

**İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, 2866 no'lu Ada, 17 no'lu Parsel , FLORA RESİDENCE Kat Malikleri Genel Kurulu  
10.05.2019 Tarihli OLAĞANÜSTÜ Toplantısı Karar Tutanağı**

**GÜNDEM**

- 1) Açılış, yoklama
- 2) Toplantı Divan Başkanı'nın ve üyelerin seçimi
- 3) Başkanlık divanına imza yetkisi verilmesi
- 4) Gündemin okunması ve ilaveler
- 5) 2018 yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporu ve bütçesinin okunması, müzakere edilmesi ve ibrası
- 6) 2018 Denetim Kurulu raporunun okunması ve ibrası
- 7) Yeni yönetim kurulu ve denetçi seçimi.
- 8) 2019 İşletme projesinin okunması , işletme bütçesinin ve aidat dağılımın genel kurul onayına sunulması
- 9) Dilek Ve Temenniler
- 10)Kapanış

Toplantı tarihi: 10/05/2019 Saati:10:30

FLORA RESİDENCE kat malikleri, Flora Residence -2 katında 10.05.2019 tarihinde Cuma günü saat 10.30 'da malik sayısı ve arsa payı açısından asaleten ve vekâleten çoğunluk (248 ) sağlanarak binada toplanmış ve aşağıda yazılı kararları almıştır.

Hazırın cetveline göre yoklama yapılmıştır. Toplam bağımsız bölüm sayısı 401 toplantıya katılım sayısı 248'dir.Kat mülkiyeti kanununa göre olağanüstü toplantı için yeterlilik sağlanmıştır. Vekâleten katılanların vekâletnameleri ve imza listesi ektedir.(EK-1 ve EK-2)

Gündemin açılış konuşmasını yönetim kurulu başkanı Mustafa Satıcı yaparak divan kurulu için verilen önergeyi (EK-3) katılımcılara okuyarak oylanmasını sağlamış ve kurulu yönetmek üzere sözü seçilen divana devretti.

Divan Kurulunun yönetim planına uygun olarak görev dağılım seçimine ve tutanaklara imza yetkisi verilmesine geçilmiştir. Divan başkanlığına Av.Şerafettin Dinçer , Başkan yardımcılığına Selahattin Alp , Kâtip üye olarak Faruk Topcu aday gösterilmiştir.

Divan kurulu Oybirliği ile seçilmiş ve tutanağa imza yetkisi verilmiştir.

Divan Başkanı gündemi okumuştur. Gündeme İlavesi olan var mı diye soruldu.

Gündeme ilave madde olmadığından Gündeme itirazı olan var mı diye soruldu. İtiraz olmayınca gündem maddeleri oy birliğiyle kabul edilip kesinleşmiştir.

**Gündemin 5. maddesi** olan 2018 Yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporu ve kesin hesapların okunması, müzakere edilmesi ve ibrası maddesine geçildi.

2018 yılı yönetim kurulu faaliyet raporu (EK-4), 2018 yılı Gelir Giderleri (EK-5) kat maliklerine elden dağıtıldığı için okunmasına gerek olup olmadığı genel kurula soruldu okunması yönünde bir talep gelmeyince divan başkanı ilgili maddenin müzakere edilmesine geçildiğini söyledi.

Ekranda görsel olarak izlendi.Aynı zamanda adı geçen raporlar kat maliklerine genel kuruldan önce mail yoluyla ,iadelî taahhütlü mektup ile ve elden kendilerine ulaştırıldı. Ayrıca [www.florarezidans.com](http://www.florarezidans.com) internet sayfasında da yayınlanmıştır.

2018 yılı gelir gider kalemleri ve faaliyet raporu için divan başkanı kat maliklerine söz almak isteyen var mı diye sordu. Söz Almak isteyen olmayınca oylamaya geçildi.

