

ATAŞEHİR 1871 – 1 PARSEL 57 ADA KAT MALİKLERİ
2017 YILI OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

15 Haziran 2017

Ataşehir, 1871 – 1 Parsel Kat Malikleri Olağanüstü Genel Kurulu, Ada Yönetim Kurulunun 12.05.2017 tarihli çağrısı üzerine, 28.05.2017 tarihi saat 10:30'da Kadriye Faik Koparan İlkokulu Konferans Salonunda yapılan ilk Genel Kurul toplantısında yasal çoğunluk sağlanamadığından, ikinci toplantı 04.06.2017 tarihinde, aynı yer ve saatte, bu defa çoğunluk aranmaksızın, gündem maddelerini görüşmek üzere toplanmıştır.

Toplantıda görüşülen konular ve alınan kararlar :

Madde 1 : Genel Kurul açılış konuşmasını Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Sedat Gürbüz yapmış ve Genel Kurula katılanları yüce önderimiz Mustafa Kemal ATATÜRK ve tüm şehitlerimiz anısına 1 dakikalık saygı duruşuna davet etmiştir. Müteakiben tüm hazirun tarafından İstiklal Marşımız okunmuş ve daha sonra Divan Kurulu'nun seçimine geçilmiştir.

Madde 2 :

- Divan Kurulu Başkanlığı'na Sn. Necati KAYIM ,
- Yazmanlığa Sn. Ç. Banu BERBEROĞLU OBA ,
- Saymanlığa Sn. Reyhan TÜRK, oy birliği ile seçilmişlerdir.

Madde 3 : Divan heyetine, toplantı tutanağını genel kurul katılımcıları adına imzalama yetkisi verilmesi hususu oylamaya sunulmuş, oy birliği ile kabul edilmiştir.

Yapılan yoklama sonucunda, Genel Kurul'da 93 üyenin asaleten, 41 üyenin de vekaleten olmak üzere toplam 134 kat malikinin temsil edildiği tespit edilmiştir.

Divan Başkanı, gündem maddelerinin görüşülmesine başlamadan önce," herkesin özgür irade ile, komşuluktan öte bir aile gibi, herkesin birbirine göstereceği saygı ve duyarlılıkla toplantıyı yapmamız gerektiğini bildirmiştir. Olağanüstü Genel Kurul'a katılan tüm komşularımıza teşekkürle, hatalardan ders alarak, bizlerin menfaatine uygun olacak şekilde kararlar alınacağına inanıyoruz", vurgusu yapmış ve gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

Madde 4.a :Yönetim Kurulu adına Sn. Sedat GÜRBÜZ, şimdiye kadar yapılan çalışmaları, binaların onarımı ile ilgili olarak ne durumda olduklarını izah etmek adına açıklamalarda bulundu. 18 Blok, "Dış Cephe Onarım, Boya, Sıva" işi olarak sunumunu yaptı.

2017 genel kurulunda **madde 5-a** ile ilgili olarak katılımcılar tarafından detaylı bilgi istendi. Sn. Sedat GÜRBÜZ, 2017 genel kurul toplantı tutanağındaki **madde 5-a'yı** okuyarak, **1.950.000 TL ile 2.400.000 TL** aralığındaki fiyat teklifinin neleri içerdiğini açıkladı. Tekliflerin öngörülen tüm işleri içermediğini, yapılması gerektiği düşünülen ilave işler ile maliyetin **3.000.000 TL** civarında olacağını hesaplandığını belirtmiştir.

Divan Başkanı,yönetim kurulu adına açıklama yapan Sn. Sedat GÜRBÜZ'un sunumunu bitirmesinin beklenmesi gerektiğini belirtti ve Sonradan sorularını alınmasının daha sağlıklı olacağını ifade etti.

SOĞUK DAMGA VARDIR.



Sn. Sedat GÜRBÜZ, sunumuna devam etti. Sunumda;

- **Dış cephe ve iç cephe ile ilgili olarak;**

1. Dikey ve yatay dilatasyonlarda çatlaklar olduğunu,
2. Demirlerin, paslandığı, korozyona uğradığı,
3. Beton çiçekliklerin döküldüğü,
4. Dilatasyon derzlerindeki fugaların eskidiği,
5. Yangın merdivenlerinin tamiratının yapılıp, boyanmasının gerektiği,
6. Blok girişleri, bodrum katları, kat holleri ve merdiven sahanlıklarının tamiri, boyanması
7. Çatıda yapılan çalışmalar sonucu, hasar gören yerlerin tamiri ve eski haline getirilmesi konularında bilgi

