

T.C. NOTERLİK  
No: 30 Kat: 1 D: 18-19  
Etiler İSTANBUL  
Tel: 548 72 40 Fax: 52 10 10  
T.C. No: 48740697564

57 ADA MANOLYA-3 BLOKLARI 1871/1 PARSEL  
KAT MALİKLERİ 28.01.2024 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURULU

№ 06708

TOPLANTI TUTANAĞI

01 ŞUBAT 2024

1871/1 Parsel, 57 Ada Manolya-3 Blokları Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısı, 21.01.2024 günü Manolya-3 Sitesi Yönetim Ofisindeki ilk toplantıda çoğunluk sağlanamadığından, Mozaik Çarşı Tiyatro Salonu'nda 28.01.2024 tarihinde çoğunluk aranmaksızın yapılmıştır.

**Madde:1** Toplantı açılış konuşmasını Sn. Murat Evren CAN yapmış olup, 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. Pinar ÜMİT Yazman,  
Sn. Murat Evren CAN 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 33 Asil ve 24 vekâleten olmak üzere 57 kat malikinin temsili ile hazır olduğunu belirterek, mevcut gündemin kabulünü ve varsa ilave istekleri oylamaya sunmuştur.

Sn.Yılmaz Türe'nin divan başkanlığına sunduğu gündem, Oy Birliği ile kabul edilmiştir.

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

**Madde:3** Parsel Denetim Kurulu raporu Sn. Abdullah Uçarer tarafından okunmuştur.

**Sn.Uğur Barak (5/4)** söz alarak, 2023 senesinde yenilenmiş olan ısı merkezi değişimi ve İgdaş onaylarının alınması süreçleri için yönetime memnuniyetini belirtmiştir.

**Sn.Yusuf Özdemir (15/19)** söz alarak, yenilenmiş olan ısı merkezinin senelik bakım garantisinin alınıp alınmadığını sormuştur. **Sn. Murat Evren Can;** Yeni Isı Merkezi Sisteminin, yapılan iş, kullanılan malzeme ve işçilik kapsamında, 2 sene garantisinin bulunduğunu belirtmiştir. Bu garanti kapsamında toplam işin %10'u tutarında (KDV hariç) 280 bin TL karşılığı 2 sene geçerli teminat senedi alınmıştır. Seçilen yüklenici ve denetim firması ayrı olup, ihale yöntemiyle seçilmiştir. İhaleye davet edilen 3 firmanın da ihale dosyaları tek tek değerlendirilmiş ve ihale kurulu tarafından, makul bütçe sunan firma ile anlaşılmasına karar verilmiştir. İşin başlangıcında yüklenici firmadan, ödenen avans karşılığı 3 ay geçerli banka teminat mektubu da alınmıştır.

**Sn.Ümit Özgüven (3/6)** söz alarak, ısı değişim sistemi için toplanan bütçeden arta kalan miktarın bir kısmının, yıllardır süre gelen bütçe açığının kapatılması için kullanıldığını belirtmiştir.

**Sn.Onur Eronat (1/16)** söz alarak, İhale sürecinde yüksek tekliflerle karşılaştıklarını belirtmiştir. Kazan değişimi sonucunda ısıtma gücünün yükseldiğini ve ısınmanın hissedilir seviyede arttığını belirtmiştir.

**Sn.Murat Evren Can (6/20)** söz alarak, Kat Maliki Osman Bey'in, ihale süresince firma seçiminde ve şirketlerle görüşmelerde çok destek sağladığını ve normalde bu tür kazanların üretim sürecinin 2-3 ay sürdüğünü Osman beyin katkılarıyla bu sürecin kısa bir süreye sığdırıldığını belirterek teşekkür etmiştir.

**Sn.Yılmaz Türe (14/21)** söz alarak, Kat Maliki Osman Bey'in ihale süreci desteklerinden dolayı teşekkür etti. Ayrıca Isı merkezinin son halini gördüğünü yapılan işi son derece başarılı bulduğunu, verdiğimiz paranın karşılığının alındığını düşündüğünü belirtmiştir.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature and official stamp]*

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

- Yönetim Kurulu faaliyet raporu OY BİRLİĞİ ile ibra edilmiştir.
- Denetim Kurulu raporu oylamaya sunulmuş ve OY BİRLİĞİ ile ibra edilmiştir.

