

AKDENİZ APARTMANI

11.04.2023 TARİHLİ OLAĞAN KAT MALİKLERİ TOPLANTI TUTANAĞIDIR.

Alanya-Tosmur beldesi Ömer Koparan Caddesinde bulunan (149 Ada, 9 Parsel) Akdeniz Apartmanı, 634 sayılı K.M.K. nu ve düzenleyici diğer kanunlarına ve APARTMAN yönetim planına uygun olarak hazırlanmış olan olağan kat malikleri genel kuruluna davet gündemini **20.03.2023** tarihinde kat maliklerine taahhütlü mektup olarak gönderildiği, ayrıca apartman girişine asıldığı ve ilk toplantının **11.04.2023** tarihinde, ekseriyet temin edilmediği takdirde ikinci toplantının **18.04.2023** tarihinde apartman toplantı salonunda yapılacağı bildirildiği tespit edilerek kat malikleri genel kurulunun toplantı yapılabilmesi için yasal işlemlerin yapılmış olması üzerine bildirilen gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi.

Madde 1: Hazirun listesine göre toplantıya katılması gereken 45 bağımsız bölüm malikinden, 18 bağımsız bölüm maliki asaleten, 13 bağımsız bölüm maliki vekâleten toplam 31 kat maliki toplantıya katılmıştır.

Madde 2: Divan kurulu seçimine geçildi.

Yapılan teklif üzerine divan kurulu başkanlığına Ayhan GEDİKOĞLU, kâtip üyelik için Eyyup ŞENBAHAR oylamaya sunuldu ve oy çokluğu ile kabul edilerek divan kurulu oluştu. Oluşan divan kuruluna toplantı tutanağını imza yetkisi verilmesi oylamaya sunuldu ve oy birliği ile kabul edildi.

Madde 3-4-5: Divan kurulu başkanı Ayhan GEDİKOĞLU, kat maliklerine madde 3 ve 4'de bulunan raporları ve hesapları incelemeleri için süre verildi.

Kent PEDERSEN (Apt.24), denetçi olarak söylemek istediğim bazı şeyler vardır. Her ay hesap raporları yönetim şirketi tarafından gönderildi. Aylık düzenli olarak kontrol ettim, tüm hesaplar doğru ve düzgün şekilde yürütülmüştür, finansal raporu oluşturmak üzere usulüne uygunca düzenlenmiştir. Geçen senelerde de olduğu gibi ne yazık ki geçen sene, sitemiz finansal olarak ekside kapatmıştır. Geçmiş yıllarda, harcamalarımız, gelirleri geçtiğinden dolayı sitemizdeki operasyonu devam ettirmek için fon hesabımızdaki parayı kullanıyorduk. Artık fon hesabımızda para kalmadı. Bu yüzden dolayı sizlere sunulan bütçeyi bu şekilde hazırladık.

Faaliyet ve hesap raporlarının ibrasına geçildi. **Oy çokluğu ile faaliyet ve hesap raporları kabul edilmiştir.**

Madde 6: Apartman sakinlerinden gelen önerilerin tartışılması ve karara bağlanılmasına geçildi.

6.1: Jeneratörün boyanması:

Anders GULLEV (Apt.31), jeneratörün aksanından herhangi bir problem yoktur. Sadece dış görünüşü kötü durumdadır. Bu yüzden dolayı boyanması gerekmektedir.

Jeneratörün boyanmasına karar verilmesi için oylama geçilmiştir. Oy çoğunluğu ile jeneratörün boyanmasına ve gelecek yönetim kuruluna yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

6.2: Mevcut yeni kapalı açık bisiklet/scooter park alanının genişletilmesi:

Anders GULLEV (Apt.31), bisiklet ve motor alanlarının genişletilmesi için 2 plan bulunmaktadır. Mevcut yerin sol tarafı için fiyat aldık ancak ağaç yüzünden iptal oldu. Mevcut yerin sağ tarafına yapılması için planlama yapılacaktır.

Dündar ATAY (Apt.22), daha önce arabalar ile öneride bulunduğumda yok denilmişti. Bu bisiklet alanını genişlememize gerek yok, gereksiz para harcaması yapmayalım. Burada olmayan kat malikleri, bisikletlerini aşağıdaki depoya koysunlar, geldiklerinde ise yukarıya çıkarsınlar. Bu sayede boş alanlar olacaktır.

Kent PEDERSEN (Apt.24), yönetim kurulunu yetkilendirelim. Evlerini satıp gidenlerin ve sahipsiz olan bisikletleri tespit etsinler.

Dündar ATAY (Apt.22), evde olmayan kat malikleri, bisikletlerini aşağıdaki depoya koysunlar.

