

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

Karar Tarihi : 08.11.2023
Karar No : 2023/008
Konu : Site Temsilciler Kurulu Toplantısı

Park Çiftlik Konutları Site Temsilciler Kurulu'nun **01.09.2023** tarihi saat: 19:30 da yapılan toplantısında alınan karar gereği **08.11.2023** tarihinde saat: 19:30 da aşağıda Adı Soyadı, temsil ettikleri Blokları ve imzaları bulunan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinden, **16 asil 2 vekâlet ile toplam 18** imza ile yeterli çoğunluk sağlanarak aşağıdaki gündem maddeleri görüşülmek üzere toplantıya geçildi.

GÜNDEM :

1. Üç (Temmuz-Ağustos-Eylül 2023) aylık Yönetimin Kurulu faaliyetlerinin görüşülmesi,
2. Üç (Temmuz-Ağustos-Eylül 2023) aylık Denetim Kurulu Raporunun görüşülmesi,
3. Taşınmalarda alınan asansör ücretinin yeniden belirlenmesinin görüşülmesi,
4. Aidat ve demirbaş borç ödemelerini 2 dönem yapmayan kat malikleri hakkında yapılacak işlemlerin görüşülmesi,
5. Personel disiplin talimatının görüşülmesi ve onaylanması,
6. Sitemiz çim alanlarında kuruyan yerlere çim ekilmesi, yeşil alanlara kış gübrelenmesi ve son bahar ağaç budamasının yapılmasının görüşülmesi.
7. Sitemize ait 43 adet asansörümüzün yıllık periyodik muayenelerinin yetkili kuruluşa yaptırılmasının görüşülmesi,
8. Sitemize ait 18 adet blokta bulunan yangın hidrofor sisteminin yıllık bakımı için alınan tekliflerin görüşülmesi.
9. Acil olarak yapımına başlanan CK-07, CK-05, CK-04, BK-09 blok kazanlarımızın durumu hakkında Site Temsilciler Kuruluna bilgi verilmesi.
10. Gündeme eklenilmesi istenilen konuların görüşülmesi,
11. Bir sonraki toplantı tarihinin belirlenmesinin görüşülmesi,

GÜNDEME EKLENEN KONULAR :

- a) Apartman görevlileri şofben doğalgaz tesisatları için proje çizimi ve şofbenlerin kontrolü,
- b) Ana nizamiye tasarımı için mimarlık hizmeti alınmasının görüşülmesi

Gündeme eklenmiştir.

GÜNDEMDE ALINAN KARARLAR/GÖRÜŞLER

1. Üç (Temmuz-Ağustos-Eylül 2023) aylık Yönetimin Kurulu faaliyetlerinin görüşülmesi,

1. Üç aylık (Temmuz, Ağustos ve Eylül 2023) Yönetimin Kurulu Faaliyetlerinin görüşülmesi; Site Temsilciler Kurulu üyelerine dağıtılan üç aylık "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu" okunarak görüşüldü. Yapılan faaliyetler, toplantıya katılan temsilciler kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile her hangi bir uygunsuzluk görülmeyip kabul edildi.

2. Üç (Temmuz-Ağustos-Eylül 2023) aylık Denetim Kurulu Raporunun görüşülmesi,

Site Temsilciler Kurulu üyelerine dağıtılan, “Denetim Kurulu Raporu” ile ilgili, denetim kurulu üyesi **Cihangir Gültekin GÜMÜŞTEPE** tarafından sunum yapıldı. Toplantıya katılan temsilciler kurulu üyeleri tarafından 3(üç) aylık Denetim Kurulu Raporu ile herhangi bir olumsuzluk olmadığı değerlendirilerek, toplantıya katılan temsilciler kurulu üyeleri tarafından denetim raporu oy birliği ile kabul edildi.

3. Taşınmalarda alınan asansör ücretinin yeniden belirlenmesinin görüşülmesi,

01.12.2023 tarihinden itibaren taşınmalarda asansör ücretinin 600,00 TL olarak uygulanmasına toplantıya katılan temsilciler kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

4. Aidat ve demirbaş borç ödemelerini 2 dönem yapmayan kat malikleri hakkında yapılacak işlemlerin görüşülmesi,

Aidat ve demirbaş ödemelerinin 2 dönem geciktiren kat maliklerimizin yazılı olarak uyarılmasına 2 dönem geciktiren kat maliki için hukuki işlem başlatılmasına toplantıya katılan temsilciler kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

5. Personel disiplin talimatının görüşülmesi ve onaylanması,

Hazırlanan disiplin talimatının site avukatı tarafından hukuki yönden incelenmesine ve alınan görüşleri doğrultusunda gerekli düzenlemeler yapılarak, bir sonraki Temsilciler Kurulu Toplantısında karara bağlanmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

6. Sitemiz çim alanlarında kuruyan yerlere çim ekilmesi, yeşil alanların kış gübrelenmesi ve sonbahar ağaç budamasının yapılmasının görüşülmesi,

Yeşil alanlar için hayvan gübresi ve kuruyan yerlere de çim tohumu alınmasına ve sonbahar ağaç budamasının yapılmasına toplantıya katılan Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

