

İNCEK VADI KONUTLARI SİTE YÖNETİMİ TEMSİLCİLER KURULU TOPLANTISI

KARAR NO : 2023/13

TARİH : 02.09.2023

YER : SOSYAL TESİS TOPLANTI SALONU

GÜNDEM : Toplantıya ilişkin çağrı kağıdında yer alan konuların görüşülmesi

1. Yoklama yapıldı, 14 asaleten 1 vekaleten 15 temsilci tarafından 644 kat malikinin temsil edildiği tespit edildi. Toplantı yeter sayısı sağlandığı için Yönetim Kurulu Başkanı Orhan Erbiz toplantının açılışını yaptı.

2. Gündeme alınmak üzere verilen 8 maddenin gündeme alınması oylandı, tüm maddelerin görüşülmesi oybirliği ile kabul edildi.

3. Maddeye geçildi, (blok önü yalıtım ve kaplama işleriyle ilgili olarak, işin projesi ve maliyetleri konusunda yapılan çalışmalar ve alınan teklifler önceki toplantılarda paylaşılmış, sonrasında blok önü onarımlarının yapılması kararı alınmıştı. Yapılacak blok önü onarımları işinin bütçesinin ve avans toplama şekli) görüşülerek oylandı.

Bütçe oylaması; T1-1, T1-2, T1-3, T1-4, T2-2, T2-3, T2-7, T2-8, T2-13, T2-15, T2-16, T3-1, temsilcilerinin 417 kabul oyuna karşı T1-5, T2-6, T2-10, T3-2, T3-3, T3-4 temsilcilerinin 344 red oyu ve T3-5 temsilcisinin 85 çekimser oyu ile sonuçlanmıştır. Bu durumda bütçenin uygulanması için gerekli olan kat malikleri sayısının 4/5 çoğunluğa (849 oy) ulaşamamıştır.

4. Toplantı başlangıcında verilen gündem önerilerinin görüşülmesine geçildi. Verilen önerilerden sitenin işleri için site müdürü istihdam edilmesi önerisi görüşüldü. Site Yönetim Kurulu'nun ehliyetli ve deneyimli bir Müdür Adayı bularak ilgili adayın özgeçmişi ve deneyimliyakat konularını içeren bilgileri Temsilciler Kurulu'na getirerek görüşülmesini sağlaması kabul edildi.

5. Toplantı başlangıcında verilen gündem önerilerinden Elektrikli araç şarj etme konusunda Gölbaşı-Enerjisa ile görüşme yapan Site Yön. Kurulu Üyesi Durmuş Boztuğ, Temsilciler Kurulunu bilgilendirdi. Enerjisa yetkilisinin verdiği bilgiye göre 3 farklı durumun olduğu ifade edilmiştir. (1) 'Araç şarj etme noktası yaptırmak isteyen site sakini, bir elektrik tesisatçısı marifetiyle bloğun ve dağresinin elektrik projesini inceletir ve arabasının bataryasını şarj edebilecek KW cinsinden güç sağlanması mümkünse, sadece Blok Yöneticisine bilgi vererek otoparkta belirlenen noktaya kendi dairesinin elektrik sayacından tesisat çektirebilir, bunun için Enerjisa' dan izin alınmasına gerek yoktur.' (2) 'Bir elektrik tesisatçısının çalışması sonucu, dairenin elektrik tesisatının uygun olmaması durumunda, örneğin, daire içinde bir adet sigorta değişimi olacaksa bile, Enerjisa' dan izin alınarak hat çektirilebilir.' (3) 'Site içinde kurumsal bir firma tarafından ticari amaçlı olarak elektrikli araç şarj istasyonu kurulması durumunda, Site Yönetimi ve ilgili firmayla görüşmeler sonucunda işin teknik boyutu ilgili firma tarafından Enerjisa nezdinde takip edilecektir.' Tüm bu alternatiflerin uygulanmasında, öncelikle bu konuların bu alternatiflerden birine blok temsilcisi ya da yönetim kurulunun doğrudan karar verme yetkisinin olmadığı, uygulanacak yöntemin temsilciler kurulunda alınacak karara göre ve yönetim kuruluna verilecek yetkiler çerçevesinde takip edilebileceği uzmanlar tarafından belirtilmektedir.

