

Konu: Ankara İli Etimesgut İlçesiSitesi Yönetimi 15.12.2024 Tarihli Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantı Kararları

İzoser Residence Sitesi Kat Malikleri Kurulu 2024 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının yapılması amacıyla 15.12.2024 tarihinde Pazar günü “.....” adresinde saat 14.00’da toplanılmıştır.

GÜNDEM:

1. Açılış, Saygı Duruşu ve Toplantı Genel Kurulu Divan Heyetinin Seçimi,

Toplantıya asil vekil olmak üzere toplam kat maliki ve temsilcisi katılmıştır. İş bu toplantı birinci toplantı olup, sitede mevcut toplam bağımsız bölüm sayısı olan’in yarısından bir fazlası hazırunda bulunduğundan toplantı yeter sayısı şartı sağlanmış ve oturuma başlanmıştır.

Toplantı Genel Kurulu Divan Heyetinin seçimine geçilmiştir. Divan Heyetine; başkan, üye, kâtip üye olarak oy birliği ile seçilmişlerdir.

2. Toplantı Gündeminin Okunması, Eklencek Gündem Maddelerinin Belirlenmesi ve Oylanması, Toplantı Divan Heyeti’ne Karar Tutanağı İmza Yetkisinin Verilmesi,

Gündemin ikinci maddesine geçilmiş, Divan Başkanı tarafından gündem okunmuştur. Seçilen Divan Heyetine kat malikleri adına toplantı karar tutanaklarını imza yetkisi oy birliği ile verilmiştir. Gündeme ilave etmek isteyen sorulmuş, ilave konu eklemek isteyen çıkmadığı için devam edilmiştir.

3. Faaliyet Raporunun Okunması:

Gündemin üçüncü maddesine göre 30.11.2023/30.11.2024 tarihleri arası Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu haziruna okunmuştur.

4. Gelir-Gider Tablosunun Okunması (Dönem: 01.11.2023/30.11.2024)

Belirtilen Döneme Ait Gelir Gider Tablosu Okunmuştur.

5. Denetim Kurulu Raporunun Okunması, Hesapların Görüşülmesi, Yönetim ve Denetimin ibrası için ayrı ayrı oylama yapılması,

Denetim Kurulu Raporu kat maliklerine sunulmuştur. PMC Group firma yetkilisi tarafından 30.11.2023/30.11.2024 dönemine ait hesaplara açıklama getirilmiştir. Hesaplarla ilgili sorusu olan sorulmuş, herhangi bir itiraz veya açıklama istenmemiştir. Denetim Kurulu Raporu Divan Başkanı tarafından oylamaya sunulmuş gerek yönetim kurulu gerekse denetim kurulu ayrı ayrı oy birliği ile ibra edilmiştir.

6. Yönetim Kurulu asil ve yedek üyelerin seçilmesi ve yetkilendirilmesi;

Yeni Yönetim Kurulunun seçimine geçilmiştir. Yapılan oylama sonucunda; aşağıda belirtilen kişiler aday olmuş, asil ve yedek üyeliklerine oy birliği ile seçilmişlerdir. Yönetim Kuruluna; (Başkan),(Başkan Yard.), (Başkan Yard.), (Yedek Üye) oy birliği ile seçilmişlerdir. Seçilen yeni yönetim kuruluna kat maliklerince aşağıdaki yetkiler verilmiştir;

