29.05.2016

**29 Mayıs 2016 Pazar gunu yapılan Eston Çamlıevler Konutları 75 Parsel Sitesi Kat malikleri olağan genel kurulu tutanaklarıdır**.

Yönetim Kurulu Üyesi Kazım Dayan tarafından Mustafa Kemal Atatürk ve silah arkadaşları için saygı duruşu yapılarak ikinci toplantı olduğu için oturum çoğunluk aranmaksızın açıldı. Daha sonra oturumu yönetecek ve toplantı tutanaklarına imza atacak başkanlık divanı seçildi. Aşağıdaki görevliler başkanlık divanında görev aldılar.

Mehmet Çitil – Başkan  
Mert Yücel – Sekreter  
Aysu Karaçam – Sayman  
Mert Koç – Sayman

Mehmet Çitil, kat maliklerinin bu seçimlerinden dolayı teşekkür etti. Verimli ve başarılı bir toplantı olmasını diledi. Toplantıya katılanlarla ilgili bilgi verdi. Toplantıda 50 asil 142 vekâleten toplam 192 oy sahibi ile başlandığını bildirdi. Gündem maddelerine geçmeden önce önerge vermek isteyen kimselerin olup olmadığını sordu. Divan heyetine iki ayrı konuda önerge verildiğini kat maliklerine duyurdu öncelikle bu önergeleri oylatacağını buna göre gündem maddelerinin tekrar düzenleneceğini ifade etti.

İlk önerge olarak; ilan edilen gündem maddelerinden 8. Ve 9 maddelerin içeriğinin karışık olması beklenen amaca uygun olmaması seçilecek yeni yönetime yapamayacağı işler yükleyecek olması ve hayvan hakları yasasına aykırı maddeler içermesi nedeniyle bu iki maddenin yerine sitenin komşuluk barışına ve huzuruna uygun hayvanlarla ilgili muhtemel zarar ziyan ve olumsuzlukları giderecek yeni iki madde ile ayrı ayrı ele alınması hususunda verilen önerge okundu. Önerge maddelerini tek tek okudu. Okunan önerge ile Madde 8- 9 da yer alan konular yeni önergeye uygun olarak ele alınmasını kat maliklerinin açık oylarına sunmaya geçildi. Oylamada süre kazanmak adına bu önergeye karşı çıkan var mı diye sordu. Önergeye karşı çıkan kimse olmadığı için önerge oy birliği ile kabul edilmiş olarak kabul edildi ve gündeme alındı.

İkinci önergeye geçildi. Bu önergede bir süredir sitemiz gündeminde olan ters osmos yöntemi ile su arıtması ve sularımızdaki kurşun yoğunluğu konusunda ek bir toplantı maddesinin gündeme alınması ile ilgili verilen öneri okundu.

Okunan öneri üzerine söz alan Maviçam 34 numaralı daire sakini Uğur Ünlüakın bu konu ile ilgili olarak kaç defa numune alındı ve eğer sorun borulardaysa arıtım sistemi sorunu gidermeyecektir, yatırımlarımız boşa gitmesin seklinde bir soru yöneltti. Bunun üzerine söz alan Karaçam 04 daire sakini Recep Yurdakul şebeke suyunun kirliliği hakkında detaylı bilgi verdi. Ayrıca sitemiz içindeki su tesisatı yenilenmiş olduğundan dünya standardındadır diye ekledi. Dünya sağlık örgütünün ölçüm verilerini de ek bir bilgi olarak sundu.  
  
Bunun üzerine söz alan Beyazçam 12 numaralı daire sakini Ümit Akyüz bahsi geçen ters-osmos sisteminin suyu minerallerine ayırdığını ve bunun sağlıksız bir yöntem olduğunu belirtti. Bunla ilgili olarak bir sürü bilimsel makale sunabileceğini iletti. Bunun üzerine tekrar söz alan Karaçam 04 daire sakini Recep Yurdakul buna itiraz etti. Kendisininde ters-osmos lehinde birçok makale sunabileceğini belirtti.

Daha sonra söz alan Karaçam 30 numaralı daire sakini Metin Erkin, Recep beyin söylediklerinde çelişki olduğunu, eğer site içi tesisat dünya standardındaysa neden sunduğunuz verilerde giriş ve çıkış noktalarında kirlilik farkı oluşuyor diye sordu. Karaçam 04 daire sakini Recep Yurdakul kendisine yöneltilen bu soruyu farkın sebebinin verimsiz çalışan mevcut arıtıcı olduğunu belirterek cevapladı.

