

ADABÜKÜ DOKTORLAR SİTESİ KAT MALİKLERİ
2022 YILI OLAĞAN GENEL KURULU
TOPLANTI TUTANAĞI

Adabükü Doktorlar Sitesi 2022 yılı Kat Malikleri Olağan Genel Kurulu, 01.Nisan 2022 Cumartesi günü saat 09.30 da, Cemil Topuzlu Caddesi No.42, Çiftnehavuzlar Kadıköy, İstanbul adresindeki Büyük Kulüp Balık Restaurant 'da ilk toplantıda, toplantı nisabının sağlanamaması üzerine tehir edildiğinden, 09 Nisan 2023 Pazar günü saat 09.30 da, Hazirun cetveline göre asaleten 47, vekâleten 26 kişi olmak üzere, toplam 73 malikin toplantıda hazır bulunduğu tespit edilmesiyle toplandı.

Yönetim Kurulu Başkanı Erhan YATAR tarafından 2. toplantıda çoğunluk aranmadığından toplantının açıldığı Genel Kurula duyuruldu. Toplantı başlamadan önce Mustafa Kemal ATATÜRK ve Silah Arkadaşları ile Sitemiz kat maliklerinden hayatlarını kaybedenler için bir dakikalık saygı duruşunda bulunuldu, İstiklal Marşı Hazirun ile birlikte okundu.

Yönetim Kurulu Başkanı Erhan YATAR tarafından Divan heyetinin oluşumu için verilen önerge okundu ve oya sunuldu. Divan Başkanlığına Tevfik ALTINOK, Kâtip üyeliğe İpek Seda AKSOY, Sayman üyeliğe de Ayşin ÖZ Toplantıya katılanların oybirliği ile seçildiler.

Divan Heyetinin yerine alınmasını takiben Divan Başkanı tarafından Gündem okunarak Genel Kurulun bilgisine sunuldu, gündeme ek madde ekleme talebi olmadığından oya sunuldu, oybirliği ile kabul edilerek Gündemin görüşülmesine geçildi.

Gündemin 3. Maddesi uyarınca toplantı tutanağını imzalamak üzere Başkanlık Divanı'na yetki verilmesi hususu oylandı ve oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 4. Maddesine geçildi. 01 Ocak 2022 - 30 Kasım 2022 çalışma dönemi Faaliyet Raporu, Mali Tablolar ve Denetim Raporlarının Kat Maliklerine önceden gönderildiği dikkate alınarak okunmuş olarak kabulü oybirliği ile kabul edildi. Anılan dönemin Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet Kazım YEYMAN' a söz verildi. Eski Başkan özetle, gönderilen raporlarda belirtilen hususlar dışında herhangi bir ekleme yapmayacağını belirtti. Sorumlu oldukları dönemle ilgili olarak; Planlanan ve kabul edilen 1.000 TL aidatın, asgari ücrete gelen artışlar, elektrik tüketim fiyatlarının ve diğer maliyetlerin artması nedeniyle yetersiz kaldığını ve planlanan pek çok işlerin aksamasına neden olduğunu söyledi. Örnek olarak yangın hidrantlarının bir kısmının yapılabildiğini, büyük iskeledeki 2 adet merdivenin yenilendiğini belirtti. Ayda ortalama 300.000 TL toplanabildiğini, yaklaşık 220.000 TL nin çalışanların maaşlarına gittiğini ve aşırı fiyat artışları nedeniyle bu borç yükünün oluştuğunu, özellikle OZMOS sisteminin ve elektrik faturalarının beklenenin çok üzerinde gelmesi nedeniyle ödenemediğini, dolayısıyla Aydem firması tarafından icra işlemlerinin başlatıldığını söyledi. Eski Yönetim Kurulu Başkanı Yaşar ARSLAN aracılığıyla Aydem firması ile uzlaşarak oluşan elektrik borcu için yapılandırmaya gidildiğini ve Haziran 2023 yılı sonuna kadar borçların taksitlendirildiğini belirtti.

