

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI
TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU TOPLANTI TUTANAĞI

Karar Tarihi : 05.07.2023
Karar No : 2023/006
Konu : Site Temsilciler Kurul Toplantısı

Site Toplu Yapı Yönetim Planı göre, Blokların Olağan Genel Kurul Toplantıları **17-18 ve 24-25 Haziran 2023** tarihlerinde yapılarak Blok Kat Malikleri Kurullarınca Blok Yöneticileri seçilerek Site Temsilciler Kurulumuz oluşturulmuştur.

Toplu Yapı Yönetim Planı'nın 24. Maddesi gereği, Site Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısı **05.07.2023** tarihinde saat: 19.30'da aşağıdaki gündemle Site Yönetim binası toplantı salonunda toplanmıştır.

Aşağıda Adı ve Soyadı, temsil ettikleri blokları ve imzaları bulunan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinden toplam **15 Asil 3 vekâlet ile toplam 18 imza ile yeterli çoğunluk** sağlanarak aşağıdaki gündem maddelerini görüşülmek üzere toplantıya geçildi.

GÜNDEM :

1. Açılış ve yoklama,
2. Divan Heyetinin oluşması,
3. Temsilciler Kurulu üyelerinin tanışması, Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyeliğine seçilecek olan kişilere kendilerini tanıtmaya fırsatı verilmesi,
4. Site Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminin yapılması,
5. Site Denetim Kurulu üyelerinin seçiminin yapılması,
6. Sitemizin işletme/aidat (01.07.2023-30.06.2024 tarihleri arası) bütçesinin görüşülmesi,
7. Blokların Olağan Genel Kurul toplantılarında alınan kararların görüşülüp değerlendirilmesi,
8. Gündeme eklenilmesi istenilen konuların görüşülmesi,
9. Bir sonraki toplantı tarihinin belirlenmesi,

1- GÜNDEME EKLENEN KONULAR :

- a) Halı saha yanında bulunan elektrik panosunun koruyucu sac ile kapatılmasının görüşülmesi,
- b) 01.06.2023 – 30.06.2023 tarihleri arası Denetim Kurulu Raporu'nun görüşülmesi,

GÜNDEMDE ALINAN KARARLAR/GÖRÜŞLER

1. Açılış ve yoklama;

Açılış ve yoklama yapıldı. 15 asil, 3 vekil olarak, toplam 18 kişinin katılımı ile toplantıya başlandı.

2. Divan Heyetinin oluşması,

Temsilciler Kurulunun oy birliği ile Divan Başkanlığına Ömer Lütfi YALÇIN, üyeliklere Türkan OKTAY ve Hayri ÇANKAYA seçilmiştir.

3. Temsilciler Kurulu üyelerinin tanışması, Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyeliğine seçilecek olan kişilere kendilerini tanıtmaya fırsatı verilmesi,

Yönetim Kuruluna, Coşkun ATAĞ, Harun TOPALOĞLU, Celal KATRANCI ve Mustafa ÖZTÜRK aday olmuş ve kendilerini tanıtmış ve yapacakları hakkında bilgi vermişlerdir.

Denetim Kuruluna Cihangir GÜMÜŞTEPE, Türkan OKTAY, Devlet SERT, Ömer Lütfü YALÇIN, Hasan KELEŞ ve Şahin TOSUN aday olmuş ve kendilerini tanıtmış ve yapacakları hakkında bilgi vermişlerdir.

4. Site Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminin yapılması,

Yapılan gizli oy, açık tasnif seçim sonucunda Yönetim Kurulu üyeliklerine; Coşkun ATAĞ 672 oy, Mustafa ÖZTÜRK 628 oy ve Celal KATRANCI 560 oy olarak seçilmişlerdir.

Diğer adaylardan Harun TOPALOĞLU 356 oy, Ahmet KABA 68 oy, Ömer KELLER 68 oy almışlardır. En yüksek oy alan Harun TOPALOĞLU 356 oy olarak yedek üye seçilmiştir.

