



YENİ ATA BİLGE SİTESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

Alacaatlı Mahallesi 5072 Cad.
Kazan Apt 7D No:59 Çayyolu-Çankaya 06810 Ankara
Tel: (312) 217 41 71
Faks : (312) 217 41 72

Sayı : 2021/ 17

Tarih: 29.06.2021

Konu: 14.Olağan Genel Kurul Toplantısı
Sonuç Raporu.

DEĞERLİ KAT MALİKLERİ VE SİTE SAKİNLERİ

Pandemi nedeniyle ertelemiş olan Sitemizin 14. Olağan kat malikleri Genel kurulu toplantısı 26 Haziran 2021 tarihinde Sitemiz Sosyal Tesis içerisinde bulunan Site Lokalinde yapılmış olup, söz konusu toplantıya ilişkin Genel Kurul Tutanakları (EK-A) ile 2021 yılı işletme projesi (EK-B) de gönderilmiştir.

Yapılan seçim sonucu;

Site Yönetim Kurulu Asil Üyeliklerine;
Cengiz **ERYILMAZ**
Ceyhan **ALANBAY**
Akif **BİLGİN**

Site Yönetim Kurulu Yedek Üyeliklerine;
Ertuç **BOZKURT**
Ali **KİRAZ**
Feyyaz **RÜZGAR** Seçilmiştir.

Yapılan oylama sonucu ;

Site Denetim Kurulu Asil Üyeliklerine;
Yılmaz **BOLAT**
Ayşe **AYGIN**

Site Denetim Kurulu Yedek Üyeliklerine;
Emre **ESİRGİN**
Emrah **KAYA** Seçilmiştir.

Yönetim Kurulu olarak yaptığımız toplantı sonucu; Cengiz ERYILMAZ Başkan, Ceyhan ALANBAY 2. Başkan, Akif BİLGİN Sayman Üye olarak görev dağılımı yapılmıştır. Sitemiz 2020 Yılı Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu faaliyetleri oy çokluğu ile ibra edilmiştir.

Site Yönetim Kurulu olarak görev vermek suretiyle bize olan güven ve desteklerini belirten değerli Kat Maliklerimize teşekkür ederiz. Yasalara, Site Yönetim Planına, Genel Kurul Kararlarına uygun, herkese eşit, hak ve menfaatlere saygılı, çevreye duyarlı çalışmalarımızı sürdürme kararlılığı ile yeni döneme başlamış bulunuyoruz.

14. Olağan Genel Kurul Kararları gereğince;

1-Onaylanmış olan 2021 yılı İşletme projesi uyarınca 1 Ocak 2021 ayından itibaren aidatlar 575 TL olarak belirlenmiş, bunun 40. TL. sı ortak alan ısı payı olarak yakıt hesabına aktarılacaktır.

2-Genel Kurul gündeminin 12. Maddesi gereğince bina girişlerinde bulunan her iki kapının, sensörlü/çipli otomatik-sürgülü kapılarla değiştirilmesi kararı gereğince, KAT MALİKLERİ tarafından TEMMUZ ve AĞUSTOS aylarında iki taksit halinde her ay 150. TL. olmak üzere toplam 300. TL ödenmesi ve ödemenin Sitemize ait AKBANK YAŞAMKENT ŞUBESİNDEKİ TR47 0004 6012 5088 8000 0004 26 IBAN No'lu Proje hesabına yatırılması gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederiz.

SİTE YÖNETİM KURULU

Cengiz ERYILMAZ
Başkan

Ceyhan ALANBAY
II.Başkan

Akif BİLGİN
Sayman

EKLER:

A- Genel Kurul Toplantı Tutanakları

B- 2021 Yılı işletme projesi

DAĞITIM:

440 Kat Maliki,Site Sakinlerine, Sözleşmeli Avukata, Site ortak tesis işletmelerine.

YENİ ATABİLGE SİTESİ
14.OLAĞAN KAT MALİKLERİ KURULU
TOPLANTI TUTANAKLARI

1. Yeni Atabilge Sitesi 14.Olağan Kat Malikleri Kurulu, sitemiz sosyal tesis alanında, 26.06.2021 günü saat 11:00'de toplandı. Toplantı, yönetim kurulu başkanı Cengiz Eryılmaz tarafından açıldı. Hazırın cetveli üzerinden yoklama yapıldı. Toplantıya 38 asil, 32 vekil olmak üzere toplam 70 kat malikinin katılımı ile başlandı. (Ek-1: Hazırın Cetveli ve Vekaletnameler)