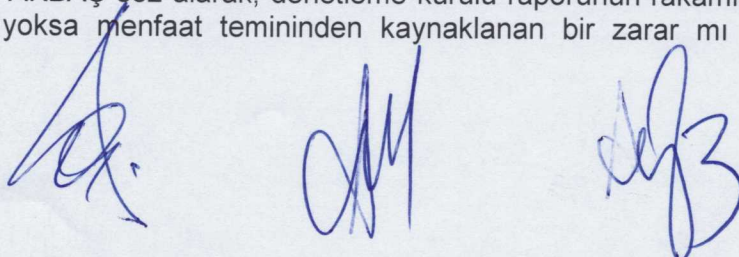
Denetim Raporu Denetçi Zafer DEMİREL tarafından okundu ve Denetim Raporunda Denetim Kurulu olarak Yönetimin ibra edilmemesini istediklerini ancak kararın Genel Kurulun takdirinde olduğunu ifade etti. İlaveten, denetim kurulu olarak (1 Ocak 2022-30 Kasım 2022) ve (1 Aralık 2022-31 Aralık 2022) tarihleri arasındaki 2 ayrı dönem için rapor hazırladıklarını belirtti. 31 Aralık 2021 itibarıyla eski Mali Müşavir ile olan sözleşmenin sonlandırıldığını ve Milas ta kurulu başka bir mali müşavirlik firması ile anlaşma yapıldığını söyledi.

Divan Başkanı, bu dönem faaliyetleri ile ilgili söz almak isteyen olup olmadığını sordu.

D233 kat maliki Şerif Ali ÖĞÜTÇÜ, 2022 yılında yapılan genel kurullarda işlerin yürütülemeyeceği hususunda yapılan ikazların dönemin Yönetim Kurul tarafından kabul edilmediğini ve sonuçta bu duruma gelindiğini ifade etti.

Erhan YATAR, yönetimi devraldıkları 30 Kasım 2022 tarihi itibarıyla herhangi bir devir teslim tutanağı yapmadıklarını, ancak site adına muhasebede kayıtlı borçların ödenmesi hususunda azami özen gösterdiklerini, kat maliklerinden toplanan ek kaynakla 2022 yılının makul ölçüde bir borç ile kapatıldığını söyledi.

D221 Kat maliki Yılmaz AKBAŞ söz alarak, denetleme kurulu raporunun rakamlara boğulduğunu, açıklanan zararın yanlışlıkla mı, yoksa menfaat temininden kaynaklanan bir zarar mı olup olmadığını öğrenmek istediğini belirtti.



Zafer DEMİREL söz alarak; raporun gelir gider kayıtlarına bakılarak hazırlandığını başka bir tespitlerinin bulunmadığını ifade etti.

815 kat maliki Halit GÜVEN söz aldı ve 11 aylık raporla ilgili olarak, Aydem' e 142.000 TL ek ödeme yapıldığını faiz, avukatlık ücreti ve benzeri ödemelerin yönetim yetersizliğinden kaynaklandığını bunun da kat maliklerine ek külfet yüklediğini ve hep birlikte hepimizin cebinden çıkmış bir meblağ olduğunu ifade etti. Su arıtımında çok düşük düzeyde satış görüldüğünü, sistemin bakımsızlık ve yenileme yapılmaması nedeniyle kapasitesinin çok düşük düzeyde çalıştırıldığına dikkat çekti.

Kazım YEYMAN söz alarak, Ozmos siteminin tam kapasite ile çalıştığında 280 ton/gün kapasitesinin olduğunu, 2022 yılında zaman zaman sistemde yaşanan arızalar nedeni ile eksiklikler ortaya çıktığını, Derya su firmasından takviyeler yapılarak kat maliklerimizin su sıkıntısı yaşamamasının sağlanmaya çalışıldığını söyledi.

Divan Başkanı Tefrik ALTINOK, Yönetimin ibrası konusunun ciddi bir konu olduğuna dikkat çekerek, yapılan denetlemelerde, kim olursa olsun bir menfaat teminine yönelik suiistimal tespitinin olup olmadığına ya da bir başka ifade ile Zimmete para geçirmenin olup olmadığına bakılması gerektiğini, oluşan kayıpların nedeni araştırıldığında yetersiz yönetimden kaynaklanan bir durumun var olup olmadığına bakılarak karar vermek gerektiğini kişisel görüşü olarak Genel Kurulun bilgisine sundu.

Halit GÜVEN, Sitemiz yönetiminde oluşan gider fazlalığında gözleminin kötü yönetimden kaynaklanan bir durum olduğunu belirtti.

Erhan YATAR, kasıtlı yapılan bir durum söz konusu değildir dedi.

Divan Başkanı, Yönetimin yetersizliğine karşın bir suiistimal tespit edilmemişse yine de verilen hizmetten dolayı Yönetimde kim olursa olsun kendilerine teşekkür borçlu olduğumuzu unutmamalıyız dedi.

