

GÜZELTAN SİTESİ KAT MALİKLERİ KURULU

23. OLAĞAN TOPLANTI TUTANAĞI

Güzeltan Sitesi 23. Olağan Kat Malikleri Kurulu; 20 Şubat 2022 tarihinde saat 12.00'de Güzeltan Sitesi 9.Blok da belirlenen yerde toplandı.

Gündemin 1. Maddesine geçildi:

Yönetim Kurulu adına Hasan MÜLAYİM toplantıya katılımın 11 asaleten ve 42 vekaleten toplam 53 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 12/3 numaralı kat maliki Bekir Ülker üyeliklere 7/5 Hamdi Bülent YÜCEL ve 8/5 Selçuk KAYA aday olarak gösterildi. Divan Başkanlığı Bekir Ülker üyeliklere Hamdi Bülent YÜCEL 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, 2022 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:

- Yönetim Kurulu adına Hasan MÜLAYİM 2021 yılı Faaliyet Raporunu okudu,
- Denetçi Hüseyin YAVUZ tarafından, 2021 yılı Denetçi Raporu okundu.
- Yönetim Kurulu adına Murat Ersin ŞAHİN 01.01.2021 ile 31.12.2021 dönemine ait yıllık bilanço, gelir ve gider hesaplarını okuyarak açıklamalar da bulundu
- Divan Başkanlığı tarafından her üç Raporda görüşmeye açıldı,
- Hukuki süreçler hakkında bilgi verildi.

Gündemin 4. maddesine geçildi :

Yönetim Kurulu'nun 2021 Yılı Faaliyet Raporu, Bilanço ve 2021 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 :

BM

1

634 Sayılı KMK. Mad. 37'ye göre hazırlanan 2022 Yılı Tasarı İşletme Projesi'nde maddeler halinde gösterilen masraf kalemleri bir önceki sene ile karşılaştırılarak Yönetim Kurul Başkanı Murat Ersin ŞAHİN tarafından açıklama yapıldı. Genel Kurula 2022 yılı için talep edilen aidat üç seçenek olarak Genel Kurula sunuldu.

- a) Mevcut üç kapıcı ile devam edilmesi ve minimum 300 TL aidat
- b) Mevcut üç kapıcı ile Pazar günleri ek mesai yapılmadan 280 TL aidat
- c) Mevcut üç kapıcıdan birinin iş sözleşmesini sonlandırarak 2 kapıcı ile devam edilmesi durumunda 240 TL aidat,ödenmesi gerektiği bildirildi.

Divan Başkanı hazırlanan ve açıklanan İşletme Projesi hakkında söz almak isteyen var mı diye sordu, 4/6 Asım DOĞANGÜN 2 kapıcının mevcut işler için yeterli olmayacağını belirtti. 3/2 Şükran Şahin kapıcıların motivasyonunun düşük olduğunu bildirdi ve yönetimin kapıcıların idare edilmesi konusunda daha dikkatli olabileceğini ifade etti. Yönetim tarafından gerekli açıklama yapıldı. Konu hakkında başkaca söz alan olmadığından oylamaya geçildi. 2022 Tasarı İşletme projesi kesinleştirilerek, mevcut 3 kapıcılı düzenin devam ettirilmesi **oy birliği** ile kabul edildi.

- a) 2022 yılı aylık aidatının 300 TL olması, 2022 yılı aidatlarının 01 Mart 2022'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 :

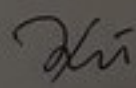
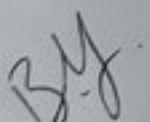
Divan Başkanı, Genel Kurul üyelerine Yönetim Kurulu ve Denetçiliğe aday olmak isteyenlerin olup olmadığını sordu. Kat Malikleri tarafından; Güzeltan Sitesi Yönetim Kurulu asil üyeliklerine aday olarak 5/7 İlker BIYIKLI, 12/1 Bülent SAYIMLI, 3/6 Dilek TELCİOĞLU, 8/5 Selçuk KAYA ve 4/6 Asım DOĞANGÜN aday olarak gösterilmiştir.

