

## GÜZELTAN SİTESİ KAT MALİKLERİ KURULU 20. OLAĞAN TOPLANTI TUTANAĞI

Güzeltan Sitesi 20. Olağan Kat Malikleri Kurulu; 10 Şubat 2019 tarihin de saat 12.00'de Güzeltan Sitesi 9.Blok da belirlenen yerde toplandı.

### **Gündemin 1. Maddesine geçildi:**

Yönetim Kurulu adına Hasan MÜLAYİM toplantıya katılımın 22 asaleten ve 16 vekaleten toplam 38 kişi olduğunu, imzalanan Hazırın cetvelinden anlaşıldığını, 634 sayılı KMK Mad.30'a göre toplantı yeter sayısının bulunduğunu ifade ederek toplantıyı açtı. Ebediyete intikal eden ATATÜRK ve Türk Büyükleri için saygı duruşu yapıldı.

### **Gündemin 2. Maddesine geçildi:**

Başkanlık Divanı seçimi yapıldı. Divan Başkanlığı'na Kemal ERMİŞ, üyeliklere Hüseyin YAVUZ ve Ayşe SARIYDIN FİLİBELİOĞLU **oy birliği** ile seçildiler.

Divan Kurulu'na seçilenler adına Başkan Kemal ERMİŞ divan üyeleri ile kendisine gösterilen güvenden dolayı teşekkür etti.

Divan başkanı, Gündeme ilave olup olmadığını sordu, Gündem maddesine ilaveten Asansör yaptırılması konusunun görüşülmesi eklenerek, Genel Kurulca Gündem oylanarak sabitlendi. Yapılmakta olan Genel Kurulun divan heyetince tanzim olunacak tutanakların, okunacak Faaliyet Raporunun, Bilançonun, Denetçi Raporu'nun, 2018 yılı için kabul edilecek İşletme Projesi'nin, Hazırın Cetvellerinin ve diğer Genel Kurul Karar Tutanakları'nın; Güzeltan Sitesi Yönetim Planı Mad.20'ye göre Divan Başkanlığı'nca imzalanmasına yetki verilmesi hususunu Genel Kurul'un oyuna sundu. İmza yetkisi istemi Genel Kurul'da hazır bulunanların **oy birliği** ile kabul edilerek Divan Başkanlığı'na toplantı tutanak ve kararlarını imzalama yetkisi verildi.

### **Gündemin 3. Maddesine geçildi:**

- Yönetim Kurulu adına Murat Ersin ŞAHİN 2018 yılı Faaliyet Raporunu okudu, ve 2018 Yılında yapılamayan işlerin gündemden çıkarılmasını Yönetim Kurulu adına teklif etti,
- Denetçi Raporu, Dilber PINAR'ın yerine Pınar TETİK, 2018 Yılı Denetçi Raporunu okudu.
- Yönetim Kurulu adına Murat Ersin ŞAHİN 03.01.2018 – 15.01.2019 dönemine ait yıllık bilanço, gelir ve gider hesaplarını okuyarak açıklamalar da bulundu.

Divan Başkanlığı tarafından her üç Raporda görüşmeye açıldı. Raporlar hakkında; 3 Blok 7 numaralı kat maliki vekili, Seyit HACIOĞLU ödenmeyen 1800 TL kira, 960 TL aidat olmak üzere 2760 TL hakkında bilgi talep etti. Yönetim adına Hasan MÜLAYİM yasal yollara başvurulacağını ifade etti.

### **Gündemin 4. maddesine geçildi :**

Yönetim Kurulu'nun 2018 Yılı Faaliyet Raporu, Bilanço ve 2018 Yılı Denetçi Raporu okunarak ayrı ayrı oya sunuldu.

Faaliyet Raporu **oy birliği** ile kabul edilerek İbra edildi.

Denetim Raporu **oy birliği** ile kabul edilerek İbra edildi.

Bilanço **oy birliği** ile kabul edilerek İbra edildi.

### **Gündemin 5. maddesine geçildi :**

634 Sayılı KMK. Mad. 37'ye göre hazırlanan 2019 Yılı Tasarı İşletme Projesi'nde maddeler halinde gösterilen masraf kalemleri bir önceki sene ile karşılaştırılarak Yönetim Kurulu adına Murat Ersin ŞAHİN tarafından açıklama yapıldı.

