

AKATLAR MAYA SİTESİ 2024 DÖNEMİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

AKATLAR MAYA SİTESİ Kat maliklerinin 2024 dönemi Olağan Genel Kurulu **26 Ocak 2025 Pazar günü saat 11:00' da Etiler Anadolu Otelcilik ve Turizm Uygulama Otelin salonunda** yapılması planlanan ilk toplantıda çoğunluk sağlanmadığından, **02 Şubat 2025** tarihinde aynı yer ve saatte, ikinci toplantı çoğunluk aranmadan gerçekleştirilmiştir. Toplantıya 39 kat malikinin asaleten ve 24 malikin de vekâleten katılımı tespit edilmiştir.

Toplantıya saygı duruşu ile başlandı ve daha sonra gündemin görüşülmesine geçildi.

Gündemin 2. maddesine geçildi; Yönetim Kurulu Başkanı Melih SUNAY (N-9) tarafından toplantının açılışı yapıldı. Divan başkanlığına Mehmet Şükrü TEKBAŞ (J-7) oy toplama memurluğu görevine Onur GÜLEÇ (G-1) ve Sekreterlik görevine de Erol HASİD (H-8) önerildi, yapılan oylamada önerilen Divan heyeti oy birliği ile seçildi.

Gündemin 3. maddesine geçildi; Divan Başkanı Mehmet Şükrü TEKBAŞ Genel Kurulun Divana gösterdiği güven dolayısıyla teşekkür etti. Divan başkanı gündeme geçmeden Denetim kurulu ibrasının, yönetim kurulu ibrasının arkasına gelmesi şekil olarak doğrudur, bu düzeltmeyle gündemi oylarınıza sunuyorum dedi. Öneri kabul edildi. Genel kurul tutanaklarının daha sağlıklı tutulabilmesi için video ve ses kaydı yapılacağı bilgilendirmesinde bulundu. Gündeme eklenmesi istenen madde olup olmadığını soruldu, "Genel kurul toplantı zaptını" imzalama yetkisinin oylanmasına geçildi, oy birliği ile kabul edildi.

Gündemin 4. maddesine geçildi; 2024 Dönemi Faaliyet raporunun okunması ve çalışmalar hakkında Divan Başkanı Mehmet Şükrü TEKBAŞ (J-7) "faaliyet raporu" daha evvel herkese dağıtıldı, okunmasını arzu eder misiniz dedi ve Yönetim Kurulu Başkanından faaliyet raporu ile ilgili özet bilgi istedi. Melih SUNAY (N-9) faaliyet raporu özetledi.

Gündemin 5 maddesine geçildi; 2024 Dönemi Denetim kurulu raporu Melih SUNAY (N-9) tarafından okundu. Başkan denetim kurulu raporu hakkında sorusu olan var mı diye sordu ve raporu oya sundu, denetim kurulu oy birliği ile ibra edildi.

Gündemin 6 maddesine geçildi; 2024 Dönemi Yönetim kurulunun ibrası oya sunuldu, yönetim kurulunun ibrası oy birliği ile kabul edildi.

Gündemin 7. maddesine geçildi; 2025 Dönemi denetleme kurulu seçimi yapıldı. Asil üye olarak Denetçiliğe Erol HASİD (H-8) – Fuat ERMAN (B-11) – Hilal KIZILKAYA (Y-3) ve Yedek üye olarak Münici ÖZ (S-1)- Nuran ABDULLAH (G-4) ve İsak SADUK (Ş-8) oy birliği ile seçildi.

