

Karar Tarihi : 24.01.2025  
Karar No : 2025/001  
Konu : Site Temsilciler Kurulu Toplantısı

Park Çiftlik Konutları Site Temsilciler Kurulu'nun **01.11.2024** tarihi saat: **19:30** da yapılan toplantısında alınan karar gereği **24.01.2025** 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 toplantıya geçildi.

**GÜNDEM :**

1. Üç (Ekim-Kasım-Aralık 2024) aylık Yönetimin Kurulu faaliyetlerinin görüşülmesi,
2. Üç (Ekim-Kasım-Aralık 2024)) aylık Denetim Kurulu raporunun görüşülmesi,
3. Sitemize ait 43 adet asansörün aylık bakımları için alınan tekliflerin görüşülmesi,
4. Sitemiz fiziki güvenlik hizmeti için alınan tekliflerin görüşülmesi,
5. Sitemize ait yangın(18 adet) ve temiz su (18 adet) kullanım hidroforlarının bakımları için alınan tekliflerin görüşülmesi,
6. Yangın ve Gaz alarm sistemlerinin yıllık bakımları için alınan tekliflerin görüşülmesi,
7. 2025 yılı sitemiz ortak alan sigortası için alınan tekliflerin görüşülmesi,
8. Site Müdürü ve Muhasebecisinin 2025 yılı maaş artışının görüşülmesi,
9. Sitemizde sosyal etkinlik faaliyetlerinin düzenlenmesinin değerlendirilmesi ve sosyal tesis alanının oluşturulmasının görüşülmesi,
10. Sitemiz otopark kullanım ücretinin ve engelli araç yer tahsisi için muafiyet oranının görüşülmesi,
11. Gündeme eklenilmesi istenilen konuların görüşülmesi,

Bir sonraki toplantı tarihinin belirlenmesinin görüşülmesi

**GÜNDEME EKLENEN KONULAR :**

- a) Sitemiz otoparkına misafir araçlarının alınmamasının görüşülmesi,

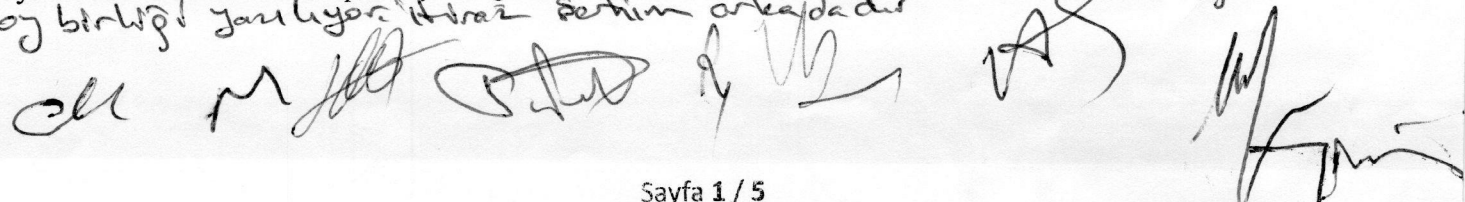
**GÜNDEMDE ALINAN KARARLAR/GÖRÜŞLER**

**1. Üç(Ekim, Kasım, Aralık 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(Ekim, Kasım, Aralık 2024) aylık Denetim Kurulu raporunun görüşülmesi,**

Site Temsilciler Kurulu üyelerine dağıtılan, "Denetim Kurulu Raporu" ile ilgili, denetim kurulu üyesi **TÜRKAN OKTAY** 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. Toplantıda itiraz ettiğim halde oy birliği kararı benim aleyhindedir



3. Sitemize ait 43 adet asansörün aylık bakımları için alınan tekliflerin görüşülmesi,

S/N	Firma Adı	AYLIK KDV HARIÇ
1	AKESAN ASANSÖR	68.800,00 TL
2	KONE ASANSÖR	77.400,00 TL
4	OTİS ASANSÖR	64.500,00 TL

Sitemiz asansörlerinin aylık bakımlarının en uygun teklifi veren OTİS ASANSÖR firması ile malzeme bedeli hariç **58.050,00 TL + KDV** bedelle **31.12.2025** tarihine kadar hizmet alım sözleşmesi imzalanmasına toplantıya katılan temsilciler kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile kabul edildi.

