

ADABÜKÜ DOKTORLAR SİTESİ KAT MALİKLERİ
2023 YILI OLAĞAN GENEL KURULU
TOPLANTI TUTANAĞI

Adabükü Doktorlar Sitesi 2023 Kat Malikleri Olağan Genel Kurulu **22 Mart 2024** Cuma günü saat 13.00 de Galatasaray Kalamış Spor Tesisleri, Alara Sokak No: 4 Kadıköy-İSTANBUL adresinde, Hazirun Cetveline göre **58** asaleten, **159** vekâleten olmak üzere, toplam **217** kat malikinin katılımı ile toplandı.

Yönetim Kurulu Başkanı Erhan YATAR toplantı için gerekli çoğunluğun sağlandığının tespit edilmesi üzerine toplantının açıldığını bildirdi.

Gündemin 1. Maddesi gereği, Önce Atatürk, Silah Arkadaşları ve Sitemizden hayatlarını kaybedenler için saygı duruşunda bulunuldu ve İstiklal Marşı okundu.

Gündemin 2. Maddesine geçildi. Yönetim Kurulu Başkanı Erhan YATAR'ın önerisi üzerine, Divan Kurulu için yapılan oylamada; Divan Başkanlığına Tevfik Altınok, Divan Kâtip üyeliklerine İpek Seda Aksoy ve Kamuran Kut oybirliği ile seçildiler. Divan Heyeti yerini aldıktan sonra, Divan Başkanı Gündemin kabulünü oya sunacağını Genel Kurulun bilgisine sunarak gündem dışı konuların görüşülemeyeceğini hatırlattı ve Kat Maliklerine gündeme ilave madde eklemek isteyen olup olmadığını sordu, olmadığı tespit edilerek gündemi onaya sundu ve gündem oy birliği ile kabul edildikten sonra Gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi.

Gündemin 3. Maddesi gereği, Divan heyetine tutanakları imzalama yetkisi oylandı. Toplantıya katılanların Oybirliği ile tutanakları imzalama yetkisi Divan Heyetine verildi.

Gündemin 4. Maddesi gereği, 01.01.2023-31.12.2023 çalışma dönemi Faaliyet Raporu, Mali Tablolar ve Denetim Raporlarının Kat Maliklerine önceden gönderildiği dikkate alınarak okunmuş olarak kabulü oybirliği ile kabul edildi. 2023 yılı faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu Üyesi Vedat Treves açıklamalarda bulundu. Divan Başkanı, 2023 dönemi faaliyet raporunu ve mali tabloları Hazirunun oyuna sundu, oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 5. Maddesi gereği, Açılan davalar hakkında Üyelere bilgi verilmesi ve gerekli kararların alınması hususunda Yönetim Kurulu 2.Başkanı Av. Savaş Pehlivan Haziruna gerekli bilgileri sundu. Bu çerçevede, 208 Parsel A kapı tarafının Emlak Konut ile ilgili satış sürecinin devam ettiğini ve 20 Kat maliki tarafından dava açıldığını açıkladı. D215 kat maliki Gül Akıska bu durumun çözümsüzlük yaratıp yaratmadığını, Hazine arazisinin imarlı olup olmadığını sordu. Yönetim Kurulu Başkanı, Mahkeme sürecinin devam ettiğini ifade etti.

Kafeterya eski kiracısı Nazif Kosif için kira tespit davası açıldığını sürecin savcılığa intikal ettirildiğini söyledi.

Gündemin 6. Maddesi gereği, Denetim Kurulu raporunun okunmasına geçildi. Denetim Raporlarının Kat Maliklerine önceden gönderildiği dikkate alınarak okunmuş olarak kabul edilmiş olsa da Denetim Kurulu Raporunun sonuç bölümü okundu. Denetim Kurulu Üyesi Halit GÜVEN açıklamalarda bulundu. 2023 yılı denetim raporu oylandı ve Hazirun tarafından oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 7. Maddesi gereği, Divan Başkanı 01.01.2023-31.12.2023 çalışma dönemi Yönetim Kurulunun ibrasını oylamaya sundu, Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin kendileri oylamaya katılmadığı oylama sonucunda Yönetim Kurulu toplantıya katılanların oybirliği ile ibra edildi.

