

**SAMA BUTTİM KAT MALİKİ OLAĞANÜSTÜ GENEL KURULU**  
**TOPLANTI TUTANAĞI**

SAMA BUTTİM Plaza'nın 2025 yılı Olağanüstü Kat Malikleri Genel Kurul toplantısını yapmak üzere **04.03.2026 saat 14:00**'de Altınova Mah. Fuar Cad. No:61 Buttım Kültür Merkezi Osmangazi/BURSA adresinde toplandı.

Genel Kurul toplantısına başlamadan önce yapılan incelemelerde;

A-) Ortaklara gündemi içeren davet mektupları Plaza kapısına asılarak, bürolara imza karşılığı elden, taahhüt posta veya noter aracılığıyla teslim edildiği,

B-) Yönetim Kurulunca, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planının ilgili maddesine uygun kat malikleri listesinde kayıtlı (43) bağımsız bölümün, (16) kat maliki asaleten ve (15) kat maliki vekâleten katılımı ile toplam (31) ortağın toplantıda hazır bulunduğu, böylece toplantı için gerekli çoğunluğun mevcut olduğu anlaşıldığından gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi.

**GÜNDEM**

1. Açılış ve Divan Heyeti Seçimi (Saygı duruşu, İstiklal Marşı),
2. Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Divan Heyetine yetki verilmesi,
3. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ve Denetim Kurulu Raporunun okunması,
4. 2024-2025 yılı Bilanço, Gelir-Gider farkı hesaplarının okunması, kabul veya reddinin oylanması,
5. Yönetim Kurulunun ibrasının oylanması,
6. Denetim Kurulunun ibrasının oylanması,
7. Ortak alan mesleki mesuliyet sigortasının yapılmasının görüşülmesi.( Bina ortak alan sigortası)
8. Bina Sigorta şartnamesinin kat maliklerince incelenerek, sigorta şirketinden eksper talep etmeye, hazırlanan ekspertiz raporuna göre sözleşme yapmaya yetki verilmesi,
9. Asgari ücret artışı sebebiyle personel kısıtlamasına gidilmesinin görüşülmesi,
10. Bursa 3.Sulh Hukuk Mahkemesi 2024/943 Esas sayılı kararının uygulanmasının görüşülüp karara bağlanması. Bu kararın esasını teşkil eden, 03.05.2024 tarihli olağanüstü kat malikleri kurulunda alınan kararların iptal davası ile ilgili konuların görüşülmesi ardından 2026 yılı aidat ve ek aidat görüşülüp karar bağlanması,
11. 2026 Dönem bütçesinin görüşmeye açılması, Aidatların belirlenmesi uygulanacak bütçenin karara bağlanması,
12. Demirbaş bütçesinin ve nasıl kullanılacağı belirlenmesi,
13. İş merkezimizde hizmet vermekte olan asansörlerimizi kart okumalı sisteme geçirerek hem güvenlik, hem de enerji tasarrufu açısından fayda yaratması adına konu hakkında görüşülmesi,
14. Geçmiş dönem demirbaş ödemeleri ve aidat ödemelerini yapmayanla ilgili icra takip işleminin yapıp yapılmamasının görüşülmesi,
15. Gecikmiş ödemelerle ilgili %5 gecikme tazminatının belirlenen tarihe kadar ödenmesi durumunda 1 (bir) kereye mahsus terkin yapılması ve belirlenen tarihten sonra gecikme terkinin yapılmamasının oylanması,
16. Yönetim ve Denetim Kurulu seçimi ve görev sürelerinin belirlenmesinin oylanması,
17. Yönetim ve Denetim Kuruluna verilecek hakkı huzur ücretlerinin karara bağlanması,
18. Dilek ve Temenniler,

**MADDE 1:** Toplantıya Saygı duruşu ve İstiklal Marşı ile başlanmıştır. Yapılan işari oylamayla Divan heyetine Genel Kurul tutanağını düzenlemek ve imza yetkisi TOPLANTIYA KATILANLARIN OY BİRLİĞİ KARARI İLE KARAR VERİLDİ.

