

GÜZELTAN SİTESİ KAT MALİKLERİ KURULU

26. OLAĞAN TOPLANTI TUTANAĞI

GÜZELTAN Sitesi 26.Olağan Kat Malikleri Kurulu; 02 Mart 2025 tarihi saat 11.00'da GÜZELTAN Sitesi 9.Blok da belirlenen yerde toplandı.

Gündemin 1. Maddesine geçildi:

Yönetim Kurulu adına Denetçi Bedrettin ÇAKMAKGİL toplantıya katılımın 11 asaleten ve 18 vekâleten toplam 29 kişi olduğunu, imzalanan hazırun 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 8.Blok Daire 6 Numaralı kat maliki vekili Habibe DEMİRCİ üyeliklere 12.Blok 3 Numaralı kat maliki Bekir ÜLKER ve 8.Blok 5 Numaralı kat maliki vekili Selçuk KAYA aday olarak gösterildi. Divan Başkanlığına Habibe DEMİRCİ, üyeliklere Bekir ÜLKER ve Selçuk KAYA **oy birliği** ile seçildi.

Divan Kurulu'na seçilenler adına Başkan Habibe DEMİRCİ 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 Raporu'nun, 2025 yılı için kabul edilecek İşletme Projesi'nin, Hazırun Cetvellerinin ve diğer Genel Kurul Karar Tutaraklarının; GÜZELTAN Sitesi Yönetim Planı Mad.20'ye göre Divan Başkanlığı'nca imzalanmasına yetki verilmesi hususunu Genel Kurul'un oyuna sundu. İmza yetkisi istemi Genel Kurulda hazır bulunanların **oy birlği** ile kabul edilerek Divan Başkanlığına toplantı tutanak ve kararlarını imzalama yetkisi verildi.

Gündemin 3. Maddesine geçildi:

- Yönetim Kurulu adına Uğur İlker BIYIKLI 2024 yılı Faaliyet Raporunu okudu,
- Denetçi Bedrettin ÇAKMAKGİL tarafından 2024 yılı Denetçi Raporu okundu,
- Yönetim Kurulu adına Uğur İlker BIYIKLI 01.01.2024 ile 31.12.2024 dönemine ait yıllık bilanço, gelir ve gider hesaplarını okuyarak açıklamalarda bulundu,
- Divan Başkanlığı tarafından her üç Raporda görüşmeye açıldı. Bu konuda 3.Blok 7 Numaralı kat maliki vekili Seyit HACIOĞLU, 5.Blok 6 Numaralı Kat maliki Kamil TÖREYEN, 12.Blok 3 Numaralı Kat maliki Bekir ÜLKER söz almak istediklerini beyan ettiler.

A) 3.Blok 7 Numaralı kat maliki vekili Seyit HACIOĞLU söz aldı, Görevlilerin kıdem tazminatlarının ilgili fon hesabına yatırılmasını söyledi.

B) 5.Blok 3 Numaralı kat maliki Mehmet Kamil TÖREYEN söz aldı. Denetimin 3'er aylık dönemler halinde yapılması konusunda Denetçiye neden yardımcı olunmadığını sordu. Yönetim Kurulu adına Uğur İlker BIYIKLI art niyet olmadığını söyledi.

C) 12.Blok 3 Numaralı Kat maliki Bekir ÜLKER söz aldı, 2025 yılı bilançosunda Aralık 2025 sonu itibari ile aidat alacağı oluşur ise bilançoda belirtilmesi gerektiğini, ihtiyaç duyulması halinde bunun için muhasebeciden destek alınabileceğini iletti.



- e. Hukuki süreçler hakkında bilgi verildi.

Gündemin 4. maddesine geçildi:

Yönetim Kurulu'nun 2024 Yılı Faaliyet Raporu, Gelir Gider Raporu ve 2024 Yılı Denetim Raporu okunarak ayrı ayrı oya sunuldu.

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

Gündemin 5. maddesine geçildi:

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 BİYIKLI tarafından okundu. 2025 yılı için işletme projesine göre aidatın 1.500TL olması gerektiğini önerdi.

Divan Başkanı hazırlanan ve açıklanan İşletme Projesi hakkında söz almak isteyen var mı diye sordu, Genel Kurul katılımcılarından işletme projesince öngörülen aidatın yüksek olduğu ve 1.300 TL olmasının uygun olduğuna dair fikir beyan edenler oldu. Divan başkanı tarafından oylamaya sunuldu, oy çokluğu ile kabul edilmedi. Daha sonra Divan Başkanı tarafından aidatın 1.500TL olması oylamaya sunuldu ve oy çokluğu ile kabul edildi.

