

AKDENİZ APARTMANI

22.04.2024 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 **29.03.2024** tarihinde kat maliklerine taahhütlü mektup olarak gönderildiği, ayrıca apartman girişine asıldığı ve ilk toplantının **22.04.2024** tarihinde, ekseriyet temin edilmediği takdirde ikinci toplantının **29.04.2024** tarihinde apartman toplantı salonunda yapılacağına bildirildiği tespit edilerek kat malikleri genel kurulunun toplantı yapabilmesi için yasal işlemlerin yapılmış olması üzerine bildirilen gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi.

Madde 1: Hazirun listesine göre toplantıya katılması gereken 45 bağımsız bölüm malikinden, 20 bağımsız bölüm maliki asaleten, 8 bağımsız bölüm maliki vekâleten toplam 28 kat maliki toplantıya katılmıştır.

Anders GULLEV (Apt.31), katılım olarak bir hayli kalabalığız, bu güzel bir durum. Herkese iyi toplantılar diliyorum.

Madde 2: Divan kurulu seçimine geçildi.

Yapılan teklif üzerine divan kurulu başkanlığına Ayhan GEDİKOĞLU, kâtip üyelik için Eyyup ŞENBAHAR oylamaya sunuldu ve oy birliği 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.

- Santa GRAIKSTE (Apt.4), jeneratör giderlerine baktığımız da bu sene bütçe ’de 5.000 TL olarak belirlenmiştir, seneye 75.000 TL oluyor. Neden?

Anders GULLEV (Apt.31), jeneratörümüz 17 yıllıktır ve bakıma ihtiyacı gerekmektedir. Elektrikler kesildiğinde büyük bir patlama ile çalışıyor. Jeneratör motorunun tamir edilmesi gerekmektedir. Onarımı, likiditenin(nakit para durumumuzun) izin verdiği zamana kadar ertelemek zorunda kaldık, beklenen tarih Mayıs ayının sonundadır.

- Santa GRAIKSTE (Apt.4), Kapıcı Ademin kullandığı daireye bazı tamiratlar yapılmış. Ben buna karşı değilim, Adem görevini çok iyi bir şekilde yapıyor tabi ki ama bunu neden şu an öğreniyoruz. Birazcık daha şeffaflık istiyoruz. Kat maliklerine de danışılabilirdi.
- Anders GULLEV (Apt.31),Son toplantıda bu durum hakkında bilginiz yoktu yüzden bütçeye de ekleyememiştik. Adem evleneceği belirtti ve eşinin de yanına taşınacağı söyledi. Bu yüzden dolayı evinde tamirat yapılmasını talep etti, daha iyi bir standartlarda yaşamayı hak ediyorlar. Bizde gerekli teklifleri alıp değerlendirdikten sonra, bazı tamiratları yaptırıldı.

Santa GRAIKSTE (Apt.4), neden önceden bize söylenmedi, 45 daireyiz ve bize haber verebiliriniz.

Ayhan GEDİKOĞLU, yasaya göre site genel kurul toplantısında kat malikleri tarafından seçilen yönetim kurulu üyeleri bir dahaki toplantıya kadar karar verici mercidir. Yüksek maliyetli işleri sorabilirler ama onun haricinde kat maliklerine sorma zorunlulukları yoktur.

Kent PEDERSEN (Apt.24), 15 yıllık yönetim kurulu deneyimin dayanarak söyleyebilirim ki, yönetim kurulu üyesi olmak zordur. Her kararın tüm kat maliklerine sorulması günlük işleyişi aksatır.

- Kent PEDERSEN (Apt.24), deneyci raporunu okumak istiyorum.

Giriş: 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren Akdeniz.5 mali yılı tablolarının denetimi yapılmıştır. Bu denetimin amacı, mali tabloların ilgili finansal raporlama çerçevesine uygun olarak, tüm önemli yönleriyle adil bir şekilde sunulup sunulmadığı konusunda bir görüş bildirmektir.Yönetim Kurulu üyeleri (PHN) tarafından gönderilen aylık banka dökümlerini almaktadır. Bunlar, yönetim kurulu ve sitede seçilmiş denetçisi tarafından kontrol edilir ve bu incelemelere dayanarak mali sunum hazırlanır.

Önemli Bulgular

Denetim sırasında aşağıdaki önemli bulgular belirlendi:

2023'ün sonucu iseeksi:

-52.276 TL.

Diğer yıllara ait önceki mali sonuçlarla birlikte bu sonuç, 2023 yılı sonunda birikmiş negatif özsermaye ile sonuçlandı:

-105.818 TL.

