

30.05.2015

**30 MAYIS 2015 TARİHİNDE YAPILAN 75.PARSEL ESTON ÇAMLIEVLER SİTESİ OLAĞAN GENEL KURULU
TUTANAĞI**

75 Parsel Eston Çamlievler Sitesi Kat Malikleri, yapılan yıllık olağan genel kurul çağrısı doğrultusunda gündemindeki maddeleri görüşüp karara bağlamak üzere ikinci toplantı günü olan 30.05.2015 tarihinde sitenin kafesinde Asil 26, Vekâleten 115 kişi olmak üzere toplam 141 kişinin katılımı ile toplanmıştır. Açılış ve yoklama sonrası saygı duruşu yapılmış olup oy birliği ile Divan Başkanlığına Mehmet Çitil, Oy saymanlığına Beyhan Sağra ve Tural Tatoğlu, Yazmanlığa Yasemin C. Erensal seçilmiş olup divana toplantı tutanaklarını imzalama yetkisi verilmiştir.

Ladin 04 Gürsel Uzunoğlu: Gündem maddelerine ilave edilmesi için "yürüme yollarına tartan pist yapılması" konulu önerge vermiştir.

Yürüme yollarının 40.000 TL bütçe ile 800 m.lik beton kauçuk zeminli tartan pistin daire başına 80 TL ilave bütçe ile yapılması önergesi, 71 evet 31 red oyu ile Gündeme ilave edilmesine karar verilmiştir.

Karaçam 26 Adnan Öztürk: Bu şekilde her kararı alabilir miyiz?

Site Avukatı Selim Özden: Dilekçe ile verilen bu yeni öneriler, yapılan oylama ile önce sadece gündeme alınır daha sonra gündem içinde görüşülür dedi.

-Yönetici Kazım Dayan tarafından Yönetim Kurulu Faaliyet raporu okundu.

-Denetim Kurulu raporu Denetici Turgay Karlıdere tarafından okundu.

-Yönetim ve Denetim raporuna ilişkin görüş ve düşünceleri olanlara sırası ile söz verildi.

Maviçam blok daire 50 Ergin Çöl: Dikkatimi çeken ihbar tazminatı vermemeniz gereken ücrettir. Neden süreyi kullandırmadan işçiyi yolluyoruz. Neden ücret artışı % 10 iken % 13 oldu. Nedenlerini öğrenmek istiyorum dedi.

Yönetici, Köknar blok daire 3-4 Kazım Dayan: 15 günlük ihbar süresi içinde personel çalışmak istemediğinden verimsiz olduğu için ihbarı vererek işten çıkartıyoruz. Ancak verilen ihbar ücreti süresi kadar yerine yaklaşık bir ay yeni personel almıyoruz.

%13 civarı artış, sendika ile oturduğumuz pazarlıkta; enflasyon, asgari ücret artışı oranı, yüksek hakem heyetini belirlediği oranlar dikkate alınmak zorunda kalınıyor.

Divan Başkanı Mehmet Çitil: Bütçe öngörüsü hatalı diyelim.

Kazım Dayan: Sendika ile yapılan Toplu İş Sözleşmelerine site sakinlerine de çağrıda bulunarak katılmalarını istiyoruz. Ancak bu toplantılara duyurular yapılmasına rağmen Yönetim Kurulu Üyeleri'nin dışında katılım olmamaktadır.

Ladin 04 Gürsel Uzunoğlu: Yönetim ve Denetim Kurulu Üyelerine teşekkür etti.

Fıstıkçam 17 Osman Hazinedar: Geçen yıl tartan pist ile ilgili olumsuz karar alınmıştı.

-Yönetim Kurulu'nun ibrasına geçildi. Oy birliği ile ibra edildi.

-Denetim Kurulu'nun ibrasına geçildi. Oy birliği ile ibra edildi.



-8.maddenin görüşülmesine geçildi.

Karaçam 04 - 08 Recep Yurdakul: B ve C blok kararları ile ilgili olarak Blok sakinlerine sorulması gerekir.

Divan Başkanı Mehmet Çitil: Yönetim Planımızda bununla ilgili madde yok.

Recep Yurdakul: Yöneticiler, B ve C blok sakinlerine bilgi verip sakinlerinden onay alarak kendilerini güvence altına alabilirler.

Divan Başkanı Mehmet Çitil: Biz karar alsak bile yönetim bu konuya dikkat çekerek uygulama yapabilir. Maliklerin mutabakatını almasını dikkate alacaktır.

