

İNCEK VADI KONUTLARI SİTE YÖNETİMİ TEMSİLCİLER KURULU OLAĞANÜSTÜ TOPLANTISI

KARAR NO : 2023/11
TARİH :25.08.2023
YER : SOSYAL TESİS TOPLANTI SALONU
GÜNDEM : Toplantıya ilişkin çağrı kâğıdında yer alan konuların görüşülmesi

Toplantıya katılan temsilcilerin yoklamaları yapıldı. Hazirun listesindeki imzalar ile 1061 kat malikinin tamamını temsil eden 26 temsilciden 12 asil ve 2 vekaleten olmak üzere toplam **877 Kat** malikinin salonda temsil edildiği ve çoğunluğun sağlandığı tespit edilerek toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Orhan ERBİZ tarafından başlatılmıştır.

KARAR

1- Yoklama ve Açılış,

KMK 30. Madde gereği toplantı yeter sayısı kontrol edildi. toplam 877 kat malikini temsilen 17 asil 2 vekalet ile blok temsilcilerinin hazır olduğu imzalı hazirun cetveli ile tespit olundu. Olağanüstü toplantıya başlandı.

2- Gündemin blok önü yalıtım ve kaplama onarım işleriyle ilgili olarak bugüne kadar işin projesi ve maliyetleri konusunda yapılan çalışmalara ilaveten bugüne kadar en uygun fiyatı veren firmaya toplantı gününe kadar blok bazlı maliyetler de çıkartılarak bu maliyetlere göre 2a maddesinin yapılıp yapılmamasına ilişkin olduğu, 03.06.2023 tarihli 2023/8 sayılı olağan temsilciler kurulu toplantısında 938 kabul oyuyla bu konuda karar verildiği görüldü. Yeniden oylanmasına gerek duyulmamıştır. Blok önlerinin mahkeme karar süreci beklenmeksizin, yapım detayları, bütçe, dağılım şekli daha sonra kararlaştırılmak üzere yapımına karar verildiğinden, yapılan fiyat analizleri ve piyasa araştırmasından sonra alınan fiyat teklifleri doğrultusunda işe ilişkin yatırım bütçesinin 10.074.967,20 TL. olarak tespit edilmiştir. İşin metrekare maliyeti 36,00 TL. olarak belirlendiğinden avansların maliklerin arsa payı oranında tahsil edilmesi için tebligat gönderilmesine, bütçenin % 40' nın Eylül ayında % 30'nun Ekim ayında kalan %30'nun da Kasım ayında tahsil edilmesine, daha önceki yatırım bütçesinden kullanılmayan miktarların da bu iş için kullanılması, tebligatların yapılması oylandı;

Ancak, toplantı olağanüstü olduğundan gündemin 2b-c maddeleri birbiriyle bağlantılı olduğundan birlikte oylama yapıldı T1-1 Vekaleten (32), T1-2 (30), T1-4 (31), T2-2 (29), T2-3 (29), T2-7 (31), T2-8 (30), T2-15 (31), T3-1 (81), vekaleten T2-16 (29) olmak üzere toplam 353 kabul oyu, T1-5 (32), T2-6 (30), T2-10 (31), T2-12 (31), T3-2 (80), T3-3 (85), T3-4 (86), T3-5 (85) olmak üzere toplam 460 red oy, T1-3 (32) çekimser oy kullanılmıştır. Bu durumda gündemin 2b maddesi gereğince **BÜTÇENİN KABUL EDİLMEMESİNE** karar verilmiştir.

T1-1 ve vekaleten
Arecan G. ERBİZ
ERBİZ

3- 03.06.2023 Tarihli toplantıda T3-1 Blok Temsilcisi Yücel Tekbaş tarafından verilen önerenin görüşülmesi. Önerge görüşüldü somut bir karar alınmasına gerek duyulmadı.

