

## İNCEK VADİ KONUTLARI SİTE YÖNETİMİ TEMSİLCİLER KURULU OLAĞANÜSTÜ TOPLANTISI

<b>KARAR NO</b>	: 2024/02
<b>KARAR TARİHİ</b>	: 24.02.2024
<b>YÖNETİM KURULU</b>	: Volkan TOSUN - Öner KANAT - Alev FETTAHLI
<b>TOPLANTIYA KATILANLAR</b>	: EK HAZİRUN LİSTESİ
<b>GÜNDEM</b>	: Toplantıya ilişkin çağrı kâğıdında yer alan konuların görüşülmesi

Gündemin 1. maddesine ilişkin toplantıya katılan temsilcilerin yoklamaları yapıldı. Ek-1 Hazirun listesindeki imzalar ile 668 kat malikinin asil, 93 kat malikinin ise vekâleti olmak üzere toplam 761 Kat malikinin salonda temsil edildiği ve çoğunluğun sağlandığı tespit edilerek toplantı Yönetim kurulu başkanı Volkan TOSUN tarafından başlatılmıştır. Toplantı maddeleri görüşülmeye sırasıyla başlandı.

Gündemin 2. maddesi 2024 yılı Ocak ayı Gelir/Gider mali tabloları hakkında bilgi verildi. Ocak ayı kesin hesabı temsilcilere sunularak bilgilendirme yapıldı. İkinci maddeye ilişkin temsilcilerin bazı talepleri, istek ve tavsiyeleri yönetime iletildi.

Gündemin 3.maddesinde yer alan site çalışmaları ve faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu genel bilgilendirme yaptı. Site genelindeki onarımlar ve çalışmalar hakkında bilgi verildi. Temsilcilerin konuyla ilgili talepleri, istek ve tavsiyeleri yönetime iletildi. Yönetim 2.ve 3. maddeye ilişkin belirtilen hususları not etti. Gündemin 3.maddesine ilişkin T2-13 Blok Temsilcisi Seyfettin Kaytaç yangın algılama sistemlerinin bozuk olanlarının devreye alınması gerektiğini ilettili. Yönetim Kurulu cevaben; bu konun üzerinde çalışmaların yapıldığını, tekliflerin alınarak yerinde inceleme sonrasında detaylıca değerlendirilmesi gerektiği, konunun aynı zamanda yasal süreç takibinde olduğu, bu noktada yangın sistemlerinin Tip 3 bloklara ait beş blokta daha önceden körleştirilmesinin yapıldığı, bunların yargı sürecinde olduğu, ayrıca elektrik sisteminin projelerinin onaylı olmadığını belirterek, konu üzerinde gerekli çalışmaların yapılacağını ve bu hususun TOKİ'ye yazılı olarak birçok defa ihbar edilen konuların arasında olduğunu belirtti. Bu konuya ait diğer bilgiler de toplantı esnasında temsilcilere aktarıldı.

Gündemin 4. Maddesine ilişkin site içerisindeki paratoner sistemlerinin kontrolleri hakkında yapılan çalışma aktarıldı. Anlaşmalı İş güvenliği firması tarafından Yönetime sunulan belgeler ile bu konuda yapılması gereken çalışmalar temsilciler kuruluna sunuldu ve görüşler alındı. Konuyla ilgili iki adet teklif alındığı, teklif kapsamında yapılacak olan kontrolün tüm mekanik ve elektronik sistemi kapsadığı ve detaylandırılmış bir fiyat tablosunun olduğu görüldü. İlgili firmalarla görüşmeler yapılarak, tüm hususlar için kapsamlı bir sunum alınması ve konu yönetim kurulu tarafından değerlendirildikten sonra tekrar üzerinde görüşülmesine karar verildi.

