

## 23.01.2023 tarihli Flora Rezidans 2023 Olağan Kat Malikleri Genel kurul İkinci Toplantı Tutanağı

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, 2866 ada, 17 parselde kayıtlı "Flora Residence" adlı binamızda, **Flora Residence Kat Malikleri Kurulu Toplantısı** 23.01.2023 günü saat 11.00'de Site Toplantı Salonunda daha önce yasal sürecinde yapılan çağrıya uygun olarak ikinci toplantı gününde gerçekleştirildi.

Toplantıya davetin toplam 401 kat malikinden malik sayısı ve arsa payı açısından 57 kat malikine elden imza yolu, 133 kat malikine posta yoluyla yapıldığı, ekteki hazırlanmış listesinde (EK-1) imzaları bulunan 62 kat malikinin asaleten, 150 kat malikinin vekaleten olmak üzere toplam 212 kat malikinin 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) 2022 yılı genel kurulunda seçilen icra komitesi ve yönetimin yapmış olduğu bütçe dışı faaliyet ve giderlerin onaylanması ve kabulü
- 4) Bilanço ve gelir – gider hesaplarının (01.01.2022– 31.12.2022) dönemi ile ilgili tahmini işletme projesinde gerçekleşen miktarların kesinleştirilmesinin görüşülmesi, 2022 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun ve Denetim Kurulu Raporunun okunması ve görüşülmesi, onaylanması.
- 5) Yönetim ve Denetim kurullarının ibrası için ayrı ayrı onaylanması.
- 6) Bina Yönetim Kurulu üyelerinin ve Bina Denetçisinin seçilmesi ve görev süresinin belirlenmesi.
- 7) 01.01.2023 – 07.01.2024 arası işletme projesinin görüşülerek karara bağlanması.
  - 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.)
  - Yapılması zorunlu hale gelen işlerin sunumu ve onaya sunulması
  - Enerji maliyetlerindeki artış sebebiyle alınması gereken tasarruf önlemlerinin konuşulması ve karar bağlanması
  - Kiralama alanlarının m2 bazında yaptırılan gayrimenkul değerlendirme raporuna istinaden görüşülerek belirlenmesi
  - İşletme projesinde belirtilen Personel maaşlarının görüşülerek karara bağlanması
- 8) Binamızdaki atıl duran veya kullanılmayan alanların kiraya verilmesi,
- 9) Otopark alanlarımızın Kiraya verilmesi konusu görüşülmesi ve onaya sunulması
- 10) Dilek ve öneriler.
- 11) Kapanış.

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

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

Divan Kurulu Başkanlığı'na : Şerafettin DİNÇER  
Katip Üyelğine : İzzet ÇELİK  
Oy Sayım Görevlisi Olarak : Tahsin SÖĞÜT'ün seçilmelerine oy birliği ile karar

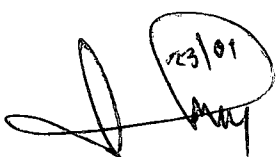
verildi.

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

Divan heyeti başkanı haziruna sordu. Mevcut gündem haricinde eklemek istediğiniz sunmak istediğiniz bir gündem maddesi var mıdır? Herhangi bir madde ya da istek sunulmadığı için, gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi.

2) **Gündemin 3.maddesi gereğince;**

Divan heyeti başkanı 2022 yılı genel kurulunda seçilen icra komitesi ve yönetimin yapmış olduğu bütçe dışı faaliyet ve giderlerin sunumu için Tahsin SÖĞÜT'e söz verdi. Tahsin SÖĞÜT'ün haziruna raporları okumasından sonra raporlar ile ilgili divan heyeti başkanı yönetim kurulundan ya da icra







kurulundan harcamalar ve gelirlerle ilgili detaylı bilgi talebinde bulundu. Yönetim Kurulu Başkanı Mustafa İlyas SATICI harcamalar ve gelirlerle ilgili detaylı bilgi verdi.

-Kira gelirleri 2022 yılında alınan genel kurul kararına uygun şekilde toplandığı ve giderlerinde yine 2022 yılında kat malikleri tarafından seçilen icra kurulunun onayı ile 3 teklif alınarak yapıldığı hakkında bilgi verildi.

Divan heyeti başkanı, Mustafa Bey'in vermiş olduğu bilgiler doğrultusunda gelir gider farkından haziruna bahsetmiş ve bununla ilgili İcra kurulu üyesi Tefvik HOŞ söz alarak bilgi vermiştir. İsteyen olursa yapılan harcamalarla ilgili tüm evrakların kişilere sunulabileceğini belirtti.

Bu açıklamalardan sonra divan heyeti başkanı kat malikleri olarak söz almak isteyen, görüş belirtmek isteyen var mı söz vereceğim diye sordu.

2111 (291) – 2514 (350) numaralı dairelerin sahibi İsmail ŞAHİNÖZ söz alarak, Kazan dairesi ile ilgili yapılan işlemler konusunda evrakların kendisine mail olarak gönderilmesini talep etti. Yönetim kurulu kendisine mail atılacağını ilettiler.

2111 (291) – 2514 (350) numaralı dairelerin sahibi İsmail ŞAHİNÖZ söz alarak, kendisinin bu işleri yaptığını ve kazan değişimi işlemlerinin bütçesinin yüksek olduğunu ve keşke bizden de teklif alınsaydı diye niyetlerini beyan ettiler.

Divan heyeti başkanı, keşke bu talebinizi daha önceki kat malikleri genel kurulunda konuşulurken yapsaydınız dedi.

0312-0313 vekili söz aldı ve bütçe dışı gelirler kısmında belirtilen ortak alan sigara içme cezası kaleminin hukuku aykırı olduğunu ve konu hakkında bilgi talep etti.

Yönetim kurulu üyesi Avukat Hilal Çiçek söz alarak, 26.01.2020 genel kurulda alınan kararın ortak alanda içilmemesi gereken sigaranın ortak alanlarda içildiği ve bununla ilgili caydırıcılık olması açısından uygulandığı ancak artık uygulanmayacağı beyan edildi.

2301 vekili söz aldı ve bütçe dışı gelirler kaleminde bulunan Ortak Alan Kullanım bedelleri hakkında detaylı bilgi talep etti.

Yönetim adına Kat maliki Faruk TOPÇU söz aldı, binamızda atıl durumda olan kullanılmayan -1 / -2 / -3 / -4 ve TK katlarında bulunan natamam boş olan yerler Yönetim planında belirtildiği üzere 2012 deki ilk Genel kurulda alınan karar gereği profesyonel İşletme firması tarafından bu alanların yönetilmesine ve kiralanmasına karar verip buna istinaden sözleşmeler yapılarak birebir kira gelirleri yönetim hesabına aktarılarak işlem yapılmıştır. Belli dönemlerde gayrimenkul değerlendirme firmaları ile görüşülerek değerlendirme raporu alınıyor. Bu rapora istinaden güncellemeler yapılmaktadır. Geçen sene bu rapora istinaden hesaplandı bu senede aynı şekilde değerlendirme raporuna göre fiyatlar güncellenecek. Natamam olan bu yerlerin tamamlanma maliyetlerine de kiracılar tarafından karşılanmıştır. Bu bahsi geçen ortak alanların adres kodu (BELEDİYE NUMARATAJ) bulunmamaktadır. Dolayısıyla bina içindeki kat malikleri veya kiracılar tarafından kiralanmaktadır. Bahsedilen kira bedelleri net kiralardır.

0312-0313 vekili söz aldı ve bu kiralanmış alanların daha açık bir listesinin talep ettiklerini beyan ettiler.

