

**NEW CITY İSTANBUL EVLERİ 2016 YILI KAT MALİKLERİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI
BELİRTİLEN GÜNDEM DAHİLİNDE 05.02.2017 SAAT 14.00'DE İLAN GEREĞİ İKİNCİ TOPLANTI
NİSAP (ÇOĞUNLUK) ARANMAKSIZIN YAPILAN TOPLANTININ TUTANAĞIDIR**

78 asil ve 50 vekaleten toplam 128 (yüzyirmisekiz) yasal kat maliki ve vekili belirtilen hazirun listelerinin divan başkanlığına teslim edilmesiyle toplantıya geçildi.

Gündem maddeleri gereği;

Divan başkanlığının ve üyelerinin seçimine geçildi. Divan başkanlığına Şerafettin Kaplan, katip üyeliğe Itır Gamze Özpoyraz ve saymanlığa da Sedat Karaca önerildi. Oylama sonucu, Şerafettin Kaplan Divan başkanlığına, Itır Gamze Özpoyraz katip üyeliğe ve Sedat Karaca da saymanlığa oy çokluğu ile seçildi.

Divan başkanı teşekkür ederek, kısa konuşma yaparak, hazirunu saygı duruşuna ve ardından İstiklal Marşına davet etti.

Divan Başkanı tarafından gündem maddeleri okundu.

Yönetim Kurulu faaliyet raporu, Yönetim Kurulu başkanı tarafından özetlendi; 2016 yılı içinde yapılanların detaylarına yer verildi. Fitness salonunda iki hocadan eğitim alınabileceği belirtildi.

Divan başkanı, yönetim Kurulu Faaliyet Raporu hakkında sorunuz var mı diye sordu. Emre Binici söz aldı.

-Daha evvel faaliyet raporu bize dağıtılmadı, sebebinin açıklanmasını istiyoruz. Dedi.

-Divan Başkanı: Daha evvel gönderilmesini sağlayalım. Dedikten sonra Yönetim Kurulu Başkanı söz istedi.

YKB Gülbin Kınık: 2016 yılında yapılan işlere dair bilgilendirmeyi zaten evlere göndermiştik. Faaliyet raporu da bunu kapsıyor, dedi.

-Emre Binici: Biz gelecekte yapılacak olanları değil, geçmiş bir yıla dönük olarak bilgilendirme istiyoruz, dedi. A4-01 Ahmet Nakkaş söz istedi.

-Ahmet Nakkaş: Bu sene daha farklı bir uygulama olarak bir bülten hazırladık. İnternet sitemizde de güncelleyerek yayınladık. Her ay da güncellemek suretiyle internet sitesinde bilgi veriyoruz. Bülten de bundan yaklaşık 1-1.5 ay evvel tüm kat maliklerine ve oturanlara dağıtılarak faaliyetlerle ilgili bilgi verildi, dedi.

Divan başkanı, yeni olduğu için internetten takip edilememiş olabilir diyerek Denetleme Kurulunun raporunun okunmasına geçilmesine karar verdi.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Denetim Kurulu üyesi Can Türker tarafından okunarak, muhasebeciyle yaşanan sıkıntıdan dolayı raporun geciktiğini, kendi zamanından harcayıp detaylı şekilde inceleme yaptığını, Ocak ayında 1 kişi çıkartılıp, 7 kişinin bordrosu ile brüt maaşlarının hesaplandığını, Kimin ne iş yaptığını, herkesin görev tanımlarının belirlenmesini, işe giriş çıkış saatlerinin belirlenmesini, çalışanların iş sözleşmelerinin olması gerektiğini, herkesin mutabık kalması halinde parmak izi okuyucuyla turnike sisteminin veya retina sistemi ile tüm çalışanların ve güvenlik personelinin kontrol altına alınabileceğini söyledi.

Denetim Kurulu başkanı Y.Gürsoy Yıldırım sitede malik olmayan veya oturmayanların görevlendirilmesini kabul etmiyoruz, dedi.

-Emre Binici: Sitede kayıtsız çalışan olduğunu söylemiştim, dedi.

-Divan Başkanı: Bundan böyle aidat takibi için insan istihdam edilebilir, dedi.

