

**57 ADA MANOLYA-3 BLOKLARI 1871/1 PARSEL  
KAT MALİKLERİ 19.06.2021 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURULU  
TOPLANTI TUTANAĞI**

1871/1 Parsel, 57 Ada Manolya-3 Blokları Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısı, 12.06.2021 günü Manolya-3 Sitesi Yönetim Ofisindeki ilk toplantıda çoğunluk sağlanamadığından, Mozaik Çarşı, Zemin Kat, Tiyatro Salonu'nda 19.06.2021 tarihinde çoğunluk aranmaksızın yapılmıştır.

24 HAZİRAN 2021

**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. Onur ERONAT 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 17 Asil ve 26 vekâleten olmak üzere 43 kat malikinin temsili ile hazır olduğunu belirterek, mevcut gündemin kabulünü ve varsa ilave istekleri oylamaya sunmuştur. Yapılan oylama sonucunda gündemin aynen uygulanması oy birliği ile kabul edilmiştir.

**Madde:2** Parsel Yönetim Kurulu faaliyet raporu Sn. Banu BERBEROĞLU OBA tarafından okunmuştur.

**Madde:3** Parsel Denetim Kurulu raporu Sn. Güzide AYDIN 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 1 ret oyuna karşılık 42 kabul oyu ile ibra edilmiştir. Ret oyu kullanan İ. Hakkı BÜYÜKYENEREL, çok önceki dönemde toplanan doğalgaz avansları ile ilgili alacağının iade edilmemiş olması sebebiyle ret oyu kullandığını belirtmiştir. Sn. M. Evren CAN bu konunun çok eski dönemde gündeme getirilip sonuçlandığını ve artık gündeme getirilmesine gerek olmadığını hatırlatmıştır.
- Denetim Kurulu raporu oylamaya sunulmuş ve OY BİRLİĞİ ile ibra edilmiştir.

**Madde:5** Su sayaçları ve pay ölçer sistemine dair Y.K. üyesi Sn. Murat Evren CAN bilgi vermiş, Brunata firmasının yetkilerini başka bir firmaya devrettiğini, pay ölçer okuma konusunda sıkıntı yaşayacaklarını söylemiştir. Brunata ile yapılan sözleşmenin süresinin 2022 yılı Nisan ayında sona ereceğini ve bu sebeple 2 yeni firmadan konuyla ilgili teklif alındığını belirtmiştir. Teklif alınan QUNDİS ve İSTA firmalarının ikisinin de Alman patentli olduğunu, Genel Kurul tarafından seçilecek yeni yönetime yetki verilmesi halinde aksaklıklar yaşanmaması için, bu firmalardan biriyle veya başka bir firmayla anlaşma yapılabileceğini ifade etmiştir.

DAİRE TİPİ	QUNDİS FİRMASI				İSTA FİRMASI		
	PAY ÖLÇER ADEDİ	PAY ÖLÇER TUTARI (19 Eur/Adet)	SU SAYACI TUTARI (2 Adx42.5 Eur)	TOPLAM MALİYET (EUR KDV Dahil))	PAY ÖLÇER TUTARI (21 Eur/Adet)	SU SAYACI TUTARI (2 Adx42.5 Eur)	TOPLAM MALİYET (EUR KDV DAHİL))
1+1	3	56 €	85 €	141 €	64 €	85 €	149 €
2+1	5	95 €	85 €	180 €	97 €	85 €	182 €
2+1	6	113 €	85 €	198 €	127 €	85 €	212 €
3+1	7	132 €	85 €	217 €	148 €	85 €	233 €
3+1	8	151 €	85 €	236 €	169 €	85 €	254 €
DUBLEKS	10	189 €	85 €	274 €	212 €	85 €	297 €



Mevcut iki firmadan alınan tekliflerin detayının yukarıdaki tabloda görüldüğünü, fiyatlamaların EUR cinsinden olduğunu ve 6 taksit yapılabileceğini genel kurulun bilgisine sunmuştur.

Sn. Necdet ÇOBAN, "Brunata firmasının Danimarka merkezi ile bu konuda görüşme yapıldı mı? Mevcut pay ölçerleri değiştirme masrafına katlanılmadan kullanamaz mıyız?" diye soru yöneltmiş.

Sn. M. Evren CAN, yazışma yaptıklarını Brunata firmasının bir Alman firması tarafından satın alındığı yönünde bilgi edinildiğini, Türkiye'deki Brunata'nın ise Ankara'da bir firmaya devir olduğunu ve o firmanın da mevcut pay ölçerlerin değiştirilmesi gerektiği yönünde bilgi verdiğini belirtmiştir.

