

57 ADA MANOLYA-3 BLOKLARI 1871/1 PARSEL

KAT MALİKLERİ 26.01.2020 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURULU
TOPLANTI TUTANAĞI

SURET

110
21 OCAK 2020

YATIRIMCIY 30. NOTERLİK
Yürürlükte Değ. Bulvarı No: 33 Kat: 1 D: 104
Ataşehir / İSTANBUL
Tel: 0215 548 22 38 - 548 22 40 Fax: 0216 487 4869
T.C. No: 48748697564

1871/1 Parsel, 57 Ada Manolya-3 Blokları Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısı Doğa Okulları, Ataşehir-2 Kampüsü, Konferans Salonunda 19.01.2020 Pazar günü yapılan ilk toplantıda çoğunluk sağlanamadığından, aynı adreste 26.01.2020 tarihinde çoğunluk aranmaksızın yapılmıştır.

Madde:1 Toplantı açılış konuşmasını Sn. Murat Evren CAN yapmış olup, gündem gereğince cumhuriyetimizin kurucusu Gazi Mustafa Kemal ATATÜRK, ebediyete intikal etmiş tüm şehitlerimiz ve gazilerimiz için bir dakikalık saygı duruşu gerçekleştirilmiş, ardından İstiklal Marşımız okunmuştur.

Daha sonra toplantıyı yönetmek ve tutanakları imzalamak üzere divan heyeti seçimine geçilmiş;

Sn. Yılmaz TÜRE Divan Başkanı,
Sn. Necdet ÇOBAN Yazman,
Sn. Ahmet TURAÇLI Sayman olarak OY BİRLİĞİ ile seçilmişlerdir.

Divan Başkanı usul hakkında gerekli açıklamaları yaptıktan sonra Divan heyetine, Genel Kurul adına toplantı tutanağını imzalaması için yetki verilmesini oya sunmuş ve OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

Divan Başkanı, Genel Kurul mevcudunun 30 Asil ve 35 vekâleten olmak üzere 65 kat malikinin temsili ile hazır olduğunu belirterek, mevcut gündemin kabulünü ve varsa ilave istekleri oylamaya sunmuştur. Yapılan oylama sonucunda gündeme 5.e maddesi olarak eklenmek üzere sitede yapılan "Boya, Tamirat Çalışmalarının Ayrıca Görüşülmesi" konusu OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

Madde:2 Parsel Yönetim Kurulu faaliyet raporu Sn. Banu BERBEROĞLU OBA tarafından görüntülü olarak sunulmuştur.

Madde:3 Parsel Denetim Kurulu raporu Sn. H. Nüket ÇOBAN tarafından okunmuştur.

Madde:4 Divan Başkanı Yönetim Kurulu faaliyet raporu ve Denetim Kurulu raporu üzerine görüş bildirmek isteyen olup olmadığını sormuş, görüş bildirmek isteyen olmadığından ibra oylamasına geçilmiştir. Yapılan oylama sonucunda;

Yönetim Kurulu faaliyet raporu OY BİRLİĞİ ile ibra edilmiştir.
Denetim Kurulu raporu da aynı şekilde OY BİRLİĞİ ile ibra edilmiştir.

Madde:5 2020 yılında yapılması öngörülen projelerin görüşülmesine geçilmiş ve aşağıdaki maddeler görüşülmüştür.

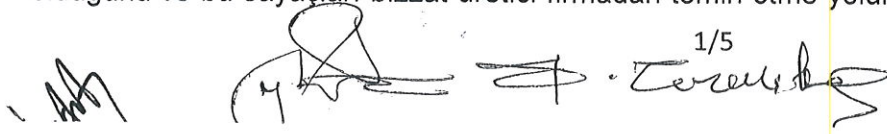
5-a: Sıcak ve soğuk su sayaçlarının ömrünün dolması sebebiyle değişimi konusunda, YK üyesi Sn. Cem TAMER bilgi vermiş ve sayaçların ekonomik ömürlerinin 5 yıl olmasına karşın 8 yıldır kullanıldığını, 50'ye yakın sayaçta okuma problemi olduğunu ve sayının giderek artacağını belirtmiştir. Bu sebeple sayaçların değişmesi gerektiğini düşündüklerini, yaptıkları çalışmada bunun maliyetinin 186.916 TL olduğunu ifade etmiş ve Genel Kurul'un bilgi ve onayına sunduklarını söylemiştir.