Yönetim kurulu başkanı Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, kiralanmış alanlarla ilgili her genel kurulda gerekli bilgilendirmenin yapıldığını, daha önceki genel kurula katılan kat maliklerinin artık bu konuları ezberlediğini, tapuda kaydı olmayan herhangi bir kapı numarası olmayan atıl durumda olan bu alanların bina yapısının tünel kalıp sistem olmasından kaynaklanan hücreler olduğu buralarında atıl kalmaması ve binamıza bir gelir sağlaması adına kiralandığını beyan etti. Ayrıca daha önce konusu geçen sigara içme cezası ile ilgili evet haklısınız hukuken bunu talep edemezsiniz ancak o kadar çok sigara kokusu şikâyeti ve o kadar çok sigara içen var ki bunları önlemek caydırmak adına böyle bir şey yaptık. Eğer sizlerin bu konuda önleyici bir tedbir tavsiyesi varsa dinlemek isteriz dedi.

Divan heyeti başkanı, daha öncede katıldığı genel kurullara atıfta bulunarak kiralanmış alanlarla ilgili bilgi verildiği ancak bu genel kurula katılan yeni kat malikleri olması nedeniyle kiralama konusunda daha net bir bilgi verilmesini bu bilginin verilmesi halinde gereksiz soruların sorulmayacağı ayrıca kendisinin de sorusu olarak bu alanların imar barışından faydalandırma konusunu düşünüp düşünülmediği hakkında bilgi talep etti.

0312-0313 vekili Nurcan OKÇUOĞLU söz aldı sorularının gereksiz olmadığı nasıl giderler belgelenip kalem kalem bilgi veriliyorsa gelirler içinde aynı şeyi görmek istiyoruz dedi.

Divan heyeti başkanı, talep ettiğiniz bilgilerin tümü gelir gider raporunda bulunmaktadır. Sadece detaylandırılmamıştır. Keşke bu talebinizi çağrı evrakları elinize ulaştığında muhasebe biriminden talep edip inceleyseydiniz de bu konuşmalara burada gerek kalmazdı dedi.

2111 İsmail ŞAHİNÖZ'ün vekili söz almak istedi, ancak toplantıda ASİL olarak İsmail ŞAHİNÖZ bulunması nedeniyle Yönetim kurulu üyesi Avukat Hilal ÇİÇEK usule aykırı olarak toplantıda ASİL bulunduğu durumlarda VEKİLİN söz alamayacağını kendisini bildirdi.

23/01  
Atıcı

2301 vekili Necati TOKUR söz aldı genel kurul çağrı evrakları geldiğinde gelir gider raporunu oturduk mali müşavir arkadaşlarım ile beraber inceledik. Tabloda yazan ortak alan kullanım bedeli yazılınca ben kira geliri olduğunu anlayamıyorum ama mevcut kullanımlara bakınca tahmin edebiliyorum. Apartman yönetimi olarak bir vergi mükellefiyetimiz bulunmamaktadır. Kiralama konusunda bu alanların alt kiracılara kiralama yapan firmaya baktığımızda karşımıza işletme yöneticisi olarak Flora Gayrimenkul diye bir firma çıkıyor. Bu firmanın binada ki tüm kiralanan alanları kiraladığı ve bu kiralama sonucunda alt kiracılara kiralama yaptığı ve kaç alanın kiralandığı konusunda bir bilgimiz yok. Ortak alan geliri kayıtlarımıza girmiş ancak kiralama yapan firma tarafından buraların kaç paraya kiralandığı konusunda bir bilgi sahibi değiliz. Bunun emsallere ve hukuken uygun olup olmadığını bilmiyoruz. Kiralanmasında binanın gelir elde etmesinde bir sakınca görmüyoruz. Ancak gündemin 7.maddesinin alt başlığında bulunan bu alanların değerlendirme firması tarafından rapor alınarak bu alanların kiralalarının belirlenmesi maddesi bulunmakta, bu alanları genelde bina içinde hizmet veren kişilerin kiraladığını biliyoruz. Eğer bu alanlar kiralanacaksa bina yönetimi tarafından arada başka hiçbir aracı kurum bulunmadan direk ilk önce kat maliklerine kiralamaya sunulmasını, bu değerlendirme raporlarının tüm kat malikleri ile mail ortamında paylaşılmasını, 2022 yılında gelir gider raporunda bulunan ortak alan kullanım bedellerinin kiralama alanları ve m2 olarak detaylandırılmasını rica ediyorum.

Divan heyeti başkanı, bu konu tüm kat maliklerini az bildiği ya da tam bilemediği bir konu olması nedeniyle konu hakkında detaylı bilgi vermesi için Mustafa Bey'e sözü vereceğim, ancak bu sene geçti artık bundan sonraki senelerde bu konu hakkında daha şeffaf olunması gerektiğini söyleyebilirim.

Yönetim kurulu başkanı Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, ilk olarak Flora Gayrimenkul firması alt kiracı değildir. Yönetim planı çerçevesinde işletme firmasıdır. Herhangi bir ihale söz konusu değildir. İşletme firması hiçbir yeri kendisine kiralamamıştır. Sadece aracı görevi görmektedir. Burada işletme firması kiralamalardan herhangi bir kar veya kazanç elde etmemektedir. Birebir kiralanan bedeller yönetim hesaplarına aktarılmıştır. Denetim raporlarında da bu görülmektedir.

Yönetim planında bulunan maddede şu yazar bu bina profesyonel yönetici tarafından işletilecektir. Binanın ilk genel kurulunda yani benimde olmadığı genel kurulda, o gün yönetim planına belirtilen usullere esas genel kurul Flora Gayrimenkul A.Ş. ile sözleşme imzaladı. Flora Gayrimenkul A.Ş. o gün imzalanan sözleşme ve yönetim planında bulunan sözleşme usul ve esaslara uygun şekilde kiralama yapmaktadır. O gün şartlarında alınan karar gereği tüm gelirler 1 TL ye kiralananmış ise 1 TL nin tamamı binanın gelirlerine işlenmektedir. Normalde işletme firması kiralamayı yapar ve bu kiralamadan pay alır. Binanın kurulduğu 13 yıldan bugüne Flora Gayrimenkul A.Ş. bu kiralamadan bir kuruş gelir elde etmemiştir.

Divan heyeti başkanı, alma hakkı varken mi almıyor? Diye sordu.

Mustafa Bey, alması gerekirken almıyor. Diyerek söze devam etti.

Alan fiyatlamaları ile ilgili Kat Malikimiz ve Divan üyesi 2112 İzzet Çelik Bey açıklama yapacaktır. Diğer husus küçük alanlar hariç mevcut büyük alan ile ilgili kurumsal kiralamalarda şöyle bir sorun çıktı karşımıza, dediler ki biz yönetimden bu alanı kiralamayız, kiralama yapan şirketten de kiralama yapmayız çünkü riskli, ya siz buraya o günün bedeli ile 10.000.000 TL yatırım yapacaksınız benim istediğim şekle getireceksiniz yada buna yakın teminat mektubu vererek burada biz bu faaliyeti gösteririz. Bu ne anlama geliyor. Kiralamak isteyen kişi karşısında kurumsal bir firma istediğini beyan ediyor demek. -1 den bahsediyorum. Diğerleri de bu şekilde farklı değil ama diğerleri ufak alan olması nedeniyle gelir kazanmak adına risk alarak kiralama yaptık. Dolayısıyla Flora Gayrimenkul A.Ş. sadece pazarlığı yaptı. Yapılan Gayrimenkul değerlendirmesi üzerinden hatta bir miktar daha üzerinden pazarlık yaparak kiralamaları yaptı ve kendisine bir kuruş dahi almadan binanın gelirlerine işlemiştir. Yönetim kurulu bu işleri çok şeffaf ve açık bir şekilde hem de her genel kurulda konuşulmak suretiyle yapmaktadır.

En ucuz kim teklif veriyorsa ona iş vermiştir. Tıpkı sizde olduğu gibi. (2111 İsmail Şahinöz'ü kast ederek\*)

(\*Siteye ait Trafo Bakım teklifi için İsmail Şahinöz den fiyat teklifi istenmiş ve diğer teklif veren firmaya göre yüksek vermesi nedeniyle teklifi kabul edilmemiştir.)

