

ELİT YAŞAM PARK SİTESİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI TUTANAĞI

1. 2025 yılı olağan genel kurul toplantısı için yeterli çoğunluğun sağlandığı görülmüş ve 18 Ocak 2026 günü saat 11:30'da toplantı yönetim kurulu başkanı tarafından açılarak, Saygı duruşu ve İstiklal marşının okunmasını müteakip Divan kurulunun teşkil edilmesine geçilmiştir.

2. Divan kurulu başkanı olarak Mehmet Ali ÇİNİCİ, kâtip üye olarak Hacı Hasan UZUNLU teklif edilmiş, oy birliği ile kabul edilerek, divana imza yetkisi verilmiştir. Hazirun cetvelinde yapılan incelemede; 27 asil ve 25 vekil toplam 52 kat malikinin hazır olduğu ve toplantı için gerekli çoğunluğunun sağlandığı görülmüştür, toplantının yapılmasına engel teşkil edecek bir eksikliğin bulunmadığı tespit edilmiş genel kurul açılarak, gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

Gündem maddelerine geçilmeden önce gündem maddesi değişikliği önergesi verilmemiştir.

3. Yönetim ve Denetim Kurulu Raporlarının Ayrı Ayrı Okunması ve Müzakeresine geçildi.

a. Yönetim Kurulu raporu Enes KUL tarafından okundu. Gelir ve gider hesapları hakkında Tuncay ARSLAN tarafından genel kurul ayrıntılı olarak bilgilendirildi. Yönetim kurulu faaliyet raporu hakkında sorusu olan kat maliklerine gerekli açıklama yönetim kurulu tarafından yapıldı.

b. Denetim Kurulu raporu Yusuf PEKER tarafından okundu. Döneme ait gelir ve gider hesapları hakkında genel kurul bilgilendirildi. Denetim kurulu faaliyet raporu hakkında sorusu olan kat maliklerine gerekli açıklamalar denetçi tarafından yapıldı.

4. Yönetim ve Denetim Kurulu Raporlarının Ayrı Ayrı İbrasına geçildi.

a. Yönetim kurulunun ibrası genel kurul onayına sunulmuş, yapılan oylama neticesinde, yönetim kurulu rapor, iş ve işlemleri ile 2025 yılı hesapları oy birliği ile ibra edilmiştir. Yönetim kurulu üyeleri oylamada oy kullanmamıştır.

b. Denetim kurulunun ibrası genel kurul onayına sunulmuş, yapılan oylama neticesinde, denetim kurulu rapor, iş ve işlemleri oy birliği ile ibra edilmiştir. Denetçi oylamada oy kullanmamıştır.

5. Site yönetim işlerinin görüşülerek karara bağlanması ve Yönetim Kuruluna yetki verilmesi kapsamında;

a. Sitemizin hukuki menfaatlerinin korunması maksadıyla, Avukata vekalet verme ve ücret sözleşmesi yapma, Arabulucu belirleme, arabuluculuk görüşmelerine katılma, tutanakları imzalama, Noterlerde yapılacak her türlü iş, işlemleri yapma ve imzalama konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

b. Hizmet alımı şeklinde, sitemiz ile ilgili mali ve muhasebe konularında gerekli muameleleri yapmak ve takip etmek maksadıyla, Muhasebeci tutma ve ücret sözleşmesi yapması konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

c. Site adına bankalarda; vadesiz ve vadeli hesap açmak/kapatmak, hesaplardan para çekmek/yatırmak, hesaplar ile ilgili internet ve telefon bankacılığı işlemlerini yapmak, EFT, Havale, FAST işlemlerini yapmak, otomatik ödeme ve ödeme talimatı vermek, banka promosyon sözleşmesi yapmak konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

ELİT YAŞAM PARK SİTESİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI TUTANAĞI