2018 Yılı Gelir Gider Hesapları oylamaya sunuldu. Oybirliğiyle kabul edildi.

2018 Yılı Yönetim kurulunun Faaliyet Raporu ve Yönetim kurulunun ibrası oylamaya sunuldu. Oybirliğiyle kabul edildi.

10.5.2019  
Av. Şerafettin Dinçer

**İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, 2866 no'lu Ada, 17 no'lu Parsel , FLORA RESİDENCE Kat Malikleri Genel Kurulu  
10.05.2019 Tarihli OLAĞANÜSTÜ Toplantısı Karar Tutanağı**

**Gündemin 6. Maddesi** olan 2018 Denetim Kurulu Raporu ve eki (Ek-6) okunması ve ibrasına geçildi. Genel kurula elden dağıtıldığı için okunmasına gerek olup olmadığı genel kurula soruldu okunması yönünde bir talep gelmeyince divan başkanı ilgili maddenin müzakere edilmesine geçildiğini söyledi. Kat maliklerine okundu. Ekranda görsel olarak izlendi. 2018 yılı denetim raporu için divan başkanı kat maliklerine söz almak isteyen var mı diye sordu. Söz almak isteyen olmayınca divan başkanı 2018 yılı Denetim kurulunun raporu ve ibrası oylamaya sunuldu. Oybirliğiyle kabul edildi

**Gündemin 7. Maddesi** olan yönetim kurulu ve denetçi seçimine geçilmiştir. Divan başkanı, yeni Yönetim kurulu için divana sunulan önergeyi okuyorum dedi.(Ek-7)  
Yön.Krl.Bşk. :Mustafa İlyas SATICI  
Bşk.Yrd. Enver Büyük  
Yönetim Kurulu Üyesi Eda Bayraktar ve yedek üyeler de Ahmet Yelkenci ,Can Aydınoglu, Gülgün Özalp olmak üzere bir talep var.  
Divan başkanı başka öneri veya listesi olan var mı diye kat maliklerine sordu.  
Tevfik Hoş Söz aldı .Yönetim kurulunun kendilerini tanıtılmalarını istedi. Sırasıyla kendilerini tanıttılar.  
Başka söz almak isteyen olmayınca liste oylamaya sunuldu.  
Yönetim Kurulu  
Yön.Krl.Bşk. :Mustafa İlyas SATICI  
Bşk.Yrd. Enver Büyük  
Yönetim Kurulu Üyesi Eda Bayraktar  
Yedek Üyeler; Ahmet Yelkenci ,Can Aydınoglu, Gülgün Özalp olmak üzere Oy Birliği ile kabul edildi.

Denetim kurulu üyeleri seçimine geçildi.  
Denetçi olarak Evrim GÜNAY ,Mehmet İnal Aydınoglu ve Mahmut Bayraktar önerildi.Başka aday olmak isteyen var mı diye soruldu.Başka aday olmayınca bu liste oylamaya sunuldu.  
Denetim kurulu, Evrim GÜNAY ,Mehmet inal Aydınoglu yedek üye Mahmut Bayraktar olmak üzere oy birliği ile kabul edildi.