Kazım Dayan: B ve C blok çatıya çıkış kapakları fırtınadan zarar görmüştür. Bazı kiremitler kırıktır. Ayrıca asansör kulesi diplerindeki izolasyonlarda açılmalar olduğundan çatı içine su girmemesi için bu tamirlerin yapılması gerekmektedir.

B ve C blok çatılarındaki kırık çıkış kapaklarının ve kiremitlerinin yenilenmesi ve çatıdaki asansör kule dış duvarlarının izolasyonu yapılması konuları oy birliği ile kabul edilmiştir.

-9.madde, B ve C blok kapı girişlerinin üstüne ferforje sundurma yapılması konusu 8. Madde gibi aynı yöntem izlenmesi önerilerek oy birliği ile kabul edilmiştir.

-10. madde, A ve C blok yangın merdiven boşluğu üst kısımlarının ve kapalı otoparka iniş merdiven üstlerinin ondulin veya üstü paslanmaz hadveli saç gibi malzemeler kullanılarak kapatılması konusu Engin Çöl'ün olumsuz görüşüne karşın oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

-11. madde mevcut kum karbon arıtma sisteminin ömrü dolduğundan yenilenmesi veya İSKİ'den gelen suyun içilebilir niteliğe kavuşturulabilmesi için arıtma sistemlerinin kurulması konusunda site müdürü Osman Uzun açıklama yaptı. Mevcut olan ve çalışmaz durumda bulunan kum karbon filtre sisteminin yenilenmesi işi 2.000 Euro + KDV tutarında bir maliyet gerektirmektedir. Bunun yerine İSKİ suyunu içilebilir hale getirecek reverseosmosis denilen sistemin sitemiz kazan dairesine monte edilmesi için ise 35.000 Euro + KDV teklif aldığını söyledi.

Konu ile ilgili Recep Yurdakul, sitemize gelen İSKİ suyunun kurşun oranının yüksek olduğunu bu suyun insan sağlığına zararlı olduğunu belirterek suyun içilebilir ve kullanılabilir hale getirecek reverse osmosis sisteminin sitemize kurulması gerektiğini söyledi.

Dr. Adnan Öztürk Karaçam 23: Mevcut sistemin (kum&karbon) islah edilerek devam edilmesini önerdi.

Karaçam 30 Metin Erkin: İSKİ suç işliyor. Suç duyurusu yapılmasını talep ediyorum. Elimizdeki bu su tahlil raporu ile İSKİ'ye müracaat edelim. Yatırımı destekliyorum.

Recep Yurdakul: TMMOB neden duruyor? Pragmatik çözüm öneriyorum.

Maviçam 06 Pınar Erol Ekşioğlu: Alternatifleri toplayalım. Ben kendi adıma araştırırım.

Dr. Adnan Öztürk: İSKİ temiz su vermek zorunda. Bu yatırımı neden yapıyoruz? Su depoda kirleniyor.

Recep Yurdakul: Depolarımız standartların üstünde temiz. Her sene belediye tarafından yetkilendirilmiş Hamidiye İSTEM firması tarafından sterilize ediliyor. Önerim kanunlara göre yönetim yetkilendirilsin. Teknik kurul kurulsun.



Karaçam 21 Haydar Demirkılıç: Bizim yönetimimiz zamanında mevcut kum&karbonfiltre sistemi kurulmuştu. Şu an bu sistem düzgün çalışmıyor. Reverse osmos, bizim yönetimimiz zamanında da gündeme gelmişti. Ancak İSKİ kaliteli su vermek zorundadır. Biz bu sistemi kursak ta kimse içmez denildi. Var olan sistem çalışmıyor. Senelik 6 – 7 bin TL masrafı olur çalıştırılrsa bile kimse içmez dediği için reverse osmostan vaz geçmiştik.

Metin Erkin: Usulüne uygun analizler yapıldı mı?

Haydar Demirkılıç: Şu an sistem çalışmıyor.

Divan Başkanı Mehmet Çitil: Şu anki sistem ile su kullanılabilir ama içilemez. Bu yeni öneri ile su içilebilir diye anlaşılıyor.

Beyazçam 07 Tülin Başaran: Kendim evime rainbow denilen arıtma cihazını 2.000 TL maliyetle kurdurarak çözüm ürettim. Yılda bana 200 TL gider oluşturuyor. Tekrar masraf yapmak yerine sistemi ıslah ederek çözüm üretilebilir.

