

**SAROT TERMAL VADI TATİL KÖYÜ**  
**2020 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI**  
**TOPLANTI TUTANAĞI**  
**(19 OCAK 2020)**

Sarot Termal Vadİ Tatil Köyü 2020 yılı faaliyetine ilişkin 12 Ocak 2019 günü Olağan Genel Kurul Toplantısının gerekli nisabı sağlanamaması nedeniyle bu defa nisapsız olarak yapılmak üzere. Sarot Termal Vadİ Tatil Köyü Yönetimi No: 2.36 Karacasumandıra Köyü Taşkesti Mudumu BOLU adresinde toplanıldı.

Toplantının 19 Ocak 2020 günü aynı saatte yapılacağına ilişkin davinin kanun ve yönetim planında öngörüldüğü gibi ve gündemde ihtiyaç edecek şekilde blok aralarına, LCD ekranlara ve internet sitesi ile tüm kat maliklerinin bilinen cep telefonu numaralarına SMS yoluyla ilanla çağrı yapıldığı, böylece ilanlı toplantı ile ilgili yasal prosedürün yerine getirildiği anlaşıldı.

- 1) Gündemin bininci maddesi uyarınca yoklama yapıldı. Hazırın cetvelinin tetkikinden toplam 6720 mesken niteliği daire müşterek malikin ve buna tekabül eden 391 bağımsız bölümün katılım sağladığı, tapusu olmadığı için katılımasına müsaade edilmeyen kişilerin olduğu tespit olundu.

Timur YALÇIN açıklama yaparak, Sarot Termal Vadİ Tatil Köyümüz devremülk olarak kurulup yönetildiği için işbu toplantıda Kat Mülkiyeti Kanununun 57 ve devamı maddelerine göre karar alınması esastır. Sitemizin 28 Ocak 2018 günü toplantılarının (6) numaralı gündem maddesinde 634 sayılı KMK'nın 61/2 maddesi uyarınca Tatil Köyü Yönetimi olan SAROT TATİL KÖYÜ VE TURİZM İŞLETMELERİ LİMİTED ŞİRKETİ kat maliklerinin yönetici olarak seçilmiş olup, esas olarak bu toplantıda da bu şirketin tüm kat maliklerini temsil ederek karar alınması gerekmektedir. Ancak, toplantıya katılan hazırlınlık ekseri itirazları ile işbu toplantıya asaleten veya vekaleten katılan kişilerin toplantıya katılımının istenilmesi nedeniyle, tüm kat maliklerinin işbu toplantıya katılımının artırılması ve temsilde çoğunluğun sağlanması adına olumlu yaklaşım sergilenerek bugüne kadar olduğu gibi bugündeki kat malikleri ve kat maliklerinden vekalet alan kişiler toplantı salonuna alınmış ve görüşmeliye katılmaları sağlanmıştır. Bu defa, toplantıya katılan kat maliklerinin ve vekillerinin kahir ekseriyetince verilen görüşler uyarınca bu toplantıda KMK 61/2 madde uyarınca seçilen site yönetimi değil, hazır bulunanların oylarıyla karar alınması gerektiği, bağımsız bölüm devre sahipleri arasından başkaca bir bağımsız bölüm temsilcisi seçimi yapılmadığı, devre sahiplerinin doğrudan asaleten veya vekaleten temsil edilmeyi tercih ettikleri görülmüştür.

Ancak, bu durumda, gerek KMK 61/2 maddesi gereksiz, KMK 31/2 maddesinin; "Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder" hükmü uyarınca, Sitemizin toplam 430 bağımsız bölümünün oylamaya katılması mümkün olduğu görülmüştür. Bu durumda da bağımsız bölümümüzün 26'shar devre maliki olduğundan her bağımsız bölüm maliklerinin vekalet verecekleri birisinin temsil etmesi halinde oylamada dikkate alınacaktır.

Bu nedenle Hazırın cetvelimizin tetkikinden, ilk olarak bağımsız bölüm maliklerinin farklı farklı kişilere vekaletler verdiği görülmüş olup, temsilde adaletin ve çoğunluğun sağlanması ilkelerinin birlikte işletilmesi, birden fazla maliki olan taşınmazlardan maliklerin çoğunluğunu temsil eden kişilerin oylamaya alınması, diğer kişilerin ise sadece görüşmeleri izleyebileceğii fakat oylamaya katılımının hukuken mümkün olmadığı belirtilmiştir.

