



**TEMA İSTANBUL YÖNETİMİ**  
**2025 YILI OLAĞAN TEMSİLCİLER KURULU**  
**GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI**

**TOPLANTI TARİHİ : 09.02.2025**

**TOPLANTI YERİ : SOSYAL TESİS CLUB HOUSE TOPLANTI SALONU**

**TOPLANTI SAATİ : 13:00**

Tema İstanbul Yönetimi 2025 yılı Olağan Genel kurul toplantısına, site yönetimince yapılan çağrıya (EK-1) 112 temsilciden oluşan Site Genel Kurulu temsilcilerinden 59 Asaleten, 10 Vekaleten olmak üzere toplam 69 temsilcinin katıldığı imzalarıyla belgelenmiştir. (EK-2, EK-3 ) Hazirun'un  $112/2+1= 57$ 'den fazla olduğu, Çoğunluğun sağlandığı, anlaşılmiş olup toplantıya yukarıda belirtilen tarih, saat ve yerde Yönetim kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI' nın açılış konuşması ile başlamıştır. (Toplantı açıldıktan sonra asaleten 6, vekaleten 1 temsilci toplantıya katılmıştır. Toplam hazirun 65 asaleten, 11 vekaleten = 76 Temsilci)

**GÜNDEM 1.MADDE: Yoklama Yapılması**

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI :** Sitemizin değerli temsilcileri hepiniz hoş geldiniz. Değerli üyelerimiz, sayın komşular, hazirun cetvelini imzalayan blok temsilcilerimiz yerlerini alsınlar ve toplantımızı başlatalım. Gündem sıralamamıza göre devam edeceğiz.

**GÜNDEM 2.MADDE: Saygı Duruşu Ve İstiklal Marşı Okunması**

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:** Yaşadığımız toprakları bize vatan yapan Gazi Mustafa Kemal Atatürk, Silah arkadaşları ve Kahraman şehitlerimiz aziz hatırasına hürmeten hepinizi bir dakikalık saygı duruşu ve İstiklal Marşımızın okunması için ayağa davet ediyorum.

*Saygı duruşunda bulunuldu ve istiklal marşımız okundu.*

**GÜNDEM 3.MADDE: Divan Heyetinin Oluşturulması**

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:**

Gündemimizin 3.maddesine geçiyoruz. Divan Kurulunun oluşturulması için 1 Başkan, 2 Kâtip üye seçilecek.

Divan başkanlığına Sn; Zeynel BEKTAŞ'ın katipliğe Sn;Neriman DALDABAN ve Sn ;Çiğdem MIZRAK'ın seçilmesiyle toplantıyı yönetme kendilerine yetki verilmesi hususunu oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler? Kabul etmeyenler? OY BİRLİĞİYLE ile kabul edilmiştir.

*Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ, Katip Neriman DALDABAN ve Çiğdem MIZRAK olarak oluşmuştur.*

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:**Divan kurulu tamamlandı. Temsilci arkadaşlarımıza çok teşekkür ediyorum ve toplantımızın yönetimini bundan sonra Divan Başkanına bırakıyorum.

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Değerli arkadaşlar hepinizi saygı sevgi ile selamlıyorum. Genel Kurul toplantımıza hepiniz hoş geldiniz. Tutanağı kontrol edelim daha sonra toplantıyı başlatacağız. 09.02.2025 tarihli Mali Genel Kurul Toplantımıza başlamadan önce bir maddeyi oylamaya sunmak istiyorum. Divan heyetine toplantının tutanağını imzalaması için imza yetkisi rica ediyorum ve oylamaya sunuyorum. Kabul edenler? Kabul etmeyenler? ile Genel Kurul Toplantı tutanağının divan heyetince imzalanması OY BİRLİĞİYLE kabul edilmiştir.

#### **GÜNDEM 4.MADDE: Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Okunması ve İbra Oylaması**

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Gündeme geçiyorum. İlk 3 maddemizi yerine getirmiş olduk. 4'üncü maddemiz olan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Okunması ve İbra Oylamasına geçiyorum. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Okunması ve İbra Oylaması için Değerli Yönetim Kurulu Başkanına söz veriyorum.

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI :** Faaliyetlerimiz ile ilgili Özet bilgileri Site Müdürümüz Gürkan Tezel anlatacak, sözü ona bırakıyorum.

**Site Müdürü Gürkan TEZEL :** Merhabalar Site müdürü Gürkan TEZEL. 2024 yılındaki Faaliyetlerimizi özet olarak size sunacağım. Detaylı Faaliyet raporumuzu sizlerle paylaşmıştık, Özet olarak sunumla sizlere açıklayacağım.

Tema İstanbul Site Yönetimi, 1 Müdür, 1 Müdür Yard. 4 Birim Şefi, 8 İdari personel,60 Temizlik personeli, 19 Teknik personel, 23 Peyzaj Personeli,1 Güvenlik Md. 3 Amir ve 27 Güvenlik personeli olmak üzere Toplam 147 personel ile hizmet vermektedir.

2024 yılında,160 Adet açık alan Çöp Kovası değişimi, 64 adet Sosyal alanları ve yürüyüş yolunu görüntülemek üzere kamera ilavesi,Açık hava spor aletleri alanı ve 13 adet spor aleti,1 adet 3 tekerlekli Elektrikli Triportör,1 adet Kanal Açma Makinesi1 adet Çapa Makinesi site yönetimi demirbaş listesine kazandırılmıştır.

2024 yılı aidat tahsilat oranı %94 olup, tahsilatı 3 ayı geçen 196 daireye icra takibi başlatılmış, 175 dairenin tahsilatı gerçekleştirilmiştir. 21 daire için icra takibi süreci devam etmektedir. Kısa dönem tahsil edilemeyen alacaklar için KMK gereği aylık %5 gecikme tazminatı uygulanmaktadır.

2024 yılı içinde 1.170 daireye yazılı uyarı tebligatı yapılmıştır. Ortak alana hasar verdiği, Ortak Yaşam kurallarına uymadığı tespit edilen dairelerden Yaptırım Cetveli gereği 158.953,40 TL tahsil edilmiştir.

Genel Kurul Kararı gereği, Site İçine Karavan, Moto-Karavan, Römork, Kamyon ve Otobüs Girişinin Yasaklanması kararı gereği tüm karavanların siteden çıkışı sağlanmıştır.1.621 adet yangın tüpü dolun işlemleri tamamlanmıştır. Elektrik odalarına 900mt. Yalıtkan Paspas alınarak tüm panoların önüne sabitlenmiştir.

Asansör muayeneleri, basınçlı kaplar muayeneleri, elektrik topraklama ve paratoner ölçümleri akredite firmalara yaptırılmıştır. Asansör bakımları, Isıtma sistemi kazan bakımları, Yangın Alarm Sistemi bakımı, jeneratör bakımları, yangın pompası bakımları yetkili firmalara yaptırılmıştır.

Yıl içerisinde daire içi ve ortak alan olmak üzere toplam 8.500 arıza kaydı sonlandırılmıştır.

