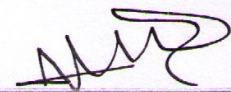
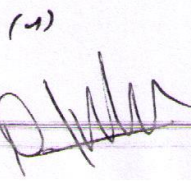
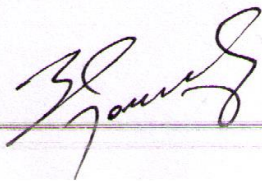
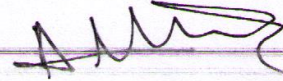
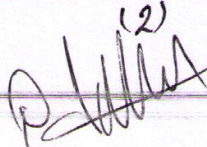
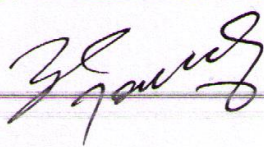


GÜZELTAN SİTESİ OLAĞAN GENEL KURULU DİVAN TUTANAKLARI

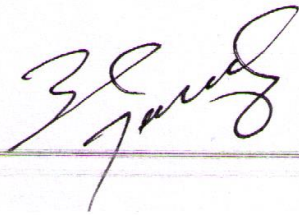
1. 47 vekil ve 23 asil üyenin katılımıyla 19.02.2023 tarihinde Olağan Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir.
2. Saygı duruşu ve İstiklal Marşının okunması ardından toplantıya geçildi.
3. Divan Kuruluna Başkan olarak Bedrettin Çakmakgil ve Üye olarak da Habibe Demirci ve Pınar Seyhun seçilmiştir.
4. Öncelikli olarak Divan Tutanağını, Divan Heyetinin imzalamasına oybirliği ile karar verilerek, Divan Heyetine yetki verilmiştir. (saat 12.05)
5. Yönetim Kurulunun belirlediği Gündem okunarak oy birliği ile kabul edilmiştir. (saat 12:10)
6. Uğur İlker Bıyıklı (Yönetim Kurulu Başkanı) tarafından 01.01.2022 – 31.12.2022 tarihlerine ait Faaliyet Raporu okunmuştur. (saat 12:22)
7. Mehmet Kamil Töreyn (Denetim Kurulu Başkanı) tarafından 01.01.2022 – 31.12.2022 tarihlerine ait Denetim Kurulu Raporu okunmuştur. (12:24) takiben Uğur İlker Bıyıklı tarafından bilanço ve gelir gider hesabına geçilmiş, ayrıntılı şekilde okunmuştur.
8. Raporların okunmasından sonra Divan Kurulu Başkanı (Bedrettin Çakmakgil) tarafından Denetim Kurulunun ayrıntılı raporuna teşekkür edildi. Divan Kurulu Başkanı Denetim ve Faaliyet Raporu hakkında söz almak ve fikir beyan etmek isteyen var mı, diye sordu. Kimsenin söz almaması üzerine Divan Kurulu Başkanı, Denetim Kurulu Raporunda değinilmeyen aidat geciktğinde alınması gereken %5'lik faiz konusuna dikkati çekti. Bu uygulamanın hiçbir zaman gerçekleştirilmemesinin yanlış olduğunu ve ödemesini aksatan üyelerden yasal faiz alınması konusunda titiz davranılması gerektiğini beyan etti.
Ayrıca Kıdem Tazminatı Fonundaki açığa dikkat çekerek, personel çıkartılması durumunda bu konunun sıkıntı yaratacağını bu açığın en kısa sürede kapatılması gerektiğini vurguladı.
9. 10.02.2022 tarihinde Türkiye İş Bankası kanalı ile Hidrocan İnşaat'a yapılan 6540,00 TL tutarındaki yanlış EFT ile ilgili Yönetim Kurulundan bilgi istendi.
10. Yönetim Kurulu Başkanı bu konunun dönemlerine ait olmadığını, bankadan kaynaklı bu yanlışlığı diyalogla halledemedikleri için paranın yattığı hesabı avukat marifeti ile takibe alacakları hususunda bilgi verdi.
11. Kamil Töreyn ve İlker Bıyıklı devam eden dava süreçleri ile ilgili bilgi verdiler. Davanın devam ettiği her iki tarafın da avukatlarının yürütülen dava nezdinde itirazları olduğunu sürecin takip edildiğini beyan ettiler.
12. Gündemin dördüncü maddesine istinaden Yönetim Kurulu faaliyet ve Denetim Raporlarının ibrasına geçildi. Divan Kurulu Başkanı ibra için oylama gerçekleştirdi. Gelir gider Bilançosu, Denetim ve Faaliyet Raporları oy birliği ile ibra edildi. (saat 13:01)