Sinan EKİCİ (Apt.22), 5 no'lu daire tarafına doğru büyütülmesini istemiyoruz, evin balkonunu etkileyecektir.

Mevcut yeni kapalı açık bisiklet/scooter park alanının genişletilmesine karar verilmesi için oylama geçilmiştir. Oy çokluğu ile gelecek yönetim kurulunun mevcut bisiklet alanının genişletilmesi ve sahipsiz bisikletleri yönetim kurulu tarafından belirlenmesi için yetkilendirilmiştir.

6.3: Giriş diyafon sisteminin yenilenmesi

Anders GULLEV (Apt.31), birkaç dairenin kapı ziline çalışmadığı belirtildi. Geçici çözüm ürettik. Panoramanın ilgili servisten aldığı bilgiye göre, tamirinin mümkün olmadığını ve değiştirilmesi gerektiğidir. İki teklif bulunmaktadır. Bir tanesi, monitörlü olan sistemdir. Kod, anahtar ile ve ayrıca yukarıda evinizden kapıyı açabiliyorsunuz.

Ahmad GHILOV (Apt.28), kapı değiştirilecek mi? Eski kapının değiştirilmesi gerekiyor.

Anders GULLEV (Apt.31), sistemi değiştiriyoruz diye kapıyı değiştirme zorunluluğumuz yoktur.

Ahmad GHILOV (Apt.28), yeni bir sisteme yatırım yapıyoruz. Her şeyi yeniliyoruz, kapı eski kalınca gerekli durmuyor.

Anders GULLEV (Apt.31), ikinci teklif iste mevcut sistemin aynısıdır. Monitörsüz olacaktır. Ancak 2 teklifin yapılabilmesi içinde ev sahiplerinin evlerinde olması gerekiyor. Eğer kat maliklerinden burada olmayan olursa site personelimiz Adem'e anahtarlarını verebilir. Sistemin montajı yapılmadan önce, genel bir bilgilendirme yapılacaktır. Evlerine ulaşamayan kat malikleri, sonradan yaptırmak isterse ekstra ücret olacaktır ve kat maliki tarafından ödenecektir. Monitörlü sistem 69 Bin TL, monitörsüz sistem ise 39 Bin TL tutmaktadır.

Santa GRAIKSTE'nin vekili (Apt.4), bu yapılacak olanlar için ekstra bir ücret toplanacak mıdır?

Anders GULLEV (Apt.31), yapılan tahmini bütçeye bu giderler eklenmiştir. Ekstra ücret toplanmayacaktır.

Santa GRAIKSTE'nin vekili (Apt.4), sistemde sorun olursa ne olacak?

Anders GULLEV (Apt.31), sistemin garantisi mevcuttur. Ancak oluşan sorun garanti kapsamı dışında olması halinde garanti karşılamaz.

Oylamaya geçildi. Yapılan oylama sonucunda, monitörsüz diyafon sisteminin yapılması oy çokluğu kabul edilmiştir.

Ayhan GEDİKOĞLU, yönetim kurul tarih ve zaman belirlensin. Sistemin yapılacağı zaman anons edilsin tüm kat maliklerine tarihlerde olmayan kat malikleri anahtarını Adem'e veya bir arkadaşına bıraksın.

Madde 7: Yeni yönetim kurulu seçimine başlandı.

Anders Gullev (No:31), John Stofberg (No:42), Eija Kaarina Falck (No:23), Dünder Atay (No:22) ve Santa Graikste (No:4) aday olarak gösterildiler. **Oylamaya geçildi.**

Anders Gullev (No:31)	26 OY	Eija Kaarina Falck (No:23)	24 OY
John Stofberg (No:42)	15 OY	Dünder Atay (No:22)	12 OY
Santa Graikste (No:4)	4 OY		

Yapılan oylama sonucu en fazla oyu alan **3 kişi den;**

Anders Gullev (No:31), Eija Kaarina Falck (No:23) ve John Stofberg (No:42) yönetim kurulunu oluşturmuştur. Ayrıca yönetim kuruluna yetkilerinin bir kısmını veya tamamını gerçek veya tüzel kişilere devretme yetkisi verilmesi oylamaya sunuldu ve oy çokluğu ile kabul edildi.

Madde 8: Yeni denetçi seçimine geçildi.

Kent PEDERSEN (Apt.24), aday olarak gösterilmiştir ve oy çokluğu ile denetçi olarak seçilmiştir.

Madde 9: 2023 yılı bütçe görüşmeleri başladı.