Yıl içerisinde peyzaj alana mevsimlik gübreleme yapılmıştır.50 adet ıhlamur ağacı ve 15 adet iğde ağacı alımı gerçekleştirilmiş ve yürüyüş yolu koru tarafına dikimi yapılmıştır.7.950 kök çalı grubu bitki alımı yapılmıştır. Periyodik olarak çim sulama, çim biçme, ağaç, çalı budama ve yabancı ot temizliği yapılmıştır.

Temizlik birimi tarafından günde 2 kez (yaklaşık 10 ton) çöp alımı yapılmaktadır.3 adet kat arası temizleme makinesi ile haftada 1 kez koridorlar ıslak/kuru temizlenmektedir.3 adet otopark yıkama aracı ile otoparklar düzenli olarak yıkanmaktadır.

Güvenlik personeli tarafından site girişleri daire teyidi alınıp kayıt altına alınmaktadır. Teyitsiz girişlere izin verilmemektedir. Güvenlik devriye ekipleriyle huzuru bozacak durumlara müdahale edilmekte ve kurallara uymayan kişilerin tespiti gerçekleştirilmektedir. Yıl içerisinde 3.708 şikayet alınmış, 2.340 olay raporlanmıştır.

Son olarak Yangın ile ilgili sitemizde yapılan Faaliyetleri açıklayacağım. Sitemizdeki tüm bloklar (yangın merdivenleri, yangın kaçış kapıları vb. yerler) yangın yönetmeliğine uygun imal edilmiştir. Tüm dairelerde ve ortak alanlarda duman dedektörü bulunmakta, Yangın yönetmeliği gereği yüksekliği 51,5 mt üzerinde olan bloklarda spring(yağmurlama) sistemi bulunmakta diğer blokların her katında yangın söndürme dolapları yer almaktadır. Duman algılama sistemi yıllık bakım anlaşmalı olup periyodik kontrolleri yapılmaktadır.2 adet elektrikli, 1 adet diesel yangın pompamız bulunmakta bakımları yıllık olarak yapılmaktadır. Yangın tüplerimizin 2024 yılında dolumları yapılmış, her yıl bakım ve kontrolleri yapılmaktadır. Yangın anında kaçış noktalarında elektriği kesecek panik butonları bulunmakta, elektrikler kesildiğinde kapı kilitleri serbest hale gelmektedir. Yangın anında 1 yangın asansörü hariç diğer asansörler en yakın kata inip devre dışı kalmaktadır. Her yıl personele Yangın eğitimi verilmekte ve Yangın tatbikatı yapılmaktadır. Teşekkür ederim. Saygılarımla.

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Değerli Komşularımız Gürkan Bey’i dinledik, Yönetim Kurulunun ilave söyleyeceği var mıdır?

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:** Almış olduğumuz Ihlamur Ağaçlarına ilave olarak 20 Adet daha alım yaptık. Fiyatı uygun olduğu için aldık.

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Değerli hazirun, 4. Maddemiz olan Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunu Değerli Müdürümüz Gürkan Bey anlattı, konu ile ilgili söz almak isteyen var mı?

**Tuncer UZUN :** Yangın danışmanımız var mı acaba?

**Site Müdürü Gürkan TEZEL :**İş güvenliği uzmanımız var, yangın ve Site içerisindeki Elektrik , topraklama ile ilgili destek aldığımız yetkili bir firma var. Sadece yangın ile ilgili danışma firması yok.

**Halil Serkan ÇETİN :** Yangın ile ilgili tatbikatlar personel ile yapılıyor ancak bina bazlı en azından bir kere çalışma yapılacak mı?

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:** Yangı alarm sistemlerini çalıştıracamız, Bloklara bilgi vererek yangın alarm sistemi hakkında bilgilendirme yapacağız.

**Halil Serkan ÇETİN:** İş güvenliği uzmanı Blok Bazlı bir çalışma yaparak Yangın anında yapılması gerekenler hakkında bilgilendirme yapabilir.

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:** yangın ile ilgili bir broşür hazırlayabiliriz. Teşekkür ederim.

Mustafa Özel: Yangın detektörlerinin aktif olup olmadığını öğrenmek istiyorum.

**Site Müdürü Gürkan TEZEL :** Duman detektörleri merkezi sisteme bağlıdır. İnşaat firmasından alındıktan sonra eksikler giderilmiş son yapılan kontrollerde dairelere girilerek arızalar tespit edilmiş ve giderilmiştir. Her blok altında yangın algılama sistemi mevcut, panellerden her detektörün kodu var, sistemden log (kayıt) çektiğimiz zaman tüm detektörleri raporlamakta bu raporlar yetkili firma tarafından takibi yapılmaktadır. Geçtiğimiz aralık ayında yaptığımız tespitlerde daire içi tadilat yapan 9 daire tespit edilmiş, bunlar ile ilgili yasal süreç başlatılmıştır. Spring sistemleri katlardaki merkezlerde vanaların üzerinde sensörleri mevcut bu sensörler yangın alarm sistemine bağlı sensör su atışı yakaladığı zaman tüm binaya siren verir. Bunların hepsi merkezi sistem üzerinden raporlanmaktadır.

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunu ibra oylaması yapıyorum. Kabul Edenler? Kabul Etmeyenler? Çekimser Olanlar? Oy Birliği ile kabul edilmiştir.

#### **GÜNDEM 5.MADDE: Denetim Kurulu Raporunun Okunması ve İbra Oylaması**

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** 5. Maddemiz Denetim Kurulu Raporunun Okunması ve İbra Oylaması, Denetim kurulu Başkanımızı Kürsüye davet ediyorum.

**Denetim Kurulu Başkanı Mustafa Tok:** Merhabalar, 18 F blok temsilcisi ve Denetim Kurulu Başkanı Mustafa TOK. Konuşmama başlamadan önce hepinizi saygıyla selamlıyorum. Yaptığımız denetim hakkında kısa bir bilgi arz edeceğim. 634 sayılı kat Mülkiyeti Kanununun 41. Maddesine istinaden denetimler 3 er aylık periyotlar halinde yılda 4 defa denetlenmiş olup denetim raporları yönetime teslim edilmiştir. Son Dönem denetim raporu da bilginize sunulmuştur. Denetimde özellikle gelir ve gider ağırlıklı olmak üzere gelir tahsilatını ve giderlerin usulüne uygun yapılar yapılmadığına ağırlık vermek suretiyle yapılmıştır. Diğer bir husus Kurul Toplantısında alınan kararların uygulanıp uygulanmadığına, faaliyet raporunda belirttiler, Lokal yapılması hariç alınan tüm kararlar uygulanmıştır. Gelir ve Giderde bu unsurları en ince detayına kadar incelenmiş ve raporda belirtilmiştir. Şimdilik söyleyeceklerim bu kadar takdirlerinize sunarım, teşekkür ederim.

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Değerli Denetim Kurulu Başkanımıza teşekkür ederiz. Kendisine soru, görüş yöneltmek isteyen var mı?