Lütfen, 2023'e kıyasla 2022'ye göre negatif öz sermayenin neredeyse %100 arttığını görebileceğiniz Yönetim Kurulu'nun mali sunumuna bakınız.Yüksek giderlerin olduğu dönemlerde yeni aidat ödemelerini beklenmesi nedeniyle 2023 nakit akışında zorluk yaşandı.

Öneri:Negatif özsermayenin artmasının nedeni, giderlerin birkaç yıldır gelirden yüksek olmasından kaynaklanmaktadır. 2022 yılına kadar mal sahipleri derneğinin bakım fonunda birikimi vardı. Bakım fonu birkaç yıldır site operasyonlarını desteklemek için kullanılıyor. 2022 yılı sonundan bu yana bakım fonu boş.Denetçi olarak özsermayenin pozitif dengeye getirilmesi için 2024 bütçesinin ekstra ödeme ile artırılması teklif ediyorum

Sonuç:, Yönetim Kurulu'nun finansal tablolarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla mali tablo çerçevesine uygun olarak tüm önemli unsurlarda doğru bir şekilde yansıttığına inanıyorum.Yönetim Kurulu'na, denetim sırasında tespit edilen önemli bulgular ve görüşler ele alınması için adım atmasını tavsiye ederim.

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: Yeşil çöp kutularının kaldırılması:

Anders GULLEV (Apt.31), özellikle yazın kat maliklerinin kalabalık olduğu dönemde, çöp kutuları hızlı bir şekilde bu yüzden etrafta kedi ve fareler oluyor. Siteden 50 metre uzaklıkta belediyenin çöp kutlarına atabilir ev sahipleri.

Adem KOCAK (Apt.27), o zaman 2 tane daha alabiliriz.

Kent PEDERSEN (Apt.24), benim tek endişem insanlar çöplerini koridorlarda daha uzun bekletebilirler. Bu yüzden de koku olabilir.

Santa GRAIKSTE (Apt.4),yaşlı insanların olduğunu unutmayın lütfen.

Yapılan oylama sonucunda oy çokluğu ile çöp kutularının kaldırılması kabul edilmiştir.

6.2: Barbekü alanına oturma alanı ve çatı yapılması:

Ahmad GHILOV (Apt.28), yazın gün içerisinde çok sıcak oluyor, bu yüzden dolayı barbekü alanı kullanılmıyor. Finansal olarak yapılabilir mi bilmiyorum, geçen sene çok sıcak olduğu için kullanılmadı. Bu bir öneridir, kat maliklerine bırakıyorum kararı.

Juha Mustonen (Apt.44), ne kadar tutuyor?

Anders GULLEV (Apt.31), tam olarak hangi boyutlarda, ne tür bir şey bilmediğiniz için bir bilgimiz yok. Eğer ev sahipleri kabul ederse, ona göre gerekli çalışmaları yapar ve bütçe oluşturabiliriz.

Yapılan oylama sonucunda oy çokluğu ile barbekü alanına oturma alanı ve çatı yapılması ret edilmiştir.

Madde 7: Yeni yönetim kurulu seçimine başlandı.

Anders Gullev (Apt.31), John Stofberg (Apt.42),Eija Kaarina Falck (Apt.23) ve Adem Koçak (Apt.27) aday gösterildiler. **Oylamaya geçildi.**

Eija Kaarina Falck (Apt.23) **25 OY** Anders Gullev (Apt.31) **23 OY**

John Stofberg (Apt.42) **21 OY** Adem Koçak (Apt.27) **9 OY**

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

Eija Kaarina Falck (Apt,23), Anders Gullev (Apt,31), ve John Stofberg (Apt,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), ve Adem Koçak (Apt.27) aday olarak gösterilmişlerdir.

Kent Pedersen (Apt.24) **20 OY** Adem Koçak (Apt.27) **8 OY**

Kent Pedersen (Apt.24) denetçi olarak seçilmiştir.

Madde 9: 2024 yılı bütçe görüşmeleri başladı.

