

27 ŞUBAT 2022 TARİHİNDE YAPILAN OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Lotus Çayyolu Sitesi 2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 20 Şubat 2022 Tarihinde 10:30'da yeterli çoğunluk sağlanamadığı için gerçekleştirilememiş ve bu nedenle 27 Şubat 2022 Tarihinde çoğunluk aranmaksızın (29 Asaleten, 21 Vekaleten) 50 Kat Malikinin katılımı ile Saat 10:30'da toplanmıştır.

GÜNDEM:

Madde-1: Açılış, Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Birdal DADAŞOĞLU tarafından yapılmış, saygı duruşu ve İstiklal Marşı'nın okunmasına takiben, gündem maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

Madde-2: Verilen önerge ve yapılan oylama sonucunda, Divan Başkanlığı'na Sayın Ali ARADAĞ, Divan Katipliği'ne Sayın A.Cavidan PEKER ve Divan Saymanlığı'na Sayın Nevzat SEYHAN oy birliği ile seçilmiş ve Divan Heyetine toplantı tutanağının imza yetkisi oy birliği ile verilmiştir.

Divan Başkanı, Gündem Maddelerine ilave veya yer değiştirme gibi bir talebin olup olmadığını sordu;

- B4 Blok 3 Numarada oturan Kat Malikimiz Sayın Fatih KABASAKAL Divan Başkanına dilekçe ile başvuruda bulunarak dilekçesinde belirttiği konunun da gündem maddelerine alınmasını talep etti.

Divan başkanı tarafından, verilen dilekçe okundu, gündem maddelerine eklenmesi için oylamaya sunuldu, yapılan oylama sonucunda 1 kabul oyuna karşı oy çokluğu ile gündeme alınması red edildi. (Ek1 Dilekçe örneği)

- A1 Blok 29 Numarada oturan Kat Malikimiz Sayın Asuman KAYA Divan başkanından, sözlü olarak, kendisinin 2021 yılı içerisinde yapmış olduğu suç duyurusunun gündem maddelerine alınması ve görüşülmesini talep etti. Ayrıca konu ile ilgili Savcılığa başvuruda bulunduğunu belirtti. Divan başkanı tarafından konu Adli mercilere intikal ettiğinden dolayı yasal olarak Genel Kurulda görüşülemeyeceğini bildirdi. Divan başkanı tarafından konunun yapıcı olması açısından gündem maddeleri dışında ayrıca görüşülmesi gerektiği bildirildi.

Kat Malikleri tarafından konunun gündem maddelerine alınamayacağını, Dilek ve Temenniler kısmında dile getirilebileceği belirtildi. Ayrıca Divan Başkanı tarafından tüm Kat Maliklerinin her hafta yapılan Yönetim Toplantılarına katılarak talep, öneri ve şikayetlerini bildirebilecekleri iletildi.

Madde-3: Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Açıklanması ve okunması,

Faaliyet Raporu Site Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından okunmuş ve gerekli açıklamalar yapılmıştır.

- Mevcut Yönetim tarafından, Ocak Ayı içerisinde gerçekleşen su ve elektrik fiyat artışlarından dolayı, aşağıda sıralanan kurumlara; site ortak tüketiminin kademeli tarifieden etkilenmemesi gerektiği hususunda başvuru yapılmıştır.
 - Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi,
 - Enerjisa,
 - Enerji Piyasası Denetleme Kurulu,

Dilekçeler verilmiş olup; Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından olumlu yönde dönüş olmuştur. Enerjisa ve EPDK'ya verilen dilekçelere henüz dönüş yapılmamıştır.

Ayrıca;

Çankaya Belediyesi tarafından tüm Sitelerde Yer Altı çöp konteynırı yapılması yönünde karar alınmış ve 03/09/2021 tarihinde Site Yönetimimize tebligat yapılmıştır. Çöp Toplama merkezimizin istenen kriterlere uygun olduğuna dair Site Yönetimi tarafından Çankaya Belediyesine itiraz dilekçesi verilmiş ve yapmış olduğumuz itiraz kabul edilmiştir.

