

FLORA RESİDANCE KAT MALİKLERİ KURULU
2 YILLIK OLAĞAN TOPLANTI TUTANAĞI - 16.01.2022

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 2866 ada, 17 parselde kayıtlı "Flora Residence" adlı binamızda, **Flora Residence Kat Malikleri Kurulu Toplantısı** 16.01.2022 günü saat 11.00'de Site Toplantı Salonunda daha önce yasal sürecinde yapılan çağrıya uygun olarak ilk toplantı gününde gerçekleştirildi.

Toplantıya davetin toplam 401 kat malikinden 47 kat malikine elden imza yolu, 116 kat malikine posta yoluyla yapıldığı, ekteki hazırlanmış listesinde (EK-1) imzaları bulunan 54 kat malikinın asaleten, 174 kat malikinın vekaleten olmak üzere toplam 228 kat malikinın toplantıya katıldığı, vekaletnamelerin KMK kanununa göre toplam gayrimenkul sayısı olan 401 'in yüzde beşini yani 20 oyu geçmediği tespit edilmiştir. Vekâleten katılanların vekâletnameleri ve imza listesi (EK-2) ekte olup, KMK'nun ve Site Yönetim Planı'nın ilgili maddeleri gereğince toplantı nisabının sağlandığı ve toplantıya itiraz olmadığı anlaşılmakla, aşağıda yazılı olarak belirtilen 9 maddedeki gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi.

Toplantı Gündemi :

- 1) *Yoklama ve açılış.*
- 2) *Divan Kurulunun seçimi ve toplantı tutanağının imzalanması ve bununla yetinilmesi konusunda divana yetki verilmesi.*
- 3) *Bilanço ve gelir – gider hesaplarının (01.01.2020– 31.12.2020) ile (01.01.2021– 31.12.2021) dönemi ile ilgili tahmini işletme projesinde gerçekleşen miktarların kesinleştirilmesinin görüşülmesi, 2020 ve 2021 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun ve Denetim Kurulu Raporunun okunması ve görüşülmesi, onaylanması.*
- 4) *Yönetim ve Denetim kurullarının ibrası için ayrı ayrı oylanması.*
- 5) *Bina Yönetim Kurulu üyelerinin ve Bina Denetçisinin seçilmesi ve görev süresinin belirlenmesi.*
- 6) *01.01.2022 – 05.01.2023 arası işletme projesinin görüşülerek karara bağlanması.*
 - *Yapılacak işlerin – hizmetlerin yaklaşık maliyetlerinin tespiti.*
 - *Aidat miktarı ile ödeme tarihinin ayın başına çekilmesi ve gecikme tazminat oranının belirlenmesi.*
 - *20 gün aidatları geciktirenlere hizmet verilmesinin durdurulması,*
 - *Kalemler arası aktarma yetkisinin Yönetim Kurulu'na verilmesi.*
 - *İşletme Projesinin geçerlilik süresinin karara bağlanması. (Herhangi bir nedenle bir sonraki işletme projesinin karara bağlanmasının gecikmesi halinde, yeni işletme projesi belirleninceye kadar, bu toplantıda belirlenen aidat miktarı ile ödeme tarihinin ve gecikme tazminatı oranının geçerliliğinin devam etmesi konusunda karar alınması.)*
- 7) *Binamızdaki atıl duran veya kullanılmayan alanların kiraya verilmesi,*
- 8) *Dilek ve öneriler.*
- 9) *Kapanış.*

1) **Gündemin 1. Maddesi gereğince;** Flora Residence Yönetimi Başkanı Mustafa İlyas SATICI tarafından toplantı açılış konuşması ve yoklama yapıldı.

2) **Gündemin 2. Maddesi gereğince;** divan kurulunun oluşturulması konusunda verilen önerge için (EK-3) yapılan oylama sonucunda;

Divan Kurulu Başkanlığı'na
Katip Üyelğine
Oy Sayım Görevlisi Olarak

: Şerafettin DİNÇER
: Tefvik HOŞ
: Tahsin SÖĞÜT'ün

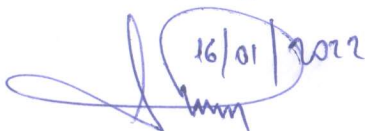
seçilmelerine oy birliği ile karar

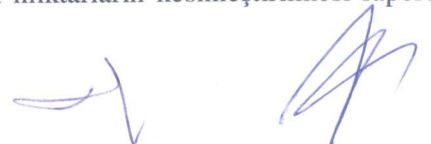
verildi.

Ayrıca seçilen divan kuruluna; toplantı tutanağını imzalama konusunda yetki verilmesi ve bununla yetinilmesi oylanarak oy birliği ile kabul edildi.

3) **Gündemin 3.maddesi gereğince;**

Divan heyeti başkanı bilanço ve gelir gider hesaplarının 01.01.2020 – 31.12.2020 ile 01.01.2021 – 31.12.2021 dönemi ile ilgili tahmini işletme projesinde gerçekleşen miktarların kesinleştirilmesi raporunu





sunması için Tahsin SÖĞÜT e söz verdi. Tahsin SÖĞÜT ün haziruna raporları okumasından sonra raporlar ile ilgili söz almak görüş bildirmek isteyen olup olmadığını haziruna soran başkan konuya ilişkin söz almak isteyen olmadığından, daha önce kat maliklerine gönderilen yönetim kurulu faaliyet raporunun okunması (EK-4) için de Tahsin SÖĞÜT e tekrar söz vererek raporun sunumunu sağladı. Bitimini müteakip:

Rapora ilişkin olumlu/olumsuz görüş belirtmek isteyen, söz almak isteyen olup olmadığını haziruna soran başkandan söz isteyen 1908 nolu daire vekili Halil Metin söz alarak : Okunan raporlarda asansör bakımlarının yapıldığının belirtildiği ancak asansörlerde halen mavi etiketin bulunduğunu, yeşil etiketin neden olmadığı konusunda açıklama talep etti. Teknik Müdür Metin Köse söz hakkı isteyerek cevap verdi. Asansörlerimizde etiket sınıflarımız var.

