

PARK ÇİFTLİK KONUTLARI
TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU TOPLANTI TUTANAĞI

Karar Tarihi : 25.04.2025
Karar No : 2025/002
Konu : Site Temsilciler Kurulu Toplantısı

Park Çiftlik Konutları Site Temsilciler Kurulu'nun **24.01.2025** tarihi saat: **19:30** da yapılan toplantısında alınan karar gereği **25.04.2025** 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 (Ocak- Şubat- Mart 2025) aylık Yönetimin Kurulu faaliyetlerinin görüşülmesi,
 2. Üç (Ocak- Şubat- Mart 2025)) aylık Denetim Kurulu raporunun görüşülmesi,
 3. Sitemize ait 43 adet asansörün yıllık periyodik muayeneleri sonrası yapılan işlemler hakkında temsilciler kuruluna bilgi verilmesi,
 4. Site Yönetim planımızın 17. Ve 20. Maddesine göre yapılacak olan blokların Olağan Genel Kurul Seçimlerinin (Kat Malikleri Kurulu Toplantılarının) yeri, zamanı ve toplantı gündeminde alınacak konuların görüşülmesi ve değerlendirilmesi,
 5. Gündeme eklenilmesi istenilen konuların görüşülmesi,
- Bir sonraki toplantı tarihinin belirlenmesinin görüşülmesi

GÜNDEME EKLENEN KONULAR :

- a) Site içi otoparklarının yetersizliği, kural dışı kullanımdan kaynaklı sorunlar ve çözüm önerilerinin görüşülüp karara bağlanması.

GÜNDEMDE ALINAN KARARLAR/GÖRÜŞLER

1. Üç(Ocak- Şubat- Mart 2025) 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 çokluğu ile kabul edildi.

2. Üç(Ocak- Şubat- Mart 2025) aylık Denetim Kurulu raporunun görüşülmesi,

Site Temsilciler Kurulu üyelerine dağıtılan, “Denetim Kurulu Raporu” ile ilgili, denetim kurulu üyesi **G. 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 çokluğu ile kabul edildi.

3. Sitemize ait 43 adet asansörün yıllık periyodik muayeneleri sonrası yapılan işlemler hakkında temsilciler kuruluna bilgi verilmesi,

Yapılan işlemler hakkında temsilciler kuruluna bilgi verilmiştir. Malzeme ve işçilik dahil 576.000,00 TL (KDV DAHİL) bedelle tamamlanmıştır.

4. Site Yönetim planımızın 17. Ve 20. Maddesine göre yapılacak olan blokların Olağan Genel Kurul Seçimlerinin (Kat Malikleri Kurulu Toplantılarının) yeri, zamanı ve toplantı gündeminde alınacak konuların görüşülmesi ve değerlendirilmesi,

Site Toplu Yapı Yönetim Planı'nın 17. ve 20 maddesine göre, Blok Yönetici ve Denetici seçimlerinin yapılacağı (Kat Malikleri Kurulu Toplantılarının) ilk toplantının; çoğunluklu olarak **21/22 HAZİRAN 2025** tarihlerinde, çoğunluk sağlanamadığı için toplantı yapılamayan Bloklarda ise, ikinci toplantının çoğunluk aranmaksızın **28/29 HAZİRAN 2025** tarihlerinde aşağıda belirtilen tarih ve saatlerde, Yönetim Binası toplantı salonunda Yönetim Planına uygun olarak yapılmasına, toplantıya katılan Temsilciler Kurulu tarafından oy birliğiyle karar verildi.

1.TOPLANTI (ÇOĞUNLUKLU)

21 Haziran 2025(TOPLANTI SALONU) :

BK-1 :10:00 - BK-2: 11:00 - BK-3: 12.00
BK-4 :13:00 - BK-5: 14:00 - BK-6: 15:00
BK-7 :16:00 - BK-8: 17:00 - BK-9: 18:00

22 Haziran 2025 (TOPLANTI SALONU) :

BK-10: 10:00 - BK-11: 11:00 - CK-1:12:00
CK-2 : 13.00 - CK-3: 14:00 - CK-4: 15:00
CK-5 : 16.00 - CK-6: 17:00 - CK-7: 18:00

2. TOPLANTI (ÇOĞUNLUKSUZ)

28 Haziran 2025(TOPLANTI SALONU) :

BK-1 : 10:00 - BK-2: 11:00 - BK-3: 12:00
BK-4 : 13:00 - BK-5: 14:00 - BK-6: 15:00
BK-3 : 16:00 - BK-8: 17:00 - BK-9: 18:00

29 Haziran 2025 (TOPLANTI SALONU) :

BK-10 : 10:00 - BK-11: 11:00 - CK-1: 12.00
CK-2 : 13:00 - CK-3: 14:00 - CK-4: 15.00
CK-5 : 16:00 - CK-6: 17:00 - CK-7: 18.00

Toplantı gündemine alınacak konuların bir sonraki toplantıda görüşülmesine temsilciler kurulu tarafından oy birliği ile karar verildi.

