

15.OLAĞAN KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTI TUTANAKLARI

1. Yeni Atabilge Sitesi 15.Olağan Kat Malikleri Kurulu, Yaşamkent Uğur Okulları kampüsünde,23.01.2022 Tarihinde saat 11:00 da toplandı. Toplantı, yönetim kurulu başkanı Cengiz ERYILMAZ tarafından açıldı. Gündemin 1. maddesi gereği açılış ve hazırun cetveli üzerinden yoklama yapıldı. Toplantıya açılışta 38 Asil, 42 vekil olmak üzere toplam **80 kişi** ile başlandı. (Ek-1: Hazırun Cetveli ve Vekaletnameler)

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

3. Gündemin 3. maddesine geçildi. Genel Kurul toplantısını yönetmek için önergeler talep edildi, 1 adet önerge verildi. Önerge oylamaya sunuldu. Açık oylama neticesinde oy çokluğu ile Divan Başkanlığına Mustafa Mavili, yazmanlığa Yılmaz Bolat, saymanlığa .M.Ekber SAĞLAM seçildi. (Ek-2 : Divan Önergesi)

4. Gündemin 4. maddesine geçildi. Görüşülmesi istenen ve gündeme dahil edilmesi istenen önerge olup olmadığı soruldu, Önerge sunulmadı. Gündem okundu ve oylandı. Oyçokluğu ile gündem 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 **Cengiz ERYILMAZ** söz alarak 2022 yılı faaliyet raporu, gelir gider tablosu ve bilançosunu okudu. Yapılan açıklamalar sonucu söz almak isteyenlere söz verildi. Özetle, **Halit Nejdet ÖZEROĞLU**; Yönetim kurulunun çalışmalarından memnun olduğunu, mevcut yönetimin devamından yana olduğunu, sosyal tesisten yararlanan kat maliklerinden ücret alınması gerektiğini, giderleri kısıtlayıcı önlemler alınması gerektiğini, özellikle elektrik kullanımında tasarruf yapılması gerektiğini, **Alaattin YUMUK**; Yönetim kurulu, genel kurul kararlarına, site yönetim planına ve kat mülkiyeti kanuna uygun hareket etmesi gerektiğini, 2020 olağan genel kurulunda kira gelirlerinin büyük projelere ayrılması yönünde karar verildiğini, ancak yönetim kurulunun kira gelirlerimizi bu karara aykırı olarak kullandığını, Ayyıldız büfenin genel kurul kararı olmadan kısmen kapatıldığını, atıl hale gelen 16 adet bina kapısına ne olduğunu, sosyal tesiste lokal olarak kullanılan yerin aslında kiraya verilmediğini, kira ilişkisinden söz edebilmek için bir kira bedelinin olması gerektiğini, bir kira bedeli alınmadığını, buranın elektrik-su giderinin yönetim tarafından karşılandığını, **Abdülkadir ERYILMAZ**; sitemizin katma değerinin farkına varmalıyız, sitemiz çok güzel bir sitedir dedi. Tekraren site başkanı **Cengiz ERYILMAZ** söz alarak; Proje parasından harcama yaptığını, 15 yıllık kazanlarımızın bakım/onarımı içine gerekli olan yedek parçalarının çok pahalı olduğunu, kazanların bakımı için çok para ödendiğini, bu harcamalar için ek para toplamadığını, bina girişlerine kaliteli kapı taktırdıklarını, bu nedenle cüzi olarak öngörülen fiyatı geçtiğini, sosyal tesis lokal kısmını daha önceden alınan genel kurul kararı gereği yaptırdığını, lokalin sitemizin lokali olduğunu, lokalin ısıtmasının işletmeciyeye ait olduğunu, amaç site sakinlerimize hizmet verilmesi olduğunu, bedel alma konusunu yeni seçilen yönetim değerlendirdi dedi. Eski kapıları 8.000 TL bedelle hurdacıya verdiklerini, bu tutarın bilançoda sair gelirler kaleminin içinde olduğunu açıkladı. **Ömer ÇAVDAR** söz aldı; Kazanlar ile ilgili bir heyet raporunun olmadığını belirtti. **Ekber SAĞLAM**; Kazanların ve dış cephenin değişeceğini, bundan kaçış olmadığını, projelerimizi hazırlamamız gerektiğini, ancak değişim zamanına fiyat ve bütçe çerçevesinde karar vereceğimizi, daha önceki genel kurulda karar alınamadığından fiyatların hızlı değiştiğini, yükseldiğini söyledi.

