



04 Subat 2022

No 07452

**57 ADA MANOLYA-3 BLOKLARI 1871/1 PARSEL
KAT MALİKLERİ 30.01.2022 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURULU
TOPLANTI TUTANAĞI**

1871/1 Parsel, 57 Ada Manolya-3 Blokları Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısı, 23.01.2022 günü Manolya-3 Sitesi Yönetim Ofisindeki ilk toplantıda çoğunluk sağlanamadığından, TEB Ataşehir Anadolu Lisesi Konferans salonu'nda 30.01.2022 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. Onur ERONAT Yazman,
Sn. Ümit ÖZGÜVEN 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 15 Asil ve 27 vekâleten olmak üzere 42 kat malikinin temsili ile hazır olduğunu belirterek, mevcut gündemin kabulünü ve varsa ilave istekleri oylamaya sunmuştur. Sn.Yılmaz Türe'nin divan başkanlığına sunduğu dilekçesi gündemin 5.maddesine alınarak, gündemin kabulüne oybirliğiyle karar verilmiştir.

Sn.Haluk Mutlu (15/4) söz alarak bir kat malikinde 12 kişinin vekâleti olamayacağını söyleyerek vekaletlere itiraz etmiştir. Toplantıda hazır bulunan Avukatımız Umut beyin konuya dair, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 31.Maddesinde;" Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir." Dolayısı ile 1 kişi toplam %5'e kadar (bizim site için 16 kişi) vekâlet kullanabileceği yönünde bilgilendirmesi üzerine toplantıya devam edilmiştir.

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

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

Sn.Yusuf Özdemir (15/19) söz alarak denetim raporunda açıklanan borçlar hakkında soru sormuş ve Sn.Murat Evren Can cevap vermiştir.

Sn.Can Gürpınar (11/7) söz alarak alınan tuz hakkında soru sormuş ve site çalışanlarının tutumu hakkında şikayette bulunmuştur. **Murat Evren Can**; alınan tuzların Ataşehir Belediyesinden temin edildiğini tuzların öncelik olarak yürüme yolları, blok önleri ve rampası olan otoparklarda kullanıldığını personelin disiplini hakkında gerekli uyarıların yapılacağını söylemiştir.

Sn.Yusuf Özdemir (15/19) yatırım hesabındaki tutarın nasıl değerlendirildiğini sormuştur. Yönetim; Yatırım hesaplarının bankada aylık faizde, diğer toplanan paraların da günlük kazandıran hesaplarda tutulduğunu açıklamıştır.

Sn.Yılmaz Türe (14/21) yeni basılan otopark kartları hakkında soru sormuştur. Yönetim; Kartlarını kaybeden ve yeni taşınan komşularımız için yeni kartlar yaptırıldığını açıklamıştır.

Sn.Metin Öksüz (18/21) 2 araç park eden kat sakinleriyle ilgili şikayetini ve aracına verilen zararı dile getirmiştir. **Ç.Banu Berberoğlu Oba**; bazı sakinlerimizin iki dairesi olduğunu bazı sakinlerimizin de aracı olmayan komşuların kart haklarını kullanarak iki araç park ettiklerini açıklamış, sistemden kaynaklanan suistimallerin ise mümkün mertebe takip edildiğini ancak sorunun giderilmesi için plaka

Furo

Ca

Ca

okuma sistemine geçilmesi gerektiğini bunun içinde ayrı bir yatırım bütçesi oluşturulmasının gerekliliğini izah etmiştir.

.Av.Umut bey uzun süre işgal edilen otopark yeri için öneride bulunmuş, kota uygulaması olabileceğini bunun araştırılması gerektiğini iletmıştır..

Sn.Can Gürpınar (11/7) kota hakkında yorumda bulunmuştur.

Av.Umut Çakır alternatif park uygulamaları hakkında bilgi vermiştir.

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 40 kabul oyu ile ibra edilmiştir.
- Denetim Kurulu raporu oylamaya sunulmuş ve 40 kabul oyu ile ibra edilmiştir.

Sn.Yılmaz Türe'nin (14/21) divan heyetine sunmuş olduğu dilekçe konusu;

1-Doğalgazın giderek pahalı hale gelmesi nedeni ile tasarruf sağlayacak dış cephe mantolama işinin görüşülmesi,

2-İsı Merkezindeki sorunların profesyonel şirketlerden yardım alınarak verimliliğin sağlanması hakkında, vermiş olduğu dilekçe konuları görüşülmeye başlanmıştır.

Sn.Uğur Barak (5/4) Enerji politikası ile öngöründe bulunarak mantolama hakkında talepte bulunmuştur.