Buna göre, 416 Bağımsız bölümenn temsilcilerinin yukarıda izah olunduğu gibi KMK 31/2 ve 61/2 maddeleri uyarınca temsilci olabileceğii tespit edilmiş ve bu kişilere oy pusulaları dağıtılarak gündem maddelerinin görüşülmemesine geçildi.

Toplantıya katılan müşterek maliklerin ekseriyetince talebi üzerine yapılan hazırlınlık hesaplamasında 398 adet meskenin 10.348 adetlik maliklerinin aynı aynı katılımlarının da dikkate alınması önerildiğinden bu talep üzerine yapılan hesaplamada 6754 müşterek kat malikinin toplantıda hazır bulunduğu görülmüştür.



hakkında yapılan oylamada, 164 Bağımsız Bölümün red oyuna karşılık 37 bağımsız bölümün kabul (4923 Müşterek malikin olumsuz oyuna karşı 1831 müşterek malikin olumlu oyu sonucu) oyçokluğuyla reddedildi.

2) Gündemin ikinci maddesi uyarınca Yönetici faaliyet raporu, bilanço ve gelir-gider hesaplarının görüşülmesine geçildi.

Bu gündem maddesi ile ilgili olarak, Timur YALÇIN tarafından faaliyet raporu, bilanço ve gelir-gider hesapları hakkında kısa bilgilendirmelerde bulunuldu.

Bu açıklamalar sonrası katılımcılardan Selim AYKIRI tarafından SGK ödemelerinin neden geciktirildiği ve ödenmeyecek cezai duruma düşüldüğü ve bütçeye ek yük getirildiği soruldu, Timur YALÇIN'ın bu açıklamalarındaki tasarruf tutarlarını eleştirek gerçekleştirmeyen rakamlar olduğu söylendi.

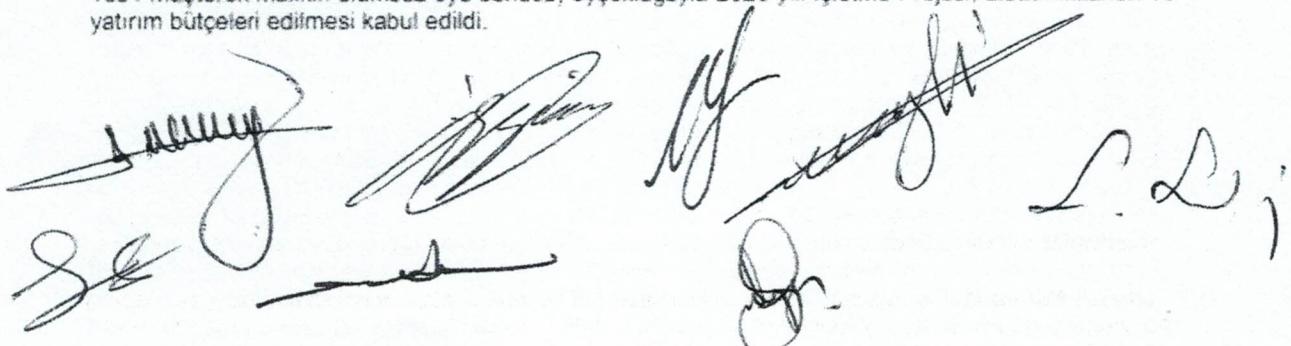
Ertuğrul ERDEN söz alarak, Yalçın Yönetimin tasarruf ettiğini beyan ettiğinden bahsedip, biz bunları yapmamış olsalar biz demek ki daha çok borçlanacaktık, bu konuda kendilerini tebrik ediyor, yine raporlardan bahsedip, tatil köyünün çeşitli yerlerine ilan edildiğini aynı zamanda raporların yasal zorunluluk olarak da web sitesinde yayınlandığını fakat web sitesi kontrol edildiğinde bahsi geçen yönetim faaliyet raporu, denetim raporu ve işletme projesinin bulunmadığı, hiçbir raporun zamanında hazırlanmadığı, konulan herhangi bir raporun da bir süre sonra siteden kaybolduğunu ve değiştirilerek tekrar konulduğunu, sürekli raporların değiştirilerek çocuk oyuncağını çevirdiğini beyan etti. Toplantıya parasını ödediği ve ziyaretliğini teslim aldığı halde tapuları olmayan maliklerin toplantı salonuna alınmamalarını eleştirdi. Denetçileri eleştirdi, tarafsız bir rapor hazırlanmadığını vurguladı, ödenmeyecek personel maaşları ile ilgili eleştirilerini söyledi. Geçen yılki bütçe fazlasına rağmen, bu sene SGK borçları gibi zamanında ödenmeyecek borçlar, işçilerin maaşları v.s. ödemeleri dikkate getirerek ödenmeyecek bu borçlar yüzünden yüksek miktarda faizler olduğu ve bu tutarların da ödemek zorunda kalındığını söyledi.