5. Site Denetim Kurulu üyelerinin seçiminin yapılması,

Yapılan gizli oy, açık tasnif seçim sonucunda Denetim Kurulu üyeliklerine; Devlet SERT 804 oy, Türkan OKTAY 604 oy ve Cihangir GÜMÜŞTEPE 536 oy olarak seçilmişlerdir.

Diğer adaylardan Hasan KELEŞ 312 oy, Şahin TOSUN 200 oy, Ömer Lütfü YALÇIN 200 oy almışlardır. En yüksek oy alan Hasan KELEŞ 312 oy olarak yedek üye seçilmiştir.

6. Sitemizin işletme/aidat (01.07.2023-30.06.2024 tarihleri arası) bütçesinin görüşülmesi,

Bütçe kalemleri Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından değerlendirilmiş olup EK-1'de yer alan tabloda belirtildiği gibi uygulanmasına toplantıya katılan temsilciler kurulu tarafından oy birliği ile karar verildi.

7. Blokların Olağan Genel Kurul toplantılarında alınan kararların görüşülüp değerlendirilmesi;

Konunun bir sonraki toplantıda görüşülmesine toplantıya katılan Temsilciler Kurulu tarafından oy birliği ile karar verildi.

5-GÜNDEME EKLENEN KONULAR HAKKINDA VERİLEN KARARLAR

a) Halı saha yanında bulunan elektrik panosunun koruyucu sac ile kapatılmasının görüşülmesi,

Konu Temsilciler Kurulu tarafından değerlendirilmiştir; sac ile kapatılmasına toplantıya katılan temsilciler kurulu tarafından oy birliği ile karar verildi.


b) 01.06.2023 – 30.06.2023 tarihleri arası Denetim Kurulu Raporu'nun görüşülmesi;

01 Haziran 2023 - 31 Haziran 2023 tarihleri arası Denetim Kurulu Raporu CİHANGİR GÜMÜŞTEPE tarafından temsilciler kurulu üyelerine sunum yapılarak bilgi verildi.

Bir sonraki toplantının, 27/07/2023 tarihi saat: 19:30 da yapılmasına oybirliği ile karar verilerek toplantı sona erdirildi.

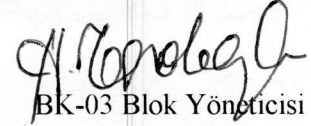
05.07.2023 TARİHLİ TOPLANTIYA KATILAN SİTE TEMSİLCİLER KURULU ÜYELERİ

BK-01 Blok Yöneticisi

HASAN KELEŞ 

BK-02 Blok Yöneticisi

CEYHUN ÇAVUŞ 


BK-03 Blok Yöneticisi

ŞAHİN TOSUN 

BK-04 Blok Yöneticisi

SEVGİ YALÇIN 

BK-05 Blok Yöneticisi

AHMET KABA 
Karar ayuma ilişkin
açıklamalar ekte, 

BK-06 Blok Yöneticisi

COŞKUN ATAĞ 

BK-07 Blok Yöneticisi

TOLGA YÜNER 

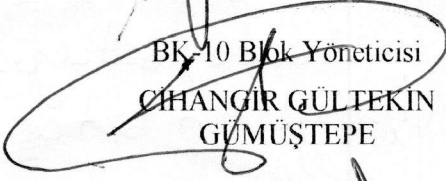
BK-08 Blok Yöneticisi

HAYRİ ÇANKAYA 

BK-09 Blok Yöneticisi

TÜRKAN OKTAY 

BK-10 Blok Yöneticisi

CHANGIR GÜLTEKİN
GÜMÜŞTEPE 

BK-11 Blok Yöneticisi

HARUN TOPALOĞLU 

CK-01 Blok Yöneticisi

CELAL KATRANCI 

CK-02 Blok Yöneticisi

MUSTAFA ÖZTÜRK 

CK-03 Blok Yöneticisi

NILAY DEMİREL 

CK-04 Blok Yöneticisi

GÜLER BOZKURT 

CK-05 Blok Yöneticisi

DEVLET SERT 

CK-06 Blok Yöneticisi

ÖMER KELLER 

CK-07 Blok Yöneticisi

ÖMER LÜTFİ YALÇIN 

Karar ayuma ilişkin
açıklamalar aşağıdadır.