**Çiğdem Mızrak:** Baktığımda Alacaklar kısmında 246.736,93 TL Borç için neden icraya verilmemiş acaba?

**Site Müdürü Gürkan TEZEL:** Müsaadenizle ben cevap vereyim, bahsi geçen Tül 27A sitemizin kendi mülkiyetinde olan Ticari ünite kiralalarının dahil olduğu bir rakamdır. Son üç aylık periyotta icra takibi başlatılıyor, ticari ünite olması sebebiyle 31/12 tarihli raporda bu şekilde çıkıyor ama Ocak ayı 3-4 itibarı ile işletmeden tahsilat yapılmıştır. Bu yüzden icra takibi gözüküyor. Aylık olarak 83000 TL gibi tahakkuk edilen var 140.000 TL tahsil edildi.

**Çiğdem MIZRAK:** Bir sorum daha olacak. 7. Sayfaya Yapı Kredi Bakiyesi 902.756,86 TL Vadesizde görüyorum, Vadesizde 0 görüyorum. Bu parayı neden Vadeli hesaba atmadık acaba?

**Site Müdürü Gürkan TEZEL:** Vadesiz hesaptaki 902.756 TL hareket gören bir hesap ödemelerimiz için ayırdığımız, yılsonu olması itibarı ile ve her ayın sonunda elektrik ödemelerimiz çıkıyor, ayın 3-4 itibarı ile yüklü elektrik ödemelerimiz oluyor, aynı zamanda maaş ödemelerimiz oluyor , rapor 31/12 de sistemden çekildiği için vadesiz hesapta bu para gözüküyor. Yıl içerisinde 10. Aya kadar aylık olarak vadeli hesaba 5.000.000 TL ayrılmıştır.

**Çiğdem MIZRAK:** Teşekkür ederim.

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Denetim Kurulu Raporunun Okunması ve İbra Oylamasına geçiyorum. Denetim Kurulu Raporunu İbra edenler? İbra etmeyenler? Oy çokluğu ile kabul edilmiştir. (İtiraz eden temsilciler: Mehmet KUTLU 11A/11)

**GÜNDEM 6. MADDE: Ortak Alan Elektrik Giderinin Her Aylık Fatura Tutarının Metrekare Hesabına göre Paylaştırılarak Gider Bildirimi Olarak Dairelere Yansıtılmasının Oylanması,**

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** 6 ve 7. Maddeleri birleştiriyorum. Değerli Hazirun, 2025 yılı taslak İşletme Bütçesini Yönetim Kurulu temsilcilere gönderdi, herkese ulaştı, bunla ilgili bir özet geçip sonra soru ve görüşlerinizi alacağız.

**Site Müdürü Gürkan TEZEL:** 2025 yılı Aidat Hesaplamalarında Dikkate Alınan Hususlar, 2025 yılı için 147 Personel (31 Güvenlik Personeli)

Tüm personel için 6.858.348,00 TL kıdem fonu ayrılmıştır. Personel Toplam Bütçesi

Personel Giderleri : 128.295.929,39 TL

Güvenlik Giderleri : 37.895.805,36 TL

TOPLAM : 166.191.734,75 TL

Elektrik malzeme giderleri ;

Aydınlatma direği, kısa aydınlatma direkleri led değişimleri ve Acil kitli tavan aydınlatma

500.000TL Kablo, adaptör, kontaktör, motor koruma röleleri vb. malzemeler için 400.000TL

Toplam 900.000TL öngörülmüştür.

Jeneratör Malzeme Giderleri:

2025 yılında 16 Ad. Jeneratörün filtre, yağ ve antifiriz değişimleri için 460.000 TL

Teknik Sarf Malzeme Gideri: Yıl içerisinde ihtiyaç duyulacak kompansatör, çek valf, küresel vana, PVC borular vb malzemeler için toplam teknik sarf malzeme gid. 694.000 TL öngörülmüştür. Sitemizde 796 kat ve 964 adet çöp odası bulunmakta günlük 2 kez çöp alımı yapılmaktadır. Aylık ortalama temizlik malzemesi ihtiyacı üzerinden yapılan çalışmada temizlik sarf malzeme gideri Toplam 2.300.000TL olarak hesaplanmıştır.

Sitemizde milli bayramlarda asılmak için 10x15 mt boyutlarında 2 Türk Bayrağı ve 2 Atatürk Bayrağı, meydan süslemeleri için 50x70cm ipe dizili bayrak kullanılmaktadır. Bayraklar rüzgarlı havalarda yırtıldığından yıl içinde değişimleri için 200.000TL öngörülmüştür.

Sitemizde 5 basketbol sahası 12 basketbol potası, 2 futbol sahası, 2 voleybol sahası, 2 tenis sahası bulunmaktadır. Yıl içerisinde Basketbol filelerinin 7-8 kez diğer sahaların 2 kez file değişim gideri 50.000 TL olarak öngörülmüştür. Kale direği ve basketbol potaları revizyon gideri 100.000 TL öngörülmüştür.

Havuz Kimyasal Giderleri 1.000.000 TL olarak ön görülmüştür.

Sitemizde,84 adet süs havuzu 5 büyük yüzme havuzu 5 küçük yüzme havuzu 1 büyük gölet mevcuttur.

Sitemizde 145 adet asansör bulunmaktadır. Her asansörde 6 adet Kurtarma aküsü bulunmaktadır.

Yıl içerisinde 96 adet kurtarma akülerinin değişimi, Kabin içi tuşlar, kapı sensörü ve tavan pleksi değişimleri için toplam Asansör bakım onarım gideri 350.000 TL öngörülmüştür.

Site genelinde intercom sistemi ve network ağının kesintisiz çalışmasını sağlayan UPS cihazlarının bakım ve akü değişimleri için 120.000 TL

Yangın söndürme hattı dizel pompa yağ ve conta değişimi 100.000 TL

Yangın algılama sistemi duman dedektörü, panel kart değişim ve arızaları 250.000 TL

Uydu sistemi ve Tv tamirleri için 100.000 TL Toplam 570.000 TL bütçe öngörülmüştür.

Site kazan daireleri 314 ad. Kombi kazan tamir, bakım onarım ve parça değişimleri için 400.000 TL

15 ad. Eşanjör değişimi için 1.100.000 TL

15 ad. Sirkülasyon pompası değişimi için 500.000 TL

Boylar tamiri, anot çubuğu, genleşme tankı vb. giderler için 1.025.000 TL

Kazan bakım onarım malzeme gideri olarak Toplam 3.025.000 TL bütçe öngörülmüştür.

Yürüyüş yolu yarısı için 300 ad. Bolart(aydınlatma) değişimi için 1.060.000 TL

- Ortak alan otopark, yaya yolu çizgileri vb. boya giderleri
- Yangın merdiveni, blok giriş kapıları kapı hidroliği, menteşe, cam vb. giderleri
- Hidrofor salmastra değişim ve arıza giderleri

Site bakım onarım işleri için toplam 4.525.000 TL bütçe öngörülmüştür.

