

BAŞKENT  
TERAS EVLER SİTESİ

BTRSEV : 2023-001

Konu : Kat Mâlikleri Olağan Genel Kurul Kararları

BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ  
KAT MÂLİKLERİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI KARARLARI

Karar Tarihi : 29.01.2023

Karar Konusu : 29.01.2023 Tarihinde yapılan Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısında

Alınan Kararlar

Kat Mâlikleri Olağan Genel Kurul Toplantısı 29.01.2023 Pazar günü saat 13:00'da aşağıda belirtilen gündemle yapılmıştır.

1. Açılış, yoklama, saygı duruşu ve İstiklal marşının okunmasının ardından
2. Başkanlık Divan seçimi yapıldı
- Başkan, 2 Kâtip üye, 2 Sayman Seçilen üyelere imza yetkisi verildi
3. a-) 01.06.2022 - 31.12.2022 Dönemi Yönetim Kurulu Faaliyet raporu okundu
- b-) 01.02.2022 - 31.12.2022 Dönemi denetçinin raporu okundu ve görüşüldü
- c) İşletme hesap özeti gelir gider raporu okundu ve görüşüldü
- 4- a-) Yönetim Kurulu faaliyetinin işletme hesap özeti gelir-gider hesapları oy çokluğu ile onandı
- b-) Yönetim kurulu ve denetçi ibra oy çokluğu ile onandı
5. Yeni yönetim kurulu seçimi yapıldı aşağıda adı soyadı yazılı olan kat malikleri bir dahaki yapılacak olan kat malikleri genel kurul toplantısına kadar yönetim kurulu ve denetim kurulu asil ve yedek üyeliklerine oy çokluğu ile seçilmişlerdir

Yönetim Kurulu

Başkan : Ayhan KOLUKISAOĞLU

Üye : Emre Erdi AKSU

Üye : Turgut ARSLAN

Yedek Üyeler

Yahya KÖSE

Metin PEKEL

Denetim Kurulu

Hasan CANAN

Denetim Kurulu Yedek

Hakan DURLANIK

1- Gündemin 6. Maddesi; çalışanlar için kıdem tazminatı ödemesinin 2023 yılı Mart ayında 250-TL Nisan ayında 250-TL olarak toplanmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

2- Gündemin 7. Maddesi; ilgili yasalar ve ana sözleşmeye aykırı olarak ayrıca oybirliği ile yönetim planı değişikliği gerektiğinden ortak alanlarda herhangi bir kat malikine özel otopark tahsisi mümkün olmadığından ayrıca bu konuda daha önceki geçerli bir genel kurul ve yönetim kurulu kararı olmadığından herhangi bir kat malikine otopark tahsisinin yapılmamasına oy birliğiyle karar verildi.

3- Gündemin 8. Maddesi; Sitenin devam eden davalarıyla ilgili olarak site avukatı Sibel UYSAL bilgi verdi. Zühre ÇETİN davası genel kurulda görüşmeye açıldı. Zühre ÇETİN davası için ödenmek üzere sadece 2023 Şubat ayında her bir kat malikinden 350-TL toplanmasına, yetmemesi halinde ek ödeme toplanması konusunda yönetim kuruluna yetki verilmesine oy birliğiyle karar verildi.

4- Yönetim kuruluna Tüm bankalardan teminat mektubunu alma, (mahkeme kararı ile belirtilen tazminatı tamamlamak için kullanılabilir), sözleşme yapma, taahhütte bulunma, birden fazla hesap için açma ve kapatma, mahkeme dosyası ve icra dosyası açma ve kapatma, tüm bankalardan ve Ziraat Bankası A.Ş.'den teminat mektubu talebinde bulunmaya, genel kredi sözleşmesi imzalamaya, teminat mektubu talebi ile borçlanmaya, nakit mevduat karşılığı teminat mektubu talebinde bulunmaya Başkent Teras Evler Sitesi yönetimi yetkilidir, şeklinde yeniden düzenlenmesi oy birliğiyle kabul edildi.

Verilen önergeler;

1-a) BAŞKENT TERAS EVLER SİTESİ YÖNETİM PLANI'NIN "B) Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları" bölümündeki "Bağımsız Bölümlere İlişkin Yükümlülükler" başlıklı Madde 36' nın sonuna aşağıdaki maddenin eklenmesi genel kurulda görüşmeye açıldı.

BAŞKENT  
TERAS EVLER SİTESİ

" z) Teras bloklardaki bağımsız bölümlerin, salonunun tavanını teşkil eden ve bir üst kattaki bağımsız bölüm maliki tarafından balkon ve benzeri amaçlarla kullanılan ortak alanlarda, kullanım hatası veya doğal nedenler ile olağan kullanımdan meydana gelen hasar ve bozulmaların giderilmesi için gerekli olan tüm malzeme ve işçilik bedelleri bu ortak alanı kullanan kat maliki tarafından karşılanarak; hasar ve bozulmaların giderilmesi zorunludur.