AKDENİZ-5 SİTESİ TAHMİNİ İŞLETME PROJESİ DÖNEMİ

Gelirler:

Aidatlar ve gecikme faizleri	TRL	900.000,00
İlk borçlular		
Son borçlular		
İlk ön ödemeler		
Son ön ödemeler		
<u>Sonuç, gelirler toplamı</u>	TRL	900.000,00

Giderler:

Kapıcı,maaş v.s	TRL	240.000,00
Ptt,noter,avukat,toplantı masrafları,banka komisyonları	TRL	4.000,00
Ortak alan elektrik	TRL	65.000,00
Ortak alan su	TRL	40.000,00
Havuz kimyasalları	TRL	60.000,00
Ortak alan malzemeleri ve ortak alan bakımı	TRL	30.000,00
Asansör bakımı	TRL	10.000,00
Jeneratör bakımı	TRL	5.000,00
Jeneratör yakıtı	TRL	5.000,00
Ortak alan sigorta	TRL	8.000,00
Alet edevat ve yatırım	TRL	120.000,00
Beklenmeyen giderler	TRL	5.000,00
Büyük tamirat	TRL	120.000,00
Çalışan iş güvenliği gideri	TRL	4.000,00
Fon Hesabından	TRL	-
Geri Ödemeler.	TRL	-
Kayıp alacak	TRL	-
Yeniden değerlendirme	TRL	-
Operasyon giderleri, ara toplam	TRL	716.000,00
Danışmanlık ücreti (120Euro/daire)	TRL	125.000,00
2022 Kasa devri	TRL	43.000,00
Bakım ve Fon hesabı	TRL	16.000,00
<u>Sonuç, giderler toplamı</u>	TRL	900.000,00

Gelir, yukarıdaki bütçeyi aşarsa, site fon hesabına eklenir. Harcamalar bütçeyi aşarsa veya fiyatlarda beklenmedik artışlar olursa kat maliklerinden ek para talep edilir.

Anders Gullev (No:31), 2021-2022 itibari ile Türkiye’de çok fazla fiyat artışları oldu. Ön avans toplamasaydık, faturalarımızı bile ödemeyecektik. Gelecek ay seçim var, o yüzden ne olacağını tam olarak bilmiyoruz. Fiyatlar artışlarının devam edeceğini düşünüyoruz. Elektrik, su ve havuz kimyasallarının fiyatları %100 artmış durumdadır yüzden gelecekte problem yaşamamak için böyle bütçe oluşturduk.

Ahmad GHILOV (Apt.28), neden senede iki defa topluyoruz. Bunu daha fazla takside böler misiniz?

Dündar Atay (No:22), bende öyle düşünüyorum. Tek seferde ödemek zor.

Anders Gullev (No:31), eğer yardımcı olacaksa 4 taksit de bölelim.

Oylamaya geçildi. Yukarıda bütçe oy çokluğu kabul edilmiştir. Ödenmesi gereken 7.500 TL Ocak 2023 de ödendiği için geri kalan 12.500 TL'nin 3 taksitte, birinci taksit olan 4.500 TL 31 Mayıs 2023 tarihine kadar, ikinci taksiti olan 4.000 TL 31 Temmuz 2023 tarihine kadar, üçüncü taksit olan 4000 ise 30 Eylül 2023 tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir. Zamanından ödenmeyen aidat borçlarına ek olarak aylık %5 gecikme cezası uygulanması, yönetim kurulu kararı ile yasal işlemin başlatılacağı oylamaya sunuldu ve oy çokluğuyla kabul edildi.

Madde 10: Yönetim şirketi seçimine başlandı.

Panorama Emlak Turz.İnş.San ve Tic. Ltd. Şti müşavirlik firması olarak önerdi.

Oy çokluğu ile Panorama Emlak Turz.İnş.San ve Tic. Ltd. Şti müşavirlik şirketi olarak kabul edildi. Yönetim kurulu olarak yönetim müşavirliği için müşavirlik şirketi ile sözleşme imzalamasına yetki verilmesi oylama sonucunda oy çokluğu ile kabul edildi.

Madde 11: Yetkilendirme.