Kırmızı; Kullanılamaz

Sarı ; Kullanılamaz ancak 1 ay içinde eksiklikler tamamlandığında kullanılabilir

Mavi: Kullanımında bir sakınca yoktur.

Yeşil ile mavi arasında ki tek fark engelli asansörünün özelliklerinin ilave edilmesidir.

Bizde 6 adet asansör bulunmaktadır. Maliyetlerin çok olmasından dolayı tek bir asansör için yeşil etiket almaktayız. Diğer 5 asansörümüzün etiket rengi mavidir. Kullanılmasını engelleyen bir durum söz konusu değildir. Tüm asansörlerimiz yönetmeliklere uygundur diye cevapladı.

Yönetim kurulu raporuna ilişkin başka söz isteyen olmadığından divan başkanı denetim raporlarının okunması için Mali müşavir Evrim GÜNAY ı sunuma davet ile söz verdi.

2020 Gelir Giderleri (EK-5) ve 2020 yılı denetim raporları (EK-6) kat maliklerine denetçi Evrim GÜNAY tarafından sunuma başlandığında Divan başkanı gelir giderler ve denetim raporu daha önce dağıtıldığından kat malikleri ve vekillerin elinde ilgili dokümanlar mevcut olduğundan okunup okunmaması için oylamaya sundu. Oy birliği ile okunmamasına karar verildi.

Aynı şekilde ;

2021 Gelir Giderleri (EK-7) ve 2021 yılı denetim raporları da (EK-8) kat maliklerine denetçi Evrim GÜNAY tarafından sunuma başlandığında Divan başkanı gelir giderler ve denetim raporu daha önce dağıtıldığından kat malikleri ve vekillerin elinde ilgili dokümanlar mevcut olduğundan okunup okunmamasını tekraren oylamaya sundu. Oy birliği ile okunmamasına karar verildi.

Divan Başkanı sayın hazirun sizlere dağıtılan ve iadeli taahhüt ile gönderilen 2020-2021 yılı gelir gider kalemleri ve denetim raporları için kat malikleri olarak söz almak isteyen, görüş belirtmek isteyen var mı söz vereceğim diye sordu. Söz almak isteyen olmayınca Divan başkanı Yönetim ve Denetim kurullarının ibrası için ayrı ayrı oylamaya geçileceğini beyan etti.

4) Gündemin 4.maddesi gereğince;

2020 ve 2021 yılları Yönetim ve Denetim Kurulunun ibrası maddesine geçilerek ayrı ayrı oylama yapılması kararlaştırılarak ;

2020 ve 2021 yılları Gelir Gider Hesapları ve Yönetim Kurulu ibrası ayrı ayrı oylamaya sunulmuş oybirliği ile ibra kabul edilmiştir. (Yönetim Kurulu kendi ibrasında oy kullanmadı.)

2020 ve 2021 yılları Denetim Kurulu üyeleri ve Denetim Raporu Kurulu ibrası ayrı ayrı oylamaya sunulmuş oybirliği ile ibra kabul edilmiştir.

5) Gündemin 5.maddesi gereğince;

Bina yönetim kurulu üyelerinin ve denetçilerinin seçimi ve görev sürelerinin belirlenmesi kapsamında Divan heyetine mevcut yönetim tarafından 2022 yılında görev yapacak yönetim kurulu ve denetim kurulu listesi verilmiştir (EK-9),

Divan üyesi Tefvik Hoş söz alarak, kat malikleri ve vekillerine elimizde yönetimin ilettiği tek liste var.

Başka aday listesi olan var mı diye sorması sonrası başka aday çıkmayınca yönetimin sunduğu aday listesindeki şahsi tanıtımına geçilmiştir. Adaylar oturdukları yerden ayağa kalkarak kendilerini kısaca tanıtmış, mesleklerini ve yaptıkları işleri ifade etmişlerdir.

Bina yönetim ve denetim kurulunun üye sayısının ve görev süresinin belirtilmesine yönelik asil ve yedek üyelerin seçimi maddesi görüşülerek;

Yönetim ve Denetim Kurulu'nun üye sayısının ve görev süresinin belirlenmesi ile asıl ve yedek üyelerin seçimi konusunun bu toplantıda görüşülmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin 3'er kişiden, Denetim Kurulu üyelerinin 3'şer kişiden oluşmasına, görev sürelerinin 1 yıl olarak belirlenmesine, **ancak herhangi bir sebepten dolayı genel kurul yapılmadığı takdirde seçilen yönetim kurulu yeni yönetim seçilene kadar görevlerini devam etmeleri konusu oylamaya sunulmuş öneri oy çokluğu ile kabul edilmiştir.**

16.01.2022

Binanın yeni dönem Yönetim Kurulu asil üyeliklerine, aday listede gösterilen Mustafa İlyas Satıcı, Enver Büyük ve Hilal Çiçek Yalçın, yedek üyeliklerine de Yusuf ÇOLAK, Gülgün ÖZALP ve Tefvik GÜNDÜZ yapılan açık oylamada oyçokluğu ile seçildiler.

Denetim Kurulu asil üyeliğine aday listede gösterilen İzzet Çelik, aslında kendisinin aday olmadığını yönetimin kendilerini düşünmelerinden dolayı teşekkür etti. Ancak iş yoğunluğundan dolayı teklifi kabul edemeyeceğini ve affını istedi.

Divan üyesi Tefvik Hoş Denetim kuruluna aday olmak isteyen var mı diye genel kurula sordu. Aday çıkmadı. Divan Başkanı tekrar genel kurula sordu denetim kuruluna katılmak isteyen var mı diye sordu.

Evrım Günay Uğur Volkan Keçeci'yi aday gösterdi. İzzet Çelik söz aldı vekaleten ve asaleten beraber aday olmalarının doğru olmadığı düşüncesindeyim dedi.