ç. Kapıcı işe alma ve çıkarma, sözleşme imzalama ve yenileme, çalışma usullerini belirleme, fatura ve giderleri için limit belirleme ve ödemelerinin aidat hesaplarından karşılanması ile ilgili karar alma konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

d. İşletme projesinde bütçelendirilen Genel, Demirbaş ve Tahmin Edilemeyen Gider harcamaları kapsamında yapılacak işler ile ilgili yüklenicilerden teklif alma, teklifleri değerlendirme, yapım, imalat veya onarım şeklinin belirlenmesi ve uygun görülecek yapımcı ile sözleşme imzalama, revize etme, yenileme ve fesih etme konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

e. İlgili yasal ve idari mevzuat, genel kurul kararları çerçevesinde belirlenen kurallara uymayan, aidatlarını zamanında ödemeyen, hal tavır ve hareketleriyle sitede ikamet eden sakinleri rahatsız eden oturanların, telefon, mesaj, yazı, posta tebligatı ve noter kanalı ile ikaz edilmesi konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

f. Tadilat işlerinde, mimari projeye aykırı ve ana yapıya (Dış cephe, ortak kullanım alanları vb.) zarar verecek ve görüntüsünü değiştirecek nitelikte işlemlerin yapılamayacağı ve tadilata yönetim kurulu ve resmî kurumlardan gerekli izinler alınmadan başlanamayacağı, bu hususların takibinden kat malikinin sorumlu olduğu, oybirliği ile kabul edilmiştir.

g. Taşınma işleri öncesinde ev sahipleri ve kiracılar tarafından yönetim kurulunun bilgilendirilmesi gerektiği, ilişik kesme (aidat borcu) işlemlerini müteakip kendilerine bildirilecek (mesaj yoluyla) kurallara uyararak taşınma işlerini yaptırmaları, oybirliği ile kabul edilmiştir.

ğ. Site adına GSM, Sabit Hat ve İnternet aboneliği yaptırılması, mevcut hizmetlerin devir alınması konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

h. Sitemiz adına kayıtlı, önceki dönemlerde farklı isimlerle açılmış olan Elektrik, Su, Doğalgaz ve diğer kurum aboneliklerinin isimlerinin ‘‘Elit Yaşam Park Sitesi’’ olarak değiştirilmesi için yönetim kuruluna yetki verilmesi, oy birliği ile kabul edilmiştir.

ı. Site için, ortak elektrikli araç şarj istasyonu kurulumu maksadıyla, teklif alma, alınan teklifleri değerlendirme, teklifi uygun görülen firmaya yetki verme, sözleşme imzalama, konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

i. Önceki yıllarda bireysel araç şarj istasyonu kurulumu için ‘‘ilgili kurumlardan izin alma’’ şartıyla izin verilen kat maliklerinden, bu şartı yerine getirmeden kurulum yapanların, ortak elektrikli araç şarj istasyonu kurulumunu müteakip bir ay içerisinde bireysel elektrikli araç şarj istasyonlarını içinde söktürmeleri, kararın hilafında hareket edenlerin ilgili kurumlara bildirilmesi ve bundan sonra bireysel elektrikli araç şarj istasyonu kurulumuna izin verilmemesi konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

j. Site bahçesinde bulunan Totem üzerine reklam alınması maksadıyla, teklif alma, alınan teklifleri değerlendirme, teklifi uygun görülen firmaya yetki verme ve sözleşme imzalama, konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

k Binaların sığınak bölgelerinin ve merdiven gibi ortak alanların düzenlenmesi maksadıyla yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

l. Güvenlik hizmeti alımına devam edilmesine, bu maksatla teklif alma, alınan teklifleri değerlendirme, teklifi uygun görülen firma ile sözleşme imzalama, konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

m. Dairelerde bulunan Isınma ve Sıcak Su kalorimetre sayaçlarının değiştirilmesi ve okuma hizmet alımının yeniden değerlendirilmesi maksadıyla, teklif alma, alınan teklifleri

ELİT YAŞAM PARK SİTESİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI TUTANAĞI

değerlendirme, teklifi uygun görülen firmaya yetki verme ve sözleşme imzalama, konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

6. İşletme Projesinin (Tahmini Bütçe) görüşülmesine geçildi, Isınma ve Sıcak Su Bedelleri (Kazan Dairesi Giderleri) hariç olarak, kat maliklerinden alınması planlan ekli listede gider kalemlerin detaylı bir şekilde gösterildiği harcamalar hakkında yönetim kurulu tarafından genel kurul bilgilendirildi.