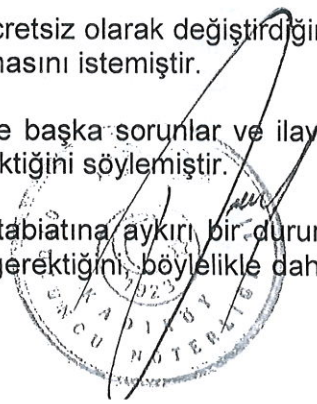
Bazı kat sakinleri soğuk su sayaçlarının bireyselle dönüşebilirliğini sormuş, Site Avukatı Sn. Umut ÇAKIR, hukuki olarak bu tür işlemlerin yapılması için 5/4 çoğunluk gerektiğini hatırlatmış ve bunun için gerektiğinde vekalet toplanarak bu çoğunluğun sağlanması ve karar alınmasının mümkün olduğunu ifade etmiştir.

Sn. Hasan BALCI (18-14), Çanakkale'de evindeki arızalı sayacı belediye'nin ücretsiz olarak değiştirdiğini belirterek, buradaki belediyenin de bu yönde hizmeti olup olmadığını araştırılmasını istemiştir.

Sn. Necati KAYIM (9-11), Brunata dışında farklı bir firma ile çalışılırsa ileri de başka sorunlar ve ilave maliyetler çıkabileceğine işaret ederek, konunun daha detaylı incelenmesi gerektiğini söylemiştir.

Sn. Haluk ŞENGÖR (9-16), 50 civarında sayacın arızalı olmasının eşyanın tabiatına aykırı bir durum olduğunu ve bu sayaçları bizzat üretici firmadan temin etme yoluna gidilmesi gerektiğini, böylelikle daha





sağlam ve uzun süreli garanti temin edilmesi ve daha uygun fiyata mal edilmesinin mümkün olabileceğini ifade etmiştir.

Sn. Halil TÜRÜNZ (15-15) ve bazı diğer kat malikleri ise şu ana kadar arızalı sayaçlarını değiştirmiş olanların yeniden değişimde tekrar maliyete katlanması gerekeceğinden, net bir tespit yapılması ve ona göre değerlendirme yapılması gerektiğini söylemiştir.

Konunun etraflıca ve tüm katılımcılar tarafından değerlendirilmesi sonucunda;
Yeni seçilecek Yönetim Kurulu'nun soğuk ve sıcak su sayaçlarının değişimi ve bireysel aboneliğe dönüştürülmesi başta olmak üzere, konuyu etraflıca inceleyip tüm detayları ve maliyet bilgilerini bir sonraki genel kurulda sunmasına OY BİRLİĞİ ile karar verilmiştir.

5-b:Görüntülü diafon sistemine dair bilgi verilmesi ve karar bağlanması konusunda, YK üyesi Sn. Murat Evren CAN katılımcılara bilgi vermiştir. Toplam maliyetin 247.000 TL olduğunu ve daire başına 650-750 TL düştüğünü belirterek, önceki projelerden artan 62.000 TL'yi de kullanırlarsa, daire başına maliyetin 200 TL daha az olabileceğini söyleyip, konuyu Genel Kurul'un bilgi ve onayına sunmuştur.

Sn. Neslihan GÜNEŞ (9-12), site güvenliğinin zayıf olduğunu, giriş-çıkışların çok kolay olduğunu belirtmiştir.

Sn. Şafak IŞIK (14-3), Sitede çok fazla sayıda kapı olduğunu, tek kapı olmadığı sürece giriş çıkışların yeterli güvenliği sağlamayacağını, bu şekliyle diafon sisteminin kesin bir çözüm olmayacağından, boşuna masraf yapılmasını gerekli görmediğini söylemiştir.

Kat maliklerinin görüşleri alındıktan sonra yapılan oylama sonucunda 5-b maddesi OY ÇOKLUĞU ile RET edilmiştir.