Sn.Yılmaz Türe (14/21) Doğalgaz arzında çok ciddi bir azalma olduğu ve fiyatlarda artış olduğunu, bu nedenle mantolamanın gerekliliği hakkında bilgi vermiş, önümüzdeki yıllarda ısınma ve doğalgaz ile ilgili

tüm dünyada ciddi sorunlar olacağını belirtmiştir.

Sn.Can Gürpınar (11/7) Mantolama gerekliliği hakkında bilgi vermiş ve ısınmadan boşa para ödüyoruz diyerek bir sonraki kışa önlem alınarak girmiş olalım, hem kazan sistemi hem mantolama ile ilgili bir çalışma yapalım diye belirtmiştir.

Sn.Nüket Çoban (6/11) Mantolama fizibilitesi hakkında dış cephe yapıldığı dönemde ve öncesinde bu konunun görüşüldüğünü, muhakemesi yapıldıktan sonra uygun olmadığına karar verildiğini söyleyerek şu anda bu konunun tekrar konuşulmasının gereksiz olduğunu iletmıştır.

Sn.Abdullah Uçarar (3/12) Çok ciddi masraf olduğu ve şu anda yapılan ödemelerle altından kalkılamayacağı için mantolamayı kabul etmediğini belirtmiştir.

Sn.Yusuf Özdemir (15/19) Kendi dairesini içeriden mantolama yaptığını ve çok fayda sağladığını belirtmiştir.

Sn.Necil Oba (2/16) 2015 yılında yönetimde olduğunu, kurulan mantolama komitesi ile ısı merkezi hakkında da birçok çalışma yapıldığını belirtmiştir. Sürecin başlangıcında mantolamayı kabul eden komite üyelerinin zaman ilerledikçe mantolamaya karşı olduklarını ve bunu anlayamadığını ifade etmiştir. Yapılan çalışmalar sonucunda, binalarımızın mantolamaya uygun olduğunu, Ataşehirde birçok örnek olduğunu, yapılan yanlış seçimlerden insanların şu anda ısınmadığını ve çok fazla masraf olsa da bunu yapmanın ileride şart olduğunu belirtmiştir.

Sn.Cevdet Sarı (6/16) Mantolamayla ilgili, fayda maliyet analiz çalışması yapılması gerektiğini ve kendisinin de mantolama taraftarı olduğunu belirtmiştir.

Sn.Deniz Kırılidoğ (11/15) 56 adada oturduğunu ve kendi dairesinde teyzesinin yaşadığını ve oturduğu sitede ısınma ile ilgili sorun yaşanmadığını ama teyzesine geldiğinde peteklerin performansının yetersiz olduğundan bahsederek ısınma sorununa şahit olduğunu iletmıştır. Sorunun mantolamayla ilgili değil ısı merkezi ile ilgili olduğunu düşündüğünü bildirmiştir.

Sn.Nevin Çetinöz (6/8) Isınma problemi yaşadıklarını fakat mantolamanın da hem teknik açıdan hem yangın açısından risk teşkil ettiğini ve bunu önlemenin de artı bir maliyet gerektirdiğini belirtmiştir.

Sn.Uğur Barak (5/4) Mantolamanın teknik olarak da maliyet açısından da gerekli olmadığını söyleyen komşular haklı olabilir ama bireysel olarak da tedbirler alınabilir, daire içinde izolasyon yaptırabilir ve ısı tasarrufu sağlayabilirler. Ancak mantolamanın taş yünü kullanarak yapılması halinde taş yününün 1400 derecelere kadar dayandığını ve bu yüzden yangın riski doğurmayaca-

ğini ifade etti. Ayrıca birkaç sene sonra doğalgaz fiyatları öyle bir astronomik fiyatlara gelebilir ki belki de kimse ödeyecek durumda kalamayabilir. İleride bizim yönetimden kaloriferleri yakmasını istemediğimiz günler gelecektir diye belirtmiştir.

Sn.Haluk Mutlu (15/4) Mantolamaya ihtiyaç duyan ve ısınamayanlar, kendileri içeriden yaptırabilir ama önemli olan ısı merkezimizdir onu ele alalım demiştir.