Gündemin 8. Maddesi gereği, Divan Başkanı 01.01.2023-31.12.2023 çalışma dönemi Denetim Kurulunun ibrasını oylamaya sundu, Denetim Kurulu üyelerinin kendileri oylamaya katılmadan yapılan oylamada Denetim Kurulu toplantıya katılanların oybirliği ile ibra edildi.

Gündemin 9. Maddesi gereği, 2024 yılı bütçe ve çalışma programının görüşülmesine geçildi. Yönetim Kurulu Başkanı Erhan YATAR söz aldı ve 2024 yılı için hazırlanan bütçe hakkında açıklamalarda bulundu.

- 643 no.lu kat maliki Kadriye Asuman Mangır adına eşi Çetin Mangır tarafından Yönetim Kuruluna gönderilen dilekçeye istinaden 2023 yılı personel giderinin 7.869.- TL olduğunu, maaşlara %70 oranında artış ön görüldüğünü, sadece SGK prim artış oranının %50 den fazla olduğunu, personel yol, yemek ve servis ücreti de dikkate alınarak bütçeleme yapıldığını ifade etti. Nitelikli personel bulmakta sıkıntı yaşandığını, ortalama 23 personel ile hizmet verildiğini, yaz aylarında yaklaşık 10 personel fazladan istihdam edildiğini söyledi. 2024 yılı için arıtma suyu m3 fiyatının 40 TL olarak belirlendiğini, gerek asgari ücret artış oranı gerekse mal ve hizmet alımlarına gelen artış oranları dikkate alındığında aidat için belirlenen artışın normal olduğunu ifade etti. Geçmiş dönemlerde başka bir hesap altında değerlendirilmeyen kıdem tazminat fonunu oluşturulduğunu ve vadeli hesapta değerlendirildiğini söyledi.
- 1205 no.lu malik Ahmet Suerdem, personel giderlerinin daha açıklayıcı şekilde izah edilmesi gerektiğini ve 10 kişi fazladan personel alımının gerekli olup olmadığını,