2. Gündemin 2. maddesine geçildi. Saygı duruşu ve İstiklal Marşı okundu.

3. Gündemin 3. maddesine geçildi. Genel Kurul toplantısını yönetmek için Divan başkanlığına aday olmak isteyenler soruldu. Bu konuda bir adet liste verildi. Liste oylamaya sunuldu. Açık oylama neticesinde oy birliği ile Divan Başkanlığına Mustafa Mavili, yazmanlığa Yılmaz Bolat, saymanlığa Mehmet Sıdar seçildi. (Ek-2:Divan aday listesi)

4. Gündemin 4. maddesine geçildi. Gündemde dahil edilmesi istenen bir konu olup olmadığı soruldu. Site ortak alanlarından yararlanma usulünün belirlenmesine ilişkin bir adet yazılı önerge verildi. Önerge okunarak gündeme alınması için oylamaya sunuldu. Önergenin gündeme alınması, oyçokluğu ile (38 kabul 16 red) kabul edildi. (Ek-3: Gündem ilişkin önerge)

5. Yönetim kurulu ve denetim kurulu ibrasının; yönetim kurulu faaliyet raporu ve denetim kurulu raporunun okunmasından sonra yapılması hususunda gündemde sıra değişikliği yapılması teklif edildi, teklif oylamaya sunuldu. Oybirliği ile kabul edildi.

6. Gündemin son hali okunarak oylamaya sunuldu, oybirliği ile kabul edildi.

5. Gündemin 5.maddesine geçildi. Divan heyetine görüşme tutanak ve kararlarını yazma ve genel kurul adına imzalama yetkisi verilmesi oylamaya sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.

6. Gündemin 6.maddesine geçildi. Yönetim kurulu adına başkanı Cengiz Eryılmaz söz alarak 2020 yılı faaliyet raporunu özet olarak okudu. Ardından Alaattin Yumuk söz aldı. 2020 yılı aidat bedelinin 470 TL olduğunu, 30 TL olarak toplanan paranın ortak alan ısınma gideri olduğu bu nedenle site yönetim kurulu ve denetim kurulunun huzur hakkını 470 TL üzerinden alması gerektiği, aylık 30 TL fazla alındığı, işletme projesinde ve ilk 3 aylık denetim kurulu raporunda da aidat bedelinin 470 TL olarak belirtildiği, nitekim ilk üç ay huzur hakkının 470 TL üzerinden alındığını sonradan 500 TL olarak ödendiğini, 500 TL üzerinden huzur hakkının alınmasının Genel Kurul Kararına aykırı olduğunu; ayrıca denetim raporlarından yazdığı üzere, otoparka su akıntıları sebebiyle tamir için 25.000 TL'nin proje hesabından ödendiği, denetim raporunda belirtildiği üzere bunun yanlış olduğunu işletme giderinden ödenmesi gerektiğini; yine ısı sistemi sabit boruların fileks boru ile değiştirilme işine harcanan paranın proje hesabından ödenmesinin de yanlış olduğunu, denetim kurulunun bu ilk iş için yapılan ödemenin yanlış olduğunu belirttikten sonra, ikinci iş için yapılan ödemenin uygun olduğunu belirtmesinin çelişki olduğunu, sitemizin 120.000 TL civarında sair gelirlerinin olduğunu ifade etti. Cengiz Eryılmaz söz alarak, yönetim planına göre huzur hakkının çok daha fazla olduğunu, kendilerinin teklifi ile bu tutarın aidat tutarı ile ilişkilendirildiğini, alınan kararın yönetim planında ki düzenlemeyi aykırı olmasına rağmen site menfaati gereği bugüne kadar uyguladıklarını, denetim kurulu üyesi Yılmaz Bolat'ın site aidatının 500 TL olduğuna ilişkin uyarısı üzerine huzur hakkını bu tutar üzerinden aldıklarını, alınan tutarın doğru olduğunu, acil olarak yapılması gereken işin proje hesabından ödediklerini, bu yıl bu parayı tekrar proje hesabına aktardıklarını belirtti.

