

## İNCEK VADİ KONUTLARI SİTE YÖNETİMİ TEMSİLCİLER KURULU OLAĞAN TOPLANTISI

|                              |                                                                  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>KARAR NO</b>              | <b>: 2025/6</b>                                                  |
| <b>KARAR TARİHİ</b>          | <b>: 03 MAYIS 2025</b>                                           |
| <b>YÖNETİM KURULU</b>        | : Recai Çırpan, Atilla Mazlum, Mehmet Bağ                        |
| <b>TOPLANTIYA KATILANLAR</b> | : EK-1 Hazirun Cetveli/Vekalet Belgeleri/Oylama Sonuç Cetveli    |
| <b>GÜNDEM :</b>              | : Toplantıya İlişkin Dağıtılan Gündemdeki Konuların Görüşülmesi. |

### KARAR

**1.** Ek-1 Hazirun cetvelindeki 11 asil, 3 vekil olmak üzere toplam 483 kat malikini temsilen 14 Temsilcinin toplantı salonunda temsil edildiği tespit edilmiş, toplantı yeter sayısı bulunamayan 26 NİSAN 2025 tarihli toplantının, duyurulmuş ikinci toplantısı olması nedeniyle salt çoğunluk aranmaksızın, Toplantı, Yönetim Kurulu Başkanı Recai ÇIRPAN tarafından açılmış ve Saygı Duruşu gerçekleştirilmiştir.

**2. a.** İstifa ile boşalan Denetim Kurulundaki (1) Asil Üyelik için T3-5 Blok Temsilcisi Selahattin Bulut aday gösterilmiştir.

1. ve 2. Tur Oylamalarda 124 kabul oyu kullanıldığından seçim sonuçlanmamış, yapılan 3.Tur Oylamada 483 kat malikini temsilen toplantıya katılan 14 Temsilcinin oybirliği ile Selahattin Bulut Denetim Kurulu Asil Üyesi olarak seçilmiştir.

**b.** İstifa ile boşalan Denetim Kurulundaki (1) Yedek Üyelik için T1-15 Blok Temsilcisi Serkan Toker aday gösterilmiştir.

1. ve 2. Tur Oylamada 122 kabul oyu kullanıldığından seçim sonuçlanmamış, yapılan 3.Tur Oylamada 483 kat malikini temsilen toplantıya katılan 14 Temsilcinin oybirliği ile T2-15 Blok Temsilcisi Serkan Toker Denetim Kurulu Yedek Üyesi olarak seçilmiştir.

**3.** Blokların Dış Cephe Kaplama Sorunlarının Giderilmesi ne yönelik, yürütülen süreç ile ilgili olarak Yönetim Kurulu; Siparişi verilen sinterfleks kaplama malzemesi için tek üretici firma nezdinde cari hesap açtırıldığı, malzeme bedeli olan 1.608.068,50 TL'nin ortak alan sigortası için site hesaplarına intikal eden hasar bedelinden ödendiği, malzemenin Temmuz ayının ikinci haftasında beklendiği, malzemenin teslim edilmesinden önce blokların teraslarında eksik olan alüminyum harpuştaların temin edilmesi için piyasa araştırması yapılmaya başlandığı, kaplama işi sürecinde Site Sakini Hüseyin Barbaros Çin'den kontrollük için destek alınacağı, işin süreçlerinin yönetim kurulu ile temsilciler kurulundan katılacak temsilcilerle müşterek yönetme isteklerini temsilciler kurulunun bilgisine sunmuştur.

Toplantıya katılan blok temsilcilerinden çalışma grubuna dahil olma isteği alınamadığından çalışma grubu oluşturulamamıştır.

**4.** Sitemizde telafisi mümkün olmayan can ve mal kayıplarına sebep olabilecek, güvenlik açığı yaratan, halk sağlığını tehdit eden, temsilcilerce ve sakinlerce sıklıkla şikayet edilen;

**a.** 26 Blok ile Sosyal Tesiste kurulu bulunan Yangın Algılama ve Uyarı Sisteminin Aktif Olmaması, Yangın Tüpü ve yangın uyarı levhalarının eksikliği,

**b.** Tip 3 Bloklarda kurulu bulunan Yangın Söndürme Sisteminin devreye alınamamış olması, bütün blokların jeneratör odaları elektrik tesisatı eksiklikleri,

**c.** Mevcut Güvenlik Kamerası Sisteminin Çalışır halde Olmaması,

**d.** 26 Blok ve Sosyal Tesiste döşeli olan Galvanizli Borulardan Pas ve Tortular nedeniyle paslı su gelmesi, Boruların sık sık delinmesi,

Sorunlarının giderilmesine yönelik olarak Yönetim Kurulunun görev, yetki ve sorumluluğuyla yürüttüğü hazırlık çalışmaları hakkında bilgiler sunulmuştur.

