

İNCEK VADİ KONUTLARI SİTE YÖNETİMİ TEMSİLCİLER KURULU OLAĞANÜSTÜ TOPLANTISI

KARAR NO	: 2025/2
KARAR TARİHİ	: 15 ŞUBAT 2025
YÖNETİM KURULU	: Recai Çırpan, Atilla Mazlum, Mehmet Bağ
TOPLANTIYA KATILANLAR	: EK-1 Hazirun Cetveli/Vekalet Belgeleri/Oylama Sonuç Cetveli
GÜNDEM :	: Toplantıya İlişkin Dağıtılan Gündemdeki Konuların Görüşülmesi.

KARAR

1. Ek-1 Hazirun cetvelindeki 18 asil, 3 vekil olmak üzere toplam 908 kat malikinin toplantı salonunda temsil edildiği ve çoğunluğun sağlandığı tespit edilmiş. Toplantı, Yönetim Kurulu Başkanı Recai ÇIRPAN tarafından başlatılarak, Saygı duruşu gerçekleştirilmiştir.

2. Gündemin 2.maddesinin görüşmelerine başlandı. Denetim Kurulu Üyesi Aysun Altınok 2024/4 Sayılı Denetim Kurulu raporunun tamamlandığı bilgisini vererek rapor hakkında açıklamalarda bulundu. T3-5, T3-2, T2-13 Temsilcisi söz alarak konu hakkında görüşlerini belirttiler.

Denetim Kurulunun Raporlarında yer verdiği, yönetimin ibra (aklanması) edilmesi önerisi doğrultusunda oylama yapılmış, 117 Maliki temsil eden T2-13 ve T3-5 Temsilcilerinin ibra etmeme yönündeki red oyu karşı, 791 Maliki temsil eden Temsilcilerin kabul oyu ile 21.01.2024-18.01.2025 tarihleri arasında görev yapan Yönetim Kurulunun ibra edilmesi Oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

3. Gündemin 3.maddesinin görüşmelerine başlandı. Yönetim Kurulu Başkanı konunun neden yeniden gündeme alındığına ilişkin açıklamasını yaptı. T2-13, T2-3, T3-2, T3-1 Temsilcileri söz alarak konu hakkında görüşlerini bildirdiler. Hukuk Müşaviri tarafından bilgilendirme yapıldı.

Gölbashi 1.Sulh Hukuk Mahkemesinde 2022 Yılı Yatırım Bütçesinin iptal edilmesi yönünde site yönetimi aleyhine dava açmış olan ve davanın duruşmasında feragat taleplerini ileterek yatırım bütçesinin iptal edilmesiyle ortaya çıkacak karışıklığın önüne geçmiş olan (3) malikin esas borçlarını ödemeleri kaydıyla icra ve faiz borçlarının silinmesi konusunda oylama yapılmıştır.

Oylama sonunda; 62 Maliki temsil eden T2-13 ve T1-2 Temsilcisi Kabul, 85 Maliki temsil eden T3-5 Temsilcisi çekimser, 761 Maliki temsil eden Temsilciler ret oyu vermiş ve 2022 yılı yatırım bütçesi borcunu ödemeyen bu (3) malikin icra ve faizlerinin silinmemesine Oyçokluğu ile karar verilmiştir.

4. Gündemin 4.maddesinin görüşmelerine başlandı. Yönetim Kurulu Başkanı, 2025 yılı resmi ve dini bayramlar dikkate alınarak 7 olağan toplantı yapılması tekliflerinin olduğunu ifade etti. T3-4 , T3-1, ile T2-3 Temsilcisi görüşlerini ifade ettiler. Yaz tatili döneminde toplantı yapılmaması mutabakatı sağlanarak;

Toplu Yapı Yönetim Planının 24 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca; 22 Mart 2025 Cumartesi Saat 20:30, 26 Nisan 2025 Cumartesi Saat 19:00, 31 Mayıs 2025 Saat 19:00, 27 Eylül 2025 Cumartesi Saat 19:00, 8 Kasım 2025 Cumartesi Saat 19:00, 13 Aralık 2025 Cumartesi Saat 19:00 olmak üzere 2025 Yılında 6 (Altı) Olağan Temsilciler Kurulu Toplantısı yapılmasına 908 Maliki temsil eden Temsilcilerin Oybirliği ile karar verilmiştir.