Şimdi sizden de teklif aldık. Bu binanın bir trafo merkezi var. 10 yıldır bu işi yapan bir firma var. Bizde dedik ki sitede faaliyet gösteren kat maliklerinden de teklif alalım. İsmail Bey bu konu hakkında uzman ve yetkili olması nedeniyle sizde teklif verin dedik. Aldığımız teklif yüksek geldi. Şu ana kadar yaptığımız fiyatların çok üzerinde bir teklif oldu. Dolayısıyla daha düşük teklif veren kişiye işi verdik. Bu durum İsmail Bey in gücüne gittiyse bu gücünüze gitmesin kat maliki olarak sizin menfaatinize bir durum.

2111 İsmail ŞAHİNÖZ söz aldı, 2.000 TL lik işi alsam ne olur almasam ne olur benim gücüne giden bir durum yok. İş verdiğiniz arkadaş faturasız işlem yapıyor. Ben EMO ya bildirdiğim zaman belgesi elinden alınır. Liste fiyatı 6.000 TL olan bir iş sembolik bir fiyat verdim. Bugün Büyük Hanlının trafoları bizde, Türkiye Katılım Finans, Kosifler hep bizde binaya sembolik bir fiyat verdim. Benim gücüne falan gitmedi. Benim yukarıda kiraya vermediğim boş dairem var aidatın ödüyorum biz üçe beşe bakacak değiliz.

23/01  
mm

mm

mm

2112 Divan Üyesi Kat Maliki İzzet ÇELİK söz alarak, beyefendinin sorusunu sanırım yanlış anladık ben şu şekilde düzeltmek isterim, burası X liraya kiralama yapılıyor, buralar gerçekten X lira mı yoksa biz buraları ucuza mı kiralyoruz. Geçen sene yapılan genel kurulda da bu konu hakkında kira ücretlerinin arttırılması talebim olmuştu. Şu an benzer bir konuyu konuşuyoruz. Kiralanan yerlerin neye göre kiralandığı artması gerekiyor mu bunu konuşmalıyız.

2301 vekili Necati TOKUR söz aldı, toplantı gündemine baktığımda kiralama ile ilgili yönetim kurulunun yetki istediğini görüyorum, yetki vermeden önce ortak akılla bir sonuca bağlayıp ondan sonra bu yetkinin verilmesini daha uygun görüyorum.

2112 Divan Üyesi Kat Maliki İzzet ÇELİK söz aldı, geçen sene dükkanların ön alan kullanımı ile ilgili konuyu dile getirmiştım ve bunu neye göre alacağız diye, ortak alanlarla ilgili eski katlar ve TK katları ile ilgili rakamların artışı ile ilgili sıkıştırmıştık kurulu hatta güzeldede artışlar yapıldı. Hatta bir malikle de ödemediği için mahkemeliyiz. Özellikle üstüne gidiyorum. Ödemiyorsa boşaltsın dükkanın önünü oraya ağaçlandıralım. O ön alanlar dükkanlara katma değer katıyor bu sebeple ödenecek. Gelirlerin arttırılması konusunda bu rakamların daha yukarı çekilmesini de ayrıca talep ediyorum. Hali hazırda içeride bulunan kiracıları belki çok yüksek fiyat veremezsiniz ancak yeni yapılacak kiralamalarda fiyatların yükselmesi gerekmektedir.

2301 vekili Necati TOKUR söz aldı, bu kiralamalar yapılırken konuya kat malikleri de dahil edilirse daha sağlıklı olur.

2112 İzzet ÇELİK söz aldı, bizim kat maliklerimiz biraz üşengeç yani yılın her günü muhasebe burada açık gelip bilgi talep edilmiyor, soru sorulmuyor, 364 günü bir şey sormayıp gelip 365 nci gün kat malikleri toplantısında her şeyi öğrenmek konuşmak istiyoruz. Bende dahil.

Divan heyeti başkanı, sayın hazirun bu konular hakkında gerekli tüm sorular soruldu ilgililer tarafından gerekli cevaplar verildi, bundan sonraki dönemlerde de rakamsal meseleler sizlere sunulacaktır.

Divan heyeti başkanı, tüm detaylar tutanağa yazılacaktır. Merak etmeyin dedi. Sayın hazirun 3. Madde ile ilgili yeterince tartıştığımızı düşünüyorum. **Bu sebeple 2022 yılı genel kurulunda seçilen icra komitesi ve yönetimin yapmış olduğu bütçe dışı faaliyet ve giderlerin onaylanması ve kabulü için oylama yapıyorum. Oy çokluğu ile kabul edilmiştir. (2111-2514(İsmail Şahinöz) – 0312 – 0313(Mehmet selim Okçuoğlu vekili) 4 red oyu vermiştir)**

### 3) Gündemin 4.maddesi gereğince;

Bilanço ve gelir – gider hesaplarının (01.01.2022– 31.12.2022) dönemi ile ilgili tahmini işletme projesinde gerçekleşen miktarların kesinleştirilmesinin görüşülmesi. 2022 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun ve Denetim Kurulu Raporunun okunması ve görüşülmesi.

Divan heyeti başkanı, gördüğüm kadarıyla işletme projesinin. faaliyet raporunun ve denetim raporu uzun olması nedeniyle okunması vakit alacaktır. Okunmasını istiyor musunuz? Oylarınıza sunmak istiyorum. Yoksa Mustafa Bey kısa bir bilgilendirme yaparsa zamanı iyi kullanmış oluruz. Haziruna soruldu oylandı okunması istenmedi kısa bir bilgi verilmesi istendi.

Yönetim kurulu başkanı Mustafa İlyas Satıcı söz aldı. Faaliyet raporu hakkında kısa bir bilgilendirme yaptı.

2111 İsmail ŞAHİNÖZ söz aldı, çalışan personel sayısının fazla olduğunu, dışarıda bazı sitelerin daha az personel ile mesaiye kalmak suretiyle bu işi daha uyguna yapıldığını, hatta bünyemizde çalıştırmak yerine dışarıdan taşeron getirmenin daha uyguna geldiğini personeli taşore etmemenin şu an bize 2 kat fazlaya mal olduğunu konuyla ilgili teklifleri de sunabileceğini beyan etti.

0312 – 0313(Mehmet selim Okçuoğlu vekili) Nurcan Okçuoğlu söz alarak benzeri beyanda bulundu.

0305 Denetçi Evrim GÜNAY söz aldı, mali müşavir olarak çalıştığım diğer sitelerden fiyat aldığımda aidatların bizden yüksek ve çalışan sayıları makul seviyede olduğu ifadesiyle cevapladı.

2111 İsmail ŞAHİNÖZ söz aldı, mesela inşaatçı personel, hiçbir yerde inşaatçı personel kadrosu olmaz. Merak ediyorum son 1 yılda inşaatçı personel ne kadar iş yapmış.

Divan heyeti başkanı, her bina kendine hastır arkadaşlar, başka semtlerde ki binalar farklıdır burası farklıdır. Biz şu an içinde yaşadığımız yere odaklanalım. Mustafa Bey gündemin dışına çıkıyoruz. Konu farklı yerlere kayıyor. Karşılıklı sataşma veya söz alma oluyor. Kısaca lütfen faaliyet raporunu bitirin. Birde anladığım kadarıyla iletişim sorunu var lütfen bu konuda daha özenli olalım.