Katılımcılardan Nurullah TIRMAN tarafından söz alınarak, "2019 yılı için açıklanan faaliyet raporları A başlığında 11 Çeşitli maddede tasarruf edilen hususlar açıklanmıştır. Özellikle elektrik ve kömür tüketim kalemlerinde dikkat çekilen tasarruflar denetim raporunda yer alan elektrik ve kömür tüketimi raporlarına yansımamaktadır. 2018 yılında 712.018.64TL olan elektrik tüketimi gideri 2019 yılında 1.989.825.34TL olarak gerçekleşirken 2018 yılında 1.242.219.60TL olan kömür tüketimi 1.972.618.31TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer bir husus, hazırlının yaş ortalaması dikkate alındığında "genel kurul" toplantısının ve hazırlı rolünün hangi hususta olduğu açıklanmamıştır. Bu durumda hazırlının hakkını tam olarak anlayabilmem değildir. Genel kurul hazırlı hakkını gözetmesi gereken yönetim kurulu hazırlı tam 13 saat bekleterek kriz yönetimi ve reaksiyon tecrübesini kanıtlamıştır." Dedi.

Sorulan sorular mevcut yönetim ve denetim tarafından cevaplandırıldı. Başkaca söz alan olmadılarından gündem maddesi uyarınca Yönetici faaliyet raporu, bilanço ve gelir-gider hesaplarının oylamasında 164 Bağımsız Bölümün kabul oyuna karşılık 37 bağımsız bölümün red (4923 Müşterek malikin olumlu oyuna karşı 1831 müşterek malikin olumsuz oyu sonucu) oyçokluğuyla kabul edildi. Ertuğrul ERDEN tarafından oylamada olumlu oy kullananların neden sayılmayıp doğrudan olumsuz oy verenler yoluyla oy kullanıldığı soruldu. Timur YALÇIN tarafından geçenin 4'ünü geçen bu saatte tüm daha pratik olacağı için bu yönde işlem yapıldığı belirtildi.

3) Gündemin üçüncü maddesi uyarınca Denetçiler tarafından rapor okundu. Müzakereler yapılarak sorulan sorulara cevaplar verildi. Müzakereler sonucu denetim raporu hakkında başkaca görüş veren olmadılarından mevcut yönetimin ibra edilmesine geçildi. Yapılan oylamada 164 Bağımsız Bölümün kabul oyuna karşılık 37 bağımsız bölümün red (4923 Müşterek malikin olumlu oyuna karşı 1831 müşterek malikin olumsuz oyu sonucu) oyçokluğuyla yönetimin ibra edilmesi kabul edildi.

4) Gündemin dördüncü maddesi uyarınca 2020 yılı İşletme Projesi, aidat miktarları ve yatırım bütçeleri hakkında Timur YALÇIN tarafından açıklamalar yapıldı. Yapılan oylamada 164 Bağımsız Bölümün kabul oyuna karşılık 37 bağımsız bölümün red (4923 Müşterek malikin olumlu oyuna karşı 1831 müşterek malikin olumsuz oyu sonucu) oyçokluğuyla 2020 yılı İşletme Projesi, aidat miktarları ve yatırım bütçeleri edilmesi kabul edildi.