Görüşmeler sonunda, Yönetim Kurulunun İbrasının oylanmasına geçildi. Oy birliği ile ibra edildi.

7. Denetim Kurulu faaliyet raporu daha evvelden dağıtıldığı için okunmadı, Denetim kurulunun ibrasına geçildi, oy birliği ile ibra edildi.

8. Yönetim kurulunun seçimine geçildi. 2 adet önerge (aday grubu) geldi. Adaylar kısaca kendilerini tanıttılar. Oylamanın kapalı kutuya oy atma şeklinde yapılması konusu oybirliği ile kabul edilerek, bu şekilde oylama yapıldı. Yapılan oylama sonucu, yönetim kuruluna asil üye olarak Ceyhan ALANBAY, Akif BİLGİN ve Bülent BİROĞLU; yedek üye olarak Ali KİRAZ, Ertaç BOZKURT ve Feyyaz RÜZGAR oyçokluğu ile (31 oya karşılık 66 oy olarak) seçildi. (Ek-3: Yönetim kurulu adayları önergesi)

9. Denetim kurulunu seçimine geçildi, adaylar soruldu; 2 adet önerge verildi. Verilen önergelerin oylaması sonucu denetim kuruluna Cengiz ERYILMAZ ve Yılmaz BOLAT asıl üye, Emrah KAYA ve Emre ESİRGİN yedek üye olarak oyçokluğu ile (43 oya karşılık 49 oy olarak) seçildi (Ek-4: Denetim kurulu adayları teklifi)

11. 2022 Yılı İşletme projesinin görüşülmesi ve oylanmasına geçildi. İşletme projesi ile ilgili olarak Akif BİLGİN söz alarak; bu işletme projesinin Aralık ayında hazırlandığını, hazırladıkları dönemde elektrik ve doğalgaza zammının henüz gelmediğini, ancak belirlenen aidat ile gittiği yere kadar götürmeye çalışacaklarını söyledi. Kadir ŞENGEZER söz alarak; Bu işletme projesinde yüksek oranda gelen elektrik ve doğalgaz zammının olmadığını, aidatın 700 TL değil 770 TL dahi olsa giderleri karşılamaya yetmeyeceğini, temizlik, güvenlik, personel ve elektrik giderlerinin ana gider kalemlerimizi oluşturduğunu, özellikle temizlik konusunda daha fazla teklif alınması gerektiğini, teklif alınırken malzemeli-malzemesiz olarak teklif alınmasını, malzeme için konulan ücretin net olarak görülmesinde fayda olduğunu, malzemenin yüksek fiyatlandırılması halinde gerekirse malzemesiz anlaşma yapmanın daha doğru olacağını belirtti, temizlik hizmetinden memnun olmadığını, sosyal tesisi kullanan sakinlerden cüzi de olsa bir bedel alınmasının uygun olacağını, belirtti. Murat ŞAHİNKOÇ söz alarak; kira bedellerinin arttığını, kreş kirasının da emsallere uygun hale getirilmesi gerektiğini belirtti. Salih OĞUZ söz alarak; 700 TL aidatın giderleri karşılamaya yetmeyeceğini, aidatların en az 850 TL olması gerektiğini söyledi.

Sonuçta 2022 yılı için, sunulan işletme projesi (aylık 700 TL aidat) oylamaya sunuldu, oy birliği ile kabul edildi. (Ek-5: İşletme projesi)

12. Gündemin büyük projeler ile ilgili onarımların görüşülmesi maddesine geçildi. Cengiz ERYILMAZ söz alarak;

Kazanlar konusunda; Yedek parça bulunamıyor, tekel oluşmuş durumunda, fiyatlar çok yüksek, bu nedenle kazan bakımlarında öngörülenin çok üzerinde harcama yapmak zorunda kalıyoruz. Yeni bir firma ile bir yıllık anlaşma yaptık. Çalışmayan kazanlar vardı, bu kazanların kartlarını onarmak suretiyle faaliyete geçirdik. Şuan kazanların %95'i faal halde. Yeni firmaya göre, kazanların bakımı düzenli şekilde yapılması halinde, bu kazanları 5-6 yıl daha çalışabileceğini belirtti. Bir bloğun kazanlarının değişim bedelinin 60.000 Euro civarında tutacağını, 5 yıl sonra mutlaka değiştirmek zorunda kalacağımız, bu nedenle şimdiden bir fon oluşturmanın yararlı olacağını,