Sn.Onur Eronat (1/16) Taş yünü, ömrü ve geçirgenliği açısından daha sağlıklı olduğu için maliyetli olsa da mantolamada tercih edilmesinin daha güvenli ve yerinde olacağını belirtmiş ama mantolamanın tünel kalıp sisteminde, statik açısından zararının araştırılması gerektiğini belirtmiş ve ısı yalıtımlı boya da kullanılabilir diye eklemiştir. 3 sene önce, termal kamerayla kazan dairesindeki çıkış sıcaklığını ölçtüğünü ve dairesine gelene kadar borularda oluşan ısı kaybını gözlemlediğini ilereyerek, kazan dairesini kaldırıp, mevcut kombilere ilave yapılarak her binanın altına kombine bir sistem kurulmasıyla (her bina altına küçük bir kazan, şofben ve güneş paneli) ısı merkezi oluşturulmasının daha yerinde olacağını söylemiştir.

Sn.Ç.Banu Berberoğlu Oba (2/16) Dış cephe çalışma öncesinde Teknik Komitenin yaklaşık 1.5 sene kadar, binalarda uygulanacak, astar, mastik, su izolasyon malzemesi, uygulanacak boya özellikleri ve ek olarak ısı yalıtımlı boyalarla ilgili de konuşuldu. Yaptığımız çalışmaya göre ısı yalıtımlı boyaların hiçbir işlem görmemiş binalara uygulandığında, ısı yalıtım performansı gösterdiği anlaşılmıştır demiştir. Güneş paneli içinse, geçmiş yıllarda yaptığımız araştırmalara göre şehir merkezine bunun uygulanamayacağı yönündeydi, diye eklemiştir.

Sn.Murat Evren Can (6/20) Mantolamayı gündeme getirmek yerine ısı merkezini güçlendirmenin daha doğru olacağını ve ısınma mağduriyeti yaşayan komşuların içeriden mantolama yapabileceğini söylemiştir.

Sn.Yılmaz Türe (14/21) Mantolamanın çok ağır maliyeti olduğunu kabul ediyoruz ama yine de teknik anlamda araştırmak gerekir ve önümüzdeki yıllarda doğalgaz çok daha ağır maliyetler getirecek yakmamız mümkün olmayacaktır. Binaların altına ısı merkezi konması ise bildiğim kadarıyla 3/2 çoğunluk ile uygulanabilecek bir karardır diye belirtmiştir.

Madde: 5 Mantolama sisteminin profesyonel bir ekipten destek alınarak araştırılması için oylama yapılmış 25 evet oyu ile kabul edilmiştir.

Madde: 6 Isı Merkezinin profesyonel bir ekip tarafından verimlilik araştırmasının yapılması konusu oylamaya sunulmuş 29 Evet oyu ile kabul edilmiştir.

Madde: 7 Görüşülmeden önce tekrar hazırun sayısı kontrol edildi ve salonda 20 asil 27 vekalet olmak üzere 47 kat maliki olduğu tesbit edildi.

Toplantıda, gündem konusu olan Isı Pay ölçer ile ilgili görüşmelerine başlandı.

Sn.Murat Evren Can (6/20) pay ölçer için yapılan çalışma (alınan teklifler, sözleşme vb.) hakkında bilgi vermiş ve aşağıdaki açıklamayı yapmıştır.

- 2021 yılı genel kurulumuzda alınan karar doğrultusunda, kullanım ömürleri dolan su saatlerimiz ve ısı pay ölçerlerimizin değiştirilerek yenilenmesi konusunda YK mıza yetki verilmiştir. Yönetim kurulumuz EPDK yetki belgeli 4 şirket ile görüşmüş ve yapılan pazarlıklar sonucunda alımı yapılacak malzemelerin fiyatları, su saatlerinde 35 Euro'dan 30 Euro'ya, pay ölçerlerde de 19 Euro'dan 15 Euro'ya düşürülerek, 27-8-2021 tarihinde Enersis firması ile döviz kurunu 9,88 TL ile sabitleyerek toplamda 62,711 Euro karşılığı 619,585 TL ye anlaşma sağlanmıştır.

Toplam bedelin 8 taksit ile kat maliklerimizden toplanması ve ilk taksitin Eylül ayında başlamasına karar verilmiş ve montajların Ekim ayında yapılarak ithal ürünlerin sitemize teslimi sonrası ödemelerin yapılmasına karar verilmiştir.

Ancak dünyada oluşan çip ve pandemi kaynaklı sorunlar nedeniyle ithalat yapılamamıştır. Ardından döviz kurlarındaki beklenmeyen artış ve ekonomik bilinmezler nedeniyle, ilgili firma sözleşmemizdeki kur fiyatı ile bu malzemeleri tedarik edemeyeceğini tarafımıza bildirmiştir.