Başka aday çıkmayınca Tefvik Hoş ben denetim kuruluna aday olabilirim dedi. Listeye İzzet Çelik'in yerine Tefvik Hoş ilave edildi.

Denetim Kurulu asil üyeliklerine aday listede gösterilen Evrim Günay, Tefvik Hoş ve Can Aydınolu aday oldu. Yapılan açık oylamada oyçokluğu ile seçildiler.

Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu asil ve yedek üyeliklerine 1(bir) yıl için seçilen kişilerin isim listesi aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu asil üyelileri

- Mustafa İlyas SATICI
- Enver BÜYÜK
- Hilal ÇİÇEK YALÇIN

Denetim Kurulu asil üyeleri

- Evrim GÜNAY
- Tefvik HOŞ
- Can AYDINOĞLU

Yönetim Kurulu yedek üyeleri

- Yusuf ÇOLAK
- Gülgün ÖZALP
- Tefvik GÜNDÜZ

6) Gündemin 6.maddesi gereğince;

Bina için önem arzeden ve kesin kararlar alınması gerektiren:

01.01.2022 – 05.01.2023 arası işletme projesinin,

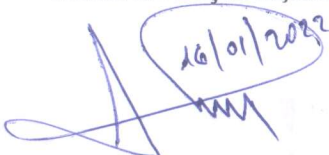
- *Yapılacak işlerin – hizmetlerin yaklaşık maliyetlerinin tespiti,*
- *Aidat miktarı ile ödeme tarihinin ayın başına çekilmesi ve gecikme tazminatı oranının belirlenmesi,*
- *20 gün aidatları geciktirenlere hizmet verilmesinin durdurulması,*
- *Kalemler arası aktarma yetkisinin Yönetim Kurulu'na verilmesi,*
- *İşletme Projesinin geçerlilik süresinin (Herhangi bir nedenle bir sonraki işletme projesinin karara bağlanmasının gecikmesi halinde, yeni işletme projesi belirleninceye kadar, bu toplantıda belirlenen aidat miktarı ile ödeme tarihinin ve gecikme tazminatı oranının geçerliliğinin devam etmesi konusunda karar alınması.)*

Görüşülüp tartışılarak aşağıdaki detayları yazılı şekilde, kararlara bağlandı.

- 2022 yılı tahmini işletme projesinin (EK-10) ve 2022 işletme tahmini bütçesinin (EK-11) ve aidat dağılımı (EK-12) görüşülmesi aşamasında kat maliklerinden gelen talep ışığında divan başkanı okunmasına gerek olup/olmadığını oylamaya sundu. Yapılan açık oylama sonrası oyçokluğu ile okunmasına gerek olmadığı kabul edildi.

Bu bağlamda divan kurulundan konuşma ve açıklama için söz talebinde bulunan Mustafa İlyas Satıcı ya verilen söz sonrası,

Binamızda kullanılmayan atıl olarak duran kiralabilir alanlarımız bulunmaktadır. Kiralanabilir bu alanlar yaklaşık daha 3500 m2 alanımız var. Ancak devam eden davamızdan dolayı kiralamalara ilave yapamadık. Kiralanan alanların boşaltılması konusunda devam eden dava bizim bu konuda hareket kabiliyetimizi daraltıyor ifadesinde bulununca Divan Başkanı araya girerek davalara bizde katılım, müdahil olalım dava açan kişinin ismini bizimle paylaşırsanız gerekirse bizlerde konuşalım dedi Mustafa İlyas Satıcı





isim vermemizde bir sakınca yok tabi ki verebilirim. Dava açan kişinin binada kat maliki olan ve isminin Sn. Murat Gürkan Mete olduğunu beyan etti.

Binamızın doluluk oranı %95 seviyelerine ulaştı. Sizlerin de bahsettiği üzere teknik, temizlik, resepsiyon ve güvenlik olarak hiçbir sıkıntı yaşanmamaktadır. Hem gelen misafirlerimiz hem de binamızda yaşayan sakinlerimizden bunları duymak bizleri onure ediyor ifadesinde bulunarak, Gönül ister ki aidatlarımıza zam yapmadan hatta kira gelirlerimizi artırarak sıfır aidat noktasına gelmeyi hedefliyoruz. Ancak şu durumda bu mümkün değil. Bu sene kira gelirlerimizin bir kısmını aidatlara mahsup etmeden bir bütçe oluşturduk. Bunu yaparken amacımız binamızın eksiklerini giderirken maliklere herhangi ekstre bir yük getirmeden bütçemiz doğrultusunda hareket etmektir.

2021 yılında pandemiden dolayı genel kurul yapılamamıştı. Ancak personellere ve diğer giderlere zam yapıldı. Biz 2022 yılı için aidat rakamını belirlerken asgari ücretlere 2021 yılında %22 ve 2022 yılında %50,05 oranında yapılan zamlar dikkate aldık. Diğer kalemlere yapılan zamlar ise yaklaşık %75-85 seviyelerinde olması ve dövizin aşırı yükselmesi aidat rakamını belirleyen etmenler olmuştur. Çevremizdeki sitelerin aidatlarını araştırdığımızda 2021 aidatları 850-1000 arasında olduğu görülmektedir. 2022 aidatları bunların üstüne gelecek zamlarla belirleyeceklerdir. Bu haliyle bizim aidatlarımız çevredeki sitelerin altında kalmış olacaktır. Şimdiye kadar hedefimiz binamızın doluluğunu %95 lere yakalamaktı. Bunun için toplanan kira gelirlerini aidatlardan düşerek aidat rakamlarını küçük tutmuştuk. Ama artık kira gelirlerini binamızın bakımı için kullanmak istiyoruz. Enerjisa ile yapılan anlaşma bedeli 2022 için 0,885 anlaşma yapıldı. Şu anda birim ham fiyatı 1,85 TL'dir. Dolayısıyla kiracıların avantajına olan bir şeydir. Bir sene boyunca kullanmış oldukları elektrik indirimli olacaktır.