Dış Cephe konusunda; Özellikle K2 ve K4 de sıkıntı olduğunu, sıva ve filede çatlama olduğunu, dökülmeler başladığını, mutlaka onarımların yapılması gerektiğini, yoksa şiddetli rüzgarlarda sökülmelerin hızlanacağını, şimdi müdahale edilmez ise bakım/onarım/değişim maliyetin iki katına çıkacağını, blokların tamamının yenilenmesi yerine lokal onarıma gidilmesi halinde bir blok için 40.000 TL civarında maliyet olacağını,

Soğuk-sıcak su ana borular konusunda; Boruların değişmesi gerektiğini, Can Atabilge sitesinin bizden sonra yapılmasına karşın soğuk su borularının tamamını değiştirdiklerini, boruların içinin dolduğunu, pas tuttuğunu, delinmeye başladığını, iç kalınlığının 3mm den pas nedeniyle 1mm ye düştüğünü, kaynak tutmadığını, her blokta 12 sıcak su, 4 soğuk su borusunun olduğunu, K2 blokta ciddi sorun olduğunu, bir blok için tüm boruların değişim maliyetinin 1.300.000 TL civarında olduğunu belirtti,

Jeneratör konusunda; Yeni çıkan yönetmelik gereği Başkent elektriğin proje istediğini, projeyi çizdirdiklerini, çizilen projeye göre jeneratörün dizayn edilmesi gerektiğini, bunun için bize 4 yıl süre verildiğini, bu sürenin 2 yılının geçtiğini, mevcut jeneratörün çalıştığında ana şebekeye doğru elektrik kaçırma ihtimalinin olduğunu, böyle bir durumda ise başkent elektrik firmasının ana şebeke üzerinde çalışan işçilerinin elektrik akımına kapılma ihtimalinin olduğunu, bu durumda sorumluluğun sitemize ait olacağını, ivedilikle yapılması gerektiğini, bunun yaklaşık maliyetinin 900.000 TL olduğunu belirtti.

Kamelya konusunda; bazı site sakinlerinin sitemizin daha az kullanılan yukarı kısmında ki 2 adet kamelyanın sökülerek, daha çok kullanılan aşağı kısmına monte edilmesi yönünde taleplerinin olduğunu, sökme-takma, beton atma vs.nın zor olacağını, 1 adet yeni kamelya maliyetinin 15.000 TL civarında olduğunu, onay verilmesi halinde 2 adet yeni kamelya alınmasının daha doğru olacağını belirtti,

Yolun asfaltlanması konusunda; sitemizde 12.000 metrekare asfalt alanının olduğunu, 5 cm kalınlığında yapılacak bir asfaltın maliyetinin metrekare fiyatının 160 TL yani toplamda yaklaşık 1.600.000 + Kdv tutacağını, geçen yıl metrekare fiyatının ise 35 TL olduğunu belirtti,

K8/4 kat maliki, son 6 ayda iki defa evinin su bastığını boruların değişmesi gerektiğini, **Oğuz MIHÇIOĞLU;** şebekede kızılırmak suyun kullanımından ve filtrelemenin yetersiz olmasından sorunun kaynaklandığını, kazanların değişimi konusu ile birlikte boruların değişiminin değerlendirilmesinin daha doğru olacağını, jeneratörün dış şebekeyi beslemesinin ciddi sorun olduğunu, sitemizin tazminatlarla karşı karşıya kalabileceğini belirtti, **Adnan ASAN;** öncelik sıralamasının önemli olduğunu, kazanlarla birlikte su borularının değişiminin yapılmasının yerinde olacağını, soğuk su borularının plastik borularla değişmesi gerektiğini, arıtmanın yetersiz olduğunu, sistemi çürüttüğünü, soğuk su borularının değişmesi gerektiğini, asfalt konusunda lokal onarım yapılmasını, bir komisyon kurulmasını, fon oluşturulmasını, sıralama belirlenmesi gerektiğini belirtti.