1- Toplu Yapı Yönetim Planının 28. md.'de "Yönetim Kurulu Haziran ayı sonuna kadar seçilir" hükmüne aykırı toplantı Temmuz ayında yapılarak ve yönetim kurulu belirlenmiştir. Yönetim Planı 28 md. ve Kat Mülkiyeti Kanununun 29. md ve uygulanır, Kararı aykırı bir durum oluşmuştur.

2- BK5, BK10, CK3, CK5, CK6 ve CK7 kat malikeleri kurulunca alınan, aldatılmaya ilişkin kararlar Temsilci Kurulunda toplantıda görüşülmemiş ve oylama yapılmamıştır. Kat Mülkiyeti Kanununun 40. md. hükmüne göre, görüşülmemiş aldatılmaya ilişkin yöneticiler ödemeli olan 30 Yükkada blok kat malikelerince, üst yöneticilere ödenecek huzur haklarına ilişkin kararlar görüşülmemiş, daha önceki yönetim kurulunda, önceki yıllarda alınan kararlar oylanmıştır. Blok kat

4- Yönetim planının 18, 31 ve 33 maddelerindeki aylık aylama yapılmıştır ve yaptırılmıştır.

5- Kat Mülkleri Kanununun 33 ve 38 maddeleri ile Yönetim Planının 15. maddesi dava açma hakkı saklı kalmak üzere, alınan tüm kararlara karşı iddianın bildirilmiştir.

NOT: Bututanağa göre Yönetim ve Denetim Kurulunun ücret alma hakkı yoktur, 06.07.2023



Ömer KELLER

KARSI 07

A- BKS, BK10, CK3, CK5, CK6, CK7 blok kat malik kurulları belirlenen, Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücretin, asgari ücretin 1/3 i oranında olması, teklifin kabul edilmediğinde 1/3 oranında tespit edilen ücreti onaylamışırım.

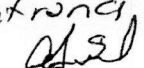
B- Toplu Yapı Denetim Kurulu 5 Temmuz 2023 tarihinde yapı toplantısında gündeme getirilmemiştir, olduğu halde, bütçe rey istinden kayıldığı anlaşılmıştır, o yüzden bütçe den çıkarılmamıştır.

C- Blok yöneticilerinin ödeyeceği aidatın, BKS, BK10, CK3, CK5, CK6 ve CK7 blok kat Mülkleri Kurulunda alınan kararlarda 1/3 oranında muaf tutulması yönünde olduğu halde aidatın tamamından muaf tutulmasına ilişkin kararda katılımıdır. Çünkü bu blokların ortak almış olduğu kararlar görüşülmemiştir. Kat Mülkleri Kanununun 40. md. gereği, görüşülmeden aidatın yarısının yöneticilerce ödenmesi zorunludur. 06.07.2023

D- Bututanağa göre Yönetim ve Denetim Kurulunun ücreti belirlenmediğinden, 
ücret alma hakkı yoktur.

Kors. Cylora Cevap

Ahmet KABA

19.26 Haziran 2021 yılında yapılan Kat mülkleri Genel Kurulunda söz konusu Yönetim üyelerinin ve Denetim Kurulu üyelerinin ücretleri geçerli Asgari Ücretin 1/3 oranında olması kararı verilmiştir. Celal Katırcı, Sayman 

EK-1

ANKARA İLİ, YENİMAHALLE İLÇESİ , GAYRET MAHALLESİ,
ORUÇ REİS SOKAK NO:2 PARK ÇİFTLİK KONUTLARI SİTESİ
(01/07/2023 - 30/06/2024 DÖNEMİ TASLAK İŞLETME (AİDAT) BÜTÇESİDİR.

