

GÜZELTAN SİTESİ KAT MALİKLERİ KURULU

25. OLAĞAN TOPLANTI TUTANAĞI

GÜZELTAN Sitesi 25.Olağan Kat Malikleri Kurulu; 25 Şubat 2024 tarihi saat 12.00'de GÜZELTAN Sitesi 9.Blok da belirlenen yerde toplandı.

Gündemin 1. Maddesine geçildi:

Yönetim Kurulu adına Denetçi Murat Ersin ŞAHİN toplantıya katılımın 15 asaleten ve 32 vekaleten toplam 47 kişi olduğunu, imzalanan hazurun cetvelinden anlaşıldığını, 634 sayılı KMK Mad.30'a göre toplantı yeter sayısının bulunduğunu ifade ederek toplantıyı açtı. Ebediyete intikal eden ATATÜRK ve Türk Büyükleri için saygı duruşu ve İstiklal Marşı okundu.

Gündemin 2. Maddesine geçildi:

Başkanlık Divanı için 9.Blok Daire 8 numaralı kat maliki vekili Hasan MÜLAYİM üyeliklere 1.Blok, Daire 1 numaralı kat maliki Mesude AKSUNGUR ve 8.Blok 5 numaralı kat maliki vekili Selçuk KAYA aday olarak gösterildi. Divan Başkanlığa Hasan MÜLAYİM üyeliklere Mesude AKSUNGUR ve Selçuk KAYA **oy birliği** ile seçildiler.

Divan Kurulu'na seçilenler adına Başkan divan üyeleri ile kendisine gösterilen güvenden dolayı teşekkür etti.

Divan başkanı, Gündeme ilave olup olmadığını sordu. Genel Kurulca Gündem oylanarak sabitlendi. Yapılmakta olan Genel Kurulun divan heyetince tanzim olunacak tutanakların, okunacak Faaliyet Raporunun, Bilançonun, Denetçi Raporu'nun, 2024 yılı için kabul edilecek İşletme Projesi'nin, Hazurun Cetvellerinin ve diğer Genel Kurul Karar Tutanakları'nın; Güzeltan Sitesi Yönetim Planı Mad.20'ye göre Divan Başkanlığı'nca imzalanmasına yetki verilmesi hususunu Genel Kurul'un oyuna sundu. İmza yetkisi istemi Genel Kurul'da hazır bulunanların **oy birliği** ile kabul edilerek Divan Başkanlığı'na toplantı tutanak ve kararlarını imzalama yetkisi verildi.

Gündemin 3. Maddesine geçildi:

- Yönetim Kurulu adına Uğur İlker BIYIKLI 2023 yılı Faaliyet Raporunu okudu,
- Denetçi Murat Ersin ŞAHİN tarafından, 2023 yılı Denetçi Raporu okundu.
- Yönetim Kurulu adına Uğur İlker BIYIKLI 01.01.2023 ile 31.12.2023 dönemine ait yıllık bilanço, gelir ve gider hesaplarını okuyarak açıklamalar da bulundu
- Divan Başkanlığı tarafından her üç Raporda görüşmeye açıldı. Bu konuda 8.Blok 3 Numaralı kat maliki Bedrettin ÇAKMAKGİL, 8.blok 6 numara Habibe DEMİRCİ, 5.Blok 3 numaralı kat maliki Kamil TÖREYEN söz almak istediklerini beyan ettiler.

Divan başkanı Hasan MÜLAYİM söz alarak kıdem tazminatı fon hesabında ne kadar paramız var diye sordu. Denetçi Murat Ersin ŞAHİN çalışanların kıdem tazminatlarının toplam 458.567,63TL olarak ödendiğini belirtti.

A) 8.Blok 3 numaralı kat maliki Bedrettin ÇAKMAKGİL söz aldı. Mevcut Yönetim ve denetim ekibine çalışmalarından dolayı teşekkür etti.

a) Kat maliklerine en az bir hafta öncesinden yazılı olarak Faaliyet Raporu, Denetim Raporu ve Gelir Gider Raporunun dağıtılmasının uygun olacağını,

b) Aidat tahsilinde herhangi gecikme veya ödememe durumunun söz konusu olup olmadığını sordu,