Yüzme ve Süs havuzlarının

- 40 Ad. Havuz Sirkülasyon pompası değişimi ve bakımı,
- 2 Ad. Havuz kum filtresi(HAYWARD) değişimi,
- Havuzların küresel vana, mazgal, merdiven, pvc boru vb

değişim işlemleri için Toplam 1.350.000 TL bütçe öngörülmüştür.

Bahçe şemsiyeleri bakım onarım gideri ;

- 7 adet yüzme havuzu şemsiye tamiri için 100.000 TL bütçe öngörülmüştür.

Sitede ömrünü tamamlamış bitkilerin yerine çalı grubu

5.500 Adet bitki alımı için 1.050.000 TL,

- Yıllık toprak alımı için 40.000 TL,

- 90 dönüm çim alan ve bitkiler için gübre 660.000 TL

- Çim, bitki ve ağaçların ilaçlama maliyeti 110.000 TL

- Peyzaj sulama sistemi kontrol ünitesi değişimi ve fiskiye giderleri 635.000 TL

Toplam Peyzaj Bakım gideri 2.580.000 TL öngörülmüştür.

Ortak Alan Enerji Gideri ;

- 2025 Yılında 5000 KW üzerinde kullanımı olan tüketicilere devlet desteği kaldırılmıştır. Elektrik maliyetlerini yaklaşık olarak bile öngörülememesi nedeniyle, ortak alan elektrik gideri 2025 tahmini bütçesinden çıkarılmıştır.

- Jeneratör, Ring Treni, Traktör ve Çim makinaları, devriye aracı yakıt gideri Toplam 1.150.000 TL öngörülmüştür.

2025 Bütçesindeki Harcama Kalemleri Oranı

Personel ve Güvenlik ..... % 79

Sözleşmeler ..... % 06

Ortak Alan Sigorta, Asansör Bakım, Jeneratör Bakım, İntercom, Kayar Kapılar, Çevre İlaçlama, Yangın Söndürme Cihazları Bakımı

Teknik ve Temizlik Mlz.,Ortak Alan Su, Yakıt Gideri, Genel Yönetim Bak.ve Onr.....% 15

2025 Bütçesindeki Gelir Kalemleri Oranı

Aidat Gelirleri ..... % 83

Ticari Ünite, Konut Kira ve Aidat Gelirleri.....% 10

Diğer Gelirler ..... % 07

Beni dinlediğiniz için teşekkür ederim.

Bu sene ortak alan elektriğini bütçe dışında tutmayı önerdik. Bunun sebebi ile ilgili olarak ortak alan elektrik bütçeye dahil edilirse Aralık ayı birim fiyatları baz alındığında EPDK kararı serbest piyasa elektrik fiyatı üzerinden hesaplamaların yapılacağı, bu değişiklikle 2025 yılı birim fiyatının hesaplama değişikliğinde oranın 100% artacağı belirtilmiştir. 2024 yılı ortak alan elektrik kullanımımız toplam 5.404.000 kwh enerjidir. Yıl içerisinde elektrik fiyatına zam gelmediği düşünüldüğünde ortak alan elektrik gideri bütçeye eklendiğinde aidat tutarları görselde paylaşılacaktır. Yıl içinde elektrik fiyatının artacağı öngörüldüğünde yılbaşı itibarı ile fazladan elektrik gideri toplanmak zorunda kalınacaktır.

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:** arkadaşlar burada yaptığımız şey, normal öngörebileceğimiz bir elektrik fiyatları olsaydı, geçen sene olduğu gibi sizden almaya devam edecektik. Ancak şu anda öngöremiyoruz. %140 konuşulan rakamlar üzerinden hesap yaparak bu aydan itibaren sizden almak zorundayız. Elektrik parası artmadan sizden almak yerine daha gerçekçi olan ne elektrik parası geldi ise o bedeli paylaşarak ödemiş olacaksınız. Bizim burada tek yaptığımız şey sizlerin fazladan elektrik parası ödememenizdir.

**Mustafa ÖZEL:** Mustafa ÖZEL 9 H blok temsilcisi, elektrik dağıtımını hangi kurumdan alıyoruz ?

**Site Müdürü Gürkan TEZEL :** Bedaş tan alıyoruz.

**Mustafa ÖZEL:** Alternatif özel şirketlerin de dağıtımları var. Bunlarla karşılaştırarak daha uygun fiyatlarla çalışılabilir mi?

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:** Biz buna baktık, bununla ilgili Artış'ın yaptığı tüm siteleriyle toplam olarak bir pazarlık yaptık, bu pazarlığı takiben biz de benzer şekilde fiyattan aldık. Diğer bazı şirketler ile görüştüğümüzde fiyatları biraz aşağı olmakla birlikte, güvenilirliği olmayan şirketler olduğunu düşünerek Bedaşta kalmaya karar verdik. Artış'ın pazarlık yaparak anlaşma sağladığı 21 site fiyatından Bedaştan hizmet almaya karar verdik.

**Ercan ERBAŞ:** burada eski bir aidat listemiz var, bu aidat listesinin içinde elektrik parası da dahil mi ? Şimdi sizler elektrik parası dahil olan aidatın üzerine %45 zam yapıyorsunuz elektrik de dahil, daha sonra elektrik fiyatını üzerine ekliyorsunuz bu bir yanıdır. Eğer tam olarak yapılacaksa örnek rakam 2800'den geçen yıllık elektrik tutarını düşmeniz o 2500'lere denk gelir, %45'i buraya sonra eklemek gerekir. Şu an eklemek yanlış olur, çünkü geçen sene bizler elektrik fiyatı dahil olan bir bütçelenmiş bütçe üzerine %45 ve bunu ayrıca konuşacağız %45 mi olmalı %40 mı olmalı olarak işleyeceğiz. Çünkü bu üst üste bindirilmiş bir maliyete benziyor.

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:** Biz bu listeyi sadece görsel olarak görünmesi için ayarladık başka bir amacımız yok.

**Ercan ERBAŞ:** Burada teknik bir hata söz konusu, bu 2800 rakamının içinde mevcut bir elektrik parası var. O elektrik parasının düşülmesi gerekmektedir. Düşüldükten sonra üzerine %40-45 eklenmelidir tabii ki bu konu konuşulacaktır. Ondan sonra zam yapmanız gerekir, elektrik tutarını üzerine eklemeniz gerekir.

**Site Müdürü Gürkan TEZEL:** Teknik altyapıda bahsedildiği gibi hesaplama yapılmaktadır. Sizler sadece Aidat tutarlarını özet olarak görmektesiniz. Bu Aidat detaylarına nasıl ulaştığımızın detaylarını birazdan açıklayacağım.

**Ercan ERBAŞ:** geçen sene 12 ya da 20 milyon civarı olması gerekmektedir, eğer 20 milyonunu daire başına bölersek 400 liralara denk geliyor. Yani bizler ödediğimiz aidatın içinde eğer eşit bir bütçeyle bitirdiysek 400 lira civarında bir elektrik bedeli ödemiştir. Şimdi sizler o 400 liranın üzerine %45 zam yaparak elektrik parası kesmektesiniz.