1221 kat maliki Ahmet Zeki BULUNÇ söz alarak İbra etme veya etmemenin son derece önemli ve hassas bir konu olduğunu ifade etti.

404 kat maliki Görgü AKINCI, yönetimin sorumluluğu var ifadesini kullandı.

231 no.lu kat maliki Gülsevım KOÇDEMİR, 142.000 TL fazla ödemenin faturasız bir ödeme olup olmadığını sordu. Cevaben Divan Başkanı, bu miktarın yeniden yapılandırma sonucu 11 aylık döneme yayılan faiz toplamı ile diğer icra masraflarından oluştuğunu söyledi.

Başka söz alan olmadı, Divan Başkan Gündemin 5. maddesi uyarınca 01 Ocak 2022 -30 Kasım 2022 çalışma dönemi Yönetim Kurulunun ibrasını oya sundu; kendileri oylamaya katılmadan altı kat malikinin ret oyuna karşın, Yönetim Kurulu oy çokluğu ile ibra edildi.

Gündemin 6. maddesine geçildi. Divan Başkanı 01 Ocak 2022 -30 Kasım 2022 çalışma dönemi Denetim Kurulu üyelerinin ibrasını oylamaya sundu, kendileri oylamaya katılmadan Denetim Kurulu oy birliği ile ibra edildi.

Gündemin 7. Maddesine geçildi. Divan Başkanı, Geçen yıl Olağanüstü Genel Kurul sonrası göreve gelen Yönetim Kurulunun 01 Aralık 2022 - 31 Aralık 2022 çalışma dönemine ilişkin olarak Faaliyet Raporu ve tüm yıla ilişkin Mali Tabloların daha önceden gönderildiğini okunmuş olarak kabulünü oya sundu. Oybirliği ile okunmuş olduğu kabul edildi. Anılan döneme ilişkin Denetim Raporu Denetçi Halit GÜVEN tarafından okundu.

Divan Başkanı, 2022 yılının son bir aylık faaliyet dönemine ilişkin olarak söz almak isteyen olup olmadığını sordu. D243 kat maliki Ayşegül BOZKURT, Yönetim Kurulu aidatların azaltılmasını düşünüp düşünmediğini, 643 kat maliki Çetin MANGIR, kurulan güneş enerji sisteminin deneme mahiyetinde mi yoksa kalıcı mı olup olmadığını, 113 kat maliki Volkan COŞKUNER, Ozmos su arıtım kapasitesinin ne kadar olduğunu ve başka firmalardan teklif alınıp alınmadığını, 225 kat maliki Murat TUNCER, 410 kat malikinin 300 kadarının düzenli aidat ödediğine göre kalanlara gecikme faizi uygulanıp uygulanmadığını, ayrıca üç kişinin muhasebede çalıştırılmasının doğru olup olmadığını sordular. Sitemizde kaç personelin kadrolu ve geçici olarak çalıştığının da bilgisi verilmeli dedi.

Yönetim Kurulu Başkanı Erhan YATAR söz olarak sorulan sorulara gerekli cevapları verdi. Ozmos arıtma siteminin 2 motorlu ve 280 ton/gün kapasiteli olduğunu ve motorlardan birinin hiç çalışmadığını söyledi. Açtıkları kuyudan sisteme takviye yapıldığını, boru alt yapısının çok kötü durumda olduğunu, yapılan iyileştirme neticesinde % 50 ye varan tasarruf sağlandığını anlattı. Yapılan çalışmalar ve iyileştirmelerden sonra 2023 yılı dahil su sıkıntısının çekilmeyeceğini düşündüğünü sözlerine ekledi. Her ay ortalama 20.000 TL civarında elektrik faturamızın gelmekte olduğunu ve 3 yıl garantili SOLAR sistemi sayesinde tasarruf sağlanacağını belirtti

Çalışan personel olarak 9 daimi idari personel, 13 güvenlik personeli olmak üzere 22 sabit personelin Sitemizde çalıştığını, Yaz sezonu için ilave 4 personel ile birlikte 26 personelin görev yapacağını, Güvenlik personeli, vardiya sistemi nedeniyle ayda 18 gün fiili çalışma yapıldığını, Sitemize manav ve servis hizmeti dahil hizmet veren tedarikçilerin tamamının değiştiğini ifade etti.