5. Gündemin 5.maddesinin görüşmelerine başlandı. Yönetim Kurulu Başkanvekili, sitedeki 13 bloğun kapalı otoparklarında toplam 25 adet elektrikli araç sarj istasyonu kurulu olduğu, 13 blokta ise hiç kurulmadığını tespit ettiklerini, sarj üniteleri hususunda Temsilciler Kurulunun toplantılarında müzakereler yapıldığını ancak Kurulun bir kararının mevcut olmadığını, Ünitelerin montajının malikler tarafından yaptırıldığını, mevcut durumu ortaya koymak adına firma eliyle 3 farklı tip blokta puant ölçümleri yaptırıldığını, T1 Bloklarda 13 adet, T2 Bloklarda 14 adet, T3 Bloklarda 28 adet 7000 W Monofaze Şarj İstasyonunun kabul edilebilir raporu verdiğini ifade ederek puant ölçüm sonuçlarını dileyen bütün temsilcilere sundu.**(Sunulan Puant Ölçüm Sonuçları Kararın (EK-2)Ekindedir)**

T2-8, T3-1, T1-5, T3-2, T2-2, T2-10, T1-3, T2-7 Blok Temsilcileri; Yönetim Planında ortak alan olan kapalı otoparklara sarj ünitesi kurulumu yapılabilmesine ilişkin düzenleme olmadığı, Temsilciler Kurulu Kararının bulunmadığı, bazı bloklarda kat malikleri kurulu kararı ile kurulduğu, sakinlerin çoğunun herhangi bir izin almadan ünite kurdurduğu, bu ünitelerin kullanılması sonucunda yangın, batarya patlaması, tesisat tutuşması, trafo arızaları, voltaj düşüklüğü gibi olaylar yaşanabileceğini, böyle durumlara ilişkin yangın söndürme standartlarının olmadığını, hasar durumunda sigortanın tazmin etmesinde sorunlar bulunduğunu, kapalı otoparklarda yangın dolabı ve uygun yangın tüplerinin olmadığını, Üniteleri kurduranların sigortanın amperi, kablo kesiti ve metraji uygulamasını yetkili elektrik firmasının tespit ve ölçümlerine göre yapılıp yapılmadığının bilinmediği sebepleriyle kişisel sarj ünitelerinin kapalı otoparka kurdurulmasının bütün sakinlerin faydasına olmayacağı aksine telafi edilemeyecek can ve mal kaybına yol açabileceği endişelerini paylaşmışlar ve hemen söktürülmesi gerektiği görüşünde birleşmişlerdir. Yönetim Kurulu bu durumda Hukuk Müşavirliğinin görüşünün alınmasının yararlı olacağını bildirmiştir. **(Karar Yazım aşamasında iken talep üzerine gelen Hukuk Müşavirliği görüşü kararın (EK-3) ekindedir.)**

Görüşmelerin sonunda;

Sitemiz ortak alanlarından (86.000 m²) maliklerin eşit katılım oranında yararlanması esassından hareketle, bloklar kapalı otoparklarında sakinler tarafından montaj hattı çekilerek kurulan kendi kullanımına ve faydasına özgülenmiş elektrikli araç şarj ünitelerinin kullanılmasının bütün maliklerin kapalı otoparkı kullanır iken daha rahat ve kolay hale konulması ve elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarayacak bir yenilik olmadığı aksine olası risklerinin bütün maliklerin zararına olacağından 15/02/2025 tarihi itibarıyla yeni sarj ünitesi kurdurulmaması, mevcut 25 adet kurulu şarj ünitesinin 30 (otuz) gün içerisinde kurduranlar tarafından kaldırılması, Sürenin Kararın maliklere tebliğinden sonra başlatılması, 908 Maliki temsil eden Temsilcilerin oy birliği ile kabul edilmiştir.