2111 İsmail ŞAHİNÖZ söz aldı, Mustafa Bey'e hitaben siz benden yaşça büyüksünüz, buranın menfaatine bir şeyler söylüyorum, derdim kavga etmek huzursuzluk çıkarmak değil. Siz benim abim gibisiniz. Ben merak ediyorum sadece inşaatçı son bir ayda bir yılda kaç gün çalışmış ne yapmış? Geceleyin teknik kaç saat iş yapmış? Soruyorum.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, teknik ile ilgili istemiş olduğunuz tüm raporlar tarafınıza gönderilir. Binamızda ortak alan daireler ne tür işlem olursa olsun teknik ile ilgili tüm işlemler kayıt altına alınmaktadır. Herşey dahil 10.500,00 TL ye çalışan bir personel inşaatçı personel. Neredeyse asgari ücrete çalışan bir personel. Binada kırılan dökülen tamir edilmesi gereken alanlar boyanacak alanlar tüm bu işlerle uğraşan tek

bir personel. Biz bu işleri personel bulundurmadan dışarıdan hizmet alarak yaparsak çok daha fazla maliyetli oluyor. Diğer hususta fazla personel diye söylediğiniz güvenlik biz fazla mesai ile çalıştırmaya kalkarsak 1-2 mesai verilmesi gerektiği için bir personelin çok daha üzerinden maliyet çıkar. Üstelik önce mesai yaparım der. Sonra mesaiye getiremezsiniz. Orada güvenlik personeli açığı olur ve bu seferde neden burada güvenlik yok dersiniz. Bakın bizim binamızda Temizlikte güvenlikte teknikte hiç sorunsuz devam ediyor. Hatta çeşitli dergilerde örnek bina olarak görebilirsiniz. Sonraki hususta teklif veren Güvenlik sorumlusu var dediniz. O arkadaşı şu an verdiği ucuz teklifle buraya alalım başlatalım. Emin olun başladıktan 4-5 ay sonra mevcut teklifinin %40 - %50 yukarısına fiyat isteyecek. Yapılan sözleşmenin bir önemi yok. Biz bunlarla daha önce çok karşılaştık. Önce işi alır daha sonra gerçek fiyatını diretir. O işi alabilmek için uygun rakam teklif ediyor. Buna müsaade edemem buranın düzenini bozmayız. Tüm bunların dışında bir itirazımız varsa ben ayın neredeyse her günü buradayım. Gelirsiniz konuşuruz. Her türlü görüntü açığım. Ayrıca iletişim konusunda serzenişte bulundunuz. İletişim konusunda hiçbir sorunumuz yok. Biz bu bildirimleri 15 gün önceden tebliğ ettik sizlere. Keşke evrakları aldığımız gün bilgi almak için iletişime geçseydiniz. İzzet Beyin bahsettiği kira rakamları ile ilgili biz burada konuşuyoruz ama yeterli olmuyor demek ki biz bu konuyu istinasız her genel kurulda konuşuyoruz zaten açık ve şeffaf bir şekilde. Kiralanacak alanlarla ilgili sürekli soruyoruz. İhtiyacınız var mı? Ya da yakınınız ya da tanıdığınızın ihtiyacı var mı? Yardımcı olalım diye. Faaliyet diğer kısımların dağıtılan evraklarda bulunmaktadır. Kimsenin vaktini harcamayalım bu sebeple.

Divan heyeti başkanı, Sayın Mustafa Bey iletişimsizlikten kastım. Kiralanan alanların detaylandırılması ile ilgili detaylardan bahsetmek istemişim. Bunlar herkese açık bir şekilde iletilirse genel kurulu yarım saatte de bir saatte de bitebiliriz. Yoksa ikindiye kadar devam eder bu sorular. Sayın Hazirun Mustafa Bey'in faaliyet raporu ile ilgili verdiği bilgilendirmeyi dinlediniz. İlaveten sorusu olan var mı?

2111 İsmail ŞAHİNÖZ vekili söz aldı, kiralama hizmeti yapan Flora Gayrimenkul A.Ş. ayrıca sizin sahibi olduğunuz bir işletme doğru mu?

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, evet doğrudur.

2111 İsmail ŞAHİNÖZ vekili söz aldı, anladığım kadarıyla tüm personel site yönetimi kadrosunda bulunuyor. Peki tam olarak bu firmaya biz neden ayda 35.000 TL ücret ödüyoruz. ben dışarıda da birkaç siteye danışmanlık yapıyorum, benim bildiğim yönetim firmaları ya bir müdür atar buraya koordine için yada bir danışmanlık hizmeti verir bir şey yapar. Anladığım kadarıyla burada sadece kira sözleşmelerine imza atıyor sadece bunun hakkında bilgi talep ediyorum.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı,

İşletme firması yönetim planında belirtilen tüm işleri yapmaktadır. Yapılan tüm işlerin koordinasyonunu sağlamaktadır. Detaylı bilgi yönetim planında mevcuttur. Daha detaylı bilgi isterseniz sizlere yaptığımız tüm işleri mail atabiliriz.

Siz avukatlık hizmeti veriyorsunuz. Danışmanlık ücreti almadan bu işi yapıyor musunuz?

2111 İsmail ŞAHİNÖZ vekili söz aldı evet mesleki olarak alıyorum.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, peki ben ne yapıyorum biliyor musunuz? Normalde personel bu şirketin üzerinde olması gerekir ve şirket bundan para kazanması gerekir. Ancak biz böyle bir şey yapmadık buna razı olmadık. Daha önce dışardan taşeron anlaşmamız vardı. Ancak gördük ki KDV bedeli ve %5 kar payı nedeniyle maliyet yükü artıyor. Genel kurul ile görüşerek tüm personeli yönetim üzerinde bıraktık ve bundan maliyet avantajı elde etmesini sağladık.

Bunun dışında binada kullanılan teçhizat yönetim şirketine ait. mesela yönetim işlerinde kullanılmak üzere bir adet şirket aracımız kullanılmakta, yine bina işlerinde kullanılmak üzere bobcat aracımız bulunmaktadır. Zaten ben bunları kiralık olarak versen belirttiğiniz rakamı çok üzerinden bir bedel ortaya çıkar.

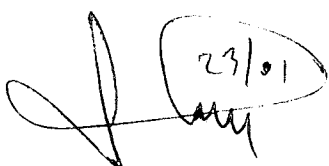
2111 İsmail ŞAHİNÖZ söz aldı, gece kalan tekniğin ve inşaatçı tekniğin son bir yılda ne iş yapmış bunu öğrenmek istiyorum.

Yönetim adına kat maliki Faruk TOPÇU söz aldı, Teknik Müdür Metin Bey, bu konu hakkında size gerekli raporlamaları yapacaktır dedi.

2112 İzzet ÇELİK söz aldı, gece teknik personeli aslında bir şey yapması gerekmiyor. Nöbetçi teknik bir şey yapsın diye değil, bir şey olursa diye var. Mantık bu şekilde işliyor. O zaman gece güvenliği de alalım kilitleyelim binayı gibi bir durum ortaya çıkıyor. Gecenin ortasında nöbetçi tekniğin yoksa nereden teknik bulacaksınız.

2111 İsmail ŞAHİNÖZ söz aldı, telefon edersen gelir dedikten sonra genel kurulda verilen cevaba tepki olarak gülüşmeler ortaya çıktı. Gece kaç defa iş çıkıyor, buradan bir usta çıkarsanız binanın yıllık tüm boya tamir tadilat işlerini yaparsınız ben biliyorum bu işleri yapıyorum dedi.

2112 İzzet ÇELİK söz aldı, ben sizin bu dediğinizi muhalefet ederim. Şöyle ki gece 3 te ben acil bir problemim varsa aradığımda teknik bulmam lazım. O yüzden 1 saat mesafeden gelecek bir personelin acil

 23/01

durumda bana ne hayrı olacak. Sonuç olarak ihtiyacımız olduğu için değil, ihtiyaç olursa diye var bu personel. Bence bunu soru olarak bile sormayalım yani.

Divan heyeti başkanı, İsmail Bey bu kapasite bu büyüklükte bu kadar insanın yaşadığı bir rezidansta genelde çalışılan personelin benimde birkaç yerde yöneticiliğim var o yüzden biliyorum. Böyle bir personel olması gerekmektedir. Belki dediğiniz gibi küçük bir bina olsa gerek olmayabilir ama bu büyüklükte bir bina için bu gerekli. Ayrıca daha fazla bu konuda vakit kaybetmeyelim siz temenninizi söylediniz. Teşekkür ederim.