Gündemin 8. maddesine geçildi; 2025 dönemi işletme bütçesinin ve yatırım bütçesinin görüşülmesi ve ayrı ayrı oylanmasını içeren bu madde ile ilgili olarak Yönetim kurulu başkanı Melih SUNAY söz aldı. Sayın komşular, diye başlayarak 2024 yılı ile ilgili rakamlar hakkında bilgi verdi. Geçtiğimiz dönem aylık aidatımız 7.750.-TL ve kıdem tazminatı fonuna aktarılan 850.-TL ile toplam 8.600.-TL' idi. Bildiğiniz üzere Ekim, Kasım ve Aralık aylarında ülkemizde yaşanan enflasyon nedeniyle tüm çalışanlarımıza güvenlik firması dahil yönetim kurulu kararıyla ek bir ödeme yapılması söz konusu olmuştu. Bu da daire başına bir defaya mahsus 3.300.-TL olarak toplam 1.306.800.-TL tahakkuk ettirildi, 2024 yılı 12 aylık bütçe rakamı 36.828,000.-TL ve ek ödeme olan 1.360.800.-TL ilave ile 38.134,800.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılı bütçesini arkadaşlarımızla çalıştık. Hükümetin yıllık maaş artışlarına %30 getirdiğini hepimiz biliyoruz, ama bunun İstanbul'da yaşayanlar ve bizim çalışanlarımız için yeterli olmadığını farkındayız. Bir de bu arada Securitas firmasından, aldıkları tutarın yeterli olmayacağı ve daha yüksek bir beklenti içinde oldukları ile ilgili bir görüş geldi. Kendileriyle küçük bir toplantı yaptık. Bütün bu gelişmelerin sonunda, bütçemizi maaş artışı bağlamında %40 olarak size sunuyoruz. Onun dışındaki diğer kalemlere, arzu ederseniz cevap veririm. Hepsini yıllık standart yaptığımız veyahut da bir bütçe çalışması için öngörülmesi normal olan rakamlardır. Bütçemiz, 11.350.-TL aidat ve 300.-TL kıdem tazminat fonuna aktarılmak üzere aylık daire başı 11.650.-TL olarak önerilmektedir. Bu önerinin içinde dikkat edilmesi gereken şeylerden en önemlisi tabii maaşlar olup, toplam giderlerimizin yüzde 80'ini içermektedir. Burada sitemizde güvenlik firmasının 28 güvenlik personeli, kendi elemanlarımız diye tabir ettiğimiz Siteser elemanlarımızın da 21 personelle esas alınarak bu rakamlar, maaşlar, SSK'lar, yol ve yemek yardımları bu bütçeye bu şekilde hesaplanarak aktarılmıştır, bu noktaya da dikkatinizi çekmek istiyorum.

Şimdi her sene olduğu gibi bu toplam bütçelediğimiz rakamın bir aylık tutarının yarısı kadarını da ihtiyat akçesi olarak bütçeye konulmasını planlıyoruz. Böylece yürütme kuruluna 2.185.000.-TL' bir yedek akçe aktarılmış oluyor. Beklemediğimiz harcamalar çıkabiliyor, bunlar için ekstra bir toplantı yaparak aidat istemek yerine bu uygulama faydalı oluyor. Geçen sene kameralarla ilgili 450-500 bin liralık bir rakamı böyle karşılamıştık. Şimdi burada bu bütçede üçüncü dikkat edilmesi gereken rakam, yıl içine gelecek faiz geliridir ve bu da 700,000.-TL dir. Bu sene de faizlerin yine de yıllık yüzde 35-40 arasında gideceğini varsaydık ve 700.000.-TL civarında da bir faiz gelirimiz olacağını düşündük. Faiz geliri ile 11.350.-TL aidat, ve 300.-TL kıdem tazminatı öngördük. Kıdem tazminatıyla ilgili de bir şey söylemek istiyorum. Kıdem tazminatı hesabını dönemin sonuna göre hesap ediyoruz, kıdem tazminat karşılığında 31 Aralık 2025'in sonunda herkesi Allah korusun çıkarttığımızı varsayarak rakamı hesaplıyoruz, elimizdeki eksik aylar bazında burada sizlerden alıyoruz, bu rakam aslında 782.-TL olmalıydı, ancak kıdem tazminatı fonu hesabında ciddi bir birikimimiz olduğu için 31 Aralık 2024

itibariyle 4.929.906,38.-TL bir vadeli hesabımız var, onun 2025'teki faiz geliri artı dönem içinde kıdem tazminat fonuna aktarılacak rakamlardan gelecek faizler bizim aslında her ay 782.-TL ödememiz gereken kıdem tazminat rakamını 300 .-TL kadar çekiyor. Divan başkanı başka söz almak isteyen yok ise ben işletme bütçesi ve yatırım bütçesinin ayrı ayrı oylanmasına geçiyorum dedi. Melih Sunay söz aldı sayın komşular bu bir teamül halindedir geçmiş dönem başkanlarından aldığımız ve toplantı tutanağında zikredilmesinin son derece faydalı olduğu, hatta şart olduğundan hareketle bu sene bunu tekraren kayıtlara ve zapta geçmesi için aidat tutarını okuyorum , daire başı aidat 11.650.-TL ay olup 2025 yılı toplam bütçe 55.360.800.-TL'dir. Bu bütçe 28 güvenlik personeli ve 21 Siteser personeli adedi ile sınırlandırılmıştır. Divan başkanı işletme bütçesini oylamaya sundu, Söz alan Şebnem KEFELİ (Luna-2) Avukatlık sözleşmesi ve kira artışlarının yüksel olduğunu ve bunun 2025 yılı bütçesinde kontrol edilmesi istedi.

