

ATASAYANLAR SİTESİ YÖNETİMİ
22 OCAK 2023 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL
TOPLANTI TUTANAĞI

Atasayanlar Sitesi Yönetimi, 2023 yılı kat malikleri olağan genel kurul toplantısı 15 Ocak 2023 Pazar günü saat 11'de yeterli çoğunluk sağlanamadığından ilk toplantı yapılamamıştır. Toplantı 19 Aralık 2022 tarihinde kat maliklerine gönderilen duyuruda belirtildiği üzere, 22 Ocak 2023 tarihinde, saat 11'de çoğunluk aranmaksızın Alacaatlı Mahallesi, 5060. Cad. No:4 Atasayanlar Sitesi sosyal tesis toplantı salonu Çankaya-Ankara adresinde icra edilmiştir.

Toplantı açılmadan önce yapılan incelemede, toplantı tarihinden 15 gün öncesinden kat maliklerine toplantı gündem yer ve zamanının tebliğ edildiği, sitede oturmayan kat maliklerinin adreslerine taahhütlü mektupla davetiye çıkarıldığı, çağrılarının yasal sürelerinde usulüne uygun düzenlendiği, toplantı öncesi yapılan hazırlıklarda toplantının yapılmasına engel teşkil edecek bir eksikliğin bulunmadığı yöneticiler ve deneticiler tarafından tespit edildi.

GÜNDEM MADDE-1 Hazirun cetvelinde yer alan 183 kat malikinden, 21 kat malikinin asaleten, 21 kat malikinin vekâleten hazır bulunduğu, toplantının açılmasında yeterli sayı aranmaksızın yönetim kurulu başkanı Mehmet ÇINAR tarafından açılış konuşması yapıldı.

GÜNDEM MADDE-2 Açılışı müteakip genel kurul toplantısını yürütmek üzere yönetim kurulu başkanı bir divan başkanı, bir divan kâtibi ve bir sayman görevlendirilmesi için hazirundan önerge istedi. Yapılan önerge doğrultusunda; genel kurulda yapılan açık oylama neticesinde, Divan Başkanlığına Mutlu MİRASYEDİOĞLU, Divan saymanlığına Muammer Kaya YURTERİ ve yazmanlığa Paki KILAVUZ oybirliği ile seçildi. Seçilen divan heyeti divanı oluşturmak üzere davet edildi. Divan Başkanı söz alarak; bu toplantı öncesi ve toplantı sırasında şu ana kadar yapılan hazırlıkları incelediğini, genel kurulun yapılmasında hukuki bir engel bulunmadığını ve kendilerine gösterilen teveccühe teşekkür etti.

GÜNDEM MADDE-3 Divan Başkanı Mutlu MİRASYEDİOĞLU, Genel kurulu; başta ebedi başkomutanımız, Türkiye Cumhuriyeti kurucusu M. Kemal ATATÜRK olmak üzere, silah arkadaşları, vatan uğruna can veren şehitlerimiz ile geçmişteki kahraman gazilerimiz için bir dakikalık saygı duruşuna davet etti.

GÜNDEM MADDE-4 Divan Başkanı, Mutlu MİRASYEDİOĞLU toplantı mahallinde yapılan görüşmeleri tutanak altına almak, belirlemek ve toplantı tutanağını genel kurul adına düzenlemek ve imza altına almak yetkisinin verilmesini açık oya sundu. Yapılan oylamada oybirliği ile imza yetkisi divan heyetine verildi. Divan başkanı gündem maddelerini genel kurula okuyarak, değişiklik talebi olup olmadığını genel kurula sordu. Belirlenen gündem paralelinde toplantının devam edeceğini belirterek gündemi genel kurulun onayına sundu. Yapılan açık oylama sonucu gündem oybirliği ile kabul edildi.

