

MNG ARCADIA SİTESİ 2023 YILI


GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Genel Kurul Tarihi: 20 Ağustos 2023 Pazar

Genel Kurul Saati: 12:00

Genel Kurul Yeri: MNG ARCADIA SİTESİ HİZMET BİNASI SAPANCA/ SAKARYA

- 1- Açılış ve yoklama yapıldı. Gündem maddeleri okundu, 27 asaleten 8 vekâleten katılımıyla toplantı yetersayısı sağlandığı görüldü.
Verilen öneri üzerine ,mevcut personele ek olarak güvenlik amacıyla Batı Ve Kuzey Kapısında gece çalışmak üzere 2 güvenlik elemanın istihdamı hususunun gündeme alınması ve konunun işletme projesi ile ilgili gündem maddesi görüşülürken karara bağlanması oyçokluğu ile kararlaştırıldı.
- 2- Başkanlık divan heyetinin oluşturulması için seçim yapıldı,
Divan Başkanlığına: Sinan Gürlen
Yazmanlığa: Gökhan Güloğulları
Saymanlığa: Levent Çetin
oybirliği ile seçildi.
- 3- Divan heyetine toplantı tutanaklarına imza yetkisi verilmesi oy çokluğuyla kabul edildi.
- 4- Yönetim Kurulu faaliyet raporu okundu ve görüşüldü.
- 5- Denetim Kurulu faaliyet raporu okundu ve görüşüldü.
- 6- Yönetim Kurulunun ibrası oy birliği ile kabul edildi.
- 7- Denetim Kurulunun ibrası oy çokluğu ile kabul edildi.
- 8- Yeni Yönetim Kurulu belirlenmesi için yapılan oylamada
Asil Üyeliğe **Yedek Üyeliğe**
Bşk.: Emin Çağlar Üye: Levent Çetin
Üye: Şerafettin Çebi Üye:Hüseyin Bayrak
Üye: Gökhan Güloğulları Üye: Serdar Çakan
oybirliği ile seçildi.
- 9- Denetim Kuruluna;
Asil Üyeliğe **Yedek Üyeliğe**
Ahmet TURUL Keriman AYDIN
İsmail GÜNAY
Adnan ÖNEY
oybirliği ile seçildi.



10- a) İşletme projesi görüşüldü;

Öncelikle ,mevcut personele ek olarak güvenlik amacıyla Batı Ve Kuzey Kapısında gece çalışmak üzere 2 güvenlik elemanın istihdamı görüşüldü ve anılan personelin istihdam edilmesi ve bu nedenle oluşan ilave maliyetin işletme projesine eklenerek aidatların yeni duruma göre belirlenmesi oyçokluğu ile kararlaştırıldı.

Yönetim Kurulunun işletme projesi ile ilgili önerisi görüşüldü , öneriye 2 güvenlik elemanının istihdam maliyeti de eklenmek suretiyle yapılan görüşmeler sonucunda; Site giderlerimizin %70'lik kısmını oluşturan personel giderleri yönünden belirleyici olan asgari ücretteki yılsonu artışı başlangıçta yapılan işletme projelerinin yeni yılda yapılan olağan üstü genel kurullarla revizesine neden olduğundan yapılan görüşmeler sonucunda aylık aidatların yılsonuna kadar ve önümüzdeki yılbaşından itibaren ikili olarak belirlenmesi ve önümüzdeki yılbaşından itibaren geçerli olmak üzere belirlenen aidatların asgari ücretteki 4 artış senaryosuna göre 4 farklı tutar olarak belirlenerek uygulaması oyçokluğu ile kararlaştırılmıştır. Buna göre, bağımsız bölüm başına aylık aidatların;

- Ağustos 2023 ayında önceki yıl belirlenmiş olan 1.850 TL
- Eylül 2023 ila Aralık 2023 aylarında 2.550 TL
- Ocak 2024 ila Temmuz 2024 döneminde ise asgari ücret artışı;
- %30 ve altında olduğunda fiili artış oranına göre Yönetim Kurulu tarafından belirlenecek tutar ,
- %30 ila %40 oranı arasında olduğunda 3.350 TL
- %40 ila %50 oranı arasında olduğunda 3.500 TL
- %50 ila %60 oranı arasında olduğunda 3.675 TL

Olarak uygulanmasına ve durumun Ocak 2024 ayında yönetim kurulu tarafından bağımsız bölüm maliklerine bildirilmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir.