**MADDE 2:** Genel Kurulun başlaması için yoklama ile yeter sayısı tespit edildiğinden; Başkanlık Divanının oluşturulmasına geçildi. Mustafa BAYRAKOĞLU tarafından verilen Divan önergesi okundu ve onaylandı. Buna göre; Genel Kurul Divan Başkanlığı'na Cemil ÖZBİLGİN, Başkan Yardımcılığına Mehmet OKUR, Kâtipliğe Uğur ASLAN ittifakla seçildi. Gündemin okunması ile Genel Kurul toplantısı açıldı.

**MADDE 3:** 2024-2025 yılına ait Yönetim ve Denetim Faaliyet Raporu Sn. Mustafa BAYRAKOĞLU tarafından okundu ve TOPLANTIYA KATILANLARIN OY BİRLİĞİ KARARI İLE KABULÜNE KARAR VERİLEREK ONAYLANDI. Yapılan işari oylama ile Yönetim ve Denetim Kurulu ayrı ayrı ibra edildi.

**MADDE 4:** 2024-2025 yılı Bilanço, Gelir-Gider farkı hesapları TOPLANTIYA KATILANLARIN OY BİRLİĞİ KARARI İLE KABULÜNE KARAR VERİLDİ.

**MADDE 5:** Yönetim Kurulunun ibrası TOPLANTIYA KATILANLARIN OY BİRLİĞİ KARARI İLE İBRASINA KARAR VERİLDİ,

**MADDE 6:** Denetim Kurulunun ibrası TOPLANTIYA KATILANLARIN OY BİRLİĞİ KARARI İLE İBRASINA KARAR VERİLDİ.

**MADDE 7:** Ortak alan ve mesleki mali mesuliyet sigortasının yapılması TOPLANTIYA KATILANLARIN OY ÇOKLUĞU KARARI İLE KABULÜNE KARAR VERİLDİ.

**MADDE 8 :** Bina Sigorta şartnamesinin kat maliklerince incelenerek, sigorta şirketinden eksper talep etmeye, hazırlanan ekspertiz raporuna göre sözleşme yapmaya yetki verilmesi bu şekilde Ortak alan mesleki mesuliyet sigortasının yapılması TOPLANTIYA KATILANLARIN OY ÇOKLUĞU KARARI İLE KABULÜNE KARAR VERİLDİ.

**MADDE 9 :** Asgari ücret artışı sebebiyle personel kısıtlamasına gidilmesi konusunda yönetimin yetki ve görevlendirilmesine TOPLANTIYA KATILANLARIN OY ÇOKLUĞU KARARI İLE KABULÜNE KARAR VERİLDİ.

**MADDE 10 :** Gündemin 10 ve 11. maddeleri gereği yapılan görüşmeler sonucunda; Bursa 3. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2024/943 Esas, 2025/1711 Karar sayılı ilamı ile 03/05/2024 tarihli Sama Site Yöneticiliği Kat Malikleri Olağanüstü Toplantısının tamamının iptal edildiği anlaşılmıştır.

Bu nedenle, söz konusu toplantıda alınan ve bu toplantı gündeminde yer alan kararların yeniden değerlendirilerek kabulü veya reddi hususunda karar verilmesi gerektiği görüşülmüştür.

03/05/2024 tarihli toplantıda aylık olarak alınmasına karar verilen ve 2024, 2025 ve 2026 yıllarında toplanan aidatların iade işlemlerinin yapılması için yönetime yetki ve görev verilmesine, toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Ancak 2024 ve 2025 yıllarında toplanan aidatların site giderlerine harcanmış olması ve yönetimin aidat dışında herhangi bir gelirin bulunmaması nedeniyle, oluşan bütçe açığının kapatılması amacıyla kat maliklerinden ek aidat toplanmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda;

**2024 yılı için:**

Aylık 209.501,92 TL, yıllık toplam 2.514.023,04 TL

**2025 yılı için:**

Aylık 209.501,92 TL, yıllık toplam 2.514.023,04 TL

olmak üzere, kat maliklerine düşen tutarların ek listede belirtilen miktarlar doğrultusunda bir defaya mahsus ek aidat olarak tahsil edilmesine, bu ek aidatların 30/04/2026 tarihine kadar toplanmasına toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Kat maliklerinin ödeyecekleri ek aidat tutarları ek listede gösterildiği şekilde 30/04/2026 tarihine kadar ödenecektir.

