

GÜZELTAN SİTESİ KAT MALİKLERİ KURULU

27. OLAĞAN TOPLANTI TUTANAĞI

GÜZELTAN Sitesi 27.Olağan Kat Malikleri Kurulu 01 Mart 2026 tarihi saat 12.00'da GÜZELTAN Sitesi 9.Blokda belirlenen yerde toplandı.

Gündemin 1. Maddesine geçildi: (Açılış ve Yoklama)

Yönetim Kurulu adına Denetçi Bedrettin ÇAKMAKGİL toplantıya katılımın 14 asaleten ve 17 vekâleten toplam 31 kişi olduğunun imzalanan hazirun cetvelinden anlaşıldığını, 634 sayılı KMK Mad.30'a göre toplantı yeter sayısının bulunduğunu ifade ederek toplantıyı açtı. Ebediyete intikal eden Mustafa Kemal ATATÜRK, Silah Arkadaşları ve Aziz Şehitlerimiz için saygı duruşunda bulunuldu ve İstiklal Marşı okundu.

Gündemin 2. Maddesine geçildi: (Başkanlık Divan Seçimi)

Başkanlık Divanı için 7.Blok 10 Numaralı kat maliki Ayhan TEKE, üyeliklere 11.Blok 3 Numaralı kat maliki Ahmet MIZRAK ve 2.Blok 2 Numaralı kat maliki Orkun AVCI aday olarak gösterildi. Divan Başkanlığına Ayhan TEKE, üyeliklere Ahmet MIZRAK ve Orkun AVCI **oy birliği** ile seçildi.

Divan Kuruluna seçilenler adına Başkan Ayhan TEKE, 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 tutanaklarının, okunacak Faaliyet Raporunun, Bilançonun, Denetçi Raporunun, 2026 yılı için kabul edilecek İşletme Projesinin, Hazirun Cetvellerinin ve diğer Genel Kurul Karar Tutanaklarının; GÜZELTAN Sitesi Yönetim Planı Mad.20'ye göre Divan Başkanlığınca imzalanmasına yetki verilmesi hususu Genel Kurulun oyuna sunuldu. İmza yetkisi istemi Genel Kurulda hazır bulunanların **oy birliği** ile kabul edilerek Divan Başkanlığına toplantı tutanak ve kararlarını imzalama yetkisi verildi.

Gündemin 3. Maddesine geçildi: (Faaliyet ve Hesap Dönemi)

- Yönetim Kurulu adına Uğur İlker BIYIKLI 2025 yılı Faaliyet Raporunu okudu,
- Denetçi Bedrettin ÇAKMAKGİL 2025 yılı Denetçi Raporunu okudu,
- Yönetim Kurulu adına Uğur İlker BIYIKLI 01.01.2025 ile 31.12.2025 dönemine ait yıllık Bilanço, Gelir ve Gider Hesaplarını okuyarak açıklamalarda bulundu,
- Divan Başkanlığı tarafından her üç Rapor da görüşmeye açıldı. Bu konuda 5.Blok 3 Numaralı Kat maliki Kamil TÖREYEN söz almak istediğini beyan etti.
5.Blok 3 Numaralı kat maliki Mehmet Kamil TÖREYEN söz aldı. Toplantı davetinin 15 gün önce gönderilmemesini eleştirdi. Yönetim Kurulu adına Uğur İlker BIYIKLI art niyet olmadığını belirtti.
- Yürütülmekte olan hukuki süreçler hakkında bilgi verildi.

Gündemin 4. maddesine geçildi: (İbra)

Yönetim Kurulunun 2025 Yılı Faaliyet Raporu, Gelir Gider Raporu ve 2025 Yılı Denetim Raporu okunarak ayrı ayrı oylamaya sunuldu.

- Faaliyet Raporu oy çokluğu ile kabul edilerek İbra edildi.
- Denetim Raporu oy çokluğu ile kabul edilerek İbra edildi.
- Gelir Gider Raporu oy çokluğu ile kabul edilerek İbra edildi.

Gündemin 5. maddesine geçildi: (İşletme Projesi ve Aidatın Belirlenmesi)

634 Sayılı KMK. Mad. 37'ye göre hazırlanan 2025 Yılına ait Tasarı İşletme Projesi, maddeler halinde gösterilen masraf kalemleri bir önceki sene ile karşılaştırılarak Yönetim Kurulu Başkanı Uğur İlker BIYIKLI tarafından okundu. 2026 yılı için işletme projesine göre aidatın, 2.350TL olarak belirlenmesi önerildi.

Divan Başkanı hazırlanan ve açıklanan İşletme Projesi hakkında söz almak isteyen var mı diye sordu, Genel Kurul katılımcılarından İşletme Projesinde öngörülen aidatın yüksek olduğuna dair fikir beyan edenler oldu. Daha sonra Divan Başkanı tarafından işletme projesinin revize edilmesi talep edildi. Revize edilen yeni işletme projesine göre 2.000TL olarak belirlenen aidat Divan Başkanı tarafından oylamaya sunuldu ve aidatın 2.000TL olması **oy çokluğu** ile kabul edildi.