Büyük projeler konusunda oluşturulacak komisyonun nasıl belirleneceği tartışıldı. Yapılan oylamada, komisyonun site yönetimince yapılacak duyuru sonucu taliplerin belirlenerek yönetimce seçilmesine oyçokluğu ile karar verildi.

12. Jeneratörlerin çizdirilen projeye uygun olarak yaptırılması, bunun için Nisan 2022, Mayıs 2022, Haziran 2022 ve Temmuz 2022 aylarında kat maliklerinden dört eşit taksitle toplam 2.000 TL ek aidat toplanması konusunda oybirliği ile yönetime yetki ve görev verildi.

13. Blok sıcak-soğuk su borularının gerektiğinde bakım, onarım, değişim konusunda kullanılmak üzere; Ağustos 2022, Eylül 2022, Ekim 2022, Kasım 2022 ve Aralık 2022 aylarında kat maliklerinden beş eşit taksitle toplam 1.500 TL ek aidat toplanması konusunda oybirliği ile yönetime yetki ve görev verildi.

14. Dilek ve temennilere geçildi, Dilek ve temennilerde bulunan olmadı. Toplantı kapatıldı. Tutanağı imza altına almak isteyenler ile şerh koymak isteyenler divana davet edildi, şerhler ve imza koyan olmadı. 23.01.2022

Divan Katibi
Yılmaz BOLAÇ

Divan Başkanı
Mustafa MAVİLİ

Divan Saymanı
M.Ekber SAĞLAM

EKLERİ:

- Ek-1 : Hazırlan Cetveli ve Vekaletnameler
- Ek-2 : Divan Önergesi
- Ek-3 : Yönetim kurulu aday önergesi
- Ek-4 : Denetim kurulu aday önergesi
- Ek-5 : İşletme projesi



YENİ ATA BİLGE SİTESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

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

Sayı : 2022/02
Konu: 15.Olağan Genel Kurul Toplantısı
Sonuç Raporu.

Tarih: 26 Ocak 2022

DEĞERLİ KAT MALİKLERİ VE SİTE SAKİNLERİ

Sitemizin 15. Olağan kat malikleri Genel kurulu toplantısı 23 Ocak 2022 tarihinde Uğur Okulları Yaşamkent Kampüsünde yapılmış olup, söz konusu toplantıya ilişkin Genel Kurul Tutanakları (EK-A) ile 2022 yılı işletme projesi (EK-B) de gönderilmiştir.

Yapılan seçim sonucu;

Site Yönetim Kurulu Asil Üyeliklerine;	Site Yönetim Kurulu Yedek Üyeliklerine;
Ceyhan ALANBAY	Ali KİRAZ
Bülent BİROĞLU	Ertaç BOZKURT
Akif BİLGİN	Feyyaz RÜZGAR

Seçilmiştir.

Yapılan oylama sonucu ;

Site Denetim Kurulu Asil Üyeliklerine;	Site Denetim Kurulu Yedek Üyeliklerine;
Yılmaz BOLAT	Emrah KAYA
Cengiz ERYILMAZ	Emre ESİRGİN

Seçilmiştir.

Yönetim Kurulu olarak yaptığımız toplantı sonucu; Ceyhan ALANBAY Başkan, Bülent BİROĞLU 2. Başkan, Akif BİLGİN Sayman Üye olarak görev dağılımı yapılmıştır.

Sitemiz 2021 Yılı Yönetim Kurulu faaliyetleri oy birliği, Denetim Kurulu faaliyetleri oy birliği ile ibra edilmiştir.

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

15. Olağan Genel Kurul Kararları gereğince;

1-Onaylanmış olan 2022 yılı İşletme projesi uyarınca, Ocak 2022 ayından itibaren aidatlar 700 TL olarak alınmasına karar verilmiştir. Aidat ödemeleri önceden olduğu gibi anlaşmalı banka AKBANK Yaşamkent Şubesindeki TR04 0004 6012 5088 8000 0004 24 IBAN hesabına yatırılacaktır.