0312-0313 vekili Nurcan OKÇUOĞLU söz aldı, bende size katılıyorum taşeron firma ile çalışmak yerine kendi personelimiz ile çalışmayı daha uygun buluyorum. Çünkü burası standart bir yer değil, ben tüm personelden memnunum her zaman istediğim zaman istediğimiz desteği ve yardımı alabiliyoruz. Bu mevcut düzenimizin korunmasını önemli buluyorum.

Divan heyeti başkanı, özellikle enerji ve elektrik doğalgaz maliyetleri konusunda görüşülmesi gerekiyor. 2022 faaliyet raporu 15.maddesi okundu ve Mustafa Beyden bu konu hakkında bilgi istendi.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, sabit elektrik birim fiyat anlaşması yeni yılda Enerji-SA tarafından yapılmayacağı ve bu sebeple birim fiyatların 3-4 katı yükseleceği için kat malikleri ve kiracılar bu bedellere katlanmak yerine kat maliklerinden alınacak vekaletname ile bireysel elektrik aboneliğine geçilerek daha uygun birim fiyatlara elektrik almaları amaçlanmıştır.

Divan heyeti başkanı, 2022 faaliyet raporu 16.madde okundu ve Mustafa Bey'den bu konu hakkında bilgi istendi.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, kazanlarımız yüksek kapasiteli ve güçlü kazanlar. doğalgaz birim fiyatları da çok yüksek artış gösterdi. Üstelik yıllık tüketim kapasitemizde yüksek olması nedeniyle birim fiyatlarımız normal birim fiyatların çok üstünde. Özellikle nisan ekim aylarında 1 dairede sıcak su açsa kazan yanıyor 400 dairede sıcak su kullansa aynı oradan kazan yanıyor ve buda yüksek bir ortak alan tüketim hacmine ulaşıyor. Bundan dolayı sizden talebimiz nisan ekim aylarında sıcak suyu, ısıtma zaten olmayacağından kazanları kapatmamız. Bu şekilde hiç doğalgaz bedeli olmayacak üstüne yıllık kapasite düşmüş olacağı için birim fiyatımızda düşecek. Sıcak su sorunu içinde belli bir bedel karşılığında dairelere termosifon bağlamak ve elektrikle bu sorunu çözmek mümkündür. Elektrik maliyetleri doğalgaz maliyetine göre daha düşük olması nedeniyle daha az maliyetle bu sorun ortadan kalkacak.

Yönetim adına kat maliki Faruk TOPÇU söz aldı, bu bizim için önemli bir sorun çünkü bütçede ki sapmamız bu elektrik ısıtma sıcak su için ortaya çıkan ortak alan maliyetlerinden kaynaklanıyor. Mesela yaklaşık elektrikten 400.000 TL gibi bir sapmamız, Suda 36.000 TL civarında bir sapma ve ısıtma sıcak su da 1.155.000 TL gibi bir sapmamız bulunmaktadır. Bu sebeple bu sorunu acil olarak çözmemiz gerekiyor. Termosifonla bu işi çözmek isteyen daireler bugün ki rakamlarla aşağı yukarı 5.000 TL civarında bir maliyete katlanarak bu sorundan kurtulabilirler. Aksi takdirde zaten yaşayan kişiler sıcak su ve ısıtma için bu bedelin çok çok üzerinden bir bedel ödemek zorunda kalıyor.

Divan heyeti başkanı, bu konu hakkında başka söz isteyen var mı? Söz alan olmadığından **Gelir Gider hesaplarının, 2022 faaliyetlerinin ve denetim kurulu raporunun onaylanması için oylarınıza sunuyorum.**

**Oy çokluğu ile kabul edilmiştir. (2111-2514 / 2 kişi red oyu vermiştir) (İsmail Şahinöz)**

**4) Gündemin 5.maddesi gereğince;**

Divan heyeti başkanı, denetim raporlarının okunması için Mali müşavir Evrim GÜNAY ı sunuma davet ile söz verdi.

0305 Denetçi Evrim GÜNAY söz aldı, yapılan incelemelerde bir sorun olmadığı ve düzeltilmesi gereken noktalarla ilgili gerekli bilgilendirmeyi yaptığını beyan etti.

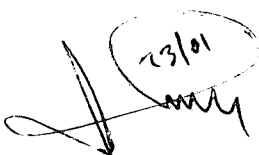
Divan Başkanı sayın hazirun sizlere dağıtılan ve iadeli taahhüt ile gönderilen 2022 yılı gelir gider kalemleri ve denetim raporları için kat malikleri olarak söz almak isteyen, görüş belirtmek isteyen var mı söz vereceğim diye sordu. Söz almak isteyen olmayınca Divan başkanı Yönetim ve Denetim kurullarının ibrası için ayrı ayrı oylamaya geçileceğini beyan etti.

**2022 yılı Gelir Gider Hesapları ve Yönetim Kurulu ibrası ayrı ayrı oylamaya sunulmuş Oy çokluğu ile kabul edilmiştir. (2111-2514(İsmail Şahinöz) – 0312 – 0313(Mehmet selim Okçuoğlu vekili) 4 kat maliki/vekili red oyu vermiştir. (Yönetim Kurulu kendi ibrasında oy kullanmadı.)**

**2022 yılı Denetim Kurulu üyeleri ve Denetim Raporu Kurulu ibrası ayrı ayrı oylamaya sunulmuş Oy çokluğu ile kabul edilmiştir. (2111-2514(İsmail Şahinöz) – 0312 – 0313(Mehmet selim Okçuoğlu vekili) 4 kat maliki/vekili red oyu vermiştir.**

**5) Gündemin 6.maddesi gereğince;**

Bina yönetim kurulu üyelerinin ve denetçilerinin seçimi ve görev sürelerinin belirlenmesi kapsamında Divan heyetine mevcut yönetim tarafından 2023 yılında görev yapacak yönetim kurulu ve denetim kurulu listesi verilmiştir (EK-9),







Divan başkanı 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 listesindekilerin 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 asil 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 yapılamadığı takdirde seçilen yönetim kurulu yeni yönetim seçilene kadar görevlerini devam etmeleri konusu oylamaya sunulmuş öneri Oy çokluğu ile kabul edilmiştir. (2111-2514 – 0312 – 0313 / 4 çekimser oyu vermiştir)**

**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 Tefrik GÜNDÜZ yapılan açık oylamada Oy çokluğu ile kabul edilmiştir. (2111-2514(İsmail Şahinöz) – 0312 – 0313(Mehmet selim Okçuoğlu vekili) 4 çekimser oyu vermiştir)**

**Denetim Kurulu asil üyeliklerine aday listede gösterilen Evrim Günay, Uğur Volkan Keçeci ve Can Aydınoglu aday oldu. Yapılan açık oylamada Oy çokluğu ile kabul edilmiştir. (2111-2514(İsmail Şahinöz) – 0312 – 0313(Mehmet selim Okçuoğlu vekili) 4 çekimser oyu vermiştir)**

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

**Yönetim Kurulu asil üyeleri**

- Mustafa İlyas SATICI
- Enver BÜYÜK
- Hilal ÇİÇEK YALÇIN

**Denetim Kurulu asil üyeleri**

- Evrim GÜNAY
- Uğur Volkan KEÇECİ
- Can AYDINOĞLU

**Yönetim Kurulu yedek üyeleri**

- Yusuf ÇOLAK
- Gülgün ÖZALP
- Tefrik GÜNDÜZ

**6) Gündemin 7.maddesi gereğince;**

01.01.2023 – 07.01.2024 arası işletme projesinin görüşülerek karara bağlanması.