Sitemizde ferdi elektrik aboneliği bulunmadığından bağımsız bölüm malik ve kiracılarının bağımsız bölümlerinde bulunan elektrik sayacına göre belirlenen elektrik borçlarını, aylık aidatlarına ek ve ayrılmaz parçası olarak ödeyecekleri oybirliği ile kabul edilmiştir.

Yönetim kurulu üyelerinin, daha önce olduğu gibi aylık aidatların 2/3'ünü ödeyecekleri hususu oybirliği ile kabul edilmiştir.

b) Kıdem Tazminatı ve Demirbaşı fonu için toplanacak tutar hususu görüşüldü ve 31 Temmuz 2023 tarihi itibari ile Kıdem Tazminatı yükü ile öngörülemeden büyük bakım ve onarım ve yenilemeler için KDV dahil 150.000,00 TL harcanacağı dikkate alınarak kat maliklerinden bağımsız bölüm başına 2.250 TL tahsil edilmesine ve bu tutarın Ocak, Şubat ve Mart 2024 aylarında 750 şer TL olarak tahsil edilmesine oybirliği ile karar verildi.

11- Atık toplama ünitesi, Doğu Kapı Görevli Odası ve yanındaki depoların yenilenmesi veya elden geçirilmesi hususu görüşüldü.

Yönetim kurulu tarafından yapılacak işlerin tahmini maliyetinin KDV dahil toplam 615.000,00 TL olduğu bildirildi. Yapılan görüşmeler sonucunda Yönetim Kurulu

tarafından konu ile ilgili tekrar maliyet araştırması yapılarak KDV dahil 615.000 TL nı geçmemek üzere bağımsız bölüm başına belirlenecek tutarın kat maliklerine bildirilmek suretiyle Ekim, Kasım ve Aralık 2023 aylarında üç eşit taksitte tahsil edilmesine oy çokluğuyla karar verildi.

12- İpekyolu otopark bölgesinde su baskınına karşı yapılacak işlemler görüşüldü.

KDV dahil yaklaşık toplam 100.000,00 TL maliyetin, bağımsız bölüm başında 500,00 TL olduğu Eylül 2023 ayında kat maliklerinden toplanmasına oy çokluğuyla karar verildi.

13- Sitemiz temiz su hattına arıtma takılması veya mevcut arıtma sisteminin kapasitesinin artırılarak işler hale getirilmesi hususu görüşüldü.

Yönetim Kurulu tarafından 15.08.2023 tarihli İl Sağlık Kurulu'nca yapılan depodaki su analizinde referans değerlerin dışında bir husus tespit edilmediği (sorun varsa , sorunu su hattında olabileceği ifade edildi) için depoya yapılacak büyük yatırım sonrası dairelerde aynı problemin devam edebileceği ifade edildi. Bu çerçevede yapılacak işlemde verim alınmayacağı gerekçesi ile anılan işlerin yapılmaması oybirliği ile kararlaştırıldı

14- Otoparklara elektrikli otomatik şarj ünitesi takılması görüşüldü.

Bu konuda site yönetimi inisiyatifi ile kurulumunun yapılmamasına, dış kaynaklar kullanılarak yapılmasına ve konunun yönetim kurulu tarafından işletme dönemi içerisinde hukuki yönleri başta olmak üzere her yönü ile araştırılarak sonucunun olağanüstü genel kurul onayına sunulmasına oy birliğiyle karar verilmiştir.

15- Güvenlik kulübelerinde bulunan bilgisayarların yenilenmesi hususu görüşüldü;

Toplam 3 bilgisayar için KDV dahil toplam (1.288,00*3) 3.864 ABD Doları maliyetin, İşbu Tutanağın 10-b maddesinde öngörülen 150.000TL demirbaş yenileme bütçesi çerçevesinde Yönetim Kurulunun inisiyatifi ile karşılanmasına oybirliğiyle karar verildi.

16- Verilen bir öneri üzerine elektrik sayaçlarında bireysel aboneliğe dönülmesi hususunun toplantı gündemine alınması oybirliği ile kararlaştırıldı ve konunun Yönetim Kurulu tarafından araştırılarak gerekirse olağanüstü Genel Kurul gündemine getirilmesi oybirliği ile kararlaştırıldı.