5-c: Otoparklara 2. araç alınmamasına dair genel Kurul Kararı alınması konusunun görüşülmesine geçilmiştir.

Sn. Murat Evren CAN, kat sakinlerinin uyarılara rağmen gerekli anlayışı göstermeyerek, kapalı otoparklara birden fazla araç aldıklarını ve bunu önlemek amacıyla genel kurul kararı alınmasının hukuki işlemlerde gerekli olabileceği konusunda Avukatlardan görüş aldıklarını belirtmiştir.

Sn. Halil TÜRÜNZ (15-15), uzun yıllar önce alınan ve mevcut sitemde de halen bulunan metal dedektörü ile araçların okumasının yapılabildiğini, bu sistemin aktif hale getirilmesi halinde sorunun çözülebileceğini belirtmiştir.

Sn. Haluk ŞENGÖR (9-16), araç sahiplerine verilen kartların envanterinin tutulmasının ve bu envanterin kontrolünün yapılmasının önemli olduğunu vurgulamıştır.

Yapılan detaylı görüşmeler sonucunda;

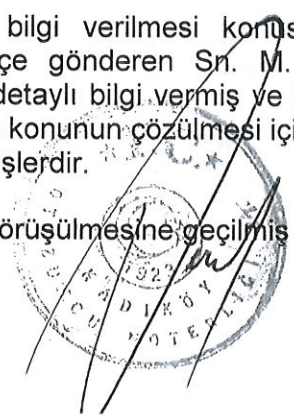
Kat Mülkiyeti kanunu ve site yönetim planı gereğince ve ortak alanlardan tüm komşuların eşit oranda yararlanması ilkesinden hareketle, sitedeki 332 bağımsız bölümden her birinin sadece 1 araç için kapalı otoparkı kullanabileceği, 1 araçtan fazla aracı otoparka alanların araçlarının çekilmesi, bu çekme işleminden doğacak tüm masraf, hasar, zarar ve ziyanların araç sahibine rücu edilmesi konusunda her türlü yaptırımı ve hukuki girişimi yapmak üzere Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

Ayrıca yeni seçilecek Yönetim Kurulu'nun plaka okuma sistemi için detaylı araştırma yaparak bir sonraki Genel Kurul'a bu konuda ayrıntılı sunum yapması da OY BİRLİĞİ ile kararlaştırılmıştır.

5-d: Süregelen hukuk davalarımız hakkında avukatlarımız tarafından bilgi verilmesi konusunun görüşülmesine geçilmiştir. Konuyla ilgili olarak genel Kurul'a elden dilekçe gönderen Sn. M. Nuri ÖZGÜLE'nin dilekçesi okunmuş, sonrasında avukatlarımız konu hakkında detaylı bilgi vermiş ve halen hukuki sürecin tam olarak sonuçlanmadığını, komşuluk ilişkileri çerçevesinde konunun çözülmesi için Sn. ÖZGÜLE'ye tavsiyede bulduklarını ve hukuki süreci takip ettiklerini belirtmişlerdir.

5-e: Dış Cephelerde ve balkonlarda oluşan izolasyon sorunları konusunun görüşülmesine geçilmiş ve ilk olarak,

6110
31 OCAK 2020



Handwritten signatures of the board members, including the names 'Halil Türünz', 'Murat Evren Can', and 'Haluk Şengör'.

Sn. Sevgi AYDOĞDU TÜRKKAN (16-5) tarafından gönderilen noter ihtarnamesi okunmuştur. Divan Başkanı, yeni seçilecek Yönetim Kurulu'nun Divan Kurulu'na ulaştırılan ve Genel Kurul katılımcıları ile paylaşılan bu dilekçelerdeki şikayet, öneri ve talepleri dikkatle takip etmesini ve ilgililerine yapılan işlerle ilgili bilgi vermesini hatırlatmış, devamında diğer katılımcılar aşağıdaki görüşleri beyan etmiştir.

Sn. Hülya SARIBAYRAKTAR (9-14), mutfak balkonunda su sızıntısı olduğunu ve bu sızıntı yapılan boya+tamirat çalışması sonrasında olduğunu, ayrıca salon balkonundan da su sızıntısı olduğunu bunun da çiçeklikten kaynaklandığının belirtildiğini, oysa boya ve tamirat çalışmaları sırasında bunların giderilmiş olması gerektiğini belirterek Yönetim Kurulu'ndan bu duruma çözüm beklediğini belirtmiştir.