YKB Gülbin Kınık: Elektrik için bir firmayla anlaştık. En azından yılda bir fatura kar etmeyi planlıyoruz, dedi.

-Denetim Kurulu Üyesi Can Türker: 07.11.2016 tarihli yönetim kurulu kararı ile kuaför dükkanının 12 ay bedelsiz ardından 1.yıl için 500 TL, 2.yıl için 700TL aylık olarak kiralanması, Kafeteryanın 01.06.2017 tarihine kadar bedelsiz, ardından 01.06.2017 tarihinden itibaren ise 500TL aylık olarak kiraya verildiği tespit edilmiştir.

- 1) Demirbaş defterinin oluşturulması ve alınan demirbaşların bu deftere kaydedilmesi,
- 2) Sitemiz bordrosunda kayıtlı çalışan personel için bir kıdem tazminatı fonu oluşturulması ve oluşan tutarın vadeli bir hesapta muhafaza edilmesi,
- 3) Site bordrosunda çalışan personele ödenen yemek bedeli ile erzak yardımlarının bordro üzerinden giderleştirilmesi,
- 4) Bordrolu çalışanların ve güvenlik personelinin işe giriş çıkışları için bir defter tutulup işe giriş çıkış zamanlarının yazılması ve imzalanması,
- 5) Bordrolu çalışanların görev tanımlarının yapılması, ücretlerini de gösteren hizmet sözleşmelerinin yapılması,
- 6) İş güvenliği açısından risk analiz raporunun hazırlanması,
- 7) Satıcılarla ve kat malikleriyle bakiyelerini doğrulamak amacıyla mutabakat yapılması,
- 8) Kiralanan alanlarla ilgili kira sözleşmelerinin yapılması,
- 9) Bakım onarım ve hizmet sözleşmelerinde yer alan tutarlarla ilgili damga vergileri ödenmeli,



10) Elden yapılan ödemelerle ilgili belgelerin masraf raporu şeklinde bir liste yapılarak sınıflandırılması konularında yönetime önerilerde bulunabilirim, dedi. A4-30 Asım Akın söz istedi.

-Asım Akın: 3 yıldır bu sitede oturuyorum. Spor salonunu kullanıyorum. Geçen Genel kurul'da böyle bir karar olmamasına rağmen yönetici odası değiştirilerek bir tadilat yapıldı. Niçin yönetim odası değişti? Çocukların oyun odası bahçeye bakan tarafa niçin yapılmadı? Çocuklara gereken önem verilmiyor. Çocuk parkının kumu değiştirilmedi, dedi.

A1-01 Mert Özpoyraz söz istedi: Çocuk oyun alanı bahçeye bakan tarafa olacaksa biz rahatsız oluyoruz. Tüm kat maliklerinden rica ediyorum. Ortak alanın tam üzerinde oturuyorum. Belli bir saatten sonra gürültüye dikkat edilmesini istiyorum, dedi.

Can Türker yönetim odası değişikliği ve tadilatıyla ilgili yönetim kurulu kararının olduğunu ve bunun yeterli olduğu cevabını verdi. Divan başkanı teşekkür ederek, bir hata bulamadığını söyledi.

YKB Gülbin Kınık söz istedi: Haklısınız, çocuk odası yoktu. Ön taraf küçük olduğu için arka tarafa bir şey yapmak istedik. Çocuk odasına havalandırma yapılması taraftarıyım. İlk hesapta siteye masraf olmasın diye kumu kaldırmadık, dedi.

A1-29 Saadet Güner söz istedi: Yeni yönetim odasına yapılacak çocuk oyun alanının büyük camlardan ötürü tehlikeli olacağını düşünüyorum. Çocuklar çarpabilir. Çocuk oyun odasına havalandırma formülü bulunabilir.

-Emre Binici: Kauçuk kum meselesini geçen toplantıda da söyledim. Tolga bey 3 yıl önce oraya otopark yapacağız dedi. Kauçuk maliyeti 9000 TL dedi. Ancak hala yapılmadı. A3 yöneticisi seçtik, A3 yöneticisi ne iş yaptı? Asansörün -2 ve 3 no.lu düğmeleri çalışmıyor, dedi.