- 2025 yılı aylık aidatının 1.500 TL olması, 2025 yılı aidatlarının **01 Mart 2025'den itibaren her ayın birinden yirmisine kadar İş Bankası IBAN TR750006400000142660008075 ve Ziraat Bankası IBAN TR570001001775846829375001** nu numaralı GÜZELTAN Sitesine ait hesabına yatırılması kararı **oy birliği** ile kabul edildi.
- 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 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 kanuni İpotek Hakkı tescilinin Avukat kanalıyla yapılması, Avukat ve İcra masraflarının ilave edilmesi hususunda karar alınması konusu **oy birliği** ile kabul edildi.
- 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.
- Yönetim Kurulu Üyeleri ve Denetçinin (yedekler hariç) sitenin aidat giderlerinden muaf tutulması **oy birliği** ile kabul edildi.
- 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 BİYIKLI, 3.Blok 6 Numara Dilek TELCİOĞLU, 3.Blok 7 Numara Seyit HACIOĞLU, gösterilmiştir. 8.Blok 5 Numara Selçuk KAYA aday olmak istediğini belirtti. Divan Başkanlığı tarafından yapılan oylamada, 5.Blok 7 Numara Uğur İlker BİYIKLI, 3.Blok 6 Numara Dilek TELCİOĞLU, 3.Blok 7 Numara Seyit HACIOĞLU GÜZELTAN Sitesi Yönetim Kurulu asil üyeliklerine **oy çokluğu** ile seçilmişlerdir.

Denetçi olarak 8.Blok 3 Numara kat maliki Bedrettin ÇAKMAKGİL, yedek denetçiliğe 12.Blok 3 Numara kat maliki Bekir ÜLKER aday olarak gösterilmiştir. Yapılan oylama sonucunda, Denetçi olarak 8.Blok 3 Numara kat maliki Bedrettin ÇAKMAKGİL, yedek denetçiliğe 12.Blok 3 Numara kat maliki Bekir ÜLKER **oy çokluğuyla** seçilmiştir.



Yönetim Kurulu yedek üyeliklerine 8.Blok 6 Numara Habibe DEMİRCİ, 5.Blok 3 Numara Mehmet Kamil TÖREYEN, 2.Blok 1 Numara Turgut ESENCAN oy çokluğu ile seçilmiştir.

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

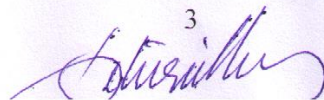
Gündemin 7. Maddesine geçildi :

Dilek ve Temenniler:

- 1- 12. Blok 4 Numara İlhan ÖZTÜRK söz aldı;
 - a. Bina girişlerine kargoların bırakılabileceği bir stant yerleştirilmesini,
 - b. 2643.sokakta yer alan otoparkın yabancı araçların park edemeyeceği şekilde düzenlenmesini,
- 2- 3. Blok 6 Numara Dilek TELCİOĞLU söz aldı;
 - a. Site sakinlerine ait köpeklerin tuvalet ihtiyacının giderilmesi sonrasında poşet ile gerekli temizliğin yapılmasını ve kesinlikle bahçede bırakılmamasını, belediyenin çöp (geri dönüşüm) konteynerine atılmamasını,
 - b. Sokak hayvanları için dışarıya bırakılan gıdaların usulüne uygun bir şekilde bırakılması,
- 3- Depo ve sığınağa açılan bodrum kapılarının kilitli tutulması, hususları dile getirilmiş olup söz konusu çalışmaların site yönetimi tarafından imkânlar 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 raic 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 zcrunluluk halinde kira gelirlerinden borç olarak ve işletme 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, vasal fazla mesai ücretlerinin ödenmesi hususunda Yönetim Kurulu'na **oy birliği** ile Yetki verildi.
6. Gelir sağlayan bodrum dairelerinin kiralatmasının 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 Vadei 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 (dijital bankacılık, cep bankacılığı, internet şubesi, telefon şubesi), 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 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 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 geldikince gürültü yapmamaya, apartman n 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.

Habibe DEMİRCİ
Divan Başkanı



Bekir ÜLKER
Kâtip Üye



Selçuk KAYA
Kâtip Üye