Sn. Neslihan GÜNEŞ (9-12), salon mutfakta su sızıntısı olduğunu ve müteahhit firmanın 5 yıllık garantisi kapsamında bu sorunların çözülmesini beklediklerini ifade etmiştir.

Sn. Neşe SAVAŞ (9-22), kendilerinin de balkonunda sorun olduğunu ve çözüm beklediğini belirtmiştir.

Sn. Güzide AYDIN (9-9), salon balkonunda aynı sorunları yaşadığını ifade etmiştir.

Sn. Selahattin KERSE (2-10), Dupleks dairede üstteki katın balkonundan yatak odasına su sızıntısı olduğunu belirtmiştir.

Sn. Yusuf ÖZDEMİR (15-19) Mutfakta benzer sorun yaşadıklarını ifade etmiştir.

Sn. Haluk ŞENGÖR (9-16), kendilerinin de üst kattan gelen sızıntı dolayısıyla mağdur olduklarını 9. Bloкта aynı sıradaki dairelerde sorun olduğunu, bunun da izolasyon ile ilgili olduğunu kanıt olduğunu belirterek, Yönetim Kurulu'nun konuya radikal çözümler bulması gerektiğini, sorunun kesin çözümünün ise Mantolama olabileceğini belirtmiştir.

Sn. Halil TÜRÜNZ (15-15) sorunların çoğunlukla kapatılan balkonlardan kaynaklandığını söylemiştir.

Sn. Yurdagül ÇOBAN (9-21), balkonunu yeni yaptırdığı halde yağın yağmurlar sonrası akıntı oluştuğunu, boya tamirat işlerini yapan elemanların çok yetersiz kişiler olduğunu binada ve özellikle balkon çevrelerinde hasara neden olduklarını, çatıakları da iyi kapatmadıkları için bu sorunların yaşandığını düşündüğünü belirtmiştir.

Sn. Nüket ÇOBAN (6-9), Boya+Tamir işi yapıldıktan sonra bir çok blok çatısında sorun yaşanmaya başladığını, oysa çatılar için geçmişte de bir çok harcama yapılarak tamir yapıldığını, boya çalışması sırasında çatılara zarar verildiğini ve aksaklıkların giderilmesi için boyayı yapan müteahhit firmanın gerekli tamirati karşılaması için yönetimin girişimde bulunmasını istemiştir.

Sn. Necati KAYIM (9-11) Balkonların kuzeye bakan cepheleri daha çok yağmur aldığından buralarda sızıntının daha çok yaşanmasının normal olduğunu belirtmiş, ayrıca balkon zeminlerinin hepsinde sorun olduğunu ve suyu sızdırdığını, sorunlu zeminlerin yenilenmesi ve su akış meyilinin ayarlanması gerektiğini ifade etmiştir.

Sn. Şafak IŞIK (14-3), Problemleri ayırmak gerektiğini, balkondaki sorun ile iç odalardaki, salondaki sorunların aynı nedenlerden olmayabileceğini, çözümünü de buna göre planlamak gerektiğini söylemiştir.

Sn. Necdet ÇOBAN (6-9), Boya tamirat işinin Teknik Komite tarafından hazırlanan ve tüm detayları içeren güzel bir şartname ve sonrasındaki sözleşme şartlarına uygun olarak yeterli kalitede yapıldığını, kendisinin bu çalışmalar yapılırken yerinde tespitler yaptığını ve 6. Bloktaki tüm eksiklikleri hem müteahhit firma yetkilisine, hem kontrol görevlisi Sn. Bedri ARSLAN'a ve hem de Yönetim Kurulu'na yazılı ve resimli olarak ilettiğini belirtmiştir. Yapılan bildirimler sonrasında Yönetim Kurulu gerekli ilgiyi göstermesine, müteahhit firmanın eksikleri kabul etmesine ve ekibin değiştirilerek çalışmanın yeniden yapılıp, eksiklerin giderileceği sözü verilmesine rağmen müteahhit firma tarafından yeni bir çalışma yapıldığını, Yönetim Kurulu'nun çabaları ile Sn. Bedri ARSLAN'ın çalışmaları sonrasında ise su sızıntısının henüz önlenemediğini ve halen çalışmaların devam ettiğini belirtmiştir.



