

**PARK ÇİFTLİK KONUTLARI
TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU TOPLANTI TUTANAĞI**

Karar Tarihi : 07.07.2022
Karar No : 2022/007
Konu : Site Temsilciler Kurulunun Olağanüstü Toplantısı

Park Çiftlik Konutları Site Temsilciler Kurulu; 24.06.2022 tarihli saat: 19:30 da yapılan toplantıda kararlaştırılan 01/07/2022 ile 30/06/2023 tarihleri arasında uygulanacak işletme bütçesine yapılan itirazları içeren dilekçeleri değerlendirmek üzere **07.07.2022 tarihinde, saat 19:30 da Site Temsilciler Kurulu olağanüstü olarak, aşağıda adı ve soyadı, temsil ettikleri blokları ve imzaları bulunan 11 asil 6 vekâlet ile toplam 17 kişi ile yeterli çoğunluk sağlanarak toplanmıştır.**

GÜNDEM: :

1. 01.07.2022–30.06.2023 tarihleri arası uygulanacak olan tahmini işletme bütçesine yapılan itirazların değerlendirilmesi.

GÜNDEMDE ALINAN KARARLAR/GÖRÜŞLER :

Söz konusu bütçe ile ilgili olarak 33 site sakininin Yönetim Kuruluna dilekçe verdiği, bu dilekçelerden 30 adedinin içeriğinin aynı olduğu, diğer 3 dilekçenin ise aidat artışlarının gerekçelendirilmesini ve gerekiyorsa bütçenin yeniden değerlendirilmesi talep edilmektedir.
Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından, dilekçelerde yer alan taleplerin ayrı ayrı değerlendirilmesi ve site sakinlerinin ayrıntılı olarak bilgilendirilmesine karar verilmiştir.

Dilekçelerde yer alan konular kapsamında;

a) Sitenin internet portalında sadece 2018 yılı Ekim ayına ait Gelir-Gider tablosu yer aldığı, 2021-2022 yılı bütçe dönemine ilişkin olarak, bütçe alt kalemlerini de gösteren ve aylık olarak hazırlanan Gelir-Gider tablolarının kat maliklerinin bilgisine sunulmadığı,

CEVAP; Sitemiz “Ankara İli Yenimahalle İlçesi AOÇ Toplu Konutları Toplu Yapı Yönetim Planı” hükümleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili diğer Kanunlar dikkate alınarak yönetilmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun Yöneticinin hesap vermesi ile ilgili 39 uncu maddesinde;

“Yönetici, yönetim planında yazılı zamanlarda eğer böyle bir zaman yazılmamışsa her takvim yılının birinci ayı içinde kat malikleri kuruluna, ana gayrimenkul dolayısıyla o tarihe kadar elde edilen gelirlerin ve yapılmış olan giderlerin hesabına vermekle yükümlüdür. Kat maliklerinin yarısı isterse, bunların arsa payları ne olursa, olsun yönetim planında yazılı zamanlar dışında da hesabın gösterilmesi yöneticiden istenebilir.” hükmü yer almaktadır.

Yönetim planımızda ise; Denetim Kurulunun 3 er aylık dönemlerle Yönetimin hesap ve işlemlerini denetlemesi planlanmış olup, her 3 er aylık dönemde yapılan denetime ilişkin raporlar Bloklarda yer alan panolarda ilan edilmektedir.

Ayrıca sitemiz internet portalında yer alan “Denetim Kurulu Raporları” başlığı altında her 3 aylık denetim kurulu raporu bulunmakta ve bu raporlarda tüm harcama kalemleri ayrıntılı olarak belirtilmektedir.