Karaçam daire 77 sakini Muhammer bey şu an bu konuyu tartışmanın anlamsız olduğunu, öncelikle gündeme alıp almayacağımıza karar verip sonra tartışmamız gerektiğini belirtti. Bu sırada söze giren Beyazçam 15 numaralı daire sakini Ertan Çelikkol, internetten yaptığı araştırmalarda ters-osmos yönteminin zararlı ve tehlikeli olduğu sonucuna vardığını belirtti. Bunun üzerine Karaçam 04 daire sakini Recep Yurdakul ise eldeki verilere göre karar verilmesi gerektiğini, sitemizin suyunun ağır metaller ve kurşun açısından oldukça kirli olduğunu, gerekirse tüm teknik sorulara cevap verebileceğini belirtti. Bu sırada söz alan Fıstıkçam daire 15’te ikamet eden Hikmet Zengin ise bu arıtım sistemi kesinlikle yanlış bir yatırım olacak, karşıyım diye görüş belirtti.   
  
Daha sonra konunun gündeme alınmasına dair oylama yapıldı ve 61 lehte 100 aleyhte oy ile konunun gündeme alınmamasına karar verildi.

Gündem maddelerine geçildi.

Gündemde Yönetim Kurulu faaliyet raporunun okunması vardı. Bu konuda Mehmet Çitil başkan olarak öncelikle Yönetim Kurulu ve Denetim kurulu üyelerine tamamlanan çalışma dönemi için yaptıkları hizmetler için kendisi ve kat malikleri adına teşekkür etti. Sonra Yönetim Kuruluna söz verdi.

YK üyesi Kazım Dayan söz aldı. Geçtiğimiz döneme ilişkin faaliyet raporunu özet olarak bilgi sundu. Bu faaliyet raporunun detayların yazılı olarak tüm maliklere mektupla iletildiğini ve bu gün de toplantı öncesi dağıtıldığını belirtti.

Daha sonraki gündem maddesi Denetim Kurulu raporunun okunması idi.

Bu konuda divan başkanı Denetim kuruluna söz verdi. Denetim kurulundan Cihan Etik söz alarak Denetim Kurulu raporunu özet olarak sundu ve dönem süresinde yapılan işlemlerde bir soruna rastlanmadığını belirtti. Ayrıca site içi yollar ve asansör yenilemeleri konusunda detaylı bilgi verdi.   
  
Bir sonraki gündem maddesi YönetiM ve Denetim kurullarının faaliyetlerine ilişkin görüşler ve düşüncelerin alınması idi. Bu konuda başkan kat maliklerine söz verdi.

İlk Söz alan Karaçam 77 numaralı daire sakini Muhammer Arslantürk, geçtiğimiz dönem için yönetime teşekkür etti ancak yenilenen asansörlerde sorunlar devam ediyor, raylarda sekme var diye ekleyerek yenileme ihalesini alan firma denetlenmiyor mu diye devam etti.   
  
Bunun üzerine Karaçam 30 numaralı daire sakini Metin Erkin asansör yenileme süresinin çok uzadığını, şartnamemizde bu süre ile ilgili bir cezai şart var mı diye ekledi.  
  
Mavicam 34 numaralı daire sakini Uğur Ünlüakın ise yapılan yollardan memnun olmadığını, düşük kalite bir yenileme işlemi yapıldığını ve sonucun sağlıksız olduğunu belirtti. Aynı durumun asansör konusunda da yaşanmasından çekindiğini ekledi.   
  
Beyazçam daire 5 sakini Esin Topçu söz alarak yeni asansörlerin çok kalitesiz ve kapılarında bile sorun olduğunu belirtti.   
  
Fıstıkçam daire 15 sakini Hikmet Zengin ise asansörlerin yenileme meblağsının çok olduğunu ve titizlikle kontrol edilmesi gerektiğini belirtti.   
  
Ladin 34 daire sakini Teoman Koçak ise söz alarak yönetimin özellikle asansör konusunun üzerine gitmesi gerektiğini söyledi.   
  
Site Müdürü Osman Uzun yöneltilen bütün bu sorulara cevap verdi. Süreç hakkında kısa bilgi sundu. Çalışmanın henüz bitmediğini, bazı öngörülmeyen sorunlar nedeniyle sürecin uzadığını örneklerle anlattı.   
  