**AKDENİZ-5 SİTESİ TAHMİNİ İŞLETME PROJESİ
01.01.2024-31.12.2024 DÖNEMİ**

Gelirler:

Aidatlar ve gecikme faizleri	TRL	1.215.000,00
İlk borçlular		
Son borçlular		
İlk ön ödemeler		
Son ön ödemeler		
Sonuç, gelirler toplamı	TRL	1.215.000,00

Giderler:

Kapıcı,maaş v.s	TRL	490.000,00
Ptt,noter,avukat,toplantı masrafları,banka komisyonları	TRL	25.000,00
Ortak alan elektrik	TRL	45.000,00
Ortak alan su	TRL	25.000,00
Havuz kimyasalları	TRL	50.000,00
Ortak alan malzemeleri ve ortak alan bakımı	TRL	25.000,00
Asansör bakımı	TRL	20.000,00
Jeneratör bakımı	TRL	75.000,00
Jeneratör yakıtı	TRL	10.000,00
Ortak alan sigorta	TRL	16.000,00
Alet edevat ve yatırım	TRL	30.000,00
Beklenmeyen giderler	TRL	20.000,00
Büyük tamirat	TRL	30.000,00
Çalışan iş güvenliği gideri	TRL	30.000,00
Fon Hesabından	TRL	-
Geri Ödemeler.	TRL	-
Kayıp alacak	TRL	-
Yeniden değerlendirme	TRL	-
Operasyon giderleri, ara toplam	TRL	876.000,00
Danışmanlık ücreti (120Euro/daire)	TRL	220.000,00

2022-2023 Kasa devri

TRL 97.000,00

Bakım ve Fon hesabı

TRL 22.000,00

Sonuç, giderler toplamı

TRL 1.215.000,00

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

- Anders Gullev (Apt.31), Türkiye’de çok fazla fiyat artışları oldu ve ne yazık ki Türk lirası her geçen gün değer kaybetmektedir. Sitede bulunan paranın yeterli olmayacağını düşünüyorduk ve paramız yetmedi. Ödemeleri, 3 ayda bir toplanmasını öneriyoruz.
- Santa GRAIKSTE (Apt.4), bu bütçeyi nasıl yapıyorsunuz. Birçok bölümde farklılık bulunmaktadır.
 - PTT, noter, avukat giderleri neden 4.000 TL den 25.000 TL ye çıktı?
 - Neden ortak alan sigorta 2 katı fiyatına çıktı?
 - Büyük tamirat giderleri geçen sene 120.000 TL iken bu sene 30.000 TL ye düşüyor?
 - Havuz neden kışın açık, para israfı yapıyor oluyoruz.

Anders Gullev (Apt.31), öncelikle Ptt, noter, avukat giderleri artmasının sebebi kat maliklerin bir tanesi ile dava sürecimiz oldu. Balkon camlarının eski haline getirilmesi için dava açılmıştı ve dava açım masraflarını Panorama ödemişti, ev sahibi camların rengini değiştirdi, bizde dava kapama ücretini ödedik. Şu an sitemizin dış cephesi bütün olarak güzel duruyor. Site kurallarımıza göre.

Türkiye’de birçok şeyin fiyatı arttığı için sigorta ücretleri de artmıştır. Bu bizim elimizde olan bir durum değildir.

Büyük tamiratlar içinde şunu söyleyebilirim. Geçen sene havuzda büyük bir tadilat ve tamiratımız olmuştu yüzden dolayı geçen seneki bütçede daha yüksek, bu sene büyük bir tamirat yapmayı düşünmüyoruz.

Havuz konusuna gelince ise havuzun kış aylarındaki masrafları hesapladık, çok fazla bir masraf olmamaktadır. Havuzun doldurulmasında yine büyük bir maliyet çıkıyor, ayrıca havuz boşken gece-gündüz ısı değişikliğinden dolayı havuzda çatlaklar oluyor. Ayrıca diğer sitelere bakarsanız, boş havuzlu siteler çok kötü durmaktadır.

- Kent Pedersen (Apt.24),eğer istatistiklere bakarsanız Türkiye’de enflasyon geçen sene %60 artmış olarak gözükmektedir. Bizim aidatlarımız sadece %30 olarak artmıştır. Ayrıca belirtmek istediğim bir konu daha bulunmaktadır. Binamız 10 yıl önce boyanmıştır, bu durumu da tekrardan düşünüp ona göre para biriktirmemiz gerekmektedir.
- Santa GRAIKSTE (Apt.4), davanın ödemesi bu sene mi yapıldı?

Anders Gullev (Apt.31), Evet, 2024 yılında yapıldı

- Kent Pedersen (Apt.24),aidatların birazcık daha fazla toplanmasını talep ediyorum. Geçen seneki eski hesabımızı kapatmak için daha fazla para toplamamız gerekiyor. Aidatlar 26.000 TL den 27.000 TL ye yükseltilmeli bence.Boya için ufak ufak para toplayalım.
- Adem KOCAK (Apt.27), bence aidat 22.000 TL olmalı.

