

GÜZELTAN SİTESİ KAT MALİKLERİ KURULU

22. OLAĞAN TOPLANTI TUTANAĞI

Güzeltan Sitesi 22. Olağan Kat Malikleri Kurulu; 05 Nisan 2021 tarihin de saat 17.00'de Güzeltan Sitesi 9.Blok da belirlenen yerde toplandı.

Gündemin 1. Maddesine geçildi:

Yönetim Kurulu adına Hasan MÜLAYİM toplantıya katılımın 9 asaleten ve 19 vekaleten toplam 28 kişi olduğunu, imzalanan hazır un 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 istiklal marşı okundu.

Gündemin 2. Maddesine geçildi:

Başkanlık Divanı için 2/6 numaralı kat maliki Kemal ERMiŞ üyeliklere 3/7 Seyit HACIOĞLU ve 8/5 Selçuk KAYA aday olarak gösterildi. Divan Başkanlığa Kemal ERMiŞ üyeliklere Seyit HACIOĞLU, 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, gündemden 7inci maddenin a-b-c maddelerinin çıkarılması talep edilmiş oylanarak gündemden çıkartılmıştır. Genel Kurulca Gündem oylanarak sabitlendi. Yapılmakta olan Genel Kurulun divan heyetince tanzim olunacak tutanakların, okunacak Faaliyet Raporunun, Bilançonun, Denetçi Raporu'nun, 2021 yılı için kabul edilecek İşletme Projesi'nin, Hazır un 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:

- a. Yönetim Kurulu adına Hasan MÜLAYİM 2020 yılı Faaliyet Raporunu okudu,
- b. Denetçi Hüseyin YAVUZ tarafından, 2020 yılı Denetçi Raporu okundu.
- c. Yönetim Kurulu adına Murat Ersin ŞAHİN 01.01.2020 ile 31.12.2020 dönemine ait yıllık bilanço, gelir ve gider hesaplarını okuyarak açıklamalar da bulundu
- d. Divan Başkanlığı tarafından her üç Raporda görüşmeye açıldı,
- e. Hukuki süreçler hakkında bilgi verildi.

Gündemin 4. maddesine geçildi :

Yönetim Kurulu'nun 2020 Yılı Faaliyet Raporu, Bilanço ve 2020 Yılı Denetçi Raporu okunarak ayrı ayrı oya sunuldu.

Faaliyet Raporu oybirliği ile kabul edilerek İbra edildi.

Denetim Raporu oybirliği ile kabul edilerek İbra edildi.

Bilanço 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 Murat Ersin ŞAHİN tarafından açıklama yapıldı.

Divan Başkanı hazırlanan ve açıklanan İşletme Projesi hakkında söz almak isteyen var mı diye sordu, 4/6 Asım DOĞANGÜN temizlik giderlerinin azaltılmasını, 4/7 Ulvi Cihat YILDIZ görevlilere verilen fazla mesai ücretinin detayını, büro görevlisi ücretinin detayı hakkında açıklama talep etti. 2/2, 9/7 Orkun AVCI görevli sayısında değişiklik olacak mı? diye sordu, Yönetim tarafından gerekli açıklama yapıldı. Konu hakkında başkaca söz alan olmadığından oylamaya geçildi. 2021 Tasarı İşletme projesi kesinleştirilerek **oy birliği** ile kabul edildi.

- a) 2021 yılı aylık aidatının 200 TL olması, 2021 yılı aidatlarının 01 Mayıs 2021'den itibaren her ayın birinden on yedisine kadar ödenmesi veya İş Bankası IBAN TR750006400000142660008075 ve Ziraat Bankası IBAN TR570001001775846829375001 nolu Güzeltan Sitesi 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 Denetçi 'nin 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 9/3 Murat Ersin ŞAHİN, 9/8 Hasan MÜLAYİM, 11/4 M. Kenan YILMAZ ile 5/7 İlker BIYIKLI, 12/1 Bülent SAYIMLI, 3/6 Dilek TELCİOĞLU aday olarak gösterilmiştir.

9/3 Murat Ersin ŞAHİN, 9/8 Hasan MÜLAYİM, 11/4 M. Kenan YILMAZ 14 oy,

5/7 İlker BIYIKLI, 12/1 Bülent SAYIMLI, 3/6 Dilek TELCİOĞLU 13 oy,

Aldığı tespit edilmiştir.

Denetçi olarak 6/4 Hüseyin YAVUZ aday olarak gösterildi

Yapılan oylama sonucunda, GÜZELTAN SİTESİ YÖNETİM KURULU asil üyeliğine 14 geçerli oy olarak 9/3 Murat Ersin ŞAHİN, 9/8 Hasan MÜLAYİM, 11/4 M.Kenan YILMAZ,

Denetçi olarak 6/4 Hüseyin YAVUZ oy birliği,

Yönetim kurulu yedek üyeliklerine Semra KOFOĞLU, Kemal ERMİŞ, Habibe DEMİRCİ Yedek Denetçiliğe Selçuk KAYA **oy birliği** ile seçildi.

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

Gündemin 7. Maddesi gündemden çıkartıldı.

Gündemin 8. Maddesine geçildi :

1. Kıdem tazminatı hesabının ihtiyaç olması halinde %50 oranında kullanılması ve aynı bütçe yılı içerisinde hesaba geri yatırılması ve mevcut bakiyenin likit fonda tutulması konusu görüşülerek **oy birliğı** ile kabul edilmiştir.
2. Kiracıların kira artış oranlarının raic bedele göre ayarlama yapılması konusunda yönetime yetki verilmesi görüşülmüş olup **oy birliğı** ile kabul edilmiştir.
3. Önemli hasar, arıza, afet gibi yapılması zorunlu hallerde işin acili yeti 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 birliğı** 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 birliğı** 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 birliğı** 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. gereğı) 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 tutulabileceğı hususunda Yönetim Kurulu'na **oy birliğı** ile yetki verildi.
7. Site çalışanları için bankada açılan Vadeli Kıdem Tazminatı Fon Hesabına, yeni Yönetim Kurulu'nca Kıdem Tazminatları hesaplanarak aidat gelirlerinden para yatırılması, Kıdem Tazminatı Hesabı'ndaki bu paranın hiçbir suretle amacının dışında harcanmaması hususunda Yönetim Kurulu'na **oy birliğı** ile yetki verildi.
8. Sitede çalışan tüm personelin ve kapıcıların görev ve sorumluluklarını belirten Konut Kapıcıları Yönetmeliğı'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 birliğı** 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 tutmaya Yönetim Kurulu üyelerinin yukarıdaki tüm maddelerdeki işleri yürütmeye ve ifa etmeye, Yönetim Kurulu'nun Karar Defterinde alacakları karar ile münferiden yetkili kılınmaları hususuna **oy birliğı** ile karar verildi.

Gündemin 10.maddesine geçildi :

Blok önlerine bisiklet parkı yapılması, yağmur oluklarındaki sızıntıların tamirâtı, Blok önlerine çöp kovası koyulması, Site girişlerine park yapılmaması amacıyla bariyer koyulması, Site içerisine bank yerleştirilmesi, site sakinlerinin bilgilendirilmesi amacıyla mesaj hattı kurulması, Kırılan mermerlerin tamirâtının yapılması talep edilmiştir.

Dilek ve temenniler :

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 bulunduramazlar. 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 içerisin de köpek bulundurmak ve beslemek yasaktır.