En küçük dairenin 2020 yılındaki aidat rakamı 580,00 TL. iken 2022 yılındaki rakamı 1.060,00 TL. olarak belirlenmiştir. Burada ki zam oranı kiralama gelirlerini düşüktükten sonraki oranımız aslında %35-%40 seviyesindedir. Kiralama gelirlerini aidatın içinden çıkarttığımız için rakam bu seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında zam yapılmamasını dikkate almanızı rica ederiz. Bu rakamları takdirinize bırakıp kabul edilmesini oylarınıza sunuyorum dedi.

Mustafa İlyas Satıcı öneri ve teklifte bulunarak, kira gelirlerini genel kurul kabul ederse aidat gelirlerinden düşebiliriz. Ancak maliklerden ek ödenek talep etmek zorundayız. Dolayısıyla sizlere fazla yük olmadan binamızı iyi konuma getirmek istiyoruz ifadesinde bulunmasına müteakip

İzzet Çelik söz alarak, binanın gelirlerinin artırılması gerekir. Ayrıca ortak alanlardaki yapılması gereken işler için ek bütçe konulması gerekir dedi.

Kemal Gülbaş söz aldı. Bu binanın yönetim planının yanlış olduğunu söyledi. Dükkan sahiplerinin mağdur olduklarını ifade ile dükkanı boş olanlardan para talep edilmemesi gerektiğini söyledi.

Mustafa İlyas Satıcı cevaplama yönelik söz alarak 2022 bütçemizde sizlerden ek bir ödenek talebimiz bulunmamaktadır. Yapılacak masrafların kiralama gelirlerinden karşılanacağını açıkladı.

Kat maliki Evrim Günay'da söz alarak, ortak alan kira gelirlerinin aidatlardan değil bina için harcanmasını öneriyorum dedi. Aidatlardan düşülmesi önceki yıllarda doğru bir eylemdi. Ancak bundan sonraki dönemlerde bina için harcanması kalan bir bakiye olursa da kat maliklerine dağıtılmasını talep ediyorum dedi.

Daire 2602 kat maliki Sn Dinçer söz alarak bu sene de ortak alanlardan toplanacak kiralaların aidatlardan düşülmesinin daha iyi olacağı düşüncesindeyim. Hiç olmazsa bu planlamanın sonraki senelere bırakılmasının daha iyi olacağı kanaatindeyim dedi. Yönetim planı değişikliği ve imar barışı ile ilgili çalışmaların bitirilip ondan sonra kiralama gelirlerin daha sonraki yıllarda aidatlardan çıkarılmasının doğru olacağını düşünüyorum dedi.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı. Bu yıl olmazsa olmazımız bacalarımızın değişmesi, bu rakam da yaklaşık 650-700 bin civarında dolayısıyla maliklere ek yük binmeden eksiklerimizi tamamlamak istiyoruz diyerek bunun bir teknik bir ihtiyaç olduğunu ifade etti.

Ercan Mevlüt Kıvanç söz aldı. Bahsedilen rakamların makul olduğunu düşünmekteyim. Ataşehir gibi bir bölgede bu rakamlar çok normal dedi. Aidatlardan kiralama gelirlerin düşülmesini istemiyorum dedi.

16/01/2022

İzzet Hoş söz aldı. Kiralama gelirlerinin aйдattan düşülmemesi normaldir. Ancak kullanılacak bu gelirlerin harcanmasının bir planlamasını yaptınız mı diye sordu. Binada yapılması gereken işler için bir sıralama yapılması gerektiğini düşünüyorum dedi.

Tuba Kavak söz aldı. Kiralama gelirlerinin aidatların dışında tutulmasının daha iyi olacağını söyledi. Sorunları öteleme taraftarı değilim dedi.

İzzet Çelik söz aldı. Bende kira gelirlerinin aidatların dışında tutulması taraftarıyım dedi. Sorunların ötelenmesini istemiyorum dedi.

Ali Gerdan söz aldı bende kiralama gelirlerinin aidat hesaplaması dışında tutulmasını istiyorum dedi.

Mustafa İlyas Satıcı tekrar söz alarak yapılması gereken işlerin listesi tabi ki de mevcut. Örneğin bacaların değişmesi 650.000,00 TL. civarında, dış avludaki seramiklerin ve yalıtımların yapılması 500.000,00 TL. civarında, asansörlerin iyileştirilmesi, atrium boşluğundaki duvar kağıtların iyileştirilmesi dış cephenin düzenlenmesi gibi bir çok işlerimiz bulunmaktadır. Dolayısıyla sizlere şunu önermek istiyorum. Şimdiye kadar buna gerek görmedik, çünkü direkt aidatlardan düşüldüğü için. Yapılması gereken işler için yönetimle birlikte çalışacak bir komisyon kurulmasını talep ediyorum dedi. Komisyonun binada yaşayan maliklerden olması, işlerin hızlı karar alınmasını sağlayacağını ve daha iyi olacağını düşünüyorum dedi.

Divan Başkanı genel kurula kiralama gelirlerinin binamız için harcanmasına yönelik yönetim ile beraber çalışacak yönetime destek verecek bir komisyon kurulması önerisini açık oylamaya sundu. Öneri oy çokluğu ile kabul edildi.

Başkan bu Komisyona aday olmak isteyen var mı diye haziruna sordu. İsimlerini yazdırmalarını söyledi. Komisyona aday olarak görev almak isteyen;

- Tefvik HOŞ,
- Tuba KAVAK,
- Kemal GÜLBAŞ,
- Salih Topkaya
- İzzet ÇELİK yapılan açık oylama sonrasında oybirliği ile komisyon üyeliğine seçildiler.

o

Can Aydınoglu söz aldı. Elektrik kalemindeki rakamların düşük kaldığını düşünüyorum dedi.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı cevaben Enerji-Sa ile yapmış olduğumuz sabit fiyat anlaşma gereği zamdan etkilenmeyeceğimizi ta ki Enerji-Sa sözleşmeyi fesih edene kadar ifadesinde bulundu.