Divan başkanı bunların dilekler temenniler bölümünde konuşulmasını isteyerek, Denetim Kurulunun ve Yönetim Kurulunun ibrasına geçilmesini oylamaya sundu. Denetim Kurulu ve Yönetim Kurulu oy birliği ile ibra edildi. Oyların sayılmadığı itirazı üzerine, Divan başkanı sayımın tekrar edilmesini ve tek tek sayılması için oylamaya sundu. Yapılan oylamada kabul etmeyenler 13, kabul edenler 115 sayıldı ve oy çokluğu ile ibra edildi.

Divan Başkanı, blok temsilcilerinin seçimi için adayların belirlenmesini istedi.

A1 Blok; Nermin Tarakçı, tek aday olarak çıktı. Başka aday çıkmayınca A1 blok temsilcisi seçildi.

A2 Blok; Perihan Malkoç, tek aday olarak çıktı. Başka aday çıkmayınca A2 blok temsilcisi seçildi.

A3 Blok; Emre Binici, tek aday olarak çıktı. Başka aday çıkmayınca A3 blok temsilcisi seçildi.

A4 Blok; Ahmet Nakkaş, tek aday olarak çıktı. Başka aday çıkmayınca A4 blok temsilcisi seçildi.

B1 Blok; Ahmet Altındağ, tek aday olarak çıktı. Başka aday çıkmayınca B1 blok temsilcisi seçildi.

B2 Blok; Besim Taşyüz, tek aday olarak çıktı. Başka aday çıkmayınca B2 blok temsilcisi seçildi.

B3 Blok; Saim Binici ve Gülbin Kınık aday oldular. Yapılan oylamada Saim Binici 21 oy, Gülbin Kınık 13 oy alarak Saim Binici B3 blok temsilcisi seçildi.

Divan Başkanı denetim kurulunun seçimi için adayları davet etti. Talip Sümerkan oy çokluğuyla, Can Türker oy çokluğuyla ve Y.Gürsoy Yıldırım oy çokluğu ile denetim kuruluna seçildiler.

Divan Başkanının talebiyle 2017 yılı işletme bütçesinin görüşülmesine geçildi. Ahmet Nakkaş divan başkanlığından söz istedi.

Ahmet Nakkaş: Geçtiğimiz yıl 1.255.000 tahmini bütçenin belirlendiğini, gerçekleşenin 1.288.000 TL olduğunu ve sapmanın %2.5 olduğunu söyledi. Farkın ödenmesi için yeni bütçeye dahil etmemiz gerekiyor. Maliyet artışı da öngörüyoruz. Yaklaşık %15. Toplamda 1.478.000TL olarak işletme bütçesini tahmin ediyoruz. Bu şekilde onaya sunuyoruz.

Divan Başkanlığına işletme bütçesi onaya sunuldu. Oy birliği ile onaylandı.

Divan başkanlığına yatırım demirbaş projeleri için YK yetki verilmesi ve avans aidatlarının görüşülmesi maddesine geçildi.

Ahmet Nakkaş söz istedi: 8. Madde ile ilgili otopark konusunda görüş bildirmek istiyorum. Otopark sıkıntısını mevcut fiziki durumda gidermek mümkün değil. Üsküdar belediyesi ile görüştük. 2 alternatif ile gittik. Mevcut spor sahamızın kot farkını kullanarak otopark yapmayı teklif ettik. Zemin altı için izin veriliyor. Ancak önemli bir hafriyat çalışması ve maliyet gerektiriyor. 200-250 araçlık otopark ihtiyacımızı karşılayabiliyoruz. 2. Alternatif olarak, kat maliklerinden Ali Sinan Özel bey ile yapılan görüşmeler neticesinde, ünalın spor tesisinin yanındaki boş araziye kat karşılığı otopark yapma önerisinde bulunduk, dedi.

Emre Binici: Her dairenin bir arabası bile yetmiyor. Kumandalar kopyalanmış, Her daireden 1 araba girebilsin. Benim de iki arabam var. Güvenlik kontrolüyle her daire tek araç koysun, dedi.

Ahmet Nakkaş: Herkesin otopark sıkıntısı olduğunu ve yönetim kuruluna yetki verilmesi ile çözüm yoluna kavuşturulması yönünde karar alalım, dedi.

Divan Başkanı, bu konuda yönetim kuruluna yetki vereceğiz, gerekirse olağanüstü genel kurul toplantısı yapabiliriz, dedi.