		2024 Yılı			
Bölüm	Blok	Arsa Payı	Birim TL	Aylık	Yıllık
0001	K1	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0002	K1	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0003	K1	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0004	K1	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0005	K2	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0006	K2	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0007	K2	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0008	K2	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0009	K3	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0010	K3	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0011	K3	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0012	K3	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0013	K4	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0014	K4	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0015	K4	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0016	K4	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0017	K5	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0018	K5	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0019	K5	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0020	K5	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0021	K6	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0022	K6	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0023	K6	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0024	K6	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0025	K7	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0026	K7	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0027	K7	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0028	K7	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0029	K8	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0030	K8	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0031	K8	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0032	K8	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64



0033	K9	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0034	K9	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0035	K9	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0036	K9	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0037	K10	390,00	33,1385510914268	12.924,03	155.088,36
0038	K10	390,00	33,1385510914268	12.924,03	155.088,36
0039	ZEMİN	158,00	33,1385510914268	5.235,89	62.830,68
0040	ZEMİN	316,00	33,1385510914268	10.471,78	125.661,36
0041	ZEMİN	158,00	33,1385510914268	5.235,89	62.830,68
0042	ZEMİN	88,00	33,1385510914268	2.916,19	34.994,28
0043	ZEMİN	88,00	33,1385510914268	2.916,19	34.994,28
		<b>6.322,00</b>		<b>209.501,92</b>	<b>2.514.023,04</b>

2025 Yılı					
Bölüm	Blok	Arsa Payı	Birim TL	Aylık	Yıllık
0001	K1	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0002	K1	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0003	K1	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0004	K1	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0005	K2	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0006	K2	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0007	K2	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0008	K2	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0009	K3	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0010	K3	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0011	K3	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0012	K3	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0013	K4	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0014	K4	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0015	K4	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0016	K4	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0017	K5	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0018	K5	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0019	K5	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0020	K5	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0021	K6	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64

0022	K6	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0023	K6	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0024	K6	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0025	K7	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0026	K7	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0027	K7	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0028	K7	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0029	K8	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0030	K8	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0031	K8	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0032	K8	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0033	K9	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0034	K9	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0035	K9	90,00	33,1385510914268	2.982,47	35.789,64
0036	K9	173,00	33,1385510914268	5.732,97	68.795,64
0037	K10	390,00	33,1385510914268	12.924,03	155.088,36
0038	K10	390,00	33,1385510914268	12.924,03	155.088,36
0039	ZEMİN	158,00	33,1385510914268	5.235,89	62.830,68
0040	ZEMİN	316,00	33,1385510914268	10.471,78	125.661,36
0041	ZEMİN	158,00	33,1385510914268	5.235,89	62.830,68
0042	ZEMİN	88,00	33,1385510914268	2.916,19	34.994,28
0043	ZEMİN	88,00	33,1385510914268	2.916,19	34.994,28

**6.322,00**

**209.501,92**

**2.514.023,04**

Yukarıda Kat maliklerinin ödemesi gereken **bir defalık ek aidatın, 30/04/2026 tarihine kadar** ödenmesine karar verilmiştir.Bu ek aidatın kat maliklerince ödenmesini takiben, **en geç 10 gün içinde, 2024, 2025 ve 2026 yıllarında ödeme yapmış olup mahkeme kararı gereği iadesine karar verilen kat maliklerine** iade edilmesine **toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.**

03/05/2024 tarihli olağanüstü toplantıda aidat ödenmesine ilişkin alınan karar kapsamında **2024, 2025 ve 2026 yıllarında ödeme yapmış olup mahkeme kararı gereği iadesine karar verilen kat malikleri,** talep etmeleri halinde;

bu toplantıda belirlenen **bir defalık ek aidat tutarını ayrıca ödemek yerine,** kendilerine iadesine karar verilen alacakları ile **takas ve mahsup yapılmasını** talep edebilecektir.