**Site Müdürü Gürkan TEZEL:** Şimdi buradaki şöyle bir yanlış anlaşılma var gider bütçesi, aidatlara şu oranda zam yapalım diye hesaplanmıyor. 2025 yılı öngörülen giderler toplanıp KMK ve yönetim planında belirlenen dağılım şekline göre bağımsız bölüme düşen aidat tutarı bulunuyor. Bu tutarın geçen seneki ortalama metrekare birim fiyatına artış yüzdesini ifade ediyoruz.

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Bütçede toplanan tüm miktar avanstır, bir önceki harcama sadece fikir verir. Bir bütçe hazırlanırken bir önceki sene ne olup bittiğinin pek bir önemi yoktur. Sizler tüm giderlerinizi toplarsınız toplam miktarı dağıtım payına göre bölebilirsiniz. Sorulmak istenen soru şu 2025 için giderler toplanırken 2024 yılında harcanan elektrik baz alınarak 2025'in tahmini giderlerinin öngörüsünü yaparak miktarın üzerine elektrik parası eklenerek mi yapıldı yoksa yapılmadı mı olarak soruldu.

**Ercan ERBAŞ:** Durumu şu şekilde özetleyelim, 2024 de yazan rakamların tamamını ödemiş bulunmaktayım. Yılı sonu bittiği zaman -700 bin lira ile kapandı, 2024 yılı içinde harcamış olduğumuz para neredeyse giderler ile aynı oldu. Şimdi mevcut aidatıma elektrik giderlerini ayırarak zam yapıyorsunuz. Biz o 400 liralık meblağı zaten ödemiş bulduk. Eğer 400 liraya %45 zam yaparsanız 600 lira civarında olur elektrik için olan ise zaten yazılmış durumda yan tarafa da



bir 400 lira daha eklenmiş yani şuan ki bütçede elektrik ayrı olarak olursa bizden 1500 liralık elektrik faturası alıyorsunuz.

**Site Müdürü Gürkan TEZEL:** Şu an ki hesaplama sistemi buradaki elektrik dâhil 2024 senesi burası da geçen sene olan bütçe gibi aidatın içerisinde elektrik payını çıkartmadan üzerine de herhangi bir zam yapmadığımız zaman hesaplama sistemine elektriği dahil ettiğimizdeki aidat tutarımızdır. Burası ise Aidatlardaki zam oranı karşılığımızdır.

**Ercan ERBAŞ:** Bütçe yapılırken dikkat edilmesi gereken husus budur. Yılsonunda %100 artması beklenen bir şey bütçenin başında %100 olamaz.

**Site Müdürü Gürkan TEZEL:** Şu an güncel elektrik birim fiyatı ortalama 2,84TL dir. Yıllık kullanılması öngörülen toplam enerji tüketimine Ocak ayı itibarı ile bu fiyat üzerinden uygulama yapmamız lazım, reel artışı hesaplayabilmemiz için, yıllık bazda %100 demiyoruz, bugünkü birim fiyata %100 gelecek

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Bizim EPDK nın açıkladığı kWh in altında sayacımız var mı?

**Site Müdürü Gürkan TEZEL:** Evet var. 20-25 adet sayacımız var bunlar için zaten mesken elektriği devam ediyor. 123 adet sayacımız EPDK gereği yıllık 5000 kw üzerinde olduğu için serbest piyasa tüketicisi olarak fiyatlandırılmakta.

**Ercan ERBAŞ:** Birşey daha ilave etmek isterim, burada aidat bize listede gösterilen aidat, yanda gördüğümüz elektrik ilave olursa kısmını zaten biz o bedeli vereceğiz. Geçen sene olan 400 TL zam ile birlikte hepimiz 1500 TL civarında elektrik ödeyeceğiz. Şu anki hesap böyle gidiyor.

**Site Müdürü Gürkan TEZEL:** Aynı noktada konuşuyoruz. Bütçenin kalemlerini detaylandırdığımız zaman genel bütçeye baktığımızda biz aidat okurken metrekaşe bazlı ortalama aidat artış oranı %46 diyoruz, bütçeye %46 zam yapalım aidatların hepsi de %46 olsun gibi bir hesaplama sistemimiz yok, çünkü KMK ya göre toplam giderlerinizin paylaşılmasına yönelik esaslar var. Biz bütçemizi yaparken az önce de size sıraladığım gibi personel gideri rakamı belirlenince bunun aidat hesaplamasındaki karşılığı dairelere eşit pay olarak bölünmesidir, metrekaşe hesabına göre bölünmez. Bu sebepten dolayı şu anki bütçemizin %79'u personel bütçesi olduğu için sizin aidatlarınıza etkisi fazladır. Bu sitenin 2024 yılı giderleri için, ortak alan bakım, tamir, tadilat, giderleri için sizden 2024 yılında topladığımız bütçenin bu yıl yaptığımız bütçe ile farkı %45 dir. 2024 yılında toplam 20 Milyon bakım onarım bütçesi topladık, bu yıl bütçeyi topladığımız zaman ek ilave yatırımlar ile bu senenin bütçe ihtiyacı 29 Milyon. Bu sitenin bakım onarımları için olan kısım, burada bizim yaptığımız harcama kalemlerine %45 oranında zam gelmiş. Bakım onarım sözleşme giderlerine yıl bazında %70 artış gerçekleşmiş, Personel giderlerin yaklaşık %60-65 gerçekleşmiştir. Bunun sebebi geçen seneki personel bütçesine ilave olarak güvenlik personeli ilave edilmiştir. Bunları alt kalemde dağılımını yaptığımız zaman aidata %46 zam yaptık gibi bir hesaplama sistemi yok. Site geneli toplanan tutarının bağımsız bölüm toplam metrekaresine bölündüğünde ortaya çıkan rakamın 2024 yılında hesaplanan ortalama metrekaşe birim fiyatının artış oranlamasıdır %46.

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:** Aidat hesaplanmaları bir yıl öncekilere göre hesaplanmıyor. Aidat hesaplanmasının yapılışı 1 yıllık harcama payının çıkartılmasıyla yapılır. Örnek olarak 36 milyon, bu 36 milyonun gideri hesaplanarak sabit sistem verileri var. Hesaplandıktan sonra ortalama 3 ya da 4 milyonun bütün herkesin metrekaşesine göre ya da kanuna göre çalışanlara paylaştırıyoruz. Bu konu bir önceki senede farz edilemez bir konudur. Biz bu sene için konuşuyoruz, eğer dersiniz ki bu sene de bu yanlış onu konuşuruz. Bizler 2024'e bakarak 2025'i hesaplamıyoruz. Biz su senede olan harcamalar ile hesaplıyoruz.

**İbrahim Gökhan Saka:** Sanırım Ercan beyin söylemek istediği şu bize gelen belgelerde ortalama %46 Aidat artışı gözüküyor ve hepimiz öyle algıladık. Enflasyon %44 hepimiz bunu okuduğumuzda makul bulduk. Gerçekte elektriği düşüp oranı bize iletmeniz daha uygun ve aydınlatıcı olurdu.

