

Karar Tarihi : 01.11.2024  
Karar No : 2024/007  
Konu : Site Temsilciler Kurulu Toplantısı

Park Çiftlik Konutları Site Temsilciler Kurulu'nun, **29.08.2024** tarihi saat: **19:30** da yapılan toplantısında alınan karar gereği **01.11.2024** tarihinde saat: **19:30** da aşağıda Adı Soyadı, temsil ettikleri Blokları ve imzaları bulunan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerinden, **13 asil 3 vekâlet ile toplam 16** imza ile yeterli çoğunluk sağlanarak aşağıdaki gündem maddeleri görüşülmek üzere toplantıya geçildi.

**GÜNDEM :**

1. Üç (Temmuz-Ağustos-Eylül 2024) aylık Yönetimin Kurulu faaliyetlerinin görüşülmesi,
2. Üç (Temmuz-Ağustos-Eylül 2024) aylık Denetim Kurulu Raporunun görüşülmesi,
3. Sitemize ait 43 adet asansörümüzün yıllık periyodik muayenelerinin yetkili kuruluşa yaptırılmasının görüşülmesi,
4. Sitemiz otopark alanında bulunan yönlendirme levhalarının yenilenmesinin görüşülmesi,
5. Gündeme eklenilmesi istenilen konuların görüşülmesi,
6. Bir sonraki toplantı tarihinin belirlenmesinin görüşülmesi,

**GÜNDEME EKLENEN KONULAR :**

- a. Kapı önlerine ayakkabı, bisiklet v.b bırakılmaması konusunda kat malilerinin uyarılması hususunun görüşülmesi.

**GÜNDEMDE ALINAN KARARLAR/GÖRÜŞLER**

**1. Üç (Temmuz-Ağustos-Eylül 2024) aylık Yönetim 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 2024) aylık Denetim Kurulu raporunun görüşülmesi,**

Site Temsilciler Kurulu üyelerine dağıtılan, "Denetim Kurulu Raporu" ile ilgili, denetim kurulu üyesi C. CİHANGİR 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. *Denetim raporu oy çokluğuyla kabul edilmiştir. Şerhim arka sayfasındadır. Diğer kolları...*

**3. Sitemize ait 43 adet asansörün yıllık periyodik muayenelerinin yaptırılmasına; eksikliklerin giderilerek geçerli etiket alınmasına**

Sitemize ait 43 adet asansörümüzün yıllık periyodik muayenelerinin yetkili kuruluşa yaptırılmasına, toplantıya katılan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

**4. Sitemiz otopark alanında bulunan yönlendirme levhalarının yenilenmesinin görüşülmesi,**

Site Temsilciler Kurulunda yapılan değerlendirmede site içi yönlendirme tabelalarının değiştirilmesine toplantıya katılan temsilciler kurulunda oy çokluğu ile kabul edildi.

*Şerhim 4. madde ile ilgili olarak sayfa arkasındadır.*

## 5. Gündeme eklenilmesi istenilen konuların görüşülmesi,

- a. Kapı önlerine ayakkabı, bisiklet v.b bırakılmaması konusunda kat malilerinin uyarılması hususunun görüşülmesi.

Site temsilciler kurulunda yapılan değerlendirme toplantısında;

- İç kapı önlerine ayakkabı, terlik ve çöp bırakılmamasına,
- Bisiklet v.b şeylerin katlarda bırakılmaması
- Ortak alandaki ve yangın merdivenlerine eşya vb şeylerin konulmaması,
- Ortak alanda bulunan eşyaların kaldırılması ve boşaltılması,
- Sığınaklarda bulunan eşyaların boşaltılmasına
- Tadilat nedeniyle oluşan inşaat artığı-moloz vb. atıkların, koridor, asansör ve önleri, çöp konteyneri ve çevreye bırakılmamasına, sığınaklara eşya konulmamasına, (kaldırma maliyeti daireye ayrıca rücu edilir)

karar verilerek bu hususunda kat maliklerine yazılı uyarıda bulunulması karara uymayan kat maliklerinin yetkili mercilere bildirilmesine gerekli takibin yapılarak kanunlarda belirtilen tüm cezai hakların kullanılmasına toplantıya katılan kat Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

Bir sonraki toplantının, 24/01/2025 tarihi saat: 19:30 da yapılmasına oybirliği ile karar verilerek toplantı sona erdirildi.

