

GÜZELTAN SİTESİ KAT MALİKLERİ KURULU

21. OLAĞAN TOPLANTI TUTANAĞI

Güzeltan Sitesi 21. Olağan Kat Malikleri Kurulu; 16 Şubat 2020 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 18 asaleten ve 15 vekaleten toplam 33 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 ve istiklal marşı okundu.

Gündemin 2. Maddesine geçildi:

Başkanlık Divanı için 6.Blok 4 numaralı kat maliki Hüseyin YAVUZ üyeliklere 12.Blok 3 numaralı kat maliki Bekir ÜLKER ve 4.Blok 8 numaralı kat maliki Harun ÖZDEMİR aday olarak gösterildi. Divan Başkanlığı'na 6.Blok 4 numaralı kat maliki Hüseyin YAVUZ üyeliklere 12.Blok 3 numaralı kat maliki Bekir ÜLKER ve 4.Blok 8 numaralı kat maliki Harun ÖZDEMİR **oy birliği** ile seçildiler.

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

Divan başkanı, Gündeme ilave olup olmadığını sordu, Gündemin 7 inci maddesine (b) bendi olarak Asansör yapımı konusu eklendi. Genel Kurulca Gündem oylanarak sabitlendi. Yapılmakta olan Genel Kurulun divan heyetince tanzim olunacak tutanakların, okunacak Faaliyet Raporunun, Bilançonun, Denetçi Raporu'nun, 2020 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'na 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 2019 yılı Faaliyet Raporunu okudu,
- Denetçi Raporu, Dilber PINAR 2019 Yılı Denetçi Raporunu okudu.
- Yönetim Kurulu adına Murat Ersin ŞAHİN 16.01.2019 – 31.12.2019 dönemine ait Yıllık Bilanço, gelir ve gider hesaplarını okuyarak açıklamalar da bulundu
- Divan Başkanlığı tarafından her üç Raporda görüşmeye açıldı,
- Hukuki süreçler hakkında bilgi verildi.

Gündemin 4. maddesine geçildi :

Yönetim Kurulu'nun 2019 Yılı Faaliyet Raporu, Bilanço ve 2019 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 2020 Yılı Tasarı İşletme Projesi'nde maddeler halinde gösterilen masraf kalemleri bir önceki sene ile karşılaştırılarak Yönetim Kurulu adına Hasan MÜLAYİM tarafından açıklama yapıldı.

Divan Başkanı hazırlanan ve açıklanan İşletme Projesi hakkında söz almak isteyen var mı diye sordu, 4 Blok 7 numaralı kat maliki Ulvi Cihat YILDIZ tarafından izah edilen 2020 projesi içinde yer alan kasa tazminatı ifadesinin değiştirilerek **büro işlerinin takibi sorumlusu** olarak değiştirilmesi, 2020 yılı içerisinde ödenecek olan aidat ve bodrum kat kira bedellerinin sadece banka aracılığı ile ödenmesi önerilmiştir. Konu hakkında başkaca söz alan olmadığından oylamaya geçildi. 2020 Tasarı İşletme projesi kesinleştirilerek **oy birliği** ile kabul edildi.

a) 2020 yılı aylık aidatının 160 TL olması, 2020 yılı aidatlarının 01 Mart 2020'den itibaren her ayın birinden onyedisine kadar ödenmesi veya İş Bankası IBAN TR750006400000142660008075 ve Ziraat Bankası IBAN TR570001001775846829375001 nolu Güzeltan Sitesi hesabına yatırılması, hiçbir şekilde elden ödeme alınmaması kararı **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 giderlerinden 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 Başkanı, Genel Kurul üyelerine Yönetim Kurulu ve Denetçiliğe aday olmak isteyenlerin olup olmadığını sordu. Kat Malikleri tarafından; Güzeltan Sitesi Yönetim Kurulu'na Hasan MÜLAYİM, Murat Ersin ŞAHİN, Mehmet Kenan YILMAZ asil üyeliğine, Denetçi olarak Hüseyin YAVUZ'un, Yönetim Kurulu yedek üyeliklerine Semra KOFOĞLU, Bülent SAYIMLI, Bekir ÜLKER Denetçiliğe Hüseyin YAVUZ'un Yedek Denetçiliğe Kemal ERMİŞ aday olarak gösterildi

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

Divan Başkanlığınca 3 Yönetim Kurul üyesi (Yedekler hariç) 1 denetçi (Yedek hariç) aidatlardan muaf tutulması **oy birliği** ile kabul edildi

Gündemin 7. Maddesine geçildi :

- a) Çatılara güneş enerjisi sisteminin kurulması kararı oylanarak oy birliği ile kabul edilmemiştir.
- b) Apartman bina girişlerindeki 1. kapıların fotoselli kapılar ile değiştirilmesi yapılan oylama ile oy birliği ile kabul edilmiştir.