Bu husus **toplantıya katılanların oy birliği ile kabul edilmiştir.**

PERSONEL KIDEM-İHBAR TAZMİNATI İLAVE GÜVENLİK ÖNLEMLERİ VE AKILLI BİNA DEMİRBAŞ

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	ARSA PAYI	İLAVE KAMERA SİSTEMİ	HIRSIZ İHBAR( AKILLI BİNA)OTOMASYON	ASANSÖR KARTLI GEÇİŞ	PERSONEL KIDEM-İHBAR TAZMİNATI VE ARABULUCULUK	TOPLAM
1	1.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
2	1.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
3	1.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
4	1.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
5	2.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
6	2.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
7	2.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
8	2.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
9	3.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
10	3.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
11	3.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
12	3.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
13	4.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
14	4.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
15	4.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
16	4.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
17	5.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
18	5.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
19	5.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
20	5.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
21	6.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
22	6.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
23	6.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
24	6.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
25	7.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
26	7.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
27	7.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
28	7.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
29	8.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134

30	8.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
31	8.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
32	8.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
33	9.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
34	9.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
35	9.KAT	90	1.993	2.847	676	5.478	10.995
36	9.KAT	173	3.831	5.473	1.300	10.530	21.134
37	10.ÇAT I	390	8.637	12.338	2.930	23.739	47.644
38	10.ÇAT I	390	8.637	12.338	2.930	23.739	47.644
39	ZEMİN	158	3.499	4.998	1.187	9.617	19.302
40	ZEMİN	316	6.998	9.997	2.374	19.235	38.604
41	ZEMİN	158	3.499	4.998	1.187	9.617	19.302
42	ZEMİN	88	1.949	2.784	661	5.357	10.750
43	ZEMİN	88	1.949	2.784	661	5.357	10.750
		6.322	140.000	200.000	47.500	384.820	772.320
ARSA PAYI ORANI 122,1638247 TL							

2024 yılı Genel Kurulu'nda bina demirbaşları için alınan karar doğrultusunda ödemeler yapılmış olup, toplam harcama tutarı 772.320,00 TL olarak gerçekleşmiştir.

Toplam arsa payı 6.322 m<sup>2</sup> olup, buna göre arsa payı oranına düşen birim tutar 122,1638247 TL olarak hesaplanmıştır.

Ancak, 03/05/2024 tarihli Olağanüstü Toplantının Bursa 3. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2024/943 Esas, 2025/1711 Karar sayılı ilamı ile iptal edilmiş olması nedeniyle, söz konusu kararın yeniden genel kurul tarafından onaylanması gerekmektedir.

Bu kapsamda;

2024 yılı bina demirbaşları için yapılan ödemeler, kat maliklerine iade edilmek üzere toplantıya katılanların onayına sunulacaktır;

Yönetimin kasasında ek para bulunmadığından ve bütçe ile başka gelir kaynağı mevcut olmadığından, ödenmiş olan tutarlar ile 2024 yılı giderlerinin arsa payı oranında ek demirbaş bütçesi alınmasına yapılmasına eğer ödeme yapılmış ise talep edilirse mahsup edilmesine;

Kat maliklerinin ödeyecekleri mahsup veya ek ödemelerin arsa payları oranında belirlenmesine, ödemelerin ek listede gösterilen tutarlar doğrultusunda tahsil edilmesine;

toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Bu toplantıda belirlenen bina demirbaşları için ek aidat tutarını ayrıca ödemek yerine, kat malikleri, kendilerine iadesine karar verilen ödemeleri ile takas ve mahsup yapılmasını talep edebilecektir.

Bu husus, toplantıya katılanların oy birliği ile kabul edilmiştir.