- c) Yönetime ait dairelerde oturan Kiracıların ödemelerini düzenli olarak yapılıp yapılmadığını,
- d) Yönetime ait dairelerin kira artış oranlarının yasal oranda (%25) yapılıp yapılmadığını,
- e) Yönetime ait dairelerin kira gelirlerinin ayrı bir hesapta tutulup tutulmadığını ve bu gelirlerin demirbaş alımlarında kullanılıp kullanılmadığını,
- f) Demirbaş eşya kayıt defterinin şimdiki durumu ile sıfırlanarak defterde kayıtlı olan ve kullanılamayacak durumdakilerin kayıt silme son işlemlerinin yapılarak mevcut demirbaşlar için yeniden kayıt oluşturulmasını,
- g) Maaş iadesinin nereden kaynaklandığını sordu,
- h) Çatı tadilatı için geçmiş dönemde yanlış hesaba gönderilen 6.470-TL'nin bilançoda alacak olarak gösterilmesini gerektiğini.
- ı) Karar defterine site görevlilerine kıdem tazminatlarının ödenmesi yönünde karar alınıp alınmadığını ve ibraname imzalatırılıp imzalatılmadığını,
- j) Kira ve aidat hesabında toplanan paraların enflasyonun altında kalmayacak şekilde değerlendirilmesi konularında bilgi istedi. Mevcut yönetim tarafından soruların cevapları detaylı olarak verildi.
- k) 8.Blok 3 numaralı kat maliki Bedrettin ÇAKMAKGİL söz aldı, denetim raporunda belirtilen hususlara imkân dâhilinde uyulmaya çalışılsın,

Akabinde Bedrettin ÇAKMAKGİL yönetimin vermiş olduğu cevaplar ve elektrik giderlerinin geçen yıllara oranla düşmüş olması konularında mevcut yönetim ve denetim ekibine çalışmalarından dolayı teşekkür etti.

B) 8.Blok 6 Numaralı kat maliki Habibe DEMİRCİ söz aldı.

Noter giderleri, avukat giderleri, temsil giderleri, temizlik giderleri, bina bakım onarım giderleri, bahçe bakım giderleri konularında yönetimden bilgi talep etti. Ayrıca çalışan görevlilerin günlük haftalık çalışma planlarının olup olmadığını sordu.

Mevcut yönetim tarafından gerekli bilgiler verildi.

C) 5.Blok 3 numaralı kat maliki Kamil TÖREYEN söz aldı.

- a) 634 sayılı KMK madde 33'e göre denetim 3'er aylık dönemler halinde düzenlenmesini,
- b) Genel kurul toplantı davet evraklarında imza ve kaşe bulunması gerektiğini,
- c) 634 sayılı KMK madde 41'e göre denetçinin seçilmesinin gerektiğini,
- d) Denetim raporunun noter tasdikli denetim defterine işlenmesini gerektiğini,
- e) Denetim raporunda yazılan hususlar ve varsa eksiklikler hakkında genel kurulda bilgi verilmesi,
- f) Demirbaş kayıt defterindeki bilgilerin güncellenmesi gerektiği konularında bilgi istedi. Mevcut yönetim tarafından soruların cevapları detaylı olarak verildi.

D) 1.Blok 2 numaralı kat maliki İnci YAZICI söz aldı.



Site görevlilerinin hitaplarında ve davranışlarında saygı kurallarına uymalarının gerektiğini,

E) 1.Blok 3 numaralı kat maliki Pelin AYDIN söz aldı.

Bina girişlerinde daha önceden yer alan çöp kovalarının yeniden yerlerine koyulmasını talep etti.

F) 11.Blok 5 numaralı kat maliki Songül ERENGÜL söz aldı.

Site otopark giriş ve çıkışlarına yabancı ve büyük araçların park etmesinin engellenmesini talep etti.

G) 03.Blok 7 numaralı kat maliki Seyit HACIOĞLU söz aldı.

Site içerisinde yer alan otopark alanına sökülen otopark demirlerinin yeniden yerleştirilmesini talep etti.

e. Hukuki süreçler hakkında bilgi verildi.

Gündemin 4. maddesine geçildi :

Yönetim Kurulu'nun 2023 Yılı Faaliyet Raporu, Gelir Gider Raporu ve 2023 Yılı Denetim Raporu okunarak ayrı ayrı oya sunuldu.

- a) Faaliyet Raporu oybirliği ile kabul edilerek İbra edildi.
- b) Denetim Raporu oybirliği ile kabul edilerek İbra edildi.
- c) Gelir Gider Raporu oybirliği ile kabul edilerek İbra edildi.

Gündemin 5. maddesine geçildi :

634 Sayılı KMK. Mad. 37'ye göre hazırlanan 2021 Yılı Tasarı İşletme Projesi'nde maddeler halinde gösterilen masraf kalemleri bir önceki sene ile karşılaştırılarak Yönetim Kurul Başkanı Uğur İlker BIYIKLI tarafından açıklama yapıldı.