- A1 Blok 12 Numarada bulunan Kat Malikimiz Sayın Yüksel MERMERKAYA söz alarak; Isı Pay ölçer için ödenen aylık bedelin yüksek olduğu ve sözleşmenin uzun süreli (2026) yapıldığı iletili. Kat Malikimiz farklı bir sitede konu ile ilgili aynı firma ile yapılan sözleşmeyi Divan Başkanına vererek daha az ücretle yapıldığını belirtmiş ve Site Yönetimi tarafından incelenmesini talep etmiştir.

B1 Blok 17 Numarada oturan Kat Malikimiz Sayın Abdülkadir TECİMER söz alarak fiyatın yüksek olduğunu beyan etmiş ve A1 Blok 12 Numaralı Kat Malikimizin Sayın Yüksel MERMERKAYA görüşlerine katılmıştır.

Site Yönetimi tarafından her iki sözleşme incelenmiş ve sözleşmelerde yapılan iş bakımından farklılıkların olduğu iletilmiştir.

Ayrıca;

A1 Blok 11 Numarada oturan Kat Malikimiz Sayın İ.Üstün SARAÇOĞLU söz alarak teknik açıdan her iki sitenin de farklı olduğunu fiyat farkının bundan kaynaklandığını belirtmiştir.

- A4 Blok 9 Numarada oturan Kat Malikimiz Sayın Yaşar Hakan GÖL Elektrik harcamalarının çok yüksek olduğunu, zamlardan dolayı daha yüksek Elektrik harcamasının olabileceğini belirterek Sitemizde bulunan elektrik tüketimi ile ilgili olarak bir çalışma (azaltılması) yapıp yapılamayacağını sordu?

A1 Blok 11 Numarada oturan (bir dönem önceki yönetici) Sayın İ.Üstün SARAÇOĞLU söz alarak, elektrik giderlerinin büyük bir kısmının sitemizde bulunan pompalardan kaynaklandığını(Günlük yaklaşık 1500 KWH), çevre aydınlatması ile ilgili önemli bir harcamanın olmadığını (Aylık 1.000-2.000.-TL arası) cevaben belirtti.

- A4 Blok 9 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Yaşar Hakan GÖL ve B1 Blok 17 Numarada oturan Kat Malikimiz Sayın Abdülkadir TECİMER tarafından sitemizde güneş paneli sisteminin düşünülüp düşünülmediğini sordular.

Yönetim Kurulu Üyeleri Güneş Panelleri ile ilgili olarak daha önceden bir çalışma yapıldığını, yapılan çalışmada güneş panelinin maliyet fiyatının yüksek olduğunu, 15 yıl gibi bir sürede kendini amorti ettiğini bu yüzden yapılmadığını iletiler.

B2 Blok 19 Numarada oturan Kat Malikimiz Sayın Serkan BALBAY söz alarak Ankara'da bu sistemin verimli olamayacağını iletti. Site Sakinimiz Elektrik harcamalarının büyük bir kısmının sitede mevcut pompaların çalışmasından kaynaklandığını bu nedenle pompalarla ilgili bir çalışma yapılabileceğini belirtmiştir.

- A4 Blok 9 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Yaşar Hakan GÖL söz alarak 85.000.-TL'lik Site Geliştirme harcamalarının detayını sordu.

Site Yöneticisi Sayın Birdal DADAŞOĞLU tarafından yapılan harcamalar tek tek projektöre aktarılarak bilgi verildi.

- Site Sakinleri tarafından Elektrik ve Sıhhi Tesisat giderlerinin açıklanması ve çalışan personellerin verimli çalıştırılıp çalıştırılmadığı soruldu.

Site Yönetimi tarafından giderlerin daha çok malzeme alımı ile ilgili olduğu, personelimizin iş planlarının en verimli şekilde oluşturulduğu belirtildi.

B3 Blok 3 Numarada oturan Kat Malikimiz Sayın Ufuk YILMAZ ve A3 Blok 1 Numarada oturan Kat Malikimiz Sayın Nevzat SEYHAN söz alarak, çalışan personellerimizin gerek dairelerde gerekse site içerisinde mesai saati gözetmeksizin özveri ile çalıştıklarını iletmışlerdir.