- Gerçek ve tüzel kişilerle mal ve hizmet alımı maksadıyla sözleşme yapma, sözleşme miktarlarını belirleme, sözleşmeyi feshetme,
- Sitemiz için dışarıdan profesyonel bir yönetim firması tarafından yönetim hizmeti alınması konusunda karar verilmiş olup seçilecek profesyonel firma ile sözleşme yapma, sözleşme feshetme ve yetkilerinin belirlenmesi, kendi yetkilerinin devredilmesi konusunda yönetim kuruluna tam yetki verilmiştir.
- Personel alma/ çıkarma, personelin SGK işlemleri ile ilgili iş yeri şifresi alma, bildirgeleri sisteme atma, işyeri sicil numarası alma,
- Bankalarda hesap açma/kapatma, Varsa mevcut hesaplarının yetkilerini devralma, banka kartı talep etme, hesaba para yatırma, hesaptan para çekme, internet bankacılığı şifresi talep etme, banka hesabının Apsiyon programı ile entegrasyonunun yapılması için her türlü işlemi gerçekleştirme, mail tanımlama, bilgi güncelleme ve diğer işlemler,
- Siteye ait karar defteri, işletme defteri ve diğer defterlerin notere onaylatılması,
- Vergi daireleri, belediyeler, tapu daireleri, ASKİ, BAŞKENTGAZ, ENERJİSA vb. kurumlar ile diğer tüm kamu kurum ve kuruluşları nezdinde site yönetimi ve temsili ile ilgili iş ve işlemleri yapma, yapılan iş ve işlemlerin iptali ve/veya değişikliğini talep etme, bilgi, belge alma/verme vb,

DİVAN KURULU ÜYELERİ

.....
(Başkan)

.....
(Üye)

.....
(Kâtip Üye)

Kurul Toplantı Kararları

- g. İhtiyaç duyulması halinde Aidatların yetersiz kalması nedeniyle yeni işletme projesi hazırlama ve tatbik etme, onarım veya demirbaş nitelikli mal ve hizmet alımları ile bakım onarım işlerinin elzem olduğu durumlarda tespit edilen maliyetlerin Kat Mülkiyeti Kanununa ve Yönetim Planına uygun oranlarda kat maliklerine duyurmaya ve ilgili tutarları tahsil etme,
- h. Sitenin hukuki menfaatleri doğrultusunda her türlü danışmanlık, avukatlık sözleşmesi yapma hususlarında bir avukata vekâlet vermeye yetkilendirilmiştir.
- i. Seçilen Yönetime 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile Yönetim Planına ve kat malikleri kurulu kararlarına uymayanlar hakkında gerekli tedbirleri alma, ihtar gönderme, dava açma, hâkimin müdahalesinin istenilmesi konularında tek imza yetkisi verilmesine karar verilmiştir.

7. Denetim Kurulu asil ve yedek üyelerin seçilmesi,

Denetim Kurulunun seçimine geçilmiştir. Denetim Kurulu asil üyeliğine; numaralı bağımsız bölüm maliki ile numaralı bağımsız bölüm maliki’un seçilmesine karar verilmiştir. Denetçilerden birinin istifa veya başka bir nedenle görevini yapamayacak duruma gelmesi halinde diğer denetçinin tek imza ile yetkili olmasına karar verilmiştir.

8. Yeni Dönem Tahmini İşletme Projesinin görüşülmesi ve Oylanması, Aidat Bedelinin Karara Bağlanması, Tatbiki ve Gerekli İşletme Aidatı Toplamak Üzere Yönetim Kuruluna Yetki Verilmesi,

Gündemin sekizinci maddesine geçilmiştir. 634 sayılı Kanun’un 37. maddesine uygun olarak yeni dönem işletme bütçesinin görüşülmesine geçilmiştir. Toplanan mevcut aidatların %50 artımı ile 01.01.2025 tarihinden itibaren yeni aidatın -TL olarak belirlenmesine oy birliği ile karar verilmiştir. Ancak yıl içinde asgari ücretin yeniden artırılması veya diğer bütçe kalemlerinde (elektrik, su vs.) ciddi artış olması, toplanan bütçenin giderlere yetmediğinin açıkça ortada olması durumunda yönetim kurulunun kararı ile aidatların yeniden güncellenmesi konusunda yönetime yetki verilmesine, 634 sayılı 37. maddesi uyarınca yeni işletme projesi tanzim edilerek kat maliklerine ve kiracılara tebliğ edilmesine karar verilmiştir.

9. Binamızın Yapısal Sorunlarının Görüşülmesi ve karara bağlanması,

Çatı yağmur oluklarında çürüme ve akma olduğundan tüm yağmur oluklarının dikey ve yatay olarak değiştirilmesine, çatının bakımının yaptırılmasına karar verilmiştir.