(Handwritten signatures)

Söz konusu Denetim Raporlarında istenen açıklamalar yer almakla birlikte, sitemiz portalının "gelir gider raporları" bölümünde yönetim kurulu tarafından aylık harcamaların açıklanması daha düzenli olarak yapılabilir.

b) Sitemize ait faaliyet raporunun üçer aylık dönemler halinde hazırlanıp kat maliklerinin bilgisine sunulmadığı, dolayısıyla önceki bütçe gerçekleştirmelerinin tam olarak anlaşılmasının ve denetlenmesinin mümkün olmadığı,

CEVAP; Sitemiz Yönetim Kurulu'nun faaliyetlerini içeren raporlar, 3 er aylık Denetim Raporları ile aynı dönemde hazırlanmakta ve hazırlanan raporlar Bloklarda yer alan panolarda ilan edilmektedir.

Bununla birlikte söz konusu raporların sitemiz internet portalında düzenli olarak yer alması ve site sakinlerinin yapılan çalışmaları daha iyi izleyebilmesi için Yönetim Kurulu gerekli düzenlemeyi yapmalıdır.

c) 24.06.2022 tarih ve 2022/006 sayılı Site Temsilciler Kurul Toplantısı Tutanağı 6-a) maddesinde yer alan site çalışanlarına 750 TL ödenmesi kararına ilişkin, bu ödemenin hangi bütçe kaleminden ödeneceğinin hazırlanan İşletme Bütçesi kalemlerinde yer almadığı,

CEVAP; Toplu Yapı Yönetim Planı çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yönetilen sitemizde görevlendirilen personelin özlük hakları Kat Mülkiyeti Kanununda da ifade edildiği gibi ortak giderlerdendir. Söz konusu Kanun gereğince bu giderlere her kat malikinin katılması zorunludur. Bu giderler işletme bütçesinde yer alan "Personel Yıllık Ücret Giderleri" kaleminden karşılanmaktadır. Bütçemizde personele giderleri aynı ya da nakti olarak ayrılmamıştır.

Site Temsilciler Kurulu, söz konusu 750 TL lik aynı ödemeye ilgili Kararını, 24.06.2022 tarihli toplantıda BK-11 Yöneticisi Harun TOPALOĞLU'nun dilekçesi nedeniyle görüşmüş ve Karara bağlanmıştır.

Site Temsilciler Kurulu'nun bu kararını, "Personel Yıllık Ücret Giderleri" kaleminden harcama yaparak uygulama yetkisi olmasına rağmen, bugün gerçekleşen toplantıda Harun TOPALOĞLU'na vekalet eden Blok Yöneticisinin, Harun TOPALOĞLU'nun görüşü doğrultusunda bütçeye hayır oyu vermesi nedeniyle, söz konusu ödemenin yapılması yeniden görüşülmüş ve ödemenin yapılmamasına karar verilmiştir. Bu nedenle "Personel Yıllık Ücret Giderleri" kaleminde oluşacak 15.000,00 TL lik kısmın yine bu bütçe kaleminde kalmasına karar verilmiştir.

ç) 24.06.2022 tarih ve 2022/006 sayılı Site Temsilciler Kurul Toplantısı Tutanağı 6-b) maddesinde yer alan ekmek büfesi önerisinin site güvenliği açısından zafiyet oluşturacağı, bunun yanı sıra oto yıkama ve köpük makine kullanımının, hali hazırda site ortak giderini(elektrik-su) daha da artıracığı,

CEVAP; Ekmek büfesi, oto yıkama ve köpük makine kullanımının konusunun henüz karara bağlanmadığı, bu konuda araştırma yapıldığı ve yapılan araştırma sonucunda konunun değerlendirileceği, yapılan çalışmanın amacının sitemiz gelirlerini artırarak, site sakinlerinin giderlerinin azaltılmasını amaçladığı konusunda değerlendirme yapılmıştır.

