

GÜZELTAN SİTESİ KAT MALİKLERİ KURULU

2. OLAĞANÜSTÜ TOPLANTI TUTANAĞI

Güzeltan Sitesi 2. Olağanüstü Kat Malikleri Kurulu; 12 Mart 2023 tarihinde saat 12.00'de Güzeltan Sitesi 9.Blok da belirlenen yerde toplandı.

Gündemin 1. Maddesine geçildi:

Denetçi Kamil TÖREYEN toplantıya katılımın 14 asaleten ve 24 vekaleten toplam 38 kişi olduğunu, imzalanan hazirun 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 9.Blok Daire 3 numaralı kat maliki vekili Murat Ersin ŞAHİN üyeliklere 3.Blok, Daire 2 numaralı kat maliki vekili Seçkin ERDOĞAN ve 12.Blok 3 numaralı kat maliki Bekir ÜLKER aday olarak gösterildi. Divan Başkanlığa Murat Ersin ŞAHİN üyeliklere Seçkin ERDOĞAN, Bekir ÜLKER **oy birliği** ile seçildiler.

Divan Kurulu'na seçilenler adına Başkan divan üyeleri ile kendisine gösterilen güvenden dolayı teşekkür etti.

Divan başkanı, 24.Olağan Genel Kurulda seçilen yönetimin istifa etmesine neden olan ve aynı Genel Kurulda alınan 25, 26, 35, 36 ve 40 ncı sıra numaralı divan tutanağında yer alan kararların yeniden görüşülmesi gerektiğini ifade ederek gündeme alınmasını Genel Kurulun onayına sundu ve **oy çokluğu** ile kabul edildi.

12.Blok 3 nolu Daire sahibi Bekir ÜLKER söz alarak Gündemin 4 üncü Maddesinin, 3 üncü Maddesinden önce görüşülmesini teklif etti ve **oy birliği** ile kabul edildi.

Gündemin 4. Maddesine geçildi:

Güzeltan Sitesi 24 üncü Olağan Divan Tutanağının;

25 nci sıra numarasında yer alan "Kira gelirlerinin tamamının aidatlara eklenmesi ve bu kira gelirlerinin %50 sinin kıdem tazminatı fonuna devredilmesi",

26 ncı sıra numarasında yer alan "5 e karşılık oy çokluğu ile aidatın 600 TL olması, kira gelirleri aidatlara eklenerek %50 sinin kıdem tazminatı fonuna aktarılması"

Kararları, "5 e karşılık oy çokluğu ile 1 Mart 2023 tarihinden itibaren aidatın 600 TL olması, kira gelirlerinin hiçbir şekilde kıdem tazminatı fonuna aktarılmaması" şeklinde değiştirilmesi Genel Kurulun oylamasına sunuldu ve **oy çokluğu** ile kabul edildi,

35 nci sıra numarasında yer alan "Divan Kurulu Başkanlık denetim kurulu için Kamil TÖREYEN ve Selçuk KAYA'nın seçilmesini oylamaya sundu, oybirliği ile seçildiler." kararı Güzeltan Sitesi Yönetim Planı, Madde 30 da yer alan " Kat Malikleri, Kurulu her yıl yapacağı olağan toplantıda kendi aralarından veya dışarıdan birini sayı ve arsa payı çoğunluğuyla denetçi olarak seçer." hükmü gereğince denetçi seçilecek kişi sayısının bir olması gerektiği konusu Genel Kurulun onayına sunuldu ve **oy birliği** ile kabul edildi.

36 nci sıra numarasında yer alan "Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerinin aidatın 1/2 sinden muaf olmaları oylamaya sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi." Kararı; Yönetim Kurulu ve Denetçi asil üyelerinin aidattan muaf tutulması oylamaya sunuldu ve **oy birliği** ile kabul edildi.