Kat maliklerinin ödeyecekleri ek demirbaş aidat tutarları ise, ek listede gösterildiği şekilde 30/04/2026 tarihine kadar ödenecektir.

### 2024 YILI YENİ SİGORTA BEDELİ DAĞILIMI

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	ARSA PAYI	DEMİRBAŞ 1
3	1.KAT	90	8.541
4	1.KAT	173	16.418
5	2.KAT	173	16.418
6	2.KAT	90	8.541
7	2.KAT	90	8.541
8	2.KAT	173	16.418
9	3.KAT	173	16.418
10	3.KAT	90	8.541
11	3.KAT	90	8.541
12	3.KAT	173	16.418
13	4.KAT	173	16.418
14	4.KAT	90	8.541
15	4.KAT	90	8.541
16	4.KAT	173	16.418
40	ZEMİN	316	29.988
		<b>2.157</b>	
1	1.KAT	173	16.418
2	1.KAT	90	8.541
17	5.KAT	173	16.418

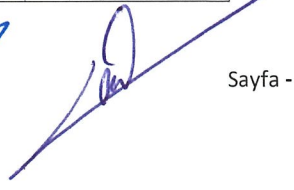
18	5.KAT	90	8.541
19	5.KAT	90	8.541
20	5.KAT	173	16.418
21	6.KAT	173	16.418
22	6.KAT	90	8.541
23	6.KAT	90	8.541
24	6.KAT	173	16.418
25	7.KAT	173	16.418
26	7.KAT	90	8.541
27	7.KAT	90	8.541
28	7.KAT	173	16.418
39	ZEMİN	158	14.994
29	8.KAT	173	16.418
30	8.KAT	90	8.541
31	8.KAT	90	8.541
32	8.KAT	173	16.418
33	9.KAT	173	16.418
34	9.KAT	90	8.541
35	9.KAT	90	8.541
36	9.KAT	173	16.418
37	10.ÇATI	390	37.011
38	10.ÇATI	390	37.011
41	ZEMİN	158	14.994
42	ZEMİN	88	8.351
43	ZEMİN	88	8.351
		<b>4.165</b>	<b>599.954,03</b>
		<b>6.322</b>	

ARSA PAYI TL 94,8994036

**2025 DÖNEMİ SİGORTA BEDELİ DEMİRBAŞ**

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	ARSA PAYI	SİGORTA	SİGORTA 2 AYLIK UZATMA	TOPLAM
1	1.KAT	173	13.655	3.177	16.832
2	1.KAT	90	7.104	1.653	8.757
3	1.KAT	90	7.104	1.653	8.757
4	1.KAT	173	13.655	3.177	16.832
5	2.KAT	173	13.655	3.177	16.832
6	2.KAT	90	7.104	1.653	8.757
7	2.KAT	90	7.104	1.653	8.757
8	2.KAT	173	13.655	3.177	16.832
9	3.KAT	173	13.655	3.177	16.832
10	3.KAT	90	7.104	1.653	8.757
11	3.KAT	90	7.104	1.653	8.757
12	3.KAT	173	13.655	3.177	16.832
13	4.KAT	173	13.655	3.177	16.832
14	4.KAT	90	7.104	1.653	8.757
15	4.KAT	90	7.104	1.653	8.757
16	4.KAT	173	13.655	3.177	16.832
17	5.KAT	173	13.655	3.177	16.832
18	5.KAT	90	7.104	1.653	8.757
19	5.KAT	90	7.104	1.653	8.757
20	5.KAT	173	13.655	3.177	16.832
21	6.KAT	173	13.655	3.177	16.832
22	6.KAT	90	7.104	1.653	8.757
23	6.KAT	90	7.104	1.653	8.757
24	6.KAT	173	13.655	3.177	16.832
25	7.KAT	173	13.655	3.177	16.832
26	7.KAT	90	7.104	1.653	8.757
27	7.KAT	90	7.104	1.653	8.757
28	7.KAT	173	13.655	3.177	16.832
29	8.KAT	173	13.655	3.177	16.832