Binada en üst katlara sıcak su çıkmadığı, ısınmanın en üst katlarda yeterli olmadığı, üst katlarda banyolarda sıcak suyun geç geldiği kat malikleri tarafından ifade edilmiştir. Bu tür mekanik sorunlarla ilgili yönetimin araştırma yapması, firmalardan teklif alarak bu sorunun giderilmesi hususunda yönetime yetki verilmesine karar verilmiştir.

Binanın oturumunun hatalı imalatından dolayı çökmeler ve yarıklar oluşmuş, bu yarıklardan bina temeline su girmektedir. Bunun önlenmesi amacıyla bina çevresine dikey ve yatay olarak andezit veya Ankara taşı ile döşeme yapılması, temelin yalıtımının yapılması konusunda yönetime yetki verilmiştir.

Dükkanların ışıklandırılmasına, dükkân yan taraf araç giriş bölgesinin düzenlenmesine karar verilmiştir.

Dükkanların üst kısmında bulunan terasın karolarının zamanla güneşin etkisiyle derzlerinin kalkmasından dolayı dükkanlara su akıntısı olduğu bu bölümün yatay meyilli teras ile kapatılması konusunun araştırılmasına ve yaptırılmasına bu konuda yönetime yetki verilmesine karar verilmiştir.

Bina etrafında bulunan ve bina temeline yakın olan yeşil alanın sulanması durumunda buradaki suyun bina temeline gittiği gözlemlenmiş, inşaat projesi incelenerek bu alanın projede yeşil alan olmadığı tespit edilmiştir. Bu yeşil alanın iptal edilerek yalıtım ve andezit veya Ankara taşı ile kaplanmasına karar verilmiştir.

Yukarda belirtilen işlemlerin yapılması için yönetim kuruluna teklifler alma, maliyet belirleme, belirlenen maliyetleri kat maliklerine duyurarak eşit olarak toplama ve işleri yaptırma konusunda yetki verilmesine, bu konu ile ilgili ek onarım bütçesi hazırlama ve tatbik etme konularında yetki verilmesine karar verilmiştir.

10. Diğer Hususlar, İstek, Öneri, Talep ve Şikâyetlerin Görüşülmesi

Bu konuda söz almak isteyen olup olmadığı sorulmuştur. Binada bulunan 59 numaranın aşırı gürültü yapmasından dolayı sakinleri rahatsız ettiği belirtilmiştir. Kendisinin ve kat malikinin uyarılmasına, sorunun

DİVAN KURULU ÜYELERİ

.....
(Başkan)

.....
(Üye)

.....
(Kâtip Üye)

Konu: Ankara İli Etimesgut İlçesiSitesi Yönetimi 15.12.2024 Tarihli Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantı Kararları

devam etmesi halinde yönetimin ihtarname göndermesine, yine problemin devamı halinde yasal işlem başlatılması konusunda yönetime yetki verilmesine karar verilmiştir.

11. Yasal Konuların Takibinde Yönetime Yetki Verilmesi

Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yargıtayın yerleşik içtihatları uyarınca site yöneticiliğinin birçok davada taraf ehliyeti bulunmamaktadır. Bu doğrultuda sitemizdeki eksik işler, ayıplı imalatlar için delil tespiti ve tazminat davası açma, ortak alanlar hakkında işgal, menî müdahale ve eski hale getirilmesi davaları, zararların giderilmesi ve bundan kaynaklanan tazminat davaları, ecir-misil bedeli talebi, tanzim edilen sözleşmelerden kurulu kararlarına uymayanlar hakkında gerekli tedbirleri alma, icra takibi ve dava açma, tahliye davası açma vb. konularında her türlü dava, arabuluculuk ve diğer yasal yollara başvurulmasında kat malikleri adına yönetime yetki verilmiştir.

12. Kapanış

Başkaca görüşülecek konu olmadığından toplantı kapatılmıştır.

DİVAN KURULU ÜYELERİ

.....
(Başkan)

.....
(Üye)

.....
(Kâtip Üye)