7.Denetim Kurulu adına Yılmaz Bolat söz aldı; 2020 yılı için site aidatının 470 TL olarak Genel Kurulda belirlendiği, yine aynı Genel Kurulda ortak alan ısınma giderinin bu tutara eklenmesi için yönetime yetki verildiğini, yönetiminde bu tutarı 30 TL olarak belirlediğini ve bu belirleme sonucu site aidatının 500 TL olduğunu, nasıl ki ortak alan elektrik, su gideri için toplanan para aidat ise, aynı şekilde ortak alan ısınma gideri için toplanan paranın da aidat olduğunu, bunun ayrı olarak ifade edilmesinin aidat olma gerçeğini değiştirmedikçe, site aidatının tartışmasız hukuken 500 TL olduğunu belirtti. Denetim raporunda proje hesabından yapılan harcamalar ile ilgili bir çelişkilerinin olmadığını, mutad işletme giderleri için yapılan harcamaların -otopark üstü su akıntısının giderilmesi gibi- işletme yani normal aidat hesabından, ısınma sistemi sabit fileks borularının değişimi gibi giderlerin karşılanmasının proje hesabından yapılması gerektiğini, burada çelişkilerinin olmadığını belirtti.

İlhami Güler söz aldı. Aidatın 470 +30 = 500 TL olduğunu, bunun tartışılmasının gereksiz olduğunu, daha önemli konularımızın olduğunu, Ayyıldız büfenin siteye yetersiz kaldığını, Zincir marketlerle buranın işletilmesi için görüşmenin faydalı olacağını belirtti. Ceyhan Alanbay söz alarak zincir marketle görüşme yaptıklarını ancak olumlu yaklaşmadığını belirtti. Akif Bilgin söz alarak sitemizin sair gelirler içerisinde belirtilen elektrik gelirin gerçekte elektrik geliri olmadığını, görevli dairelerine takılan süzme sayaç sebebiyle, site yönetimin önceden ödeyip daha sonradan görevlilerden tahsil edilen tutarları gösterdiğini belirtti.

8. Görüşmeler sonunda, Yönetim Kurulunun İbrasının oylanmasına geçildi. Oy çokluğu ile ibra edildi. (55 kabul / 7 red oyu ile)

9. Denetim kurulunun ibrasına geçildi, Oy çokluğu ile ibra edildi. (56 kabul / 2 red oyu ile)

10. Yönetim kurulunun seçimine geçildi. Bir adet önerge geldi. Önerge üzerinden yapılan oylama sonucu, yönetim kuruluna asil üye olarak Cengiz Eryılmaz, Ceyhan Alanbay ve Akif Bilgin; yedek üye olarak Ertaç Bozkurt, Ali Kiraz, Feyyaz Rüzgar oyçokluğu ile (50 kabul / 3 red) seçildi. (Ek-4: Yönetim kurulu adayları önergesi)

10. Denetim kurulunu seçimine geçildi, adaylar soruldu, bir adet aday listesi verildi. Yapılan oylama sonucu denetim kuruluna Yılmaz Bolat, Ayşe Aygün asil üye, Emre Esirgen, Emrah Kaya yedek üye olarak oybirliği ile seçildi (Ek-5: Denetim kurulu aday listesi)

11. Büyük projelerin görüşülmesine geçildi. Bu hususta geçmiş Genel Kurul Kararı gereği oluşturulan heyete başkanlık eden M. Ekber Sağlam detaylı bir sunum yaptı. Bu sunumda kısaca, ivedilikle kalorifer kazanlarının değişimi, dış cephe izolasyon tamiri ve boyanması, yolların onarılması ve bina giriş kapılarının değiştirilmesi gerektiğini belirtti. Site yönetim kurulu başkanı söz alarak projeler hakkında görüşlerini açıkladı. Her blokta 14 tane kazanın olduğunu, her yıl düzenli olarak 30-40 tane pompa değiştirmek zorunda kaldıklarını, bu malzemelerin Euro üzerinden ve sadece bir firmada bulunduğunu, onarım bedelinin ciddi rakamlara ulaştığını bu nedenle her yıl en verimsiz bloktan başlamak üzere 2 bloğun kazanının değiştirilmesinin daha uygun olacağını, bu şekilde değiştirilen bloklardan çıkan sağlam parçaların, pompaların diğer bloklarda kullanılabileceğini, tüm bloklarının birlikte değiştirilmesi halinde çıkacak sağlam parçaların kullanmayacağını, şuanda kazanların verimliliğinin %70-80 civarlarında olduğunu, taktırlacak yeni kazanların ise %110 verimlilik ile çalıştığını belirtti.