30	8.KAT	90	7.104	1.653	8.757
31	8.KAT	90	7.104	1.653	8.757
32	8.KAT	173	13.655	3.177	16.832
33	9.KAT	173	13.655	3.177	16.832
34	9.KAT	90	7.104	1.653	8.757
35	9.KAT	90	7.104	1.653	8.757
36	9.KAT	173	13.655	3.177	16.832
37	10.ÇATI	390	30.783	7.163	37.946
38	10.ÇATI	390	30.783	7.163	37.946
39	ZEMİN	158	12.471	2.902	15.373
40	ZEMİN	316	24.942	5.804	30.746
41	ZEMİN	158	12.471	2.902	15.373
42	ZEMİN	88	6.946	1.616	8.562
43	ZEMİN	88	6.946	1.616	8.562
		6.322	499.000	116.111	615.111
ARSA PAYI ORANI : 97,2968997					

Bu toplantıda, 2024 ve 2025 yıllarında bina sigortası için yapılan ödemeler ve poliçelendirme işlemleri kat maliklerine sunulmuş olup;

**2024 yılında yapılan poliçe tutarı: 599.956,29 TL**

**2025 yılında yapılan poliçe tutarı: 615.110,00 TL**

olmak üzere, yukarıdaki tabloda arsa payı oranına göre dükkanlar ve diğer arsa payları dikkate alınarak hesaplanan tutarlar gösterilmiştir.

Söz konusu sigorta ihaleleri, yönetim gözetiminde, 5-10 firmanın katılımıyla açık artırma yöntemiyle gerçekleştirilmiştir.

Kat malikleri, bu ödemeleri ayrıca yapacakları ek aidat yerine, kendilerine iadesine karar verilen alacakları ile mahsup ve takas yapılmasını talep edebilecektir.

Bu husus, toplantıya katılanların oy birliği ile kabul edilmiştir.

Kat maliklerinin ödeyecekleri ek sigorta aidat tutarları, ek listede gösterildiği şekilde 30/04/2026 tarihine kadar ödenecektir.

2025 yılında binada meydana gelen olağanüstü hasarlar nedeniyle sigortadan 514.770,30 TL ödeme alınmıştır.

Kat maliklerinin kullanımına tahsis edilmiş alanlarda (dükkanlar, ofisler vb.) yer alan pay ölçer sistemleri aracılığıyla ölçülen elektrik tüketimleri, ilgili alanın doğrudan tüketimi olarak kabul edilmekte ve yalnızca o alan sahipleri tarafından ödenmektedir.

Toshiba VRF sistemi gibi bazı sistemler, sistem çalışmasa dahi belirli zaman aralıklarında iç devrede gaz sirkülasyonu sağlamakta ve sistemde küçük bir elektrik tüketimi oluşabilmektedir. Bu tüketim, pay ölçer sistemi tarafından ilgili alana ait olarak ölçüldüğü için, söz konusu alan sahipleri tarafından ödenir.

Pay ölçer sistemi dışında kalan ve tüm kat maliklerinin ortak kullanımına hizmet eden alanlardaki elektrik tüketimleri ise, ortak alan elektriği olarak kabul edilmekte ve toplam tüketim arsa payları oranında kat maliklerine paylaştırılmaktadır.

**MADDE 11:** Gelecek Dönem Bütçesinin (İşletme Projesi) Okunması ardından, Sama Plaza Yönetimi için hazırlanan **2026 yılı işletme projesi** okunmuş ve görüşülmüştür.

Yapılan değerlendirme sonucunda;

**2026 yılı yıllık toplam gider bütçesinin: 3.192.809,28 TL**

**Aylık toplam gider tutarının: 266.067,44 TL**

olmasına karar verilmiştir.

Toplam arsa payı 6.322 m<sup>2</sup> olup, buna göre m<sup>2</sup> başına aidat birim fiyatı 42,0859601391965 TL olarak belirlenmiştir.

Belirlenen bütçe doğrultusunda kat maliklerine düşen aidat tutarlarının arsa payları oranında tahakkuk ettirilerek tahsil edilmesine, kat maliklerinin ödeyeceği aidat tutarlarının aşağıdaki tabloda gösterilmesine karar verilmiştir.