6. Tip 1-4 ve Tip 1-5 blok sakinlerinin -1 ve -2 kapalı otoparkı ortak kullanmaları nedeniyle ve toplamda 63 konuta karşı toplamda 64 adetlik kapalı otopark bulunması nedeniyle kendi aralarında anlaşarak Tip 1-5'in sadece -2'yi (çünkü bloğa giriş sadece bu kattan mümkündür), Tip 1-4'ün ise sadece -1 katını numara vererek kullanmak istedikleri Blok Temsilcilerince dile getirilmiştir. Ancak, kapalı otoparkların da Sitenin Ortak Alanı olması nedeniyle bu düşüncenin kabul edilmesinin mümkün olmadığı belirtildi. Ancak sorunun özellikle Tip 1 ve Tip 2'lerde konut sayısı kadar kapalı otopark olması nedeniyle, bu konuda Site Yönetimi tarafından bir öneri oluşturularak Temsilciler Kuruluna sunulmasına ve konunun bundan sonra tartışılmasına karar verildi.

23.06.2023 tarihli 2023/9 sayılı temsilciler kurulu kararları imza listesi

T1-1 Mehmet A. AYARLI OĞLU	T1-2 Ayten AYDIN	T1-3 Atilla MAZLUM	T1-4 Durmuş BOZTUĞ	T1-5 Kerim KONCAGÜL
T2-1 Mehmet EKİCİ	T2-2 Murat YÜKSELEN	T2-3 Orhan ERBİZ	T2-4 Sefa SUÇİN	T2-5 Cabir BİLİRGEN
T2-6 Mustafa ŞÜKRÜ KARAHAN	T2-7 Recai ÇİRPAN <i>Bu madde bütçenin büyük kısmını kaplar ve bütçesinin büyük kısmını oluşturur. Muhalefet. Serkan TOKER.</i>	T2-8 Mehmet BAĞ	T2-9 Cansu YILMAZ	T2-10 Alev FETTAHLI
T2-11 Fatih CEYLAN	T2-12 Süha ERCAN	T2-13 Seyfettin KAYTAZ	T2-14 Aysun YILMAZ	T2-15 Serkan TOKER
T2-16 Mesut ÇİÇEK	T3-1 Yücel TEKBAS	T3-2 Volkan TOSUN	T3-3 Uğur ERKAM	T3-4 Öner KANAT
T3-5 Nurettin PELEN				

İNCEK VADI KONUTLARI TEMSİLCİLER KURULUNUN
02 EYLÜL 2023 TARİHLİ KARARINA EKLENECEK MİHAFELET ŞERHİ (KARŞI OY NOTU)

Bilindiği üzere, geçen sene bitirilememiş blok önlerinin kaplama ve yalıtım işinin tamamlanması için Yönetim Kurulu ve Temsilciler Kurulu 2023 Mart ayından beri konu üzerinde yoğunlaşmış, aylardır süren toplantılarda uzun görüşmeler ve tartışmalar yaşanmış, nitekim 3/6/2023 (2023/8) tarihli toplantıda “**blok önlerinin mahkeme sürecinin beklenmeksizin, yapım detayları, bütçe, dağılım şekli daha sonra kararlaştırılmak üzere 938 kabul oyu ile**” yapılmasına karar verilmiştir. Ancak, **02.08.2023 tarihli toplantıda işin Bütçe teklifi hakkında yapılan oylama sonucunda; T1-1, T1-2, T1-4, T2-2, T2-3, T2-7, T2-8, T2-15, T3-1 ve 2-16 blok temsilcisi (353) kabul oyu vermiş, T1-3 Blok temsilcisi (32) Çekimser oy kullanmış, T1-5, T2-6, T2-10, T2-12, T3-2, T3-3, T3-4 ile T3-5 blok temsilcisi (460) Ret oyu vermiş ve bütçe kabul edilmemiştir.**

Bu toplantıda yeniden teklif edilen bütçe üzerinde görüşmeler yapılmış, toplantıya katılan temsilcilerin bazıları bütçe için de 4/5 karar sayısı aranması gerektiğini ifade etmişler, toplam giderin önceki toplantılarda olduğu gibi blok arsa payına bölüştürülerek belirlenmesini istediklerinden, bütçe miktarı ne olursa olsun bölüştürme böyle olmadığı takdirde ret oyu vereceklerini de ifade etmişlerdir. T2-5 temsilcisi ise bu işin yapılması gerektiğini ancak bundan önceki oylamada yönetici yardımcısının ret oyu verdiği gerekçesiyle çekimser oy kullanmış, T1-5 temsilcisi de kesin bütçe rakamının belli olmadığı gerekçesiyle ret oyu kullanmıştır. Oylama sonucunda bütçe için 417 Kabul, 344 Ret ve 85 Çekimser oy kullanılmıştır.