4. Sitemiz fiziki güvenlik hizmeti için alınan tekliflerin görüşülmesi,

S/N	Firma Adı	AYLIK KDV HARIÇ
1	MISIRLI GÜVENLİK	<b>518.700,00 TL</b>
2	VIYA GÜVENLİK	<b>508.556,00 TL</b>
4	<b>GÖKTÜRKLERİ GÜVENLİK</b>	<b>506.722,00 TL</b>

Sitemiz fiziki güvenlik hizmeti için en uygun teklifi veren **GÖKTÜRKLERİ** firmasına aylık (kdv hariç) **506.722,00 TL** bedelle **1 yıl** süre ile hizmet alınmasına toplantıya katılan temsilciler kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile kabul edildi.

5. Sitemize ait yangın(18 adet) ve temiz su (18 adet) kullanım hidroforlarının bakımları için alınan tekliflerin görüşülmesi,

S/N	Firma Adı	YILLIK KDV HARIÇ
1	<b>ŞİMŞEK MAKİNA</b>	<b>120.000,00 TL</b>
2	GÜÇLÜ SU POMPALARI	160.000,00 TL
4	YENİ ROTA MAKİNA	135.000,00 TL

Sitemize ait kullanım suyu ve yangın hidroforlarının (toplam 36 ünite) bakımlarının malzeme bedeli hariç yılda 2 kez **120.000,00 TL + KDV** bedelle **ŞİMŞEK MAKİNA** 1 yıllık hizmet alım sözleşmesi imzalanmasına toplantıya katılan temsilciler kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile kabul edildi.

6. Yangın ve Gaz alarm sistemlerinin yıllık bakımları için alınan tekliflerin görüşülmesi,

S/N	Firma Adı	YILLIK KDV HARİÇ
1	INC GRUP MÜHENDİSLİK	115.000,00 TL
2	METRO YANGIN TÜRLERİ	110.000,00 TL
4	AGS ELEKTRONİK	103.000,00 TL

Sitemize ait Yangın ve Gaz algılama sistemlerinin yıllık bakımları için alınan tekliflerde en uygun teklifi veren **AGS ELEKTRONİK** şirketi ile malzeme bedeli hariç **103.000,000 TL** bedelle 1 yıllık sözleşme imzalanmasına toplantıya katılan temsilciler kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile kabul edildi.

7. 2025 yılı sitemiz ortak alan sigortası için alınan tekliflerin görüşülmesi,

S/N	Firma Adı	KDVDAHİL
1	ALLIANZ SİGORTA	1.773.227,19 TL
2	DOGA SİGORTA	1.626.585,83 TL
3	ANADOLU SİGORTA	1.809.197,00 TL

Yapılan değerlendirmede hazırlanan şartnameye uygun teklif **ALLIANZ** firmasına **1.773.227,19 TL** bedel ile ortak alan sigorta poliçesinin yaptırılmasına, sigorta bedelinin ev sahiplerinden 2 eşit taksit ile aşağıdaki gibi toplanmasına toplantıya katılan temsilciler kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