Servet ileri söz alarak, adaletli olması için her bloğun mevcut kazanlarının %30'nun değiştirilmesinin daha uygun olacağını belirtti. Bunun üzerine Ekber Sağlam söz alarak, kurulacak yeni kazanların merkezle haberleşmesi ve uyumu sebebiyle her blokta kısmı yenilemenin mümkün olamayacağını açıkladı.

Oğuz Mihçioğlu söz alarak düşüncelerini açıkladı. Tamamının birde değiştirilmesini ve tüm dairelerin radyatörlerin temizliğinin yönetimce yaptırılmasının uygun olacağını belirtti.

Cengiz Eryılmaz tekrar söz aldı. Kendi dairesinin radyatör temizliğini 200 TL bedelle yaptırdığını ve ısınma giderine %20 oranında faydası olduğunu, daire içi bakım onarımının daire sakinlerince yaptırılmasının daha uygun olduğunu belirtti.

Divan başkanı Mustafa Mavili söz alarak, radyatör temizliği konusunda site yönetimin bir firma ile uygun bir fiyata anlaşıp, bunu bloklarda ilan etmesini, isteyen site sakinlerimizin kendileri arayarak randevu alıp yaptırılmasının daha uygun olacağını belirtti.

Kadir Şengezer söz alarak kazanların değişimi konusunun, daha detaylı projelendirilip, daha fazla katılımın olacağı Ocak 2022 yılında yapılacak Genel Kurulumuzda görüşülüp karar bağlanmasının daha uygun olacağını belirtti.

Ekber Sağlam söz alarak, bir bloğun tüm kazanlarının değişiminin proje bedeli, işçilik hariç, kullanılacak malzemeye göre 250.000- 500.000 TL aralığında tutacağını açıkladı.

Hasan Türkmenoğlu söz alarak, kazanların 8 bloğunun birden değiştirilmesi ve bu çalışma sırasında sitemizde bulunan makine mühendisi arkadaşlardan yararlanılmasının uygun olacağını belirtti.

Sonuç olarak, kazanların değiştirilmesi hususunun öncelikli bir iş olduğu, bu işe ile ilgili daha detaylı bir çalışma yapılması, yapılacak çalışmaya elektrik ve makine mühendisi arkadaşların dahil edilmesi ve Ocak 2022 ayında yapılacak görüşmede karar bağlanmasına karar verildi.

12. Yaşanan pandemi sürecinde temassız olarak giriş yapmayı sağlayacak şekilde, bina girişlerinde bulunan her iki kapının, sensörlü/çipli, otomatik- sürgülü kapılarla değiştirilmesi ve bu iş için Temmuz ve Ağustos aylarında iki taksit halinde 150 TL olmak üzere toplam 300 TL toplanması hususu görüşülmeye başlandı. Oybirliği ile yapılması hususunda karar alındı.

13. Gündeme önerge ile dahil edilen gündem maddesinin görüşülmesine geçildi. Yapılan görüşmeler sonucunda,

- Site ortak alanlarından olan yürüyüş yolu, spor sahası ve havuzlu sosyal tesislerine hafta sonu, site sakinlerimiz ve 1.derecede akrabaları dışında misafir alınmamasına,
- Site ortak alanlarından olan yürüyüş yolu, spor sahası ve havuzlu sosyal tesislerine; yanında site sakininde refakat ediyor olması şartıyla ve sadece hafta içi olmak kaydıyla misafir alınmasına, havuzlu sosyal tesisten yararlanan misafirlere 10 TL giriş bedeli alınmasına,

oybirliği ile karar verildi.