**Gündemin 8. Maddesi** olan 2019 yılı işletme projesinin okunması , 2019 işletme bütçesinin ve aidat dağılımının genel kurul onayına sunulması maddesine geçildi.  
2019 Yılı işletme projesi, bütçe ve aidat dağılımı okundu. 2019 Yılı İşletme projesi(Ek-8) ,2019 yılı bütçesi (Ek-9) ve 2019 yılı aidat dağılımı (Ek-10) üzerine kat maliklerine söz verildi.  
Mustafa Satıcı Söz aldı .2019 işletme projesi ve bütçesi hakkında gerekli açıklamalar da bulundu.  
Aidatlarımız geçen senenin rakamlarıyla aynı olmuştur. Piyasa şartlarına göre zam yapılması kaçınılmazdı ancak yapmış olduğumuz çalışmalar neticesinde aidatlara zam yapılmamıştır. Yapmış olduğumuz atıl ve boş alanlarımızın kiraya verilmesi bu aidatlarımıza yansımıştır. Aidatlarımızın bu seviyede olmasında en büyük faktör kiralamalarımızdır.  
Kiralanabilir alanlarımızın hala mevcut olduğunu söyledi. Kiralama yapmak isteyen kat maliklerimiz bizlerle irtibata geçebilirler. Boş ve atıl olan yerlerin kiralanması aidatları daha da düşürecektir dedi.  
Gülgün Özalp söz aldı.  
Resepsiyon , cam silim ve diğer bakım onarım giderleri hakkında konuştu. Aidat dağılımlarının arsa payı olarak ödeme yaptığımızdan biraz haksızlık yapıldığını düşünüyorum dedi. Dükkanlarında camlarının silinmesini istiyorum dedi.  
Mustafa Bey söz aldı. Sizin 350 m2 dükkanınız var benim 2 katı fazla dükkanım var. Sizden daha fazla aidat ödüyorum. Zamanında yapılan yönetim planında, giderlerin arsa payına göre hesaplanacağı

**İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, 2866 no'lu Ada, 17 no'lu Parsel , FLORA RESİDENCE Kat Malikleri Genel Kurulu  
10.05.2019 Tarihli OLAĞANÜSTÜ Toplantısı Karar Tutanağı**

belirtilmektedir. Kat mülkiyeti kanun 20. maddesinin başında Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça yönetim planındaki aidat dağılım maddesi geçerlidir ibaresi mevcuttur. Ayrıca kiralanabilir alanların kiralanması konusu bunların hepsi Yönetim planın değişikliği ile alakalıdır. Çoğunluğu sağlayamadığımızdan bunu yapamamaktayız. Sizin de camınız silinmesi için gerekli düzenleme yapılacaktır dedi.

Can Aydınoglu söz aldı.

Zamanında yapılan yönetim planının eksikliklerden dolayı şu an bu konuşmaları yapıyoruz dedi. Aidatlarının paylaşımı bunlardan biridir. Hakkaniyeti kendi içimizde çözebiliriz. Bir çalışma yapılarak bundan sonrası için KMK göre ayarlayabiliriz. Yönetim planında değişiklik talebinde bulundu.

Mustafa Bey söz aldı. Aidat dağılımı ile hukuki olarak bir sıkıntı yaşanmayacaksa bundan sonraki dönemlerde KMK göre aidat dağılımı için çalışmaları yaparız.

İzzet Çelik söz aldı.

Dükkanların ana binaya zarar verdiğini düşünüyorum. Dükkanların camlarının ve çerçeveleri yok. Buda binanın prestijini düşürmektedir. Güvenlik anlamında da sıkıntı yaşanır. Burada yaşanacak adli vakadan dükkan sahipleri sorumludur. Dükkanım boş deyip ben aidatlara katılmıyorum deme şansınız yok. Veya buraları kiralayamadık deyip binanın geneli etkileyecek davranışta bulunamazsınız. Burası bir bütündür. Bunların en kısa sürede bitirilmediği takdirde belediyeye başvuracağını söyledi.

Mustafa Bey söz aldı .Bahsettiğiniz konu ile alakalı yönetim olarak çalışma başlatıldı. Dükkan sahiplerine gerekli yazı (EK-11) gönderilmiştir.

İzzet bey bu yazıdan haberim yoktu dedi. Teşekkür ederim dedi.

Oğuz Demirkılıç söz aldı.

Buranın temel sorunu dükkanların biran önce kiraya verilememesidir. Bu dükkanlar kiraya verildiğinde binamız daha da güzelleşecektir.

Ayrıca -383.851,35 TL'nin açılımı ve işletme bedeli hakkında bilgi verilmesini rica ederim dedi.

Mustafa Bey söz aldı.