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:** tabii ki haklısınız lakin buradaki %46 ortalama metrekare bazlı aidat birim fiyatı artışıdır. Hiçbir zaman için bütçe artışı değildir. Bir önceki vermiş olduğum örnekte sitenin giderleri vardır, o giderleri düşüp harcamalardan kalanları dairelere bölüyoruz. Yani buradaki %46 hiçbir şeyi ifade etmiyor.

**Aliseydi TOY:** Burada bir yanlış anlaşılma mevcut paçalda %46 artmış gözüküyor lakin 2025’de verilecek hizmetlerin de bedeli artmıştır. Güvenlik görevlisi sayısı artırılmış, bakım sözleşme masrafları %70 oranında artırılmış dolayısıyla burada %46 artmış olarak görüyoruz lakin dikkatli bakıldığında enflasyon oranının üstünde bir artış mevcut.

**Tuncer UZUN:** Burada merak ettiğim konu %80’e yakın personel gideri, eski dahil toplam personel maaşlarına ne kadar zam yapıldı? ek olarak gönderilen listede personel ikramiye listesi var. Bir tarafta 8 milyon diğer tarafta 2 milyon yazıyor. Örnek olarak ben 30 yıldır çalışıyorum hiç ikramiye alamıyorum. Burada neden ikramiye yazıyorsunuz?

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Değerli komşumuza teşekkür ediyoruz.

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:** Başka sorusu olan varsa onu konuşalım, Personel ücretlerini konuşacaksak, benim tüm personelim dışarı çıkacak, çünkü onların maaşları hakkında konuşacağımız için onların dışarı çıkması daha uygun olur.

**Mehmet Talat DİNÇER:** Bizim kaç saatimiz var? Elektrik aboneliğimiz var?

**Site Müdürü Gürkan TEZEL:** 176 adet saatimiz var.

**Mehmet Talat DİNÇER:** 176 adet saatimiz var. Her blok ayrı saat mi ? yoksa bu saatlendirme nasıl ? eğer grupta paylaşılırsa memnun oluruz, herkes hesabını ona göre yapmalı bence.

**Site Müdürü Gürkan TEZEL:** her blokta 4 sayaç mevcut otomatik kilit,asansör,ortak alan merdiven ve blokların aparatiflerinde dış alan çevre aydınlatmaları mevcut

**Mehmet Talat DİNÇER:** peki dış alan aydınlatmaların, ortak alanlar, asansör bize gelen meblağda mevcut mu ? hepsi paylaştırılmış rakam mı ?

**Site Müdürü Gürkan TEZEL:** Evet site yönetimi adına olan, aboneliği olan elektrik faturalarının toplam tutarının dağıtılmış halidir.

**Mehmet Talat DİNÇER:** Saatler ayrı değil mi ? Çünkü bazı bloklarda çevre aydınlatmaların olduğunu söylediniz onun faturası ayrı mı geliyor?

**Site Müdürü Gürkan TEZEL:** Hesaplama sistemimiz her yıl aynı, örneğin, Sitenin aylık toplam elektrik faturası 1milyon 490 bin TL, bu bedelin içerisindeki ticarilere ayırdığımız elektriği çıktığımızda geri kalan ortak alan elektriği KMK ya göre sizin arsa payı yani metrekarenize göre bölünüp aidatın içinde yansıtılıyordu, şu an yaptığımız şey yine aynı şekilde Toplam elektrik tutarını metrekareye göre bölüp gider bildirimini olarak sunmamız. Biz toplarsak öngöründe bulunmamız gerekiyor, örneğin bu yıl elektriğe %140 zam gelecekti sizlerin aidatlarına metrekare hesabı ile bu miktarı yansıtıp fazladan para toplamamız gerekiyordu. Bizler ise bunu Aidatın içerisinde çıkartıp geneli ödettirdik. Bizler sizden ne eksik ne de fazla para aldık.

**Mehmet Talat DİNÇER:** teşekkür ederiz. Bu konuyu anlamış olduk. Bir diğer konu ise yangın yönetmeliğidir. İnşaat firmasından proje aşamasında olan yangın yönetim planını istememiz gerekmektedir. Lakin proje yapılırken ne derece zorunlu kayıt tutuldu bilmiyoruz. Şu an ki yapılan projelerde yangın danışmanı tutmak zorundalar. Bu danışmanın hazırladığı yangın kaçış planları olması gerekiyor. Normal bloklar için çok fazla sorun değil lakin ikon ve yükselen bloklar için bir yangın kaçış planı bulunması gerekmektedir. Eğer bu proje aşamasında zorunlu tutulmamişsa yönetim olarak bunun yaptırılması şarttır. Bunun sorumluluğu da kat mülkiyeti kanununda kime verildiği henüz belli olmamıştır. Türkiye’de ki sitelerden bu hukuki konunun araştırılmasını değerlendirmenizi isterim.

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:** bu konuyu araştırdığımız zaman yangın danışmanı buldurmamız gerektiğini gösteren her hangi bir madde yok.

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Bu konu hakkında şunu söyleyeceğim iskan ve oturma belgesi alırken belediye bunları kontrol ederek verir. Ek olarak şu an bütçeyi oylamanıza sunuyorum. 1 OCAK 2025’den itibaren yansıtılmak üzere elektrik ortak alan ve site adına kayıtlı tüm sayaçların, faturaların ayrıca yönetim planında belirtilen dağıtım anahtarına göre dağıtılması dahil, elektriklerin ortak tüketimden hariç tutulması koşuluyla toplamda 209 milyon 749 bin 734,75 Liralık bütçeyi oylarınıza sunarım.

**Ercan ERBAŞ:** Bizler şu an bütçeyi mi onaylıyoruz yoksa yansıtılmayı mı?

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** biz ikisini beraber yansıtıyoruz şu an elimizdeki bütçeye ortak alan elektrik gideri dahil değildir.

**Ercan ERBAŞ:** Böylece yansıtmayı da mı onaylamış olacağız?

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** o zaman teknik olarak şu olacak şu an da var olan bir işletme bütçesi var, bu işletme bütçesinin içerisinde elektrik yok. O zaman önce elektriği oylayabiliriz eğer kabul edilirse şu an mevcut olan bütçeyi oylayacağız. Kabul edilmezse burada yazan %140 %100’ü gerçekleşmiş %40’ı ise yansıtılması ön görülen elektrik giderine göre bakılarak yaklaşık %73’e denk gelerek artışı oylayacağız.

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:** bizler burada elektrik giderlerini ortak alan elektriğini dışarı çıkararak herkesin var olanı ödemesini planlıyoruz. Aksi taktirde sizlerden daha fazla para alacağız şimdiden daha fazlasını almak yerine burada daha azını almak varken bunu neden tartışıyoruz anlamış değilim. Aslında burada zaten sizlerden %140 oranında almak zorundayız %140 almamızın sebebi öngöremediğimizdendir. Hatırlarsanız bundan 2 sene önce %92 artış yapıldı, bu artışı yapmamızın sebebi genel artışı öngöremediğimizdendir. Biz şimdi öngöremediğimiz şeyleri hariç tutarak sizlerden gerçek meblanın çıkmasını sağlıyoruz. Aksi taktirde her ay 300 ya da 500 Lira arasında fazla almak zorunda kalacağız.