- 116 no.lu kat maliki Orhan Kocabaş, 2024 yılı içinde personel harcamalarına ne kadar artış düşünüldüğünü, Kafeteryada yapılacak düzenlemenin işleticiye ait olmasının gerektiğini,
- 225 no.lu kat maliki Murat Tuncer adına oğlu Tunç Tuncer, toplanan aidat ile alınan hizmet alımının önemli konular olduğunu, yangın tedbirleri ilgili çalışma yapılıp yapılmadığını,
- D243 no.lu kat maliki adına İpek Bozkurt, Yamaçevler sitesinden neden 5 aylık yerine tüm yıl için katkı payının alınmadığını dile getirdiler ve bu konularda sorular sordular.
- 834 no.lu kat maliki Erbil Özkaya da Yamaçevler konusunda görüş belirterek her türlü hizmetlerden yararlanmalarına karşı sadece 5 aylık ödeme yapmalarının yanlış olduğunu bu konunun Hazirunun oyuna sunulmasını istedi.
Başkan Erhan Yatar; Yamaç Evler ile 2012 yılında yapılan bir protokolün olduğunu, ancak geçen 2 dönemdeki uygulamanın yanlışlığından kaynaklanan sorunun 2024 yılı için 200.000 TL ödeme hususunda Yamaçevler Yönetimi ile görüşülüp anlaşıldığını söyledi.
- 643 no.lu malikin eşi Çetin Mangır, 122 adet solar elektrik maliyetini sordu. Erhan Yatar; cevaben 136.000 TL harcama yapıldığını, yangın tehlikesine karşı güneş enerji sistemini kullanmak istediklerini belirttikten sonra, Yönetim Kurulu Üyesi Vedat Treves, yangın ile ilgili alınan tedbirler hakkında bilgi verdi ve sıkıntının 68 yangın hidrantının 38'inin aktif, 30'unun ise çalışmaz durumda olmasından kaynaklandığını, acil durumlarda kullanılmak üzere Arasözlerin yerleştirildiğini ve tuzla suyundan su alındığını belirtti.
- 815 no.lu kat maliki Halit Güven tarafından Divan Başkanlığına verilen otopark ve şarj hizmeti yönetmeliğine uygun olarak, elektrikli araç şarj istasyonu kurulumu ve işletilmesi ile ilgili olarak Yönetim Kurulu'na yetki verilmesine ilişkin önerge oybirliği ile kabul edildi.
- 815 no.lu kat maliki Halit Güven tarafından Divan Başkanlığına verilen ve 2025 yılı işletme bütçesinde belirtilen işlerin gerçekleştirilmesi ve nakit akışında sorun yaşanmaması için, karara bağlanmış olan 2024 yılı aidat tutarının, gerekirse net asgari ücretteki artış oranının %70'ine kadar artırılarak 2025 yılı içinde yapılacak bir sonraki Genel Kurul Toplantısına kadar devam ettirilmesi için Yönetim Kuruluna yetki verilmesi hususundaki önerge de oya sunuldu ve oybirliği ile kabul edildi.
- 838 no.lu kat maliki Nedret Erençin, aidatlarda TEFE/TÜFE ye göre artış yapılmasını ve yıl sonu enflasyon oranını geçmemesini istedi.
- 642 no.lu kat maliki H Kadri Gökner tarafından verilen ve gerek görüldüğünde Güvenlik hizmeti sağlayan bir şirket ile anlaşma yapılınca kadar, güvenlik personelinin kat malikler kurulu yönetimi bünyesinde işe alınmasının, gereğinde personel seçimi, eğitimi, yönetimi ve iş kontrolü konusunda uzman ve tecrübeli kişi veya şirket ile sözleşme yapılması hususunda, 5188 sayılı kanuna uygun silah taşıyabilen güvenlik görevlisi olursa yetkilendirilmiş bir taşeron verilmesi şartını da hatırlatarak yaptığı öneri, görüşmeler sonunda Güvenlik personellerinin Kat Malikleri Kurulu bünyesinde kalması görüşü benimsendi.

Divan Başkanı, bu görüşlerden sonra Yönetim kurulu tarafından hazırlanan 2024 yılı işletme bütçesini oya sundu. Yapılan oylamada (1205 Ahmet K. Suerdem), (915-916 Ceyda Kozikoğlu) ve (D243 İpek Bozkurt) no.lu kat maliklerinin ret oylarına karşılık Bütçe oy çokluğu ile kabul edildi.

Buna göre, her bir kat maliki için;

Ocak-Şubat-Mart ayları (2.600 TL aidat + 1.000 TL ek aidat= 3.600 TL) x 3 ay	= 10.800 TL
Nisan-Aralık ayları (4.000 TL aidat x 9 ay)	= 36.000 TL
2024 yılı toplam ödenecek aidat (aylık ortalama 3.900 TL)	= 46.800 TL

Emlak Vergisi katkı payı olarak (Nisan 2.500 TL + Ekim 2.500 TL)	= 5.000 TL
2024 yılı aidat ve Emlak Vergisi ödemelerinin toplamı	= 51.800 TL

olarak kabul edildi.

2024 yılı için artırılmış su bedeli m3 fiyatı **40 TL/m3** olarak kabul edildi.

