

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

Karar Tarihi : 27.07.2023  
Karar No : 2023/007  
Konu : Site Temsilciler Kurulu Toplantısı

Park Çiftlik Konutları Site Temsilciler Kurulu'nun **05.07.2023** tarihi saat: 19:30 da yapılan toplantısında alınan karar gereği **27.07.2023** tarihinde saat: 19:30 da aşağıda Adı Soyadı, temsil ettikleri Blokları ve imzaları bulunan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinden, **14 asil 3 vekâlet ile toplam 17 imza ile yeterli çoğunluk sağlanarak** aşağıdaki gündem maddeleri görüşülmek üzere toplanmıştır.

**GÜNDEM :**

1. Sitemize ait 43 adet asansörün aylık bakımı için alınan tekliflerin görüşülmesi,
2. 18 adet içme suyu depolarının temizlik işlemleri için alınan tekliflerin görüşülmesi,
3. Sitemizdeki yangın söndürücü bakım ve dolumu için alınan tekliflerin görüşülmesi,
4. Site Müdürü ve Muhasebecisinin 01.07.2023 tarihi itibari ile asgari ücret artışından kaynaklı maaş artışının görüşülmesi,
5. Sitemiz avukatlık hizmet sözleşmesinin yenilenmesinin görüşülmesi,
6. Yakıt avansı alınmasının görülmesi,
7. CK-1, CK-2, CK-3, CK-7, BK-3, BK-5, blok çatılarındaki akıntıların giderilmek üzere tadilat yapılmasının görüşülmesi,
8. Blokların Olağan Genel Kurul toplantılarında alınan kararların görüşülüp değerlendirilmesi,
9. Gündeme eklenmesi istenilen konuların görüşülmesi,
10. Bir sonraki toplantı tarihinin belirlenmesinin görüşülmesi,

**GÜNDEME EKLENEN KONULAR :**

- a) Site çalışanlarının araçlarının içeriye alınmamasının görüşülmesi,
- b) Misafir araçların içeriye park etmemesinin görüşülmesi,

**GÜNDEMDE ALINAN KARARLAR/GÖRÜŞLER**

**1. Sitemize ait 43 adet asansörün aylık bakımı için alınan tekliflerin görüşülmesi,**  
Yetkili Firmalardan alınan teklifler Temsilciler Kurulunda görüşülüp değerlendirildi. Bakım için teknik sözleşmeye göre en uygun fiyat teklifi veren BUGA OTİS firmasına malzeme bedeli hariç aylık 19.350,00 TL + (KDV) bedelle bir (1) yıllık sözleşme yapılması için yönetim kuruluna yetki verilmesi, toplantıya katılan Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy çokluğu (2 red, CK6,BK5) ile karar verildi.

S/N	Firma Adı	KDV HARIÇ
1	Teksa Lift Asansör	21.500,00 TL
2	TK Asansör (ThyssenKrupp)	34.200,00 TL
3	BUGA OTİS Asansör	19.350,00 TL
4	Schindler Türkeli Asansör	21.500,00 TL

**2. 18 adet İçme suyu depolarının temizlik işlemleri için alınan tekliflerin görüşülmesi,**

Konunun bir sonraki toplantıda değerlendirilmesine toplantıya katılan, Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi. **Firmalardan teknik şartnameye göre fiyat teklifleri yeniden alınacaktır.**

**3. Sitemizdeki yangın söndürücü bakım ve dolumu için alınan tekliflerin görüşülmesi,**

Yapılan değerlendirme neticesinde, sitemiz yangın tüplerinin doldurulması için hazırlanan teknik şartnamenin, asgari standartları karşılayıp karşılamadığı konusunda tereddüt olduğundan, ilgili teknik şartnamenin gözden geçirilerek, bir sonraki temsilciler kurulu toplantısında, yangın tüplerimizin dolumu konusunun karara bağlanmasına karar verildi.

**4. Site Müdürü ve Muhasebecisinin 01.07.2023 tarihi itibari ile asgari ücret artışından kaynaklı maaş artışının görüşülmesi,**

Site müdürü ve Muhasebe personeli maaşlarının 01.07.2023 tarihi itibariyle Temmuz ayında yapılan asgari ücret artışından kaynaklı; Site müdürüne 16.000,00 TL Muhasebe personeline 15.000,00 TL olmak üzere aylık net maaş ödenmesine; Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

**5. Sitemiz avukatlık hizmet sözleşmesinin yenilenmesinin görüşülmesi,**

Sitemiz avukatlık hizmetlerinin Ankara Barosu Avukatlarından BEYZA İREM AÇIK tarafından aylık **4.440,00TL+ (KDV)** bedelle yürütülmesine ve **1 yıllık** sözleşme yapılmasına toplantıya katılan Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