5. Gündeme eklenilmesi istenilen konuların görüşülmesi,

- a. Site içi otoparklarının yetersizliği, kural dışı kullanımdan kaynaklı sorunlar ve çözüm önerilerinin görüşülüp karara bağlanması:**

Site Yönetim Planı'nın 35. maddesinin verdiği yetkiye istinaden hakkaniyet çerçevesinde düzenleme yapılarak kullanım esaslarının belirlenmesine,



Bu bağlamda; site içerisinde toplam 960 konut olması, her türlü kapasite artırımına rağmen toplam araç park yeri sayısının ise 830 civarında olması, site içi otoparklarından tüm kat maliklerinin yararlanabilmesi için -Blok Kat Malikleri Kurulu'nun 19.09.2016 tarihli kararındaki iradesi de dikkate alınarak- hakkaniyet ve eşitlik kuralları çerçevesinde, otoparklardan her kat sakininin sadece 1 (bir) araç park ederek yararlanmasına,

İkinci ve sonraki her araç için otopark kullanımından kullanım ücreti alınmasına,

Kullanım ücretinin farklı bir karar alınıncaya kadar ikinci ve sonraki her araç için gecelik (23:00-08:00 arası her bir mevcut araç için) her bir giriş ve kalış 250 TL olarak belirlenmesine,

Kararın ilan edilmesine ve 15.05.2025 tarihinden itibaren uygulanmasına,

Bir sonraki toplantının, **23/05/2025 tarihi saat: 19:30** da yapılmasına oybirliği ile karar verilerek toplantı saat 21:30 sona erdirildi.

25.04.2024 TARİHLİ TOPLANTIYA KATILAN SİTE TEMSİLCİLER KURULU ÜYELERİ

BK-01 Blok Yöneticisi

HASAN KELES

(Sayfa arkasına
Serh düşülmüştür)

BK-02 Blok Yöneticisi.

CEYHUN ÇAYUŞ

BK-04 Blok Yöneticisi

SEVGİ YALÇIN

BK-05 Blok Yöneticisi

AHMET KABA

Arkan Serh 2 sayfa olarak
Bilgi verildi

BK-08 Blok Yöneticisi

HAYRİ ÇANKAYA

(VEKALET CK-01)

BK-03 Blok Yöneticisi

ŞAHİN TOŞUN

BK-06 Blok Yöneticisi

COŞKUN ATAĞ

BK-07 Blok Yöneticisi

TOLGA YÜNER

BK-09 Blok Yöneticisi

TÜRKAN OKTAY

BK-10 Blok Yöneticisi

CHANGİR GÜLTEKİN
GÜMÜSTEPE

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

(VEKALET BK-05)

CK-04 Blok Yöneticisi

GÜLER BOZKURT

CK-05 Blok Yöneticisi

DEVLET SERT

(VEKALET BK-06)

CK-06 Blok Yöneticisi

ÖMER KELLER

CK-07 Blok Yöneticisi

ÖMER LÜTFİ YALÇIN

(Arkan Sayfa da not düşülmüştür)

Site denetim kurulunun 12.04.2025 tarihli raporuna dair şerhlerimdir.

- Rapor eksik bilgiler içermektedir. Denetim kurulunun görevi, 3 aylık süreçte yapılan harcamaları tespit etmek, incelemek ve vardığı sonuçları raporlamakla sorumludur. Yönetim planında da aynen bu şekilde ifade edilmektedir. Yazılan rapor sonuç tespitinden ziyade her dönem kendini tekrar eden, mevcut durumu dahi tespit edemeyen niteliktedir.
- Örneğin, 15. Yılını dolduran sitemizde, tüm personelin kıdem tazminatı hesabı kapatılmış olup, bizler temsilci olarak soru sormasak cevap verilmemektedir. Ben şahsen temsil ettiğim 44 bina sakinine karşı sorumlu olarak bu kıdem tazminatı ödemelerinin gerekçesini, sitemizin sağladığı menfaati öğrenemedim. Dolayısıyla da soran kat maliklerine sağlıklı aktarım yapamadım. **Kaldı ki, şu an site yönetimi ile davalık olan 2 adet eski bina görevlisinin dava süreci devam etmektedir. Buradan çıkacak yüksek tazminatlar biz site sakinlerini oldukça olumsuz etkileyecektir.**
- Ödenen kıdem tazminatı personeli listesinde, denetim döneminde ödeme alan Şaban Özçimşit e yapılan ödeme görülmemektedir. Rapor döneminde yapılan bu giderin gözükmemesi, atlanması mümkün değildir. Bu eksikliğe rağmen bu raporda hata yoktur denilmektedir.
- 2024-2025 bütçesi ile kıdem tazminatında 1.300.000 TL toplanmıştır. Bu rakam önceki yılın 4 katıdır. Bu sene siteye taşınan bir kiracı dava açtığında rahatlıkla tazminat kazanabilecek, sitemiz mali anlamda sıkıntıya düşebilecektir.
- Denetim raporunda, hangi, bütçe kaleminde ne kadar ödeme yapıldığı, ne kadar ödenek kaldığı yazılmamıştır. Yani bütçenin ne kadar tasarruflu, etkin kullanıldığına dair açıklama bilgi yoktur.
- Bütçe yapılırken 18 adet görevliye ait maaş+sgk ya göre bütçe yapılmış, Ama yıl boyunca 13 personel çalıştırılmıştır. Her bir çalışanın aylık 25-30 bin TL giderinden tasarruf edildiği düşünüldüğünde, İŞTEN ÇIKARILAN BU 5 ÇALIŞANDAN DOLAYI aylık 150.000 TL fazladan gelir hanesine yazılmaktadır. Üstelik boşalan 5 daireden kira ve aidat geliri olarak da aylık 110.000 TL gelir de sağlanmaktadır.
- Güvenlik işleri için 2024 yılı başında 2025 yılı ocak ayına kadar geçerli olacak şekilde aylık kdv dahil 431.000 TL anlaşma yapılmış, bütçe yapılırken bu ödemeler içinde, temmuz 2024 ocak 2025 arasında bu kalem için aylık 585.000 TL toplanmıştır. Bu da aylık olarak 150.000 TL ye yakın fazla para tahsilatı demektir.