Yönetim Kurulu; Bu sorunların, Temsilciler Kurulu toplantılarında başlıca dile getirilen uzun yıllardır çözülemeyen sorunlar olduğunu, çözümleri, işlerin tahmini bütçesi, çözülmediğinde neler yaşanacağı ve yasal sorumlulukları bildiren yazının ve anket formunun bağımsız bölümlere gönderildiğini, işlerin bedelinin yapılan keşifler ve piyasa araştırmasıyla ortaya çıkan tahmini bedel olduğunu, anket çalışmasıyla maliklerin tercihlerinin alındığını, işlerin yapım kararı ve bütçesinin Temsilciler Kurulunun Kararına bağlı olduğunu, işlere yönelik çalışmaların Temsilciler Kurulu Üyelerinden ve Site Sakinlerinden katkı verebilecek çalışma gruplarıyla yürütülmesini istediklerini, toplantının olağan toplantı olması nedeniyle çalışma grupları oluşturulması veya başka konularda gündeme madde eklenmesi yönünde temsilcilerin teklifte bulunabileceğini, Karara ekli (EK-2), daha önce maliklere gönderilen yazıdaki bilgilerin toplantı gündemindeki işlerin bilgi sunuşu olarak kabul

edilmesini, bu yazıdan sonra söndürme sistemlerini incelemek üzere yangın mühendisi geldiğini ve mahallinde inceleme yaptığı bilgilerini ve dileyen temsilcilere işlerin çalışma dosyalarını sunmuştur.

Temsilciler kurulu Üyelerinden;

T2-3 Temsilcisi Cabir Bilirgen, IP Kamera sistemi kurulması yönünde yapılacak çalışmalara imza atmadan destek verebileceğini, Bloklarındaki Su borularının değişimini maliklerinin kararı ile piyasadan fiyat toplayıp yaptırabileceklerini, bu konuda bir firma ile görüştüğünü, işin bedelinin blok maliklerinin payına düşen paranın toplanmasının site yönetimce yapılmasıyla bloklarındaki su tesisatı sorunun çözülebileceğini, böyle bir yöntemin her blokça uygulanabileceğini,

T1-5 Temsilcisi Mehmet Avni Terzioğlu, Su Borularının değişimi için AEG Firmasından da teklif gönderilmesi konusunda girişimde bulunabileceğini, kamera konusunda Site Sakini Serdar Kapusuzoğlu'ndan çalışmalarda destek alınabileceğini, anket sonuçlarının paylaşılmasının yararlı olacağını,

T2-3 Temsilcisi Orhan Erbiz, Daha önceki çalışma grubunda yer alarak yönetimle birlikte çalışma yapan Site Sakini Serdar Kapusuzoğlu'ndan Kamera ve yangın algılama çalışmalarında destek alınabileceğini, bloğunda çalışma gruplarına katılma isteği olup olmadığını öğrenmek için paylaşımda bulunduğunu ancak herhangi bir istekli çıkmadığını,

T2-7 Temsilcisi Recai Çırpan, kamera ve yangın algılama çalışma grubunda blok sakini Hakan Yıldırım'ın çalışmalara destek olabileceğini,

T3-5 Temsilcisi Selahattin Bulut, Blok Temsilcisi Makine Mühendisi İlker Yerlikaya'nın çalışma gruplarında yer alabileceğini,

T2-15 Temsilcisi Serkan Toker, T2-13 Temsilcisi Vuslat Sandallı'nın vekaletinin kendisinde olduğunu, işlere ilişkin oylama yapılmış olsaydı T2-13 adına Güvenlik Kamerası hariç diğer işlerin blokların kendi içinde oluşturacağı bütçe ile gerçekleştirilmesi yönünde oy kullanacağını,

T1-2 Temsilcisi Ayten Aydın, anket sonuçlarını öğrenmek istediğini, ifade etmişlerdir.