B4 Blok 9 Numarada oturan Kat Malikimiz Sayın Murat ERGÜL söz alarak çalışan personelimizin verimli çalıştığını, ancak uzmanlık alanları dışında kalan konularda dışarıdan hizmet alınmasının daha uygun olacağını iletmıştır.

- A1 Blok 12 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Yüksel MERMERKAYA ve A1 Blok 29 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Asuman KAYA'nın Avukatı söz alarak site ortak alan sigortası giderlerinin işletme bütçesinde görülmediği ve sebebi soruldu.

Divan Başkanı söz alarak yapıcı eleştiriden dolayı kendilerine teşekkür etti ve Yönetim Kurul Üyelerine konunun araştırılmasını istedi.

- Divan Başkanı taşınan site sakinlerinin, taşınma esnasında oluşturduğu zararlara dikkat çekerek; taşınmanın asansörlü taşıma sistemi ile yapılmasının daha uygun olacağını belirtti.

Madde-4: Gelir ve Gider Raporunun okunması,

Gelir ve Gider Raporları, Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından okunarak gerekli bilgilendirmeler yapılmıştır.

Madde-5: Denetim Raporunun okunması,

Denetim Raporu, Denetçi Sayın Aydan ERGÜL tarafından okunarak gerekli bilgilendirmeler yapılmıştır.

- B1 Blok 17 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Abdülkadir TECİMER söz alarak Bahçıvanın emekli edilerek tekrar işe alınmasını ve bahçıvan giderlerini eleştirdi. Dışarıdan hizmet alınıp alınmadığı soruldu.

B1 Blok 14 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Selma YILDIRIM VE A1 Blok 29 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Asuman KAYA söz alarak bahçıvanın tekrar işe alınmasını eleştirdi.

Site Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yıl içerisinde bu konuda dışarıdan hizmet alınmadığı, teknik çalışanlar ve diğer çalışanlarında gerek olması durumunda bahçe işlerinde ve her alanda kullanıldığı belirtilmiştir.

Ayrıca;

Bahçıvanımızın deneyimli olduğu, yaz döneminde yeni bahçıvan bulunmasının zorluğu ve daha önceden emekli olan ve çalışmaya devam etmek istediğimiz personelimiz için de benzeri süreç yürütüldüğünden işe geri alınmıştır.

- B1 Blok 17 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Abdülkadir TECİMER söz alarak gerekli görülmesi durumunda tüm kat maliklerimizden ve kendisinden ilgili kurum, kuruluş vb. konularda destek alabileceklerini iletmıştır.

Aynı Kat Malikimiz bazı site sakinlerimizin ortak alanlarda olumsuz davranışlarına dikkat çekerek rahatsızlığını belirtti.

Divan Başkanı Sayın Ali ARADAĞ söz alarak çocukların ve gençlerin gürültüsüne dair eleştirilerini bildirdi. Bizzat yaşadığı bir olayı örnekleyerek Site Sakinlerimize birbirlerine karşı saygılı olmaya davet etti.

Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Birdal DADAŞOĞLU konuya ilişkin gerekli ikazlarının yapıldığını ve önlenmesine ilişkin çabaların gösterildiğini bildirdi.

B1 Blok 19 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Metin BOSTANCIOĞLU söz alarak komşuluğun önemine değinerek sevgi ve saygının değerini belirtti. Konuya ilişkin dilekçelerinin zamanında değerlendirilmesini ve cevap verilerek takibinin yapılmasını istedi.

Madde-6: Yönetim ve Denetim Kurulunun ayrı ayrı oylanarak ibrası,

Yapılan görüşmeler neticesinde; Yönetim Kurulunun ibrası oya sunulmuş, B4 Blok 3 Numaralı Kat maliki Sayın Fatih KABASAKAL ve A1 Blok 29 Numaralı Kat Maliki Sayın M.Halit KAYA'nın red oyuna karşı oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Gelir Gider Raporu onayı oya sunuldu, B4 Blok 3 Numaralı Kat maliki Sayın Fatih KABASAKAL, B1 Blok 17 Numaralı Kat Maliki Sayın Abdülkadir TECİMER, A1 Blok 12 Numaralı Kat Maliki Sayın Yüksel MERMERKAYA, A2 Blok 15 Numaralı Kat Maliki Sayın Zeynep EĞİLMEZ ve A4 Blok 9 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Yaşar Hakan GÖL'ün red oyuna karşı oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Ayrıca; Denetim Kurulunun ibrası oya sunulmuş, B4 Blok 3 Numaralı Kat maliki Sayın Fatih KABASAKAL, B1 Blok 17 Numaralı Kat Maliki Sayın Abdülkadir TECİMER, A1 Blok 12 Numaralı