Gündemin 10. Maddesi gereği Adabükü Doktorlar Sitesi İşletme Kooperatifi ile ilişkiler hususunda Yönetim Kurulu başkanı Erhan YATAR; ilişkilerin bundan önceden olduğu gibi aynı şekilde devam edeceğini açıkladı. Oylamaya sunuldu ve oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 11. Maddesi gereği Yönetim Kurulu Üye seçimine geçildi. Divan Başkanlığına, 131 no.lu kat maliki Şebnem Şentürk tarafından verilen önergedeki,

Yönetim Kurulu Asil Üye Adayları
olarak önerilen

Erhan Yatar
H. Kadri Gökmar
Yusuf Şahin (Bütçe Finans Uzmanı)
Av. Savaş Pehlivan
Serkan Aksel
Burak Alpman
Vedat Treves

Yönetim Kurulu Yedek Üye Adayları
olarak önerilen

Ayşın Öz
Beril Talu
Ahmet Cevdet Yalçınar
Mehmet Toros
Sıraç Yunusoğlu
Yeşim Banu Engin
Gerçek Gerelioğlu

için yapılan açık oylamada oybirliği ile listede yer alan kat malikleri Site Yönetim Kuruluna **2 (iki) yıl** süre ile 2026 yılında yapılacak Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere seçildiler.

Gündemin 12. Maddesi gereği Denetim Kurulu Üye seçimi için Başkanlık Divanına, 131 no.lu kat maliki Şebnem Şentürk tarafından verilen önergede,

Denetim Kurulu Asil Üye Adayları
olarak önerilen

Zafer Demirel
M.Halit Güven

Denetim Kurulu Yedek Üye Adayları
olarak önerilen

Özen Nazmiye Günerden
Gerçek Gerelioğlu

için yapılan açık oylamada oybirliği ile listede yer alan kat malikleri Site Denetim Kuruluna **2 (iki) yıl** süre ile 2026 yılında yapılacak Genel Kurul Toplantısına kadar görev yapmak üzere seçildiler.

Gündemin 13. Maddesi gereği, Emlak ve kooperatif vergileri ile ilgili yapılacak tahsilatların herhangi bir karışıklık olmaması için Adabükü Doktorlar Sitesi İşletme Kooperatifi adına banka hesaplarına ödenmesinin kabulü ve resmi kurumlara Yönetim tarafından ödemesinin yapılması konusunda 815 no.lu kat Maliki Halit Güven tarafından verilen önerge oybirliği ile kabul edildi.

Buna göre 2024 işletme bütçesinde belirtilen şekilde Nisan ve Ekim 2024 ayları içinde yapılması gereken emlak vergisi katkı payları Site yöneticiliği hesaplarına yatırılmasının gerektiği Divan Başkanı tarafından açıklandı.

Gündemin 14. Maddesi gereği, Adabükü Doktorlar Sitesi İşletme Kooperatifi adına kayıtlı ticari alanlardaki bağımsız bölümlerin kiralanması ve Devlet Kurum ve Kuruluşları ile yapılacak hukuki ve idari işlemler için İşletme Kooperatifi'yle birlikte çalışılması hususu oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 15. Maddesi gereği, Kafeterya ve sosyal tesisteki uygun alanların (restaurant, market, manav vs.) işletilmesinin, kiraya verilmesinin, sözleşme ve denetiminin yapılmasının Adabükü Doktorlar Sitesi İşletme Kooperatifi adına denetimi hususunda yapılan müzakereler neticesinde oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 16. Maddesi gereği, Kafeterya alanında maliyeti DÖRT YÜZ BİN TL'i geçmeyecek düzenlemenin Adabükü Doktorlar Sitesi İşletme Kooperatifi adına yapılacak ödemelerin finansmanı ve denetimi hususunda yapılan oylamada karar oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 17. Maddesi gereği Dilekler ve kapanış hususunda görüşlerini beyan eden sakinlerimizden