404 kat maliki Görgü AKINCI, güneş sistemini aydınlatma için yeterli bulmadığını söyledi.

620 kat maliki Mutarra İLÇİ, işten çıkarılan İsmail Bey e tazminat ödenip ödenmediğini sordu. Yönetim Kurulu üyesi Savaş PEHLİVAN; kıdem tazminatının yasal hak olduğunu, arabulucu müessesesi devreye girerek azaltılmış ödemenin gerçekleştiğini belirtti. Başka söz alan olmadı.

Divan Başkan Gündemin 8. Maddesine geçerek 01 Aralık 2022 -31 Aralık 2022 çalışma dönemi Yönetim Kurulu Üyelerinin ibrasını oya sundu; kendileri oylamaya katılmadan bir karşı oya karşılık oyçokluğu ile ibra edildi.

Gündemin 9 uncu maddesinde, Divan Başkanı 01 Aralık 2022 -31 Aralık 2022 çalışma dönemi Denetim Kurulunun ibrasını oylamaya sundu, kendileri oylamaya katılmadan toplantıya katılanların oybirliği ile ibra edildi.

Gündemin 10. Maddesinde Divan Başkanı, Yönetim Kurulu Başkanı Erhan Yatar'a söz verdi. Yönetim Kurulu Başkanı 2023 yılı bütçe ve çalışma programı konusunda Genel Kurula açıklamalarda bulundu.

Yönetim Kurulu üyesi Yusuf ŞAHİN tarafından verilen önergede yer alan Güvenlik Personelinin Sitemiz Kadrosunda çalıştırılması, ancak personelin işe alınması, seçimi, eğitimi ve yönetimi konusunda uzman ve tecrübeli bir kişi veya Şirket ile sözleşme yapılması önerisi oya sunuldu ve oy birliği ile kabul edildi.

Halit GÜVEN'in verdiği önergede Aralık 2023 ayında alınacak aidatın gelecek Genel Kurul toplantısına kadar aynen devam ettirilmesi önerisi Divan Başkanı tarafından oya sunuldu ve katılanların oy birliği ile kabul edildi.

Yönetim Kurulu Başkanı Erhan YATAR söz alarak 2023 yılı faaliyet dönemi için öngörülen işlerin yapılabilmesi için aidatların Ocak.2023 ayından başlayarak Haziran.2023 ayına kadar 2.000 TL, Temmuz 2023- Mart 2024 arası 2.600 TL şeklinde tespit edilmesinin yanı sıra emlak vergileri, ecrimisil ve yeşil alan kiralari için Nisan.2023 ay sonuna kadar (1.250 TL) + Ekim 2023 ayı sonuna kadar (1.250 TL) olmak üzere toplam 2.500 TL ek ödeme yapılmasının Genel Kurulun onayına sunulmasını istedi. Divan Başkanı, Yönetim Kurulu Başkanının önerisini Genel Kurulun oyuna sundu. Yapılan oylamada bir karşı oya karşılık oyçokluğu ile kabul edildi.

Gündemin 11 ve 12. Maddeleri Yönetim tarafından geri çekildi ve görüşülmedi.

Gündemin 13. Maddesine geçildi. Adabükü Doktorlar Sitesi İşletme Kooperatifi ile ilişkiler konusunda 412 kat maliki Yaşar ÖZTÜRK, Kat Malikleri Yönetimi ile Kooperatif Yönetiminin aynı kişilerden oluşması gerektiği hususunda görüş beyan etti. Yönetim Kurulu Başkanı Erhan YATAR bu konu hakkında açıklamalarda bulunarak, bugüne kadar olduğu gibi bundan sonra da Kooperatif Yönetiminin ayrı yasal düzenlemeler gereği farklı kişilerden oluşabileceğini belirtti. Ancak her 2 Kurul arasındaki ilişkilerin geçen yıllarda olduğu gibi aynen devam edeceğini belirtti. Divan Başkanı ilişkilerin geçen yıllarda olduğu gibi devamını oya sundu ve katılanların oy birliği ile kabul edildi.

Gündemin 14. Maddesinde söz almak isteyen olmadığını Divan Başkanı tarafından tespit edildikten sonra Toplantı Saat. 12.30 da sonlandırıldı.

İstanbul, Büyük Kulüp, 09 Nisan 2023 Saat. 13.30

Divan Başkanı
Tevfik ALTINOK

Kâtip Üye
İpek Seda AKSOY

Oy Toplayıcı Üye
Ayşin ÖZ