6. Gündemin 6.maddesinin görüşülmesine geçildi. Yönetim Kurulu Başkanı 2025 Yılı İşletme Bütçesi gider kalemleri tahminlerinin piyasadaki mal ve hizmet fiyatları ile oluştuğunu, elektrik ve su giderleri tahminlerinin tüketimlere göre belirlendiğini, özellikle 5000 Kwh'ı aşan 34 elektrik sayacının faturalarının çok yükseleceğini, bu sayaçların Sabit elektrik tarifesini için Eren Enerji ile ön mutabakat sağlandığını ve sözleşme imzalanacağını, elektrik ve su fiyatlarına gelebilecek fiyat artışlarını dahi gider kalemlerine yansıtmadıklarını, ortak alan sigorta giderinin metrekaşe birim fiyatlarının artması nedeniyle yükseltildiğini, yürürlükteki mevzuata göre yapılma zorunluluğu olan yeni hizmet sözleşmeleri giderlerinin bütçe tekliflerini artırdığını ve dönem içinde sitede yürütülecek çalışmalar hakkında sunuş konuşması yaptı.

Yönetim Kurulu tarafından, öncelikle 6.maddenin alt bölümünde yer alan "*Önceki dönemlerde Yatırım Bütçesi kapsamında toplanan ve kullanılamaması nedeniyle bankada tutulan yatırım avansları ile banka promosyonunun kullanma şekli ve kullanma alanlarının gözden geçirilerek Yönetim Kuruluna yetki verilmesi*" hususunda; Çim Makinası, Yangın Tüpü ve Uyarı Levhaları, Aydınlatma Direği, Acil Cankurtaran Malzemesi, Havuz Temizleme Robotu, Buhar Makinası, Bozuk olan Nem Alma Cihazı için kompresör Alımı, Soyunma Dolaplarına Kilit Takımı, Yönetim ofisine PS Bilgisayar, Yazıcı, Kasa, Saha Sorumlusuna Cep Telefonu temin etmek amacıyla **1.396.400,00 TL** ödenek ihtiyacı okunmuş, T1-5, T2-14, T2-3, T3-2, T3-5, T2-10, T3-1 Temsilcileri görüşlerini ifade etmiş, görüşme sonucunda Temsilciler Kurulu Üyeleri, ihtiyaçların daha sonraki toplantıda görüşülmek üzere ertelenmesini benimsemişlerdir.

6.maddenin alt bölümlerinde yer alan diğer işler hakkında Yönetim Kurulu Üyeleri, T1-5, T2-14, T2-3, T2-13, T1-2, T3-2, T3-5, T2-10, T3-1, T2-16 Blok Temsilcileri; Güvenlik Kamera Sisteminin Aktif Olmaması, Yangın Algılama ve İhbar Sistemi ile Söndürme Tesisatının Çalışır halde olmaması, Temiz Su Borularındaki Paslanma ve Tıkanıklıklar, Dış Cephe Kaplamasındaki Hasarlar, Bina İçlerindeki Kötü Kokuların Çekmemesi, Asansörlerin Bakım ve Onarımları hususlarında görüşlerini sunmuşlardır.

İşletme Bütçesinin gider kalemleri üzerinde Temsilciler Kurulunun bütün üyeleri görüşlerini sunmuşlardır. 2025 Yılı içerisinde muhtemel yapılacak yatırım bütçesi için maliklerden avans toplanması

ihtimali de bulunduğundan teklif edilen **44.010.794,98 TL** tutarındaki gider kalemlerinde revizeler, azaltmalar yapılmış, mutabakat sağlanarak görüşmeler tamamlanmıştır. Görüşmelerin sonucunda;

Temsilciler Kurulunun önerileri ve Yönetim Kurulunun mutabakatıyla geçen yıla göre % **29,27** artışla ortaya çıkan, Karara Ekli 2025 Yılı İşletme Bütçesi ve Uygulama Esasları oylamaya sunulmuştur. **01 ŞUBAT 2025-31 OCAK 2026 Tarihleri arasında kullanılacak olan 42.359.349,98 TL Ortak Gider Aidat ve Sosyal Tesis İşletme Bütçesi ile Uygulama Esasları (EK-4);** Oylamaya katılan 908 Maliki temsil eden Temsilcilerden 484 Maliki Temsil eden T1-1, T1-2, T1-3, T1-4, T1-5, T2-2, T2-3, T2-7, T2-13, T2-14, T2-15, T2-16, T3-5 Blok Temsilcilerinin Kabul oyu, 424 Maliki temsil eden T2-6, T2-10, T2-12, T3-1, T3-2, T3-3, T3-4 Blok Temsilcilerinin Red oyu kullanmasıyla **OYÇOKLUĞU İLE kabul edilmiştir.**