- 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.)
- Yapılması zorunlu hale gelen işlerin sunumu ve onaya sunulması
- Enerji maliyetlerindeki artış sebebiyle alınması gereken tasarruf önlemlerinin konuşulması ve karar bağlanması
- Kiralama alanlarının m2 bazında yaptırılan gayrimenkul değerlendirme raporuna istinaden görüşülerek belirlenmesi
- İşletme projesinde belirtilen Personel maaşlarının görüşülerek karara bağlanması

Divan Başkanı,

01.01.2023 – 07.01.2024 arası işletme projesinin görüşülerek karara bağlanması maddesine geçildi.

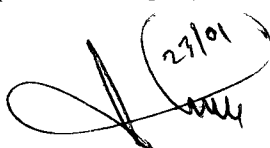
Divan Başkanı, sayın hazirun 01.01.2023 – 07.01.2024 arasında ki işletme projesi hakkında tartışmaları konuşmaları dinlediniz, son olarak teklif edilen işletme projelerini okunması için Tahsin SÖĞÜT'e söz verdi.

2023 İşletme Projesi birinci teklif ve 2023 İşletme Projesi ikinci teklif okuması yapıldı. Birinci ve ikinci işletme projesi arasında ki ortak alan enerji bedellerinin farkından kaynaklandığı birinci işletme bütçesinde bu ortak alan elektrik, ortak alan su, ortak alan doğalgaz olmadığı ve bu sebeple daha düşük aidat tutarlarına sahip olduğu bu proje ile aidatların yanında ayrıca her ay gelen faturaya göre hesaplanacak olan ortak alan elektrik su doğalgaz paylarının da tahakkukları ayrıca yapılacağı belirtilmiştir.

Elektrik faturasında toplam bedelden süzme sayaçlardan okunan değerler düşüldükten sonra kalan miktarın parasal değeri arsa payına göre ortak katılım payı olarak bağımsız bölümlere dağıtılacaktır.

Su faturasında toplam bedelden süzme sayaçlardan okunan değerler düşüldükten sonra kalan miktarın parasal değeri arsa payına göre ortak katılım payı olarak bağımsız bölümlere dağıtılacaktır.

Doğalgaz faturasında toplam bedelin %30'u ortak katılım payı olarak hisse payına göre bağımsız bölümlere dağıtılacak kalan bedel süzme sayaçlardan okunan değerlerin toplamı baz alınarak birim fiyat bulunup tüketim değeriyle çarpılarak bedel oluşturulacaktır.









İkinci işletme projesi içerisinde ortak alan elektrik doğalgaz ve su kalemlerinin olduğu ayrıca bir tahakkuk yapılmayacağı ama aidatların artış göstereceği belirtildi.

Divan Başkanı, 2023 yılı işletme projesi için 2 tane seçenek vardı, rakamlar okundu ikisi arasında ki fark enerjiden kaynaklandığı anlatıldı. Oylamaya geçiyorum. **İkinci Bütçe teklifi ortak alan elektrik doğalgaz ve suyun dahil edildiği bütçe kabul edenler, oy birliği ile rededildi.**

**Birinci Bütçe teklifi ortak alan elektrik doğalgaz ve suyun olmadığı bütçe kabul edenler, oy birliği ile birinci bütçe kabul edilmiştir.**

Kalemler arası aktarma yetkisinin Yönetim kuruluna verilmesi konusunda oylama yaptı

**Oy çokluğu ile kabul edilmiştir. (2111-2514(İsmail Şahinöz) – 0312 – 0313(Mehmet selim Okçuoğlu vekili) 4 kat maliki/vekili red oyu vermiştir.**

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.)

**Oy çokluğu ile kabul edilmiştir. (2111-2514(İsmail Şahinöz) – 0312 – 0313(Mehmet selim Okçuoğlu vekili) 4 kat maliki/vekili red oyu vermiştir.**

Enerji maliyetlerindeki artış sebebiyle alınması gereken tasarruf önlemlerinin konuşulması ve karar bağlanması

Mustafa Satıcı söz aldı .Bireysel elektrik abonelik işlemleri başlatıldı. Elektrik Projemiz idareye sunulmuştur. Vekaletname vermeyenlerin en kısa sürede vermesini talep etti.

Can Aydınoglu söz aldı, Elektrik abonelikleri ile ilgili kat maliklerinden toplanan vekaletlerin son durumu hakkında bilgi talep etti.

Tahsin SÖĞÜT söz aldı, hali hazırda 150 ye yakın kat malikimiz var bunlardan aşağı yukarı 50 tanesi vekaletlerini teslim etti, daire sayısı çok olan mal sahipleri de vekaletleri teslim ederlerse küçük bir kısım kalacak diye bilgi verdi.

Doğalgaz faturamızın düşürülmesi içinde yaz döneminde kazanların kapatılmasını öneriyoruz dedi. Yaklaşık olarak bu da aidata yansiyacak olan katılım payını yaklaşık 500,00 TL. gibi avantaj sağlayacaktır.

**01 nisan ile 30 eylül tarihleri arasında kazanların kapatılması ve sıcak su kullanmak isteyenlerin bireysel ısıtma yöntemlerini (termosifon veya elektrikli ısıtıcı) kullanmaları oylamaya sunuldu.**

**Oy birliğiyle kabul edildi.**

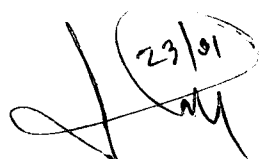
Kiralama alanlarının m2 bazında yaptırılan gayrimenkul değerlendirme raporuna istinaden görüşülerek belirlenmesi maddesine geçildi.

Divan Başkanı detay bilgisi istedi,  
Yönetim adına Kat maliki Faruk TOPÇU söz aldı,  
Yaptırılan değerlendirme raporuna göre ;  
Zemin kat Atrium boşluğu m2 fiyatı 15TL/m2  
Dükkan Önleri m2 fiyatı 35TL/m2  
Havuz Başı m2 fiyatı 15TL/m2  
-1 Bodrum servis alanı m2 fiyatı 25TL/m2  
-1 Bodrum na tamam alanlar m2 fiyatı 20TL/m2  
-2 Bodrum oto yıkama m2 fiyatı 15TL/m2  
-2 Bodrum depolar m2 fiyatı 32 TL/m2  
-2 Bodrum Otopark alanı m2 fiyatı 20 TL/m2  
-3 ve -4 bodrum depolar m2 fiyatı 30 TL/m2  
TK Katı m2 fiyatı 50 TL/m2

Divan Başkanı, Kiralık alanların fiyatlandırması konusunda hazırında katkıda bulunmak isteyen varsa söz verebilirim dedi.

2112 İzzet ÇELİK söz aldı, geçen yılki m2 fiyatları nedir diye sordu?

2022 yılı kira bedelleri  
Dükkan Önleri m2 fiyatı 15TL/m2  
Havuz Başı m2 fiyatı 9,5TL/m2  
-1 Bodrum servis alanı m2 fiyatı 12,5TL/m2  
-2 Bodrum oto yıkama m2 fiyatı 7,5TL/m2  
-2 Bodrum depolar m2 fiyatı 22,5 TL/m2  
-2 Bodrum Otopark alanı m2 fiyatı 10 TL/m2  
-3 ve -4 bodrum depolar m2 fiyatı 20 TL/m2  
TK Katı m2 fiyatı 22,5 TL/m2







Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, kira oranları da ki artışı mevcut kiralanan alanların boşalmasına sebebiyet verecek şekilde artırmamız uygun olmaz, makul düzeyde bir artış söz konusu olabilir ancak binamıza zarar verecek bir artışa gerek yoktur dedi.

Ayrıca bu adı geçen yerlerin adres kodu bulunmamaktadır.

Yönetim adına Kat maliki Faruk TOPÇU söz aldı, kira birim fiyatlarında ki artış geçen seneye göre ortalama bazı bölümlerde %100 bazı bölümlerde %50 civarında yapılması öngörülmektedir.