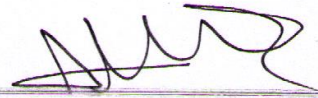
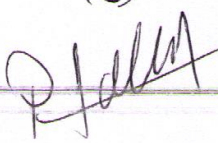
13. Gündemin beşinci maddesine geçildi. Yönetim Kurulu Başkanı İşletme Projesini daha sonra okuyacağı için Divan Başkanı kendi yapmış olduğu çalışmayı okudu.
14. Gündemin altıncı maddesine geçildi. Aдат talebi açıklandı. Yönetim Kurulu Başkanı 600 TL belirlediklerini ama bazı üyelerin istemiş olduğu boya, badana işleri olacaksa bu tutarın 750 TL olması gerektiğini anlattı. Divan Başkanının yapmış olduğu İşletme Projesi Hesabı da dikkate alınarak aidatların belirlenmesi üstünde duruldu.
15. Söz alan Orkun Avcı, okunan tabloda yalnızca bir kişinin tazminatının yer aldığını, işe çıkarma gerçekleşse yeniden para toplamanın ne kadar zorlayıcı olduğunu dile getirdi.
16. Ardından Semra Kofoğlu söz alarak tazminat konusunun önemli olduğunu dengeli bir aidat belirlenmesi hususunu dile getirdi.
17. Yeşim Bil ise kiradan gelen gelirlerin kıdem tazminatı fonuna ayrılması konusunda fikrini dile getirdi.
18. Kerem Erdoğan ise tasarruf tedbirleri konusunda bayramlarda ve resmi günlerde çalışana ücret farkı vermek yerine o gün hizmet alınmamasını önerdi. Fazla mesai ücretlerini azaltmak yönünde fikrini beyan etti.
19. Yönetim Kurulu Başkanı da bu yönde fikir sundu. Fazla mesai ücretleri ödenmez ise aidat bedelinin düşebileceğini açıkladı.
20. Serhat Kofoğlu söz aldı. Kıdem tazminatının ileride sıkıntı yaratacağını, bu konuda titizlikle davranılması gerektiğini, bu birikimin yapılmaz ise ileride daha büyük sıkıntı doğuracağını açıkladı.
21. Yeşim Hanım söz alarak Adem Halıcı'nın aldığı 500 TL'lik işin sonlandırılabilceğini bu işin Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yapılması gerektiğini ve üyelerden birinin daimi evde olan çalışmayan biri olması gerektiğini ulaşmak istediklerinde Yönetime ulaşmak konusunda sıkıntı çektiklerini anlattı.
22. Selçuk Kaya fazla mesailerin içeriğini sordu. Yönetim Kurulu Başkanı bu konuda açıklamalı bilgi verdi. Bayramlar ve resmi tatillerde mesainin üç katı, hafta sonu tatillerinde de bir buçuk katı olarak ücretin belirlendiğini bunun da siteye yük teşkil ettiğini açıkladı.
23. Hüseyin Yavuz söz alarak 600 TL'nin iyi bir meblağ olduğunu özellikle kenar taşların yapılması gerektiğini, su alan yerlerin izole edilmesi gerektiğini söyledi. Apartman boşluğu ve sığınaklarla ilgili görüş açıklarken Divan Kurulu Başkanı Dilek ve Temenniler kısmında tekrar söz vereceğini gündeme geçileceğini hatırlattı.
24. İşletme Projesi yeniden görüşülerek aidatların aylık 600 TL olarak belirlenmesi oylamaya sunuldu.
25. Kira gelirlerinin tamamının aidatlara eklenmesi ve bu kira gelirlerinin %50'sinin kıdem tazminatı fonuna devredilmesi oylamaya sunuldu.
26. Beşe karşılık oy çokluğu ile aidat 600 TL olarak revize edildi. Kira gelirleri aidatlara eklenerek %50'lik kısmının Kıdem Tazminatı Fonuna aktarılması kabul edilmiş oldu.