**Yönetim kurulu üyesi Emir YILDIRIM:** Öncelikler herkese merhaba, Şimdi Zeynel bey esasında söyleyeceklerimi özetlemiş bulunmakta. Bizler bütçe oluştururken bu sene %40 bu sene bu sene %45 yapalım demiyoruz Arkasında çok büyük bir emek var, her şefimiz ayrı,ayrı çalışmaktadır. Geçen seneye göre ortalama bir fiyat da koyamıyoruz çünkü sitemiz yaşlanan bir sitedir. Bazı yerlerde büyük onarımlar gerekiyor, daha büyük miktarlar koymamız gerekiyor. Ayrıca şeflerimizin hepsi yaz ayı itibariyle genel ihtiyaçları bilirler Gürkan bey ise hepsi için teklif alır en iyi fiyatı yakalamaya çalışır ve onun üzerinden işleme alır. Emin olunuz bu bütçede hepsinin ön fiyat alımları yapılmış tahmini döviz kuru rakamları edinilmiş ve ona göre hesaplanmıştır. Birçok şefin talebi de bu sene almayalım seneye yapalım şeklinde de ertelenmiştir ve birçok alımda Gürkan Bey şuna dikkat etmiştir firmalar ile görüşürken alternatif çözümler üretmiştir. Kısacası bu gider bütçesinde ki rakamlar üzerinde çok büyük emekler vardır rastgele konulmamıştır.

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Şimdi oylamaya geçiyorum.

Öncelikle 6. Maddeyi okuyorum; ortak alan giderinin her ay fatura tutarının metrekare hesabına paylaştırılarak gider bildirimini olarak dairelere yansıtılmasının oylanması. Bu maddeye oylamadan önce bir bilgi vermek istiyorum. Eğer bu madde de hayır oyu çıkarsa elektrik giderini bütçeye ekleyerek bunu oylayacağız. Şu an bütçeye elektriğin ayrıca eklenmesini oyluyorum. Kabul edenler? Kabul Etmeyenler? Oy çokluğuyla kabul edildi. İtiraz eden temsilciler; Oğuzhan ŞİMŞEK (9F-40), Ercan ERBAŞ (9F-37) ve Aşkın KORU (18G-135), Ebru ÇETİN (16A-26)

**Mehmet Talat DİNÇER:** Benim söylediğimi yazın lütfen, bir yıllıktır.

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Bütçeye 01.01.2025-31.12.2025 arasını kapsamak üzere diyorum,

**GÜNDEM MADDE 7: 2025 Yılı Taslak İşletme Projesinin Teklifi ve Oya Sunulması,**

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Şimdi 1 Ocak 2025 tarihinden başlayarak yansıtılmak üzere paçalda 209 milyon 749 bin 754,75 TL gider bütçesi talebini ve 172 milyon 130 bin 64 Liralık Aidat gelirini oylamanıza sunuyorum.

Kabul edenler ? Oy çokluğuyla kabul edilmiştir. İtiraz edenler Aliseydi TOY (4B-22),Burak Suat ASLIM (9E-108),Ercan ERBAŞ (9F-37),Oğuzhan ŞİMŞEK (9F-40),Tuncer UZUN (13C-33),Ebru ÇETİN (16A-26),Ali DEMİRBAŞ (16A-22),Aşkın KORU (18G-135),Kaya AKURAL (20A-24)

Bütçenin tüm kalemlerinin kabul edildiğini kayda geçiyorum.

**GÜNDEM MADDE 8: Tüm Blok Katlarının Boyanması Projesinin Oylanması,**

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** 8. Madde Tüm Blok Katlarının Boyanması Projesinin Oylamaya sunacağım ama öncesinde bilgi vermesi için sözü Gürkan Bey'e bırakıyorum.

**Site Müdürü Gürkan TEZEL:** Değerli Kat Maliklerimiz aynı madde ile geçen sene de huzurunuzdaydık, 10 yıllık bir site olmamız sebebiyle blok koridorlarının boyanması gerekmekte. Geçen yıl huzurunuzda sunmuştuk ama bütçenin yüksekliği sebebiyle kabul görmemişti, bu sene daha detaylı bir çalışma yaparak tekrar huzurunuzda sunuyoruz. Site genelinde blok bazlı olarak her bloğun koridor metrekaresi hesaplanmıştır. Sitemiz karma bir proje olduğu için her blok birbirinden farklıdır. Bazı blokların, blok girişlerinde iskele kurulması gerekir. Geçen yıl bu konu ile çalışma yaptığımızda toplam bir bedel vermiştik, bu sene toplam duvar ölçümüz 153.789 m2 alan olarak belirlenmiştir. Tavan ölçülerimiz de 53.767 m2 olarak hesaplanmıştır. 2 Şubat tarihinde SMS yoluyla tüm site sakinlerimiz de bilgilendirilmiş, teklif toplama süreci başlattık.

25 firmadan toplanan fiyat tekliflerinde ortalama bütçe KDV dahil toplam 20 Milyon TL dir. Bu bedel Teklifler arasındaki en düşük ortalamadır. Detaylandırarak olursak blok bazlı toplam maliyet dağılımları şu şekilde olacak, iskele kurulması gereken bloklar olduğu için ekstra iskele maliyeti devreye girecek, KMK gereği hukuk birimi ile yaptığımız görüşmelerde o bloğu kullanan kişiler tarafından ödemesi gereken dağılımı yapılırken blok bazında hesaplama yapılmıştır. Metrekare bazında düşen fiyatı 42.33 TL dir. Yatırım bütçesi, ek bütçe olarak hesaplanmıştır.

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Tüm Blok Katlarının Boyanması Projesini KDV dâhil 20 Milyon +-%10 ile Oylamaya sunuyorum, Kabul edenler? 36 Kabul etmeyenler? 34.Öneri Tekrar sayım yapılsın Evet oyu verenler 18, hayır oyu verenler, oy çokluğuyla reddedilmiştir.

**GÜNDEM MADDE 9: Dairesini Kiraya Vermiş Kat Maliklerinin Site Giriş Kartlarının İptal edilerek Sadece Sistem Sorgusuna Dayalı Giriş Yapmalarının Oylanması,**

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Dairesini Kiraya Vermiş Kat Maliklerinin Site Giriş Kartlarının İptal edilerek Sadece Sistem Sorgusuna Dayalı Giriş Yapmalarını oyluyorum. Kabul edenler? Kabul Etmeyenler? Oy çokluğuyla kabul edilmiştir. İtiraz eden Hasan AYDIN (23-5)

**GÜNDEM MADDE 10: Yıl İçerisinde Hükümet Tarafından Yapılacak Asgari Ücret Artışının Bütçeye Yansıtılması Yetkisinin Yönetim Kuruluna Verilmesinin Oylanması,**

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Yıl İçerisinde Hükümet Tarafından Yapılacak Asgari Ücret Artışının Bütçeye Yansıtılması Yetkisinin Yönetim Kuruluna Verilmesini oylanması, Asgari ücrete majör bir fark gelirse ve Yönetim bunu Bütçe içerisinde yürütemeyeceğini düşünürse, ek avans yansıtmak için yetki istiyor, aksi takdirde tekrar toplanılacak ,tüm kat maliklerine bildirim yapılacak, vs

**Blok temsilcisi:** Oran kadar değil mi?

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:** Arkadaşlar, devlet ne kadar söylemişse o kadar oran,

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Sadece asgari ücret diyor, elektrik arttı, su arttı bunlar değil Sadece Personel Ücretlerine, Haksız mıyım Başkanım?