Yönetim Kurulu; Çalışma Gruplarının işlerin teknik şartnamesini oluşturacağını, teklif alma ve kararlar alma süreçlerinde yönetim kurulu ile müştereken imza atacağını ifade etmiş, toplantıya katılan blok temsilcilerinden çalışma grubuna dahil olma isteği alınamamış, temsilcilerden gündeme madde eklenmesi önerisi gelmemiştir.

Yönetimce hazırlanan anketin sitedeki 1061 bağımsız bölüme gönderildiğini, 200 bağımsız bölümün tercihlerinin alınamadığını, site dışında ikamet eden maliklere sms yoluyla gönderildiğini, 478 formun geri imzalanarak yönetimlerine ulaştığını,

1.sorudaki, Yangın Algılama Sistemlerinin devreye alınması, Yangın Tüpü Alımı ve uyarı levhaları temin edilmesi işinin yapılmasını isteyenlerin oranının % 76 (362), istemeyenlerin % 21 (100), hiçbir tercihte bulunmayanların % 3 (17) olduğunu,

2. Sorudaki, Yangın Söndürme Sisteminin devreye alınması, Jeneratör Alımı, Proje Çizimi işinin yapılmasını isteyenlerin oranının % 69 (329), istemeyenler %26 (123), hiçbir tercihte bulunmayanların %5 (27) olduğunu,

3.Sorudaki IP Güvenlik Kamera Sistemi kurulmasını isteyenlerin oranının %70 (335),istemeyenler % 26 (123), hiçbir tercihte bulunmayanların % 4 (21) olduğunu,

4.Sorudaki, PPRC Temiz Su Borusu Döşeme işinin yapılmasını isteyenlerin oranının % 78 (372), istemeyenler % 20 (96), hiçbir tercihte bulunmayanların % 2 (11) olduğunu,

Anket sonuçlarının Web sayfası ile Blok Temsilciler Kurulundan paylaşılacağını bilgisini de sunmuştur.

#### **5. Dilek ve temennilerin sunulması.**

a. T1-2 Temsilcisi Ayten Aydın blok önleri yapılr iken açık otoparktan bloğa geçiş yaya yolunun istemedikleri halde kaldırdığını, buranın eski haline getirilmesini,

b. T3-5 Temsilcisi Selahattin Bulut, Ana Yoldan bloğa geçilen yolun kullanışsız olduğunu,T3-4 Bloкта olduğu gibi kullanışlı şekilde yapılmasını, Yönetim Kurulunun bütçe imkanlarıyla Tepegöz (Yansı) makinesi temin ederse, toplantılarda paylaşımların buradan yapılmasının yararlı olacağını,

c. T2-2 Temsilcisi Murat Yükselen, başka sitelerde olduğu gibi köpek gezdirenlerin kullanabilmesi için belli noktalara poşetler konulması isteğinin blok sakinlerinden kendisine iletildiğini,

d. T1-5 Temsilcisi Mehmet Avni Terzioğlu, bloklarının önündeki girişe diğer bloklarda yapılan çakıl havuzunun hala yapılmadığını, bacalarına kuşların girmesini önlemek için tel yapılmadığını, her iki işinde yapılması talebini,

e. T2-5 Temsilcisi Cabir Bilirgen, Yağmur iniş boruları değiştirilir iken blok yönetimiyle temas kurulmasının yararlı olacağını,

**Dile getirmişlerdir.**

Yönetim Kurulu tarafından; dilek ve temenniler konularının inceleneceği ve gerekenlerin yerine getirileceği ifade edilerek;

- Sosyal Tesisi geçmiş dönemlerde çalıştırmış olan STA firması ile Site Yönetimi arasında sürmekte olan davada site Aleyhine çıkan karar sonucunda 600.000 TL civarında bir bedelin bütçeden ödenmek zorunda kalacaklarını, toplantıya katılan Avukat da, site yönetimine bir miktar paranın yatacağını ancak davada çıkan karar doğrultusunda, 2020 yılında 220.000 TL olan, yatırılmamış eksik kira bedelinin, faiz ve mahkeme masraflarıyla bu rakama ulaştığı, kesin karar olduğundan ödenmesi gerektiği,