- **İşin akışı ile ilgili olarak;**

1. İskelenin kurulması,
2. Dış cephedeki problemlerin tamamının tespiti,
3. Dış cephenin 130 – 160 bar basınçlı su jeti ile yıkanması,
4. Prekast aralarının su geçirmez duruma getirilmesi,
5. Beton içindeki hasarların tespit edilip, beton kesme taşıyla kesilip, o kısımların temizlenmesi, nem, toz, kir, pastan arındırılıp, uygun hale getirilmesi,
6. Temizlenen yüzeylere, epoksi bazlı astar ürünün fırça darbeleriyle tüm yüzey kaplanacak şekilde uygulanması,
7. Her tabaka mala darbeleriyle sıkıştırıldıktan sonra, son kat yüzeyinin beton ile aynı düzeye getirilmesi,

Konuları anlatılmıştır. Teklif alınan 4 firmadan özellikle "Acar Kurşunlu" nun çalıştığı siteye gidilip, malzemelerinin ne olduğu yerinde görülmüş ve yapılan uygulamalar resimlerle desteklenmiştir.

Sn Necil OBA, (2/16) "Böyle bir sunumun bir önceki genel kurulda yapılması daha iyi olurdu. Şimdi yapılan bu sunumun nesini oylayacağız" demiştir.

Divan Başkanı, "tespitiniz doğru, ancak yönetimin bu konuda bilgi vermesi faydalı olmuştur" demiştir.

Sn Güzide AYDIN, (9/9) "teknik konuların anlatılmasından önce, imza toplayanlar olarak amacımızın ne olduğunu anlatan yazımızın, Sn. Ç. Banu Berberoğlu Oba tarafından okunmasını ve tutanağa eklenmesini istiyoruz" demiştir.

Divan Başkanı, "toplantının başında bunu anlatmaya çalıştığını, katılan herkesin niçin toplanıldığını " bildiğini ve o nedenle "yönetimin çalışmasını daha akıcı bir şekilde anlatmasını istemiş" ve devamla;

Sn Sedat GÜRBÜZ, kullanılan boya malzemesinin özelliklerini aktarmıştır. İşin süresinin yaklaşık 7 – 8 ay sürdüğünün öğrenildiğinden ve ayrıca inşaatteki tüm riskler ve sigortasından bahsetmiştir.



Divan Başkanı, "aslında yönetimin yaptığı bu çalışma ile teknik şartnamenin alt yapısının hazırlanmış olduğunu, İSG, sigorta ve riskler bakımından, bu işin kontrolünün kim tarafından yapılacağını, metrekaresine ne kadar boya gittiğinin ve kontrolünün nasıl yapılacağını tam olarak belirlenmesi, müteahhitten garanti istenmesi ve bloke teminat istenmesi, projenin takvime bağlanması gereğine değinmiştir. Yönetim epey yol kat etmiş olduğunu, ancak yapılması gerekenler olduğunu ve bu sene yapılamayacağını anlaşıldığını, mutlaka takvimin belirlenmesi" gerektiğini ifade etmiştir.

Sn. Dilek YILMAZ, (9/20) "Neyin avansının toplandığını bilmediğini, bu toplantıyı talep etmeseydik hala bilemeyecektik" vurgusunu yapmıştır. "Bilmediği bir şey için para vermek istemediğini, ciddi bir tadilat yapılacaksa, teknik şartnamenin hazırlanarak yola çıkılması gerektiğini" ifade etmiştir.

Sn. Güzide AYDIN, (9/9) biraz önce ifade ettiklerini tekrar etmiş ve "imza toplayanlar olarak hazırladığımız metnin mutlaka okunması gerektiğini" ifade etmiştir.

Divan Başkanı, "Sn. Ç. Banu Berberoğlu Oba'nın, bu metni okuyabileceğini" ifade etmiştir.

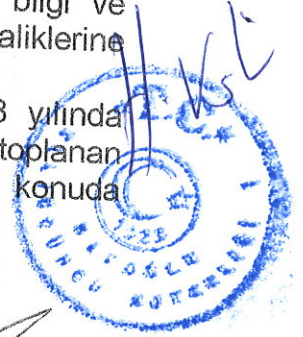
Sn. Ç. Banu BERBEROĞLU OBA, (2/16) Öncelikle, OÜGK'a gitmek için imza toplayan, imza veren ve bu toplantıya katılan komşularımıza teşekkür ederek devamla;

2017 GK'sında tutanaklarda da görüldüğü üzere, 332 haneli sitemizde, 44 üyenin asaleten, 19 üyenin de vekaleten olmak üzere 63 kat malikinin temsil edildiği tespit edilmişti. Buna göre;

