

14 OCAK 2024 TARİHİNDE YAPILAN ELİT YAŞAM PARK SİTESİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

1. Genel Kurul için yeterli çoğunluğun sağlandığı görülmüş ve 14 Ocak 2024 günü saat 11:40'da toplantı Yönetim kurulu başkanı tarafından açılarak, Saygı duruşu ve İstiklal Marşının okunmasını müteakip Divan kurulunun teşkil edilmesine geçilmiştir.

2. Divan kurulu başkanı olarak Sinan AYDEMİR, kâtip üye olarak Hacı Hasan UZUNLU teklif edilmiş, oy birliği ile kabul edilerek, divana imza yetkisi verilmiştir. Hazirun cetvelinde yapılan incelemede; 21 asıl ve 34 vekil toplam 55 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 verilen gündem maddesi ilave edilmesi değişikliği önergesi Mustafa BAŞTEKELİ tarafından verilmiş, verilen önergede "elektrik şarj istasyonu kurulması" konusunda karar verilmesi istenmiştir. Gündemin 6 maddesinde eklenmesi oy birliği ile kabul edilmiştir.

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

a. Yönetim Kurulu raporu Hakan TUFANER tarafından okundu. Gelir ve gider hesapları ile yapılan faaliyetler hakkında Tuncay ARSLAN tarafından genel kurul ayrıntılı olarak bilgilendirildi. Yönetim kurulu faaliyet raporu hakkında sorusu olan kat maliklerinden Murat SOYÖZ soru sordu gerekli açıklama yönetim kurulu tarafından yapıldı, Osman ELMACI yakıt ve su aidatlarının fazla geldiği bu konu ile ilgili olarak aynı konu hakkında Nursen ÖZKURT söz aldı ısı ve sıcak su sayaçlarının neden değiştiği ve nasıl okundu, Oğuz TOKALAK endeks bilgilerinin olmadığı gibi hususları ile ilgili olarak gerekli açıklamalar yönetim kurulu üyeleri 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 iş ve işlemleri ile 2023 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. 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 2024 tarihine kadar tamamlanmasına karar verilmiştir.

Görev	Asıl	Yedek
Ynt. Krl. Bşk.	Sinan AYDEMİR (46 Oy)	Nursen ÖZKURT (9 Oy)
Ynt. Krl. Bşk. Yrd.	Mehmet Ali COŞKUN (51Oy)	Selma KEÇECİ (6 Oy)
Muhasip	Tuncay ARSLAN (48 Oy)	Olca US (7 Oy)
Denetçi	Ü.Gül ÖZKAN (33 Oy)	Yusuf PEKER (22 Oy)

6. Site Yönetim İşleri Kapsamında İdari, Mali ve Hukuki Konular Hakkında Yönetim Kuruluna Yetki Verilmesi 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.

c. İhtiyaç olması durumunda 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.

d. Site görevlisi işe alma ve çıkarma, sözleşme imzalama ve yenileme, çalışma usullerini belirleme ve giderlerinin karşılanması ile ilgili karar alma konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

e. 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.

f. Site adına Hizmet alım ve yapım işlerinde sözleşme yapma, yenileme ve fesih etme konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

g. Blok çatılarında oluşan akıntıların giderilmesi maksadıyla, yapılacak onarım şeklinin belirlenmesi, bu katta dairesi bulunan daire sahipleri ile akıntıya sebep olan yerlerin tespiti (Genel dam terasları ve daire özel kullanımına verilmiş teras balkonları) ve bu alanlarda yapılacak onarım masraflarının karşılanmasına dair taksimatın (Aidat- Daire Sahibi) yapılması 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. Kalorimetre ve Sıcak Su Sayacı Okuma ve Faturalandırma Hizmet Alımı yapılan firma tarafından hatalı/yanlış okuma, sayaç güncellenmesi, arızalı sayaçların onarım/değişimi ve diğer aksaklıkların düzeltilmesi gibi hususlarla ilgili görüşme yapılması, çözüm bulunamaması halinde, gerekirse yeni bir firma ile sözleşme imzalanmasına, kamera ve diyaforon arızalarının yapılması, çatılara davlumbaz ve rüzgâr gülü yapılması konularında yönetim kuruluna yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

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

7. Bir önceki Genel Kurulda talep edilen, Dilek ve Temenniler hakkında yapılan işlemlerin görüşülmesi.

a. Araç otoparkların üzerlerinin güneş enerji sistemi ile kapatılması ile ilgili yönetim kurulunca genel kurul bilgilendirilmiş, maaliyetinin çok yüksek olması nedeniyle bu aşamada uygulanmasının uygun olmadığı kararına varılmıştır.

b. 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, 44 kabul oyuna karşı, 11 ret oyu ile güvenlik hizmetlerinin kaldırılması kabul edilmiştir.