Akdeniz Apartmanı yöneticiliği adına bankalarda hesap açmaya, açılmış mevcut veya yeni açılacak hesaplara para yatırmaya, bu hesaplardan para çekmeye, havale/eft/virman yapmaya, talimat ile işlem yapmaya, otomatik ödeme talimatı vermeye, hesaplarla ilgili tüm internet bankacılığı yetkilerini kullanmaya ve hesapları kapatmaya, Türk Telekom Müdürlüğünde ve diğer internet sağlayıcı ve operatörlerde telefon, ADSL aboneliği almaya, iptal etmeye, isim ve tarife değişikliği yapmaya, CLK Akdeniz ve diğer elektrik işletmelerinde yeni abone almaya, isim değişikliği yapmaya, aboneleri iptal etmeye, aboneler ile ilgili tüm işleri yapmaya, ASAT su işletmelerinde yeni abone almaya, isim değişikliği yapmaya, aboneleri iptal etmeye, aboneler ile ilgili tüm işleri yapmaya, Tapu sicil ve Tapu kadastro müdürlüklerinden Tosmur mahallesi 149 ada 9 parsel kat malikleri listesini, tapu kayıtlarını ve yönetim planını almaya, noterden yönetim adına ihtar çekmeye, vergi dairesinden vergi numarası almaya, S.G.K. ve bölge çalışma müdürlüğünde işlemleri takip etmeye ve sonuçlandırmaya, sigortalı işçiye ait e-bildirge hazırlanması ve S.G.K'da işleri takip için başka bir kişiyi yetkilendirmeye, hukuki konular için avukat tutmaya, avukata yetki vermeye, Antalya Büyükşehir ve Alanya Belediyesi birimlerinde işleri takip etmeye ve sonuçlandırmaya, apartman işlerini yaptırmaya ve bu işlerin bedellerini ödemeye, bütün resmi ve gayri resmi kurum ve kuruluşlarda Akdeniz Apartmanı yönetimini temsil ve ilzam için Muhammet Gülten'in yetkili kişi olması oy çokluğu ile kabul edildi.

Madde 12: Dilek ve temenniler:

Dündar Atay (No:22), yurt dışından gelen ev sahipleri giriş çıkışlarda çok fazla ses yapıyorlar. Gece yapılan giriş, çıkışlarda ses yüzünden uyandıığımız bile oluyor. Üst katta yaşayan bazı ev sahipleri aşağıda insan olduğunu unutuyor. Lütfen biraz saygılı olalım ve diğer insanları da düşünelim.

Ahmad GHILOV (Apt.28), ben 28 no'lu dairenin sahibiyim. Geçen seni evi satın aldım. Evi satın almadan, balkon katlanabilir camlarını siyah yapabilir miyim diye Adem aracılığıyla PHN'ye sorduk. Evet dediler. Ancak sonrasında, siyah camı kullandığım için mahkeme açılacak dendi. Adem ile konuştuğumda evet yapabilirsiniz dedi, bu yüzden yanlış bir şey yaptığımı düşünmüyorum. Kurt Callesen bana mail attı, siyah camları değiştirmem gerekiyor diye ancak ben bunları değiştiremem. Adem de tüm durumu biliyor.

Adem Gürkan (Site Görevlisi) , evet Ahmad Beyin dedikleri doğrudur.

Muhammet GÜLTEN, cam yapılabilir mi diye soruldu bizde evet dedik. Renkle ilgili her hangi bir soru sorulmadı. Camlar geldikten sonra siyah olduğu görüldü. Emlakçınızın ve yönetim kurulu üyelerinin yazışmalarını gördük. Yönetim kurulu üyeleri tarafınıza siyah cam yapamayacağınızı bildirmişler.

Ahmad GHILOV (Apt.28), kime söylenmiş?

Eyyup ŞENBAHAR, evinizi satın aldığınız emlakçının ortağı olan Ronnie'ye söylenmiş.

Ahmad GHILOV (Apt.28), yalan söylüyor.

Muhammet GÜLTEN, neyin doğru, neyin yanlış olduğunu burada tartışmaya gerek yok. Olay şu an mahkemede, birakalım mahkeme karar versin.

Kent PEDERSEN (Apt.24), Sitemizin kuruluşundan bu yana 18 yıldır site kurallarımız bu halini almıştır. Bu kurallar genel kurullarda oy çokluğu ile onaylanmıştır Tek amacımız güzel, huzurlu ve adil bir ortama sahip olmak ve binanın dışının iyi standartlaştırılmış bir görünüm kazandırmaktır. Siyah balkon camı yapılırken, ben yönetim kurulu üyesiydim. Bu emlak şirketini çok iyi tanıyoruz, burada birkaç ev sattılar. Site kurallarımızı biliyorlardı ve onlara iletmiştik.

Lene PEDERSEN (Apt.24), Adem (kapıcı) toplantı odasına gelip tüm topluluk önünde sorgulanmak için ayakta durması saygısızlıktır. İlgili taraflar için çok daha iyi bir şekilde bu olay çözülebilir.

Madde 13: Başka söz alan olmadığı için toplantı divan başkanı tarafından sona erdirildi. 11:35

KARAR İMZA LİSTESİ EKTEDİR!

Divan Başkanı

Ayhan GEDİKOĞLU

Katip Üye

Eyyup ŞENBAHAR