2-Genel Kurulda kabul edilen ve 2022 yılında yeni yayımlanan yönetmeliğe uygun olarak projelendirilen Jeneratör sisteminin tadilatı için NİSAN 2022 tarihinde 500 TL, MAYIS 2022 tarihinde 500 TL, HAZİRAN 2022 Tarihinde 500 TL. TEMMUZ 2022 tarihinde 500 TL; Bloklara ait Sıcak-Soğuk su borularının gerektiğinde bakım onarım ve değişimi konusunda kullanılmak üzere AĞUSTOS 2022 Tarihinde 300 TL, EYLÜL 2022 tarihinde 300 TL, EKİM 2022 tarihinde 300 TL, KASIM 2022 tarihinde 300 TL, ARALIK 2022 tarihinde 300 TL. olmak üzere ödenmesi onaylanmıştır. Ödemeler, Kat Malikleri tarafından Akbank Yaşamkent Şubesindeki TR47 0004 6012 5088 8000 0004 26 no'lu proje hesabına yatırılacaktır.

Bilgilerinize arz ederiz.

SİTE YÖNETİM KURULU

Ceyhan ALANBAY Başkan	Bülent BİROĞLU İl.Başkan	Akif BİLGİN Sayman
--------------------------	-----------------------------	-----------------------

EKLER:

A- Genel Kurul Toplantı Tutanakları

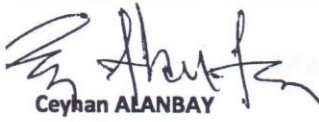
B-2022 Yılı işletme projesi

DAĞITIM:

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

YENİ ATABİLGE SİTESİ 2022 YILI İŞLETME PROJESİ

GİDERLER	AYLIK GİDERLER (TL)	TOPLAM GİDERLER (TL) (YILLIK)
1. Temizlik Firması Personel ve Malzeme Gideri (3 ay 7 kişi, 9 ay 8 kişi)	72.500	870.000
2. Güvenlik Firması Personel Gideri ve Malzeme Gideri (7 Kişi)	58.000	696.000
3. Yönetim Kurulu Huzur Hakkı (3 Kişi)	6.300	75.600
4. Denetim Kurulu Huzur Hakkı (2 kişi)	1.400	16.800
5. Personel Ücretleri	30.000	360.000
6. Mali Müşavir Ücreti	400	4.800
7. Asansör Servis, Bakım ve ruhsat Gideri	8.000	96.000
8. Jenaratör Servis Bakım Ve Yakıt Gideri	2.000	24.000
9. Diyaforon Bakım, Chip ve Uydu Giderleri	1.000	12.000
10. Bina, Tesis Bakım ve Onarım giderleri	10.000	120.000
11. Kazan Dairesi Bakım ve Onarım giderleri	12.400	148.800
12. Ortak Alan Su Kullanım, Arıtma ve Sosyal tesis doğalgaz giderleri	12.500	150.000
13. Ortak Elektrik Kullanımı ve Malzeme Gideri	60.000	720.000
14. Temsil Gideri	500	6.000
15. Kırtasiye ve Posta Gideri	650	7.800
16. Personel Sgk ve Stopaj Gideri	10.000	120.000
17. Çalışanların Kıdem Tazminatı Fonu	2.500	30.000
18. Fazla Mesai, Avukat Dosya masrafları, Ulaşım Giderleri	1.500	18.000
19. Site Ortak Alan Emlak Vergisi Gideri	650	7.800
20. Ortak alan sigortalama gideri.	700	8.400
21. Ortak alan gaz katılım giderleri (Daire başı 34 TL)	15.000	180.000
22. Beklenmeyen Olağan Dışı Giderler	2.000	24.000
GİDERLER TOPLAMI	308.000,00	3.696.000,00
AİDAT TUTARI	440x700=308.000	3.696.000,00
GELİR KALEMLERİ	AYLIK GELİRLER (TL)	YILLIK GELİRLER (TL)
1. Kreş Kira geliri	4.015	48.180
2. Ayyıldız büfe kira geliri	1.500	18.000
3. Kuaför kira geliri	585	7.020
4. Açık havuz büfe kira geliri (3 ay)	2.500	7.500
5. Daire kira gelirleri	4.330	51.960
TOPLAM		132.660
Site Yıllık Gideri: 3.696.000.00 TL Site Aylık Gider 308.000.00 TL Bir Dairenin Aylık Aidat Miktarı: 700 TL		
Not: **Yönetim Kurulu zorunlu hallerde aidat bedelini %10 artırabilir. **Yönetim Kurulu Kalemler arasında aktarma yapabilir.		


Ceyhan ALANBAY
 Başkan


Bülent BİROĞLU
 2. Başkan


Akif BİLGİN
 Sayman