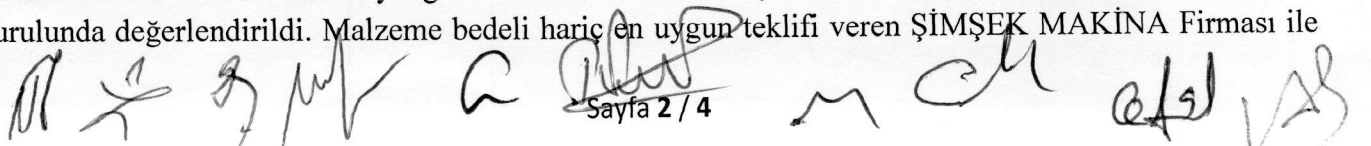
7. Sitemize ait 43 adet asansörümüzün yıllık periyodik muayenelerinin yetkili kuruluşa yaptırılmasının görüşülmesi,

Sitemize ait 43 asansörün yıllık periyodik kontrollerinin yaptırılmasına; eksikliklerin giderilerek geçerli etiket alınmasına toplantıya katılan Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

8. Sitemize ait 18 adet blokta bulunan yangın hidrofor sisteminin yıllık bakımı için alınan tekliflerin görüşülmesi,

S/N	Firma Adı	YILLIK KDV HARIÇ
1	ALTINEL ELEKTRİK BOBİNAJ	40.000,00 TL
2	DOĞUŞ GRUP TEKNİK MAKİNA	35.000,00 TL
3	ŞİMŞEK MAKİNA	30.000,00 TL

Sitemize ait 18 blokta bulunan yangın hidrofor sistemlerinin yıllık bakımı için alınan teklifler temsilciler kurulunda değerlendirildi. Malzeme bedeli hariç en uygun teklifi veren ŞİMŞEK MAKİNA Firması ile


Sayfa 2 / 4

30.000,00 TL (KDV hariç) bedel ile 1 yıllık sözleşme imzalanmasına toplantıya katılan Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

9. Acil olarak yapımına başlanan CK-07, CK-05, CK-04, BK-09 blok kazanlarımızın durumu hakkında Site Temsilciler Kuruluna bilgi verilmesi.

Konu hakkında site temsilciler kuruluna bilgi verilmiş olup; 4 bloktaki alev boru sistemleri toplam 305.000,00TL + KDV bedel ile yenilenmiştir.

10. Gündeme eklenilmesi istenilen konuların görüşülmesi,

a) Apartman görevlileri şofben doğalgaz tesisatları için proje çizimi ve şofbenlerin kontrolü,

Sitemize demirbaşına ait olan sistemin eksikliklerinin sitemiz yatırım bütçesinden yaptırılmasına Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verilmiştir.

b) Ana nizamiye tasarımı için mimarlık hizmeti alınmasının görüşülmesi,

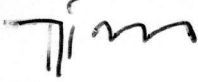
Konu temsilciler kurulunda görüşüldü, mimarlık hizmeti veren firmalardan teklif alınarak bir sonraki toplantıda değerlendirilmesine, mümkün olduğu takdirde site sakinlerimizden bu konuda yetkin olan kişilerden ön destek alınmasına toplantıya katılan Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

Bir sonraki toplantının, **22.12.2023 tarihi saat: 19:30** da yapılmasına oybirliği ile karar verilerek toplantı sona erdirildi.

08.11.2023 TARİHLİ TOPLANTIYA KATILAN SİTE TEMSİLCİLER KURULU ÜYELERİ

BK-01 Blok Yöneticisi

HASAN KELEŞ



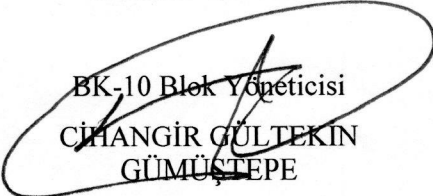
BK-04 Blok Yöneticisi

SEYİT ALÇIN



BK-07 Blok Yöneticisi

TOLGA YÜNER

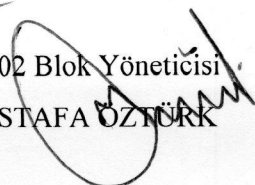


BK-10 Blok Yöneticisi

CHANGİR GÜLTEKİN
GÜMÜŞTEPE

CK-02 Blok Yöneticisi

MUSTAFA ÖZDÜRK



BK-02 Blok Yöneticisi.

CEYHUN ÇAVUŞ

01.09.2023 tarihinde yapılan
çalışmalarla ilgili çalışmaların
süreçlerini ve sonuçlarını
göstermektedir.

