

GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI (KARAR DEFTERİ)

Toplantı No: 2024/3

Toplantı Tarihi: 15 Kasım 2024 Cumartesi

Toplantı Saati: 14:00

Toplantı Yeri: Site Toplantı Salonu

Toplantı Türü: Olağan Genel Kurul Toplantısı

I. TOPLANTIYA KATILIM

Toplam Kat Mülkiyeti Sayısı: 48

Toplam Kat İrtifakı Sayısı: 48

Toplantı Nisabı (Kanuni Çoğunluk): 32 (2/3)

Toplantıya Katılanlar:

Kat Malikleri (Sayı): 35

Kat Malikleri (Hisseler): 45/48

Vekiller (Sayı): 4

Temsil Edilen Hisseler: 48/48

Katılım Oranı: %100

Nisap Durumu: SAĞLANDI ✓

II. TOPLANTI BAŞLANGICI ve YÖNETİM KURULU SEÇİMİ

Toplantı, saat 14:00'da başlamış olup, gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmeden önce aşağıdaki yönetim kurulu seçilmiştir:

Toplantı Başkanı: Ahmet YILMAZ (A Blok Daire: 5)

Toplantı Yazmanı: Ayşe KAYA (B Blok Daire: 12)

Toplantı Saymanı: Mehmet DEMİR (C Blok Daire: 8)

Not: Seçilen yönetim kurulu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. maddesi uyarınca yetkilendirilmiştir.

III. GÜNDEM MADDELERİNİN GÖRÜŞÜLMESİ ve ALINAN KARARLAR

Gündem Maddesi 1: Açılış, Yoklama ve Katılım Oranının Tespiti

Görüşmeler: Toplantı başkanı Ahmet YILMAZ, toplantının açılışını yapmış, yoklama alınmış ve katılım oranının %100 olduğu tespit edilmiştir.

Karar: Toplantının kanuni nisabın üzerinde katılımı yapıldığı ve geçerli olduğu oybirliği ile kabul edilmiştir.

Gündem Maddesi 2: 2023 Yılı Faaliyet Raporu ve Gelir-Gider Tablosunun Görüşülmesi

Sunum: 2023 yılı faaliyet raporu ve gelir-gider tablosu toplantı başkanı tarafından okunmuş ve katılımcılara dağıtılmıştır.

Özet Tablo:

Kalem	Bütçe	Gerçekleşen	Açıklama
GELİRLER	450.000 TL	432.150 TL	%4 tahsilat açığı
GİDERLER	420.000 TL	415.750 TL	Beklenen altında
FAALİYET FARKI	+30.000 TL	+16.400 TL	-

Görüşmeler:

C Blok Daire: 10 temsilcisi, "Tahsilat açığının nedenleri" sorusunu yöneltmiştir.

Toplantı başkanı, "2 dairenin uzun süreli boş olması ve 1 dairenin borçlanması" şeklinde açıklama yapmıştır.

A Blok Daire: 3 temsilcisi, "Bakım giderlerinin beklenenin altında olmasından memnuniyet" beyan etmiştir.

Karar: 2023 yılı faaliyet raporu ve gelir-gider tablosu 34 EVET, 1 ÇEKİMSER oyla KABUL edilmiştir.

Gündem Maddesi 3: 2024 Yılı Bütçesinin Görüşülmesi ve Kabulü

Sunulan Bütçe Özeti:

Gelir Kalemi	Tutar (TL)	Gider Kalemi	Tutar (TL)
Aidat Gelirleri	480.000	Personel Giderleri	180.000
Dükkan Kira Geliri	60.000	Temizlik & Bakım	120.000
Otopark Geliri	24.000	Elektrik & Su	150.000
TOPLAM GELİR	564.000	Güvenlik	72.000
		Sigorta & Vergi	30.000
		TOPLAM GİDER	552.000

Gelir Kalemi	Tutar (TL)	Gider Kalemi	Tutar (TL)
		FAZLA	12.000

Teklif Edilen Aidat: 350 TL'den 400 TL'ye çıkarılması önerilmiştir.

Görüşmeler:

B Blok Daire: 15 temsilcisi, "Aidat artışının yüksek olduğunu" belirtmiştir.