27. 8/4 Pınar Hanım söz aldı. Bayram mesailerini konusunu hatırlattı. Bayramlar ve resmi tatiller değerlendirildi. Çalışanların Pazar günlerinde dinlendirilmesi, mesai yapmaması görüşüldü.
28. 2/ 2 Cem Bey Pazar günü çalıştırılmaması ve resmi tatiller konusunun aynı olmadığını Pazar günü mesai yapılmamasını ama bayramlarda çalışılmasını apartmanların bayramlarda kaderine bırakılmamasını düşündüğünü dile getirdi.
29. Nurten Koloğlu 4/ 10 Çalışma günlerinin bu toplantıda belirlenmesini Yönetime bırakılmamasını bunun sonradan tartışma doğuracağını düşündüğünü söyledi. Bu konunun netleşmesini dile getirdi.
30. Divan Kurulu Başkanı çalışanların Pazar günü mesai yapmamalarını ve bayramlar ve resmi tatillerde çalışılması konusunda Yönetime yetki verilmesini oya sundu. Oy birliği ile kabul edildi. Yönetim Kurulunun İşletme Projesini bu karara göre düzenlemesine karar verildi.
31. Divan Kurulu Başkanı yedinci maddeye geçti. Yönetim Kuruluna aday olmak isteyen var mı diye sordu.
32. Selçuk Kaya aday olmak istediğini belirtti.
33. Divan Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu olarak bir ekip halinde adaylığının olup olmadığını sordu. Selçuk Kaya tek başına olduğunu belirtti. Bunun üzerine Divan Kurulu Başkanı Denetim Kuruluna Kamil Töreay ve Selçuk Kaya'nın birlikte refakat etmelerini önerdi.
34. Divan Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyelerinin görevlerine devam etmelerini oya sundu. Oy birliği ile Yönetim Kurulu seçildi.
35. Divan Kurulu Başkanı Denetim Kurulu için Kamil Töreay ve Selçuk Kaya'nın seçilmesini oylamaya sundu. Oy birliği ile seçildiler.
36. Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerinin aidatın 1/2'sinden muaf olmaları oylamaya sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.
37. Hüseyin Yavuz ve Seçkin Erdoğan Yedek Denetim Kurulu Üyesi Olarak oylandı. Oy birliği ile kabul edildi.
38. Semra Kofoğlu 9/9 - Habibe Demirci 8/6 ve Pınar Seyhun 11 / 7 yedek Yönetim Kurulu Üyesi olarak oya sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.
39. Yönetim Kuruluna verilecek olan yetkiler 8 madde halinde okundu.



(3)



Gündemin 8. Maddesine geçildi :

1. Kiracıların kira artış oranlarının raif 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 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.
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 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, 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.

40. Bu maddeler **oy birliği** ile kabul edildi.

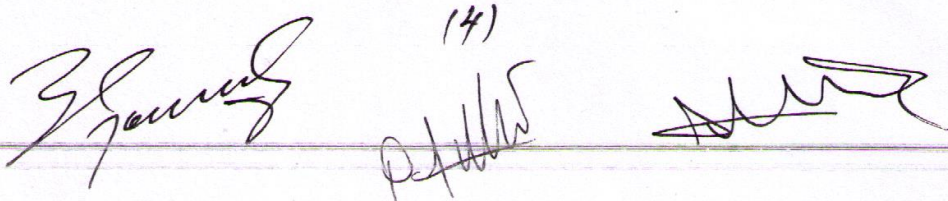
41. Dilek ve temenniler kısmına geçildi.