- Sitede Çalışan 1 elektrikçi, 1 blok görevlisi, 1 güvenlik görevlisinin daha iyi maaşlar buldukları gerekçesiyle işlerinden ayrıldığını, eksik olan 1 Tesisatçıyla birlikte açık olan pozisyonlara her platformda ilan verilmesine rağmen halen işçi temin edilemediğini, sitede oturmakta olan personelin kendilerine sosyal yardım olarak verilen 1.300.00 TL'nin yetmediğini ifade ettiklerini, yönetimlerince yakın zamanda bu rakamın yükseltilmesi gerektiğine inandıklarını, teknik pozisyonlar için gelenler ile mutabakat sağlandıktan sonra kalacakları lojmanı gördükten sonra kararlarından vazgeçerek işi kabul etmediklerini, bununla birlikte eksik olan personelin tamamlanması durumunda lojman dairelerin yetmeyeceğini, bu sebeple T2-8 blokta oturmakta olan sitenin kiracısına yönetimlerince çıkma ihbarnamesi gönderdiklerini, sitede 7/24 akut çıkabilen su kaçak ve arızalarına müdahale edilmesi gerekliliği nedeniyle tesisatçı ihtiyacının blok görevlileri arasında bilgisi ve yeterliliği olduğuna kanaat getirilen bir çalışanın görevlendirilmek zorunda kalındığı,

**Bilgileri Temsilciler Kuruluna sunulmuş ve toplantı kapatılmıştır.**

|                                                                       |                                                           |                                                             |                                                              |                                                              |                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| İmzalı<br>İlker Yerlikaya<br>T1-1 Temsilcisi<br>(Vk.Selahattin Bulut) | İmzalı<br>Ayten Aydın<br>T1-2 Temsilcisi                  | İmzalı<br>Atilla Mazlum<br>T1-3 Temsilcisi                  | H.Seza Şengüner<br>T1-4 Temsilcisi<br><b>(TOP.KATILMADI)</b> | İmzalı<br>M.Avni Terzioğlu<br>T1-5 Temsilcisi                | İmzalı<br>Helin ÖZÇELİK AYANCIK<br>T2-1 Temsilcisi Yrd.<br>(Vk.Recai Çırpan) |
| İmzalı<br>Murat Yükselen<br>T2-2 Temsilcisi                           | İmzalı<br>Orhan Erbiz<br>T2-3 Temsilcisi                  | Sefa Suçın<br>T2-4 Temsilcisi<br><b>(TOP.KATILMADI)</b>     | İmzalı<br>Cabir Bilirgen<br>T2-5 Temsilcisi                  | M.Şükrü Karahan<br>T2-6 Temsilcisi<br><b>(TOP.KATILMADI)</b> | İmzalı<br>Recai Çırpan<br>T2-7 Temsilcisi                                    |
| İmzalı<br>Mehmet Bağ<br>T2-8 Temsilcisi                               | Cansu Yılmaz<br>T2-9 Temsilcisi<br><b>(TOP.KATILMADI)</b> | Alev Fettahlı<br>T2-10 Temsilcisi<br><b>(TOP.KATILMADI)</b> | Devrim Ergin<br>T2-11 Temsilcisi<br><b>(TOP.KATILMADI)</b>   | İmzalı<br>Süha Ercan<br>T2-12 Temsilcisi                     | İmzalı<br>Vuslat Sandallı<br>T2-13 Temsilcisi<br>Vk.Serkan Toker             |
| Aysun Altınok<br>T2-14 Temsilcisi<br><b>(TOP.KATILMADI)</b>           | İmzalı<br>Serkan Toker<br>T2-15 Temsilcisi                | Mesut Çiçek<br>T2-16 Temsilcisi<br><b>(TOP.KATILMADI)</b>   | Bengisu Sofu<br>T3-1 Temsilcisi<br><b>(TOP.KATILMADI)</b>    | Volkan Tosun<br>T3-2 Temsilcisi<br><b>(TOP.KATILMADI)</b>    | Uğur ERKAM<br>T3-3 Temsilcisi<br><b>(TOP.KATILMADI)</b>                      |
| Öner Kanat<br>T3-4 Temsilcisi<br><b>(TOP.KATILMADI)</b>               | İmzalı<br>Selahattin Bulut<br>T3-5 Temsilcisi             |                                                             |                                                              |                                                              |                                                                              |