**01.11.2024 TARİHLİ TOPLANTIYA KATILAN SİTE TEMSİLCİLER KURULU ÜYELERİ**

BK-01 Blok Yöneticisi

HASAN KELEŞ

(KATILMADI)

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

COŞKUN ATAĞ

BK-07 Blok Yöneticisi

TOLGA YÜNTER

BK-08 Blok Yöneticisi

HAYRİ ÇANKAYA

BK-09 Blok Yöneticisi

TÜRKAN OKTAY

(VEKALET BK-10)

BK-10 Blok Yöneticisi

CİHANGİR GÜLTEKİN  
GÜMÜŞTEPE

BK-11 Blok Yöneticisi

HARUN TOPALOĞLU

(KATILMADI)

CK-01 Blok Yöneticisi

CELAL KATRANCI

CK-02 Blok Yöneticisi

MUSTAFA ÖZTÜRK

CK-03 Blok Yöneticisi

NİLAY DEMİREL

CK-04 Blok Yöneticisi

GÜLER BOZKURT

(VEKALET CK-01)

CK-05 Blok Yöneticisi

DEVLET SERT

(VEKALET BK-10)

CK-06 Blok Yöneticisi

ÖMER KELLER

CK-07 Blok Yöneticisi

ÖMER LÜTFİ YALÇIN

Açıklama Notum ve  
(arka sayfada)

Hiraz serhim  
(arka sayfa da)

213  
Park Çiftlik konutları  
2024 yılı 5. toplantıda yapılan değerlendirme toplantısında; Site temsilciler kurulunda yapılan değerlendirme toplantısında; İç kapı önlerine ayakkabı, terlik ve çöp bırakılmamasına, Bisiklet v.b şeylerin katlarda bırakılmaması, Ortak alandaki ve yangın merdivenlerine eşya vb şeylerin konulmaması, Ortak alanda bulunan eşyaların kaldırılması ve boşaltılması, Sığınaklarda bulunan eşyaların boşaltılmasına, Tadilat nedeniyle oluşan inşaat artığı-moloz vb. atıkların, koridor, asansör ve önleri, çöp konteyneri ve çevreye bırakılmamasına, sığınaklara eşya konulmamasına, (kaldırma maliyeti daireye ayrıca rücu edilir) karar verilerek bu hususunda kat maliklerine yazılı uyarıda bulunulması karara uymayan kat maliklerinin yetkili mercilere bildirilmesine gerekli takibin yapılarak kanunlarda belirtilen tüm cezai hakların kullanılmasına toplantıya katılan kat Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi. Bir sonraki toplantının, 24/01/2025 tarihi saat: 19:30 da yapılmasına oybirliği ile karar verilerek toplantı sona erdirildi.

**01.11.2024 TARİHLİ TOPLANTIYA KATILAN SİTE TEMSİLCİLER KURULU ÜYELERİ**

BK-01 Blok Yöneticisi

HASAN KELEŞ

(KATILMADI)

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

COŞKUN ATAĞ

BK-07 Blok Yöneticisi

TOLGA YÜNTER

BK-08 Blok Yöneticisi

HAYRİ ÇANKAYA

BK-09 Blok Yöneticisi

TÜRKAN OKTAY

(VEKALET BK-10)

BK-10 Blok Yöneticisi

CİHANGİR GÜLTEKİN  
GÜMÜŞTEPE

BK-11 Blok Yöneticisi

HARUN TOPALOĞLU

(KATILMADI)