YATIRIM GİDERLERİ	KDV DAHİL TOPLAM		1.773.227,19 ₺
DAİRE TİPİ	DAİRE ADEDİ	DAİRENİN M <sup>2</sup> Sİ	DAİRE TİPİ M <sup>2</sup> TOPLAMI
BK TİPİ TÜM DAİRELER	484	134,50	65.098,00
CK TİPİ 3+1 LER	28	158,35	4.433,80
CK TİPİ 4+1 LER	448	179,40	80.371,20
<b>TOPLAM</b>	<b>960</b>		<b>149.903,00</b>
<b>M<sup>2</sup> BİRİM FİYATI</b>	<b>11,829 ₺</b>		
DAİRE TİPİ AVANS GİDER DURUMU	Toplam Avans Tutarı	2 taksit ödenecek Yatırım Avans Tutarı	
BK TİPİ TÜM DAİRELER	1.591,02 ₺	796 ₺	
CK TİPİ 3+1 LER	1.873,15 ₺	937 ₺	
CK TİPİ 4+1 LER	2.122,15 ₺	1.061 ₺	

1- YATIRIM AVANSI MART-NİSAN AYLARINDA 2 EŞİT TAKSİTLE ÖDENECEKTİR.

2- YÖNETİM YATIRIM HARCAMALARINDA KALEMLER ARASINDA AKTARMA YAPABİLİR

3- GEÇ ÖDEMELERDE %5 GECİKME BEDELİ UYGULANIR

cl

M

J

A

Ahor

adna

J

J

J

**8. Site Müdürü ve Muhasebecisinin 2025 yılı maaş artışının görüşülmesi,**

Site Müdürü ve Muhasebe personelinin maaşlarının 01.01.2025 tarihinden itibaren net maaş üzerinden %25 oranında artış yapılmasına toplantıya katılan temsilciler kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

**9. Sitemizde sosyal etkinlik faaliyetlerinin düzenlenmesinin değerlendirilmesi ve sosyal tesis alanının oluşturulmasının görüşülmesi,**

Yasal çerçevede işlemlerin çözümlenerek uygun yerlerde ortak sosyal alan oluşturulmasına ve sosyal faaliyetlerin, etkinliklerin düzenlenmesi ve yapılmasına toplantıya katılan temsilciler kurulu üyeleri tarafından oy çokluğu ile karar verildi.

**10. Sitemiz otopark kullanım ücretinin ve engelli araç yer tahsisi için muafiyet oranının görüşülmesi,**

Sitemiz otopark kullanım ücretinin **günlük(gece) 250 Türk Lirası** olmasına; Engelli araçları için aracın **engelli ruhsatına sahip olmasına, engelli kişinin sitemizde yaşamasına ve engel oranının %60** ve üzeri olan kat maliklerimize yer tahsisi ve serbestlik uygulanmasına toplantıya katılan temsilciler kurulu üyeleri tarafından oy birliği ile karar verildi.

*O, çok lütu olmasi perdedir. Otopark ücreti adı altında caza kesilene kadar devlet kararı belirler ve girişte koyar. Temsilciler kurulunda böyle bir caza alınmaz dedim.*

**11. Gündeme eklenilmesi istenilen konuların görüşülmesi.**

**a) Sitemiz otoparkına misafir araçlarının alınmamasının görüşülmesi,**

Sitemiz otopark alanının yetersiz olması sebebiyle benzer sitelerde uygulanan misafir araçlarının site otopark alanına alınmaması kuralının uygulanmasına toplantıya katılan temsilciler kurulu tarafından oy çokluğu ile karar verilmiştir.

Bir sonraki toplantının, **25.04.2025 tarihi saat: 19:30** da yapılmasına oybirliği ile karar verilerek toplantı sona erdirildi.

**24.01.2025 TARİHLİ TOPLANTIYA KATILAN SİTE TEMSİLCİLER KURULU ÜYELERİ**

BK-01 Blok Yöneticisi

HASAN KELEŞ

*Serh ile imzalıyorum.*

BK-04 Blok Yöneticisi

SEVGİ YALÇIN

BK-07 Blok Yöneticisi

TOLGA YÜNTER

BK-02 Blok Yöneticisi.