42. Semra Kofoğlu söz aldı. Görevliler ile yüz göz olunmaması sanki siteyi onlar yönetiyormuş gibi tavırların önüne geçilebileceğini belirtti.

43. 8/4 Pınar Hanım söz aldı. Binaların içinde Site Yönetiminde görev alan kişilerin ulaşılacak telefon numaralarının yazması gerektiğini belirtti.

44. İlhan Öztürk söz aldı. Otoparka dışarıdan araç girmemesi konusunda mutlaka tedbir alınması gerekirse kilitli park yeri yapılması önerildi.

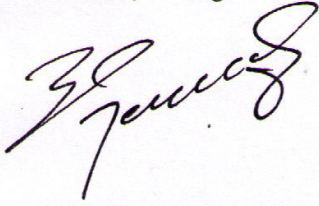
(4)



45. 2/9 Kerem Erdoğan çöp saatlerine yeniden dikkat çekti. Alınmayan hizmetin bedeli ödenmemesi için bu konunun katıldığı son 3 toplantıda dile getirmesine rağmen düzelmemesi üzerine yeniden görüş bildirmesi gerektiğinin altını çizdi. Ayrıca yapılacak tadilatlardan önceden bilgi verilmesi gerektiğini aksi halde yapılan tadilattan kaynaklı doğan aksaklıkların önüne geçilemediğini bu konuda önceden duyuru yapılması gerekliliğini anlattı. Hafta içi yapılan tadilat ve tamirat işlerinin önceden bildirilmesini rica etti.
46. Hüseyin bey söz aldı apartman bloğundaki pencerelerin tamirâtı ve köşe taşlarının tamirini hatırlattı.
47. 8/4 Elmas Hanım söz aldı. Çöplerin saat 7’de alınması konusunu hatırlattı ve karşı dairesinin balkon pisliğini bütün binanın bitlenme tehlikesi içinde olduğunu bu konuda yardım talebinin ciddiye alınmasını bu pisliğin tehlike yarattığını söyledi.
48. 8/2 yeşim Hanım yağmur yollarına ızgara yapılması sığınak pencerelerinin iç mandalla güvenli hale getirilmesi, ayrıca salon kolonunda yer alan bahçe sulanmasından kaynaklandığını düşündüğü patlâğın depremde sonra özellikle tedirgin ettiğî ve üzerinde durulması gerektiğini belirtti. Bu patlak duvarın resmini Yönetim Kuruluna gösterdi.
49. 14:48 itibari ile Divan Kurulu Başkanı toplantıyı sonlandırdı.

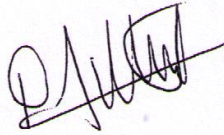
Divan Kurulu Başkanı

Bedrettin Çakmakgil



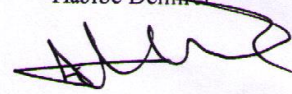
Divan Üyesi

Pınar Seyhun



Divan Üyesi

Habibe Demirci



1. Güzeltan Sitesi 24. Kat Malikleri Toplantısı 19 Şubat 2023 tarihinde yapılmıştır.
2. Toplantı Divan Tutanağı EK’te sunulmuştur.
3. Aidat tutarı **600,00TL** olarak belirlenmiş, olup 01 Mart 2023 tarihinden itibaren site yönetimine ait banka hesap numaralarına yatırılacaktır.
 - **İŞ BANKASI /ŞUBE KODU :4266 /NO:8075**
TR75 0006 4000 0014 2660 0080 75
 - **TC.ZİRAAT BANKASI /ŞUBE KODU :1775 NO:84682937_5001**
TR57 0001 0017 7584 6829 3750 01