Oylamaya geçildi. Bütçe ve aidatın 27.000 TL olması oy çokluğu kabul edilmiştir. Ödenmesi gereken 7.500 TL Ocak 2024 de ödendiği için geri kalan 19.500 TL’nin 3 taksitte, birinci taksit olan 7.500 TL 31 Mayıs 2024 tarihine kadar, ikinci taksiti olan 6.000 TL 31 Temmuz 2024 tarihine kadar, üçüncü taksit olan 6000 ise 30 Eylül 2024 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 ile kabul edildi.

Madde 10: Yönetim şirketi seçimine başlandı.

Yönetim şirketinin seçimi için yönetime yetki verilmesi oy çokluğu ile kabul edildi. Ayrıca, **yönetime müşavirlik şirketi ile sözleşme imzalamasına yetki verilmesi için oylamaya başlandı, yapılan 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, ayrıca Adem Gürkan'ın site görevlisi olarak işe alınmasına, Akdeniz Apartmanı yönetimini temsil ve ilzam için Muhammet Gülten'in yetkili kişi olması oy çokluğu ile kabul edildi.

Madde 12: Dilek ve temenniler:

- Ahmad GHILOV (Apt.28), orta bölümde oturan kat maliklerine bir sorum olacaktı. Birileri yemek yaptığında evinize koku geliyor mu?

Mesut Gürses (Apt.23), evet maalesef. Tüm ev yemek kokuyor, başkası yemek yaptığında.

Yönetim kurulu üyeleri konu hakkında gerekli araştırmaları yapacaktır.

- Juha Mustonen (Apt.44), spor salonunda bulunan koşu bandında ses geliyor. Bakıma ihtiyacı bulunmaktadır.
- Santa GRAIKSTE (Apt.4), daha fazla şeffaflık istiyoruz. Whatsapp grubunun kurulmasını istiyoruz. Ayrıca ortak alanlarda bulunan duşlarda hep saçlar bulunmaktadır. Lütfen herkes kullandıktan sonra saçlarını temizlesin.
- Mesut Gürses (Apt.23), yazın site çevre duvarları fareler gördüm. Ayrıca evlerimizde ki banyo tavanlarının üstünde fareler yürüyor gece duyabiliyorum. Bunlara bir çözüm bulmalıyız.

Yönetim kurulu üyeleri konular hakkında gerekli çalışmaları yapacaktır.

- Juha Mustonen (Apt.44), geçen sene evimizde büyük bir hamamböceği gördük. Biz ilaçlama yaptık ama herkesin evlerinde gördüğünde yapmasını rica ediyoruz.
- Adem Koçak (Apt.27), yönetimde bir Türkünde olmasını istiyoruz.

Mesut Gürses (Apt.23), ben zaten Eija hanım sebebi ile onlara yardımcı oluyorum.

- Anders Gullev (Apt.31), Bisiklet park alanının belirli bir kapasitesi olduğundan dolayı. Site kurallarımızda bulunan 5. Maddeye (Genel olarak) bir ekleme yapmak istiyorum. Yeni 12. madde şu şekilde olacak:

Eğer Akdeniz 5'ten 14 günden fazla uzak kalırsanız, bisikletler bisiklet park alanından çıkarılmalı ve ya kendi dairenizde ya da Adem'in dairesinin yanındaki bodrumdaki odaya yerleştirilmelidir. Aynı

zamanda, bisikletleri askıya kilitlemek yasaktır; bu kurala uyulmazsa kilitler kesilerek bisikletler bodrumdaki odaya yerleştirilecektir.

- Anders Gullev (Apt.31), sitemiz için yapılan sigorta sadece ortak alanlar için yapılmaktadır. Evlerinizi kapsamamaktadır, Evleriniz için bireysel sigorta yaptırmalısınız. Ayrıca geçen sene hastane kartları yaptırmıştık, bazı ev sahiplerinin halen kapılardan almadığını görüyoruz. Bu kartlar size yardım olmak için yaptırılmıştır. Acil durumlarda, kartların üzerinde bulunan telefon numarasını aradığınızda, adres kodunu söylediğinizde direk evinize geliyorlar.
- (Ilpo Juhani Laitinen & Frans Johannes Leppaenen Apt.41), 10 yıldır burada ev sahibiyim ve ilk defa sizlerden bir isteğim olacaktır. Dublex katların dış alın kısımları su almış durumda, bu alanları inceler misiniz?

Yönetim kurulu yeleri konu hakkında gerekli araştırmaları yapacaktır.

Madde 13: Başka söz alan olmadığı için toplantı divan başkanı tarafından sona erdirildi. 11:50

KARAR İMZA LİSTESİ EKTEDİR!

Divan Başkanı

Ayhan GEDİKOĞLU

Katip ye

Eyyup şENBAHAR