**BU İŞLETME 12 AYLIK YAPILMIŞTIR (01.07.2023 İLA
BÜTÇESİ 30.06.2024 TARİHLERİ ARASI)**

EŞİT PAYLAŞIMLI GİDERLER	SITE GİDERLERİ		BLOKLARIN AYLIK GİDERLERİ		Aylık Birim TL/DAİRE
	12 AYLIK TL.	AYLIK TL.	BK BLK.	CK BLK.	
1 Güvenlik Şirketi Hizmet Giderleri	3.641.916,00 TL	303.493,00 TL	153.011,05 TL	150.481,95 TL	316,14 TL
2 Personel Yıllık Ücret Giderleri	3.263.000,00 TL	271.916,67 TL	137.091,32 TL	134.825,35 TL	283,25 TL
3 Personel Yıllık SGK Giderleri	1.227.000,00 TL	102.250,00 TL	51.551,04 TL	50.698,96 TL	106,51 TL
4 Personel Kıdem Tazminatı Giderleri	328.000,00 TL	27.333,33 TL	13.780,56 TL	13.552,78 TL	28,47 TL
5		- TL	- TL	- TL	- TL
TAHMİNİ EŞİT PAYLAŞIM GİDER TOPLAMI	8.459.916,00 TL	704.993,00 TL	355.433,97 TL	349.559,03 TL	734,37 TL

ARSA PAYI ORANINDA PAYLAŞIM GİDERLER	SITE GİDERLERİ		BLOKLARIN AYLIK GİDERLERİ		Aylık Birim TL / M ²
	12 AYLIK TL.	12 AY/AYLIK TL.	BK BLK.	CK BLK.	
6 Toplu Yapı Yönt.,Dntm. Kurulu Üye Ücretleri	224.000,00 TL	18.666,67 TL	9.411,11 TL	9.255,56 TL	0,12 TL
7 Blok Yönetici Üye Ücretleri	270.000,00 TL	22.500,00 TL	11.343,75 TL	11.156,25 TL	0,15 TL
8 Ortak Alan Elektrik Tüketim Giderleri	1.810.000,00 TL	150.833,33 TL	76.045,14 TL	74.788,19 TL	1,01 TL
9 Bahçe, Peyzaj ve Ortak Alan Bakım Onarım Giderleri	700.000,00 TL	58.333,33 TL	29.409,72 TL	28.923,61 TL	0,39 TL
10 Bina Malzeme ve Bakım Onarım Giderleri	500.000,00 TL	41.666,67 TL	21.006,94 TL	20.659,72 TL	0,28 TL
11 Büro (Ofis) Giderleri	150.000,00 TL	12.500,00 TL	6.302,08 TL	6.197,92 TL	0,08 TL
12 Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri	120.000,00 TL	10.000,00 TL	5.041,67 TL	4.958,33 TL	0,07 TL
13 Kalorifer Sistemi Bakım Onarım Giderleri	250.000,00 TL	20.833,33 TL	10.503,47 TL	10.329,86 TL	0,14 TL
14 Hidrofor Bakım Onarım Giderleri	80.000,00 TL	6.666,67 TL	3.361,11 TL	3.305,56 TL	0,04 TL
15 Kanalizasyon Bakım Onarım Giderleri	140.000,00 TL	11.666,67 TL	5.881,94 TL	5.784,72 TL	0,08 TL
16 Asansör Bakım Onarım Giderleri	850.000,00 TL	70.833,33 TL	35.711,81 TL	35.121,53 TL	0,47 TL
17 TV Sistem/Kemara sistemi Bakım Onarım Giderleri	50.000,00 TL	4.166,67 TL	2.100,69 TL	2.065,97 TL	0,03 TL
18 Jeneratör Bakım Malzeme Giderleri	90.000,00 TL	7.500,00 TL	3.781,25 TL	3.718,75 TL	0,05 TL
19 Danışmanlık, Müşavirlik ve Avukatlık Ücreti	50.000,00 TL	4.166,67 TL	2.100,69 TL	2.065,97 TL	0,03 TL
20 Sigorta Gideri	500.000,00 TL	41.666,67 TL	21.006,94 TL	20.659,72 TL	0,28 TL
21 Vergi, Resim, Harç, Mahkeme Masrafları	15.000,00 TL	1.250,00 TL	630,21 TL	619,79 TL	0,01 TL
22 Muhtasar Beyanname Gideri	50.000,00 TL	4.166,67 TL	2.100,69 TL	2.065,97 TL	0,03 TL
23 İş Güvenliği(Tamamlanması gereken eksiklikle)	35.000,00 TL	2.916,67 TL	1.470,49 TL	1.446,18 TL	0,02 TL
24 Planlanmamış işlere ait oluşabilecek giderler	60.000,00 TL	5.000,00 TL	2.520,83 TL	2.479,17 TL	0,03 TL
TAHMİNİ ARSA PAYI ORANINDA GİDER TOPLAMI	5.944.000,00 TL	495.333,33 TL	249.730,56 TL	245.602,78 TL	3,30 TL
TAHMİNİ GENEL GİDERLERİN TOPLAMI	14.403.916,00 TL	1.200.326,33 TL	605.164,53 TL	595.161,81 TL	