Karaçam 42 numaralı daire sakininin neden farklı firma ile çalışılmadığını sorusu üzerine Site Müdürü Osman Uzun en iyi fiyatın şu anki firma tarafından verildiğini, diğer firmalar ile büyük farklar bulunduğunu belirtti. Ayrıca asansörlerin daha teslim alınmadığını, teslim alınma aşamasında ayrıca tam bir kontrol yapılacağını ekledi.  
  
Fıstıkçam 06 daire sakini Salih Kılıç asansör sistemi yenileme projesini kim kontrol ediyor diye sordu. Osman Uzun bu soruyu yüklenici firma Omak Servis Müdürlüğü ve sitemiz yönetim ve denetim ekibi diye yanıtladı. Salih bey, yönetim olarak asansör konusunda uzman olmadığımızı, bu denetleme işini aslen dışarıdan firmaya verilerek yapılması gerektiğini belirtti.  
  
Bunun üzerine Divan Başkanı Mehmet Çitil kendi profesyonel iş deneyimlerinden örnekler vererek bu işlemin ne şekilde yapılması ve denetlenmesi gerektiğini anlattı. Ancak kendi yağımızla kavrulalım ve kısıtlı bütçemizle işi gerçekleştirelim seklinde bir karar ile hareket edildiğinden bu tarz bir çalışma şekli benimsendiğini, eğer daha profesyonel bir çalışma şekline geçilmek istenirse bunun için geç olmadığını belirtti.

Bunun üzerine söz alan Yönetici Kazım Dayan bütün projenin kat maliklerinin görüşlerinin alınarak kabul edildiğini, zaman zaman öngörülemeyen gelişmeler nedeniyle aksamaların olduğunu ve yönetim olarak rahatsız olduklarını belirtti. Aksaklıklarla ilgili gerekli uyarıların gerekli yerlere yapıldığını ayrıca teslim esnasında tüm kontrollerin yapılarak buna göre ödeme yapılacağını belirtti.

Karaçam 30 numaralı daire sakini Metin Erkin asansörlerin teslim tarihini sordu. Site müdürü Osman Uzun bunu 30 temmuz olarak yanıtladı. Bunun üzerine Karaçam 30 numaralı daire sakini bu sürede tamamlanmazsa cezai şart var mı diye tekrar bir soru yöneltti. Site müdürü Osman bey cezai sart yok ancak sözleşmeye göre ödemeler yaşanan gecikmeye göre geç yapılacak dedi.   
  
Maviçam 70 numaralı daire sakini Burak Gürsoy daha iyi ve konforlu bir asansör beklerken sadece denetlemeyi geçebilecek kalitede bir sonuç ortaya çıktığı için hayal kırıklığına uğradığını belirtti.   
  
Site müdürü Osman Uzun, asansör konusundaki gelişmeleri ve son durumu merak eden malikler için Omak Asansör Servis Müdürlüğü’nün detaylı bir sunu yapsın önerisini getirdi. Öneri Divan Başkanı Mehmet Çitil tarafından olumlu karşılandı.   
  
Maviçam 18 numaralı daire sakini Recep Eray bilançoda deprem evi harcamaları, sigorta bedelleri ve asansör yenileme bedellerin geri kalan ödemeleri hakkında detaylı bilgi istedi. Yönetim kurulu ise detaylı olarak açıklama yaptı.  
  
Tüm bu konuşmalardan sonra Başkan Yönetim kurulu ve Denetim kurullarının ayrı ayrı ibra edilmesine geçti.

Önce Yönetim Kurulu faaliyetleri oy birliği ile ibra edildi. İbra etmeyen kimse yoktu.

Deneyim Kurulu faaliyetleri oy birliği ile ibra edildi. İbra etmeyen kimse yoktu.

Gündemin önerge ile değişen 8. Ve 9. Maddelerine birlikte geçildi.

İstanbul Barosu Hayvan Hakları Komisyonu’nda yeralan, Fıstıkçam Blok Daire 44 Yasemin Claire Erensal, Karaçam Blok Daire 78 Melek Bozkurt, Beyazçam Blok Daire 5 Esin Topçu ve Karaçam Blok Daire 20 Füsun Elvan Ekemen vekili Av. Yasemin Babayiğit söz alarak 5199 sayılı hayvanları koruma kanunu’na aykırı bir karar yönetim olarak alınamayacağını belirterek, yönetim kuruluna neden bu tarz kararlar almaktasınız ve size bu konu ile ilgili noter kanalı ile yazılı bir uyarı iletmistik neden buna cevap vermediniz diye sordu.