4- Dilek, Temenniler ve Kapanış

23.06.2023 tarihli 2023/9 sayılı temsilciler kurulu kararları imza listesi

T1-1 Mehmet AYARLIOĞLU A. Muhalefet Serhim Elcidir. Recai ÇIRPAN	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 SUÇIN	T2-5 Cabir BİLİRGEN
T2-6 Mustafa Şükrü KARAHAN	T2-7 Recai ÇIRPAN Muhalefet Serhim Elcidir.	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 TEKBAŞ	T3-2 Volkan TOSUN	T3-3 Uğur ERKAM Muhalefet Serhim Elcidir.	T3-4 Öner KANAT
T3-5 Nurettin PELEN Vekili Selahattin Bulut S. Bulut		Muhalefet Serhim Elcidir. Orka Soyfordadır	Muhalefet Serhim Elcidir. Orka Soyfordadır	Muhalefet Serhim Elcidir. Orka Soyfordadır

T1/5 olarak serhimdir. 03.06.2023 tarihli toplantıda blok önerinin yapılmasına ilişkin konu yuvarlaklık sebebiyle ve hukuki görüş istendiği için sonraki toplantılara bırakılmış olup 25.08.2023 tarihinde tekrar gündeme alınan blok önerinin yapımı için meclis göre net fikir alınmadığı için fiziksel olarak toplantı başka işlerde kullanılmaması gündeme geldiğinden red oyu kullanma zorunluluğu hasıl olmuştur. Ayrıca usulsüz bir şekilde Y/5 görüşülme şartlarından bu karar uygulanması dava açma hakkını saklı tutarak tutanağı imzalanmış bulunmaktadır.

T3-2 temsilcisi Volkan Tosun ; Olğanışta gündemli 25.07.2023 tarihli toplantıda daha önce gündeme ilişkin detolarca Önergeni tetkiren, buna Öneri onerim ve teminat istekleri her birinin serinin birbirinden farklı olması ve böylece toplama esastan her birinin alınan teklife göre binanın her birine ayrı ayrı teklif verilmiştir. Bu teklife istinaden yatırım bütçesinin toplama bütçesinin her birinin kendisinin maliyeti karşılaması noktasında karar alınması ve bu yönde alınacak kararın KMK'ya uygun olacak şekilde 5/4 oranla yapılan oylama ile binanın kendi maliyetini karşılamasını talep ederek sed oylama tekrar ederim.

Bu yönde tekrar eden toplantıya oylamaya sunmak üzere Önergeni Sunacağım

T3-4 temsilcisi Öner Kerem olarak, yukarıda T3-2 temsilcisinin muhalefet serhine katılıyorum

T3-3 temsilcisi Uğur ERKAM olarak, yukarıda

T3-2 temsilcisinin muhalefet serhine katılıyorum

T3-5 Temsilci Vekili Selahattin BULUT olarak yukarıdaki T3-2 Temsilcisinin muhalefet serhine katılmakla birlikte; Blok önu yapıtım ve kaplama onerim işleriyle ilgili olarak yönetim tarafından hangi işlerin yapılacağı konusunda detaylı ve kapsamlı bir salıpmosa olmadiği gibi, ihale sürecinin zorunlu unsuru olan yaklaşık maliyetin belirlenmesi doğrular firmalardan (2 firma) teklif alınmak suretiyle karar verilmesi usul ve esas olarak doğru bulunmuştur.

Öncelikli olarak yapılacak işlerin detaylı bir şekilde çıkarılması, sonrasında yaklaşık maliyetin belirlenmesi ve buna göre ihaleye çıkılması gerektirdi. Açıklanan nedenlerle bahse konu karara sed oyu kullanılmıştır.

S. Bulut
Selahattin BULUT

İNCEK VADİ KONUTLARI TEMSİLCİLER KURULUNUN
25 AĞUSTOS 2023 TARİHLİ KARARINA EKLENECEK MJHAFELET ŞERHİMİZ (KARŞI OY NOTU)

Bilindiği üzere, 2022 yılında yapılması planlanan site ortak yerlerinin giderleri için 1061 kat malikimin her biri kendi arsa payı oranında katılmış ve yatırım bütçesi oluşturulmuştur. Bu işler içerisinde yer alan blok önleri kaplama işi, önceki dönem yönetim kurulunun, kararlara uygun olmayan hatalı, eksik ve kusurlu yöntemleri nedeniyle bitirilememiştir. Sitemizde yaşayanlar; Blok önlerinin mevcut görüntüsünün sitemize yakışmadığını, işin biran önce yaptırılarak kötü görüntünün ortadan kaldırılmasını talep etmektedirler. Blok önlerinin kötü görüntü yanında yağışlı havalarda yanlış imalatlar ve yalıtımdan kaynaklanan nedenlerle su akıntıları ve sızıntıları yaşanmakta, gelen sular nedeniyle blok temeli, kot altı daireler ile otoparkın zemin ve duvar donatılarına zararlar oluşmaktadır. Ayrıca blok giriş alanı olduğu için engelliler, çocuklar, bebekler ve yaşlılar için bloğa erişim sorunu da yaratmaktadır. Temsilciler Kurulu Üyeleri de maliklerden gelen bu konudaki haklı şikayetleri ve kendi tespitlerini de her toplantıda dile getirmişler ve getirmektedirler.