Toplantıda, yukarıda yapılan hesaplamalar uyarınca gündem maddelerinin oylanmasında her ikisi de (430 bağımsız bölüm üzerinden ve 10.348 kişi üzerinden olarak) dikkate alınacaktır.

İşbu toplantı 12 Ocak 2020 günü toplantılarının ertelenmesi üzerine yapıldığından, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 30. Maddesi uyarınca nisapsız olarak yapılacaktır.

1) Gündemin ikinci maddesi uyarınca, toplantı Divan Başkanı'nın ve üyelerin seçimine geçildi. Buna göre, Divan Başkanlığının kat malikleri dışından **Timur YALÇIN'ın**, Divan Katılığine bir kısım kat malikleri vekili **Av. Özgür YANAR** ve **Av. Hakan HERGÜNER** Oy Toplama görevliliğine **Cengiz SELVİ** ve **Mehmet AKKUŞ'un** seçilmesine oybirliği ile karar verildi.

Gündem maddesi uyarınca yukarıda seçilen Divan Heyetine İşbu tutanağın kat malikleri adına imzalanması için yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.

Bu sırada, katılımcılardan Av. İbrahim Halil ÖZÇAYCI ve Ertuğrul ERDEN tarafından toplantıya yazılı olarak sunulan bir önerge ile özetle; mevcut yönetimin görev süresi bittiğinden toplantıya tapu kaydi olmayanların katılamayacağı yönündeki kararın yok hükmünde olduğu, bedelini ödeyip tapu alım sertifikası verilen, sitenin yönetim kayıtlarında malik olarak görülen, yıllardır faaliyet raporlarında malik olarak gösterilen insanların aidat ödemeye gelince malik gibi borçlandırmak, ancak genel kurulda oy hakkına gelince yok saymak usul ve yasaya, hakkaniyete ve vicdانا aykırı olduğu, tapularını almak için başvuruların tapu giderlerinden fazla bedel talep edilmesi ve bu sebeple tapuari verilmeyen kişilerin oy hakkını iptal eden yine şirket olduğu belirtilerek, yıllardır tesisen malik sıfatıyla faydalanan ve tapu alım sertifikası verilen kişilerin genel kurulda oy kullanma hakkı olduğuna dair oylama yapılmasını ve karar alınmasını talep etmişlerdir.

Bu önergeye ilişkin yapılan oylamada, 164 Bağımsız Bölümün red oyuna karşılık 37 bağımsız bölümün kabul (4923 Müşterek malikin olumsuz oyuna karşı 1831 müşterek malikin olumlu oyu sonucu) oy çokluğuyla reddedildi.

Katılımcılardan Hakan HERGÜNER söz alarak, buradaki yapılan oylama, parasını verip de tapusunu almayan fakat zihniyeti kendilerine teslim edilmiş olan çok fazla kişinin salona alınmayıp oy kullanılmadığından bu şekilde red oyu çıkmıştır. Bu da esasen hakkaniyete aykındır.

Berrin BOZOK Sedir 3 nolu dairede devre sahibiyim, tapu için noterden ihtar da çekmemeye rağmen tapu satışını almadığım için dairemle ilgili usulsüz olarak oy kullandıgını, kendisinin neden kullanamadığını beyan etti.

Bu sırada söz alan Mehmet BAŞLAK, oylama sonucunda söz alarak, kendi tapularının sorulduğunu ancak, başta Sarot olmak üzere bu önergeye olumsuz oy kullanan kişilerin tapularını görmek istiyoruz dedi.

Sahismail GÜL, Ali ÇAKIR, Raşit DİBEK, Sinan KESKİN, Neşe KORKMAZ, Semra KURU, Sami TURNA, İhsan GÜLEÇENOĞLU, Omer ÇAĞLAR, Mustafa MAŞALI, Ayşe YILMAZ, Emine KARA, Selim GÜNDÖGDU, Sevgi Özatmaca ERDEN, söz alarak kendisinin ve annesinin henüz tapularını almadığını veya almadığını, ancak Sarot şirketinin kendileri adlarını oy kullandıysa bu oyların geçersiz sayılmasını beyanla şerhini düşmüştür.