Sn. Onur ERONAT, cihazlar için verilen 5 yıl garantinin sözleşme aşamasında 10 yıla çıkarılmasının istenebileceğini belirterek, seçilecek yeni yönetimin bu konuyu dikkate alması gerektiğini söylemiştir.

Sn. Ufuk MARANGOZOĞLU, Pay ölçer cihazlarını değiştirmemiz halinde evde başkaca ilave masraf olup olmayacağını sormuş, Sn. M. Evren CAN ise kalorifer peteklerinde sorun yoksa ve termostatik vanalar varsa ilave masraf olmayacağını belirtmiştir.

Sn. Yusuf ÖZDEMİR, "benzer durumda olan komşu sitelerden bu konuda bilgi alındı mı?" diye sormuş, Sn. M. Evren CAN 5-6 sitede daha Brunata ile aynı sorunların yaşandığını belirtmiştir.

Sn. Onur ERONAT, Sözleşme yapılırken kalibrasyon konusunun da mutlaka gündemde tutulması gerektiğini ve her yıl cihazların kalibrasyonunun ilgili firma tarafından yapılmasının önemli olduğunu, böylece yanlış ve haksız okumaların minimuma indirilebileceğine dikkat çekmiş ve yönetimin sözleşmeye bu maddeyi mutlaka eklemesi gerektiğini ifade etmiştir.

Divan Başkanı konu üzerinde görüşmelerin tamamlandığını ve ortak görüşe göre; Mevcut Brunata firması ile gerektiğinde sözleşmenin fesih edilmesi ve EPDK lisansına sahip başka bir firma ile su sayaçları ve pay ölçer konusunda yeni sözleşme yapılması için Yönetim Kurulu'na yetki verilmesini oylamaya sunmuş ve Yönetim Kurulu'na su sayaçları ve pay ölçerlerin değişimi için yetki verilmesi OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

**Madde:6** 2021 Yılı dönemine ait işletme projesinin görüşülmesine geçilmiş, söz alan Sn. M. Evren CAN, Covid-19 pandemisi sebebiyle birçok STK gibi sitemiz genel kurullarının da zamanında yapılamadığını belirterek, işletme bütçesine geçici olarak %15'lik bir artış yapıldığını ve bunun daire tiplerine göre aidatlara aşağıdaki şekilde yansıtıldığını ifade etmiştir.

57 ADA, MANOLYA-3 SİTESİ 2021 YILI AIDAT ARTIŞ LİSTESİ			
BLOK NO	DAİRE TİPİ & ARSA PAYI	2020 YILI AIDATI	İŞLETME BÜTÇESİNE GÖRE 2021 AIDAT TUTARI
2-5-	1+1 73 m2	345,00 ₺	397,00 ₺
4-7-10-17	2+1 110 m2	389,00 ₺	447,00 ₺
3-8-11-16	2+1 112 m2	390,00 ₺	449,00 ₺
4-7-10-17	2+1 135 m2	416,00 ₺	478,00 ₺
3-8-11-16-	2+1 137 m2	418,00 ₺	481,00 ₺
1-12-13-	3+1 140 m2	424,00 ₺	488,00 ₺
6-9-14-15-18-	3+1 168 m2	456,00 ₺	525,00 ₺
2-5-	DUBLEKS 188 m2	477,00 ₺	548,00 ₺
2-5- Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 1+1 73 m2	336,00 ₺	387,00 ₺
2-5- Asansör katılımsız	GİRİŞ STÜDYO YANI 2+1 107 m2	372,00 ₺	428,00 ₺
3-8-11-16 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 2+1 137 m2	401,00 ₺	461,00 ₺
3-8-11-16 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 2+1 112 m2	375,00 ₺	431,00 ₺
4-7-10-17 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 2+1 110 m2	374,00 ₺	430,00 ₺
4-7-10-17 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 2+1 135 m2	398,00 ₺	458,00 ₺
1-12-13- Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 3+1 140 m2	403,00 ₺	464,00 ₺
6-14-15-18 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 3+1 168 m2	432,00 ₺	496,00 ₺



Sn. M. Evren CAN, Ataşehir'deki sitelerden bilgi aldıklarını, bu sitelerde aidatların %18-25 arası değişik oranlarda artırıldığını öğrendiklerini belirtmiş ve 6 aydır uygulanmakta olan geçici %15'lik artışın yılsonuna kadar devam ettirilebileceğini, bütçede çok az bir açık verilebileceğini ancak yılsonuna kadar idare edilebileceğini söylemiştir.

