

ELİT YAŞAM PARK SİTESİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI TUTANAĞI

1. 2024 yılı olağan genel kurul toplantısı için yeterli çoğunluğun sağlandığı görülmüş ve 12 Ocak 2025 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 Hacı Hasan UZUNLU, kâtip üye olarak Taha KAYAPINAR teklif edilmiş, oy birliği ile kabul edilerek, divana imza yetkisi verilmiştir. Hazirun cetvelinde yapılan incelemede; 24 asil ve 27 vekil toplam 51 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 divan başkanlığına Metin ÇELİKBAŞ tarafından gündem maddesi yer değişikliği önergesi verilmiş, verilen önergede "Gündemin 5'inci maddesinin, gündemin 8'inci maddesinden sonra görüşülerek karara bağlanması" talep edilmiştir. Talep oy birliği ile kabul edilmiştir.

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

a. Yönetim Kurulu raporu Tuncay ARSLAN 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. Kat Maliklerinden yönetim kurulu faaliyet raporuna ilave olarak soru soruldu, soru soran Oğuzhan Tokalak, Gökhan Doğan, Taha Kayapınar söz aldı. Zemin kat daireleri içlerindeki kokulardan bahsedildi. Yönetim kurulu sorularını yanıtladı. Tahmini bütçe kaleminde görüşülmesine karar verildi.

b. Denetim Kurulu raporu Ü.Gül ÖZKAN 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 iş ve işlemleri ile 2024 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 iş ve işlemleri oy birliği ile ibra edilmiştir. Denetçi oylamada oy kullanmamıştır.

5. Yıl içerisinde yapılacak İş ve İşlemlerin görüşülerek karar bağlanması kapsamında;

a. Sitemizin hukuki menfaatlerini korumak icra takipleri yapmak, leh ve aleyhine açılmış ve açılacak davalarda sitemizi temsil etmek ve bilcümle hukuki konularda avukatlık muamelelerini yapmak ve takip etmek amacıyla, Avukata vekalet verme ve Avukatlık ücret sözleşmesi yapması konusunda yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

b. Kat Malikleri adına arabuluculuk görüşmelerine katılma, arabulucuyu belirleme, arabuluculukta pey verme ve kabul etme, tutanakları imzalama konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

ELİT YAŞAM PARK SİTESİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI TUTANAĞI

c. 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.

ç. Site ile ilgili Noterlerde yapılacak (Taahhütname, İbraname, Beyanname, Tespit tutanağı, Vekâletname, Örnek çıkartma, İmza sirküleri, Defter onaylanması, Protesto işleri, İhbar- İhtarname işleri ve tebliği, Sözleşme yapma) işlemler için yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

d. 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.

e. Kapıcı işe alma ve çıkarma, sözleşme imzalama ve yenileme, çalışma usullerini belirleme, fatura ve giderlerinin aidat hesaplarından karşılanması ile ilgili karar alma ve site adına hizmet alım ve yapım işlerinde sözleşme yapma, yenileme, fesih etme konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

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

g. Site adına GSM, Sabit hat alımı ve İnternet bağlantısı yaptırılması konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

ğ. Elektrik araçlar için şarj istasyonu yapılmasına yönelik kat maliklerinin taleplerin değerlendirilmesi ve belge alma, şart koşma, gerekli işlemleri yaptırma konusunda yönetim kuruluna yetki verilmesi, oy birliği 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. 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.

i. 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.

j. İşletme projesinde bütçelendirilen Demirbaş harcamaları kapsamında yapılacak işler ile ilgili yapım veya onarım şeklinin belirlenmesi, yüklenicilerle sözleşme yapma, yenileme, fesih etme konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

6. Yönetim kurulu üyeleri için aylık 4+1 daire genel aidat tutarının 2 (İki) katı, Denetim kurulu üyesi için ise aylık 4+1 daire genel aidatı tutarında huzur hakkı ödenmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

ELİT YAŞAM PARK SİTESİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI TUTANAĞI

7. 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 Tuncay Arslan tarafından genel kurul bilgilendirildi.