- Hepinizin bildiği gibi, biz imza toplayanlar 119 imza ile Olağanüstü Genel Kurul'a giderek avans toplanmasına itiraz ettik. Son GK'da ki sunumda gösterilen 1.950.000 ila 2.400.000 TL'lik bir bütçe için,
- Aslında istenen avanslarla, projenin daha yüksek bütçeli olduğu,
- Bu kadar büyük bütçeli bir yatırımda profesyonel olarak hazırlanmış şartnamenin olup olmadığı,
- İhale koşullarının bilinmediği,
- Mesleği, mühendis, mimar olan komşularımızın yer aldığı komisyonun niye kurulmadığı ve bu sorularla ilgili olarak bilgilendirme yapılmamış olması,

Ayrıca;

- yine imza toplama sırasında anlaşıldı ki,
 - a) Komşularımızın tam olarak neyin yapılacağını bilmediği, (yani boya – tadilat mı? mantolama işi mi?)
 - b) Birçok kat malikimizin burada oturmadığı ve projeden haberdar olmadığı,
 - c) Uzman ve bu konuyu bilen komşularımızdan, " Teknik Komite" kurulmasının gerekliliği, (2018 GK'na kadar çalışıp bilimsel bilgi ve belgelerle, sunum yapmak ve alınabilecek teklifleri kat maliklerine sunmak.)
 - d) Ve yine imza toplarken, komşularımızdan edinilen bilgi, 2018 yılında Blokların Tadilatı konusunun yerine getirilemeyeceği gibi, toplanan paraların başka yerlere harcanabileceği endişesi ve bu konuda komşularımızın ikna edilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.



En fazla 42 oy ile seçilen yöneticilerimiz "Blokların Tadilatı" başlığı altında, 1 Çekimser, 14 Ret oyuna karşılık 48 kabul oyu ile uygulamaya alınan bu proje için, avans toplama kararı almış ve bize duyurmuşlardır. Yalnız bu aşamada özellikle belirtmek isteriz ki KMK 34 ' e göre Yönetici, kat maliklerinin, hem sayı hem arsa payı bakımından çoğunluğu tarafından atanır ibaresindeki sayı bizim sitemiz için gerçekleşmemiştir. Bu sayı sitemiz için 167'dir. Yani bu kadar büyük bütçeli projeyi yerine getirmek için yönetim yeter sayıda oy alıp seçilmemiştir.

Biz imza toplayanlar ve 119 imza verenler, binalarımıza bir şey yapılmasını istemiyor değiliz, başlangıcın eksik olduğunu düşünüyoruz. Özellikle, izolasyon sorununun çözümünü ve hangi projenin sitemize uygulanacağını(boya- tadilat, mantolama) oldukça ayrıntılı bir şekilde bize açıklanması ve seçilen projenin uygulama aşamasında başta Teknik Komite Olmak üzere, bütün kat maliklerinin bu işin takipçisi olmasını istiyoruz.

Sitemizin gelir düzeyi 2003'te dış cephe yapılırken ki gibi değil. Maalesef, aynı küçük bir Türkiye gibi, borçlar arttı, emekliler arttı ve eskiye nazaran kiracılar da arttı. O nedenle, tam olarak ne olacağını ve hangi firmayla bu projenin yapılacağını bilmediğimiz bu konuyla ilgili olarak avans toplanmamasını istiyoruz. Olağan Genel Kurula kadar yapılan çalışmadan sonra, avans kararı çıkacaksa, sitemizin gelir düzeyi de düşünülerek avans kararının çıkması ve projenin süresinin belirtilmesi gerekliliğine inanıyoruz.

Sonuç olarak;

1-Son yapılan GK'da avans toplama kararı olmadığı için, avans toplanmasının durdurulmasını;

2 – Teknik Komite kurulmasının oylanmasını istiyoruz.

Saygı ve sevgilerimizle,

Sn. Köksal BAYDERE, (14/ 6) " Üzerinde durmamız gereken konunun bundan sonra zamanı nasıl değerlendireceğimize. İmza toplayanlar amaçlarını belirtti. Sn. Sedat GÜRBÜZ Bey bilgilendirmeyi yaptı. İdari ve teknik şartname var mı?Ve bunun için periyodunuz nedir? Nasıl bir teknik şartname ile teklif alacaksınız? " sorularını yöneltmiştir.

Sn. Yılmaz TÜRE, (14/21) " Burada anlaşmamız ve daha saygılı olmamız lazım. Banu Hanımın okuduğu bildiride bana göre hem haklı, hem de haksız yanlar vardır. Son yapılan GK'a gelmeyenleri zorla getiremeyeceğimize göre, birbirimize saygı göstermeli ve duyarlı olmalıyız" ifadelerini kullanmıştır.

Sn. Ümran HOMAN (BRİNO), (15/22) " Beli korseli vaziyette, 30'dan fazla imza topladığını, hiçbir işe yaramayacaksa; niçin imza toplamak için uğraştığını, yönetimle yapılan görüşmeler sonrasında, avansların ödenmezse, faizleriyle birlikte tahsil edileceğini öğrendiklerini" söylemişlerdir. "Sadece kasada birikecek para için nasıl faiz isteyebileceklerini " sormuştur.