Denetçi olarak 6/4 Hüseyin YAVUZ ve 5/3 Mehmet Kamil TÖREYEN aday olarak gösterildi

Yapılan oylama sonucunda, GÜZELTAN SİTESİ YÖNETİM KURULU asil üyeliğine 5/7 İlker BIYIKLI, 12/1 Bülent SAYIMLI, 3/6 Dilek TELCİOĞLU,

Denetçi olarak 5/3 Mehmet Kamil TÖREYEN,

oy çokluğu ile seçildi.



Yönetim kurulu yedek üyeliklerine 8/5 Selçuk KAYA, 8/6 Habibe DEMİRCİ, 3/2 Şükran ŞAHİN, ve Yedek Denetçiliğe 2/3 İbrahim ATICI **oy birliği** ile seçildi.

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

Gündemin 7. Maddesi gündemden çıkartıldı.

Gündemin 8. Maddesine geçildi :

1. Kiracıların kira artış oranlarının raîç bedele göre ayarlama yapılması konusunda yönetime yetki verilmesi görüşülmüş olup **oy birliği** ile kabul edilmiştir.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Gelir sağlayan bodrum dairelerinin kiralarnın 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.
6. 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.
7. 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.
8. Yönetim Kurulu üyelerinin Güzelant 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, Güzelant 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 birliği** ile karar verildi.

Gündemin 10.maddesine geçildi :

Dilek ve temenniler : Divan Başkanı 12/3 Bekir Ülker söz alarak;

Kira gelirleri ayrı bir demirbaş hesapta tutulmasını, kıdem tazminatlarının kesinlikle harcanmadan biriktirilmesine, ödenmeyen yönetime ait dairelerin kira bedellerinin ve yönetim aidatlarının 2 ay üst üste ödeme yapılmaması durumunda harekete geçilmesini önerdi.

6/4 Hüseyin YAVUZ söz alarak;

Çevrenin 15-20 günde bir temizlenmesini, bahçedeki bitki ve çimene gübre atılmasını, zayıf olanların yerine yenisinin ekilmesini, köpek besleyenlerin çevreyi kirletmemesini, akşam çöplerin olmaması durumunda da zillerin çalınmasını, bina içlerinin boyanarak pencerelerinde verniklenmesini istedi.

5/3 Mehmet Kamil TÖREYEN söz alarak;

Bahçe sulamalarında su sarfiyatının aşırı olduğunu ve bunun tuzlanma başta bir çok olumsuz neticesi olduğu için sistemdeki tasfiye cihazının devre dışı bırakılması gerektiğini belirtti.

6/3 F. Berrak DOĞAN söz alarak;

Apartman boşluğunun ve balkon altlarının temizliğine dikkat edilmesini, bahçe kapılarındaki şifrelerin engelli vatandaşlar için zorluk çıkardığını belirtti.

4/6 Asım DOĞANGÜN

Apartman eteklerindeki mermer kaplamaların yıprandığını belirtti. Ayrıca bahçe yaya ve araba girişlerinin dışarıdan acil girişler için sorun olduğunu belirtti.

5/7 İlker BIYIKLI

Araç park yerlerinin kullanılmasına dikkat çekerek, araç sahiplerinin daha özenli ve düzenli olmasını istedi. Sabah servisinin en geç 07.00 de bitirilmesini istedi. Bodrum depolarının aydınlatması elden geçirilmeli ve sığınaklar kilitli tutulmalı.

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.

B.A.

87

Yv

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 içerisinde köpek bulundurmak ve beslemek yasaktır.

Hamdi Bülent Yücel

B.Y. Bülent Yücel

Selime KAYA

Beke İmer
Selime Kaya