Aidat ödemelerinin 30/03/2026 tarihinden itibaren tahsil edilmesine karar verilmiştir.

İşbu karar toplantıya katılanların oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Bölüm	Blok	2026 Yılı		Aylık	Yıllık
		Arsa Payı	Birim TL		
0001	K1	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0002	K1	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0003	K1	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84

0004	K1	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0005	K2	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0006	K2	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0007	K2	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0008	K2	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0009	K3	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0010	K3	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0011	K3	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0012	K3	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0013	K4	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0014	K4	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0015	K4	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0016	K4	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0017	K5	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0018	K5	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0019	K5	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0020	K5	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0021	K6	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0022	K6	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0023	K6	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0024	K6	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0025	K7	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0026	K7	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0027	K7	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0028	K7	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0029	K8	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0030	K8	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0031	K8	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0032	K8	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0033	K9	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0034	K9	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0035	K9	90,00	42,0859601391965	3.787,74	45.452,84
0036	K9	173,00	42,0859601391965	7.280,87	87.370,45
0037	K10	390,00	42,0859601391965	16.413,52	196.962,29
0038	K10	390,00	42,0859601391965	16.413,52	196.962,29
0039	ZEMİN	158,00	42,0859601391965	6.649,58	79.794,98
0040	ZEMİN	316,00	42,0859601391965	13.299,16	159.589,96

0041	ZEMİN	158,00	42,0859601391965	6.649,58	79.794,98
0042	ZEMİN	88,00	42,0859601391965	3.703,56	44.442,77
0043	ZEMİN	88,00	42,0859601391965	3.703,56	44.442,77
		<b>6.322,00</b>		<b>266.067,44</b>	<b>3.192.809,28</b>

**MADDE 12:** İhtiyaç olması durumunda, demirbaşlar için toplanan aidatların işmerkezi giderlerine yada aidat olarak toplanan paraların demirbaş giderlerine, yönetimce harcanabilmesine, TOPLANTIYA KATILANLARIN OYBİRLİĞİ İLE KABULÜNE KARAR VERİLDİ.

**MADDE 13:** İş merkezimizde hizmet vermekte olan asansörlerimizi kart okumalı sisteme geçirerek hem güvenlik, hem de enerji tasarrufu açısından fayda yaratması adına konun yetkisi Yönetim kurulu'na bırakılmasına TOPLANTIYA KATILANLARIN OYBİRLİĞİ İLE KABULÜNE KARAR VERİLDİ.

**MADDE 14:** Geçmiş dönem demirbaş ödemeleri ve aidat ödemelerini yapmayanla ilgili icra takip işleminin yapıp yapılmamasının görüşülmüş olup, icra takibinin yapılmasına TOPLANTIYA KATILANLARIN OYBİRLİĞİ İLE KABULÜNE KARAR VERİLDİ.

**MADDE 15:** Gecikmiş ödemelerle ilgili %5 gecikme tazminatının 30 Nisan 2026 tarihine kadar ödenmesi durumunda 1 (bir) kereye mahsus terkin yapılması ve belirlenen tarihten sonra gecikme terkinin yapılmamasının TOPLANTIYA KATILANLARIN OYBİRLİĞİ İLE KABULÜNE KARAR VERİLDİ.

#### **MADDE 16: Yönetim ve Denetim Kurulu Seçimi:**

Genel Kurul toplantısında yapılan görüşmeler sonucunda;

İş Merkezi Yöneticiliğine **Mustafa BAYRAKOĞLU'nun,**

Yönetici Yardımcılığına **Ömer ÖZYURT'un,**

Denetim Kurulu Başkanlığına S.S. Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret ve Alışveriş Merkezi İşletme Kooperatifi'nin,

Denetim Kurulu Başkan Yardımcılığına Vega Dış Ticaret Ltd. Şti.'nin

**bir sonraki olağan genel kurul toplantısına kadar görev yapmak üzere seçilmelerine,** toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