Yönetim Kurulu tarafından söz konusu faaliyetlerin oluşturabileceği güvenlik riskleri konusunda ayrıntılı çalışma yapılması, sitemiz güvenlik hizmetini sağlayan şirketten bu konuda destek alınması kararlaştırılmıştır.

d) İşletme Bütçesinin yer alan, "acil durumlar için Yönetime %20 ye kadar artırım yetkisi verilmesi" hususunun, hangi harcama kalemlerini içereceği, acil durumların neler olduğu;

CEVAP; Bu konu bütçe hazırlama tekniği dikkate alınarak, bütçede yer verilen bir konudur. Sitemiz kuruluşundan bu yana bütçede yer alan bir hükümdür. Bu günü kadar hiç ihtiyaç olmamıştır. Bütçe değişiklikleri gerektiğinde olağanüstü toplantı yapılarak yeni bütçe

eh eh 

oluşturulmaktadır. Aslında yer alış itibarıyla şeklen yer almıştır. Gelecek bütçe hazırlıklarında bu hükmü yer verilip verilmemesi, Yönetim Kurulunca değerlendirilmelidir.

e) Yönetime ait gelir getirici (ATM kirası, avanslardan toplanan paraların nemalanması vb.) işlemlerin olup olmadığı, gibi hususların kat maliklerine ayrıntılı olarak açıklanması gerektiği;
CEVAP; Blok panolarında her üç ayda bir kez açıklanan Yönetim Kurulu faaliyetleri ve Denetim Kurulu raporları incelenirse gelirlerimiz arasında toplanan avansların nemalandırıldığı, asansör ve reklam gelirlerimizin olduğu görülecektir.

Ancak ATM den bir kira gelirinin alınmadığı, cihazın enerji maliyetinin ilgili banka tarafından karşılandığı, bankanın bu konuda bir kira ödemek istemediği, Yönetim Kurulu tarafından site sakinlerinin ihtiyacının karşılandığı göz önüne alınarak, kira konusunda ısrarcı olunmadığı açıklanmıştır.

f) Bütçenin iptal edilerek yeniden hazırlanması ve belirlenen aidatın gözden geçirilmesi

CEVAP; Bütçe Temsilciler Kurulunda yeniden değerlendirilmiş ve 750 TL lik aynı ödeme hariç oy çokluğuyla aynen kabul edilmiştir. Söz konusu ödemeye ilişkin toplam 15.000,00 TL lik bütçe kısmının "Personel Yıllık Ücret Giderleri" kaleminde bırakılmasına karar verilmiştir.

g) Blok yöneticileri muafiyetlerinin ve Yönetim Kurulu ücretlerinin kaldırılması.

CEVAP; Blok yöneticisi ve Yönetim Kurulu ücretleri 19.06.2021 ve 26.06.2021 tarihlerinde yapılan Site Genel kurulunda blok yöneticilerinin aidattan muaf tutulmasına Üst Yönetim kurulu üyelerine (Başkan, Başkan V. ve Sayman) ödenen huzur hakkının net asgari ücretin 2/3'ünden 1/3 oranına düşürülmesine karar verilmiştir. Bu düşürülme teklifleri bir önceki Denetim Kurulu üyeleri olan Cihangir G. GÜMÜŞTEPE, Coşkun ATAĞ ve Devlet SERT'in teklifleri ve o zamanki temsilciler kurulunun oybirliği ile genel kurul gündemine alınmıştır. Yapılan genel kurulda çoğunluğun kararı ile yukarıda belirtilen şekilde karara bağlanmıştır.

(Toplantıya katılan Temsilciler Kurulu üyelerinin bütçe için kullandıkları oylar)