Bütçe; herhangi bir yönetimin görev, yetki ve sorumluluk alanındaki faaliyetlerini yerine getirmek için ihtiyaç duyduğu gelir ve gideri öngörebilmek için yapılan bir projedir. Geleceğe yönelik yapılan tahmin ve projeksiyondur. Yönetimlerin başarısını ve yetkinliğini ölçmek için kullanılır. Bütçe yapılmasındaki asıl amaç, hedeflenen işi gerçekleştirme rakamlarıyla hayata geçirebilmektedir. Bütçenin tahminler yönünde gerçekleşmesi yönetimlerin başarısı, açık ya da fazlalık vermesi ise yönetimlerin başarısızlığı olarak değerlendirilebilmektedir.

İncek Vadi Konutlarında, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile Yönetim Planı hükümlerine göre bütçe hazırlama görevi yönetim kuruluna verilmiştir. **Hazırlanan ve teklif edilen bütçe Temsilciler Kurulunda görüşülür ve toplantıya katılan temsilcilerin oy çoğunluğunun kararı ile kabul edilerek kesinleşir.** Bilindiği gibi sitemizin bütçesi de bu gereklilik doğrultusunda temsilcilerin kabul veya ret kararlarına göre kabul edilmekte ve kesinleşmektedir. Bütçenin ortak giderlere veya onarım ve tadilatlar göre hazırlanarak teklif edilmesi karar yeter sayısı niteliğini değiştirmez. Onarıma ilişkin bütçe toplantısında da 1061 malikin ve sahip oldukları arsa payları toplamının yarısının 1 fazlasıyla toplantı açılır (Salt Çoğunluk) ve bütçe, toplantıya katılanların oy çoğunluğunun kararı ile kesinleşir. Bütçe ifadesi tektir, bütçe ister aidatlara yönelik olsun, isterse yeni yatırımlara yönelik olsun kabul edilmede farklı oy nisapları aranmaz.

Toplantı yeter sayısı ve karar yeter sayısında dikkat edilecek husus 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda ve Yönetim Planında özel haller için öngörülmüş bulunan toplantı ve karar yeter sayılarına ilişkin hükümlere bağlı kalmaktır. Örneğin; alınmış bir kararın yeniden görüşülmesi ve karara bağlanmasında 2/3 karar yeter sayısı aranmalıdır. Veya yapım ve onarım işlerinin kararında 4/5 karar yeter sayısı mutlaka aranmalıdır. Veya kanunun oybirliği gerektiren hallerinde mutlaka oybirliği aranmalıdır.

Geçen dönemde tamamlanamayan blok önleri kaplama ve yalıtım işinin tamamlanması gündemiyle Temsilciler Kurulu 03/06/2023 tarihli toplantısı yeterli sayı ile açılmış, 2023/8 yapım kararı da 1061 maliki temsilen 938 oy ile kabul edilmiş ve 634 Sayılı Kanunun aradığı 4/5 nitelikli çoğunluk sağlanmıştır. Kanun gereği işin yapımı için bu nitelikli çoğunluk gerek ve şarttır. Ortada nitelikli çoğunluk kararı olan bir yapım kararı vardır ve kararda gereken çoğunluk şartı yerine getirilmiştir. Bu nedenle, işin bütçesinde yeniden 4/5 aranması gerekli ve şart değildir.

Yapıma daha önce karar verilen işin bütçesi için toplantıya katılanların oy çoğunluğunun kabul oyu vermesinin bütçenin kabulü ve kesinleşmesi için yeterli olduğu, işin toplam giderinin bütün maliklerin toplam arsa payı karşılığında bölüştürülerek uygulanmasının 634 Sayılı KMK ile Yönetim Planı hükümlerine uygun olacağını, bunun dışında bir bölüştürme yapılmasının mevzuata uygun olmayacağı gerekçeleriyle bütçenin reddedilmesine ve kabul edilmesinde nitelikli çoğunluk aranmasına karşıyım.

İş bu karşı oy yazım 2023/12 sayılı kararın ekidir. Saygılarımla.



Recai ÇIRPAN

T2-7 Blok Temsilcisi