Gündemin 5. 6. 7. maddelerin görüşülmesine geçilmeden önce, toplantı davetinde belirtildiği üzere Yönetim Kurulunun Ek-1 olarak sunduğu tavsiye kararı okundu. Tekliflerin açılması için Kurul oluşturulması oylara sunuldu, oybirliği ile kabul edildi. Temsilcilerin oylaması sonrasında;

T 2/13 Blok Temsilcisi SEYFETTİN KAYTAÇ, T 2/3 Blok Temsilcisi ORHAN ERBİZ ve T 1/1 Blok Temsilcisi İLKER YERLİKAYA Kurul üyeleri olarak seçildi. Kurul yerlerini aldı ve Site asansörlerinin yıllık kontrol ve bakımlarını yapmak üzere Yönetim Kurulunun bilgisi dahilinde Yönetim personelinin tutanakla kapalı zarf olarak teslim almış olduğu 7 ADET FİRMA TEKLİFİ Kurul vasıtasıyla sırasıyla açıldı. Teklif veren firmalar ve tutarları tahtaya yazıldı.

Yapılan görüşmelerden sonra Gündemin 5. 6. ve 7. Maddelerine uygun olarak;

### KARAR

- 1) **5. Madde:** Kapalı zarf teklifleri toplantı salonunda hazırında bulunan temsilcilerin önünde açıldı. Tekliflerin hazırlanan şartnameye uygunlukları kontrol edilerek değerlendirildi. Şartnameye uygun olmayan ve dosyası yetersiz olan tekliflerin olduğu görüldü ve bu teklifler elendi. Yüksek fiyat teklifi olan firmalar da elendi. Kurul ve Temsilciler tavsiye ve görüşlerini paylaştı ayrıca Yönetim Temsilcileri bilgilendirildi.

Konuya ilişkin yapılan değerlendirmelerde ortak kanaat olarak halihazırda çalışmakta olan AS CONTROL Asansör ile ŞENLİFT Asansör firmasının son ikiye kaldığı görüldü. Halen site asansörlerimiz için kontrol ve bakım sözleşmesi devam eden AS CONTROL Asansör firmasının 62 adet asansörümüzün sorunlarını tanınması, ayrıca birçok asansörlerin garanti kapsamında kalması gereken ağır bakımlarını da yaptığı dikkate alınarak, ayrıca memnuniyet çerçevesinde ve önümüzdeki dönem için her bir blok asansörlerinin muhtemelen karşılaşılabileceği sorunları ve çözümü noktasında yaptığı çalışmaları da değerlendirmeye alınarak, Yönetim Kurulu'nun İkinci firma ŞENLİFT asansör firmasıyla birlikte her iki firmanın teknik kapasitelerini, yeterliliklerini avantaj-dezavantajlarını vb. tüm koşulları göz önüne alarak, firmaları her yönüyle değerlendirilerek firma tercihinde bulunmasına ve o firma ile yıllık kontrol ve bakım sözleşmesi imzalamasına temsilcilerin oy birliği ile karar verildi.

- 2) **6. Madde :** Sitemiz İşletme bütçesini kapsayan 3 (üç) yıllık toplam tutarlar için banka promosyonun yenilenmesi noktasında Yönetim Kurulu bilgilendirme yaptı. Konuyla ilgili yapılan farklı banka temaslari ve çalışmaları konusunda bilgi verdi. Toplamda 6 ADET bankadan teklif istendiği, sadece bir bankanın dönüş yaptığı, bu banka ile iki kere pazarlık edildiği, ilk teklifleri olan 811.400 TL'nin sonrasında banka tarafından revize edilerek promosyon miktarının toplam 1.001.400 TL olarak banka tarafından teklif edildiği bilgisi verildi. Yönetim Kurulu daha önceki banka promosyonu tutarının çok düşük olduğu ve enflasyonel etkiyle 2022 yılında alınan promosyon miktarının çok düşük kalması nedeniyle bu durumun sitenin zararına olduğunu ifade etti. Mevcut banka ile muhtemel promosyon iptali nedeniyle ortaya çıkabilecek geri ödemenin de bir bölümünün karşılanabilmesi için, teklifi veren yeni banka tarafından katkı sağlamak amacıyla promosyon ödemesi tutarın 1.039.400 TL olarak revize edilerek teklif verdiği belirtildi. Kurulan komisyon, Yönetim Kurulunun yeni banka ile yapılacak promosyon anlaşması konusunda hazirunun görüş ve önerilerine başvurdu. Yapılan değerlendirmelerde Yönetim Kurulunun talebi üzerine bedelin artırılması yönünde girişimlere devam edilmesi bu konuda Yönetim Kurulunun ayrıca yetkilendirmesine ve yine Yönetim Kurulunun yeni banka ile promosyon anlaşması yapması 761 kabul oyu alarak katılanların oy birliği ile kabul edildi.