7) Dilek ve Temenniler : a. Olağanüstü Toplantı olması hasebiyle gündemde olmayan konularda karar alınamayacağından, Kapalı Otoparklarda kurulu Elektrikli Araç Sarj İstasyonları hakkında alınan 5.maddede yer alan Karara istinaden **“Söktürmeyenlere cezai şart konulması”** hususunun “Toplu Yapı Yönetim Planında” değişiklik/düzenlenmesinin olağan bir toplantıda gündemde görüşülerek karara bağlanması 908 maliki Temsil eden Temsilciler tarafından dile getirilmiştir.

b. Güvenlik Kamera Sisteminin Aktif Olmaması, Yangın Algılama ve İhbar Sistemi ile Söndürme Tesisatının Çalışır halde olmaması, Temiz Su Borularındaki Paslanma ve Tıkanıklıklar, Dış Cephe Kaplamasındaki Hasarlar, Bina İçerisindeki Kötü Kokuların Çekmemesi, Asansörlerin Bakım ve Onarımları Sorunlarının çözümüne ilişkin Yönetimin çalışmalar başlatmasını dile getirilmişlerdir.

c. T3-5 Temsilcisi Çalışan personelin çalışır iken veya sözleşme fesihlerindeki uygulamaların yürürlükteki mevzuata göre yürütülmesini, mal ve hizmet alımlarının çalışma grupları marifetiyle yürütülmesini, T3-5, T1-1, T2-3 Temsilcisi fesih söz konusu olduğunda ileri de sitenin tazminat ödememesi için işçinin alacaklarının uzlaşarak ödenmesinin yararlı olacağını dile getirmişlerdir.

İlker Yerlikaya T1-1 Temsilcisi Vk.Orhan Erbiz İmzalı	Ayten Aydın T1-2 Temsilcisi İmzalı	Atilla Mazlum T1-3 Temsilcisi İmzalı	H.SezaŞengüner T1-4 Temsilcisi İmzalı	M.Avni Terzioğlu T1-5 Temsilcisi İmzalı	Mehmet Ekici T2-1 Temsilcisi (Top.Katılmadı)
Murat Yükselen T2-2 Temsilcisi İmzalı	Orhan Erbiz T2-3 Temsilcisi İmzalı	Sefa Suçın T2-4 Temsilcisi (Top.Katılmadı)	Cabir Bilirgen T2-5 Temsilcisi (Top.Katılmadı)	M.Şükrü Karahan T2-6 Temsilcisi (Vk.Volkan TOSUN İmzalı Muhalefet Şerhi eklidir.	Recai Çırpan T2-7 Temsilcisi İmzalı
Mehmet Bağ T2-8 Temsilcisi İmzalı	Cansu Yılmaz T2-9 Temsilcisi (Top.Katılmadı)	Alev Fettahlı T2-10 Temsilcisi İmzalı Muhalefet Şerhi eklidir.	Devrim Ergin T2-11 Temsilcisi (Top.Katılmadı)	Süha Ercan T2-12 Temsilcisi (Vk.Alev Fettahlı) Muhalefet Şerhi eklidir..	Vuslat Sandallı T2-13 Temsilcisi İmzalı
Aysun Altınok T2-14 Temsilcisi İmzalı	Serkan Toker T2-15 Temsilcisi İmzalı	Mesut Çiçek T2-16 Temsilcisi İmzalı	Bengisu Sofu T3-1 Temsilcisi İmzalı Muhalefet Şerhi eklidir.	Volkan Tosun T3-2 Temsilcisi İmzalı Muhalefet Şerhi eklidir.	Öner Kanat T3-4 Temsilcisi İmzalı Muhalefet Şerhi eklidir.
Uğur Erkam T3-3 Temsilcisi İmzalı Muhalefet Şerhi eklidir.	Selahattin Bulut T3-5 Temsilcisi İmzalı 2. Madde Muhalefet Şerhi vardır.				