CK-01 Blok Yöneticisi

CELAL KATRANCI

CK-02 Blok Yöneticisi

MUSTAFA ÖZTÜRK

CK-03 Blok Yöneticisi

NİLAY DEMİREL

CK-04 Blok Yöneticisi

GÜLER BOZKURT

(VEKALET CK-01)

CK-05 Blok Yöneticisi

DEVLET SERT

(VEKALET BK-10)

CK-06 Blok Yöneticisi

ÖMER KELLER

CK-07 Blok Yöneticisi

ÖMER LÜTFİ YALÇIN

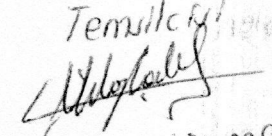
Açıklama Notum ve  
(arka sayfada)

Hiraz serhim  
(arka sayfa da)

213  
Park Çiftlik konutları  
2024 yılı 5. toplantıda yapılan değerlendirme toplantısında; Site temsilciler kurulunda yapılan değerlendirme toplantısında; İç kapı önlerine ayakkabı, terlik ve çöp bırakılmamasına, Bisiklet v.b şeylerin katlarda bırakılmaması, Ortak alandaki ve yangın merdivenlerine eşya vb şeylerin konulmaması, Ortak alanda bulunan eşyaların kaldırılması ve boşaltılması, Sığınaklarda bulunan eşyaların boşaltılmasına, Tadilat nedeniyle oluşan inşaat artığı-moloz vb. atıkların, koridor, asansör ve önleri, çöp konteyneri ve çevreye bırakılmamasına, sığınaklara eşya konulmamasına, (kaldırma maliyeti daireye ayrıca rücu edilir) karar verilerek bu hususunda kat maliklerine yazılı uyarıda bulunulması karara uymayan kat maliklerinin yetkili mercilere bildirilmesine gerekli takibin yapılarak kanunlarda belirtilen tüm cezai hakların kullanılmasına toplantıya katılan kat Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi. Bir sonraki toplantının, 24/01/2025 tarihi saat: 19:30 da yapılmasına oybirliği ile karar verilerek toplantı sona erdirildi.

4. madde: Siteміz otopark alanında bulunan yönlendirme levhaları ile ilgili olarak;

- Levhaların yenilenmesi için yapılacak çalışmaların otopark alanının yeni düzenlenmesinin bitiminden itibaren, tekrar gündeme getirilmesini, mevcut bütçede yer alan para kaynağımızın, daha kritik olabilecek, çatı-bakım ve onarımına ihtiyaç olan binalarda harcanması, yağmur yağdığında önceki yıllarda olmayarak fakat son iki senede sıkça karşılaştığımız balkonların toz sebeplerinin araştırılması, önceki toplantılarda da gördüğümüz çatıdan gerekirse ayrı bir yağmur kanalı yapılması için hamadır.
- Yine toplantıda belirttiğimiz üzere CK-3 Blok konusunda konulmuş olan göp toplama alanının HALK SAĞLIĞI açısından tehlike yaratıyor olmasına dikkat edilerek gözüm üretilmesi konusundakilikle harekete geçilmesi gerekmektedir.
- Sığınaklarda bulunan eşyalarla ilgili olarak Bina Temsilcilerinin onayında yaptırım uygulama görevi bulunmadığı için, konu ile ilgili bir yönetim kurulunun icraat yapması gerekmektedir.  
(4. maddeyi onaylamıyorum.)

Nilay DEMİREL  
CK-3 Blok  
Temsilcisi  


4. maddede bahse konu site içerisindeki yönlendirme levhalarının yenilenmesi (değiştirilmesi) ile ilgili harcama yapılması (acil durumlar hariç) KMK. ve yönetim planında da açıkça belirtilmesine rağmen temsilciler kurulunda görüşübrek karar alınması KMK ve yönetim planına aykırıdır. Buna harcanacak paranın son bir kaç yıldır şiddetli yağışlarda balkonlara su baskınlarının önlenmesi için harcama yapılmasının uygun olacağı kararı ile karar itiraz ediyorum.