- a) 2026 yılı aylık aidatının **2.000 TL** olması, 2026 yılı aidatlarının **01 Mart 2026'den itibaren her ayın birinden yirmisine kadar İş Bankası IBAN TR750006400000142660008075** ve **Ziraat Bankası IBAN TR570001001775846829375001** numaralı GÜZELTAN Sitesine ait hesaplara yatırılması kararı oy birliği ile kabul edildi.
- b) 634 Sayılı KMK Ortak Giderlerin Teminatı madde 22 ve 24'e göre; aidatlarını ait olduğu ayın içinde ödemeyenler için her geçen ay % 5 gecikme zammı uygulanması, 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 kanuni İpotek Hakkı Tescilinin Avukat kanalıyla yapılması, Avukat ve İcra masraflarının ilave edilmesi 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 Üyeleri ve Denetçinin (yedekler hariç) sitenin aidat giderlerinden muaf tutulması oy birliği ile kabul edildi.
- e) KMK Genel Kurallar Mad. 38'e göre Yönetim Kat Malikleri Kurulu'na karşı sorumlu olduğu belirtildi.

Gündemin 6. maddesine geçildi: (Yönetim Kurulu ve Denetçi seçimi)

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, 7.Blok 10 Numara Ayhan TEKE, 12.Blok 4 Numara İlhan ÖZTÜRK gösterilmiştir. Divan Başkanlığı tarafından yapılan oylamada, 5.Blok 7 Numara **Uğur İlker BIYIKLI**, 7.Blok 10 Numara **Ayhan TEKE**, 12.Blok 4 Numara **İlhan ÖZTÜRK**; GÜZELTAN Sitesi Yönetim Kurulu asil üyeliklerine **oy çokluğu** ile seçilmişlerdir.

Denetçi olarak 8.Blok 3 Numaralı kat maliki **Bedrettin ÇAKMAKGİL**, yedek denetçiliğe 2.Blok 2 Numara kat maliki Orkun AVCI aday olarak gösterilmiştir. Yapılan oylama sonucunda, Denetçi olarak 8.Blok 3 Numara kat maliki Bedrettin ÇAKMAKGİL, yedek denetçiliğe 2.Blok 2 Numara kat maliki Orkun AVCI **oy çokluğuyla** seçilmiştir.

Yönetim Kurulu yedek üyeliklerine 3.Blok 6 Numara Dilek TELCİOĞLU, 8.Blok 6 Numara Habibe DEMİRCİ, 11.Blok 3 Numara Ahmet MIZRAK **oy çokluğu** ile seçilmiştir.

Divan Başkanı tarafından yapılan oylamaya göre 3 Yönetim Kurulu Üyesinin (yedekler hariç) ve 1 Denetçinin (yedek hariç) aidatlardan muaf tutulması **oy birliği** ile kabul edilmiştir.

Gündemin 7. Maddesine geçildi: (Yapılacak İşlerin Görüşülmesi)

- a. Blokların boya ve badana işinin bir sonraki döneme bırakılmasına,
- b. Bahçe yangın söndürme hidrantlarının kontrol ve bakımlarının yapılmasına,
- c. Periyodik olarak yapılan su deposu ve hidroforların bakımlarına devam edilmesine,
- d. Periyodik olarak yapılan bahçe bakımı ve budama işlerine devam edilmesine,
- e. Bilgi panoları ve web sitesinin güncel tutulmasına,
- f. Depo ve sığınağa açılan bodrum kapılarının ve sığınak kapılarının kilitli tutulmasına,
- g. Gelir sağlayan bodrum katı dairelerinden 2.Blok 11 Numara, 5.Blok 11 Numara, 6.Blok 11 Numara ve 10.Blok 11 Numaralı daireler için kira bedelinin 15.000TL den az olmamak kaydı ile kiracılar ile anlaşma sağlanması, sağlanamadığı takdirde Hukuki yola başvurulması **oy birliği** ile kabul edilmiştir.