Ahmet Nakkaş: Yukarıdaki yol ile ilgili EMAAR inşaat ile görüştük. Otoban –EMAR yolu için bize bir çıkış verilmesi konusunu görüştük. Muhtemelen yapılabileceğini ama söz veremediklerini söylediler. Konuyu takip edeceğiz. Sarnıç sokak bağlantısını sağlayıp, giriş çıkışı kolaylaştırmaya çalışacağız, dedi.

B3-37 Sevil Demir: Vakitsiz konan çöplerden ve ayakkabılardan rahatsızım. Çamaşırların dışarı asılmasından çok rahatsızım. Önlem alınmasını istiyorum, dedi.

Ahmet Nakkaş: Site yaşam rehberimiz var. Hepinizle paylaşıldı. Bu problemlerin hepsi orada yazıyor. Site yaşam rehberine uygun davranılmadığı takdirde 2 ihtardan sonra para cezası yaptırımı öngörülebilir. Bu konuda yönetime yetki verelim. Genel olarak herkesin hem fikir olması gerekir, dedi.

Gülbin Kınık: Herkes birbirinin polisi olmalı. Güvenlik devamlı uyarıyor. Karar alalım, dedi.

Hediye Akgül: Temizlikten şikayetçiyim.

Divan başkanlığı, 8. Madde yatırım demirbaş ve avans aidatları için yönetim kuruluna yetki verilmesini, gerektiğinde olağanüstü genel kurula gidilebilmesi konusunda da yetki verilmesini oylamaya sundu. Oybirliği ile kabul edildi.

A1-29 Saadet Güner: Yardımcı personelin karlı havalarda yaptığı çalışmalara vefa borcu olarak teşekkür ediyorum, dedi.

Divan başkanlığınca gündemin Dilekler ve Temenniler maddesine geçildi.

- Site yaşam kurallarına uymayanlara 2 ihtar sonrası para cezası yaptırımı (ortalama bir değerde ve yönetim kurulunun belirleyeceği miktarda) konusunda yönetim kuruluna yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Oybirliğiyle kabul edildi.
- Siteye her daireden 1 (bir) araç park etmesi ve ikinci araçların siteye alınmaması hususu oylamaya sunuldu. Oybirliği ile kabul edildi.

B3-37 Sevil Demir: Evlerimizin içine yemek kokusu geliyor. Havalandırma ile ilgili bir şey yapamıyor muyuz? Sigara kokusu geliyor odaların içine, dedi.

B1-28 Sedat Karaca: Belirli saatlerde taksi bulamıyoruz. İki taksi durağı var. Bir taksi durağı ile görüşüp, bir araç site üst güvenlik cebinde bekletebiliriz. Çocuk parkı için kauçuk projesi konusunda karar alınsın. A1-04 ile ilgili tutanak tutuldu. Geçtiğimiz yıl kavga ettik bu daire ile. Lütfen evcil hayvanlarımızı bağlayalım. Önlem alalım. Tel örgülü kumda kapı düşmüş pastan dolayı. Çocuk oyun alanları, potalar pas içinde geçtiğimiz sene de belirtilmesine rağmen önlem alınmadı.

A1-01 Mert Özpoyraz: Akşam 20.00'den sonra ortak alan cafe ve bahçede sesli ve gürültülü ortamdan rahatsızım. Ayrıca haftasonu doğum günü partilerinde de aynı şekilde çocuk sesleri nedeniyle rahatsız oluyoruz.

Dursun Hamamcı: 2012 yılında şantiye ve inşaat giderleri adı altında site yönetimi tarafından toplanıp inşaat sahibi Cemal Sadıkoğlu'na site yönetimince ödenen para kat maliklerine bölünerek bizden tahsil edildi. Bana düşen 1.200 kûsür TL'yi ben bankaya yatırdım. Benim gibi sorumlu olup yatırmayanların olduğunu biliyorum. Durumun incelenerek yatırmayanların tespit edilmesini ve gerekirse icra yoluna gidilerek tahsil edilmesini talep ediyorum.

05.02.2017

Divan Başkanı

Şerafettin Kaplan



Katip Üye

İtir Gamze Özpoyraz



Sayman Üye

Sedat Karaca

