

**AKDENİZ APARTMANI**  
**19.04.2022 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 **30.03.2022** tarihinde kat maliklerine taahhütlü mektup olarak gönderildiği, ayrıca apartman girişine asıldığı ve ilk toplantının **19.04.2022** tarihinde, ekseriyet temin edilmediği takdirde ikinci toplantının **26.04.2022** 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:** Hazırlanmış listesine göre toplantıya katılması gereken 45 bağımsız bölüm malikinden, 14 bağımsız bölüm maliki asaleten, 18 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), faaliyet raporlarında öne çıkarılması gereken bazı önemli maddeleri söylemek istiyorum. Tüm kat maliklerinde Akdeniz-5 site kurallarına uymaları beklenilir.16 yıl boyunca var olan bu ev kuralları Genel Kurullar 'da oy çokluğu ile kararlaştırmıştır. Bazı kat malikleri ne yazık ki bu kurallara uymamaktadır. Örneğin, merdivenlere özel eşyalarını ve ayakkabılarını koymaktaydı, Akdeniz-5 Site Kuralında bulunan 4.2’inci maddesi (“Yangın çıkışı da dâhil olmak üzere merdivenlere ayakkabı, her hangi bir mobilya ve eşya vb. konulamaz”) bazı kat maliklerine vurgulandı. Diğer bir kural ihlali örneği ise, sitemizde bulunan yeni ev sahibine Akdeniz 5 ev kuralları dâhilinde aykırı olduğu söylendiği halde balkonun yakın zamanda koyu camla kapatılmış olmasıdır. Kural 4.7. (“Balkonlarını katlanır camla kapatmak isteyen kat malikleri binadaki uyumluluk ve standartları sağlayabilmek gibi nedenlerle bunu yönetime haber vermek durumundadırlar. Model olarak 6 numaralı dairedeki örnek alınmalıdır. Profiller beyaz olmalı ve bina cephesinde uyum sağlayabilmek için aynı model görünmelidirler. Bu camların takılmasıyla ilgili ortak alanlarda oluşacak herhangi bir hasar veya masraf işi yaptıran kat maliki tarafından karşılanmalıdır.”).Ayrıca sitemizin sadece ev sahiplerinin olduğu aktif bir Facebook grubumu bulunmaktadır. İsteyen kat malikleri bu gruba katılabilir.

Denetçi ve hesap raporlarının ibrasına geçildi. **Oy birliği ile denetçi ve hesap raporları kabul edilmiştir.**

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

- Kent PEDERSEN (Apt.24), bir kaç ev sahibi bizimle iletişime geçti, evlerindeki duvarlarda su hasarları olduğunu belirttiler. Bu hasarların ortak alan geçen çatıdan kaynaklı olduğu ortaya çıkmıştır. Sitemizin çatısında bulunan hasarlar bazı evlere zarar vermektedir. Gelecek dönem yönetim kurulunu bu sorunun çözülmesi için yapılması gereken tamiratlar hakkında yetkilendirelim. Bu ortak alandan kaynaklı oluşan bir hasardır, yani hepimizin sorumluluğundadır.

Aysel-Adem KOÇAK temsilen İsa AKAR (Apt.27), ortak alan sigortamız mevcuttur. Ekstra ücret toplamaktansa sigortadan bu ücreti talep edelim.

Sigorta şirketleri çatısı olmadığından dolayı oluşan hasarları ödememektedir.

Muhammet GÜLTEN, eğer normal üçgen bir çatı olsa bile sigorta sadece doğal afetleri karşılamaktadır. Su sızıntısı gibi zararları karşılamıyor sigorta şirketleri.

Bu çatının tamiratının yapılması için birden fazla çözüm bulunmaktadır. Şu an yönetim hangisi daha iyi onu araştırıyor. Çözümlerden biri daha fazla maliyetli. Şikâyetçi olan ev sahibi ise bir kaç işlemin daha iyi olacağını düşünüyor o yüzden yönetim belirli bir süre araştırma yapacaktır.