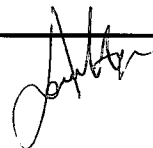
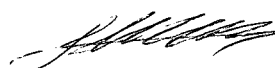
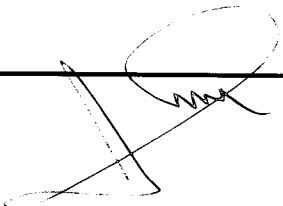
Denetim raporunun 15 ve 16 madde belirtilmiştir.

Mevcut Durum demir başlar düşüldüğünde 383.851,35 TL eksi bakiye vermektedir. Bunun sebebi de geçmiş dönemlerdeki bütçeler de olmamasına rağmen zaruri ihtiyaçtan dolayı aktifimize kayıtlı demirbaş alımı ve yapılması gereken zaruri harcamalardan kaynaklanmaktadır. Bu bakiyenin 235.163,98 TL 2020 ve 2021 yılı bütçesine sarktığı anlaşılmaktadır .Bu fark da iski yapılandırılması yapılarak 3 yıl içinde kapatılması düşünülmektedir.

2018 yılı tahmini bütçesinde olmamasına rağmen en zaruri olarak yapılması gereken işler için yapılan harcama miktarı 131.295,94 TL'dir. Bu harcamaların 28.897,11 TL' sigortadan karşılanmıştır.

102.398,83 TL tutarındaki rakamların içinde Asansör tamir ve yedek parça, Mahkeme Giderleri, otoparka asfalt dökümü ,kırılan camların değişimi, kıdem ve ihbar tazminatı, resepsiyon önü aydınlatma, Ip santarl sistemi ve demirbaşlar'dir

İşletme Bedeli yönetim planında da belirtildiği üzere işletme firmasına ödenen bedeldir. Yönetim planına istinaden Kiralamalar işletme firması üzerinden yapılmaktadır. Kiralamalardaki tahsilat riski kiracının kaldığı süre boyunca işletme firması sorumluluğundadır. Kiralamalardaki kira tahsilatlarının takibi de işletme firmasının sorumluluğundadır. Kirasını ödemeyen kiracıların hukuki maliyetleride işletmenin sorumluluğundadır.Yönetim olarak kdv ye tabi olmadığımızdan ve kiralama yapacak firmalara fatura kesileceğinden Vergisel boyutu işletme firması tarafından yürütülmektedir. Ayrıca işletme firması tüm teknik ,temizlik ,güvenlik, iş sağlığı ve güvenliği konularında idare ve koordine sağlamaktadır. Diyerek açıklama yaptı mustafa bey.



**İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, 2866 no'lu Ada, 17 no'lu Parsel , FLORA RESİDENCE Kat Malikleri Genel Kurulu  
10.05.2019 Tarihli OLAĞANÜSTÜ Toplantısı Karar Tutanağı**

*Divan başkanı aidatlarda bu yıl herhangi bir artış ve değişiklik olmadığından yönetim bununla ilgili çalışmalarını yapsın 2020 ocak ayında yapılacak genel kuruluna kmk göre hazırlanmış aidat dağılımıyla bütçe yapsınlar dedi.*

*İzzet bey söz aldı.*

*2020 ocak ayında yapılacak genel kurulunda dükkan cam çerçevelerinin yapılmış ve aidat dağılımı KMK'ya göre düzenlenerek genel kurula yetiştirilmesini talep ediyorum dedi.*

*Divan başkanı Şerafettin Dinçer ,yönetim planıyla ilgili şikayet ve dileklerin çok olduğunu kesin çözüm için bir komisyon kurulmasının yararlı olacağını şuanadaki statü itibariyle yönetim planı değişmeden farklı uygulama yapılamayacağını kat mülkiyeti kanununun uygulanmasının zorunlu olduğunu ifade etti. Kurulacak komisyonun acilen belirlenip çalışmalarını yılbaşından önce bitirmesini 2020 ocak ayında yapılacak olağan genel kurula komisyonun belirlediği ve yönetimle mutabık kalınan kararlar ışındaki hesaplarla çıkılacağı konusunda fikir birliğine varılmasını önerdi.*