24 HAZİRAN 2024

Divan Başkanı, Genel Kurul üyelerince farklı bir görüş belirtilmediğinden, ortalama %15'lik artışla dairelere yansıtılan yukarıdaki artışların kabulünü Genel Kurul'un onayına sunmuş, OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

**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>	
Murat Evren CAN	41 Oy		Ufuk MARANGOZOĞLU	29 Oy
Onur ERONAT	40 Oy		Civan KALAFAT	29 Oy
Banu BERBEROĞLU OBA	38 Oy		Ece OSKAY	24 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>	
Güzide AYDIN	40 Oy		Eymür OSKAY	22 Oy
H. Nüket ÇOBAN	27 Oy		Yusuf ÖZDEMİR	15 Oy
Abdullah UÇARER	23 Oy		Ümit ÖZGÜVEN	11 Oy

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

Sn. Abdullah UÇARER, evcil hayvanları sevdiklerini ancak bazı komşuların site içerisinde köpeklerini serbest bırakıp, dışkılarını temizlemediklerini üzümlerle gördüğünü ifade etmiştir. Ayrıca komşuların kedileri beslemek için 15-20 adım yakınındaki kedilere ayrılmış özel yerler yerine kapı ve pencere önlerine mama bıraktıklarını, pis koku ve sinek artışına neden olunan bu durum için komşularını anlayışlı olmaya ve Yönetim Kurulu'nu da bu konuda gerekli önlemleri almaya davet ettiğini söylemiştir. Yeşil alan çalışmalarından genel olarak memnun olduğunu ancak daha iyi olabileceğini ifade etmiştir.

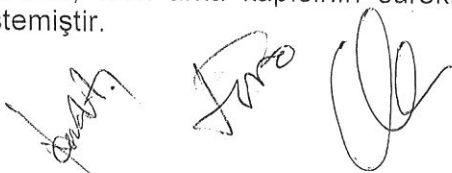
Sn. Eymür OSKAY, evinde radyatör patladığını ve suyu uzun süre kapatamadıklarını bu sebeple 2 tıpa koymak durumunda kaldıklarını belirtmiş, Sn. M. Evren CAN bu durumun yönetmeliklere aykırı olduğunu ve tek tıpa kullanılmasının zorunlu olduğunu hatırlatmıştır. Eski peteklerin yenilenmesi halinde ısının artacağını ve patlama vs gibi riskli durumların önlenebileceğini ifade etmiştir.

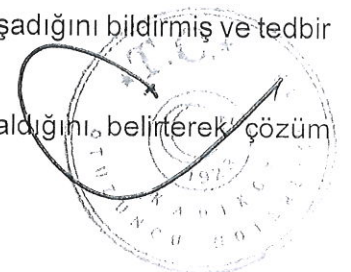
Sn. Eymür OSKAY, zemin katta oturduklarını ve bu kısım hiç ısınmadıklarını, oysa peteklerinin sürekli yandığını ve buna rağmen evin soğuk olmasına çözüm bulamadıklarını belirtmiştir. Bodrum katın kapılarının olmadığını bunun da ısınmada olumsuz etkisinin olabileceğini ifade etmiştir. Ayrıca hayvan pislikleri ve mama konusunda şikayetçi olduklarını söylemiştir.

Sn. Yılmaz TÜRE, tecrübelerine dayanarak bu konunun evin ve alt katın izolasyon eksikliklerinden kaynaklandığını düşündüğünü, yönetim kurulunun alt kattaki izolasyon konusunu kontrol edip gerekiyorsa eksikleri gidermesi gerektiğini belirtmiştir.

Sn. Civan KALAFAT, kendisinin de giriş katında olduğunu ve benzer sorunları yaşadığını bildirmiş ve tedbir alınmasını istemiştir.

Sn. Güzide AYDIN, blok arka kapısının sürekli bozuk olduğunu ve açık kaldığını belirterek çözüm bulunmasını istemiştir.

 3/4



Sn. İ. Hakkı BÜYÜKYENEREL, pandemi günlerinde sitede spor yapmak adına 1 adet masa tenisi takımının alınmasını istediğini belirtmiştir.

Sn. Yılmaz TÜRE, garaj kapılarının kart sistemi ile çalışmasını bazı komşuların suistimal ettiğini ve 1 araçtan fazla aracı kapalı garajlara aldığını, bunun önüne geçmek için plaka okuma sistemine geçilmesi gerektiğini, 2022 yılı genel kurulundan konuşulmak üzere yönetim kurulundan bu konuda detaylı bir çalışma yapılmasını beklediğini ifade etmiştir.