Yönetim 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. Yönetim Kurulu fiyat analizleri, birim fiyat çalışmaları, alan ölçümleri yapmış ve işi yapabilecek firmalardan fiyat teklifleri ve proje görselleri talep etmiştir. Gelen fiyat teklifleri hakkında temsilciler kuruluna bilgiler verilmiş, bu yılı da kaçırmamak üzere nihayet bütçe oluşturmak için 25/08/2023 tarihinde toplantı gerçekleştirilmiştir.

Daha toplantının başında 3 Blok temsilcisi toplantı salonunda bulunmalarına rağmen, toplantı yeter sayısının bulunmayacağını ve karar alma sürecine geçilmeyeceğini düşünerek **“biz buradayız ancak haziruna imza atmıyoruz”** demişler, imzalayanların toplantı yeter sayısını sağladığını gördüklerinde ise tavırlarını değiştirmişler ve imzalarını atmışlardır. Yatırım işinin gerçekleşmesi için en çok uğraş verenlerden olmalarına rağmen gösterdikleri bu tavrı anlayabilmiş değiliz. Toplantıya katılan 14 blok temsilcisinin 877 kat malikini temsil ettiği anlaşılmış ve gündeme geçilmiştir.

Firmalardan gelen fiyat teklifleri doğrultusunda maliyet ortaya çıkmış, geçen yıl kullanılmayan bütçenin bu işte kullanılacağı ifade edilmiş, yeni bütçe oluşturulması için avansların 1061 malikten arsa payları doğrultusunda Eylül (%40), Ekim (%30) ve Kasım (%30) aylarında olmak üzere (3) taksitte talep edilmesi önerilmiştir.

Nihayet işin bütçesi ortaya çıktı artık iş yapılabilir, sitemiz ve bloklarımız bu olumsuz durumdan kurtulacak diye sevinir iken, toplantı başında katılım imzası vermek istemeyen **T3-2, T3-3, T3-4 blok temsilcileri** daha önceki toplantılarda da dile getirdikleri, **“bloklarındaki daire sayısının fazla, blokları önlerinde yapılacak olan işin az olduğunu, bu durumun adaletsizlik yarattığını, bu nedenle bloklarında oturan bütün maliklerinin toplu yapı ortak alanının toplam giderine katılmak istemediklerini, kendi bloklarındaki yapım alanının maliyeti kadar gidere katılmak istediklerini”** dile getirmişlerdir. Bilindiği üzere, işe ilişkin yapım kararı alınmadan önce Site genelinde yapılan ankette işin görselleri, bütçesi ve 1061 malikin arsa payı ile bölüştürme yapılarak ortalama maliklere düşen payı bildirilmiş, görüş ve önerileri de alınmıştır. Anket sonuçlarının incelenmesinde, tüm siteden katılanların % 81'inin işin yapılmasını istediği, Tip 3 Blokların ankete katılma oranının % 28 olduğu, görüş bildirenlerin % 0,06'sının “hiçbir şey yapılmasın” dediği, % 99,94'ünün “yapılsın” görüşü verdiği, mevcut arsa paylı bölüşmenin dışında Tip 3 Blok Maliklerinin hiçbirinden farklı bir yöntemle belirlenmesi veya somut olarak işin bütçesinin kendi bloklarının maliyeti karşılığında gider kadar kendilerinden avans istenilmesi veya buna benzer bir öneri de tespit edilmemiştir.

Yürürlükteki mevzuata uygun olarak yönetimce teklif edilen bütçe rakamı 10.074.967,20 TL.dir. Bu rakam firmalardan alınan teklifler doğrultusunda ortaya çıkan maliyettir. Sitenin toplam brüt yüzölçümü ise 279.860,20 m²'dir. Bütçe/Yüzölçümü hesabıyla maliklerin her 1 m²'sine karşılık olarak 36,00 TL. avans toplanması ortaya çıkmaktadır. Bu bütçeyle, 3 ayrı tipte olan bloklarda örnek alınan blokların örnek alınan 6 numaralı dairesinin giderlere katılma miktarları kıyaslandığında;

Tip 1'lerdeki dairenin brüt m² si 317,20'dir. Baz alınan daire malikine **317,20 X 36 = 11.419,20 TL,**

Tip 2'lerdeki dairenin brüt m² si 264,01'dir. Baz alınan daire malikine **264,01 X 36 = 9.504,36 TL,**

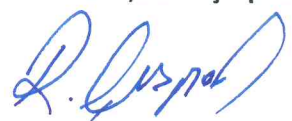
Tip 3'lerdeki dairenin brüt m² si 248,03'dür. Baz alınan daire malikine **248,01 X 36 = 8.929,08 TL,**

Yatırım Avans ödemesi çıkmaktadır.