BLOKLARDA DAİRE BAZINDA TOPLANACAK (ÖDENECEK) AİDAT TUTARLARI

BLOK DAİRELER	Daire Eşit Payl. Giderleri	Arsa Payı Payl. Gideri	Dairelerin Ödeyeceği. Yıllık Tutar	Dairelerin Ödeyeceği. Aylık Tutar	Yuvarlak Aidat
BK BLOK TÜM DAİRELER	734,37 TL	444,44 TL	14.145,65 TL	1.178,80 TL	1.179,00 TL
CK BL.(3+1) DAİRELER	734,37 TL	523,25 TL	15.091,36 TL	1.257,61 TL	1.258,00 TL
CK BL.(4+1) DAİRELER	734,37 TL	592,80 TL	15.926,04 TL	1.327,17 TL	1.327,00 TL
SİTENİN TOPLAM TUTARI			AYLIK TOPLANACAK AİDAT MIKTARI		1.200.356,00 ₺
			12 AYDA TOPLANACAK AİDAT MIKTARI		14.404.272,00 ₺

NOT :

- Bu işletme projesi 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa (KMK) göre düzenlenmiştir. KMK. Md.20 ye göre hesaplanmıştır.
a- Eşit Paylaşım : Kapıcı, Kaloriferci, Bahçıvan, Bekçi/Güvenlik giderleridir.
b- Arsa Payları Oranında Paylaşım : Anagayrimenkule ait sigorta primleri, ortak yerlere ait tüm bakım, koruma, onarım giderleri ile yönetici aylığı ve ortak giderlere ait tesislerin işletme giderlerini kapsar.
- Bu işletme bütçesi yalnızca yukarıdaki belirtilen giderler için hesaplanmıştır.
- Yönetim harcama ve gider kalemi arasında aktarma yapılabilir.
- Geç ödemeler için site Yönetim Planı/Kat Mülkiyeti Kanunu gereği %5 gecikme bedeli tahakkuk ettirilecektir.
- Site yönetiminin açtığı veya açacağı hesaplara ilgili ayın en geç 18 gününe kadar yatırılacaktır.
- Acil durumlar için Yönetime %20'ye kadar artırma yetkisi verilmiştir.

İmza

[Handwritten signatures and stamps]