Divan Başkanı hazırlanan ve açıklanan İşletme Projesi hakkında söz almak isteyen var mı diye sordu, izah edilen 2019 projesi için söz alan olmadığından oylamaya geçildi. 2019 Tasarı İşletme projesi kesinleştirilerek **oy birliği** ile kabul edildi.

a) 2019 yılı aylık aidatının 140.- TL olması, 2019 yılı aidatlarının 1 Şubat 2018'den itibaren her ayın birinden onyedisine kadar ödenmesi veya İş Bankası IBAN TR750006400000142660008075 ve Ziraat Bankası IBAN TR570001001775846829375001 nolu Güzeltan Sitesi hesabına yatırılması, arzu eden kat

KST S HY

Mert

maliki ve kiracıların aidatların ödenmesi hususunda İş Bankasına ve Ziraat Bankasına otomatik ödeme talimatı vermesi **oy birliği** ile kabul edildi.

b) 634 Sayılı KMK Ortak Giderlerin Teminatı madde 22, 24'e göre aidatlarını ait olduğu ayın içinde ödemeyenler için her geçen ay % 5 gecikme zammı uygulanacağı, müteakip aylarda ödeme yapılmaması halinde gecikme zammı ilave edilmesi (1. Ay aidat tutarı + %5, 2. Ay aidat tutarı + %5 gibi), ödemelerini zamanında yapmayan mükellefler (ev sahibi+kiracı) için gerekli işlemlerin KMK hükümlerine göre diğer kat malikleri lehine KANUNİ İPOTEK Hakkı tescilinin Avukat kanalıyla yapılması, Avukat ve icra masraflarının ilave edilmesi; Aidatları zamanında ödemeyenlerin listesinin tüm blokların ilan panolarına asılması hususunda karar alınması konusu, **oy birliği** ile kabul edildi.

c) 4857 sayılı İş Kanununun 110. maddesinin ( f ) fıkrasında belirtildiği gibi bundan böyle kapıcıların lojmanda harcadığı ısı, doğal gaz, elektrik ve su giderlerinin kapıcıların kendileri tarafından ödeneceği **oy birliği** ile kabul edildi.

d) Yönetim Kurulu üyelerinin ve Denetçi 'nin sitenin aidat giderlerlerinden muaf tutulması **oy birliği** ile kabul edildi.

e) KMK Genel Kurallar Mad. 38 'e göre Yönetim Kat Malikleri Kurulu'na karşı sorumludur

#### **Gündemin 6. maddesine geçildi :**

Divan Başkanlığınca 3 Yönetim Kurul üyesi (Yedekler hariç) 1 denetçi (Yedek hariç ) her ay 300.00 TL huzur hakkı verilmesinin iptal edilmesi **oy birliği** ile kabul edildi

#### **Gündemin 7. maddesine geçildi :**

Divan Başkanı, Genel Kurul üyelerine Yönetim Kurulu ve Denetçiliğe aday olmak isteyenlerin olup olmadığını sordu. Kat Malikleri tarafından; GÜZELTAN SİTESİ YÖNETİM KURULU 'na Hasan MÜLAYİM, Murat Ersin ŞAHİN, Mehmet Kenan YILMAZ asil üyeliğine, Denetçi olarak Dilber PINAR'ın, Yönetim Kurulu yedek üyeliklerine Semra KOFOĞLU, Kemal ERMİŞ ve Selçuk KAYA'nın, Yedek Denetçiliğe Hüseyin YAVUZ'un aday olarak gösterildi

Yapılan oylama sonucunda, GÜZELTAN SİTESİ YÖNETİM KURULU 'na Hasan MÜLAYİM, Murat Ersin ŞAHİN, Mehmet Kenan YILMAZ asil üyeliğine, Denetçi olarak Dilber PINAR, yönetim kurulu yedek üyeliklerine Semra KOFOĞLU, Kemal ERMİŞ ve Selçuk KAYA, Yedek Denetçiliğe Hüseyin YAVUZ **oy birliği** ile seçildi.

**Gündemin 8. maddesine geçildi :** Konu hakkında 8 Blok, 6 numaralı kat maliki Sayın Habibe DEMİRCİ yalıtım malzemesi ile ilgili olarak görüşlerini bildirdi, Divan Başkanı, Bodrum kat kira gelirleri ile bodrum katlarında bulunan dairelerin içlerinin yenilenerek (mutfak ve banyo), depo ve sığınak ana girişi kapılarının güvenlik gerekçesi ile değiştirilmesi, Bina eteklerindeki çatlaklar konusunda yeni Yönetim Kurulunca çalışma yapılması konusunda Yönetim Kuruluna yetki verilmesi **oy birliği** ile kabul edildi.

#### **Gündemin 9. Maddesine geçildi :**

Konu hakkında 6/4 Hüseyin YAVUZ, 8/1 Dilber PINAR, 3/7 Seyit HACIOĞLU konu hakkında görüşlerini ifade ettiler.