GÜNDEM MADDE-5 Yönetim Kurulu faaliyet raporu ve **GÜNDEM MADDE-6** da yer alan Gelir-Gider tablosu yönetim kurulu başkanı Mehmet ÇINAR tarafından okunarak, birer sureti divan heyetine sunuldu. Divan başkanı Mutlu MİRASYEDİOĞLU tarafından görüşmeye açıldı. Yapılan görüşmelerde söz alan;

- Ertuğrul MAHMUTOĞLU (G-17) her ay aylık gelir gider tablosunun düzenli olarak Watsap uygulamasından yada mail olarak gönderilmesi ifade etmiştir.
- Hakan ÇAKIL (E-4) gündemin 8-9 maddesinin genel kurul ibrasından sonra söz alarak yönetimin faaliyetleri ile ilgili memnuiyetinin olmadığını kendisinin bir işletmeci olarak sitenin bir şirket mantığı

ile yönetilerek toplanan paraların daha şeffaf bir şekilde kullanılmasını ayrıca daha önce yönetime güneş enerji projelerinin gönderdiğini ancak hiçbir işlem yapılmadığının ayrıca basketbol sahası ile geçen genel kurulda alınan karar gereği yapılacak olan tadilat yapılmayarak toplanan paranın nereye kullanıldığını ifade ederek yönetiminin cevap hakkını kullanmasını beklemeden genel kuruldan ayrılmıştır.

- Adı geçen kat malikinin genel kurulda sarf ettiği sözlere ilişkin yönetim kurulu başkanı Mehmet ÇINAR haziruna basketbol sahası için bir önceki yıl harcamaları için sakinlerden 72.349,26 TL para toplandığı kira gelirleriyle beraber genel kurulda belirlenen yatırım harcamalarında kullanıldığı 137.413,00 TL paranın 2023 yılı yatırım bütçesine aktarılarak tahmini yatırım bütçesinden de görüldüğünü ifade etmiştir. Ayrıca Güneş enerjisiyle ilgili yapılan çalışma sonucu 2023 genel kuruluna tekrar getirilmiş olup, genel kurulun alacağı karar doğrultusunda gereği yapılacaktır.
- Teoman YILDIZ (B-18) Havuzun işletmesiyle ilgili yaşanan sorunları dile getirmiş olup cevap olarak Yönetim Kurul Başkanı Mehmet Çınar tarafından Haziruna Havuzun İşletmesiyle yaşanan sorunlardan dolayı havuz işletmecisinin mahkemeye verildiğini 1. Duruşmanın 2022 Aralık ayında yapıldığı, 2. Duruşmanın ise 23 Mart 2023 tarihinde şahitlerle birlikte olacağını beyan etmiştir.

GÜNDEM MADDE-7 01.01.2022 – 31.12.2022 Yılı Denetim Kurulu raporu Edip TÜRKAY tarafından genel kurula okundu ve bir sureti divan heyetine sunuldu.

GÜNDEM MADDE-8 Tüm görüşmelerden sonra yönetim kurulu raporu genel kurulun onayına sunuldu. Yapılan açık oylama sonucu Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu ile 01.01.2022-31.12.2022 tarihleri arasındaki Gelir Gider hesaplarını ifade eden kesin hesaplar oybirliği ile kabul edilmiştir.

GÜNDEM MADDE-9 01.01.2022 - 31.12.2022 Yılı Denetim Kurulu raporu Divan Başkanı tarafından ibraya sunuldu, yapılan oylama sonucu oybirliği ile kabul edildi.

GÜNDEM MADDE-10 Yeni dönemde 01.01.2023-31.12.2023 tarihleri arasında görev alacak Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerinin belirlenmesi ve oylanması maddesine geçildi. Divan Başkanı Mutlu MİRASYEDİOĞLU yönetim kurulu ve denetim kuruluna katılım için istekli olanları sordu. Ancak Yönetim Kuruluna ve Denetim Kuruluna istekli çıkmadığından dolayı Yapılan müzakere sonucu, Divan Başkanı Mutlu MİRASYEDİOĞLU, Yönetim Kurulunun Divan Başkanlığına sunmuş olduğu Yönetim Kurulu ve Denetim kurulunda görev alacak isim listesi önerisini oylamaya sundu. Genel kurulca yapılan açık oylama sonucu oy çokluğu ile kabul edildi. Yönetim Kurulu üyelikleri ile Denetim Kurulu üyeliklerine aşağıda isimleri bulunan kat malikleri seçildi.