a. *Daire Genel Aidat (Avans) tutarlarının; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 20'nci maddesindeki esaslara göre, tüm giderlerden her kat malikine düşecek (Eşit ve Arsa Payı oranında) tahmini miktar dikkate alınarak, 01 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık aşağıdaki miktarlarda belirlenmesi ve toplanması, eski aidat üzerinden ödeme yapmış olanların, 2026 yılı ocak ayı aidat farklarını, Ocak 2026 ayı sonuna kadar ödemeleri, oybirliği ile kabul edilmiştir.*

DAİRE TİPİ	AYLIK AİDAT	YILLIK AİDAT
3+1 DAİRE	3.440,00 TL.	41.280,00 TL.
4+1 DAİRE	3.750,00 TL.	45.000,00 TL.
DUBLEKS DAİRE	4.040,00 TL.	48.480,00 TL.

b. *Daire Demirbaş Aidat (Avans) tutarlarının; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 20'nci maddesindeki esaslara göre, tüm giderlerden her kat malikine düşecek (Arsa Payı oranında) tahmini miktar dikkate alınarak, 01 Şubat 2026 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 5(Beş) ay boyunca (Şubat, Mart, Nisan, Mayıs ve Haziran 2026 ayları) Ev sahiplerince ödenmek üzere aylık aşağıdaki miktarlarda belirlenmesi ve toplanması, oy çokluğu ile kabul edilmiştir.*

DAİRE TİPİ	AYLIK AİDAT	YILLIK AİDAT
3+1 DAİRE	5.700,00 TL.	28.500,00 TL.
4+1 DAİRE	6.500,00 TL.	32.500,00 TL.
DUBLEKS DAİRE	7.250,00 TL.	36.250,00 TL.

c. Genel ve Demirbaş aidatlarının ilgili ayın son gününe kadar ödenmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

ç. Isı pay ölçer sistemi ile ölçümü ve tespiti yapılan, Isınma ve Sıcak Su kullanım bedellerinin, Kazan dairesi doğalgaz faturası son ödeme tarihine kadar ödenmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

d. Zamanında ödenmeyen aidatlara (Genel, Isınma ve Sıcak Su Kullanım Bedeli, Demirbaş) ait Gecikme cezasının aylık %5(Beş) olarak uygulanması, oybirliği ile kabul edilmiştir.

ELİT YAŞAM PARK SİTESİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI TUTANAĞI

e. Zaruri hallerde; Genel ve Demirbaş aidat hesapları arasında sonradan mahsubu yapılmak koşuluyla virman yapılabilmesi için yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

f. Tahmini bütçedeki fasıllar (gider kalemleri) arasında geçiş yapılabilmesi için yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

g. Aidat gelirlerinin vadeli hesaplarda değerlendirilmesi için yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

h. Aidat (Genel, Isınma ve Sıcak Su Kullanım Bedeli, Demirbaş) ödemelerini vadesi içerisinde yapmayan ve vadesi geçtikten sonra en geç 15 (Onbeş) gün içerisinde ödemeyen kat maliki ve kiracılara, ilamsız icra takip işlemi yapılması için yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

ı. Yıl içerisinde olağan dışı oluşabilecek giderlerin karşılanabilmesi maksadıyla Aidatların (Genel ve Demirbaş) güncellenebilmesi veya Ek Aidat (Genel ve Demirbaş) toplanabilmesi konusunda yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

i. 634 sayılı kat mülkiyeti kanunun 18'inci maddesi gereği "kat maliklerinin borçlarına dair olan hükümler, bağımsız bölümlerdeki kiracılara ve oturma (Sükna) hakkı sahiplerine veya bu bölümlerden herhangi bir suretle devamlı olarak faydalananlara da uygulanır; bu borçları yerine getirmeyenler kat malikleri ile birlikte, müteselsil olarak sorumlu olur." Kiracılara tebliğ edilen genel kurul ve yönetim kurulu kararlarının, kiracılar tarafından ev sahibine bildirilmek zorunda olduğu, oybirliği ile kabul edilmiştir.