Divan Başkanı, "yönetim ön bütçeyi söyleyebilir mi?" sorusunu yöneltmiştir.

Sn. Reyhan TÜRK, (1/6) "Ekspertiz raporu olmadan bütçenin olamayacağını" belirtmiştir.

Sn. Sedat GÜRBÜZ, " Bütçe ile ilgili sunumda, 4 adet şirketin, (GN Yapı, Acar, Kurşunlu, Çağ, Ekşioğlu-Vega) tekliflerini, sunumda, excell dosyasından göstermiştir.

<u>GN YAPI</u>	<u>ACAR KURŞUNLU</u>	<u>ÇAĞ</u>	<u>EKŞİOĞLU – VEGA</u>
1.909.720.-TL	2.748.000.-TL	1.903.000.-TL	2.664.207.-TL

Bu tekliflerin Jotun Super Durable boya için olduğu, bunun dışında boya önerenlerin tekliflerinin değerlendirmeye alınmadığı belirtilmiştir.

Sn. İrfan DERELİ, (15/13), " Hala ne kadar avans toplandığı ile ilgili sorduğum soruya cevap gelmedi" demiştir.

Divan Başkanı, " tam bir bütçe ve buna göre toplanacak avans miktarı belli değil, bitirme süresi belli değil, bunu öğrenmek istiyoruz" demiştir.

Sn. Sedat GÜRBÜZ, " 2.400.000 TL'lik bütçe üzerinden çalıştıklarını, komşuları fazla yormadan avans almayı uygun gördüklerini ve yaptıkları toplantıyla buna karar verdiklerini " açıklamıştır. Son bilgilere göre;

- 150 kişinin ödemediğini
- 180 – 190 arası kişiden 30 kişinin sadece asansör avansı ödediğini
- Yaklaşık 150 kişinin de her iki yatırım avansını ödediğini, belirtmiştir.

Bu bilgilerin bir gün öncesinden geldiğini ve tam olarak inceleme fırsatı bulamadığını ifade etmiştir.

Sn. Necdet ÇOBAN, (6/9) "Yapılan sunumdan şunu anlıyoruz. 4 firmadan teklif alınmış, ancak aralarında çok uçuk farklar olduğunu ve nihai teklifler olmadığını, 2.400.000 TL'lik bütçe ile yola çıkıldığını ama sunumlarda görülenin çok farklı olduğunu" ifade etmiştir. Hesapların ayrılabilirliğini, bunun sorun olmadığını söylemiştir. Boya işinde metraj'ın (dış cephe – iç cephe) çok önemli olduğunu, kurulacak teknik komitenin, şartnameyi hazırlayacağı, komşularımızın bu konuyu netleştirebileceklerini" ifade etmiştir.

Sn. Metin ÖZTÜRK, (18/21) "Avansları yatıran var, yatırmayan var, ne olacak ? " diye sormuştur.

Sn. Vedat DEMİRÖZ, (14/18) " 2003'te yönetim kurulu olarak, dış cephe ile ilgili yapılan işlemlerde 6 – 8 kadar firmadan gelerek, metrajlar için lazerle, ölçüm yaptıklarını ve sonuçlarını yönetim kuruluna verdiklerini ve en az metraj baz alınarak firmalardan teklif aldıklarını söylemiştir. 46.700 m² 'lik ölçümün, sitemizin gerçek ölçümü olmadığı, ama en yakını olduğunu ifade etmiştir. Ödemeler için de, o zaman teminat mektubu aldık, faturayı aldık, öyle ödeme yaptık. O zamanki şartlarda JOTUN boyası iyi çıktığı için de onu kullandık" ifadesini kullanmıştır.

Sn. Ali Anıl ACUN, (9/19) " Çalışma için herkese teşekkür ederek, bu toplantıda gerçek bir rakam konuşamadığımızı, teknik komiteden yardım alınması gerektiğinden, gerçek fiyatın alınmasında, gerçek metrajın çok önemli olduğunu" ifade etmiştir.

Sn. Elif Elvan ULUUTKU, (16/1) "Bu toplantıların iyi olduğunu, birbirimizi tanımamıza vesile olduğunu söylemiştir. Sunumdaki fiyatların ön şartname ile alınmış fiyatlar olduğunu, gelen müteahhitlerin, öncelikle ne kadar paramız var diye sorduğunu ve elimizde para olmadan da teklif vermediklerinden, ayrıca avans toplanma kararının oy birliği ile alındığını " söylemiştir.

Sn. Reyhan TÜRK, (1/ 6) "Bahsedilen toplantıda olmadığını " söylemiştir.