- Her ne kadar ocak 2025 de aylık güvenlik ödemesi 608.000 TL olsa da önceki 6 ayda toplanan ödeme bizlere yüksek aidat tutarı olarak yansımıştır.
- Her denetim raporunda görüldüğü üzere aylık asgari 150.000 TL faizi geliri olmaktadır. Bazı aylar bu tutar daha da fazla olmaktadır. Buradan hareketle, bütçe kalemleri sağlıklı tespit edilememekte, aidat tutarı gereksiz yere yükseltilmektedir.
- Benim naçizane bir temsilci olarak tespit ettiğim bu konuların hiçbir yıl boyunca yazılan hiçbir denetim raporunda yer almamıştır.

AHMET KABA
BK-S-YÖNETİCİ



12.04.2025 tarihli ve 2025/02 sayılı 01 Ocak 2025 – 31 Mart 2025 dönemi Denetim Kurulu raporunda,

1- 13. Maddede "... Muhasebecimize ödenen kıdem tazminatı olarak 17.02.2025 tarihinde 344.025,12 TL arabulucu yöntemi ile ödenmiştir..." denmektedir.

Anılan kişi ne zaman emekli olmuştur? Emekliliğine yıllar sonra hak edecek kişiye, arabulucu marifetiyle peşin ödeme yapılmıştır. Bu işlemten sitemizin ne gibi karı olmuştur? Arabulucuya ödenen komisyon tutarı ne kadardır? Bu işlemin muhasebeleştirilmesi nasıl yapılmıştır?

2- İkinci sayfada güvenlik firmasına ödenmesi gereken tutar ile ödenen tutarı arasındaki 467.742 TL lik fark nedir, niçin oluşmuştur? Özellikle de bu fazla ödeme olarak gözüken bu tutarın gerekçesi açıklaması neden Denetim Kurulu raporunda yer almamaktadır? Bu kadar yüksek bir tutar denetçiler tarafından neden farkedilmemiştir?

3- Üçüncü sayfada kira geliri kalem bulunmaktadır. 260.000 TL gelir elde edildiği ifade edilmiştir. Kiracının ödediği ve meskenden ayrıldığı zaman geri ödenecek olan depozito bedeli nasıl gelir olarak ifade edilmiştir? Bu tabloda asıl kira geliri 220.000 TL dir.

4- Beşinci sayfada tablo 4 de yer alan Vakıfbank kira hesabı 300.000 TL olarak görülmektedir. Üstte belirtilen kira geliri tutarı ile bu rakam uyuşmamaktadır. Raporun hiçbir yerinde buna dair açıklama, detay bilgi yoktur? Gerekçesi nedir?

5- Yedinci sayfada, bir önceki denetim raporunda açıklama, detay bilgi istediğim;

- Kimler ne kadar kıdem tazminatı aldı?
- Sitemizin bu işlemlerden karı, çıkarı ne kadardır?
- Arabulucuya ne gerek vardı?
- Arabulucuya ödenen komisyon ne kadar?
- Site yönetimi tarafından işten çıkarılan ve hala iş mahkemelerinde davaları devam eden görevliler için arabulucu ne yaptı? Bu kişiler davalarını kazandıklarında site olarak büyük bir yükün altında kalacağız? Çözüm nedir?

Gibi sorularıma karşılık sadece site müdürü tarafından tarafıma kıdem tazminatı ödenen personeller ve aldıkları tazminat tutarı listesi verilmiştir. Gelen yazıda denetim raporunda ismi yazan personellere ek olarak listede, 17.12.2024 tarihinde Şaban ÖZCİMŞİT adlı personele de 28.878,66 TL kıdem tazminatı ödendiği bilgisi yer almaktadır.

Fakat ne hikmetse bu tarihlerden 4 ay sonra düzenlenen denetim raporunda bu personele ödenen kıdem tazminatı bilgisi yer almamaktadır. Bu durumda? Denetim raporu mu eksik bilgi içermektedir.

Ömer Keller
M M
CK-6 no 48