İlgili kat maliki tarafından bahse konu ortak alanlardaki hasar ve bozulmalar giderilmediği takdirde; bundan zarar gören kat maliki, ilgili kat malikine noterden ihtarname göndererek; 30 GÜN içinde ilgili kat maliki tarafından balkon olarak kullanılan ortak alandaki hasar ve bozulmaların giderilmesini ister. İhtara rağmen ilgili kat maliki tarafından hasar ve bozulmalar, bilim ve fen kurallarına uygun olarak giderilmezse; bundan zarar gören kat maliki söz konusu hasar ve bozulmaları ilgili kat malikinin nam ve hesabına gidererek; bunun için yaptığı malzeme ve işçilik giderleri ile bu nedenle gördüğü diğer zararları ilgili kat malikinden talep eder.

Ortak alanı balkon olarak kullanan ilgili kat malikinin, bu ortak alandaki hasar ve bozulmanın, bundan zarar gören kat maliki tarafından giderilmesine izin vermediği takdirde; zarar gören kat maliki görevli mahkemeye başvurarak; balkon olarak kullanılan ortak alanda gerekli onarım izni vermeyen ilgili kat malikinin nam ve hesabına yapmak üzere yetki ve izin alabilir. Bu durumda zararın ve hasar ile bozulmaların giderilmesi yükümlülüğü, ortak alanı balkon/teras olarak kullanan ilgili kat malikinde olduğundan; **DİĞER KAT MALİKLERİNE HUSUMET YÖNELTİLMESİ GEREKMEZ.**"

Başkent Teras Evler Sitesi Yönetim Planı'nın "B) Kat İrtifakı Sahiplerinin Borçları" bölümündeki "Bağımsız Bölümlere İlişkin Yükümlülükler" başlıklı Madde 36 sonuna yukarıda tam metni yer alan yeni maddenin eklenmesine genel kurulda yapılan oylama sonucunda oy birliğiyle karar verildi.

b) Teras evlerin ortak bağlantılı (umumi) pis su giderlerinin yönetim tarafından yapılması talebi genel kuruda görüşmeye açıldı. Yapılan oylama sonucunda önerge oy birliğiyle reddedildi.

2- Ortak alan olan sosyal tesislerin ve kat maliklerinin kullanımında bulunan terasların imar affından faydalanılarak nevinin değiştirilmesi ve ortak alan gözüken terasların her bir kat malikine özgülenmesi için ivedilikle gerekli işlemlerin başlatılması önergesi görüşmeye açıldı. Yapılan oylama sonucunda; imar affından faydalanılarak nevi değişikliği için gerekli işlemlerin yapılması için yönetim kuruluna oy birliğiyle yetki verilmesine karar verildi.

## 3-a) Site personeli sözleşmelerinde;

Hizmetlinin aylık elektrik tüketim kotası: 110Kw

Hizmetlinin aylık su tüketim kotası: 12m3

Hizmetlinin yıllık doğalgaz tüketim kotası: 1.200m3

olarak daha önceki yıllarda site yönetimi tarafından ödenir, kota aşımından doğan farkların Site yönetimi sigortalı çalışanları tarafından ödenmesi için karar alınmıştır.

Bu madde aşağıdaki şekilde güncellenmesine ve;

Mayıs, Haziran, Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim ayları için aylık 40m3 Karşılığı doğalgaz bedeli Kasım, Aralık, Ocak, Şubat, Mart ve Nisan ayları için aylık 100m3 Doğalgaz bedelinin site yönetimi tarafından ödenmesine, belirlenen kota aşımı bedellerinin Site yönetimi sigortalı çalışanları tarafından ödenmesine (yıllık toplam: 840m3)

Aylık su tüketim kotasının 8m3 olarak;

Aylık elektrik tüketim kotasının 90KW olarak düzenlenmesine;

kota aşımalarında kota aşım bedelinin ilgili personelden tahsil edilmesi genel kurulda oy birliğiyle kabul edildi.

b) Evlerde mevcut demirbaşların kullanımından kaynaklanmayan arızaların yönetim tarafından karşılanması; periyodik bakımların ise personel tarafından karşılanması oy birliğiyle kabul edildi.

## c) 2017 yılında yapılan Olağan Genel Kurul'da gündemin 6.H maddesi;

Tüm personele her yıl bütçelenmek kaydı ile yılda 1 (bir) maaş tutarında ikramiyenin 2 (iki) eşit parçada (örn. bayramlarda) ödenmesi hususunda Yönetim Kurulu'nun yetkilendirilmesi (personelden kaynaklanan olumsuzluklar, performans v.b. nedeniyle ödeme yapılmaması hali yönetimin gerekçeli ve yazılı kararı ile olmalıdır) oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

Genel kurulda yeniden görüşmeye açılmış; yukarıda belirtilen madde oy birliğiyle kabul edilmiştir.