Sn. Onur ERONAT, yağmur suyu toplama/kullanma çalışması yapılması gerektiğini, ayrıca güneş enerjisinden faydalanmak adına 1 blokta deneme çalışması yapılmasında fayda gördüğünü belirtmiştir.

Sn. Necdet ÇOBAN, yeni seçilen yönetim kurulunun bu konuda gerekli araştırmayı yapabileceğini ve bir sonraki genel kurula bu konuda da bilgi sunmasının faydalı olacağını belirterek, ilk edindiği bilgilere göre küçük çaplı yapılacak sistemlerin (GES) maliyetinin çok fazla olduğunu bu sebeple sitelerde bu konuda henüz girişim olmadığını, ama zamanla teknoloji ilerleyip maliyetler azaldığında bu sistemin kullanımının artabileceğini düşündüğünü ifade etmiştir.

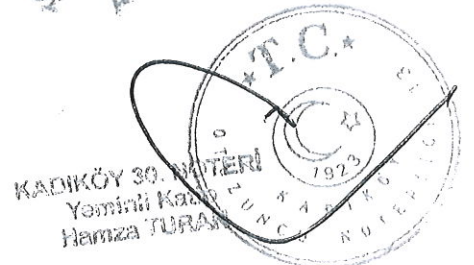
**Madde:10** Divan başkanı başka görüş belirten olmadığını belirterek, yaşanmakta olan Covid-19 pandemi ortamında dahi, site için sorumluluk duygusuyla hareket edip toplantıya katılan tüm komşularına teşekkür etmiş ve toplantıyı sonlandırdığını duyurmuştur.

Yılmaz TÜRE  
Başkan

Necdet ÇOBAN  
Yazman

Onur ERONAT  
Sayman

İBRAZ ERONAT ASLINDANI  
İMZALARIN SİHHATİNE  
ŞAMİL OLMAMAK ÜZERE  
ASLININ AYNI DİR





İŞLETME PROJESİNE GÖRE 2020 GERÇEKLEŞEN

NO	AÇIKLAMA	2020 YILI SENELİK İŞLETME BÜTÇESİ	2020 (12 AYLIK) GERÇEKLEŞEN	FARK	2021 YILI TAHMİNİ
1	Isı Merkezi Elektrifiği	60.000,00	62.241,20	-2.241,20	65.500,00
2	Asansör Elektrifiği	16.500,00	15.753,40	746,60	16.500,00
3	Merdiven Elektrifiği	25.000,00	23.869,30	1.130,70	25.000,00
4	Ada içi Aydınlatma	13.000,00	12.468,50	531,50	13.100,00
5	Bahçe sulama ve Temizlik Suyu			0,00	0,00
6	Küçük Demirbaş ve Bakım,	16.000,00	21.437,24	-5.437,24	16.000,00
7	Bakım Onarım	122.000,00	126.655,89	-4.655,89	139.000,00
8	Eşanjör Bakım	16.000,00	0,00	16.000,00	16.000,00
9	Brülör Bakım			0,00	0,00
10	Hidrofor Bakımı		2.029,60	-2.029,60	2.000,00
11	Jeneratör bakımı ve Yakıtı	8.000,00	5.633,66	2.366,34	5.000,00
12	Ortak Alan Sigorta	13.630,00	14.228,92	-598,92	16.000,00
13	Asansör Bakım	52.000,00	62.193,67	-10.193,67	60.000,00
14	Asansör Sigorta			0,00	0,00
15	Avukatlık Gideri	19.000,00	17.153,21	1.846,79	19.000,00
16	Denetim Gideri	5.187,00	4.752,00	435,00	4.752,00
17	Parsel Yönetim Genel Giderleri	100.500,00	96.541,82	3.958,18	110.000,00
18	Çevre bakım	3.500,00	2.814,35	685,65	2.800,00
19	Haşere Mücadele	4.000,00	4.018,00	-18,00	4.000,00
20	Toplu Yapı Ortaklık Gideri			0,00	0,00
21	Hizmet Gideri	1.210.000,00	1.206.900,68	3.099,32	1.422.000,00
22	Sıcak Su Avans Payı			0,00	0,00
	<b>TOPLAM</b>	<b>1.684.317,00</b>	<b>1.678.691,44</b>	<b>5.625,56</b>	<b>1.936.652,00</b>