Buna site avukatımız Selim Özden, TC Mahkemeleri hariç bir kurum bizden savunma isteme hakkında sahip değildir. Bu sebeple cevap vermedik. Biz istediğimiz kararı alabiliriz fakat bu kanun nedeniyle uygulanamaz olabilir. Bu tamamen ayrı bir konudur. Kararların yasaya aykırı olduğunu düşünen resmi mercilere durumu ileterek sürec başlatabilir diye ekledi.   
  
Bunun üzerine Av. Yasemin Babayiğit site yönetimi tarafından insanların mala zarar verme ve benzeri suçlamalarla tehdit edildiğini, bu durumun kanuna aykırı olduğunu ayrıca yönetimin kanuna aykırı gündem oluşturduğunu bununda yapılamayacağını belirtti.   
  
Divan başkanı Mehmet Çitil gündemin zaten ilk yapılan oylama ile revize edildiğini, güncel haliyle ele alınması gerektiğini belirtti.   
  
Karaçam 30 numaralı daire sakini ise karşı komşusunun kedileri bazen besleyip bazen beslemediğini, kedilerin beslenmediği günler çıkardıkları sesler nedeniyle uyuyamadığını belirtti. Hayvanları istediğiniz zaman sevip, istemediğiniz zaman sevmemezlik edemezsiniz dedi.

Beyazcam 30 daire sakini Dilek Dinçel ise site sakinlerinin birbirlerinin özgürlük sınırlarını aşmaları halinde gerekenin yapılması için yönetime yetki verilmesini talep etti.   
  
Beyazçam 41 numaralı daire sakini Cihan Etik ise geçen sene site içindeki sahipsiz kedilerin barınaklara transfer edilmesi ile ilgili karar alındığını, kendi eşinin de kedilerin yarattığı olumsuzluklar konusunda görüşme açılmasını isteyen 20 kişilik listede adının olması sebebiyle ilgili belgelerde imzası olduğunu ve bundan dolayı bir takım isimsiz mektuplar aldığını ve huzurlarının bundan dolayı kaçtığını belirtti.

Sarıcam 3 numaraları daire sakini ise hayvanları çok sevdiğini fakat astım hastası olması nedeniyle bina içlerine bu kedilerin girmemesine özen gösterilmesini rica etti.   
  
Gündemde revize edilen 8. ve 9. Maddeler revize edilmiş halleri ile

Madde 8: Site ortak alanlarında köpek gezdirenlerin; birçok uyarıya rağmen, tasmasız köpek gezdirmelerinin önlenmesi, en önemlisi köpek kakalarının gezdirenler tarafından o esnada toplanmasının sağlanması, bununla ilgili her türlü yasal hakların kullanılması ve konunun yakın takibi için seçilecek yeni yönetime yetki verilmesi,

Madde 9: Site ortak alanlarında beslenen kedilerin blok önlerinde ve içlerinde beslenmesine engel olunması, sitede en basta belirlenecek belli alanlar ve kedi evi dışında besleme yapılmaması için site yönetimi önderliğinde gönüllü daire sahiplerinden oluısan bir komisyn kurulma çalışmalarının koordine edilmesi, bu komisyona kedilerin kısırlaştırılması, çoğalmalarının önlenmesi ve besleme konularında cevreye duyarlı bir disiplin saglanması için seçilecek yeni yönetime yetki verilmesi.  
Her iki madde ayrı ayrı oylanarak revize edilen yukarıda yazılı hali ile oy birliği ile kabul edildi. Aleyhte kimse oy vermedi.

Gündemin 10. Maddesine geçildi. Bu madde de 18.05.2016- 18.05.2017 dönemine ilişkin site muhasebecisi Fazlı bey tarafından işletme bütçesi hakkında bilgi verildi. Fazlı bey bütçe hakkında bilgi vererek %5 bir aidat artışının şart olduğunu duyurdu ve zamlı aidatları arsa paylarına göre tek tek saydı.   
  