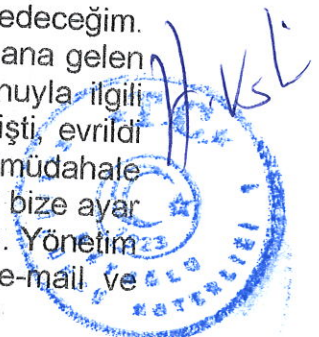
Site avukatlarının burada söz alarak, " yönetimin, bu projeyi bu sene yapmıyorum deme haklarının olmadığını, bu toplantıdaki görüşmeler sonucunda, bu projenin yapılamayacağı anlaşılırsa, site iç huzurunu sağlamak adına avans toplanması ayarlanabilir ve Genel Kurula gidildiğinde, yönetim bunun hesabını verir " demiştir.

Sn. Haluk ŞENGÖR, (9/16)"1994'ten beri bu sitede oturduğunu, son yıllarda yapılan genel kurul toplantılarına katılmama kararı aldığını ve çok ciddi kırgınlıklar olduğunu " ifade etmiştir." Yönetimin çalışmasını tebrik ettiğini, böyle bir mesai harcadıkları için teşekkür ettiğini" söylemiştir. Ancak çalışmalarda eksiklikler tespit ettiğini belirtmiştir. Bunlar;

1. Envanterimizin çıkması gerektiği, binalarımızın gerçek durumunun ne olduğu,
2. Dışarıdan profesyonel yardım almak gerekiyorsa, mutlaka alınmasını,
3. Yıllar içinde sakin profilinin çok değiştiğini, kat maliklerinin ve kiracıların güncel listesinin olması,
4. Teknik komitenin kimler tarafından oluşturulacağı,
5. 2 aydır her iki avansı da ödüyorum, ödemeye devam mı edeceğimin,
6. Yönetim kurulunun avans toplanması ile ilgili kararının, bize açıklanması gerekir" ifadelerini kullanmıştır.

Sn. Reyhan TÜRK, (1/6) " Denetimde Sn. Nükhet ÇOBAN ile birlikte çalışırken, 332 dairenin kat maliklerinin adres, e-pota, telefon bilgilerinin listelenmiş güncel hali görülmemiştir" demiştir.

Sn Özlem ALBAYRAK, (10/7) "sevgili komşularım, arkadaşlarım, kendimi ifade edebilme şansını bulduğum için çok mutluyum. Son genel kurulda teveccüh gösterip beni seçtiniz. Beni seçtiğinizi sandınız ama aslında öyle olmadı. Burada bütün işler iki imza ile yürüdü. Mezun olduktan sonra, satınalma, tedarik zinciri yönetme konularında çok uluslu şirketlerde çalışarak tecrübe edindim ve bu tecrübeyi, şirkete kattığım katma değeri, siteye de katabilirim diye düşündüm. Ama öyle olmadı. Fiili olarak bugün son günüm. Yarından itibaren sitedeki görevimden istifa edeceğim. Bugün hesap verme günüm. Aslında başkan olarak beni seçtiniz, ancak bana gelen bir rica ile yaşı benden daha büyük birine başkanlığı devrettim. Bu konuyla ilgili olarak da hiçbir rahatsızlık hissetmedim. Ancak zaman içinde olgular değişti, evrildi ve hiçbir zaman o üç kişi, üçümüz olmadı. Süreçlerden uzak tutuldum, müdahale kanallarım azaldı. Herkesin bir iş yapma tarzı ve tecrübesi var. Ve sonuçta " bize ayar mı veriyorsun" denildi. Yaptığım ikazlar, çalışmalar, sonuçsuz kaldı, tıkanı. Yönetim kurulu toplantılarının iptal edildiğini, artık bundan sonra kararlarımızın, e-mail ve telefonlarla halledileceğine dair kararı Facebook'ta paylaşmıştım.



Son toplantıda tehdit edilmem, özellikle bir denetim kurulu üyesinin yanında böyle bir davranışa maruz kalmam sonucu, fiziken toplantıların, bundan sonra güvenli olmayacağı endişesini uyandırdı. Ayrıca, genel kurulda oylarla seçilen bir denetçi üye toplantılara katılmazsa, ben o yönetimin güvenilirliğini sorgularım. Artık yönetim fiilen çalışamaz hale gelmiştir. Sekreterin bile benden daha fazla insiyatifi varsa, benim yönetimde görevim bitmiştir. Bana bir görev verdiyseniz, hakkıyla katkıda bulunmak isterim. Benden sonraki yedek üyeye görevimi devrediyorum. Umuyorum ki benden sonra gerekli uyumu yakalayabilirler.