Otomasyon sisteminin kurulumu için gerekli faaliyetlerin yürütülmesi ve güvenlik hizmeti alımının sistem kurulumu tamamlandıktan sonra sonlandırılması konusunda yönetim kuruluna tam yetki verilmiştir.

c. Site için jeneratör kurulması ile ilgili yönetim kurulunca yapılan çalışma hakkında genel kurul bilgilendirilmiş, maaliyetinin çok yüksek olması nedeniyle bu aşamada uygulanmasının uygun olmadığı kararına varılmıştır.

8. 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.

9. 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 için 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 2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık aşağıdaki miktarlarda belirlenmesi ve toplanması, oybirliği ile kabul edilmiştir. 2024 yılı Ocak ayı aidat farkı, Ocak ayı sonuna kadar yatırılacaktır.*

a. 3+1 DAİRE	:	1.830,00 TL.
b. 4+1 DAİRE	:	1.950,00 TL.
c. DUBLEKS DAİRE	:	2.060,00 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 2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, 4(Dört) ay boyunca (Şubat, Mart, Nisan ve Mayıs 2024 ayları) Ev sahiplerince ödenmek üzere aylık aşağıdaki miktarlarda belirlenmesi ve toplanması, oybirliği ile kabul edilmiştir.*

a. 3+1 DAİRE	:	1,000,00 TL.
b. 4+1 DAİRE	:	1.200,00 TL.
c. DUBLEKS DAİRE	:	1.380,00 TL.

c. Genel ve Demirbaş aidatlarının ilgili ayın son gününe (tatil gününe denk gelmesi durumunda takip eden ilk iş günü) kadar ödenmesine, oybirliği ile kabul edilmiştir.

d. 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.

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

f. Zaruri hallerde; Genel ve Demirbaş aidat hesapları arasında sonradan mahsubu yapılmak koşuluyla virman yapılabilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

g. Tahmini bütçedeki fasılalar (gider kalemleri) arasında geçiş yapılması, oybirliği ile kabul edilmiştir.

h. Aidat gelirlerinin vadeli hesaplarda değerlendirilmesi konusunda yönetime yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

1. Aidat (Genel, Isınma ve Sıcak Su Kullanım Bedeli, Demirbaş) ödemelerini düzenli ve vadesi içerisinde yapmayan Kat Malikleri için gerekli Hukuki ve Yasal takip sürecin başlatılması konusunda Yönetim Kuruluna tam yetki verilmesi, oybirliği ile kabul edilmiştir.

10. Yıl içerisinde olağan dışı oluşabilecek giderlerin karşılanabilmesi maksadıyla Aidatların (Genel ve Demirbaş) güncellenebilmesi veya Ek Aidat (Genel ve Demirbaş) toplanabilmesi konusunda yönetim kuruluna tam yetki verilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

11. Dilek ve Temenniler;

a. Bina içinde ortak kullanım alanlarında sigara içilmemesi,

b. Camlardan halı kilim silkelenmemesi,

c. Balkonlardan sigara izmariti atılmaması,

ç. Çöplerin zamanında kapı önüne çıkarılması,

d. Ayakkabıların kapı önünde bırakılmaması,

e. Araçların bina önüne bırakılmaması,

f. 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.

g. 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,

j. Hafta içi günlerde sabah 08:30 hafta sonu ve resmi tatil günlerinde ise saat 10:00 dan önce gürültü çıkarabilecek elektrikli aletlerin çalıştırılmaması, tadilat ve eşya taşıma işlerinin yapılmaması,

k. Kaloriferde zaman zaman oluşan uğultusunun kesilmesi.

Teklif edilmiştir.

Elit Yaşam Park Sitesi olağan genel kurul toplantısı saat:15.05’de tamamlanmış ve tanzim edilen toplantı tutanağı imza altına alınmıştır. 14.01.2024

KATILAN

(İmzalı)

Kenan GÜNDEMİR

KÂTİP

(İmzalı)

Hacı Hasan UZUNLU

DİVAN BAŞKANI

(İmzalı)

Sinan AYDEMİR

EKİ :

Ek-1 (Hazirun Cetveli)

Ek-2 (Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu)

Ek-3 (Denetim Kurulu Faaliyet Raporu)

Ek-4 (2024 Yılı İşletme Projesi)