Temsilciler Kurulunca, Yönetim Kuruluna; teklifi sunan Yapı Kredi Bankası ve yurt çapında şubeleşmiş bankalar, kredi ve ödeme kuruluşları ile gerekli görüşmeleri yaparak, ilgili banka ile maaş ve promosyon anlaşması yapma, promosyon alma, takibe imzaya, ibraya borç ve taahhüt altına sokmaya, buna ilişkin her türlü sözleşme/taahhütname/talep formlarını tanzim ve imza etmeye, gerekli tüm işlemleri sonuçlandırmaya ve uygulamaya koyması için gerekli anlaşmaları yapmaya oy birliği ile yetki verilmiştir. Resmi prosedürlerin tamamlanabilmesi ve Temsilciler Kurulunun da onayı olması gerektiği için, Bankanın talebi kurulca onaylanarak karara eklenmiştir.

Kurumsal internet bankacılığı ürününü Site Yönetimi adına bankadan talep edip almak, buna ilişkin sözleşme/taahhütname/talep formlarını tanzim ve imza etmek, bunlara ilişkin şifreleri teslim almak,değiştirmek ve kullanmak bu ürünleri Site Yönetimi adına dilediği şekilde kullanmak hususunda yönetim kurulu üyeleri Volkan Tosun- Öner Kanat- Alev Fettahlı katılanların oybirliği (toplantı temsilci sayısı olan 26 temsilcinin oy çokluğu ile) ile yetkilendirilmiştir.

İmza sirkülerinde adı geçen Yönetim Kurulu üyeleri Volkan Tosun – Öner Kanat – Alev Fettahlı'nın yetkili olduğu yine noter sirkülerinde belirtildiği gibi en az iki imza ile sözleşmeyi imzalamasına yetki 761 kabul oyu alarak verilmiştir.

- 3) 7. Madde: Ortak alan sigortası hakkında bilgi verilerek, çalışmalardan bahsedildi. Tüm bu yazışmaların resmi kayıt altında olması için Yönetim Kuruluna ayrıca bir mail adresi tanımlandığı ve yazışmaların sadece oradan yapılarak kayıt altına alındığı bilgisi temsilciler kuruluna verildi.

Yönetimce, site ortak alan sigortasının yapılabilmesi için 3 (üç) acente ve 2 (banka) dan şartname hazırlanarak tekliflerin istendiği bilgisi verildi. Ancak mevcut süre içinde tek sigorta firmasından teklif geldiği ve diğerlerinden de tekliflerin beklendiği bilgisi verildi. Temsilciler Kurulunca diğer tekliflerinde beklenmesine karar verildi.

4) 8. Madde : Dış cepheler ile ilgili kapsamlı çalışmalar noktasında yönetim kurulu gerekli bilgilendirmeyi yaptı görüş ve öneriler alındı. Yasal süreç, TOKİ ve mevcut durum temsilciler kuruluna sunuldu. Ortak Alan Sigorta bedelinin mevcut dış cephe masrafını karşılayamayacak kadar düşük bir miktarın sigorta şirketince yönetime yazılı olarak iletildiği, ancak Yönetimce sigortanın bu teklifinin kabul edilmediği bilgisi verilmiştir. Ortak Alan Sigortasını yapan acentenin de bu düşük tazminat miktarının oluşmasında sorumluluğu olduğu düşünüldükçe site hukuk müşavirliği ile yapılan değerlendirme sonrasında çözümü noktasında adım atmayan sigorta firmasıyla ilgili konunun daha kısa sürede sonuçlanması için Tahkime taşınacağı bilgisi detaylıca temsilciler kuruluna sunuldu. Tüm aşamalarda yazılı olarak temsilciler kuruluna bilgilendirme yapılmasının tavsiyesi karara bağlandı.