YÖNETİM KURULU ASİL ÜYELERİ

1. Mehmet ÇINAR
2. Mehmet ÖZYURT
3. Güven MENGÜTAYCI

YÖNETİM KURULU YEDEK ÜYELERİ

1. Ersan ÖZDEMİR
2. Ümit Erdi DALKILIÇ
3. Mehmet HAMDEMİR

DENETİM KURULU ASİL ÜYELERİ

1. Ali YILMAZ
2. Edip TÜRKAY

DENETİM KURULU YEDEK ÜYELERİ

1. D. Hakan EGEL
2. Ahmet CAN

GÜNDEM MADDE-11 2023 yılı işletme bütçesinin sunumu ve müzakeresi ve oylanmasına geçildi. Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet ÇINAR söz alarak işletme bütçesinde yer alan harcama kalemi ve tutarları hakkında genel kurulda yer alan kat maliklerine gerekli açıklamalarda bulunuldu. Divan Başkanı Mutlu MİRASYEDİOĞLU tarafından müzakereye açıldı.

Kemal MİRASYEDİOĞLU (B-10) söz alarak, tahmini işletme bütçesinde yer alan yönetim kurulu huzur hakkına yapılan artışın yüksek olduğunu, site genel kurullarında huzur haklarının %30' luk artışların yapılması ifade etti.

Ardından söz alan Erkan ULUKAN (B-17), huzur haklarına yapılan artışın %50 oranında sabit kalmasını ifade etti.

Ayrıca Divan Başkanı Mutlu MİRASYEDİOĞLU, 2023 yılı tahmini işletme bütçesinin revize halini oylamaya sunarak mevcut hakkı huzurların %30 ve % 50 olarak artırılması hususunda yapılan oylama sonucu hakkı huzurların oy çokluğu ile %30 oranında artırılmasına, ayrıca Ödemesini zamanında yapmayan kat maliklerine % 5 gecikme cezası konulmasına karar verilmiştir.

Buna göre 1. Başkan 5,330,00 TL 2. Başkan 3.809,00 TL Muhasip Üye 2.288,00 TL olmuştur.

Aidatlar ile ilgili yapılan oylama sonucunda % 60 artışın oylaması yapılmış olup, oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Buna göre Gider kalemlerindeki artışlara bağlı olarak Ocak 2023 ayından (dahil) itibaren arsa payı oranında hesaplanarak;

- Dupleks daire aidatları 1.360,00TL,
- 4+1 Daire aidatları 1,150,00 TL,
- 2+1 Daire aidatları 770,00 TL ve
- 1+1 Daire aidatları ise 640,00 TL

olarak uygulanmasına karar verildi. 2023 yılı tahmini işletme bütçesinin 6. kaleminde yer alan huzur hakkı kaleminde yapılan azalma, bütçeye olumlu fark olarak yansıtılması ifade edilmiştir.