*Şerafettin Dinçer ayrıca rezidansın tek taş yüzük olduğunu ataşehirin en kıymetli yerinde bulunduğunu ifadeyle şuanadaki perişan durumundan kurtulabilmesi için büyük hissedarların aralarındaki problemi hallederek buranın geleceğinin bir an önce düzeltilmesi amaçlanmalı ifadesiyle münferit maliklerin çoğunluk hissesine sahip olan 4 ailenin iş birliğini geciktirmemeleri gerekir diyerek Divan Başkanı 2019 işletme projesinin, bütçe ve aidat dağılımının genel kurula oylamaya sundu .Oy birliyle kabul edildi*

**Gündemin 9. Maddesi olan dilek ve önerilere geçildi.**

*Kemal Gülbaş söz aldı.*

*Devam eden mahkeme ve süresi konusunda bir açıklama talep etti.*

*-1 ve -2 Katların yapılırken ticari alanlar diye yapılmıştı Daha sonra onları da otopark olarak ilave edildi. Ancak .-3 ve -4 katlarındaki otopark binamızın otopark sorununu çözdüğünden atıl olan -1 katını Flora işletme üzerinden stc aracılığıyla gerekli yatırımları yapılarak otokoç'a kiralandı. Gelir elde edilmeye başlandı. Aidatlara da hesaplarda görüldüğü üzere yansıtılmıştır. Ayrıca bi o kadar da otokoç'un arka tarafında kiralamaya müsait 4.000 m2 yerimiz var.*

*Dava açan kişi diyor ki benim böyle bir paraya ihtiyacım yok ben 400 tl yerine 600 tl de öderim diyor. Tüm atıl ve boş olan alanların kiralanmasına karşı çıkmaktadır. Kiralanan yerlerinde boşaltılmasını istiyor. Kendisiyle bizzat gidip konuştuğumuzda ben zarar ettim herkes zarar etsin diyor. Dava konusu budur. Süreç devam etmektedir.*

*Dükkanların düzenlemesi ile alakalı hukuki süreç çözümlenmiştir. Cepheleri bir an önce yapmamız dükkanların kiralanmasında büyük rol oynayacaktır.*

*Tevfik Hoş Söz aldı.*

*Kendisinin zemin deprem mühendisi olduğunu ,bu binanın depreme dayanıklı tünel kalıpla yapılmış olduğunu ortası boş güzel olumlu tarafları da olan bir binadır dedi. Olumsuz tarafları da vardır. Ama bu olumsuzluklar çözülemeyecek sorunlar değildir. Binamızın tek sıkıntısı dükkanların bir mezbeleliği andırmasıdır. Bu mezbelelikten nasıl marka değerine ulaştırılır konusunda tecrübelerim vardır. Dükkan sahiplerinin katılımıyla ortak çalışma bir komisyon kurularak bu sorunların çözülmesini önerdi. Binamızda camlar açılmaya başlandı . Yangın ve rüzgar riski nedir bu çok önemli bir konu olduğunu söyledi. Bir çalışma yapılmasında fayda olduğunu düşünüyorum.*

*Mustafa bey söz aldı.*

*Bahsettiğiniz dükkan önleriyle alakalı çalışmalarımız hazır. Kurulacak komisyonla hukuki sorunlarımız aştığımızda daha da hızlandırabiliriz.*

*Cam açılması aslında uygun değildir. Ancak kat maliklerinden gelen aşırı talep neticesinde cam açılmasına izin verildi tek tip ve tek cam olarak izin verildi. Havalandırmak için cam açıldığında oda ve dış kapının kapatılması konusunda daire sakinlerine gerekli uyarılar yapıldı.*

**İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, 2866 no'lu Ada, 17 no'lu Parsel , FLORA RESİDENCE Kat Malikleri Genel Kurulu  
10.05.2019 Tarihli OLĞANÜSTÜ Toplantısı Karar Tutanağı**

*Cevahir Akay söz aldı.*

*Bu binanın canlanmamasının sebebi önlerinin açık olması lazım. Bahçesi olan dükkanlar her zaman doludur. Süs havuzları ve ağaçlandırmalar yapılması gerektiğini düşünüyorum. Binanın geleceği açısından bu dokunuşlar önemlidir dedi.*

*Mustafa bey söz aldı biz bu çalışmaları 3 sene önce yaptık. Genel kuruldan geçirdik . Rüzgar panelleri oturma alanları düşünülüdü. Ancak bu binanın gelişmesini istemeyen bir çıkıp dava açıyor o zamanda bizim elimiz kolumuz bağlanıyor.*

*İzzet Çelik söz aldı.*

*Araç trafiği yoğun bölgelerde lokasyonlar da büyük dükkanlar daha değerli olmaktadır. Dükkan sahiplerinin de olduğu bir komisyon kurulmalıdır.*

*Mustafa Bey söz aldı. Komisyonu hemen kuralım. Ramazandan sonrada hemen Çalışmalara başlayalım dedi.*

*Divan başkanı dükkan önlerinin yapılması ve çevre düzenlenmesi yapılması için  
Yönetim*

*Dükkan sahiplerinin tümü,*

*Oğuz Demirkılıç*

*İzzet çelik*

*Tevfik Hoş 'tan oluşan bir komisyon kurulmasını oylamaya sundu.*

*Komisyon oybirliği ile kabul edildi.*

*Mehmet Celepoğlu söz aldı.*

*Hal tarafındaki demir bloğunun kaldırılmasını ve dükkan üstlerinin düzenlenmesini talep etti.*

*Hakan Göksun söz aldı.*

*Dükkanlar binamızın marka değeridir. Ne yapılırsa yapılsın olmazsa olmazlar bir an önce yapılmalıdır. Binamıza ufak tefek dokunuşlarla güzelleştirebiliriz. Demir bloğun kaldırılması değil de güzel bir boya yapılabilir. Resepsiyon girişindeki fayansların değiştirilmesini, Resepsiyonun sağından girildikten sonra yangın kapısının daha modern hale getirilmesini talep ediyorum dedi.*

*Mustafa bey söz aldı dilek ve temennileriniz tek tek değerlendirilecektir. Gerekeni yapılacaktır dedi.*

*Söz alan olmayınca divan başkanı*

*Av. Şerafettin Dinçer10 Maddelik gündemin tamamlandığını ifadeyle toplantının kapanışını yaparak genel kurul sona erdi.*

*Karar Tutanağı 5 sayfadan ibaret olmak üzere ve aşağıda belirtilen ekli listeden oluşmaktadır.Karar Tutanağı her sayfa altı Divan Heyeti tarafından imza altına alınmıştır. 10.05.2019*

*Ekler:*

*Ek-1:Hazirun Cetveli 12 Sayfa*

*Ek-2:Vekaletnameler 24 adet*

*Ek-3:Divan Heyeti İçin Önerge*

*Ek-4:2018 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet raporu*

*Ek-5:2018 Yılı Gelir Gider Raporu*

*Ek-6:2018 Yılı Denetim Kurulu Raporu ve eki*

*Ek-7:2019 Yılı Yönetim Kurulu Önergesi*

*Ek-8:2019 Yılı İşletme Projesi*

*Ek-9:2019 Yılı Bütçesi*

*Ek-10:2019 Yılı Aidat Dağılımı*

**DİVAN BAŞKANI**  
AV.Şerafettin Dinçer

**DİVAN BAŞKAN YARDIMCISI**  
Selahattin Alp

**KATİP**  
Faruk Topcu

*10/5/2019*  