Sn. Bedri ARSLAN da toplantıda söz almış ve balkonlar dışında sorun yaşanan çok fazla nokta olmadığını ve özellikle 9.bloktaki balkon sorunlarının aynı taraftaki birçok dairede olması sebebiyle sorunu çözmek için, örnek bir dairenin balkonlarının yapılabileceğini ifade etmiş ve Yönetim Kurulunun uygun görmesi halinde bu çalışmayı hemen başlatacağını belirtmiştir.

31 OCAK 2020

Site Avukatı Sn. Umut ÇAKIR, yağışlar sonrası oluşan hasarların site ortak sigorta poliçesinden karşılanması durumunu tespit edebilmek için ilgili kat sakinlerinin Yönetim Kurulu'na yazılı müracaat etmelerinin faydalı olabileceğini belirtmiştir.

Divan Başkanı tüm katılımcıların dinlendiğini, sorunların benzer olduğunu belirterek, konunun çözümü için 2 ayrı seçenikle oylama yapmış ve seçilecek Yönetim Kurulu'nun konuyu takip etmesi kaydıyla,

Sn. Bedri ARSLAN'ın gerekli çalışmayı hemen yapması, sonrasında yağış olması durumunda tekrar şikayet olup olmadığının kontrol edilmesi, şayet şikayet var ise uzman bir bilirkişiden sorunun çözümü için tespit yaptırılmasını, devamında konu boya+tamir müteahhidinin uhdesinde olacak ise ihtar çekilerek müteahhide yaptırılması ya da ihtar gelecek cevaba göre site tarafından gerekli işlemler yapılarak müteahhide rücu edilmesi konusunda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesi OY ÇOKLUĞU (36 Oy) ile kabul edilmiştir.

Madde:6 Gündem gereğince 2020 Yılı bütçesi için görüşmeler yapıldı. Yapılan görüşmeler sonucunda 2020 yılındaki enflasyon artışı da göz önüne alınarak aidatlara %12,38 artış yapılması görüşü ağırlık kazandı.

Bununla birlikte İstanbul Anadolu 11. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2016/102 Esas, 2017/498 Karar ve 09.02.2016 tarihli ilamı doğrultusunda, 17.01.2016 tarihli Genel Kurul'un 7. maddesinin iptal edilmesi karşısında %20 aidat zammının iptal edildiği,

Bu durum karşısında %20 aidat zammı ile toplanan aidat farklarının iadesi gerektiği, ancak aidat farklarının iadesi için tüm kat maliklerinin aynı oranda yeni aidat ödemesi zorunluluğu doğacağından, takas/mahsup işlemi yapılarak soruna kestirme çözüm sağlanmasının uygun olduğu, bu nedenle takas/mahsup yolu ile sorunun çözümüne karar verilmiş ve kat maliklerinden ilave aidat toplanmasına ve tekrar geri ödeme yapılmasına yer olmadığına OY BİRLİĞİ ile karar verilmiştir.

Bu işlem yerine 2016 genel kurul kararının mahkeme kararı doğrultusunda iptalini tesis etmek amacıyla o tarihteki aidat artış tutarının enflasyon oranında güncellenerek ilgili kat maliklerine BORÇ tahakkuku ve sonrasında ise aynı tutarda mahsubunun yapılarak karşılıklı takas/mahsup yoluyla kapatılmasına karar verilmiştir.

Bu sebeplerle yukarıda bahsedilen mahkeme kararına ait düzenleme haricinde, 2020 yılı bütçesinde aidatlara %12,38 oranında zam uygulanmasına OY BİRLİĞİ ile karar verilmiştir.

Madde:7 Parsel Yönetim Kurulu asil ve yedek üyelerinin seçimine geçilmiş ve yapılan oylama sonucunda aşağıdaki kişiler Yönetim Kurulu'na seçilmişlerdir.