391 kat maliki Kemal Gülbaş söz aldı, 3 sene önce yapılan genel kurulda içerideki dükkanlar ve hal tarafı girişinde ki mezbelelik görüntünün ortadan kalkması için dükkan sahiplerinden maliyetlerine katlanarak buraların düzenlenmesi talebinde bulunuldu ve bu şartla ön alanlardan dükkanlar dolana kadar kira alınmayacak dendi. Ancak şimdi kira almak istiyorsunuz. Bizim bu katlandığımız maliyetler ne olacak diye sordu?

2112 İzzet ÇELİK söz aldı, maliyetlerine katlandığımız düzenleme kendi dükkanlarımız ile ilgili cam çerçeve takılması için söylendi onları zaten normal şartlarda sizin yaptırmanız gerekiyor. Kaldı ki sizin dükkanınız iç alanda sizden zaten bir ön alan kirası alınmıyor. Bunun yanı sıra şunu teklif ediyorum. İç dükkanların önünde bulunan alanlardan 2 yıl sonraki genel kurula kadar ön kullanım bedeli alınmamasını teklif ediyorum.

Oylamaya geçildi.

**Avluya bakan iç dükkanlardan ÖN KULLANIM BEDELİNİN 2 yıl sonraki genel kurula kadar alınmaması (mevcut kullananlar hariç), iç dükkanlarla ilgili bu durumun 2 yıl sonraki genel kurulda binanın durumu, iç dükkanların doluluk oranı v.s. durumlarına göre değerlendirilmesi, DIŞ DÜKKANLARDAN ÖN KULLANIM BEDELİNİN ALINMASI ve KİRA BEDELİNİN GÜNCELLENMESİ, kira bedelleri ile ilgili Yönetim Kuruluna tam yetki verilmesi,**

**Oy çokluğu ile kabul edilmiştir. (2111-2514(İsmail Şahinöz) – 0312 – 0313(Mehmet selim**

**Okçuoğlu vekili) 4 kat maliki/vekili red oyu vermiştir.**

Divan Başkanı, işletme projesinde belirtilen personel maaşlarının görüşülerek karar bağlanması, personel maaşları ile ilgili bir bilgi verecek misiniz?

Yönetim adına Kat Maliki Faruk TOPÇU söz aldı, personel maaşlarına %55 oranında zam yapıldı.

Divan Başkanı, işletme projesinde belirtilen personel maaşlarının görüşülerek karar bağlanması için oylarınıza sunuyorum. **Oy birliği ile kabul edilmiştir.**

7) **Gündemin 8. maddesi gereğince;** Binamızdaki atıl duran veya kullanılmayan alanların kiraya verilmesi,

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, Kiraladığımız alanların dışında binamızda kiralanabilir alanlarımız hala bulunmaktadır.

-1 katında, atrium boşluğunda hala kiralanabilir alanımız bulunmaktadır. Kiralamak isteyenlerin bizimle irtibata geçmesini rica ederiz.

Bodrum katlar da bulunan alanların güvenlik nedeniyle dışarıdan bir kiracı almamız söz konusu değildir. Bu sebeple bu alanlar içeride bulunan kat malikleri ya da kiracılara kiralanmaktadır. Yaptırılan değerlendirme raporunun altında olmayacak şekilde kiralamalarımız devam edecektir.

Divan Başkanı, Binamızdaki atıl duran veya kullanılmayan alanların kiraya verilmesini oylarınıza sunuyorum. **Oy birliği ile kabul edilmiştir.**

8) **Gündemin 9. Maddesi gereğince;** Otopark alanlarımızın Kiraya verilmesi konusu görüşülmesi ve onaya sunulması

Divan başkanı, maddenin detayları hakkında yönetim kurulunun bilgi vermesini talep etti,

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, -1 nci kat ve -2 nci katta bulunan misafir otopark alanının kiralanmaya açılması konusunda yetki istiyoruz. Burada yönetim planı gereği her dairenin 1 araçlık hakkı var. Ancak bazı daireler 5-10-15 civarında bir araç park etmesi söz konusu bu da diğer dairelere haksızlık olması nedeniyle 2 ya da 3 araç hakkı vermek kaydıyla daha fazla araç park etmek isteyenlerden araç başı aylık 750,00 TL abonelik ücreti alınarak kiralama yapmayı düşünüyoruz dedi.

Divan başkanı, bir sonraki genel kurulda yeniden belirlenmek şartıyla 1 yıllığına aylık araç başı 750,00 TL abonman ücreti karşılığında otopark kullanım alanının da kiraya verilmesini oylarınıza sunmak istiyorum. Konu hakkında konuşmak isteyen var mı?

Yönetim adına Kat Maliki Faruk TOPÇU söz aldı, yönetim planında her daire için 1 araç hakkı bulunmaktadır. Bunun üstündeki araçlar için kiralama yapmayı uygun görüyoruz.

Can Aydınöğlu söz aldı, nasıl dükkanlar için ön alan bir kazanılmış hak gibi olmayıp kira bedeli alınıyorsa yönetim planında geçerli olan 1 araç üzerindeki kullanımlar içinde kira alınmasını doğru buluyorum.

İzzet ÇELİK söz aldı, 1 araç insanları çok zorlayacak bir sayı bu sebeple 3 araç hakkı verilmesini ve bu sayının üstünde olan araçlar için bu bedelin alınması daha uygun olacaktır.

**Divan başkanı, gerekli konuşmalar yapıldı, tavsiyeler alındı genel kanaate göre öncelikle otoparkın 2 araçla sınırlandırılması ve 2 aracın üzerinde araç park etmek isteyenlere belirlenen 750,00 TL araç başı aylık tutarın kiralanması konusunda oylarınıza sunuyorum. Oy çokluğu ile kabul edilmiştir. (2111-2514(İsmail Şahinöz) – 0312 – 0313(Mehmet selim Okçuoğlu vekili) 4 kat maliki/vekili red oyu vermiştir.**

2111 İsmail ŞAHİNÖZ söz aldı, biz bu oylama sonucunu kesinlikle kabul etmiyoruz. dava açarız. 8 çalışanım var hepsi araç kullanıyor. Bunların park etmesi gerekiyor. biz bu binayı alırken otoparkından dolayı satın aldık. Böyle bir şey olursa biz davalık oluruz. Zaten davalık olacağız personeller için. Bu kararı ve ortak alan kiralama ile ilgili alınan kararları şikayet ederim mahkemeye veririm iptal ettiririm diyerek hazirunu tehdit etmiş ve verilen oyları tehditle yok saymaya çalışmıştır.

İzzet ÇELİK söz aldı, öneriniz nedir diye sordu.

2111 İsmail ŞAHİNÖZ söz aldı, -3 ve -4 e park etmeye devam edelim sınır şartı olmadan -2nci park alanı kiralsın.

**Divan başkanı, yanlış anlamaya sebebiyet vermemek adın tekrar ediyorum. Oylaması yapılan 9. Madde otopark alanlarının kiraya verilmesi konusu bununla ilgili olarak herkes görüşünü belirtti ve yapılan oylama sonucunda 2 araç sınırı getirilerek 2 araç üzerindeki tüm araçlar için araç başı aylık 750,00 TL abonelik ücreti yansıtılması oy çokluğu ile kabul edilmiştir. (2111-2514(İsmail Şahinöz) – 0312 – 0313(Mehmet selim Okçuoğlu vekili) 4 kat maliki/vekili red oyu vermiştir.**

2111 İsmail ŞAHİNÖZ söz aldı, bir kez daha hazirunu, divan kurulunu ve yönetim kurulunu tehdit etmek suretiyle, bakın tüm kiralık alanlar iptal olur belediyeye şikayet ederim. Bakın çıkışta hemen belediye bildirim gelirler ve tüm kiralık alanları boşaltırlar. Toplantıyı terk ediyorum. 30 tane personel çalıştır. 35.000 TL para al otoparka para ver böyle bir şey yok. Ben yönetimi Cimere şikayet ediyorum. Kiralanan depo alanlarını da boşalttıracam.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, şunu sormak istiyorum Normalde -3 ve -4. kat kat malikleri ve kiracıların kullanımı içindir. Bu katlarda yönetim planına göre herkesin 1 araç kullanım hakkı vardır. Çalışan, misafir vb. olanlar -2. otoparkı kullanması gerekiyor. Çalışanların -2.otoparkı kullanıyor mu? -2 park ettiğinizde bir sorun yaşıyor musunuz? Size neden -2 ye park ettiniz diye hesap sorun oluyor mu?