Divan Başkanı hazırlanan ve açıklanan İşletme Projesi hakkında söz almak isteyen var mı diye sordu, 12.Blok 5 numaralı kat maliki Deniz ERCANLI, 8.Blok 6 numaralı kat maliki Habibe DEMİRCİ ve 5.Blok 3 numaralı kat maliki Kamil TÖREYEN İşletme projesinde öngörülen aidatın yüksek olduğunu belirtti. 8.Blok 3 numaralı kat maliki Bedrettin ÇAKMAKGİL aidatların en fazla %50 arttırılmasını İşletme Projesi'nin belirlenecek aidat tutarına göre REVİZE edilmesini önerdi.

- a) 2024 yılı aylık aidatının 900 TL olması, 2024 yılı aidatlarının **01 Mart 2024'den itibaren her ayın birinden on yedisine kadar İş Bankası IBAN TR750006400000142660008075 ve Ziraat Bankası IBAN TR570001001775846829375001** nolu GÜZELTAN Sitesine ait hesabına yatırılması kararı **oy birliği** ile kabul edildi.
- b) 634 Sayılı KMK Ortak Giderlerin Teminatı madde 22, 24'e göre aidatlarını ait olduğu ayın içinde ödemeyenler için her geçen ay % 5 gecikme zammı uygulanacağı, müteakip aylarda ödeme yapılmaması halinde gecikme zammı ilave edilmesi (1. Ay aidat tutarı + %5, 2. Ay aidat tutarı + %5 gibi), ödemelerini zamanında yapmayan mükellefler (ev sahibi+kiracı) için gerekli işlemlerin KMK hükümlerine göre diğer kat malikleri lehine KANUNİ İPOTEK Hakkı tescilinin Avukat kanalıyla yapılması, Avukat ve icra masraflarının ilave edilmesi; Aidatları zamanında ödemeyenlerin listesinin tüm blokların ilan panolarına asılması hususunda karar alınması konusu **oy birliği** ile kabul edildi.
- c) 4857 sayılı İş Kanununun 110. maddesinin (f) fıkrasında belirtildiği gibi bundan böyle kapıcıların lojmanda harcadığı ısı, doğal gaz, elektrik ve su giderlerinin kapıcıların kendileri tarafından ödeneceği **oy birliği** ile kabul edildi.

- d) Yönetim Kurulu üyelerinin ve Denetçinin sitenin aidat giderlerinden muaf tutulması **oy birliği** ile kabul edildi.
- e) KMK Genel Kurallar Mad. 38 'e göre Yönetim Kat Malikleri Kurulu'na karşı sorumludur

Gündemin 6. maddesine geçildi :

Divan Başkanı, Genel Kurul üyelerine Yönetim Kurulu ve Denetçiliğe aday olmak isteyenlerin olup olmadığını sordu. Kat Malikleri tarafından; GüzelTan Sitesi Yönetim Kurulu asil üyeliklerine aday olarak 5.Blok 7 numara Uğur İlker BIYIKLI, 3.Blok 6 numara Dilek TELCİOĞLU, 9.Blok 8 numara Hasan MÜLAYİM, 8.Blok 5 numara Selçuk KAYA, 8.Blok 6 numara Habibe DEMİRCİ, 8.Blok 4 numara Pınar TETİK aday olarak gösterilmiştir. Divan Başkanlığı tarafından yapılan oylamada, 5.Blok daire 7 Uğur İlker BIYIKLI, 3.Blok daire 6 Dilek TELCİOĞLU, 9.Blok 8 numara Hasan MÜLAYİM; GÜZELTAN Sitesi Yönetim Kurulu asil üyeliklerine **oy birliği** ile seçilmişlerdir.

Denetçi olarak 8.Blok 3 numara kat maliki Bedrettin ÇAKMAKGİL, yedek deneticiliğe 5.Blok 3 numara kat maliki Mehmet Kamil TÖREYEN aday olarak gösterilmiştir. Yapılan oylama sonucunda, Denetçi olarak 8.Blok 3 numara kat maliki Bedrettin ÇAKMAKGİL, yedek deneticiliğe 5.Blok 3 numara kat maliki Mehmet Kamil TÖREYEN **oy çokluğuyla** seçilmiştir.

Yönetim kurulu yedek üyeliklerine 8.Blok 5 numara Selçuk KAYA, 8.Blok 6 numara Habibe DEMİRCİ, 8.Blok 4 numara Pınar TETİK oybirliği ile seçilmiştir.

Divan Başkanlığınca 3 Yönetim Kurul üyesi (Yedekler hariç) 1 denetçi (Yedek hariç) aidatlardan muaf tutulması **oy birliği** ile kabul edildi.