Ahmet Kaba  
BK/5  
Yöneticisi



## Açılış Notum

1- Denetim Kurulu Raporunda belirtilen hesap isimlerinin özeritlerin değ-  
rultusunda değiştirilmesi,

2 - Site içi yönetim levhalarının şu andaki mevcut durumuna göre  
değiştirilmesine ihtiyas bulunmadığı, ancak bazı ana dokümanlara  
ilave levhaların konulabileceğini düşünmekteyim. Otopark genişlet-  
me çalışmalarını bitinceye kadar ilave levhaların konulmaması  
görisündeyim.

Ömer Lüfi YALGIN

1- Site içi yönetim levhaları ile ilgili olarak Ömer Lüfi Yalın  
beyin görüşlerine ağırlık verilerek, Kat Mülkiyeti Kurulunun  
43. md. göre yapılacak yeniliklerin, yapılmasına karar veren temsilciler  
tarafından ödenmesi gerekir.

2- 17.07.2024 tarih ve 2024/005 sayılı temsilciler kurulu toplantısında, eski güvenlik  
personeli Abdulkadir Yılmaz'ın açtığı dava nedeniyle, kendisine 133.882,58 TL  
ödeme kararı alınmıştır. Dava konusu kıdem tazminatı olup, Temmuz 2024 tarihinde  
kendisine ödenmiştir.

Fakat denetim kurulunun 2024/03 sayılı ve 2024 yılı Tem-Ağu-Eyl aylarını  
kapsayan rapor incelendiğinde, kıdem tazminatı gideri bütçesinde sadece 57.070 TL gider  
olduğu görülmekte, sadece dava acip kararın eski personele ödenen ücretin 134.000  
TL olduğu, bu giderin raporda olmadığına rağmen mahkemeye somun otopark için  
kıdem tazminatı giderinin, güvenlik personeli gideri kaleminden ödenip ifade edilmiştir.

Burada; a) Denetim raporunda bu husus hiçbir şekilde dile getirilmemiştir.  
Site bütçesinde, geçmişte yapılan eksik yazış, hatalı iş ve işlemler nedeniyle ortaya  
çıkaran 133.882,58 TL'lik zarar, raporda hiçbir şekilde ifade edilmemiştir.

b) Sitemize bu yıl yaz ayında gelen kiracılar, alet edevat ödemekte ve bu giderleri  
oturdukları dönem giderleri fiyans edilmektedir. Yani bu ilamet etmeye başlayan  
kiracı olan sakinlerimizin ödediği alet edevat ile geçmiş yılların zararları  
fiyans edilmektedir. Bu durumda, ilerleyen dönemlerde kiracı sakinlerimizin  
dava açması, hukuki yola başvurmaları durumunda, sitemiz daha büyük  
zararlar ile karşı karşıya kalabilecektir.

Denetim raporunda, hemen hemen her raporun giriş kısmı aynıdır.  
Toplamda 13 bina görevlisi istihdam edildiği, bunlardan 9 kişinin emekli personel  
olduğu ifade edilmiştir. 13 personel ve 2 idari personel için 2024-2025 yılı  
bütçe planlamasında toplam 1.300.000 TL kıdem tazminatı toplanması kararı alınmıştır.  
Yani her bir personel başına yıllık olarak 90.000 TL'ye yakın kıdem tazminatı demektir.  
Her ne kadar artan enflasyon ortamında geçmişte toplanan paranın eridiği, yeterli  
kaldığı bilirse de, bir önceki yıl döneminden 200.000 TL'ye yakın kıdem tazminatı parası  
nın hala bütçede olması, üstüne bu yıl toplamda 1.300.000 TL ekstra kıdem tazminatı  
toplanması, 2025 yılında (Haziran) sadece ana paranın 2.000.000 TL olarak olması (yaz gelir  
harta) sağlıklı bir planlama, personel politikası yapılmadığını göstermektedir.