BK-05 Blok Yöneticisi

AHMET KABA

Aykırı Oyum
arka sayfada

BK-08 Blok Yöneticisi

HAYRİ ÇANKAYA



BK-11 Blok Yöneticisi

HARUN TOPALOĞLU

CK-03 Blok Yöneticisi

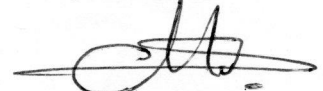
NİLAY DEMİREL

(Vekalet BK-1)

Sayfa 3 / 4

BK-03 Blok Yöneticisi

ŞAHİN TOSUN



BK-06 Blok Yöneticisi

COŞKUN ATAĞ

BK-09 Blok Yöneticisi

TÜRKAN OKTAY



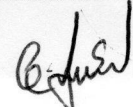
CK-01 Blok Yöneticisi

CELAL KAHRANCI



CK-04 Blok Yöneticisi

GÜLER BOZKURT



CK-05 Blok Yöneticisi

DEVLET SERT

Devlet Sert

CK-06 Blok Yöneticisi

ÖMER KELLER

Toplantıda alınan kararların çoğuna uymadım ve birliktir ifadesi yanlıştır.

CK-07 Blok Yöneticisi

ÖMER LÜTFİ YALÇIN

İtiraz edilmekte olan konulara ilişkin belirtilmiştir.

→

BK 2 Çeyhan Etar's Açıklamaları

01.09.2023 tarihinde yapılan toplantıda, çalışanlarla ilgili yapılan oylama tutanaklara geçmemiş olup, tutanaklara yazılmayan bu oylama denetim raporunda, 13.10.2023 Rapor No: 2023/5'dir. Çalışanlarla ilgili diğer ve devam eden bütün olay ve sorunlarda denetim kendi sorumludur. Çeyhan ÇAVUŞ

Çeyhan ÇAVUŞ

CK-6 Ömer KELLER Kararı oylarım ve açıkladım.

A- Denetim Kurulu raporundaki 16 adet gider maddesi ile oluşan 26.920,00 TL'nin açıklanmasını ve ayrıntılı detaylarını istedin.

B- Ödemelerini gününde yapmayan apartman sahibinin K.M.K 20 ve Ym. Planı 37/b md. göre %5 gecikme zammı, 37/c icra takibi yapılmasını istedin.

C- Personel Disiplin talimatının tarafıma gönderilmediğini söyledim.

D- Güm alanlarının, daha az su tüketilecek şekilde drenaj edilmesi, küresel ısınma ve susuzluk tehlikesini göz önünde bulundurulmasını istedin.

E- Yangın hidrofor sisteminin yıllık bakımı ile birlikte, binalarda bulunan yangın hortumlarının da gözden geçirilmesini istedin.

F- Gözdeinde olmayan bir konu hakkında oylama yapılmıştır. K.M.K ve Ym. Planı yale sayılmıştır. Bu konuda Ahmet KABA Devlet SERT, Cihaner GÖLTELİN GÜMÜŞTEPE ve ben itiraz ettik. Alınan karara yerli düşüncemizi belirttik. Çeyhan ÇAVUŞ'un oylama yaptırmanız, bize tutanaklara geçirmediniz yerli düşünce ve yerli tutar.

"Ana nizamıya tasarımı için mimarlık hizmeti alınmasının yapılması" başlıklı bir konu gündemde yönetme kararı alınmıştır.

Kaldığı; böyle bir konunun gündeme alınması için Haziran 2023 ayında yapılan Kat Malikleri Genel Kurul kararı gerektir. Hta bir bloğa böyle bir konu gündeme alınmamıştır.

Kat Malikleri Konusu 42. Mad. ----- bütün yerlilik ve ilave kat maliklerinin sayı ve arsa payı oranlarıyla vericileri karar üzerine yapılır.

43. md. Yapılması arzu edilen ----- çok masraflı ve veya yapının özel durumuna göre lokus bir nitelikte taşıyorsa ----- bunlardan faydalanmada istemeyen kat maliki, gider katılmak zorunda değildir; bu gibi yerlilik ve ilave kat maliklerinin giderleri onların yapılmasına karar vermiş olan kat malikleri dâhildir.

Toplu Yapı Yönetim Planı 42/1 md. ----- Toplu yapıda bağımsız bölüm maliklerinin sayı ve arsa payı, çoğunluğuyla vericileri karar üzerine yapılır. 42/2 md. ----- gidere katılmak zorunda değildir bu gibi yerlilik ve ilave kat maliklerinin giderleri onların yapılmasına karar vermiş olan bağımsız bölüm maliklerince verilir. Hükümler ahenen ortadayken, ana nizamın yenilenmesi kararı hangi toplantıda, karar kat maliklerin ağırlığı alınmıştır.

Ana teminatlar kurulunda çoğunlukla elinizde, istediğiniz yaptırımları anlayıp halihazırda olduğundan, yukarıdaki şekillerde vereceğiniz karar oya cevapta, en önce karar karar hakkında aciklana belediye forum. 27.11.2023



Ana nizamıya ile ilgili konular gündemde olmadıkça teminatlar kurulu kararına yazılması, yönetim planına aykırı olup, konunun kat malikleri kurulunda görüşülüp karar alınmasını gerektirmektedir.

- Omer KELLER'in D, E, F Maddelerinde belirtmiş olduğu konulara ilişkin itirazlar tarafımızca da itiraz konusu edilmektedir.

Ömer Lütfi YALÇIN

B/K 5 yönetici
Ahmet Kaba