Sama Buttım İş Merkezi Yöneticisi **Mustafa BAYRAKOĞLU'nun,** yokluğunda **Yönetici Yardımcısı Ömer ÖZYURT'un,** iş merkezini **münferiden (tek başına)** temsil ve ilzam etmelerine;

Bu kapsamda;

- Noterde imza sirküleri düzenlemeye, iş merkezi yönetimine ait tüm iş ve işlemler ile ilgili olarak iş merkezini resmi ve özel tüm kurum ve kuruluşlarda temsil etmeye, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve onaylı işletme bütçesi çerçevesinde üçüncü şahıslarla sözleşme akdetmeye, rehin ve teminatlar vermeye,
- Banka ve sigorta şirketlerinde işlem yapmaya, hesap açmaya ve kapatmaya, para yatırmaya ve çekmeye, vadeli mevduat ve yatırım fonu almaya, satmaya ve ilgili tüm bankacılık işlemlerini yapmaya, iş

merkezi adına verilen çek ve senetleri bankaya teslim etme ve ilgili işlemleri yapmaya; internet bankacılığı için şifre almaya, değiştirmeye ve iptal etmeye, havale ve sair bankacılık işlemlerini gerçekleştirmeye, gerekli evrak ve belgeleri ibraz ve imzalamaya,

- Vergi daireleri, SGK, İŞKUR, Bölge Çalışma Müdürlükleri, Belediyeler ve diğer resmi kurumlar nezdindeki işleri yapmaya, ilgili belediyeden iş merkezine ait projeleri edinmeye ve ilgili tapu müdürlüklerinden binanın bağımsız bölüm listesini ve yönetim planını edinmeye,
- Site aidat makbuzlarını düzenlemeye ve tahsilâtına, site adına her türlü harcamayı yapmaya, arabuluculuk görüşmelerine katılmaya, noterden ihtar çekmeye ve ihtar kabule, belge, beyanname ve bildirgeler vermeye, işçi almaya ve çıkartmaya, vergi ve primleri ödemeye, fazlalarını geri almaya, e-bildirge verebilmek için şifre almaya, sözleşme imzalamaya, site işleri için üçüncü şahıslara ve avukatlara vekalet vermeye, alacaklar için icra takibi yapmaya,
- Elektrik, su, doğalgaz ve diğer telekomünikasyon şirketleri nezdindeki işleri yapmaya, sözleşmeler akdetmeye, teminatlar vermeye ve almaya, sözleşmeleri feshetmeye, yatırılan teminatları geri almaya,
- Site sakinleri ve üçüncü şahıslarla gerek özel gerekse resmi kurumlarla oluşabilecek her türlü konuda sulh ve ibra sözleşmeleri imzalamaya, site yönetimine ait tüm işleri üçüncü bir şahıs veya kuruma verilmesine, gerekmesi halinde azletmeye,

**04.03.2027 tarihine kadar geçerli olmak üzere yetkili kılınmalarına, toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.**

**MADDE 17:** Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine ödenecek huzur haklarının belirlenmesi görüşüldü.

**Yöneticiye, aylık brüt asgari ücretin 1,2 katının yarısı** tutarında huzur hakkı ödenmesine,

**Yönetici yardımcısına, aylık brüt asgari ücretin 1,2 katının yarısının** tutarında huzur hakkı ödenmesine,

**Denetçiye huzur hakkı ödenmemesine, toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.**

**MADDE 18:** Dilek ve Temenniler.

Divan Başkanı Cemil ÖZBİLGİN söz aldı. Otoparktaki eşyaların kimin olduğunu bu eşyaların çıkarılması gerektiği, buna ek olarak elektrikli araçlar için yeteri kadar şarj istasyonu kurulması gerektiğini belirtti. Bir sonraki toplantıda bunların görüşülerek karar bağlanması gerektiği belirtildi. 04/03/2026

Divan Kâtibi  
Mehmet OKUR

Divan Başkan Yrd.  
AV.Uğur ASLAN

Divan Başkanı  
AV.CEMİL ÖZBİLGİN