Geldiğimiz noktada, toplam bedelde %50 ilk bir artış olduğu görülmektedir. YK' muzun tavsiyesi, oluşan farkın yaz aylarında mevcut ödeme planının üzerine, 3 taksit ile (Euro üzerinden hesaplanarak) toplanmasıdır. Nisan ayına kadar toplanacak olan 619.000 TL ve oluşan faiz getirisi pazarlık gücünü arttıracaktır. Montajların da yaz aylarında yaptırılması öngörülmektedir, şeklinde açıklama yapmıştır.

Divan Başkanı konu üzerinde görüşmelerin tamamlandığını belirterek, oluşacak fiyat farklarının, her cihaz için, (tek bir su saati fiyatı olarak 30 EURO+KDV den pay ölçerlerde de 15 EURO + KDV'den) hesaplanarak, mevcut ödeme planına göre 8 taksit bittikten sonra, 3 ilave taksit ile toplanması oylamaya sunulmuş, 27 evet oyuyla kabul edilmiştir. Çekimser ya da ret oyu kullanılmamıştır.

Madde:8 2021 Yılı dönemine ait işletme projesinin görüşülmesine geçilmiş, bu konuda söz alan Sn. Murat Evren CAN, asgari ücret, elektrik faturaları, malzeme vs. gibi maliyetlerdeki artışlar göz önüne alınarak işletme bütçesine %38.6 oranında bir artış yapılmasının yerinde olacağını ve bununda aidatlara yansımalarının %40 olacağını belirterek, daire tiplerine göre aidatlara aşağıdaki şekilde yansıtıldığını ifade etmiştir.

07452

57 ADA, MANOLYA-3 SİTESİ 2022 YILI AIDAT ARTIŞ LİSTESİ

BLOK NO	DAİRE TİPİ & ARSA PAYI	2021 YILI AIDATI	İŞLETME BÜTÇESİNE GÖRE 2022 AIDAT TUTARI
2-5-	1+1 73 m2	397,00 ₺	556,00 ₺
4-7-10-17	2+1 110 m2	447,00 ₺	626,00 ₺
3-8-11-16	2+1 112 m2	449,00 ₺	628,00 ₺
4-7-10-17	2+1 135 m2	478,00 ₺	670,00 ₺
3-8-11-16-	2+1 137 m2	481,00 ₺	674,00 ₺
1-12-13-	3+1 140 m2	488,00 ₺	683,00 ₺
6-9-14-15-18-	3+1 168 m2	525,00 ₺	735,00 ₺
2-5-	DUBLEKS 188 m2	548,00 ₺	767,00 ₺
2-5- Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 1+1 73 m2	387,00 ₺	542,00 ₺
2-5- Asansör katılımsız	GİRİŞ STÜDYO YANI 2+1 107 m2	428,00 ₺	599,00 ₺
3-8-11-16 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 2+1 137 m2	461,00 ₺	645,00 ₺
3-8-11-16 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 2+1 112 m2	431,00 ₺	604,00 ₺
4-7-10-17 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 2+1 110 m2	430,00 ₺	602,00 ₺
4-7-10-17 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 2+1 135 m2	458,00 ₺	641,00 ₺
1-12-13- Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 3+1 140 m2	464,00 ₺	650,00 ₺
6-14-15-18 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 3+1 168 m2	496,00 ₺	695,00 ₺

Sn. Murat Evren CAN (6/20) Ataşehir'deki sitelerden bilgi aldıklarını, bu sitelerde aidatların %40-45 arası oranlarda artırıldığını öğrendiklerini belirtmiş ve bu artışla bile bütçede belki açık verilebileceğini söylemiştir.

Divan Başkanı, Genel Kurul üyelerince farklı bir görüş belirtilmediğinden, ortalama %40'lık artışla dairelere yansıtılan yukarıdaki artışların kabulünü Genel Kurul'un onayına sunmuş, OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

Madde: 9 Parsel Yönetim Kurulu asil ve yedek üyelerinin seçimine geçilmiş ve yapılan oylama sonucunda aşağıdaki kişiler Yönetim Kurulu'na seçilmişlerdir.

04 Şubat 2022

YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu Asil Üyeleri (3 kişi)		Yönetim Kurulu Yedek Üyeleri (3 kişi)	
Murat Evren CAN	43 Oy	Uğur Barak	40 Oy
Ç.Banu Berberoğlu Oba	43 Oy	Can Gürpınar	42 Oy
Onur Eronat	43 Oy	Necdet Kayım	42 Oy

Madde:10 Parsel Denetim Kurulu asil ve yedek üyelerinin seçimine geçilmiş ve yapılan oylama sonucunda aşağıdaki kişiler Denetim Kurulu'na seçilmişlerdir.