Genel kurul ne kadar meşru ise, ne kadar normal ise ve avans kararında imzam olsa da, kapı-kapı dolaşıp, imza toplayanlar, site tarihinde, geleceğe dönük önemli bir girişimde bulunmuşlardır. Bugün başka bir insanın ihtiyaç duyduğu demokrasiye, yarın bizim de ihtiyacımız olabilir. O nedenle benim de imzamin bulunduğu karara karşı, bu insanların, geleceğine dair irade koymaları, geleceği ile ilgili söz sahibi olma niyetinin çabasıdır. Bu önemli bir emek gerektirmiştir. Ben kolektif hakkın bireysel haktan daha üstün olduğuna inanırım. Bizim de hatalarımız olabilir. Tekrar, kat malikleri toplansın, bir kez daha düşünsün diyerek, kapı-kapı dolaşarak imza toplamak bence, site tarihine not edilmesi gereken ve geleceğe dönük insiyatif alma girişimidir. Bunu saygıyla karşılıyorum.

Aynı şekilde, facebook sayfası ve açılan davalar, bunlar gösterge olarak algılanmalıdır. Burası 332 haneli, bir köy - kasaba gibi kalabalık bir yerleşim birimidir. Burası 3 kişilik yönetim organıyla idare edilemez. Gelişmiş organların oluşturulması, kağıt üstünde bırakılmaması, söz sahibi olunması, denetim mekanizmalarına katılımın sağlanması ve kararlara katkının sağlanması gerekir. Dolayısıyla bu kanallar tıkalı olursa, o zaman insanlar, ister istemez, facebook ya da mahkeme kanallarında kendilerini ifade etme yollarını ararlar. İletişim yollarının açık olup, bu mekanizmalara katılım sağlanmalıdır.

Dış cephe ile ilgili, sürecin başında vukuatla başladık. Dış cephe ile ilgili görüşmelere lütfen dahil edin, ben de süreçlerden haberdar olmak, değerlendirmek istiyorum, dedim. İşyerim Batı Ataşehir'de 10 dk'da gelirim, öğle aralarında olabileceğim gibi lütfen organize edin, Elvan hn Maslak'ta çalışıyor, o gelemez ama ben rahatlıkla ulaşırım dedim. Bu sürece inanın katkıda bulunmak istedim. Ancak iki kez ikaz etmeme rağmen, cumartesi gününe toplantı konulmuş ve davet edilmemem üzerine yaşanan polemikte; "ben senin özel sekreterin miyim, sana göre mi randevu ayarlayacağım" ifadesi ile karşılaştım. Elvan hanıma duyuru yapılmış katılamıyor, ben istediğim halde çağırılmıyorum. Bu benim dışlanmam anlamına geliyor dedim. Biraz öyle olacak cevabını aldım. Çok sıkıntılı bir görüşme oldu ve tekrar ilişki zemininin kurulacağını artık düşünmüyorum.

Sonra, siz bize görev verdiğiniz için görüşmelere başladık. Biraz önce buradan, bir komşumuz, konuya vakıfsınız dedi. Bunu en hafif ifade ile tebessüm ile karşılarım. Vakıflık konusunda en küçük "v" harfini bile hak etmeyecek icraat içindeydik. Çünkü benim iş hayatımda gördüğüm şudur; bir şey satın alacaksanız bir şartnameniz olur. Firmaya isteklerinizi bildirir, bir de teklif formatı verirsiniz. Ona göre doldururlar, teminatı belirlersiniz, cayma durumunda cezai yaptırımları, all-risk poliçenizi belirlersiniz. Bunların hiçbirisi yok. Bizim ki 6 sayfalık şartname, sunumdaki 37 sayfalık şartname nereden geldi ben de bilmiyorum. Bir kısmının 44 adanın sunumundan alındığını biliyorum. Çünkü 44 adanın hazırladığı çok güzel bir şartname. Bizim 6 sayfalık şartnamemizde, ilk üç sayfa SGK, iş güvenliği gibi konuları ve teknik olarak

hiçbir şey içermiyor. 44 adanın komisyonunda, 3 avukat, 1 emniyet ihale komisyon üyesi, vergi müfettişi var. Komisyonları 1 sene öncesinden çalışmaya başlamışlar. Bizde hiçbir şey yoktu. Sadece gelenlere diyorduk ki, "Mayıs'ta başlamamız lazım". Gelen firmalarda, bir tebessümle "yanlış anlamayın ama burada bir şartname yok, kim hazırlamış ki bunu.. Bu sadece ön fikir vermek için hazırlanmış". Kimseyi burada rencide etmek için söylemiyorum. Olguları herkes bilsin, duruma hakim olmak için paylaşıyorum. Kimi dedi ki "Siz harpuş da istiyorsunuz ama ne olduğunu bilmiyorsunuz". Konuşmalarda bizim konularımız şöyle oldu. "İndirim istesek, indirim yapabilirler mi, siz balkonlar için bir şey düşündünüz mü, bir şey var mı şartnamede, anlatın bakalım bize neler yapacaksınız "