**Madde:5 Sn.Murat Evren Can (6/20)** söz alarak, kazan değişimi sonrası oluşan hurdanın değerlendirilmesi konusunu dile getirmiş ve yapılan çalışmalar hakkında bilgi vermiş ve aşağıdaki açıklamayı yapmıştır:

- Eski kazan sisteminden kalan, 14 adet Wiessman marka kombinin, 6 adedi arızalı ve 8 adedi 2. el olarak kullanılabilir durumdadır. Wiessman Yetkili Servisleri ile iletişime geçilmiş ve 2.el olarak değerlendirmeleri konusunda olumsuz yanıt alındı.
- Hurdaya çıkan, 138 plakalı 1 adet eşanjör, 14 adet Wilo ve Grundfoss marka pompa (2 adedi hiç kullanılmamıştır) diğer ekipmanlardır.
- Hurdaya çıkan kombi, pompa, eşanjörün imkanlar dahilinde satılamaması sebebi; sosyal mecralarda satışının denenmesine karar verildi. Bu satışların gerçekleşmesi için, fotoğrafların çekilmesi ve ilanların oluşturulması için çalışılacağını belirtti.

**Sn. Halil Türünz (15-15)** söz alarak, bu hurda malzemelerin yönetim tarafından sosyal mecralarda satışı için yönetime yetki verilmesini teklif etti. Sosyal mecralarda satışa konulduğunda satılamazsa fiyatlarının düşeceğini belirtti.

**Sn.Onur Eronat (1/16)** söz alarak, Yönetimin, hurdaların nasıl değerlendirileceği, sosyal medya satışının denenip denenmeyeceği konusunu bugünkü toplantıda karara bağlamak istediğini belirtti.

**Sn.Yılmaz Türe (14/21)** söz alarak, hurdaların paslanmaz malzemelerinin ayrıştırılarak satılmasını önerdi.

**Sn. K.Osman Biber (8/6)** söz alarak, Plakalı eşanjörün kıymetli olduğunu, bu sebeple satmaktansa; 2 sene kadar depoda uygun şartlar dahilinde muhafaza edilerek gelecekte ihtiyaç durumunda kullanılabilirliğini belirtmiştir. Eşanjör haricinde kalan diğer ekipmanların sosyal mecralarda satışının denenmesini önermiştir.

**Sn.Mehmet Hazar(9-4)** söz alarak sosyal mecrada satamazsak hurdacı fiyatının da düşeceğini belirtmiştir.

**Sn.Yılmaz Türe (14/21)** söz alarak, plakalı eşanjörün uygun şartlar altında muhafaza edilmesinin, diğer ekipmanların ise sosyal mecralarda satılması yönünde bugün karar alınmasını önermiştir. Bu 2 konu oylamaya sunulmuş, ve yönetimin her iki konuda yetkilendirilmesi OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

**Madde:6 Sn.Yılmaz Türe (14/21)** söz alarak, 2024 aidat bedeli konusuna geçilerek, görüşlerin alınmasını önermiştir.

**Sn.Murat Evren Can (6/20)** söz alarak, 2023 senesi açıklanan enflasyonun %64 olduğunu, gerçekte hissedilenin ise bunun çok üzerinde olduğunu belirterek, İşletme bütçemizin %80'inin hizmet ve güvenlik gideri olduğunu, 16 çalışanımıza ödenen toplam bedele ilaveten, %20 KDV ödemesi yapıldığını bir hizmetlinin KDV hariç maliyetinin ortalama 40 binTL civarında olduğunu belirtmiştir.

Bu tutarlara diğer işletme bütçesi kalemleri de eklendiği zaman (Elektrik, Bakım Onarım, Asansör vs.) işletme projesinde yapılacak artışın %77 olarak ön görüldüğünü belirtmiştir.