**6. Yakıt avansı alınmasının görülmesi,**

Sistem gereği, doğalgaz ödemelerinin, yakıt bedelleri toplanmadan ödenmesi nedeniyle, daha sonra mahsuplaşmak üzere yakıt avansı olarak **Eylül ayında 300,00 TL – Ekim ayında 300,00 TL – Kasım ayında 300,00 TL** olmak üzere **3 taksit** halinde toplamda **900,00 TL** alınmasına toplantıya katılan Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

**7. CK-1, CK-2, CK-3, CK-7, BK-3, BK-5, Blok çatılarındaki akıntıların giderilmek üzere tadilat yapılmasının görüşülmesi,**

Sitemize ait 6 adet binamızın çatısındaki akıntıların giderilmesi için tadilat yaptırılmasına toplantıya katılan Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

**8. Blokların Olağan Genel Kurul toplantılarında alınan kararların görüşülüp değerlendirilmesi,**

- Sitemiz Genel Kurulunda Blokların çoğunlukla aldığı karara göre; Mevcut kazanlarımızın alev borularının **değiştirilmesine** karar verilmiştir.
- Sitemiz Genel Kurulunda Blokların tamamının aldığı karara göre İçme suyu tesisatı kollektörlerinin ve ana giriş vanası kolektör arası tesisatın **yenilenmesine** karar verilmiştir.
- Sitemiz Genel Kurulunda Blokların çoğunlukla aldığı karara göre gider toplama kuyularında su yalıtımı **yapılmasına** karar verilmiştir.
- Sitemiz Genel Kurulunda Blokların çoğunlukla aldığı karara göre 42 adet çevre kamerasının **yenilenmesine** karar verilmiştir.

- e) Sitemiz Genel Kurulunda Blokların çoğunlukla aldığı karara göre bloklarımızın dış cephelerinin **boyanmamasına** karar verilmiştir.
- f) Sitemiz Genel Kurulunda Blokların çoğunlukla aldığı karara göre site içerisine araç şarj ünitesi **kurulmamasına** karar verilmiştir.
- g) Sitemiz Genel Kurulunda Blokların çoğunlukla aldığı karara göre sitemiz hizmetlerini yürüten personelimize Ramazan ve Kurban bayramlarında 2 eşit şekilde aynı yardım **yapılmamasına** karar verilmiştir.
- h) Sitemiz Genel Kurulunda Blokların çoğunlukla aldığı karara göre site içerisine, ekmek büfesi **konulmamasına** karar verilmiştir.
- i) **Site Genel Kurulunda Blokların gündeme gelen dilek ve temennilerin değerlendirilmesi.**
- a. **Bina içi aydınlatma ve yönlendirmelerin gözden geçirilerek eksiliklerin giderilmesi.**  
Tespit edilen eksikliklerin giderilmesi hususunda çalışma yapılmasına karar verilmiştir.
- b. **Şiddetli yağışlarda bina ve balkonların su basmalarının önlenmesi için gerekli çalışmaların yapılması.**  
Toki 'ye yazı yazılarak yerinde inceleme yaptırılmasına ve keşif sonucuna göre karar verilmesine karar verilmiştir.
- c. **Tadilatların ve çöpler için belirlenen saatlere uyulması.**  
Uymayan kat sakinlerimize gerekli uyarıların yapılmasına karar verilmiştir.
- d. **Ck1 arkasındaki alanın çardak v.s ile donatılması**  
İlgili alanda belediyelerden destek alınarak gerekli donatıların sağlanmasına karar verilmiştir.
- e. **Deprem risk raporunun hazırlanması ve nem ve rutubetin giderilmesi.**  
Konu hakkında TOKİ'den destek alınarak gerekli incelemenin yapılmasına karar verilmiştir.
- f. **Blok yöneticilerinin aidatın 1/3'ünü ödemelerini; Yönetim kurulu ve Denetim kurulunun asgari ücret tutarının 1/5 oranında huzur hakkı almaları.**  
Yönetim Kurulu, Yönetici ve Denetim kurulu ücretleri 2021 yılı blokların olağan genel kurulunda karara bağlanmıştır.
- g. **İkinci araç kuralına uymayanlara gerekli yaptırımın uygulanması.**  
İkinci araç kontrollerinin daha sıkı yapılmasına karar verilmiştir.
- h. **1. kat giriş boşluğuna bakan kısmın camla kapatılması.**  
Blokların 1. katlarında bulunan hol boşluğunun cam ile kapatılmasının maliyetinin araştırılmasına karar verilmiştir.
- i. **Bina cephelerinde mimariyi bozacak bütün unsurların mahkemeye verilmesi.**  
Konunun takip edilerek mimariyi bozacak unsurlar oluşturan kat maliklerinin uyarılmasına ve gerekli hukuki yolların izlenmesine karar verilmiştir.
- j. **Giriş kapılarının sürgülü ve sensörlü otomatik kapı yapılması.**  
Bina giriş şifreli kapılarının fotoselli otomatik kapı olmasıyla ilgili maliyetin araştırılmasına karar verilmiştir.
9. **Gündeme eklenilmesi istenilen konuların görüşülmesi,**
- a) **Site çalışanlarının araçlarının içeriye alınmamasının görüşülmesi,**