7.1. Site güvenlik sisteminin otomasyona geçirilmesi ile ilgili yönetim kurulunca yapılan çalışma (alınması gereken ilave fiziki ve elektronik tedbirler ile maliyet konularında) genel kurul bilgilendirilmiş, otomasyon sistemi kurulduktan sonra güvenlik hizmet alımının sonlandırılması oylanmış; güvenliğin tam zamanlı devam etmesi 38 oy, yarı zamanlı (sadece gündüz) devam etsin 12 oy, tamamen güvenliğin kalkması 1 oy almış olup, güvenlik hizmetlerinin devam etmesi oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

7.2. Aylık aidatların;

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 2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık aşağıdaki miktarlarda belirlenmesi ve toplanması, oybirliği ile kabul edilmiştir. 2025 yılı Ocak ayı aidat farkı, Ocak ayı sonuna kadar yatırılacaktır.*

a. 3+1 DAİRE	:	2.775,00 TL.
b. 4+1 DAİRE	:	3.000,00 TL.
c. DUBLEKS DAİRE	:	3.215,00 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 Mart 2025 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 4(Dört) ay boyunca (Mart, Nisan, Mayıs ve Haziran 2025 ayları) Ev sahiplerince ödenmek üzere aylık aşağıdaki miktarlarda belirlenmesi ve toplanması, oy çokluğu ile kabul edilmiştir.*

a. 3+1 DAİRE	:	10.200,00 TL. (Aylık 2.550,00 TL)
b. 4+1 DAİRE	:	12.000,00 TL. (Aylık 3.000,00 TL)
c. DUBLEKS DAİRE	:	13.800,00 TL. (Aylık 3.450,00 TL)

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.

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

ELİT YAŞAM PARK SİTESİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI TUTANAĞI

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, ilgisine haber vermeksizin 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.

8. Elit Yaşam Park Site Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu seçimine geçildi, yapılan oylama neticesinde, aşağıdaki kat maliklerinin yeni dönemde görev almak üzere seçilmelerine, görev devir teslim işlemlerinin 01 Şubat 2025 tarihine kadar tamamlanmasına karar verilmiştir.

Görev	Asil	Yedek
Ynt. Krl. Bşk.	Enes KUL (Oy Birliği)	M.Ali COŞKUN (Oy Birliği)
Ynt. Krl. Bşk. Yrd.	Cem ÇAMLI (Oy Birliği)	Taha KAYAPINAR (Oy Birliği)
Muhasip	Tuncay ARSLAN (Oy Birliği)	Mehmet Ali ÇİNİCİ (Oy Birliği)
Denetçi	Yusuf PEKER (22 Oy)	Metin ÇELİKBAŞ (19 Oy)

9. Dilek ve Temenniler;

- Bina içinde ortak kullanım alanlarında sigara içilmemesi,
- Cam ve balkonlardan halı, kilim, süpürge, sofras vs. silkelmemesi,
- Balkonlardan sigara izmariti atılmaması,
- Çöplerin zamanında kapı önüne çıkarılması,
- Ayakkabıların kapı önünde bırakılmaması,
- Araçların otopark harici yerlere (bina önü, bina yanı vb.) bırakılmaması,
- Bina ve asansör temizliği,

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

ELİT YAŞAM PARK SİTESİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI TUTANAĞI

ve sahipleri nezaretinde dolaştırılmaları, dışkı ve atıklarının sahipleri tarafından toplanması ve atılması.

g. Hayvanları beslemek maksadıyla, pencere ve kapı önleri, bina girişi ve bahçe çevre duvarına geliş güzel yiyecek bırakılmaması,

ğ. Balkon ve sahanlıklara emniyetsiz bir şekilde malzeme ve saksı bırakılmaması,

h. Bodrum kat, sığınak ve yangın merdivenlerine malzeme bırakılmaması,

ı. 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,

i. Asansörlerin eşya ve yük taşımak maksadıyla kullanılmaması,

Teklif edilmiştir.

Elit Yaşam Park Sitesi olağan genel kurul toplantısı saat:13:55'te tamamlanmış ve tanzim edilen toplantı tutanağı imza altına alınmıştır. 12.01.2025

KATILAN

KÂTİP

DİVAN BAŞKANI

İmza

Hüseyin DEMİREL

İmza

Taha KAYAPINAR

İmza

Hacı Hasan UZUNLU

EKİ :

Ek-1 (Hazirun Cetveli)

Ek-2 (Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu)

Ek-3 (Denetim Kurulu Faaliyet Raporu)

Ek-4 (2025 Yılı İşletme Projesi)