İzzet Çelik söz aldı. Aidat Kalemlerindeki danışmanlık giderlerinde aidat rakamına dokunmadan gerekli zamsız yapılamaz mı diye sordu.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı. hizmet aldığımız kişi veya firmalarla tekrar görüşeceğini söyledi.

- Aidat miktarı ile ödeme tarihinin ayın başına çekilmesi ve gecikme tazminatı oranının belirlenmesi maddesine geçildi.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı. Aidat tahakkuklarının 1 ile 5 arasında yapılacaktır. Tahakkuk tarihinden sonra 10 günlük ödeme süresi verilecek yani son ödeme tarihi ayın 15'i olacaktır. Amacımız gelen faturaların ödeme tarihlerine denk getirmektir dedi.

Devamla gecikme zammı 10 günlük ödeme süresi geçtikten sonra gecikme zammı tahakkuk edecek. Bu oran tüm kalemler için aylık %5 uygulamayı düşünüyoruz. Gecikme zammı hesaplaması geciken gün sayısı dikkate alınarak hesaplanacaktır. Ayrıca Ay sonuna kadar ödeme yapmayanların hizmet durdurulmasını talep ediyoruz. Çünkü bunu alışkanlık haline getirenlerin önünü kesmek istiyoruz dedi.

Ercan Mevlüt Kıvanç söz aldı. Hizmetlerin aksamaması için %5 gecikme zammının uygun olduğunu söyledi.

D. 2602 Kat maliki aidat ödemelerinin son tarihinin eskiden olduğu gibi ay sonlarında olması gerektiğini maaşlı çalışanların maaşlarını ay sonlarında aldığını ifade ile uygulamada değişiklik yapılmamalı ifadesinde bulundu.

Can Aydınoglu da söz alarak doğru olanın ay sonlarında yapılacak ödeme olduğunu ifade ile bir önce beyanda bulunan kat malikinin önerisine katıldığını uygulamanın da ona uygun olmasının gerektiğini ifade etti.

16/01/2022

Divan Başkanı oylamaya geçmeden önce son kez tekrarlıyorum diyerek hazirunca mutabık kalınan. Aidat miktarlarının bildirim tahakkukunun cari ay başında, ödenme tarihinin cari ay sonunda, gecikme zammında uygulamasının da aylık %5 esası ile faizin günlük uygulaması konusunda mutabık kalındı. Oylamaya sunuyorum dedi. Yapılan açık oylama sonrası:

**2022 yılı bütçesi ve aidat dağılımı,
Tahakkuk tarihlerinin aybaşına çekilmesi,
Ödeme Tarihinin cari ay sonunda olması,
Gecikme zammı uygulamasının tüm kalemlerde aylık %5 esası ile günlük olarak yapılması ayrı ayrı oylanarak oy çokluğu ile kabul edilmiştir.**

Ayrıca şifai olarak yönetimden gelen öneri kapsamında

Aidatlarını ve kullanım bedellerini son ödeme tarihinden itibaren yani ilgili ayın son gününe kadar yapmayanların ilgili dönemi takip eden ayın 1.günü verilen hizmetlerin durdurulacağı önerisi de haziruna anlatılarak açık oylamaya sunuldu oylama oy çokluğu ile kabul edildi.

- Kalemler arası aktarma yetkisinin Yönetim Kurulu'na verilmesi görüşülerek bu konuda oylamaya sunuldu, **oy çokluğu ile Yönetim Kurulu'na kalemler arası aktarma yetkisi verildi.**
- Gündemin 6. Maddesinin son fıkrasındaki İşletme Projesinin geçerlilik süresinin görüşülmesine geçildi. **Herhangi bir nedenle bir sonraki işletme projesinin karara bağlanmasının gecikmesi halinde, yeni işletme projesi belirleninceye kadar, bu toplantıda belirlenen aidat miktarı ile ödeme tarihinin ve gecikme tazminatı oranının geçerliliğinin devam etmesi konusu kat maliklerine izah edilerek görüşüldü. Konuya ilişkin söz almak isteyen olmadığından oylamaya geçildi. Bahse konu açık oylamada oy çokluğu ile kabul edildi.**

7) Gündemin 7. maddesi gereğince;

Binamızdaki atıl duran veya kullanılmayan alanların kiraya verilmesi konusunda:

Yönetim Kurulu Başkanı Mustafa İlyas Satıcı söz alarak. Kiralanabilir alanlarımız -1 katındaki 3500 m2 ve küçük depolar ayrıca dükkan önlerinin kiralanmasıdır. Depo kiralarının 20,00 ile 30,00 TL/m2 arasında olması dükkan önlerinin görseldeki (EK-13) görüldüğü metre karelerin bu sene için 15,00 TL.'den kiralanması 2023 yılında bu rakım 30,00 TL/m2 olarak belirlenmesinin uygun olduğunu düşünüyorum dedi.

İzzet Çelik söz aldı. Bahse konu kira rakamlarının çok düşük olduğunu 25,00 TL/m2 + KDV den az olmamasını düşünüyorum dedi. TK katındaki kiraların ne olacağını sordu. Diğer kiralarında güncellenmesi gerektiğini söyledi.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı. TK katındaki kiracılar ham inşaat olarak kiralandılar ve maliyetlerini kendileri karşıladıklarından 5 sene yatırım maliyetlerinden dolayı kiraları düşüktü bu yıldan itibaren 5 yılı tamamlayanlar %50 zam yapılarak rakam güncelleneceğini dile getirdi. Ayrıca oradaki kiracıların adres gösteremiyorlar. Adres kodu bulunmamaktadır depo olarak gözükyor . Bu yerlere adres kodu alınırsa diğer daire kiralarına ulaşabileceğini söyledi.

Can Aydınoglu söz aldı. Kiralanması için dükkan sahibi olarak kiracıların kullandıkları alanlar için bizim herhangi bir taahhüdümüzün olmadığını beyanla kiralama ücreti talep edilebileceğini ifade etti.