Temsilciler kurulunda oylanarak gündeme alınmıştır. Site çalışanlarımızın araçlarının 1 Eylül itibariyle Site içerisine **alınmamasına** toplantıya katılan Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi. (9 maddenin a bendinde Aetimsen on kullandı.)

**b) Misafir araçların içeriye park etmemesinin görüşülmesi,**

Bu konuda karar alınmamış, daha sonraki toplantılarda görüşülmesi değerlendirilmiştir.

**c) Yeni yatırım bütçesinin hazırlanması,**

Yaklaşık 14 yılını dolduran sitemizin Bloklarında eskimeler ve yıpranmalar meydana geldiğinden tadilatlar zorunlu hale gelmiştir. Bu nedenle demirbaş olarak değerlendirilen bu tür bakım ve onarımlar için yeni bir yatırım bütçesi hazırlamak zorunluluğu doğmuştur. Blokların Genel Kurullarında karara bağlanan gündem maddeleri için Eylül ayındaki toplantıya kadar gerekli piyasa araştırılması yapılacak olup Temsilciler Kurulunda görüşülüp değerlendirilerek yatırım bütçesi oluşturulacaktır.

Bir sonraki toplantının, **01/09/2023 tarihi saat: 19:30** da yapılmasına oybirliği ile karar verilerek toplantı sona erdirildi.

### 27.07.2023 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

BK-06 Blok Yöneticisi

*Katılmadı*

**Vekalet (Ömer KELLER)**

COŞKUN ATAĞ

BK-07 Blok Yöneticisi  
TOLGA YÜNTER

BK-08 Blok Yöneticisi  
HAYRİ ÇANKAYA

BK-09 Blok Yöneticisi

BK-10 Blok Yöneticisi  
CİHANGİR GÜLTEKİN  
GÜMÜŞTEPE

**Vekalet (Mustafa ÖZTÜRK)**

TÜRKAN OKTAY

*9 maddenin a bendinde Aetimsen on kullandı*

BK-11 Blok Yöneticisi  
HARUN TOPALOĞLU

**Vekalet (Şahin TOSUN)**

CK-01 Blok Yöneticisi  
CELAL KATRANCI

CK-02 Blok Yöneticisi  
MUSTAFA ÖZTÜRK

CK-03 Blok Yöneticisi  
NİLAY 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

*Konu oy azlığıdadır.*

Temsilciler Kurulu Toplantı bildirtim, tarafında 3 kişi önce bildirilmiştir, 4. iz pens akşamı toplantı yapılmıştır. 24-27 Temmuz arasında, Asansör bakımı sözleşmesi, kase, suyu depolarının temizlenmesi. 4. o. a. t. toplantısında...

ve diğer konuları içeren gündem maddeleri görüşme  
cele,

1) 43 adet asansörün bakımı için alınan teklif

2) 18 ü içme suyu depolarının temizliği ü ü ü

3) 58 ü yığın tepsinin bakım ve onarım ü ü ü görüşme

Yukarıdakilerle ilgili, ne teknik, ne idari zarfname ile  
yönetmeliklere yer verilmiştir, kendi çalışmalarını serf  
namelerle elde ettik

Satınalmaların inceleme sürecinde, 39 parçanın içerisinde  
görülür, merdiven altı oluşturan formaları araştırıldı  
Zamanın yettiği ve formaların ilgili kişilerle görüşülmesi

Toplantı gündeminin en az 15 parçanın (10 tepsinin) dışında  
Temizlikler Kurumu İşletme bildirimleri, işlerin imalat  
ları dışında araştırma yapıldığına ve toplantı  
hazır olarak gelmelerine, aksi takdirde 39 yönetmelik  
1 usulün diğerlerine koyulan tehlikeleri ortadan  
zordan çıkarılmalarını belirtip sözleşme koyulmuştur

20. Ağustos 2023

Ahmet KABA

BK 5 Yönetici



Ömer KELLER

Ek 6 Yönetici