8.Blok 3 Numaralı kat maliki Bedrettin ÇAKMAKGİL denetçiliği süresince **aidat muafiyetinden** faydalanmayacağını beyan etmiştir.

Gündemin 7. Maddesine geçildi :

Dilek ve Temenniler:

- 1- 8.Blok 4 numara Pınar TETİK söz aldı: Binaların bodrum katlarına dış yüzeylerden su alması ve bodrum katlara su sızmasının önlenmesi konusunda gerekli çalışmanın yapılmasını talep etti,
- 2- Ayrıca site içi oto park zemininin asfalt veya beton ile yenilenmesi
- 3- Üst kat balkon dışlarına sarkan çiçekliklere dökülen suların alt kat balkonlarını kirlettiği, bu konuda komşuların ikaz edilmesi teklif edilmiştir.
- 4- 2643. Sokakta yer alan otoparkın yabancı araçların park etmeyeceği şekilde düzenlenmesi,
- 5- Site sakinlerine ait köpeklerin tuvalet ihtiyacının giderilmesi sonrasında poşet ile gerekli temizliğin yapılması ve kesinlikle bahçede bırakılmaması, belediyenin çöp (geri dönüşüm) konteynerine atılmaması,
- 6- Sokak hayvanları için dışarıya bırakılan gıdaların usulüne uygun bir şekilde bırakılması,
- 7- Tatil günlerinde çim biçiminin yapılmaması,
- 8- Site yönetim ofisinin; yönetimce belirlenecek gün ve saatlerde açık bulundurulması,



9- Depo ve sığınak açılan bodrum kapılarının kilitli tutulması, hususları dile getirilmiş olup söz konusu çalışmaların site yönetimi tarafından imkanlar doğrultusunda takip edilmesi istenmiştir.

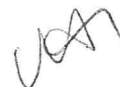
Gündemin 8. Maddesine geçildi :

1. Zorunlu acil işler sebebiyle Kıdem tazminatı hesabının ihtiyaç olması halinde; %50 oranında kullanılması ve aynı bütçe yılı içerisinde hesaba geri yatırılması ve mevcut bakiyenin ise likit fonda tutulması konusu görüşülerek **oy birliği** ile kabul edilmiştir.
2. Kiracıların kira artış oranlarının raiç bedele göre ayarlama yapılması konusunda yönetime yetki verilmesi görüşülmüş olup **oy birliği** ile kabul edilmiştir.
3. Önemli hasar, arıza, afet gibi yapılması zorunlu hallerde işin aciliyeti sebebiyle toplanacak Ek Giderlerin tespiti, toplanma süresi, toplanacak bu giderlerin, ana gayrimenkulün esas yapısı veya ortak kullanma alanları için mi olduğu durumunun belirlenmesin de Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi **oy birliği** ile kabul edildi.
4. Aidat gelirlerinin yetersiz kalması ve zorunluluk halinde kira gelirlerinden borç olarak ve İşletme projesinde gösterilen fasıllar arasında aktarma yapabilmesi ve ortak giderlerinde kullanılması hususunda Yönetim Kurulu'na **oy birliği** ile yetki verildi.
5. Sitede çalışan personelin ve kapıcıların işletme projesindeki personel giderleri çerçevesinde ücretlerinin ödenmesi, 4857 sayılı İş Kanunu ve bu Kanuna atfen çıkarılan ve çıkacak olan iş yasalarına uyulmak şartıyla gerektiğinde kapıcılara, pazar ve resmi tatil günlerinde, gerektiğinde diğer günlerde fazla mesai yaptırılması, yasal fazla mesai ücretlerinin ödenmesi hususunda Yönetim Kurulu'na **oy birliği** ile Yetki verildi.
6. Gelir sağlayan bodrum dairelerinin kiralarının tespiti, kiracılarla kira sözleşmesi yapılması, kira gelirlerinin sitenin demirbaş ve kalıcı giderlerine harcanmasının (634 Sayılı KMK'nın madde 10 Ek 14.11.2007-5711/3. Md. ve Vergi Usul K. gereği) ve kira getiren bodrum dairelerin onarım, bakım işlerinin yaptırılması, bundan böyle kiraya verilmesi esnasında alınan Depozitolarının (güvence bedellerinin) TL. olarak alınacağı, Güvence bedeli olarak SENET alınmaması, Güvence Bedelleri'nin Banka da açılacak hesapta tutulabileceği hususunda Yönetim Kurulu'na **oy birliği** ile yetki verildi.
7. Site çalışanları için bankada açılan Vadeli Kıdem Tazminatı Fon Hesabına, yeni Yönetim Kurulu'na Kıdem Tazminatları hesaplanarak aidat gelirlerinden para yatırılması, Kıdem Tazminatı Hesabı'ndaki bu paranın hiçbir suretle amacının dışında harcanmaması hususunda Yönetim Kurulu'na **oy birliği** ile yetki verildi.
8. Sitede çalışan tüm personelin ve kapıcıların görev ve sorumluluklarını belirten Konut Kapıcıları Yönetmeliği'ne göre **yeni çalışma talimatları hazırlanması**, gerekenlerin güncellenmesi, 4857 sayılı İş Kanunu hükümlerine göre **iş sözleşmelerinin yenilenmesi**, çalışan personelin her birinin gerektiğinde **iş akitlerini fesih ederek** İş Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre **işlerine son verilmesi**, **yasal tazminatlarının ödenmesi**, **yerlerine yeni personel alınması**, SGK işlemlerinin takip edilmesi 634. 506. 4857. 5510. 6331. 6098 sayılı yasaların uygulanması, **görevlilerin yeteneklerine göre de** görev verilmesi ve hususlarında Yönetim Kurulu'na Yetki Verilmesine **oy birliği** ile karar verildi.
9. Yönetim Kurulu üyelerinin Güzeltan Sitesi ile ilgili konularda kamu kurum ve kuruluşlarında, belediyelerde, noterlerde, bankalarda iş takibi yapmaya, siteyi temsil etmeğe, özel ve tüzel kişi kuruluşlarda sözleşme imzalamaya, ödemelerini yapmaya bankalarda hesap açıp kapatmaya, para çekmeye, icra dairelerine müracaat etmeğe, icra takibi ve tahsilatı yapmaya, Güzeltan Sitesi adına avukat ve mali müşavir (muhasebeci) tutmaya Yönetim Kurulu üyelerinin yukarıdaki tüm maddelerdeki işleri yürütmeye ve ifa etmeye, Yönetim Kurulu'nun Karar Defterinde alacakları karar ile iki imzalı ödeme talimatı verilerek yetkili kılınmaları hususuna **oy birliği** ile karar verildi.