2025 yılı işletme bütçesi 11.650.-TL /ay x 396 daire x 12 ay= 55.360,800.-TL olarak oybirliği kabul edildi. Divan başkanı Yatırım bütçesi için elimizde bir hazırlık olmadığından yeni yönetime bu konuda yetki verilmesini isteyelim dedi oya sunuldu oy birliği ile kabul edildi.

Gündemin 09. maddesine geçildi; ihtiyaç duyulması halinde Yönetim Kurulu kararı ile ek aidat bedelinin istenmesi oya sunuldu, oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 10. maddesine geçildi; Akatlar Maya Sitesinin bankalarda mevcut bulunan hesapları için sadece DEKONT BASMA, HESAP GÖRÜNTÜLEME, EKSTRE ALMA YATIRIM FONU ALMA VE SATMA İŞLERİNİN YAPILMASI için internet bankacılığı şifresi almaya Site Müdürü Hasan AKTUĞ' un yetkili kılınması oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 11. maddesine geçildi; Yatırım ve İşletme bütçesindeki avansların fasıllar arasında aktarılması (7280 nolu Akbank hesabı) her türlü harcama yapılabilmesi için Yönetim Kuruluna yetki verilmesi oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 12. maddesine geçildi; Kıdem hesabından ihtiyaç halinde dahi olsa başka kalemlere aktarma yapılmaması ve gerekiyorsa ek aidat alınması yoluna gidilmesi oybirliği ile kabul edildi.

Gündemin 13. maddesine geçildi; Maya d'Or yönetiminin siteden ayrılma talebi hakkında görüşme Divan Başkanı böyle bir talep var mıdır diye sordu. Şebnem Hanım son iki senedir oldukça sıkıntılı bir süreç yaşıyoruz anayol açıldı, artık herkes istediği gibi arabasını park ediyor , giren çıkan belli değil, bu amaçla güvenlik risk analizi yapıldı dedi. Yeni şeklinde Güvenlik risk analizi diyor ki, anayol açıldığı için yol kenarlarına başına birer güvenlik konuldu. Fakat o güvenlik risk analizinde Maya d'Or anayolda kaldığı için ve otoparkları da kapalı otopark olduğu için o yoldan da faydalanmıyoruz, bu giriş noktasına da bir tane güvenlik kabini konulması, daha doğrusu kabin var da, personel konulması gerekliliği söylendi ama yönetim bunu kabul etmedi. Şimdi güvenlik risk analizinin uygun gördüğü bir şeyi biz kabul ettik, itiraz etmedik yolların başına güvenlik kabinleri konuldu o kabinler niye konuldu, yani diğer blokların otoparklarına dışarıdan kimse girmesin diye konuldu ve bizim hiçbir işimize yaramayan bir sürü personele para ödüyoruz, dolayısıyla biz özellikle güvenlik konusunda ortada kalmış gibi bir vaziyetteyiz, ayrıca biz bahçıvan hizmeti almıyoruz, kendi bahçıvanımız var, teknikte bir sürü sözleşmeli personelimiz var, bizim aldığımız çöp toplama, temizlik, onun dışında ara sıra teknik alıyoruz ki teknik de çok zayıf, tekniğin hakikaten eğitime ihtiyacı var ama onu dileklerde söyleyeceğim. Dolayısıyla bu şartlarda bizim sitede yer almamızın anlamı yok. Bakın biz aşağı yukarı 30 senedir hiçbir problem yaşamadan bu sitede uyum içinde yaşadık. Çünkü profesyonel yönetilmiyor bu site, Zaten yönetim planına baktığınızda da öyle bir doğru dürüst bir site falan değiliz biz, O yüzden biz diyoruz ki bu hizmeti istiyoruz, bu hizmetin diğer bloklara maliyeti yani bizim oraya güvenlik konulması ki gece istiyoruz sadece, Gündüz kendi personelimiz var zaten, İki personel, Aşağı yukarı ayda 500.-TL gibi bir ek getiriyor, Bizim ayrılmamız durumunda da 1.500.-TL gibi bir ek geliyor sitenin geneline gelecek biz bu talebimize kesinlikle kararlıyız çünkü güvenlikte çok ciddi problemimiz var. Bu savcılık olayı da zaten güvenliklikten kaynaklı çıktı çünkü bizim kapalı garajdaki araçlarımızı kimse görmüyor, Garajlara giriş çıkışlarda bizim yolumuzu kapatıp güvenlik sağladığını düşünen bir güvenlik planı var ondan da biz hiç faydalanamıyoruz bu yüzden bunu talep ediyoruz ve burada zannederseniz çoğunluk 24 tane asil asalet vekilden 27 oyumuz var, talep ediyoruz. Divan Başkanı söz aldı, burası bir Genel Kurul, sizin söylediğiniz konu yönetimle ilgili, yeni seçilecek yönetim bu konuyu değerlendirir dedi. Şebnem KEFELİ (Luna-2) söz aldı ben diyorum ki güvenlik analiz raporunda ne yazıyorsa o analiz raporunun söylediği güvenlik noktalarının oluşturulmasını talep ediyorum, siz senede 6 milyon para ödeyip iki temizlik elemanı ile hayatınıza devam eder misiniz dedi, Divan Başkanı tekrar, bu konu yönetim kurulunun yetkisindedir dedi.