Divan Başkanı tarafından kıdem tazminatı hesabını da olması gereken para miktarı hesaplatılarak ödenmesi gereken bir tutarın olması durumunda söz konusu tutarın imkan olursa kira gelirlerinden ödenmesi aksi halde hesaplanacak tutarın kat maliklerinden taksitli olarak tahsil edilmesi konusunda Yönetim Kuruluna yetki verilmesi konusu oylamaya sunuldu ve **oy birliği** ile kabul edildi

#### **Gündemin 10. Maddesine geçildi :**

Personelin mevcut şekilde çalışmasına devam edilmesine **oy birliği** ile karar verildi.

#### **Gündemin 11. Maddesine geçildi :**

Güzeltan Sitesine ait kullanım dışı malzemelerin mümkünse satılması veya hibe edilmesi amacıyla yapılan oylamada **oy birliği** ile Yönetim Kuruluna yetki verildi,

KSA A Hy

### **Gündemin 12. maddesine geçildi :**

1- Önemli hasar, arıza, afet gibi yapılması zorunlu hallerde işin aciliyeti sebebiyle toplanacak Ek Giderlerin tespiti, toplanma süresi, toplanacak bu giderlerin, ana gayrimenkulün esas yapısı veya ortak kullanma alanları için mi olduğu durumunun belirlenmesinin de Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi **oy birliği** ile kabul edildi.

2- Aidat gelirlerinin yetersiz kalması ve zorunluluk halinde kira gelirlerinden borç olarak ve İşletme projesinde gösterilen fasıllar arasında aktarma yapabilmesi ve ortak giderlerinde kullanılması hususunda Yönetim Kurulu'na **oy birliği** ile yetki verildi.

3- Sitede çalışan personelin ve kapıcıların işletme projesindeki personel giderleri çerçevesinde ücretlerinin ödenmesi, 4857 sayılı İş Kanunu ve bu Kanuna atfen çıkarılan ve çıkacak olan iş yasalarına uyulmak şartıyla gerektiğinde kapıcılara, pazar ve resmi tatil günlerinde, gerektiğinde diğer günlerde fazla mesai yaptırılması, yasal fazla mesai ücretlerinin ödenmesi hususunda Yönetim Kurulu'na **oy birliği** ile Yetki verildi.

4- Gelir sağlayan bodrum dairelerinin kiralarının tespiti, kiracılarla kira sözleşmesi yapılması, kira gelirlerinin sitenin demirbaş ve kalıcı giderlerine harcanmasının (634 Sayılı KMK'nın madde 10 Ek 14.11.2007-5711/3. Md. ve Vergi Usul K. gereği ) ve kira getiren bodrum dairelerin onarım, bakım işlerinin yaptırılması, bundan böyle kiraya verilmesi esnasında alınan Depozitolarının (güvence bedellerinin) TL. olarak alınacağı, Güvence bedeli olarak SENET alınmaması, Güvence Bedelleri'nin Banka da açılacak hesapta tutulabileceği hususunda Yönetim Kurulu'na **oy birliği** ile yetki verildi.

5- Site çalışanları için bankada açılan Vadeli Kıdem Tazminatı Fon Hesabına, yeni Yönetim Kurulu'nca Kıdem Tazminatları hesaplanarak aidat gelirlerinden para yatırılması, Kıdem Tazminatı Hesabı'ndaki bu paranın hiçbir suretle amacının dışında harcanmaması hususunda Yönetim Kurulu'na **oy birliği** ile yetki verildi.

6- Sitede çalışan tüm personelin ve kapıcıların görev ve sorumluluklarını belirten Konut Kapıcıları Yönetmeliği'ne göre yeni çalışma talimatları hazırlanması, gerekenlerin güncellenmesi, 4857 sayılı İş Kanunu hükümlerine göre iş sözleşmelerinin yenilenmesi, çalışan personelin her birinin gerektiğinde iş akitlerini fesih ederek İş Kanunu'nun ilgili hükümlerine göre işlerine son verilmesi, yasal tazminatlarının ödenmesi, yerlerine yeni personel alınması, SGK işlemlerinin takip edilmesi 634, 506, 4857, 5510, 6331, 6098 sayılı yasaların uygulanması, görevlilerin yeteneklerine göre de görev verilmesi ve hususlarında Yönetim Kurulu'na Yetki Verilmesine **oy birliği** ile karar verildi.