Yürürlükteki Mevzuata uygun olmayan bölüştürme tekniğiyle yapılan hesaplamada ise;

Tip 1'lerde örnek alınan bloğun önündeki yapım maliyeti 421.721,02 TL.dir. Bu rakam bloğun yüzölçümüne (9679,16) bölündüğünde her 1 m² karşılığı 44,00 TL. olduğundan, örnek dairenin m²'si olan **317,20 ile çarpıldığında daire malikine 13.956,80 TL avans ödemesi çıkmaktadır.**

Tip 2'lerde örnek alınan bloğun önündeki yapım maliyeti 404.936,94 TL.dir. Bu rakam bloğun yüzölçümüne (8333,69) bölündüğünde her 1 m² karşılığı 49.00 TL. olduğundan, örnek dairenin m²'si olan **264,01 ile çarpıldığında daire malikine 12.936,49 TL avans ödemesi çıkmaktadır**



Tip 3'lerde örnek alınan bloğun önündeki yapım maliyeti 523.066,35 TL.dir. Bu rakam bloğun yüzölçümüne (20323,69) bölüldüğünde her 1 m² karşılığı 26.00 TL olduğundan, örnek dairenin m²'si olan **248,01 ile çarpıldığında daire malikine 6,448,26 TL avans ödemesi çıkmaktadır.**

Her iki hesaplama tekniği birbiriyle kıyaslandığında mevzuata uygun olan avans belirleme yönteminde m² karşılığı 36,00 TL iken mevzuata uygun olmayan yöntemde m² karşılığı 26,00 TL.dir. Tartışmalarla yapılamayan ve geciktirilen kaplama işi bütçesinin, Tip 3 bloklardaki maliklerin her bir m²'sine 10,00 TL avantaj yaratabilme gerekçesiyle hayata geçirilemediğini ortaya koymaktadır. Bu hesaplama tekniğiyle, T3'lerdeki örnek daireye 8.929,08 – 6.448,49 = 2.480,59 TL. eksik ödeme imkanı sağlanır iken, Tip 1 örnek daire malikinden 13.956,80 – 11.419,20 = 2.537,60 TL fazla ödeme, Tip 2 Blok daire malikinden ise 12.936,49 – 9.504,36 = 3.432,13 TL fazla ödeme yapması istenecektir. Görüldüğü üzere bu yöntemle Tip 3 Blok maliklerine eksik ödeme imkanı getirilir iken Tip 1 ve Tip 2 blok maliklerine ilave ödeme yükü getirilmektedir.

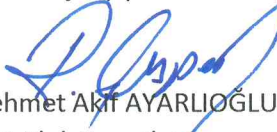
Yapılan oylama sonucunda bütçe önerisi; T1-1, T1-2, T1-4, T2-2, T2-3, T2-7, T2-8, T2-15, T3-1 ve 2-16 blok temsilcisinin (353) kabul oyu vermesi, T1-3 Blok temsilcisinin (32) Çekimser oy kullanması, T1-5, T2-6, T2-10, T2-12, T3-2, T3-3, T3-4 ile T3-5 blok temsilcisinin (460) Ret oyuyla kabul edilmemiştir.

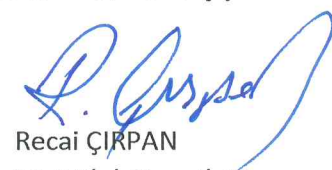
Yatırım Bütçesi teklifini reddeden T1-5, T2-6, T2-10, T2-12 blok temsilcileri ile Çekimser kalan T1-3 Blok Temsilcisinin ortaya çıkacak durumu tam olarak öngöremediklerini düşünüyoruz. Bu bloklarda yaşayan maliklere, toplu yapı ortak giderlerinin maliklere bölüştürme hesaplamasının değiştiğini, T3'lerin daha az genel gidere katılacağını, T1 ile T2'lerin ise daha fazla ödeme yapacağını, bundan sonrasında da böyle olacağını nasıl anlatacaklarını bilemiyoruz. Yürürlükteki mevzuata aykırı olan bu hesaplama tekniği kabul edildiğinde, bundan böyle her tip bloğun, kendisine avantaj sağlayacak öneriler getirmesinin önü de açılacak ve sitenin ortak alan genel giderlerine bütün maliklerin arsa payı oranında katılması mümkün olamayacak, şimdi olduğu gibi hiçbir iş yapılamayacaktır.