Aysel-Adem KOÇAK temsilen İsa AKAR (Apt.27), başka bir sitede buna benzer ortak alanların bir hasar oluşmuştu. Bildiğiniz üzere, artık Türkler için burada yaşamak zorlaştı bu yüzden Türkler ödeme dışında tutulmalı.

Kent PEDERSEN (Apt.24),ben bu düşünceye katılmıyorum. Tüm kat malikleri aynı imkânları kullanmaktadır, bu yüzden herkesin ödemesi gerekir.

**Çatı tamiratının yapılması için oylama geçilmiştir. Oy çoğunluğu ile çatı tamiratının yapılmasına ve gelecek yönetim kuruluna yetkilendirilmesine karar verilmiştir.**

- Kent PEDERSEN (Apt.24) bisikletlerle ilgili gelen öneriler ve istekler için söz aldı. Sitemizde bulunan birçok ev sahibinin bisikleti bulunmaktadır. Bu yüzden bisiklet alanı yetersiz kalmaktadır. Kısacası, yeni bir bisiklet alanı yapmalıyız ya da olan mevcut bisiklet alanının üstünü kapatmalıyız önerileri geldi ev sahiplerinden.

Liubov MATSKO (Apt.14), evet doğru daha büyük bir alan olursa daha iyi olur.

**Oy çoğunluğu ile gelecek yönetim kurulunun bisiklet alanı ile ilgili çalışma yapması için yetkilendirilmesine karar verilmiştir.**

**Madde 7:** 2022 yılı bütçe görüşmeleri başladı.

**AKDENİZ-5 SİTESİ TAHMİNİ İŞLETME PROJESİ  
01.01.2022-31.12.2022 DÖNEMİ**

**Gelirler:**

Aidatlar ve gecikme faizleri	TRL 360.000,00
İlk borçlular	
Son borçlular	
İlk ön ödemeler	
Son ön ödemeler	
<b>Sonuç, gelirler toplamı</b>	<b>TRL 360.000,00</b>

**Giderler:**

Kapıcı,maaş v.s	TRL 120.000,00
Ptt,noter,avukat,	
toplantı masrafları,banka komisyonları	TRL 3.000,00
Ortak alan elektrik	TRL 20.000,00
Ortak alan su	TRL 10.000,00
Havuz kimyasalları	TRL 33.000,00
Ortak alan malzemeleri ve ortak alan bakımı	TRL 15.000,00
Asansör bakımı	TRL 7.000,00
Jeneratör bakımı	TRL 2.000,00
Jeneratör yakıtı	TRL 100,00
Ortak alan sigorta	TRL 1.500,00
Alet edevat ve yatırım	TRL 3.000,00
Beklenmeyen giderler	TRL 5.000,00
Büyük tamirat	TRL 3.000,00
Fon hesabından	TRL -
Geri Ödemeler.	TRL -
Yeniden değerlendirme	TRL -
<b>Operasyon giderleri, ara toplam</b>	<b>TRL 222.600,00</b>
Danışmanlık ücreti (120Euro/daire)	TRL 96.000,00
Fon hesabından	TRL 41.400,00
<b>Sonuç, giderler toplamı</b>	<b>TRL 360.000,00</b>

Kent PEDERSEN (Apt.24) ,çatı tamiratının gideri bütçede yer almamaktadır. Çatı tamiraty yapılacağı için ekstra ödeme toplanması gerekecektir. Bütçede bu gider bulunmadığı için Eylül 2022'de bütçeye ek olarak 2000 TL toplanacaktır. Bu sene zaten aidat olarak 3000 TL Ocak'ta ödedik.

**Oylamaya geçildi. Oy çokluğu ile bütçe ve ekstra çatı tamiraty için Eylül ayında 2000 TL toplanması kabul edilmiştir. Yapılması gereken aidat ödemelerinin ikinci taksiti olan 3000 TL 31 Mayıs 2022 tarihine kadar, üçüncü taksit olan 2000 ise 30 Eylül 2022 tarihine kadar ödenmesi gerekmektedir. Ayrıca Eylül ayı aidatına ek olarak 2000 TL çatı tamiraty için toplanacaktır. 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.**

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

**Madde 8:** Yeni yönetim kurulu seçimine başlandı.

Geçen seneki yönetim kurulu başkanı Kent PEDERSEN (Apt.24) 16 yıl çalışmasının ardından aday olmayacağını belirtti. Kurt Eric Callesen (No:29), Anders Gullev (No:31), Jari Kanninen (No:39) aday olarak gösterildiler.