7- Yönetim Kurulu üyelerinin Güzeltan Sitesi ile ilgili konularda kamu kurum ve kuruluşlarında, belediyelerde, noterlerde, bankalarda iş takibi yapmaya, siteyi temsil etmeğe, özel ve tüzel kişi kuruluşlarda sözleşme imzalamaya, ödemelerini yapmaya bankalarda hesap açıp kapatmaya, para çekmeye, icra dairelerine müracaat etmeğe, icra takibi ve tahsilatı yapmaya, Güzeltan Sitesi adına avukat ve mali müşavir tutmaya Yönetim Kurulu üyelerinin yukarıdaki tüm maddelerdeki işleri yürütmeye ve ifa etmeye, Yönetim Kurulu'nun Karar Defterinde alacakları karar ile münferiden yetkili kılınmaları hususuna **oy birliği** ile karar verildi.

### **Gündemin 13. maddesine geçildi :**

25.08.1988 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 19910 sayılı Sığınak Yönetmeliği Madde 7'nin ( a ) bendinde " **12 ve daha az bağımsız bölümü olan konut kullanımlı yapılarda " Sığınak yapma zorunluluğu aranmaz.** Hükmü gereğince mevcut bulunan Güzeltan Sitesi Yönetim Planı Madde 2'de ( a ) bendinde yer alan Sığınak ifadesinin kaldırılması konusu görüşüldü ancak çoğunluk sağlanamadı, konu hakkında kat maliklerinin bilgilendirilmesine karar verildi.

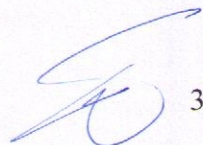
### **Gündemin 14. maddesine geçildi :**

Yönetim adına Hasan MÜLAYİM Eski Yönetici Erhan YÜKSEL, hakkında açılan davalar hakkında Genel Kurulu bilgilendirdi,

### **Gündemin 15.maddesine geçildi :**

Asansör konusu görüşüldü ve konu hakkında araştırma yapılması hakkında Yönetim Kuruluna yetki verilmesine **oy birliği** ile karar verildi,

Hy, KGT

 3

Geri Dönüşüm konusunda site içerisinde konteynır konulması hakkında yönetime yetki verilmesi konusu kabul edilmedi,

**Gündemin 16.maddesine geçildi :**

**Dilek ve temenniler :**

Dilek ve temenniler konusunda söz alan olmadı.

**Site sakinlerinin şikâyetçi olduğu konular**

**Bilindiği üzere site sakinleri aşağıdaki yasaklara uymakla yükümlüdürler.**

- a ) Bağımsız bölümleri, ahlaka ve adaba aykırı şekilde kullanamazlar
- b ) Radyo, teyp, televizyon, müzik seti gibi müzik aletlerini diğer kat maliklerini tedirgin edecek derecede açamazlar, yüksek ses tonuyla ve ara vermeden çalamazlar.
- c ) Bağımsız bölümlerinin pencere ve balkonlarından halı, kilim ve benzeri şeyleri silkeleyemezler, çöp ve su dökemezler.
- d ) Bağımsız bölümleriyle eklentilerinde ve ortak yerlerde, patlayıcı, yanıcı, tehlikeli ve pis kokulu maddeler bulunduramazlar. Siteye ait ortak yerlere, Bahçeye sebze ve buna benzer fideler ekilemez **YASAKTIR**. Yemek ve ekmek artıkları dökemezler ekilen fideler söktürülür yeniden çim ekilerek eski haline getirilir.
- e ) Bağımsız bölümlerinde veya ortak yerlerde diğer kat maliklerini tedirgin edecek şekilde müzikli, gürültülü toplantılar düzenleyemezler.  
Kabul günü, nişan töreni gibi zorunlu toplantılarda elden geldiğince gürültü yapmamaya, apartmanın huzurunu bozmamaya gayret ederler. Bu gibi toplantılara en geç saat yirmi üçte son verilir.  
Ana gayrimenkulün bahçesinde hiçbir toplantı düzenlenemez.
- f ) Tapu kütüğünde konut olarak kayıtlı bağımsız bölümlerinde dispanser, klinik, ecza laboratuvarı gibi yerler açamazlar bu maksatla kullanılmak üzere kiraya da veremezler.
- g ) Kat mülkiyeti kütüğünde konut olarak kayıtlı bağımsız bölümlerinde, Kat Malikleri Kurulu'nun oybirliği ile verilmiş bir kararı olmadan, eğlence ve beslenme yerleri ile galeri ve çarşı gibi yerler açamazlar, bu maksatla kullanılmak üzere de kiraya veremezler
- h ) Bağımsız bölümlerde ve daire içersin de köpek bulundurmak ve beslemek yasaktır. Söz konusu hükümlere uyulması gerektiği ifade edildi.

Katip Üyesi: Ayşe SARIYDIN FİZİBELİ OĞLU

Ayşe

Hüseyin YAVUZ

Duran Bek  
Kenel ERMİŞ