17- Seçilen Yönetim Kuruluna;

- MNG Arcadia Sitesini Temsil ve İzam yetkisi ,
- Site adına Avukat veya Avukatlara vekalet verme yetkisi ,
- Site ve/veya Yönetim Kurulu adına hesap açma , bu hesaplardan para çekme, yatırma, internet bankacılığı işlemlerini yapma, döviz, menkul kıymet yatırım fonu, hazine bonusu vb. menkul kıymet alım, satım vb işlemlerini yapma yetkisi verilmesi oybirliği ile kabul edildi.

18- Dilek ve temenniler konuşulmuş , bu çerçevede;

Bir kısmı ilgili gündem maddelerinin görüşülmesi sırasında ele alınan konular ve bu konulardaki görüşler/kararlar aşağıdaki gibidir:

a) Daha önceki Genel Kurulda EYT den emekli olan çalışanlardan hangilerinin çalışmaya devam edip etmeyeceği konusunda anket yapılmasına karar alınmasına rağmen, Yönetim

Kurulu tarafından bu konuda aksiyon alınmamış olmasının nedeni sorulmuş, Yönetim Kurulu gerek ilçede eleman bulma zorluğu gerekse bilinen tanınan elemanla devam etme düşüncesi nedeniyle anket yapılmadığı bilgisi verilmiştir.

b) Denetim Kurulu raporunda işaret edilen , aidatların Yönetim Planının ilgili maddesine göre tahsil edilmemiş olması ile ilgili olarak, bir malik; Denetim Kuruluna bağımsız bölüm başına farkların ne kadar olduğunu sormuş. Kurul üyesi Ahmet Turul bu konuda elinde arsa payları bilgisi bulunmadığını , arsa payları bilgisini temini takiben Ekim 2023 ayı sonuna kadar çalışma yaparak durumu Yönetim Kurulu vasıtası ile Site Maliklerine bildireceğini ifade etmiştir.

c)Tutarı 500.000 TL ye varan geciken alacakların kısa sürede takip ve tahsili için Yönetim Kurulunun en kısa sürede bir hukuk firması veya avukatla anlaşma yaparak takipleri gecikmeksizin yapması istenmiştir.

d)Havuz kullanımları yönüyle en geç 2024 yaz sonuna kadar Yönetim Kurulu tarafından daha etkin bir düzen sağlanması için gerekli önlemlerin alınması hususu talep edilmiştir.

e)Batı kapısından siteye doğru uzanan ve imar planında acil durum yolu olarak yer alan yolun amacına uygun olarak kullanımının sağlanması için Yönetim Kurulunun gerekli önlemleri alması hususu talep edilmiştir.

f)Sitedeki bahçelerin çimlerinin (özellikle yeni etaplarda) düzenli olarak kesilmemiş olmasından bahisle , Yönetim Kurulu tarafından bu konuda önlem alınması talep edilmiştir.

g) Sitedeki bağımsız bölümlerin kısa süreli kiraya verilmesinin birçok sorunlara neden olduğundan bahisle , kiralamaların Yönetim Planı hükümlerine göre Yönetim Kuruluna bildirilmesi hususunun titizlikle izlenmesi ve 1 yıldan kısa süreli kiralamaların engellenmesi hususunda Yönetim Kurulunun gerekli hukuki araştırmaları yapması talep edilmiş. Yönetim Kurulu tarafından bu konuda yapılacak araştırmalar sonucunda gerekli karar ve önlemlerin alınacağı ifade edilmiştir.

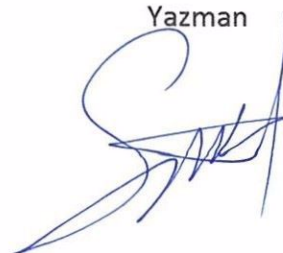
Görüşülecek Başka bir konu olmadığı anlaşıldığından toplantıya son verilmiştir.

19- Bu tutanak dört sayfa olarak düzenlenmiş ve Divan Kurulu üyeleri tarafından imza altına alınmıştır.

Sinan GÜRLEREN
Divan Başkanı



Gökhan GÜLOĞULLARI
Yazman



Levent ÇETİN
Sayman