**Oylamaya geçildi. Kurt Eric Callesen (No:29), Anders Gullev (No:31), Jari Kanninen (No:39) oy birliği ile yeni yönetim kurulunu oluşturdu. Yönetim kurulu adına Jari Kanninen (No:39) yönetim müşavirliği için yönetim şirketi ile sözleşme imzalamasına yetki verilmesi oylama sonucunda oy çoğunluğu ile kabul edildi.**

**Madde 9:** Yeni denetçi seçimine geçildi.

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

**Madde 10:** Yönetim şirketi seçimine başlandı.

Kent PEDERSEN (Apt.24), **Panorama Emlak Turz.İnş.San ve Tic. Ltd. Şti** müşavirlik firması olarak önerdi.

**Oy çoğunluğu ile Panorama Emlak Turz.İnş.San ve Tic. Ltd. Şti müşavirlik şirketi olarak 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:

Muhammet GÜLTEN, rögar kapağının olduğu alanda birazcık kayma var. Bu yüzden dolayı rögar kapağı yüksekte kalıyor, çok fazla yağmur yağdığıında burada birikecek olan su site duvarlarına zarar verebilir.

Aysel-Adem KOÇAK temsilen İsa AKAR (Apt.27), su kuyusu açsak bu sayede su giderlerimiz azalır.

Ayhan GEDİKOĞLU, yasal olarak böyle bir şey mümkün değil.10 yıldır bu işlemin yapılması yasaktır. Ayrıca barbekü alanındaki seramiklerde çökme bulunmaktadır. Bu kış yoğun yağın yağmurlardan dolayı bazı alanlarda seramikler kalktı, bunların tamiratları yapıldı ancak gelecek kış tamirat yapılmayan bölgelerdeki alanlarda benzer olayları görebiliriz.

Ender Can ATAY (Apt.4),ortak alanda bulunan su sebili neden kaldırıldı. Geri koyulsa daha iyi olabilir, sauna ve havuzdan çıktıktan sonra insanlar suya ihtiyaç duyuyor. Yıllık maliyeti sadece 300-400 civarında olur.

Bu sunulan öneri yönetim kurulu tarafınca değerlendirilecektir.

Liubov MATSKO (Apt.14),barbekü alanının üstünü kapatsak, orada otursak daha iyi olabilir.

Kent PEDERSEN (Apt.24), Kent PEDERSEN (Apt.24)

Liubov MATSKO (Apt.14),kamera kaç ay kayıt almaktadır?

Kent PEDERSEN (Apt.24), 6 hafta kayıt almaktadır, her hangi olaydan kameralar inceleniyor.

Ayhan GEDİKOĞLU, havuz rezerv tankına giriş bulunmamaktadır. Bu sebepten dolayı rezerv tankına giriş yapılarak, kapak yapılması gerekmektedir. Temizlenip tamir edilmesi gerekmektedir.

Kent PEDERSEN (Apt.24), bazı ev sahipleri balkonlarını camla kapatmaktadır. Balkonlarının içini hangi renge boyayabilirler?

**Yasal olarak balkonlar ortak kullanım alanı olarak geçmektedir. Bu yüzden, balkonların iç ve dış rengi bina rengi ile aynı olmalıdır. Balkon pencerelerini açtığınızda, balkonun içi farklı bir renge boyandığı için binanın dış görünümü değişir bu yüzden balkon iç ve dış rengi renklerini değiştirmek yasaktır.**

**Madde 13:** Başka söz alan olmadığı için toplantı divan başkanı tarafından sona erdirildi. 10:50

**KARAR İMZA LİSTESİ EKTEDİR!**

**Divan Başkanı**  
Ayhan GEDİKOĞLU

**Katip Üye**  
Eyyup ŞENBAHAR