Mavicam 34 numaralı daire sakini Uğur Ünlüakın yapılan zamlar her arsa payı için % 5 değil, neden böyle diye sordu. Fazlı bey buna yuvarlamalar yapılıyor zaten bunlar aidat değil avans, aslında yıl sonunda hesaplaşılıyor diye cevap verdi.   
  
Karaçam 77 numaralı daire sakini Muhammer Aslantürk ise bu avans-aidat konusunu örnekle acıkladı. Fıstıkçam 06 daire sakini Salih Kılıç ise sitenin 20 yasını geçtiğini %5 zammın normal olduğunu belirtti.   
  
Maviçam 18 numaralı daire sakini Recep Eray ise Yönetim bir bütçe planı hazırladı mı diye sordu. Buna Divan Başkanı Mehmet Çitil, hazır bir plan yapılmadığını ve geçen dönemin planı ölçeklendirilerek hesaplandığı seklinde cevap verdi. Ayrıca aidat aynı kalsın, ihtiyaç halinde 13. Aidat alınsın seklinde bir öneri getirdi. Divan başkanı Mehmet Çitil’in önerisi olan aidatların aynen bir önceki dönem rakamları ile kalması ve ihtiyaç halinde ilave aidat alınması oy birliği ile kabul edildi.

Gündemin 11. maddesi olan yeni yönetim ve denetim kurullarının seçimine geçildi.   
Yönetim Kurulu için: Kazım Dayan, Sevgi Uluğ, Salih Kılıç, Yasemin Erensal, Muhammer Arslantürk aday oldular.  
  
Denetim Kurulu adayları ise Recep Eray, Ayper Özekici, Cihan Etik ve Ferhan Özhan seklinde şekillendi.   
  
Seçim gizli oy açık sayımla yapıldı. Yapılan açık sayımda aşağıdaki sonuçlar alındı.   
  
Kazım Dayan : 157   
Sevgi Uluğ : 137  
Salih Kılıç : 96  
Yasemin Erensal : 102  
Muhammer Arslantürk 53  
  
Recep Eray : 167  
Ayper Özekici : 142  
Cihan Etik : 117  
Ferhan Özhan : 100   
  
Divan başkanı bu sayımla Kazım Dayan Sevgi Uluğ ve Yasemin Eransal ın yeni yönetim kurulu olarak seçildiğini diğer adaylardan Salih Kılıç’ın ilk yedek aday Muamamer Aslantürk ün ise ikinci yedek aday olduğunu yine aynı şekilde Denetim kurlunun Recep ERAY Ayper Özekici ve Cihan Etik olarak seçildiğini yedek aday olarak da Ferhat Özhan’ın seçildiğini kat maliklerin duyurdu ve yeni yönetim ile denetim kurullarına başarılar diledi.

Gündemde yer alan son madde olan Dilekler ve Temenniler bölümüne geçildi.

Karaçam 75 numaraları daire sakini Gönül Gömeç bulunduğu dairenin dış cephesinde sorun olduğu ve balkonun kenarından su geldiğini belirtti. Tavan ve duvarların kabardığını ekleyerek acilen dıs cephe tamiratının yapılmasını yönetimden rica etti

Beyazçam bina görevlisi Erol’un görev yerinin değistirilmemesini söz konusu binada oturan birçok daire sakini rica etti ve ricaları olumlu bulundu.

Ayrıca divan başkanı Mehmet Çitil söz alarak, sitemizde çok uzun yıllardan beri bloklarda oturan kat malikleri ile o blokların bina görevlileri ile uzun yıllara dayalı çok derin güven ortamının oluştuğunu, bu güven ortamı ile her bir blok görevlisinin adeta o blokta yaşayan her dairenin bir ferdi gibi hissedildiğini dairelerin anahtarlarının verildiğini bu güveninin çok uzun yıllarda sağlandığını yapılan işlerin çöp toplama ve kat temizliği dışında güven esaslı özel bir ilişki olduğunu bu nedenle de bina hizmetlilerinin rotasyonu kararından vazgeçilmesini seçilen yöneticilere ricada bulunarak iletti. Bu konunun yeniden ele alınarak iptalini rica etti.

Yeni dönemde yeni seçilen yönetime başarılar dileyerek ve katılanlara tekrar teşekkür ederek toplantıyı kapattı.

**BAŞKAN**

**Mehmet Çitil**

**YAZMAN**

**Mert Yücel**

**OY SAYMANI**

**Aysu Karaçam**

**OY SAYMANI**

**Mert Koç**