Binamızdaki atıl duran veya kullanılmayan alanların kiraya verilmesi, m2 ve uygulanacak zam oranı rakamlarının belirlenmesi, çevredeki emsallerinin araştırılması için yönetime ve yönetime destek olarak çalışacak olan hazirunca seçilen destek komisyonuna yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Oy çokluğu ile kabul edildi.

8) Gündemin 8. maddesi gereğince; Dilek ve önerilere geçildi.

Mehmet Celepoğlu söz aldı. Dairesine dükkanların bacalarından dolayı dairesine koku sızdığı ve görüntü olarak göze hoş gelmeyen bir görüntünün söz konusu olduğunu, birde yalıtımda sıkıntı olduğunu

16/01/2022

söyledi. Dükkan üstlerinin peyzajının yapılmasını talep ediyorum dedi. Birde musluklardan akan sulara kirli aktığını söyledi.

Cengiz Eralp vekaleten Mustafa Uysal adına söz aldı. Aynı sorunların Mustafa Uysal'ın dairesinde de yaşanmakta olduğunu ifade ile yalıtım için havalar iyi olduğunda programımızda olduğunu, en kısa sürede sorunun çözüleceğini söyledi.

Zaman zaman yaşanan elektrik kesintileri sebebiyle pompaların durması sebebiyle boruların içindeki tortularda hareketlenme olayı yaşanmaktadır. Bunun dışında depomuzda hiçbir sıkıntı yoktur.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı. Dükkanların bacalarının çıkışlarının etrafının kaplanması dükkan sahiplerince yaptırılacaktır dedi.

Kemal Gülbaş söz aldı. Küçük dükkan içlerindeki inşaat artıkları doldurulduğu ve çirkin bir görüntü olduğunu söyledi. Bu konuda yönetimin buna bir çare bulmasını söyledi. M. İlyas Satıcı konunun not alındığını çözüm getirileceğini ifade etti

Tuba Kavak söz aldı. Aslında söylemek istediği birçok maddenin bu toplantıda görüşüldüğünü, bu nedenle teşekkür ettiğini belirterek, sigara içenler için (çalışanlar, müşteriler veya misafirler için) yer yapılmasını talep etti ve yangın merdiveninde sigara içildiğini, etrafın koktuğunu söyledi.

Yönetim Kurulu Başkanı sigara için ayrı bir alan bulunmadığını ve ortak alanlar içinde de bunun için ayrılacak bir yer yapılamayacağını, sigara için bina dışına çıkılması gerektiğini, bina içerisinde ortak alanlarda sigara içenlerin tespiti halinde ceza uygulamaları olduğunu belirtti.

Çevre Bakanlığınca muhtemelen çıkarılacak bir imar affı kapsamında ortak alanların problemlerinin çözümlenmesinin belki bu yıl ikinci yarıda mümkün olabileceğini ifade etti.

İzzet Çelik söz aldı. Kendi hastanesine yangın sensörü taktırdığını, bu nedenle sigara içildiğinde çıkan ses nedeniyle artık hastanesinde sigara içilmediğini belirtti.

9) Gündemin 9. Maddesi gereğince; Divan başkanı başka söz almak isteyen var mı diye sordu . Söz almak isteyen yoksa toplantıyı sonlandıracağını söyledi. Söz alan olmayınca divan başkanı anlayışınız için katkılarınız için, hepinize sonsuz teşekkür ediyorum. Yönetimi de ayrıca özverili çalışmalarından dolayı teşekkür ediyor ve genel kurulumuzu önümüzdeki yılın hayırlı olması temennisiyle kapatıyorum dedi..

Gündemde başka söz alan olmadığından divan kurulu tarafından saat 13.40'da toplantıya son verildi. Divan kurulu tarafından mahallinde tanzim edilen iş bu tutanak, imza altına alındı.

Karar Tutanağı 7 sayfadan ibaret olmak üzere ayrıca Hazirun cetveli 13 sayfa , 36 adet olmak üzere toplam 16 sayfa vekaletname ve 13 ekten oluşmaktadır. **16.01.2022**

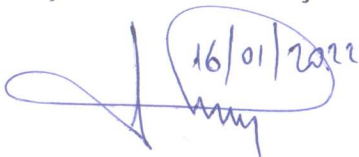
EKLER:

- Ek-1: Hazirun Cetveli 13 Sayfa
- Ek-2: Vekaletnameler 36 adet 16 sayfa
- Ek-3: Divan Heyeti İçin Önerge
- Ek-4: 2020-2021 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet raporu
- Ek-5: 2020 Yılı Gelir Gider Raporu
- Ek-6: 2020 Yılı Denetim Kurulu Raporu ve eki
- Ek-7: 2021 Yılı Gelir Gider Raporu
- Ek-8: 2021 Yılı Denetim Kurulu Raporu ve eki
- Ek-9: 2022 Yılı Yönetim Kurulu Önergesi
- Ek-10: 2022 Yılı İşletme Projesi
- Ek-11: 2022 Yılı Bütçesi
- Ek-12: 2021 Yılı Aidat Dağılımı
- Ek-13: Dükkan önleri kiralanabilir alan krokisi

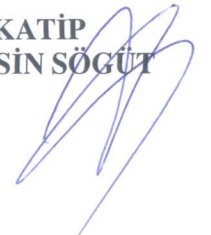
DİVAN BAŞKANI
ŞERAFETTİN DİNÇER

DİVAN BAŞKAN YARDIMCISI
TEVFİK HOŞ

KATİP
TAHSİN SÖĞÜT


16/01/2022


7



FLORA RESİDENCE 2022 İŞLETME BÜTÇESİ (TAHMINİ BÜTÇE)