YÖNETİM KURULU

<u>Yönetim Kurulu Asil Üyeleri (3 kişi)</u>		<u>Yönetim Kurulu Yedek Üyeleri (3 kişi)</u>	
Cem TAMER	55 Oy	Ahmet TURAÇLI	41 Oy
Banu BERBEROĞLU OBA	54 Oy	Yurdagül ÇOBAN	33 Oy
Murat Evren CAN	52 Oy	Mehmet HAZAR	17 Oy

Madde:8 Parsel Denetim Kurulu asil ve yedek üyelerinin seçimine geçilmiş ve yapılan oylama sonucunda aşağıdaki kişiler Denetim Kurulu'na seçilmişlerdir.

DENETİM KURULU

<u>Denetim Kurulu Asil Üyeleri (3 kişi)</u>		<u>Denetim Kurulu Yedek Üyeleri (2 kişi)</u>	
Yusuf ÖZDEMİR	56 Oy	Neşe SAVAŞ	26 Oy
Güzide AYDIN	43 Oy	Soner TÜRKKAN	23 Oy
H. Nüket ÇOBAN	34 Oy		

Madde:9 Dilek ve Temenniler maddesi görüşmeye açılmış ve söz alan katılımcılar aşağıdaki görüşleri beyan etmişlerdir.



Sn. Güzide AYDIN (9-9), Isı merkezindeki eşanjör işleminin işinin ehli kişiye yapılmaması sebebiyle sorun yaşandığını, bu ve benzeri teknik konularda iş yaptırılırken işi yapanın yeterli bilgiye ve ehliyetine sahip olmasına dikkat edilmesi gerektiğini belirtmiştir.

31 OCAK 2020

Sn. Necati KAYIM (9-11), Tüm makine ve cihazların birer kimlik kartı veya kullanma talimatı benzeri bilgileri içeren yazılarının oluşturulması ve ilgili cihazların yanına asılarak kontrollerin ve bakımların buna göre düzenli olarak yapılması gerektiğini ifade etmiştir.

Sn. Güler CIMETE (12-5), Deprem için site yönetiminin bir çalışması olması, nerede toplanılacağı ve gerekli malzemelerin nasıl temin edileceği konularının bilinmesi gerektiğini, konuyla ilgili tedbirlerin alınmasını beklediğini,

Kediler için tüm site sakinlerinin sorumluluk alması ve kısırlaştırma ve diğer bakım, sağlık giderleri için herkesin katkı vermesi gerektiğini,

Bahçe bakımının ve bitkilerin 8 yıl öncesine göre kötü olduğunu ağaç/bitki sayısının azaldığını, bazı ağaçların köklerinin dışarıda olduğunu, bunların çevresine set yapılarak topraklanması konusunun değerlendirilmesi gerektiğini,

Çocuk oyun parkı zeminin kum yerine plastik ile döşenmesinin çok yanlış olduğunu, bu plastiklerin kimyasal ve kanserojen olduklarının bilinmesi gerektiğini, buna göre gereken düzenlemenin yapılmasını istediğini belirtmiştir.

Sn. Hakkı BÜYÜKYENEREL (6-4), kediler için yardımda bulunmak istediğini ancak muteber bir bankada hesap açılmasını beklediğini ifade etmiş, Sn. Cem TAMER ise banka hesap bilgilerini paylaşmış ve bu bilgilerin blok kapılarında da bulunduğunu ifade etmiştir.

Divan başkanı başka söz isteyen olmadığını belirterek toplantıyı sonlandırmıştır.

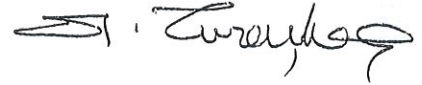
Yılmaz TÜRE
Başkan



Necdet ÇOBAN
Yazman



Ahmet TURAÇLI
Sayman



KADIKÖY 30. NÖTERLİK
M. ABDELLAH KÖROĞLU
TURGUT ÖZAL Bulvarı No: 18-19
Ahmet ÇOBAN
Tel: 0216 545 22 11 / 0216 545 22 12

BAŞKANLIK
KADIKÖY 30. NÖTERLİK
M. ABDELLAH KÖROĞLU

KADIKÖY 30. NÖTERLİK
BAŞKANLIK
CANAN BOLA