CEYHUN ÇAVUŞ

BK-05 Blok Yöneticisi

AHMET KABA

BK-08 Blok Yöneticisi

HAYRİ ÇANKAYA

BK-03 Blok Yöneticisi

ŞAHİN TOSUN

BK-06 Blok Yöneticisi

COŞKUN ATAĞ

BK-09 Blok Yöneticisi

TÜRKAN OKTAY

BK-10 Blok Yöneticisi

ÇİHANGİR GÜLTEKİN  
GÜMÜŞTEPE

(VEKALET BK-09)

CK-02 Blok Yöneticisi

MUSTAFA ÖZTÜRK

CK-05 Blok Yöneticisi

DEVLET ŞERT

(VEKALET BK-06)

BK-11 Blok Yöneticisi

HARUN TOPALOĞLU

CK-03 Blok Yöneticisi

NILAY DEMİREL

(KATILMADI)

CK-06 Blok Yöneticisi

ÖMER KELLER

CK-01 Blok Yöneticisi

CELAL KATRANCI

(VEKALET BK-06)

CK-04 Blok Yöneticisi

GÜLER BOZKURT

CK-07 Blok Yöneticisi

ÖMER LÜTFİ YALÇIN

Denetim Kurulu raporunda, kadem formları giderleri olarak 1 Ocak - 31 Aralık arası için 962.132,60 TL ödendiği belirtilmiştir. Ödene ayrıntısı ve bunlara ne kadar ne şekilde ödendiğinin ayrıntısı yer almamaktadır. Oysa ilk sayfadaki açıklamaların 10. mdesinde "vade sonu 20.01.2025 ve % 48,5 faiz oranıyla vade tutulan 1.001.975,64 TL bulunmaktadır" yazılmaktadır. Bu ayın ödenen ücret ile vadesi 20 Ocak 2025 de dolacak tutarın açıklaması nedir.

Ömer Keller

18.02.2025

İtihat Serh

21/02/2025

Sitenin içerisinde Ocak ayı içerisinde yapılan diğer etkinliklerde gider anlatılmadığı, alınan ücretler gelir elde eden kişiler site adına ücret almadıkları ve sorular. Bu konularla sorulmadan yapılan etkinliklerin açıklanmadığı belirtilmiştir. Sitenin öncelikle otopark sorununun açılma kavrulması, peyzaj düzenlenmesi konularını gibi konuları çözülmesi süre zarfında yönetimden bir uygulama görülmüştü gibi temsilciler kuruluna sorulmadan yapılan uygulamaları doğru bulmuyorum. Daha önce alınan belgilerin kapalı zarfta toplantıda sunulması gerektiğini belirttim. Misafir araçlarda garajlar, ergelliler olabilir. Misafir araç almamak gibi kaba usulde uygulama yapılması yerine gerekli araştırma, istişare ve temsilciler, sakinlere sorularla iş birliği ile yenileri çözümler yapılabilir. Diğer kesimi vb. projelerin Site içerisinde yapmadan gerekli izinlerin alınması, site temsilcilerine sorulması ve gelirin Siteye ait olması gerekir. Sahipler istediği gibi site olan içerisinde satış yapamaz. Bu konular ve bu projelerin açıklanması gerektiğini toplantıda belirttim.

1- Galsanların kadem tazminatlarına ilişkin hesaplamaların gözden geçirilerek, fiili duruma göre hesapların açıklanması bir şekilde kayıtlarda gösterilmesi gerektiğini toplantıda dile getirdim.

2- Site ihtiyaslarının karşılanması bağlamında alınan tekliflerle ilgili olarak; ihale konusundaki şartnamelerin yöneticilere whatsapp'tan duyurulması, verilen tekliflerin site yöneticilerinin den oluşturulacak bir komisyonca değerlendirilip toplantıya sunulması bu aşamadan sonra nihai kararın toplantıda karara bağlanması hususunda HASAN KELES'in önerisine katkı sağlamak isterim.

Ömer İrfan YALIN