Gündemin 8. Maddesine geçildi: (Yönetim Kuruluna verilecek yetkilerin görüşülmesi)

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 rayiç bedele göre ayarlama yapılması konusunda Yönetim Kuruluna yetki verilmesi görüşülüş 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 belirlenmesinde Yönetim Kuruluna 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 Kuruluna **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 resmî tatil günlerinde, gerektiğinde diğer günlerde fazla mesai yaptırılması, yasal fazla mesai ücretlerinin ödenmesi hususunda Yönetim Kuruluna **oy birliği** ile yetki verildi.
6. Gelir sağlayan bodrum dairelerinin kiralalarının 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 bedellerinin bankada açılacak hesapta tutulabileceği hususunda Yönetim Kuruluna **oy birliği** ile yetki verildi.
7. Site çalışanları için bankada açılan vadeli kıdem tazminatı fon hesabına, yeni Yönetim Kurulunca kıdem tazminatları hesaplanarak, aidat gelirlerinden para yatırılması, kıdem tazminatı hesabındaki bu paranın hiçbir suretle amacının dışında harcanmaması hususunda Yönetim Kuruluna **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 görev verilmesi ve hususlarında Yönetim Kuruluna yetki verilmesine **oy birliği** ile karar verildi.
9. Yönetim Kurulu üyelerinin GÜZELTAN Sitesi ile ilgili konularda kamu kurum ve kuruluşlarında, belediyelerde, noterlerde, bankalarda (dijital bankacılık, cep bankacılığı, internet şubesi, telefon

şubesi, online para transferi) iş takibi yapmaya, siteyi temsil etmeye, özel ve tüzel kişi kuruluşlarda sözleşme imzalamaya, ödemelerini yapmaya bankalarda hesap açıp kapatmaya, para çekmeye, icra dairelerine müracaat etmeye, icra takibi ve tahsilatı yapmaya, GÜZELTAN Sitesi adına avukat ve mali müşavir (muhasibeci) tutmaya; Yönetim Kurulu Üyelerinin yukarıdaki tüm maddelerdeki işleri yürütmeye ve ifa etmeye, Yönetim Kurulunun karar defterinde alacakları kararlar ile münferiden yetkili kılınmaları hususuna oy birliği ile karar verildi.

YASAKLAR :

Madde 40 : Kat malikleri, aşağıdaki yasaklara uymakla yükümlüdürler.

- a) Bağımsız bölümleri; ahlaka ve adaba ve iyi niyet kurallarına aykırı şekilde kullanamazlar,
- b) Radyo, televizyon, müzik seti ve benzeri cihazlar ile müzik aletlerini; diğer kat maliklerini rahatsız edecek derecede yüksek sesle kullanamazlar ve sürekli olarak çalıştıramazlar,
- c) Bağımsız bölümlerinin pencere ve balkonlarından; halı, kilim ve benzeri şeyleri silkeleyemezler, dışarıya çöp atamaz ve çöp ve su dökemezler.
- d) Bağımsız bölümleriyle eklentilerinde ve ortak yerlerde, patlayıcı, yanıcı, tehlikeli ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Yemek ve ekmek artıkları dökemezler. Siteye ait ortak alan ve bahçeye sebze ve buna benzer fideler ekilemez. Ekilen fideler söktürülür, ekilenlerin sökülerek alanın eski haline getirilmesi durumunda oluşacak masraflar ilgili kat malikinden tahsil edilir,
- e) Bağımsız bölümlerde 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 23.00'te (yirmi üçte) son verilir. Ana gayrimenkulün ortak bahçesinde; hiçbir surette toplantı, kutlama, tören veya benzeri organizasyon düzenlenemez,
- f) Tapu kütüğünde konut olarak kayıtlı bağımsız bölümlerde; dispanser, klinik, ecza laboratuvarı ve benzeri müesseseler açamazlar; bu maksatla kullanılmak üzere kiraya da veremezler,
- g) Kat mülkiyeti kütüğünde konut olarak kayıtlı bağımsız bölümlerde, Kat Malikleri Kurulunun oybirliği ile verilmiş bir kararı olmadan; eğlence ve beslenme yerleri ile galeri, çarşı ve benzeri yerler açamazlar, bu maksatla kullanılmak üzere de kiraya veremezler,
- h) Bağımsız bölümlerde evcil hayvan bulundurulması ve beslenmesi; 5199 sayılı Hayvanları Koruma Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, diğer sakinleri rahatsız etmemek ve hijyen kurallarına riayet etmek kaydıyla mümkündür.

Gündemin 8. Maddesine geçildi: (Dilek ve Temenniler)

- 1- Site içi temiz su hattının yenilenmesi işi için bir komisyon kurularak keşif yaptırılmasına ve yaklaşık maliyet hesabının çıkartılmasına,
- 2- Site sakinlerine ait evcil hayvanların bahçedeki dışkılarının, sahibi tarafından poşetle ivedilikle temizlenmesine ve kesinlikle ortak alanlarda bırakılmamasına; sokak hayvanları için bırakılan gıdaların ise çevre kirliliğine yol açmayacak şekilde, belirlenen noktalara ve usulüne uygun olarak bırakılmasına,
- 3- Sığınakların yönetmelik esaslarına uygun şekilde düzenlenmesi hususları dile getirilmiş olup söz konusu çalışmaların; site yönetimi tarafından imkânlar doğrultusunda takip edilmesine **oy birliğiyle** karar verilmiştir.

Ayhan TEKE
Divan Başkanı

Orkun AVCI
Kâtip Üye

Ahmet Mızrak
Kâtip Üye