Dilekler kısmına geçildi; Divan Başkanı, söz alan var mı diye sordu. Murat Denizel (U-6) Bundan birkaç hafta evvel a kapısında bir gerginlik yaşadım hatta Melih Bey ile Hasan Bey ile konuştum Okulun dağılma saatinde bizim siteye girip çıkabilmek neredeyse mümkün değil, siteye kapı girişinde yolun iki yanına ikinci sıra arabalar park ediliyor, bununla ilgili bir şey yapılması gerekli, bunu temin etmek sitenin görevi değil ama kapının önü bu hale geldiğinde Allah korusun biri kalp krizi geçirse bir yangın çıksa ne ambulans girebilir oradan ne itfaiye aracı girebilir. Söz alan Nalan KONUK (V-11) V bloğun önündeki kulübe neden alındı bizim burası boş kaldı dedi. Söz alan Nadire AKINCAN (J-8) Ben yol butonu ve akordeon bariyerin bir işe yaramadığını ve araç geçişlerinde engel olduğunu güvenlikler bunları kaldırmadığı için kaza yapacaktık, bir de oraya dik park eden araçlar var yolu daraltıyorlar dubaların kaldırılmasını istiyorum dedi. Eski kadrolu elemanları çok arıyorum. Yeni konulardan haberdar olmak istiyoruz, Sitedeki yapılan yeniliklerden, yaşamdaki değişikliklerden. Son yangın olaylarını hepiniz biliyorsunuz, Deprem de her an bekleniyor ve sitede personelin bu tip eğitimler alması gerekiyor. Bunların hepsi yatırım kalemi ama belki bunları yeni yönetim konuşup yöneticilerin ilave kendi bloklarından para toplayıp yapması gerekir bu konuda ama personelin ciddi eğitilmesi gerekiyor, onu rica ediyorum. Söz alan Şebnem KEFELİ Elektrikli şarj konusu kapalı garajlarda kesinlikle yasak, Bizde trafo olmaması nedeniyle bir takım elektrik idaresinden yazı aldık, Kendimizde iki tane var, Onları söktüreceğiz, sitenin ortak bir yerine iki adet şarj ünitesi koymamız gerekir onu da yeni yönetim dikkate alsın, İpek MEREY (Mare 14) Ben de her türlü güvenlikle ilgili şikayetlere katıldığım gibi bir şeyi daha belirtmek istiyorum şimdi bizim garajlara girmek için anayoldan sokaklara sapsak lazım biliyorsunuz bilhassa Maya d'Or'u geçtikten sonraki bizim ana garajın girişine sapsak için orada yeni çıkarıldı arabalar karşı, dikine park ediliyor köşede bir de orta, kulübenin önünde Bir de oraya ortaya bir tane bir baba mı, artık nedir onların, duba mı neyse öyle bir şey koyuyorlar her iki tarafta, her tarafta da var Fakat onun sağından veya solundan geçmenin imkanı yok dar çünkü, Fuat Erman (B-11) güvenlik şirketinin gevşekliği hakkında herkes bir şeyler söyledi, site karanlık yani aydınlatma yeterli olmuyor. Oya TAYMAN (C-18) Ben tamamen farklı bir konuda bir dileğimi ileteceğim sadece bu sene içinde biz C blokun bahçesinde 3 tane büyük, 3-4 kata ulaşan ağaç kaybettik şu anda bir tane daha çamımız can çekişiyor bununla ilgili ben ne yapabilirim diye düşünüp orman fakültesini aradım bana söyledikleri dilekçeyle başvurun gelip keselim oldu dedim daha kurumadı ne yapabiliriz, kuruyunca haber verin dediler yani başka hiçbir şey yapamayız. Söz alan Can HASEKİ (R-13) önceki beyefendinin orta yoldaki o araba kalabalığını acaba çektirmek bir opsiyon olabilir mi diye sormak istedim.

Divan başkanı görüşülecek başka konu kalmadığı için toplantıyı sona erdirdiğini bildirdi.