YASAKLAR :

Madde 40 : Kat malikleri, aşağıdaki yasaklara uymakla yükümlüdürler.

- a) Bağımsız bölümleri, ahlaka ve adaba aykırı şekilde kullanamazlar.



- b) Radyo, teyp, televizyon, müzik seti gibi müzik aletlerini diğer kat maliklerini tedirgin edecek derecede açamazlar, yüksek ses tonuyla ve ara vermeden çalamazlar.
- c) Bağımsız bölümlerinin pencere ve balkonlarından halı, kilim ve benzeri şeyleri silkeleyemezler, çöp ve su dökemezler.
- d) Bağımsız bölümleriyle eklentilerinde ve ortak yerlerde, patlayıcı, yanıcı, tehlikeli ve pis kokulu maddeler bulundurmazlar. Siteye ait ortak yerlere, bahçeye sebze ve buna benzer fideler ekilemez. yasaktır. yemek ve ekmek artıkları dökemezler ekilen fideler söktürülür yeniden çim ekilerek eski haline getirilir.
- e) Bağımsız bölümlerinde veya ortak yerlerde diğer kat maliklerini tedirgin edecek şekilde müzikli, gürültülü toplantılar düzenleyemezler. Kabul günü, nişan töreni gibi zorunlu toplantılarda elden geldiğince gürültü yapmamaya, apartmanın huzurunu bozmamaya gayret ederler. Bu gibi toplantılara en geç saat yirmi üçte son verilir. Ana gayrimenkulün bahçesinde hiçbir toplantı düzenlenemez.
- f) Tapu kütüğünde konut olarak kayıtlı bağımsız bölümlerinde dispanser, klinik, ecza laboratuvarı gibi yerler açamazlar bu maksatla kullanılmak üzere kiraya da veremezler.
- g) Kat mülkiyeti kütüğünde konut olarak kayıtlı bağımsız bölümlerinde, kat malikleri kurulu'nun oybirliği ile verilmiş bir kararı olmadan, eğlence ve beslenme yerleri ile galeri ve çarşı gibi yerler açamazlar. bu maksatla kullanılmak üzere de kiraya veremezler
- h) Bağımsız bölümlerde ve daire içerisinde de evcil hayvan bulundurmak ve beslemek 5199 Sayılı Hayvanları Koruma Kanunu ve ilgili mevzuatlarına göre olacaktır.



Hasan MÜLAYİM
Divan Başkanı



Selçuk KAYA
Katip Üye



Mesude AKSUNGUR
Katip Üye