Recep Yurdakul: Onarın da sularını analiz ederek garanti edebiliriz.

Divan Başkanı Mehmet Çitil: 30.000 Euro civarı bir kerelik yatırım gerektiriyor. Bu iş için alınan teklifi (35.Euro +KDV) geçmek üzere bu işin yapılıp/yapılmaması konusunda oylamaya geçelim dedi. Yapılan oylama sonrası 59 olumsuz oya karşılık 78 olumlu oy ile 11. Madde kabul edildi.

Maviçam 62 Harun Karataş: Çay ocağı WC si temiz değil. Bu yeniden yapılsın. Bayan WC si eklensin.

Recep Yurdakul: WC leri yapan benim. Her an deprem olabilir. Bizim bu sistemi ayakta tutmamız lazım.

Beyazçam 56 Yalçın Tatoğlu: Beyazçam blok personel lokali WC lerinden kokular geliyor. Araya kapı yapılması gerekiyor.

Yazlık kafenin arkasındaki açık otopark bölgesindeki WC lerin yenilenmesi konulu 12.madde 138 oyla oy birliği ile kabul edildi.

-3.kapının güvenlik nedeniyle kapalı kalması durumunun devamı konulu 13.maddeye geçildi.

Yönetici Kazım Dayan: Çeşitli önlemlere rağmen 3.kapıda güvenlik zafiyetleri yaşandı. Bu nedenle 3. kapıdaki kartlı geçişi iptal ederek kapıyı, ambulans, itfaiye ve taşınma gibi nedenler dışında kapattık.

Beyazçam 18 Kadir Ersan: O kart sahipleri içeriye güvensiz kişileri mi alıyor? O zaman ihtiyaç sahiplerine bu kartları versinler. O kart verilince güvensiz mi oluyor? İhtiyaç sahiplerine bu kart verilsin. Ben arabamı beyazçam blok arkasındaki yola park ediyorum. Bu kapıdan geçerek arabama ve evime en kısa yoldan ulaşmak istiyorum.

Karaçam 30 Metin Erkin: Sizin şahsınızla değil sadece suiistimal edilme ihtimali nedeniyle hoşgörünüzle bu konuyu değerlendirmeniz gerekir.

Divan Başkanı Mehmet Çitil: Bu kartları kaç kişi kullanıyordu.

Site müdürü Osman Uzun: Beyazçam blokta 10 kadar daire bu kartları kullanıyordu.

Yönetici Kazım Dayan: Bayanların tehdit edilmesi ve güvenlik zafiyeti oluşması karşısında oluşan zor durumlar nedeniyle bu kapı kapalı tutuldu.






Kazım Dayan , geçmişteki Kadir beyle site arasında yaşanan ihtilafları anlattı.

Yönetici Kazım Dayan: Kadir Ersan, daha öncede bu kapının açılması yönündeki isteklerinin yerine getirilmesi karşısında kışlık kafenin kaçak olarak yapıldığı ve yıkılması için Kadıköy Belediyesi nezdinde site yönetimini şikâyet etmiş olup bu şikâyet sonucu belediyenin sitemize ceza yazmasına neden olmuş olup bu cezanın tüm tapu kayıtlarımıza satılamaz şerhi konularak 5.000 TL sitemizin ceza ödemesine sebebiyet verdi. Halen aynı tehditlerine devam ederek bu kapıyı açmazsanız gerek belediye gerek valilik gerekse diğer kamu kurumları nezdinde şikâyetlerine devam edeceği tehditlerine devam etmektedir.

Kadir Ersan: Site ilk açıldığında burada kapı vardı. Daha sonra 2.kapı açıldı.

Divan Başkanı Mehmet Çitil: Sadece Kadir beye 3.kapıdan giriş çıkışı için özel anahtar versek.

Yönetici Kazım Dayan: Herkese eşitlik ilkesi gereği bu mümkün olamaz.

Oylamaya geçildi. Kadir Ersan'ın muhalefet şerhine karşın 137 oy çokluğu ile 3.kapının ambulans&itfaiye ve taşınma harici mevcut hali ile yaya geçişine kapalı kalması durumunun devamına karar verildi.

-Divan Başkanı Mehmet Çitil: Tartan pist konusu gündeme alınmıştı. KDV ilavesi ve pistin alt yapısı masraflarını da dikkate almalıyız.

Kazım Dayan: Bu sene çok masraf olacak. Çok ağır bir iş. Sırf tartanla bitmiyor.