2111 İsmail ŞAHİNÖZ söz aldı, hayır kullanmıyor. -2 otoparkı kullanırsa direk daireye asansör olmadığı için bina girişine yürümesi gerekiyor.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, evet bina girişine yürümesi gerekiyor çünkü orası misafir otoparkı güvenlik nedeniyle bu uygulamayı yapıyoruz.

2111 İsmail ŞAHİNÖZ söz aldı, kendi depomu boşaltıyorum. TK katını da depoları da şikayet ediyorum dava açıyorum ve boşalttırıyorum oraları da diyerek yeniden tehdit etti.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, sen hemen git yarın davayı aç dedi.

Tevfik HOŞ söz aldı, 2111 İsmail Şahinöz'e hitaben, biz burada genel kurul yapıyoruz buranın usulü ortak akıl ve uzlaşıcı bir tavırla orta yolu bularak kararlar almak sizin bu yaptığınız tehdit çok çirkin bir yaklaşım sizi kınyorum dedi. Eğer bir sorunun varsa gel yönetime katıl. yönetmek için aday ol ya da icra kuruluna gel katıl gel içeriye çalış sizi engelleyen bir durum mu var.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, 2111 İsmail Şahinöz'e hitaben, sen şuanda burada bulunan oy hakkına sahip insanları alenen tehdit ediyorsun. Sen ya da senin gibiler 12 yıldan beri biz hep uğraştık bunlarla tehdit edemezsin haddini bil yarında git dava aç.

2111 İsmail ŞAHİNÖZ söz aldı, benimle de uğraşacaksınız dedi.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, toplantının başından beri sitenin menfaatlerini ön planı koymak yerine hem şahsi menfaatiniz üzerinden konuşmayı yapıyorsunuz. Burada 1 kişi 401 kişiyi mi tehdit edecek. Böyle bir şeye gözmü yumacağız savunmasında bulundu .

Divan başkanı, sayın İsmail Bey ve Sayın Mustafa Bey bu tartışmayı burada kapatalım lütfen. Diğer maddeye hızlıca geçerek toplantıyı artık sonlandıralım. Araba konusu gibi bir konunun yerine burada konuşulacak daha önemli meseleler var. Lütfen artık 7. madde de bulunan Yapılması zorunlu hale gelen işlerin sunumu kısmına geçelim dedi.

Yapılması zorunlu hale gelen işlerin sunumu ve onaya sunulması

Divan başkanı, Yapılması zorunlu hale gelen işler nelerdir. Lütfen yönetim kurulu olarak haziruna bilgi veriniz:

Yönetim adına kat maliki Faruk TOPÇU söz aldı, Dış avlu alanların seramiklerinin yenilenmesi düzenlenmesi ve peyzaj çalışması yapılması ilk alınan tekliflere göre 3.385.000 TL, Dükkan üstleri işleri 1.110.000 TL, Dış avluda bulunan bacaların kapatılması giydirilmesi ve rüzgar kesici koyulması 750.000 TL, Resepsiyon ve ön alan arka alanların yeniden düzenlenmesi 3.150.000 TL, site geneli ön giriş arka giriş otopark girişi tabela çalışması 450.000 TL, otopark girişi boyanması ve otopark çizgi yenileme çalışmaları

52.000 TL, Dış cephe bina led aydınlatma işleri 146.000 TL toplamda 9.043.000 TL. bu rakamlar ilk alınan tekliflere göre bu şekildedir. Pazarlık yada farklı tekliflerle %10 aşağısı olabilir. Aşağı yukarı daire başına tüm yatırımlar yapılırsa 20.000 TL civarında bir para toplanması gerekmektedir. Teklifimiz bu bedellerin mal sahiplerinden 8 ay taksitle yatırım bütçesi olarak toplanması ve sitenin acil sorunlarının yapılmasıdır.

İcra Kurulu Üyesi Tevfik HOŞ söz aldı, düşünülen yatırımlarla ilgili bilgiler verdi. Kendisi teklif olarak bu durumun yıllara yayılarak yapılması ve önem sırasına göre 2 ye bölünmesini talep etti.

1804 vekili uğur kalkanda benzeri talepte bulundu.

Divan başkanı, bu konu hakkında başka söz almak isteyen var mı diye sordu.

Kat maliki İzzet ÇELİK söz aldı, Tevfik Beyin yaklaşımını onaylıyorum. Bütçenin 2 ye bölünmesini ve yıllara yayılarak yapılmasını bende uygun buluyorum. Sitenin görsel ve gösterişini ön planda tutacak şekilde yatırım kalemlerinin önem sırasına göre yapılması gerekmektedir.

Divan başkanı, yapılacak işlerin önem sırasına sokulması ve yarı yarıya yapılarak herkesin aylık 1.000 TL ödeyeceği şekilde ayarlanması uygun olacaktır.

Mustafa İlyas Satıcı söz aldı, burada önemli olan tek dairelerde sorun yok elbette ama daire sayısı fazla olan 30-40-50 gibi bunlar için yüksek bir bedel olacak ödeme konusunda sıkıntı çıkabilir. Bu sebeple bütçenin yarısı olacak şekilde yapılabilir ifadesinde ve talebinde bulundu.

**Divan başkanı, sayın hazirun teklifler sunuldu bilgiler verildi fikir alış verişi yapıldı. Tekraren söylüyorum 7 nci madde içerisinde bulunan Yapılması zorunlu hale gelen işlerin yarı yarıya öncelik sırasına göre OCAK 2023 tarihinden başlamak şartıyla 12 aylık süre boyunca aylık 1.000 TL lik yatırım bütçesi oluşturulmasını oylarınıza sunuyorum. Oy birliği ile kabul edilmiştir. (0312-0313 nolu daire, Mehmet selim Okçuoğlu vekili) toplantıdan ayrıldılar.)**

Divan başkanı, 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.

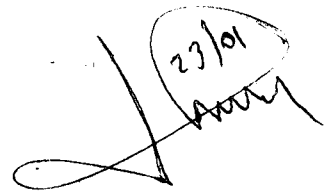
Gündemde başka söz alan olmadığından divan kurulu tarafından saat 15.30'da toplantıya son verildi. Divan kurulu tarafından mahallinde tanzim edilen iş bu tutanak, imza altına alındı.

Karar Tutanağı 11 sayfadan ibaret olmak üzere ayrıca Hazirun cetveli 15 sayfa , 33 adet olmak üzere toplam 33 sayfa vekaletname ve 10 ekten oluşmaktadır. **23.01.2023**

#### **EKLER:**

- Ek-1: Hazirun Cetveli 15 Sayfa
- Ek-2:Vekaletnameler 33 adet 33 sayfa
- Ek-3:Divan Heyeti İçin Önerge
- Ek-4:2022 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet raporu
- Ek-5:2022 Yılı Gelir Gider Raporu
- Ek-6:2022 Yılı Denetim Kurulu Raporu ve eki
- Ek-7:2023 Yılı Yönetim Kurulu Önergesi
- Ek-8:2023 Yılı İşletme Projesi
- Ek-9:2023 Yılı Bütçesi
- Ek-10:2023 Yılı Aidat Dağılımı

**DİVAN BAŞKANI**  
**ŞERAFETTİN DİNÇER**



**DİVAN BAŞKAN YARDIMCISI**  
**İzzet ÇELİK**



**KATİP**  
**TAHSİN SÖĞÜT**