**Yönetim Kurulu Başkanı Mehmet KANTARCI:** Evet aynen dediğiniz gibi.

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Başka bir gidere değil , asgari ücrete gelen zamların personeli etkileyen kısımları için yetki istiyor. Evet Kabul edenler?

**Mehmet Talat DİNÇER:** Hayır!! Söz istiyorum. Bu konu hakkında konuşmak istiyorum. Niye Duymazdan geliyorsun BAŞKAN!!!

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Niye duymazdan geleyim? Neden bağıırıyorsunuz?

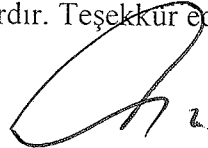
**Mehmet Talat DİNÇER:** Benim sesimi duymadın mı? Yalan KONUŞMA!!!

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Sen yalan konuşma?

**Mehmet Talat DİNÇER:** Kayda alıyorsunuz bunları? Evet, söz istiyorum. Teşekkür ederim Sayın Başkan! Lütfettiniz. Ben söz istediğim zaman vermek zorundasın. Görmek zorundasın. Arkadaşlar temsilciler kurulu sadece buraya gelip bütçe oylamak ve 2 sene de bir de yönetim seçmek için seçilmezler. Temsilciler Kurulu, bu sitenin tüm aidiyetlerinin yükseltilmesi, daha güzel bir sitede yaşanması, daha huzurlu daha mutlu olması için gayret etmek amacıyla olan insanlardır. Var mı bunun dışında buraya seçilmiş olarak gelen? Sadece ben başkan olarak yönetime geleceğim, 2 asgari ücret alacam diyen var mıdır? Zannetmiyorum olduğunu. Buraya gelen insanlar buranın yönetimine katılmayı, katılmayacaklarsa zaten seçilmez, niyet etmemeliler bu işe, burada temsilciler kurulu, burada ben başkana defalarca söyledim, aktif hale getirin temsilciler kurulunu dedim, altı ay sonraki artışın bile yetkisini şimdiden almaya kalkmanın çok doğru olduğunu düşünmüyorum. Hiç olmazsa 6 ayda bir toplanalım, 6 ayda bir buraya gelmeyen Temsilci mi olur? niye seçildiniz? Sadece el kaldırmaya mı seçildiniz?

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Bu konuda başka söz almak isteyen var mı?

**İbrahim ÖZTÜRK:** Asgari ücret zorunlu bir ödemedir. Asgari ücret altında bir personel ödemesi yapamazsınız. Dolayısıyla bunun için ayrı bir toplantı yapmaya gerek yok. Bunun için de yetki verilmesi doğru bir karardır. Teşekkür ederim.



**Mehmet Talat DİNÇER:** Başkan... Böyle bir yetki almalarına da gerek yok.

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Oylamaya sunuyorum. Kabul edenler? Kabul etmeyenler? Oy çokluğuyla kabul edilmiştir. İtiraz edenler. Burak Suat ASLIM (9E-108), Ercan ERBAŞ (9F-37), Oğuzhan ŞİMŞEK (9F-40), Aşkın KORU (18G-135),

**GÜNDEM MADDE 11: Dilek Temenniler, Kapanış.**

**Divan Kurulu Başkanı Zeynel BEKTAŞ:** Değerli blok temsilcilerimiz, 2025 Yılı İşletme Bütçesi ve sitemizle ilgili konularda görüş, istek ve önerisi olan arkadaşlarımız varsa görüşlerini alabiliriz. Toplantı kararlarımızı aldık, bu kararların tüm siteye, herkese hayırlı uğurlu olmasını diliyorum. Konuşmak isteyen komşularımızı davet ediyorum. Hepinize katılımlarınızdan dolayı tekrar teşekkür ediyorum. Başka bir görüş bildirmek isteyen olmadığından, Genel Kurul toplantımız sona erdirilmiştir. ( 09.02.2025 – Saat: 17.15 )

**EKLER :**

- EK-1 : Olağan Mali Genel Kurul Toplantısına çağrı için gönderilen davetiye ve imzalı liste  
EK-2 : Toplantıya Katılanlar, 65 asil, 11 Vekaleten Temsilci imzalı Hazirun Cetveli  
EK-3 : Vekaletler 11 Adet  
EK-4 : 09 Şubat 2025 Tarihli Olağan Mali Genel Kurul Toplantı Gündemi  
EK-5 : 01.01.2025-31.12.2025 İşletme Bütçesi  
EK-6 : 01.01.2025-31.12.2025 Aidat Dağılım Çizelgesi

**DİVAN BAŞKANI**

**Zeynel BEKTAŞ**



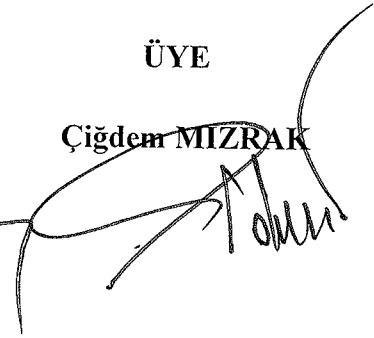
**ÜYE**

**Neriman DALDABAN**



**ÜYE**

**Çiğdem MIZRAK**





# ANA TAŞINMAZ TEMSİLCİLER KURULU TOPLANTISI (2025)

## TOPLANTI GÜNDEMİ

- 1.Yoklama Yapılması,
- 2.Saygı Duruşu ve İstiklal Marşı Okunması,
- 3.Divan Heyetinin Oluşturulması,
- 4.Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Okunması ve İbra Oylaması,
- 5.Denetim Kurulu Raporunun Okunması ve İbra Oylaması,
- 6.Ortak alan Elektrik Giderinin Her Aylık Fatura Tutarının Metrekare Hesabına göre Paylaştırılarak Gider Bildirimi Olarak Dairelere Yansıtılmasının Oylanması,
- 7.2025 Yılı Taslak İşletme Projesinin Teklifi ve Oya Sunulması,
- 8.Tüm Blok Katlarının Boyanması Projesinin Oylanması,
- 9.Dairesini Kiraya Vermiş Kat Maliklerinin Site Giriş Kartlarının İptal Edilerek Sadece Sistem Sorgusuna Dayalı Giriş Yapmalarının Oylanması,
- 10.Yıl içerisinde Hükümet Tarafından Yapılacak Asgari Ücret Artışının Bütçeye Yansıtılması Yetkisinin Yönetim Kuruluna Verilmesinin Oylanması,
- 11.Dilek ve Temenniler / Kapanış.