Gündemin 8. Maddesine geçildi :

Kıdem tazminatı hesabının ihtiyaç olması halinde %50 oranında kullanılması ve aynı bütçe yılı içerisinde hesaba geri yatırılması ve mevcut bakiyenin likit fonda tutulması konusu görüşülerek oy birliği ile kabul edilmiştir.

Gündemin 9. Maddesine geçildi :

Kiracıların kira artış oranlarının raic bedele göre ayarlama yapılması konusunda yönetime yetki verilmesi görüşülmüş olup oy birliği ile kabul edilmiştir.

Gündemin 10. 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'na 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 11.maddesine geçildi :

Dilek ve temenniler :

1-2643 sokak da yer alan otopark alanının kilitli sisteme uygun hale getirilmesi konusunda çalışma yapılması istenmiştir.

2- Bina eteklerinin tadilatı amacıyla bir çalışma yapılarak imkanlar ölçüsünde yapılması amacıyla çalışma yapılması istenmiştir.

YASAKLAR :

MADDE 40 : KAT MALİKLERİ,AŞAĞIDAKİ YASAKLARA UYMAKLA YÜKÜMLÜDÜRLER

A) BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİ,AHLAKA VE ADABA AYKIRI ŞEKİLDE KULLANAMAZLAR

B) RADYO,TEYP,TELEVİZYON,MÜZİK SETİ GİBİ MÜZİK ALETLERİNİ DİĞER KAT MALİKLERİNİ TEDİRGİN EDECEK DERECEDE AÇAMAZLAR,YÜKSEK SES TONUyla VE ARA VERMEDEN ÇALAMAZLAR.

C) BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİNİN PENCERE VE BALKONLARINDAN HALI,KİLİM VE BENZERİ ŞEYLERİ SİLKELEYEMEZLER,ÇÖP VE SU DÖKEMEZLER.

D) BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİYLE EKLENTİLERİNDE VE ORTAK YERLERDE,PATLAYICI,YANICI,TEHLİKELİ VE PİS KOKULU MADDELER BULUNDURAMAZLAR.SİTEYE AİT ORTAK YERLERE, BAHÇEYE SEBZE VE BUNA BENZER FİDELER EKİLEMEZ. YASAKTIR.YEMEK VE EKMEK ARTIKLARI DÖKEMEZLER EKİLEN FİDELER SÖKTÜRÜLÜR YENİDEN ÇİM EKİLEREK ESKİ HALİNE GETİRİLİR.

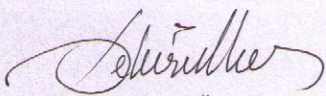
E) BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİNDE VEYA ORTAK YERLERDE DİĞER KAT MALİKLERİNİ TEDİRGİN EDECEK ŞEKİLDE MÜZİKLİ,GÜRÜLTÜLÜ TOPLANTILAR DÜZENLEYEMEZLER. KABUL GÜNÜ,NİŞAN TÖRENİ GİBİ ZORUNLU TOPLANTILARDA ELDEN GELDİĞİNCE GÜRÜRTÜ YAPMAMAYA,APARTMANIN HUZURUNU BOZMAMAYA GAYRET EDERLER.BU GİBİ TOPLANTILARA EN GEÇ SAAT YİRMİ ÜÇTE SON VERİLİR.

ANA GAYRİMENKULÜN BAHÇESİNDE HİÇBİR TOPLANTI DÜZENLENEMEZ.

F) TAPU KÜTÜĞÜNDE KONUT OLARAK KAYITLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİNDE DİSPANSER,KLİNİK,ECZA LABORATUARI GİBİ YERLER AÇAMAZLAR BU MAKSATLA KULLANILMAK ÜZERE KİRAYA DA VEREMEZLER.

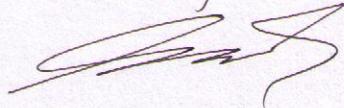
G) KAT MÜLKİYETİ KÜTÜĞÜNDE KONUT OLARAK KAYITLI BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİNDE,KAT MALİKLERİ KURULU'NUN OYBİRLİĞİ İLE VERİLMİŞ BİR KARARI OLMADAN,EĞLENCE VE BESLENME YERLERİ İLE GALERİ VE ÇARŞI GİBİ YERLER AÇAMAZLAR,BU MAKSATLA KULLANILMAK ÜZEREDİ KİRAYA VEREMEZLER

H) BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE VE DAİRE İÇERSİNDE KÖPEK BULUNDURMAK VE BESLEMELER YASAKTIR.



Zeynep Düşer
12.Bldde 3 Numaralı Kat Maliki
Diren Kurulu Üyesi

Hüseyin YAVUZ



Harun Erdemir