4-Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerinin huzur haklarının aşağıdaki şekilde düzenlenmesi oy birliğiyle kabul edildi:

Yönetim Kurulu Başkanı:	3.500,00TL / Ay
Yönetim Kurulu Üyesi:	1.250,00TL / Ay
Yönetim Kurulu Üyesi:	1.250,00TL / Ay
Denetçi	2.000,00TL / Yıl

Karar  
İra No:

Karara esas olan evrakın

Mevzuun mahiyeti ve hülasası

BAŞKENT  
TERAS EVLER SİTESİ

Tahmini bütçe çerçevesinde aidatların artırılmasına; gerekli görüldüğü takdirde tekrar artırma ve eksiltmeye yetki verilmesine; yeni belirlenen aidat için sadece Ocak ayına mahsus olmak üzere faiz alınmamasına oy birliğiyle karar verildi.

2023 YILI KAT MALİKLERİ OLAĞAN GENEL KURUL AİDATLARI		
	2022 AİDAT	2023 YENİ AİDAT
D1-G1-K ZEMİNİ	395-TL	910-TL
D1-G1-K1 KAT1 NO:2(STÜDYO)	260-TL	600-TL
D1-G1-K1 KAT1NO:3-KAT11 NO:23	430-TL	990-TL
ARSA PAYI 116 STÜDYO DAİRE	250-TL	575-TL
ARSA PAYI 232-236	370-TL	850-TL
ARSA PAYI 242-244	380-TL	875-TL
ARSA PAYI 250-254	395-TL	910-TL

YÖNETİM KURULU OLAĞAN YETKİLERİ:

- a-) Ana gayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatları kabul etmeye,  
b-) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapmaya,  
c-) Ana gayrimenkülü, tüm resmi dairelerde, bankalarda, mahkemelerde, tapu dairelerinde, vergi dairelerinde, özel idare ve belediyeler nezdinde, gerçek ve tüzel kişilere karşı temsil etmeye; her türlü vergi, resim, harç ve depozitleri yatırmaya,  
ç) Ziraat Bankası Kuru Sitesi Şubesinde vadeli, vadesiz hesap açmaya, kapatmaya, para çekmeye, para yatırmaya, eft-havale-virman yapmaya, internet bankacılığı kullanmaya, bankalar arası devir etmeye, ahzükabza vs. her türlü işlemleri yapmaya,  
d-) Site adına Türk Telekom, Türkcell, Vodafone'dan telefon hattı (GSM) almaya, kapatmaya, değiştirmeye TNET, Süperonline, Vodafone internet işlemleri, bu şirketlerle protokol yapma, iptal etmeye P.T.T şubelerinden veya diğer kargo olarak gönderilen havale, koli ve kıymetli evrakları almaya, imzalamaya, gerekli işlemleri yapmaya ve tamamlamaya,  
e-) Kat malikleri kurulunu toplantıya çağırma,  
f-) Ortak ve tesislerin, kat malikleri adına kayıtlı bağımsız bölümlerin, amacına uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olan kapıcı, güvenlik elemanı, bahçıvan, sekreter(ihtiyaç halinde muhasebeci, elektrikçi ve tesisatçı) almaya, görevini ifa etmeyen personelin işine son vermeye, sözleşmelerini yapmaya ve ücretlerini belirlemeye,  
g-) Yönetim Kurulu, yapmaya yetkili işler nedeniyle, kat malikleri veya 3. Şahıslar tarafından açılan davalarda diğer kat maliklerini temsil etmeye,  
h-) Yukarıda belirtilen dava ve takiplere ilişkin olarak, avukat görevlendirmeye, görevlendirilen avukata vekaletname vermeye, ücretini ödemeye ve yargılama giderlerinin ortak giderlerden karşılamaya,  
ı-) Asansör, hidrafor, site içi kamera sistemi ve jeneratörlerin bakımı için ilgili firmalarla sözleşme yapmaya, yapılan sözleşmeleri gerektiğinde feshetmeye,  
i-) Site içerisinde yönetimin bilgisi dışında bina dışında projeye aykırı tadilat-bakım-onarım, ağaçlandırma ve yeşillendirme amaçlı peyzaj çalışması yapılmaması oy birliği ile kabul edilmiştir.  
j-) Yönetim kuruluna Tüm bankalardan teminat mektubunu alma, (mahkeme kararı ile belirtilen tazminatı tamamlamak için kullanılabilir), sözleşme yapma, taahhütte bulunma, birden fazla hesap için açma ve kapatma, mahkeme dosyası ve icra dosyası açma ve kapatma, tüm bankalardan ve Ziraat Bankası A.Ş.'den teminat mektubu talebinde bulunmaya, genel kredi sözleşmesi imzalamaya, teminat mektubu talebi ile borçlanmaya, nakit mevduat karşılığı teminat mektubu talebinde bulunmaya Başkent Teras Evler Sitesi Yönetimi yetkilidir,

Alınmıştır

Başkan  
Ayhan KOLUKISAOĞLU

Üye  
Emre Erdi AKSU

Üye  
Turgut ARSLAN