5) 9. Madde : Yönetim kurulu; 2024 yılı iş planlamasını aciliyet önceliğine göre üç aşamalı plan olarak kurula sundu. Buna göre daire içlerine gelen içme suyu galvanizli boruların değişimi, can ve mal güvenliğini tehlikeye atan dış cephe kaplama sorunu, blok önleriyle ilgili kapalı otoparklara su alan hatalı olan yalıtım sorunlarının giderilerek eksik kalan imalatların tamamlanarak blok önü kaplamaların yapılması, yangın uyarı ve önleyici sistemlerinin çözümü, kapalı otoparkların su sızıntılarını önleyecek onarımların yapılması sonrasında boyanması, bina ve daire içi kokuların giderilmesi amacıyla bacalara rüzgar gülü takılması, üzerine Yönetim Kurulu detaylı olarak açıklama yaptı ve temsilciler kuruluna sundu, konularla ilgili soru ve görüşler alındı, değerlendirmeler yapıldı.

6) 10. Madde: 2024 yılı içinde yapılacak Temsilciler Kurulu toplantı sayı ve takvimi oluşturulması konusunu görüştü. Verilen teklif üzerine 2 (iki) ayda 1 (bir) defa, o ayın son haftası cumartesi günü saat 19:00 'da "Temsilciler Kurulu Olağan Toplantısı" yapılmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

7) 11. Madde: Yönetim ve Denetim Kurulu için huzur hakları görüşüldü. Yönetim Kurulu üyelerine aylık 6.000 TL, Denetim Kurulu üyelerine aylık 2.000 TL olarak huzur hakkı ücreti ödenmesine oy birliği ile karar verildi.

8) 12. Madde : Temsilcilerin bazı talepleri, istek ve tavsiyeleri yönetime iletildi. Bunlar;

- Posta kutularındaki eksik olan camlarının yenilenmesi.
- Blok görevlilerine kullanılan malzemelerin tanıtılması ve nasıl kullanılacağı üzerine eğitim verilmesi tavsiye edildi.
- Blok önlerinde ve kapalı otopark kapılarının bazılarında rampa olmadığı için zorluk yaşandığı ve bunların giderilmesi talep edildi.
- Ortak alan kapsamında olan yerlerden Daire içlerine su alan yerlerin onarılması ve problemleri yerlerde yağmur suyu tahliye borularının yenilenmesi talep edildi.

Yönetim bu hususları not etti. Dilek temenniler alınarak toplantı kapatılmıştır.

24.02.2024 tarihli 2024/2 sayılı Temsilciler Kurulu kararları imza listesi

T1-1 İlker YERLİKAYA <b>İMZA</b>	T1-2 Ayten AYDIN <b>İMZA</b>	T1-3 Atilla MAZLUM <b>İMZA</b>	T1-4 Hüseyin Sezai ŞENGÜNER <b>İMZA</b>	T1-5 Mehmet Avni TERZİOĞLU <b>KATILMADI</b>
T2-1 Mehmet EKİCİ <b>KATILMADI</b>	T2-2 Murat YÜKSELEN <b>İMZA</b>	T2-3 Orhan ERBİZ <b>İMZA</b>	T2-4 Sefa SUÇİN <b>KATILMADI</b>	T2-5 Cabir BİLİRGİN <b>KATILMADI</b>
T2-6 Mustafa Şükrü KARAHAN <b>KATILMADI</b>	T2-7 Recai ÇIRPAN <b>İMZA</b>	T2-8 Mehmet BAĞ <b>İMZA</b>	T2-9 Cansu YILMAZ <b>KATILMADI</b>	T2-10 Alev FETTAHLI <b>İMZA</b>
T2-11 Fatih CEYLAN <b>KATILMADI</b>	T2-12 Süha ERCAN <b>İMZA</b>	T2-13 Seyfettin KAYTAZ <b>İMZA</b>	T2-14 Aysun ALTINOK <b>İMZA</b>	T2-15 Serkan TOKER <b>İMZA</b>
T2-16 Mesut ÇİÇEK <b>İMZA</b>	T3-1 Bengisu SOFU <b>İMZA</b>	T3-2 Volkan TOSUN <b>İMZA</b>	T3-3 Uğur ERKAM <b>KATILMADI</b>	T3-4 Öner KANAT <b>İMZA</b>
T3-5 Nurettin PELEN <b>İMZA</b>				