No 07 448

DENETİM KURULU

Denetim Kurulu Asil Üyeleri (3 kişi)		Denetim Kurulu Yedek Üyeleri (3 kişi)	
Nüket Çoban	43 Oy	Haluk Mutlu	43 Oy
Abdullah Uçarar	43 Oy	Murat Erden	43 Oy
Ümit Özgüven	43 Oy	Nevin Çetinöz	43 Oy

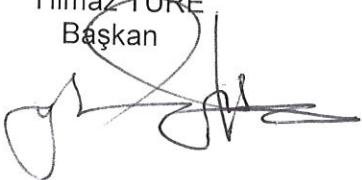
Madde:11 Dilek ve Temenniler maddesi görüşmeye açılmış ve söz alan katılımcılar aşağıdaki görüşleri beyan etmişlerdir.

Sn.Güler Cimete'nin (12/5) mazereti nedeniyle katılamadığından, yönetime, Genel Kurulda şikayetin dile getirilmesi talebinde bulunmuştur. Bu şikayete göre; Bazı kat sakinlerinin açık ve kapalı otoparklara özensiz park ettiğini, araçtan atılmış çöplerin olduğunu (temizlik elemanlarına tespit ettirilmiş) sürekli bu durumun tekrarlandığını ve yazılı uyarı verilmesi gerektiğinden bahsetmiştir.

Sn.Necati Kayım (9/11) teknik personelin ısı merkezi ile ilgili eğitilmesi gerektiğini belirtmiş ve alınacak ekonomik önlemler hakkında öneride bulunmuştur. Komşularımız Necati Kayım, Nevin Çetinöz ve Onur Eronat 'ın desteğiyle Enerji verimliliği ve tasarrufu ayrıca alternatif enerji kaynakları gibi konularda katkıda bulunmak adına komite oluşturularak araştırma yapılmasına karar verilmiştir.

Madde:12 Divan başkanı başka görüş belirten olmadığını belirterek, gayet seviyeli bir toplantı gerçekleştiği için gelen tüm komşulara teşekkür etmiş ve toplantıyı sonlandırdığını duyurmuştur.

Yılmaz TÜRE
Başkan



Onur ERONAT
Yazman



Ümit Özgüven
Sayman



İŞLETME PROJESİNE GÖRE 2021 GERÇEKLEŞEN

(TL)

NO	AÇIKLAMA	2021 İŞLETME BÜTÇESİ	2021 GERÇEKLEŞEN	FARK	2022 TAHMİNİ
1	Isı Merkezi Elektrifiği	65.500,00	69.504,10	-4.004,10	156.384,00
2	Asansör Elektrifiği	16.500,00	18.426,70	-1.926,70	27.640,00
3	Merdiven Elektrifiği	25.000,00	27.444,30	-2.444,30	41.166,00
4	Ada içi Aydınlatma	13.100,00	14.006,10	-906,10	31.500,00
5	Bahçe sulama ve Temizlik Suyu			0,00	
6	Küçük Demirbaş Bakım ve Onarım	16.000,00	16.395,49	-395,49	19.674,00
7	Bakım Onarım	139.000,00	123.168,08	15.831,92	172.435,00
8	Eşanjör Bakım	16.000,00	24.000,00	-8.000,00	24.000,00
9	Brülör Bakım			0,00	
10	Hidrofor Bakımı	2.000,00	0,00	2.000,00	2.000,00
11	Jeneratör bakımı ve Yakıtı	5.000,00	3.280,64	1.719,36	4.430,00
12	Ortak Alan Sigorta	16.000,00	15.305,62	694,38	18.000,00
13	Asansör Bakım	60.000,00	64.300,21	-4.300,21	86.800,00
14	Asansör Sigorta	0,00		0,00	
15	Avukatlık Gideri	19.000,00	17.357,50	1.642,50	20.828,00
16	Denetim Gideri	4.752,00	5.362,50	-610,50	6.166,00
17	Parsel Yönetim Genel Giderleri	110.000,00	122.225,08	-12.225,08	165.000,00
18	Çevre bakım	2.800,00	4.809,11	-2.009,11	5.770,00
19	Haşere Mücadele	4.000,00	4.160,00	-160,00	5.000,00
20	Toplu Yapı Ortaklık Gideri			0,00	
21	Hizmet Gideri	1.422.000,00	1.427.502,98	-5.502,98	1.926.000,00
22	Sıcak Su Avans Payı			0,00	
	TOPLAM	1.936.652,00	1.957.248,41	-20.596,41	2.712.793,00