Satınalma benim bildiğim böyle olmaz. Ne iş yapılacağı şartnamede bellidir. Ona göre teklifini alırsınız, değerlendirirsiniz. Mümkün olduğunca toplantılara katılıp, tedarikçilerden, kritik noktaları öğrenmeye çalıştıktan sonra yaptığımız toplantıda, teknik komitemiz olmaz ise, neredeyse 3.000.000 TL'lik bu proje için ben imza vermem dedim. Sonra süreç öyle bir noktaya vardı ki yapılamayacağı anlaşıldı. En azından firmalar tarafından ciddiye alınmak için ve hiç paramız olmadığı için de avans toplanması kararı alındı. Her ne koşul olursa olsun, ben teknik komite istediğimde, " ne gerek var, biz üç kişi, aramızda mimar var, sen de satıncıların bununu halledebiliriz" dendi. Şartname diye üsteleyince, Sn Sedat bey rahatsızlığını dile getirdi. " Şartname benim için önemli değil, yeter ki birisi düşüp ölmesin, ben bahçıvan Mustafa'yı koyarım kontrole, o da cin gibi çocuk zaten"...

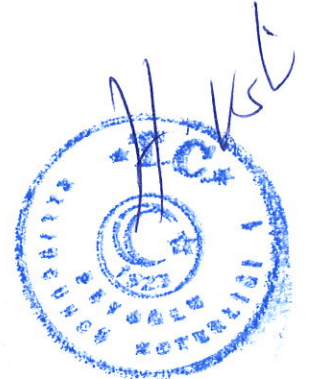
Avansa ben de imza verdim. Ama şöyle düşünüyorum, böyle bir imza toplama girişimi olduysa bu meşru bir girişimdir. Bunun altını besleyen önemli dinamikler vardır. Sitemiz sakinlerinin önemli bir kısmı ödeme gücü zayıftır. 15 Temmuz'dan sonra ekonomi küçüldü, döviz arttı vs. Avans oranlarının düşürülmesi veya ötelenmesi konularını saygıyla karşılarım. Zaten Banu hanım bu gerekçeleri sıraladı.

Sitemize gelir sağlayabilecek birçok konu buldum. Bunlardan biri House-Media. Varyap, Sinpaş, Ağaoğlu gibi marka konutlarla çalışıyor. Yıllık yaklaşık 20.000 TL getirecek bu konuyla çok çalıştım. Ama yönetimdekilere bunu kabul ettiremedim. Bundan sonra gelecek yönetim, lütfen bizi bu tür gelirlerden mahrum bırakmasın.

Beni dinlediğiniz için teşekkür ederim, " diyerek konuşmasını sonlandırmıştır.

Madde 4.b. Bütün görüş, düşünce ve yorumlar alındıktan sonra asıl gündem olan 4.b maddesine geçilmiş, ve "Teknik Komite" kurulması oylanmıştır. Teknik Komite kurulması oy birliği ile kabul edilmiş, 10 kişiden oluşturulmasına karar verilmiştir. müteakiben alttaki liste Teknik Komite olarak oy birliği ile seçilmiştir.

- 1 - Ali Anıl ACUN (İnşaat Mühendisi)
- 2 - Dilek YILMAZ (Mimar)
- 3 - Ç. Banu BERBEROĞLU OBA (Kimya Mühendisi)
- 4 - Vedat DEMİRÖZ (E. Bankacı)
- 5 - Köksal BAYDERE (İnşaat Yüksek Mühendisi)
- 6 - Ahmet KARSLI (Makine Mühendisi)
- 7 - Özlem ALBAYRAK (İktisatçı - Satınalma)
- 8 - Halil TURUNZ (Makine Mühendisi)
- 9 - Yılmaz TÜRE (Makine Mühendisi)
- 10- Necati KAYIM (işletmeciyönetici)



Teknik Komite 2018 yılı Olağan Genel Kurula kadar;

1. Teknik analizlerin yapılması
2. Teknik şartnamenin oluşturulması,
3. İdari şartnamenin oluşturulması,
4. İşin yapılması aşamasında denetleme sisteminin oluşturulması,
5. İSG konusunda alınacak önlemlerin belirlenmesi,
6. Teminat ve garanti konularının belirlenmesi,
7. Teklif alma ve ihale yöntemlerinin belirlenmesi,
8. Kesin bütçeye mesnet oluşturacak ön tekliflerin alınması,
9. Sürece bağlantılı olarak iş takvimlerinin belirlenmesi,

Ayrıca Teknik Komite toplantılarında ortaya çıkacak konuları değerlendirilmesini sağlayacaktır. Teknik Komiteyi ilk toplantıya Yönetim davet edecek, bu toplantıda program belirlenecek, görev dağılımı yapılacaktır.