14. Site işletme projesi görüşmelerine geçildi, oybirliği ile işletme projesi kabul edilerek aidatın aylık 575 TL olarak belirlenmesine karar verildi.

15. Toplantı kapatıldı. 26.06.2021

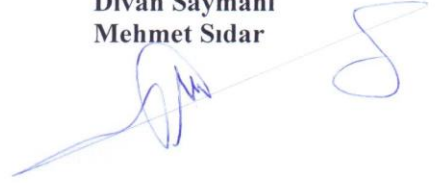
Divan Katibi
Av. Yılmaz Bolat



Divan Başkanı
Mustafa Mavili



Divan Saymanı
Mehmet Sıdar



EKLERİ:

- Ek-1: Hazırın Cetveli ve Vekaletnameler
Ek-2: Divan Aday Listesi
Ek-3: Gündeme İlişkin Önerge
Ek-4: Yönetim Kurulu Aday Listesi önergesi
Ek-5: Denetim Kurulu Aday Listesi önergesi

YENİ ATABİLGE SİTESİ 2021 YILI İŞLETME PROJESİ

GİDERLER	AYLIK GİDERLER (TL)	TOPLAM GİDERLER (TL) (YILLIK)
1. Temizlik Firması Personel ve Malzeme Gideri (7 Kişi+1Bahçıvan)	62.000	744.000
2. Güvenlik Firması Personel Gideri ve Malzeme Gideri (7 Kişi)	48.500	582.000
3. Yönetim Kurulu Huzur Hakkı (3 Kişi)	5.175	62.100
4. Denetim Kurulu Huzur Hakkı (2 kişi)	1.150	13.800
5. Pesonel Ücretleri	20.000	240.000
6. Mali Müşavir Ücreti	400	4.800
7. Asansör Servis, Bakım ve ruhsat Gideri	7.000	84.000
8. Jenaratör Servis Bakım Ve Yakıt Gideri	2.000	24.000
9. Diyafor Bakım, Chip ve Uydu Giderleri	1.000	12.000
10. Bina, Tesis Bakım ve Onarım giderleri	12.000	144.000
11. Kazan Dairesi Bakım ve Onarım giderleri	4.000	48.000
12. Ortak Alan Su Kullanım, Arıtma ve Doğalgaz giderleri	12.000	144.000
13. Ortak Elektrik Kullanımı ve Malzeme Gideri	42.000	504.000
14. Temsil Gideri	500	6.000
15. Kırtasiye ve Posta Gideri	1.175	14.100
16. Personel Sgk ve Stopaj Gideri	10.000	120.000
17. Çalışanların Kıdem Tazminatı Fonu	2.000	24.000
18. Fazla Mesai, Avukat Dosya masrafları, Ulaşım Giderleri	1.500	18.000
19. Site Ortak Alan Emlak Vergisi Gideri	500	6.000
20. Ortak alan sigortalama gideri.	500	6.000
21. Ortak alan gaz katılım giderleri (Daire başı 40 TL)	17.600	211.200
22. Beklenmeyen muhtelif işler	2000	24.000
GİDERLER TOPLAMI	253.000,00	3.036,000
AİDAT TUTARI	253.000,00	3.036,000
GELİR KALEMLERİ	AYLIK GELİRLER (TL)	YILLIK GELİRLER (TL)
1. Kreş Kira geliri	3.048	36.576
2. Ayyıldız büfe kira geliri	750	9.000
3. Kuaför kira geliri (ocak-Şubat-Mart toplam 450 tl alındı)	500	4.950
4. Açık havuz büfe kira geliri (3 ay)	2.500	7.500
5. Daire kira gelirleri	3.700	44.400
TOPLAM		102.426
Site Yıllık Gideri: 3.036.000 TL Site Aylık Gider 253.000 TL Bir Dairenin Aylık Aidat Miktarı: 575 TL		
Not: **Yönetim Kurulu zorunlu hallerde aidat bedelini %10 artırabilir. **Yönetim Kurulu Kalemler arasında aktarma yapabilir.		

SİTE YÖNETİM KURULU

CENGİZ ERYILMAZ
Başkan

Ceyhan ALANBAY
2. Başkan

Akif BİLGİN
Sayman