**Sn.Nükhet Çoban (6/9)** söz alarak, hizmet maliyetini azaltmak amacıyla; teknik personelin ve yıllardır bu sitede çalışan bazı personelin site yönetimi bordrosuna geçirilmesini önermiştir. Bazı güvenlik görevlilerinin yerine, bazı giriş kapılarının kapatılmasını önererek, hizmet maliyetimiz düşecektir diye belirtmiştir. Artık yüksek rakamlara gelen hizmet bedeli için ödenen %20 KDV'nin de büyük boyutlara ulaştığını, burasının bir site olması, işletme olmaması sebebi çöpe gittiğini ve boşa ödendiğini, bu konular için yeni yönetimce çalışma yapılması ve gelecek sene o şekilde oylama yapılması gerektiğini belirtti.



Asgari ücrete %49 zam yaparken, aidatlara yansımanın nasıl %77 olduğunu sormuştur. Sn. Murat Evren Can söz alarak, bu oranın içinde bakım onarım, elektrik gibi işletme bütçesinin diğer kalemlerinin ve KDV nin de dahil olduğunu belirtti.

№ 06708  
01 SUBAT 2024

Sn. Yılmaz Türe (14/21) söz alarak, işletme bütçesinin esasen yeni yönetim tarafından hazırlanması gerektiğini, ancak yıllardır kolaylık olması için mevcut yönetim tarafından hazırlandığını belirtti. İlave olarak, bir işveren olarak, yüklenici firmadan personeli site yönetimi bünyesine almanın, iş kazaları, tazminat gibi meseleler olma riskinden dolayı sakıncalı olduğunu, tüm kurumların artık bu işleri dışarıdan hizmet olarak yönettiğini, aksinin daha fazla sorun ve maliyete sebep olabileceğini belirtmiştir.

Sn. Murat Evren Can (6-20) söz alarak, site bünyesine sadece mevcuttaki 2 teknisyen, 4 temizlik görevlisinin alınabilmesinin konuşulabileceğini, güvenlik görevlilerinin site kadrosuna alınmasının kanunen mümkün olmadığını belirterek bazı sitelerin önerilen şekilde çalıştığını, fakat tüm bu personelin yönetiminden sorumlu yüksek maliyetli ilave personel istihdam edildiğini söylemiştir.

Sn. Nükhet Çoban (6/9) söz alarak, Mevcut güvenlik müdürüne söz konusu sorumluluk ve yetkinin verilmesi ile çözülebileceğini belirtmiştir. Sn. Yılmaz Türe, söz alarak, yeni yönetim kurulunun bu önerinin fizibilitesini yapmasını ve sunum hazırlayıp 2025 başında değerlendirmeye alınmasını önermiştir.

Divan Başkanı, 2024 işletme projesine %70 oranında artış yapılmasını Genel Kurul'un onayına sunmuş ve %70 artış tutarı OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiş olup, buna göre aidata yansıyan %56'lık artışla oluşan daire bazlı aidat avans tablosu aşağıdadır.

#### 2024 AİDAT ARTIŞININ BLOK BAZINDA DAĞILIMLARI

BLOK NO	DAİRE TİPİ +ARSA PAYI	2023'DE ÖDENEN AİDAT	2024 % 56 ARTIŞLA
2-5-	1+1 73 m2	₺1.522,00	₺2.374
4-7-10-17	2+1 110 m2	₺1.646,00	₺2.568
3-8-11-16	2+1 112 m2	₺1.649,00	₺2.572
4-7-10-17	2+1 135 m2	₺1.723,00	₺2.688
3-8-11-16-	2+1 137 m2	₺1.731,00	₺2.700
1-12-13-	3+1 140 m2	₺1.747,00	₺2.725
6-9-14-15-18-	3+1 168 m2	₺1.839,00	₺2.869
2-5-	DUBLEKS 188 m2	₺1.897,00	₺2.959
2-5- Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 1+1 73 m2	₺1.496,00	₺2.334
2-5- Asansör katılımsız	GİRİŞ STÜDYO YANI 2+1 107 m2	₺1.598,00	₺2.493
3-8-11-16 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 2+1 137 m2	₺1.680,00	₺2.621
3-8-11-16 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 2+1 112 m2	₺1.606,00	₺2.505
4-7-10-17 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 2+1 110 m2	₺1.604,00	₺2.502
4-7-10-17 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 2+1 135 m2	₺1.673,00	₺2.610
1-12-13- Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 3+1 140 m2	₺1.687,00	₺2.632
6-9-14-15-18 Asansör katılımsız	GİRİŞ DAİRE 3+1 168 m2	₺1.768,00	₺2.758