Toplantı başkanı, "Enflasyon oranı ve asgari ücret artışları" nedeniyle artışın gerekli olduğunu açıklamıştır.

A Blok Daire: 7 temsilcisi, "Güvenlik hizmetinin kalitesinin artırılması" önerisinde bulunmuştur.

Karar: 2024 yılı bütçesi ve aidatın 400 TL olması 30 EVET, 5 HAYIR oyla KABUL edilmiştir.

Gündem Maddesi 4: Asansör Bakım Anlaşmasının Yenilenmesi

Teklif: Mevcut asansör bakım firması "Güven Asansör" ile 12 ay süreyle aylık 3.500 TL bedel ile anlaşma yenilenmesi.

Alternatif Teklif: "Teknik Asansör" firmasından alınan teklif: Aylık 3.200 TL.

Görüşmeler:

C Blok Daire: 4 temsilcisi, "Daha uygun fiyatlı teklifin değerlendirilmesini" önermiştir.

Toplantı başkanı, "Mevcut firmanın 3 yıllık sorunsuz hizmet geçmişi" olduğunu belirtmiştir.

Karar: Mevcut firma "Güven Asansör" ile anlaşma yenilenmesi 25 EVET, 10 HAYIR oyla KABUL edilmiştir.

Gündem Maddesi 5: Dış Cephe Boya ve İzolasyon İşİ

Teklif: "Kalite İnşaat" firmasına 120.000 TL + KDV bedelle dış cephe boya ve ısı yalıtımı işi yaptırılması.

Ödeme Planı:

%30 avans (iş başlangıcında)

%40 ara ödeme (işin yarısında)

%30 son ödeme (iş tamamlandığında)

İş Süresi: 45 iş günü

Karar: Dış cephe boya ve izolasyon işinin "Kalite İnşaat" firmasına yaptırılması 32 EVET, 3 ÇEKİMSER oyla KABUL edilmiştir.

Gündem Maddesi 6: Borçlu Daireler Hakkında Alınacak Tedbirler

Borçlu Daireler:

B Blok Daire: 9 - 6 aylık borç (2.400 TL)

A Blok Daire: 2 - 3 aylık borç (1.200 TL)

Önerilen Tedbirler:

İhtar mektubu gönderilmesi

15 gün içinde ödeme yapılmazsa avukat aracılığıyla resmi ihtar gönderilmesi

Ortak alan kullanım kısıtlaması uygulanması (otopark, sosyal tesis)

Karar: Borçlu dairelere yönelik tedbirler OYBİRLİĞİ ile KABUL edilmiştir.

Gündem Maddesi 7: Diğer Konular ve Kapanış

Gündem Dışı Öneriler:

Site bahçesine çocuk oyun parkı eklenmesi (ertelendi - 2025 bütçesine alınacak)

Giriş kapısına yüz tanıma sistemi eklenmesi (komisyon kurularak incelenecek)

Kapanış: Tüm gündem maddeleri görüşüldüğünden, toplantı başkanı tarafından saat 16:30'da toplantı sona erdirilmiştir.

IV. İMZALAR

Toplantı Başkanı:

Ahmet YILMAZ

İmza: _____

Tarih: 15.11.2024

Toplantı Yazmanı:

Ayşe KAYA

İmza: _____

Tarih: 15.11.2024

Toplantı Saymanı:

Mehmet DEMİR

İmza: _____

Tarih: 15.11.2024

V. EKLER

Katılımcı Listesi (2 sayfa)

2023 Yılı Detaylı Gelir-Gider Tablosu (5 sayfa)

2024 Yılı Detaylı Bütçe Taslağı (4 sayfa)

Asansör Bakım Teklif Karşılaştırma Tablosu (1 sayfa)

Dış Cephe İŖi Teknik Ŗartnamesi (8 sayfa)

NOT: Bu tutanak, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 31-41. maddeleri uyarınca düzenlenmiştir. Aslı yönetim kurulunda, birer sureti ilgili kat maliklerine dağıtılacaktır.

BU TUTANAK TAMAMEN ÖRNEK OLARAK HAZIRLANMIŖTIR. YUKARIDA YAZILAN İSİM VE TUTARLAR TAMAMEN HAYAL ÜRÜNÜDÜR...