HESAP ADI		2020 AYLIK	2020 YILLIK
İŞÇİ ÜCRET VE HİZMET GİDERLERİ		261.942,20	3.143.306,40
Güvenlik Personeline Ödenen Net Ücret (11+1 kişi)		58.300,80	699.609,60
Güvenlik Amiri 1*5683,40	5.683,40		-
Güvenlik Personeli 11*4783,40 (ASGARİ ÜCRET+100+YOL)	52.617,40		-
Temizlik Personeline Ödenen Net Ücret (6+1 kişi)		29.773,80	357.285,60
Temizlik Personeli 7*4253,40	29.773,80		-
Resepsiyon Personeline Ödenen Net Ücret (4 kişi)		17.413,60	208.963,20
Resepsiyon Personeli gece 4*4353,40	17.413,60		-
Teknik Personele Ödenecek Net Ücret (6 kişi)		31.325,00	375.900,00
Teknik Personel (5*5300)	26.500,00		-
İnşaat Personel (1*4825)	4.825,00		-
Site Müdürü ve Teknik Müdür 'Ödenecek Net Ücret (2 kişi)		17.000,00	204.000,00
Site Müdürü	10.000,00		-
Teknik Müdür	7.000,00		-
Muhasebe Personeline Ödenecek Net Ücret (1 kişi)		5.045,00	60.540,00
Muhasebe Personeli	5.045,00		-
Toplam Personel İçin Ödenecek Vergi Ve sgk (32 Kişi)		63.000,00	756.000,00
stopaj	3.000,00		-
sgk	60.000,00		-
Yemek ve Su Gideri		32.084,00	385.008,00
Multinet Yemek (32 Kişi) 37,00 TL	30.784,00		-
içme suyu (32 kişi) 13 TL *100 Adet	1.300,00		-
Teknik-Temizlik-Resepsiyon-güvenlik Personel Kıyafet Gideri (29 Kişi)		2.000,00	24.000,00
Dış Cephe Temizliği 1 seferi 17.500 TL (4 SEFER)		6.000,00	72.000,00
İhbar Ve Kıdem Tazminatı FONU		-	-
ENERJİ GİDERLERİ ORTAK ALANLAR ÇEVRE AYDINLATMA		156.000,00	1.872.000,00
ELEKTRİK		100.000,00	1.200.000,00
ISINMA		50.000,00	600.000,00
JENERATÖR YAKITI		1.000,00	12.000,00
SU		5.000,00	60.000,00
BAKIM ONARIM HİZMET GİDERLERİ		22.900,00	274.800,00
SU ŞARTLANDIRMA BAKIM VE EKSİLEN MALZEMESİ (REKRA KİMYA)		1.000,00	12.000,00
ASANSÖR BAKIM (KONE)		5.000,00	60.000,00
ASANSÖR YEDEK PARÇA		1.000,00	12.000,00
YANGIN ASANSÖRÜ (MAKROLİFT)		200,00	2.400,00
SOĞUTMA SİSTEMİ BAKIM (TRANE KLİMA)		3.000,00	36.000,00
KAZAN SİSTEMİ BAKIM (HA-ZEY)		3.000,00	36.000,00
WİLO POMPALAR BAKIM (RMS)		1.000,00	12.000,00
UPS BAKIM (ENEL ENERJİ)		350,00	4.200,00
TURNİKE VE BARIYER SİSTEMİ BAKIMI (TSH)		350,00	4.200,00
YANGIN SİSTEMİ BAKIM (ALKASİS)		350,00	4.200,00
DIŞ CEPHE TEMİZLİK SEPETİ BAKIMI (ADEMSAN)		500,00	6.000,00
İLAÇLAMA (ECOLAP)		1.850,00	22.200,00
ELEKTRİK İŞLETME SORUMLULUĞU		1.800,00	21.600,00
YANGIN ASANSÖRÜ (MAKROLİFT)		500,00	6.000,00
DİĞER MAK.VE EKİPMAN TAMİR BAKIMI		2.000,00	24.000,00
YANGIN SÖNDÜRME CİHAZLARI BAKIMI		1.000,00	12.000,00
BAKIM ONARIM MALZEME GİDERLERİ		9.000,00	108.000,00
ELEKTRİK VE MEKANİK MALZEME		5.000,00	60.000,00
TEMİZLİK MALZEME		4.000,00	48.000,00
YÖNETİM GİDERLERİ		3.400,00	40.800,00
HABERLEŞME GİDERLERİ		800,00	9.600,00
POSTA VE KURYE GİDERLERİ		350,00	4.200,00
KIRTASIYE VE DİĞER MALZEME GİDERLERİ		500,00	6.000,00
Banka Masraf Giderleri		1.000,00	12.000,00
Noter Gideri		100,00	1.200,00
Beyanname ve sözleşme Damga Vergileri		250,00	3.000,00
İski teminat mektubu komisyonu		140,00	1.680,00
İçdaş teminat mektubu komisyonu		260,00	3.120,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER		10.322,76	123.873,12
YANGIN VE HIRSIZLIK SİGORTA GİDERLERİ		8.072,76	96.873,12
DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER		1.000,00	12.000,00
Organizasyon Ekipman Kiralama Hizmeti		250,00	3.000,00
Belgelendirme ve Analiz Gideri		1.000,00	12.000,00
DANIŞMANLIK GİDERLERİ		34.632,86	415.594,32
İŞLETME BEDELİ KDV HARIÇ		25.000,00	300.000,00
MALİ MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ kdv ve stopaj dahil		1.432,86	17.194,32
HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ kdv ve stopaj dahil		5.100,00	61.200,00
DENETÇİ BEDELİ kdv ve stopaj dahil		1.850,00	22.200,00
SİTE YÖNETİMİ PROGRAMI		1.250,00	15.000,00
TOPLAM		498.197,82	5.978.373,84
ORTAK ALAN KİRA BEDELİ BEKLENTİSİ AYLIK			-
		498.197,82	5.978.373,84
ISINMA		50.000,00	600.000,00
		448.197,82	5.378.373,84
		127,88	