40 nci sıra numarasında alınan;

- Kiracıların kira artış oranlarının rayiç bedele göre ayarlama yapılması konusunda yönetime yetki verilmesi,
- 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 belirlenmesi ve giderilmesi hususunda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi,
- Aidat gelirlerinin yetersiz kalması ve zorunluluk halinde kira gelirlerinden borç olarak ve işletme projesinde gösterilen fasıllar arasında aktarma yapabilmesi ve ortak giderlerinde kullanılması hususunda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi,
- 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 yetki verilmesi,
- 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 yetki verilmesi,
- 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 yetki verilmesi,
- 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 Verilmesi,
- Yönetim Kurulu üyelerinin Güzeltepe 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, Güzeltepe 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 karar verilmesi,

Kararlarına ilaveten;

- 1- Yönetim Kurulu tarafından çalışan personelin iş sözleşmelerinin 31.12.2023 tarihine kadar geçerli olacak şekilde yenilenmesi, yenilenecek iş sözleşmesini kabul etmeyen çalışan personelin iş akitlerinin fesih edilerek kıdem tazminatının ödenmesi,
- 2- Çalışan personele tahsis edilen daire için hukuka uygunluğunun olması durumunda, her ay bir aidat bedeli kira alınması, alınacak kira bedelinin yönetim tarafından kıdem tazminatı hesabına yatırılması ve çalışanlar ile kira sözleşmesi ve tahliye taahhütnamesi düzenlenmesi,

- 3- Yeni yönetim tarafından 2022 yılı Denetçi Raporunda yer alan önerilerin uygulanabilirliğine göre gerçekleştirilmesi,
- 4- Sadece yöneticiler tarafından bilgilendirme ve duyuruların yapılması amacıyla elektronik mesajlaşma grubunun kurulması,
- 5- Site sakinlerine ait iletişim bilgilerinin güncellenmesi,
- 6- Web sitesinin ve muhasebe uygulamasının güncel tutulması,
- 7- Siteye ait gelir-gider cetvelinin web sayfası üzerinden duyurulması,

Kararları Genel Kurulun oylamasına sunulmuş ve **Oy birliği** ile kabul edilmiştir.

Gündemin 3. 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 nci blok, daire 7 Uğur İlker BIYIKLI, 3 ncü blok, daire 6 Dilek TELCİOĞLU, 12 nci blok daire 1 Bülent SAYIMLI aday olarak gösterilmiştir. Divan Başkanlığı tarafından yapılan oylamada, 5 nci blok, daire 7 Uğur İlker BIYIKLI, 3 ncü blok, daire 6 Dilek TELCİOĞLU, 12 nci blok daire 1 Bülent SAYIMLI GÜZELTAN SİTESİ YÖNETİM KURULU asil üyeliklerine **oy birliği** ile seçilmişlerdir.

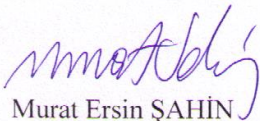
Denetçi olarak 5.blok daire 3 Kamil TÖREYEN ve 9.blok daire 3 Murat Ersin ŞAHİN aday olarak gösterilmiştir. Yapılan oylama sonucunda, Denetçi olarak Murat Ersin ŞAHİN **oy çokluğuyla** seçilmiştir.

Yönetim kurulu yedek üyeliklerine Selçuk KAYA, Yeşim BİL, Pınar TETİK, Yedek Denetçiliğe Bekir ÜLKER oybirliği ile seçilmiştir.

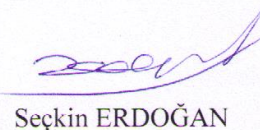
Dilek ve Temenniler :

- 1- 2643 sokakta yer alan otoparkın yabancı araçların park etmeyeceği şekilde düzenlenmesi,
- 2- 12 nci blok merdivenlerinde yer alan kokunun kaynağının tespit edilerek gerekli önlemin alınması,
- 3- Site sakinlerine ait köpeklerin tuvalet ihtiyacının giderilmesi sonrasında poşet ile gerekli temizliğin yapılması ve kesinlikle bahçede bırakılmaması ve geri dönüşüm kutularına atılmaması,
- 4- Sokak hayvanları için dışarıya bırakılan gıdaların usulüne uygun bir şekilde bırakılması,
- 5- Depo ve sığınak açılan bodrum kapılarının kilitli tutulması,
- 6- Bina girişlerini görecektir şekilde apartman girişlerine ve site çevresindeki kör noktaları görecektir şekilde ilave kamera takılması,

hususları dile getirilmiş olup söz konusu çalışmaların site yönetimi tarafından imkanlar doğrultusunda takip edilecektir.


Murat Ersin ŞAHİN
Divan Başkanı


Bekir ÜLKER
Katip Üye


Seçkin ERDOĞAN
Katip Üye