Mehmet Çitil: Recep beyin görüşünü alalım.

Recep Yurdakul: Proje ciddiye alınmalı. Endişeliyim. Maliyeti çıkartılmalı.

Maviçam 06 Pınar Erol Ekşioğlu: Önce toprağa çevirelim. Sonra tartan piste aşama aşama geçelim.

Divan Başkanı Mehmet Çitil: Kışın don olduğunda tartan pisti patlatıyor.

Karaçam 30 Metin Erkin: Herhangi bir bölüme 200 m.lik test amaçlı bir deneme yol yapalım.

Divan Başkanı Mehmet Çitil: 40.000 TL bütçeli olmak kaydı ile tartan pist yapılması önergesini oylamaya sundu. 47 yapılınsın 92 yapılmasın şekliyle önerge reddedildi.

-14. madde İşletme Projesinin yapılması ve kabulü maddesine geçildi.

Recep Yurdakul: İşletme Projesi her sene yönetim planına göre arsa payı oranı dikkate alınarak yapılıyor. Önerim işletme projesinin Kat Mülkiyeti Kanunundaki giderlerin paylaşımı hükümlerine uyularak giderlerin paylaşılmasının yapılmasıdır. Personele ilişkin giderler eşit olarak paylaştırılsın dedi.

Divan Başkanı: Yönetim Planımıza göre bugüne kadar devam ettiği şekliyle hesaplama yapılıyor. Bu durum karar alacağımız bir konu değil. Biz böyle bir kararı burada alamayız.

Maviçam 70 Burak Gürsoy: Ben dubleks daire sakini olarak neden 2 defa her şeyi ödüyorum? Geçen sene yönetim planının değiştirilmesi çalışmasının yapılması konusunda karar alınmıştı. Neden bir şey yapılmadı?

Yönetici Kazım Dayan: Bu konu ile ilgili yaptığımız girişimlerde yeterli çoğunluk toplanamayacağı görüldüğü için yönetim planı değişikliği yönünde bir çalışma yapılmadı.

Divan Başkanı: İşletme bütçesi açıklansın.

Muhasebe Sorumlusu Fazlı Özyaman tarafından bütçe okunmaya başlandı.

The image shows several handwritten signatures in blue ink. On the left, there is a signature that appears to be 'Bey'. In the center, there are two more signatures, one of which is more prominent and appears to be 'Mehmet Çitil'. To the right of these signatures, there is a blue ink stamp or mark. Below the signatures, there is a small handwritten number '-4-'.

Recep Yurdakul: İşletme projesi iki farklı şekilde (Yönetim Planına ve Kat Mülkiyeti Kanununa göre) hazırlanmasını ve buna göre oylanmasını teklif ediyorum.

Site avukatı Selim Özden: Sitenin yönetiminde öncelikle Yönetim Planına uymamız gerekir. Yönetim Planında hüküm olmayan durumlarda Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanır. Bir anlaşmazlık halinde mahkemeye gidildiğinde hakim, Kat Mülkiyet Kanunundan önce Yönetim Planına bakar. Önce özel sonra genel hükümler uygulanır. Yönetim Planını 4/5 oy oranı ile değiştirilmeden İşletme Projesini yok sayarak personelgiderleriniKat Mülkiyeti Kanunundaki gibi daire başına eşit bölerek oluşturamazsınız. Yönetim Planınızı dikkate almadan Kat MülkiyetiKanununa göre işletme projesini oluşturamazsınız. Böyle bir uygulama yönetim planına aykırı olur dedi.

Divan Başkanı Mehmet Çitil: Ya Defacto oluşturularak Kat Mülkiyeti Kanunu dikkate alınarak işletme projesi hazırlanacak ve itirazı olanlar yargıya gitsin denilecek ya da avukatın dediği gibi Yönetim Planına göre işletme projesi hazırlanacak ve bu duruma itirazı olanlar mahkemeye gitsin denilecek.

Site avukatı Selim Özden: İşletme Projesi 2 şekilde yapılır. Kat Malikleri Kurulda veya seçilen yönetim tarafından işletme projesi yapılır. İşletme projesinin yapılması seçilecek yönetime bırakılırsa yapılacak işletme projesine itirazların olması halinde kilitlenme olur. Bu durumda kat maliklerinin tekrar işletme projesinin yapılması amacı ile genel kurulun toplanması gerekir.