Üstte belirlenen konular ile ilgili raporlar oluşturulacak 2018 yılının Ocak ayındaki genel kurula sunulacaktır.

Teknik Kurul oluşturulması sonrası görüş ve öneriler;

Sn. Haluk ŞENGÖR, (9/16) "Çok güzide insanları komisyona seçtik, kendilerine teşekkür ediyoruz ve hayırlı olsun. Ancak bu komisyonun görevi nedir mutlaka tutanağa yazılmalıdır. Daha öce dendi ki araştırma yapılacak, teknik ve idari şartname oluşturulacak, genel kurula sunulacak. Sonra yine konuşma sırasında bu komisyon teklif de alabilecek. Şartname oluşturulmadan alınacak her teklif, yönetimdekilerin yaptığından öteye gidemez. O nedenle tutanağa bu komitenin görev, yetki ve sorumluluklarını yazalım" demiştir.

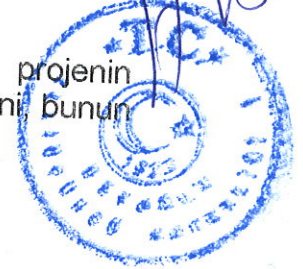
Divan Başkanı, komiteye bu konuyla ilgili bir bütçe verilir verilmeyeceğini site avukatlarına sordu. Site avukatları, bu konuyla ilgili bir bütçenin olduğunu, komitenin ihtiyacı olduğunda yönetim tarafından gereksinimleri açısından desteklenebileceğini belirtti.

Sn. Elif Elvan ULUUTKU, (16/1) "komiteye destek avanslardan mı, yoksa aidatlardan mı olacak" sormuştur.

"Site avukatı tekrar, bu projeye ilgili bir bütçe olduğunu, oradan karşılanabileceğini. aidat gibi başka bir hesaptan aktarım yapılamayacağını, yapıldığı takdirde hukuken uygun olmayacağını (hesaplar arası) ve genel kurulda bunun hesabının verilmesi gerektiğini" ifade etmiştir.

Sn. Köksal BAYDERE, (14/6); " Dışarıdan profesyonel destek alındığında, bu masraf da nereden çıktı denmesin " demiştir.

Divan Başkanı; herhangi bir avans toplanmaz ise 2018 yılında da bu projenin bitmeyeceğini, ancak site sakinlerinin isteklerinin de göz ardı edilemeyeceğini bunun için oylama yapılmasını teklif etmiştir.



Konu ile ilgili site avukatının fikri sorulmuş:

Site avukatı, gün boyu yapılan tartışmalar ve görüşmeler sonucu, site iç huzurunu sağlamak adına oya sunulabileceğini ifade etmiştir. Bunun üzerine oylamaya geçilmiştir.

Oylama sonucunda;

- Avansın durdurulmasını isteyenler (21 oy)
- % 50 eksikliği ile ödenmesini isteyenler (79 oy)
- Mevcut durumun devamını isteyenler (22 oy)

Kullanılmış ve Yönetimce daha önce belirlenen miktarın yarısının Haziran 2017'den geçerli olacak şekilde avans olarak toplanması kararlaştırılmıştır.

Buna göre, ;

- Nisan – Mayıs aylarını (dış cephe için) tam ödeyenler, Haziran, Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarını ödemeyecekler. Hazirana kadar ödeme yapmamış kat sakinleri, haziran ayından itibaren % 50 eksikliği ile ödeme yapacak. Ancak asansör avansı mevcut şekilde ödenmeye devam edecek.
- Nisan – Mayıs döneminde (dış cephe için) ödeme yapmayanlara % 5 gecikme faizi uygulanmayacak. Ancak Haziran ayından itibaren % 50 ile ödeyecek komşularımız için , % 5 gecikme faizi devreye girecek.

Yönetimin bu konuda hazırlanmış taksit tablolarını hazırlayarak kat sakinlerine dağıtılmasına, asansör ve dış cephe için toplanan paraların ayrı hesaplarda takip edilmesine ve hiçbir şekilde başka bir iş için kullanılmamasına, vadeli bir hesapta değerlendirilmesine, Denetim Kurulu'nun konuyu takip ve kontrol etmesine karar verilmiştir.

Yukarıda alınan kararlardan hiç birisi için şerh düşmek isteyen katılımcı olmamıştır.

Divan Başkanı görüşülecek başka konu olup olmadığını sormuş, katılımcılara teşekkür edip sonlandırmıştır.

04.06.2017

Necati KAYIM

Divan Başkanı

Ç. Banu BERBEROĞLU OBA

Yazman

Reyhan TÜRK

Sayman