l. Yönetim kurulu üyeleri her biri için aylık net Asgari ücretin % 28,5'i oranında, Denetim kurulu üyesi için ise aylık net Asgari ücretin % 14,5'i oranında huzur hakkı ödenmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

7. Elit Yaşam Park Site Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu seçimine geçildi, yapılan oylama neticesinde, aşağıdaki kat maliklerinin yeni dönemde görev almak üzere seçilmelerine, Yönetim Kurulunun kendisine verilen yetkileri müştereken kullanabileceği gibi, alacağı karar ile üyelere birisini münferiden görevlendirilebilmesine, karar verilmiştir. Yönetim ve Denetim kurulunun imza örneklerinin hizalarındaki kişilere ait olduğu divan kurulu tarafından tasdik olunur.

Görev	Asil	İmza Örneği	Yedek
Ynt.Krl.Bşk.	Enes KUL (51 Oy)		Adem SAYIN (10y)
Ynt.Krl.Bşk.Yrd.	Yusuf PEKER (46 Oy)		Kenan GÜNDEMİR (6 Oy)
Muhasip	Tuncay ARSLAN (45 Oy)		Taha KAYAPINAR (7 Oy)
Denetçi	Hacı Hasan UZUNLU (42 Oy)		Cem ÇAMLI (10 Oy)

8. Dilek ve Temenniler;

- Bina içinde ortak kullanım alanlarında sigara içilmemesi,
- Cam ve balkonlardan halı, kilim, süpürge, sofra vs. silkelmemesi,
- Balkonlardan sigara izmariti atılmaması,
- Çöplerin zamanında kapı önüne çıkarılması,

ELİT YAŞAM PARK SİTESİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI TUTANAĞI

- d. Ayakkabıların kapı önünde bırakılmaması,
- e. Araçların otopark harici yerlere (bina önü, bina yanı vb.) bırakılmaması,
- f. Bina ve asansör temizliğine dikkat edilmesi,
- g. Evcil hayvan besleyen kat maliklerinin özellikle evcil hayvanların ortak yerleri kullanımı, bağımsız bölüm içerisinde evcil hayvanlarının gürültü çıkarması ve meydana gelebilecek kokunun önlenmesi konusunda gerekli önlemleri almaları, bahçe içerisinde tasmalı ve sahipleri nezaretinde dolaştırılmaları, dışkı ve atıklarının sahipleri tarafından toplanması ve atılması.
- ğ. Hayvanları beslemek maksadıyla, pencere ve kapı önleri, bina girişi ve bahçe çevre duvarına geliş güzel yiyecek bırakılmaması,
- h. Balkon ve sahanlıklara emniyetsiz bir şekilde malzeme ve saksı bırakılmaması,
- ı. Bodrum kat, sığınak ve yangın merdivenlerine malzeme bırakılmaması,
- i. Gürültü çıkarabilecek elektrikli aletlerin çalıştırılması, tadilat ve eşya taşıma işlerinin, Hafta içi günlerde 09:00-18:00 arasında, Cumartesi günü saat 10:00-18:00 arasında yapılması Pazar ve Resmi tatil günlerinde ise gürültü çıkarabilecek elektrikli aletlerin çalıştırılmaması, tadilat ve eşya taşıma işlerinin yapılmaması,
- j. Asansörlerin eşya ve yük taşımak maksadıyla kullanılmaması,
- k. Güvenlik hizmetinin kaldırılması veya gündüz 1 kişi olması,
- l. Araç park yeri çizgilerinin yeniden düzenlenmesi,

Teklif edilmiştir.

Elit Yaşam Park Sitesi olağan genel kurul toplantısı saat: 13:55'te tamamlanmış ve tanzim edilen toplantı tutanağı imza altına alınmıştır. 18.01.2026

KATILAN

KÂTİP

DİVAN BAŞKANI

İmza

Mehmet Ali ÇOŞKUN

İmza

Hacı Hasan UZUNLU

İmza

Mehmet Ali ÇİNİCİ

EKİ :

Ek-1 (Hazirun Cetveli)

Ek-2 (Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu)

Ek-3 (Denetim Kurulu Faaliyet Raporu)

Ek-4 (2026 Yılı İşletme Projesi)