Divan Başkanı Mehmet Çitil: Buradaki yazılı metne sadık kalmalıyız. Dolayısıyla olmayan iki farklı alternatif oylamıyoruz. Farklı iki duruma ilişkin önümüzdeki sene karşılaştırmalı çalışma yaptırılmalı.

Muhasebe Sorumlusu Fazlı Özyaman tarafından İşletme Projesi okunmaya devam edildi.

Divan Başkanı Mehmet Çitil: Öngörü ile bu avanslar ödeniyor. Gerçekleşme yılsonunda kesin hesapta belli oluyor.

Recep Yurdakul: Gelirler kat malikindedir. Kiracıya ve kat malikine nasıl yansıtılıyor?

Fazlı Özyaman: Giderler daha fazla çıkıyor. Kesin hesaba gelir giderler yansıtılıyor. Kat malikini ilgilendiren gelir ve giderler kat malikinin malik hesabına aktarılıyor. 18 Mayıs 2014 – 18 Mayıs 2015 hesap döneminde kat malikinin giderleri, kat malikine ait gelirlerden daha fazla olması nedeniyle kiracılar aradaki fark kadar kat maliklerinden alacaklı durumdadırlar.

14.madde İşletme Projesinin (Önceki yönetim tarafından tavsiye niteliğinde hazırlanan ve genel kurulda görüşülen) onayına geçildi.

Divan Başkanı: İşletme projesi ekte ayrıntılı şekli görüldüğü üzere 1+1 daireler aylık 180 TL, 2+1 daireler aylık 300 TL, 3+1 daireler aylık 370 TL , 4+1 (dubleks) daireler aylık 800 TL aidatı avans olarak ödemesi 91 kabul, Burak Gürsoy'un, "gider paylaşımı Kat Mülkiyet Kanununa göre yapılması gerekmektedir "şeklindeki muhalefet şerhi ile birlikte 21 ret oyu ile kabul edilmiştir.

Yeni yönetim kurulunun seçimine geçildi.

Eski yönetim ve denetim kurulu üyelerinin tamamı ile Denetim Kurulu üyeliğine aday olarak ilaveten Atakan Pehlivanoğlu'nun aday olduğu görüldü.

Yapılan oylamada;



Yönetim Kurulu:

- 1- Kazım Dayan: 119
- 2- Sevgi Uluğ: 114
- 3- Ümit Akyüz: 112

Denetim Kurulu:

- 1.Turgay Karlıdere: 116
- 2.Cihan Etik: 110
- 3.Tülin Başaran: 74
- 4.Atakan Pehlivanoglu: 55

Sayım sonrası; Yönetim Kurulu Üyeleri: Kazım Dayan, Sevgi Uluğ, Ümit Akyüz

Denetim Kurulu Üyeleri ise Turgay Karlıdere, Cihan Etik ve Tülin Başaran olarak belirlendi.

Annan beyin Divan Başkanlığına verdiği öneri okundu.

Burak Gürsoy, aيداتların yönetim planında arsa payına göre hesaplanarak dağıtıldığı ve bunun adil olmadığını personel giderlerinin arsa payına göre değil bağımsız bölüm sayısına göre kesin hesapların oluşturulması gerektiğini söyledi. Kat Mülkiyeti kanununda bu durum açıkça bu şekilde belirtilmektedir. Bu konuda her türlü yasal haklarının saklı kaldığının bilinmesini istedi.

EK: Kabul Edilen İşletme Projesi

NOT: Kat malikleri tarafından yapılmasına onay verilen GÜNDEM'in;

- a) 8 nolu maddesi, B ve C blok çatılarının onarımı,
- b) 9 nolu maddesi, B ve C blok girişlerinin üstlerine ferfoje sundurma yapılması,
- c) 10 nolu maddesi, A ve C blok yangın merdiven boşluğu üst kısımlarının ve kapalı otoparka iniş merdiven üstlerinin kapatılması,
- d) 11 nolu maddesi, İSKİ'den gelen suyun reverse osmosis metodu ile içilebilir hale getirecek sistemin kurulması,
- e) 12 nolu maddesi, Kafe WC lerinin yenilenmesi,

İşleri için gerçekleşecek maliyetler ayrıca bütçelendirilerek kat maliklerinden talep edilecektir.

Divan Başkanı: Mehmet ÇİTİL
Sayman 1: Beyhan SAĞRA
Sayman 2: Tural TATOĞLU
Yazman: Yasemin C.ERENSAL

İMZA