ATASAYANLAR SİTESİ 2023 DÖNEMİ TAHMİNİ İŞLETME PROJESİ

GELİRLER		GİDERLER	
	2023 yılı geliri		
1	4+1 daire aidatı(169x1150 x12)	2,332,200 TL	1 Personel aylık giderleri 430.000,00 TL
2	Dubleks daire aidatı(14x1360x12)	228,480,00 TL	2 Sosyal güvenlik prim giderleri 170.000,00 TL
3	2+1 daire aidatı (2x770x12)	18,480,00 TL	3 Güvenlik personel giderleri 462.000,00 TL
4	1+1 daire aidatı (7x640x12)	53,760,00TL	4 Kıdem tazminat giderleri 50.000,00 TL
5	Olumlu fark	73.538,00 TL	5 Stopaj giderleri 15.000,00 TL
			6 Hakkı huzur giderleri 137,124,00 TL
			7 Elektrik giderleri 360,000,00 TL
			8 ASKİ içme su giderleri 25.000,00 TL
			9 Temizlik malzeme giderleri 60.000,00 TL
			10 Ulaştırma, posta, tlf. ve internet giderleri 25.000,00 TL
			11 Su tesisat bakım onarım giderleri 35.000,00 TL
			12 Elektrik tesisat bakım onarım giderleri 40.000,00 TL
			13 Kazan dairesi bakım onarım giderleri 110.000,00 TL
			14 Doğal gaz giderleri 30,000,00 TL
			15 Bahçe bakım ve onarım giderleri 40.000,00 TL
			16 Bahçe sulama suyu giderleri 60.000,00 TL
			17 Uydu bakım onarım giderleri 15.000,00 TL
			18 Kırtasiye ve noter giderleri 20.000,00 TL
			19 İş sağlığı ve güvenliği gideri 8,000,00 TL
			20 Bina bakım onarım giderleri 35.000,00 TL
			21 Asansör onarım giderleri 120.000,00 TL
			22 Personel bayram harçlıkları gideri 10.000,00 TL
			23 Personel giyim-kuşam giderleri 10.000,00 TL
			24 Muhasebe danışmanlık giderleri 8.000,00 TL
			25 Muhasebe program gideri 5.000,00 TL
			26 Hukuk danışmanlık giderleri 25.000,00 TL
			27 Jeneratör bakım onarım ve işletme giderleri 25.000,00 TL
			28 Haşere ve zararlılarla mücadele giderleri 10.000,00 TL
			29 Logar bakım onarım gideri 15.000,00 TL
			30 Kar mücadele giderleri 15.000,00 TL
			31 Temsil ağırlama giderleri 15.000,00 TL
			32 Büro makina bakım onarım giderleri 15.000,00 TL
			33 Elekt. ve paratoner yıllık kontrol giderleri 6.000,00 TL
			34 Bariyer ve garaj kapı bakım gideri 15.000,00 TL
			35 Alarm sistemi bakım onarım giderleri 15.000,00 TL
			36 Su yumuşatma sistemi gideri 25.000,00 TL
			37 Diyafon bakım onarım gideri 20.000,00 TL
			38 Bina sigorta gideri 25.000,00 TL
			39 Kamera Bakım onarım gideri 25.000,00 TL
			40 Sosyal etkinlik gideri 20.000,00 TL
			41 Devreden Borç 29.476,00 TL
			42 Ön görülmeyen giderler 96.182,00 TL
			42 Fazla ödenen sakin alacakları 10.426,00 TL
			43 Kiracı Depozitosu 9.250,00 TL
TOPLAM		2,706.458,00 TL	TOPLAM 2.706.458,00 TL

GÜNDEM MADDE-12 2023 yılı (01.01.2023-31.12.2023) yatırım bütçesinin sunumu, müzakeresi ve oylanmasına geçildi. Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet ÇINAR söz alarak yatırım bütçesinde yer alan harcama kalemi ve tutarları hakkında genel kurulda yer alan kat maliklerine gerekli açıklamalarda bulundu. Divan Başkanı Mutlu MİRASYEDİOĞLU 2023 yılı tahmini yatırım bütçesini müzakereye açtı. Yatırım bütçesinde yer alan kalemlerin tek tek okunarak oylanmasına karar verildi.

Divan Başkanı Mutlu MİRASYEDİOĞLU, yatırım bütçesinin 1. Kaleminde yer alan F -1 Blok Yönetim Odası imalat gideri hususunu oya sunuldu. Oy çokluğu ile ret edildi.

Yatırım bütçesinin 2. Kaleminde yer alan B-C-F -1 de buluna 3 adet 2+1 daire imalat gideri yapılan müzakere sonucu oylamaya geçilmiş oylama sonucunda oy çokluğu ile ret edildi.

Yatırım bütçesinin 3. Kaleminde yer alan Spor salonunun dış girişe sundurma ve kapı yapılmasına ilişkin yapılan oylama sonucu oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Yatırım bütçesinin 4. Kaleminde yer alan asansör onarımı için oylama yapılmış oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Yatırım bütçesinin 5. Kaleminde yer alan siteye su kuyusu açılması için oylama yapılmış ve oy çokluğu ile ret edilmiştir.

Yatırım bütçesinin 6. Kaleminde yer alan sitemize ait içme suyu hattının PRC borularıyla değiştirilmesi müzakere açılmış yapılan görüşme ve oylama sonucunda oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

Yatırım bütçesinin 7. Kaleminde yer alan Siteye ait garaj park priz yeri yapılması görüşülmüş yapılan oylama sonucunda oy çokluğuyla ret edilmiştir.

Yatırım bütçesinin 8 Kaleminde yer alan güneş enerjisi kurulumu müzakkere edilerek görüşülmüş yapılan oylama sonucu oy çokluğuyla ret edilmiştir.

Yatırımı bütçesinin 9 ve 10. Kalemlerinde yer alan siteye ait dairelerin bakım onarımı ile öngörülmeyen giderler oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

Yapılan görüşmeler sonucunda, 2023 yılı tahmini yatırım bütçesi aşağıda yazıldığı şekilde uygulanmasına karar verilmiştir.