- 131 no.lu kat maliki Şebnem Şentürk, Güvenlik personel hizmeti için tekrar taşeronu dönülmesini,
- 834 no.lu kat maliki Erbil Özkaya; Yönetim Kuruluna teşekkür ederek her ay tıpkı işletme projesinde olduğu gibi üyelere bilgi verilirse tenkitlerin oluşmayacağını,
- 505 no.lu kat maliki Birgül Özyurt; Kıdem tazminat hesabına dokunulmamasına, geçmiş dönem yöneticileri bulunmamasına son derece üzüldüğünü, bahçelerin ilaçlanıp süpürülmesini,
- 225 no.lu kat maliki Murat Tuncer adına Eşi Ergün Tuncer; Ozmos sisteminin iyileştirilmesini, teknik personel hariç 23 personelin fazla olduğunu tasarrufa gidilmesi gerektiğini, kameraların artmış olmasına rağmen personelin sürekli saklandığını ve çalışmadıklarını, 2.adada yangın söndürücülerin daha fazla olması gerektiğini,
- D215 no.lu kat maliki Gül Akiska; Aydem firmasının bölgeye yatırım yapmaması nedeniyle elektrik kesintilerinin fazla olduğunu, D bölgesinde İnternet sisteminin çalışmadığını ve fiber alt yapı çalışmanın olup olmadığını, çok fazla köpeklerin olduğunu ve bu hususta nelerin yapıldığını

- 439-440 no.lu kat maliki Lütfü Baş; Yönetim ve Denetim kurulları ile Divan Başkanlığına teşekkürlerini ileterek, yangın hususunda alınan tedbirlerin yetersiz olduğunu, bu konuda Yönetim kurulu çalışmalarına kendisinin de katılmak istediğini,
- 838 no.lu kat maliki Nedret Erençin; 3 aydan az kiralamalarda siteye istenmeyen bazı insanların geldiğini ve bu konuda kat maliklerinin çok dikkat etmesi gerektiğini,
- 505 no.lu kat maliki Birgül Özyurt, ana giriş yönünde yanlış girenlerin olduğunu, bahçıvanların daha sıkça denetlenmesini,
- 815 no.lu kat maliki Halit Güven; bahçıvanlar hususunda Yönetim Kurulunun çalışma yapacağını umduğunu,
- D235 no.lu kat maliki adına Mehmet Toros; İnternet ile ilgili olarak, Fiber Optik alt yapı projesinin geldiğini, büyük problem teşkil eden sorunun yaz aylarına girmeden çözülmesi gerektiğini, buna göre Proje sahipleri, hizmet vermek için karar alınması gerektiğini, 2 aylık süre içinde yetiştirebileceklerini bu fırsatı kaçırmamamızın gerektiğini ifade ettiler.

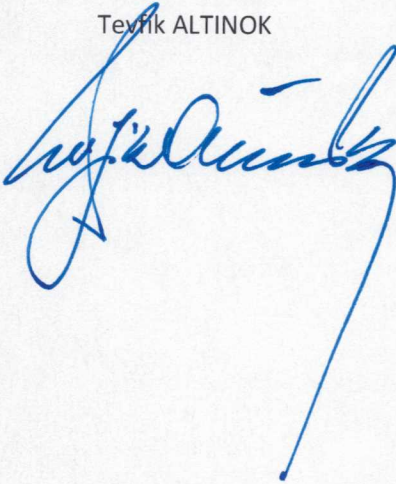
Divan Başkanı Hazirunun Sitemize TELEKOM firmasının FİBEROPTİK İnternet Alt yapısı sistemini getirilmesi hususunda görüşünü tespit etmek üzere yaptığı oylamada konunun oybirliği ile desteklendiği tespit edildi.

Divan Başkanı, başkaca söz almak isteyen olup olmadığını sordu ve söz alan olmadı. Toplantının sona erdirilmesini oyladı; toplantı Saat. **16.00** da oybirliğiyle sonlandırıldı.

Kadıköy, **22 Mart 2024**

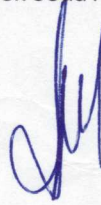
Divan Başkanı

Tevfik ALTINOK



Kâtip Üye

İpek Seda AKSOY



Oy Toplayıcı Üye

Kamuran KUT