Yürürlükteki 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda "**Genel Giderlere Katılma**"ya ilişkin 20 nci maddesinde "**Kat Maliklerinin her biri, ortak yerlerin giderleri için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür**" hükmü bulunmaktadır. Toplu Yapı Yönetim Planının "**Toplu Yapı Ortak Giderlerine Katılma**" başlıklı 38 nci maddesinin (a) fıkrasında "**Ortak giderler toplu yapıdaki bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından karşılanır**", (b) fıkrasında da "**Toplu yapı ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde 634 sayılı KMK'nun 20.maddesi hükümleri esas alınır.**" hükmü bulunmaktadır. Görüldüğü gibi ortak yerlere ait giderlere bütün maliklerin arsa payı oranında katılması gerektiği açık ve nettir. Sitemizde, bütün blokların jeneratör, kalorifer kazanı, hidrofor, temiz su depoları, asansör bakım, ilaçlama vb. ortak alan genel giderleri mevzuata uygun olarak, tüm maliklerin arsa payı oranında belirlenmiş aidatlarla karşılanmakta iken blok önleri işinin özel olarak ve farklı bir bakış açısı getirilerek yeni bir bölüştürme yapılması hukuka uygun olmayacaktır. Burada ilginç olan farklı bölüştürme teklifi getiren Tip 3 Blok Temsilcilerinin, blok önlerinin toplu yapının ortak alanı olduğunu kabul etmeleri ve bu duruma itiraz etmemelerine rağmen, giderinin bölüştürülmesinde toplu yapı ortak alanı toplam giderinin bütün maliklere değil, sadece o bloktaki maliklere bölüştürmeyi önermeleridir. Ortak yerler giderlerinin mevcut yönetim planındaki hükümlere göre uygulamasının, teklif ettikleri gibi olmadığını da bildiklerinden, yönetim planını da değiştirme isteklerini de sürekli gündeme getirmekte ve tekliflerinde ısrar göstererek hiç istemeseler de bütçeleme ve işin yapım sürecinin uzamasına sebep olmaktadır.

Asıl olan, mevsim ve hava koşulları bozulmadan, mevcut kötü görüntünün ve 1061 malikin haklı şikayetlerinin ortadan kaldırılmasına yönelik temsilciler kurulunda karar alabilmek ve işi tamamlayabilmektir. Blok Temsilcilerinin görev alanı ve sorumluluğunun sadece yöneticisi oldukları bloklar ve malikler ile sınırlı olmamasını, aynı sorumluluğun Temsilciler Kurulu Üyesi olma sıfatıyla Sitedeki tüm bloklar ve maliklere karşı da gösterilmesini umuyoruz. Temsilciler Kurulunun işin yapımına ilişkin 2023/8 sayılı Kararı alınmış iken Bütçenin reddedilmesi işi akamete uğratmıştır ve bu inşaat sezonu ve bu yılda kaçırılacaktır. Blok Önlerinin, Toplu Yapının Ortak Yeri olduğu konusunda bütün temsilcilerce ortak mutabakat ve uzlaşma var iken blok önleri yalıtım ve kaplama yapım işi giderlerinin, Yürürlükteki 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri ile mevcut Yönetim Planına uygun olarak ve bugüne kadar sitemizde yapılmış olan yatırım bütçelerinde olduğu gibi bütün bloklardaki, bütün maliklerin sahip oldukları arsa payı karşılığında bölüştürülerek belirlenmesi ve işin hemen yapılması gerektiğinden teklif edilen bütçenin reddedilmesine karşıyız.

İş bu karşı oy yazımız 2023/11 sayılı kararın ekidir. Saygılarımızla.


Mehmet AKIF AYARLIOĞLU
T1-1 Blok Temsilcisi
Vekaleten Recai ÇIRPAN


Recai ÇIRPAN
T2-7 Blok Temsilcisi