YÖNETİM PLANINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE 2022 YILI HİSSE PAYLARINA GÖRE AİDAT DAĞILIMI

EX-12

NORMAL DAİRELER

TİPİ	KAPI NO	Hisse payı	2021 YILI AİDATLAR	2021 YILI AİDATLAR	yuvarlama	HİSSE PAYI	
C	1	0,002386881	1.197,67	1.197,67	1.198,00	27800/11647000	
C	2	0,002386881	1.197,67	1.197,67	1.198,00	27800/11647000	
A	3	0,002335365	1.174,58	1.174,58	1.175,00	27200/11647000	
B	4	0,002077788	1.059,14	1.059,14	1.060,00	24200/11647000	
B	5	0,002077788	1.059,14	1.059,14	1.060,00	24200/11647000	
A	6	0,002335365	1.174,58	1.174,58	1.175,00	27200/11647000	
C	7	0,002386881	1.197,67	1.197,67	1.198,00	27800/11647000	
C	8	0,002386881	1.197,67	1.197,67	1.198,00	27800/11647000	
C	9	0,002386881	1.197,67	1.197,67	1.198,00	27800/11647000	
A	10	0,002335365	1.174,58	1.174,58	1.175,00	27200/11647000	
B	11	0,002077788	1.059,14	1.059,14	1.060,00	24200/11647000	
B	12	0,002077788	1.059,14	1.059,14	1.060,00	24200/11647000	
A	13	0,002335365	1.174,58	1.174,58	1.175,00	27200/11647000	
C	14	0,002386881	1.197,67	1.197,67	1.198,00	27800/11647000	
			16.120,91	16.120,91	16.128,00		25

PENTHOUSE DAİRELER

2601	0,002126642	1.081,03	1.081,03	1.082,00	24769/11647000	
2602	0,004430325	2.113,54	2.113,54	2.114,00	51600/11647000	
2603	0,004447497	2.121,24	2.121,24	2.122,00	51800/11647000	
2604	0,002163647	1.097,62	1.097,62	1.098,00	25200/11647000	
2605	0,003657594	1.767,20	1.767,20	1.768,00	42600/11647000	
2606	0,003657594	1.767,20	1.767,20	1.768,00	42600/11647000	
2701	0,002146475	1.089,92	1.089,92	1.090,00	25000/11647000	
2702	0,004430325	2.113,54	2.113,54	2.114,00	51600/11647000	
2703	0,004430325	2.113,54	2.113,54	2.114,00	51600/11647000	
2704	0,002146475	1.089,92	1.089,92	1.090,00	25000/11647000	
2705	0,003657594	1.767,20	1.767,20	1.768,00	42600/11647000	
2706	0,003640422	1.759,51	1.759,51	1.760,00	42400/11647000	
2801	0,002163647	1.097,62	1.097,62	1.098,00	25200/11647000	
2802	0,004447497	2.121,24	2.121,24	2.122,00	51800/11647000	
2803	0,004430325	2.113,54	2.113,54	2.114,00	51600/11647000	
2804	0,002129304	1.082,23	1.082,23	1.083,00	24800/11647000	
2805	0,003657594	1.767,20	1.767,20	1.768,00	42600/11647000	
2806	0,003640422	1.759,51	1.759,51	1.760,00	42400/11647000	
2901	0,003863656	1.859,56	1.859,56	1.860,00	45000/11647000	
2902	0,003863656	1.859,56	1.859,56	1.860,00	45000/11647000	
		33.541,92	33.541,92	33.553,00		1

DÜKKANLAR

371	0,008190950	3.671,17	3.671,17	3.672,00	95400/11647000	
372	0,007924787	3.551,87	3.551,87	3.552,00	92300/11647000	
373	0,007521250	3.371,01	3.371,01	3.372,00	87600/11647000	
374	0,008208122	3.678,86	3.678,86	3.679,00	95600/11647000	
375	0,004061132	1.820,19	1.820,19	1.821,00	47300/11647000	
376	0,017051601	7.770,37	7.770,37	7.771,00	198600/11647000	
377	0,001596978	843,64	843,64	844,00	18600/11647000	
378	0,002781832	1.374,69	1.374,69	1.375,00	32400/11647000	
379	0,001545462	820,55	820,55	821,00	18000/11647000	
380	0,001545462	820,55	820,55	821,00	18000/11647000	
381	0,002369709	1.189,98	1.189,98	1.190,00	27600/11647000	
382	0,001717180	897,51	897,51	898,00	20000/11647000	
383	0,001545462	820,55	820,55	821,00	18000/11647000	
384	0,001596978	843,64	843,64	844,00	18600/11647000	
385	0,003812140	1.836,47	1.836,47	1.837,00	44400/11647000	
386	0,001717180	897,51	897,51	898,00	20000/11647000	
387	0,001717180	897,51	897,51	898,00	20000/11647000	
388	0,001665665	874,42	874,42	875,00	19400/11647000	
389	0,001665665	874,42	874,42	875,00	19400/11647000	
390	0,003777797	1.821,08	1.821,08	1.822,00	44000/11647000	
391	0,001545462	820,55	820,55	821,00	18000/11647000	
392	0,001717180	897,51	897,51	898,00	20000/11647000	
393	0,001545462	820,55	820,55	821,00	18000/11647000	
394	0,001545462	820,55	820,55	821,00	18000/11647000	
395	0,002747489	1.359,30	1.359,30	1.360,00	32000/11647000	
396	0,001837383	951,39	951,39	952,00	21400/11647000	
397	0,005151541	2.308,91	2.308,91	2.309,00	60000/11647000	
398	0,005580836	2.501,32	2.501,32	2.502,00	65000/11647000	
399	0,010723792	4.806,38	4.806,38	4.807,00	124900/11647000	
400	0,008345497	3.740,43	3.740,43	3.741,00	97200/11647000	
401	0,008766206	3.928,99	3.928,99	3.929,00	102100/11647000	
		61.631,88	61.631,88	61.647,00		1
		498.196,63	498.196,63	498.400,00	0,00	

YÖNETİM KURULU

ENVER BÜYÜK

MUSTAFA İLYAS SATICI

S. Balcan

J