BK-01 MUSTAFA ERDEM	EVET
BK-02 FAHRİYE FİDAN	EVET
BK-03 NEVİN AKBAŞ	EVET
BK-04 SEVGİ YALÇIN	EVET
BK-05 NEVİN MACAR	HAYIR
BK-06 COŞKUN ATAĞ	EVET
BK-07 SEFA SALANTUR	EVET
BK-08 HAYRİ ÇANKAYA	EVET
BK-09 TÜRKAN OKTAY	EVET
BK-10 CİHANGİR G. GÜMÜŞTEPE	HAYIR
BK-11 HARUN TOPALOĞLU	HAYIR
CK-01 DURAN ALICI	EVET
CK-02 MUSTAFA ÖZTÜRK	EVET
CK-03 KEMAL GÖRE	EVET
CK-05 DEVLET SERT	EVET
CK-06 BÜLENT ÖZTÜRK	ÇEKİMSER
CK-07 RIFAT NACİ BİLGİÇ	EVET

Mehmet *W* *G* *m*
Sayfa 3 / 4

07.07.2022 TARİHLİ TOPLANTIYA KATILAN SİTE TEMSİLCİLER KURULU ÜYELERİ

BK-01 Blok Yöneticisi
MUSTAFA ERDEM



BK-02 Blok Yöneticisi
FAHRIYE FİDAN

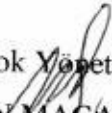
BK-03 Blok Yöneticisi
NEVİN AKBAŞ



BK-04 Blok Yöneticisi
SEVGİ YALÇIN




BK-05 Blok Yöneticisi
NEVİN MACAR



BK-06 Blok Yöneticisi
COŞKUN ATAĞ

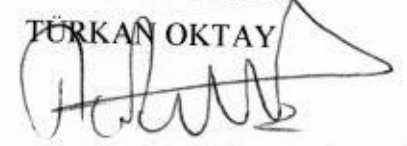
BK-07 Blok Yöneticisi
SEFA SALANTUR



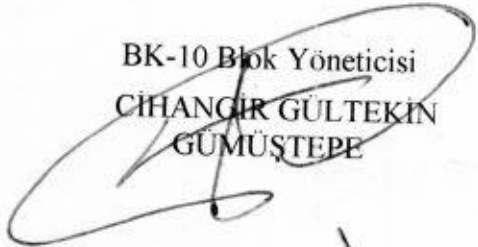
BK-08 Blok Yöneticisi
HAYRİ ÇANKAYA



BK-09 Blok Yöneticisi
TÜRKAN OKTAY



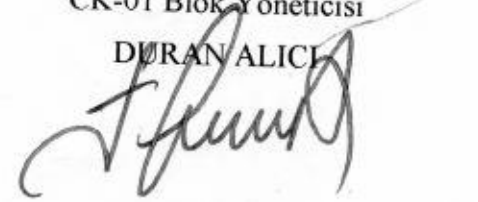
BK-10 Blok Yöneticisi
CİHANGİR GÜLTEKİN
GÜMÜŞTEPE



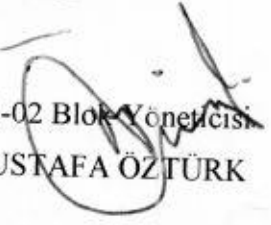
BK-11 Blok Yöneticisi
HARUN TOPALOĞLU



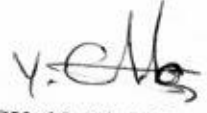
CK-01 Blok Yöneticisi
DURAN ALIÇI



CK-02 Blok Yöneticisi
MUSTAFA ÖZTÜRK

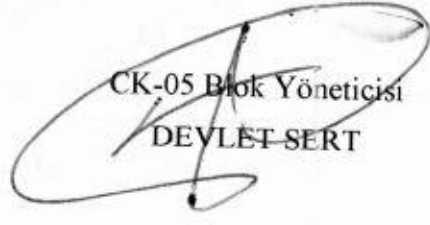


CK-03 Blok Yöneticisi
KEMAL GÖRE



CK-04 Blok Yöneticisi
YURDAGÜL GÖKOĞLU

CK-05 Blok Yöneticisi
DEVLET SERT



CK-06 Blok Yöneticisi
Bülent ÖZTÜRK



CK-07 Blok Yöneticisi
RIFAT NACİ BİLGİÇ