Jur



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

N=06700  
01 ŞUBAT 2024

### YÖNETİM KURULU

#### Yönetim Kurulu Asil Üyeleri (3 kişi) :

Murat Evren CAN 39 Oy

Uğur Barak 36 Oy

Ç.Banu Berberoğlu Oba 35 Oy

#### Yönetim Kurulu Yedek Üyeleri( 3 kişi)

Necdet Çoban 28 Oy

Onur Eronat 28 Oy

Oğuzhan Çeçen 28 Oy

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

### DENETİM KURULU

#### Denetim Kurulu Asil Üyeleri (3 kişi) :

Nükhet Çoban 38 Oy

Pınar Ümit 38 Oy

Güzide Aydın 36 Oy

#### Denetim Kurulu Yedek Üyeleri (3 kişi)

Abdullah Uçarer 35 Oy

Gaye Utku 21 Oy

İnci İncioğlu 18 Oy

Madde:10 Dilek ve Temenniler maddesi görüşmeye açılmış ve söz alan katılımcılar aşağıdaki görüşleri beyan etmişlerdir.

Sn.K.Osman Biber ( 8/6) söz alarak, 2023 senesi yönetim kuruluna ısı merkezi projesi için tekrar teşekkür etmiştir.

Madde:11 Divan başkanı başka görüş belirten olmadığını belirterek, gelen tüm komşulara teşekkür etmiş ve toplantıyı sonlandırdığını duyurmuştur.

Yılmaz TÜRE  
Başkan

Pınar Ümit  
Yazman

Murat Evren Can  
Sayman

İBRAZ EDİLEN ASLINDAKİ  
İNİZALARIN SHHATİNE  
SABİL OLMAMAK ÜZERE  
ASLININ AYNIDIR

1923  
KATILIMCI NOTERİ  
Yeminli Katip  
Hamza TURAN

## 2024 İŞLETME PROJESİ

(TL)

NO	AÇIKLAMA	2023 GERCEKLEŞEN	2024 TAHMİNİ
1	Isı Merkezi Elektrigi	257.141,10	321.426,38
2	Asansör Elektrigi	37.882,10	45.458,52
3	Merdiven Elektrigi	52.899,00	63.478,80
4	Ada içi Aydınlatma	21.865,90	26.239,08
5	Bahçe sulama ve Temizlik Suyu		0,00
6	Küçük Demirbaş	33.141,69	41.427,11
7	Bakım Onarım	251.499,45	314.374,31
8	Eşanjör Bakım	0,00	31.200,00
9	Brülör Bakım		10.000,00
10	Hidrofor Bakımı	0,00	3.380,00
11	Jeneratör bakımı ve Yakıtı	7.757,84	10.085,19
12	Ortak Alan Sigorta	40.878,82	53.142,47
13	Asansör Bakım	166.685,02	291.698,79
14	Asansör Sigorta		
15	Avukatlık Gideri	23.593,10	28.311,72
16	Denetim Gideri	10.500,00	17.850,00
17	Parsel Yönetim Genel Giderleri	282.359,75	508.247,55
18	Çevre bakım	10.175,64	13.228,33
19	Haşere Mücadele	11.101,71	24.423,76
20	Toplu Yapı Ortaklık Gideri		0,00
21	Hizmet Gideri	5.127.217,36	8.972.630,38
22	Sıcak Su Avans Payı		
<b>TOPLAM</b>		<b>6.334.698,48</b>	<b>10.776.602,39</b>