Katılımcılardan Nurettin DÜZZÜN söz alarak, 2019 genel kurulunda Sarot Şirketi 517 oy kullanmıştı. bu sene de aynı oyu kullanmasını istiyoruz dedi.

Gülgün COŞAN söz alarak, demirbaş bedeli ve aidatları ödediğini, kendi dairesi adına da Sarot yönetiminin oy kullanmasını reddettiğini beyan etti.

Mustafa Maşalı söz alarak, denetim kurulu raporunda Sarot'a ait 1926 adet devre varken, şuanda 6754 katılımdan bahsediliyor, olumsuz oylar ve 1926'yi çıkardığımızda aradaki 2000'e yakın kişinin kimler olduğu hususunun şerhimiz olarak düşülmemesini istiyoruz dedi.

Divan Başkanlığına sunulan diğer önerge olan, 2019 yılı ve önceki yıllara ait yönetim ve denetim kurulu hesap ve raporları dahil olmak üzere dışardan özel bir denetime tabi tutulması önerildi, bu öneri



Ertuğrul ERDEN söz alarak, tam daire olarak adlandırılan dairelerden yanm aidat alınmasının kanunsuz olduğu yönündeki görüşünü şerh olarak işlenmesini istedi.

5) Gündemin beşinci maddesi uyarınca, Site yöneticisi ve Denetçi seçimine geçildi. Bu gündem maddesine ilişkin olarak, bir kısım katılımcılar tarafından yazılı olarak Ertuğrul ERDEN, Mehmet Turan KORDALI ve İbrahim Halil OZÇAYCI'nın asıl ve Mehmet BAŞLAK, Gülgün COŞAN, Emine KARA'nın yedek yönetim kurulu üyeleri ve Ismet ÖZTÜRK, Selim AYKIRI ve Mehmet AKKUŞ'un Denetim Kurulu üyeleri olarak seçilmeleri önerildi, bu önerge yapılan oyłamada 164 Bağımsız Bölümün red oyuna karşılık 37 bağımsız bölümün kabul (4923 Müşterek malikin olumsuz oyuna karşı 1831 müşterek malikin olumlu oyu sonucu) oyçokluğuyla reddedildi.

Sarot Tatil Köyü ve Turizm İşletmeleri Ltd. Şti.'nin yönetici olarak ve Latif ŞENGÜL, Mehmet AKKUŞ ve Mehmet GÜÇLU'nun Denetçi olarak önerildiği görüldü. Yapılan oyłamada 164 Bağımsız Bölümün kabul oyuna karşılık 37 bağımsız bölümün red oyu (4923 Müşterek malikin olumlu oyuna karşı 1831 müşterek malikin olumsuz oyu sonucu) neticesinde oyçokluğuyla Sarot Ltd. Şti.'nin yönetici olarak ve Latif ŞENGÜL, Mehmet AKKUŞ ve Mehmet GÜÇLU'nun Denetçi olarak seçilmesine karar verildi.

Seçilen denetçilerin ulaşım ve konaklama masraflarının yönetim bütçesinden karşılanması hususunun tutanağa geçirilmesi istenildi.

6) Gündemin altıncı maddesi uyarınca, dilek ve temenniler maddesine geçildi.

Söz alan Mustafa MAŞALI, genel kurulda tartışmaların odak noktası olan tapu konusunun halledilmesi için tapu masraflarının Sarot hesabına düşen kısmını da kat malikleri tarafından ödemesi kaydıyla ekstra hizmet bedeli talep edilmeden 3 ay içerisinde kat maliklerine teslimini talep ediyoruz.

Dilek ve temennilerde başkaca bir husus olmadığından üçüncü maddeden itibaren gündem maddelerinin görüşülmemesine geçildi.

7) Kapanış: 20 Ocak 2020 Saat: 05.30

Timur YALÇIN  
Divan Başkanı

Mehmet AKKUS  
Oy Toplama Görevlisi

Av. Özgür YANAR  
Divan Katibi

Cengiz SELVI  
Oy Toplama Görevlisi

Av. Hakan HERGÜNER  
Divan Katibi

Mustafa Maşalı

sergi 82 AZMANCA ERDEN

Gülgün Coşan

Mehmet Basbak

Ayşe Ünal