Kat Maliki Sayın Yüksel MERMERKAYA, A2 Blok 15 Numaralı Kat Maliki Sayın Zeynep EĞİLMEZ ve A4 Blok 9 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Yaşar Hakan GÖL'ün red oyuna karşı oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Madde-7: Tahmini İşletme Bütçesinin Açıklanması ve Aidatların Tespiti,

Tahmini İşletme Bütçesi ve aidatların tespiti konusunda Site Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Birdal DADAŞOĞLU söz almış, gerekli açıklamaları tablo üzerinde yaparak Site Sakinlerimizden gelen soruları cevaplandırmıştır.

Yapılan çalışmalar doğrultusunda mevcut aidatların 2022 yılı Mart ayı itibari ile %48,4 oranında artırılması önerilmiştir.

Divan Başkanı tarafından; işletme bütçesi konusunda söz almak isteyen Kat Maliki olup olmadığı sorulmuş;

B4 Blok 9 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Murat ERGÜL söz alarak yaptığı araştırmalarda bazı sitelerde de %48 ila %52 oranında artış yapıldığını belirtmiştir.

Divan Başkanı Genel Kurul'a başka öneri ve teklif olup olmadığını sordu, olmadığı görüldü. Yönetim Kurulunun teklifi oya sunuldu (%48,4 artış). Aidatların %48,4 oranında artırılması ve 01 Mart 2022 Tarihinden geçerli olması, B4 Blok 3 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Fatih KABASAKAL'ın red oyuna karşı oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Madde-8: Nizamiye İçi Kamera Kayıt Cihazlarının Taşınması ve Site Çevre Kameralarının Analog Sistemden IP Sisteme Çevrilmesi Konusunun Görüşülmesi,

Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından gerekli bilgilendirmeler yapılmıştır. Çevre Analog Kameralarımızın görüntü kalitesinin kötü olduğunu ve nizamiyede bulunan kayıt cihazlarının sürekli arızalandığını iletilmiştir.

Yapılan görüşmelerde bir komisyonun kurulmasına;

Komisyonun;

- B2 Blok 19 Numaralı Kat Maliki sayın Serkan BALBAY,
- A4 Blok 2 Numaralı Kat Maliki sayın A. Umut CİNİVİZ,
- A4 Blok 11 Numaralı Kat Maliki sayın Tolga ERDAL,

Oluşmasına oy birliği ile kabul edilmiştir.

Komisyonca yapılan çalışmalar sonunda hazırlanan raporun Site Yönetimince uygun görülmesi durumunda Kat Maliklerine anket yapılmasına, katılımcıların çoğunluğunca yapılmasının uygun görülmesi durumunda 250.000.-TL'yi geçmemesi kaydı ile yine Kat Maliklerinin payları oranında Demirbaş ücreti toplanarak yaptırılması oylamaya sunulmuş, B4 Blok 3 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Fatih KABASAKAL ve A4 Blok 9 Numaralı Kat Malikimiz Sayın Yaşar Hakan GÖL'ün red oyuna karşı oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Madde-9: Yönetim Kurulu Üyelerinin (3 Asil 3 Yedek) ve Denetim Kurulu Üyelerinin (1 Asil ve 1 Yedek) Seçimi,

Yönetim ve Denetim Kurul Üyelerinin seçimine geçildi. Divan Başkanına Yönetim Kurulu ile ilgili 2 ayrı aday listesi verildi.

Sayın Özcan ÇELİK ve Sayın Metin BOSTANCIOĞLU imzası ile verilen 1'nci liste :

Yönetim Kurulu Asil Üyeler;

1. Birdal DADAŞOĞLU,
2. A.Cavidan PEKER,
3. Orhan GÜNEY,

Yönetim Kurulu Yedek Üyeler;

1. Nihat OĞUZ,
2. Bekir Ata YILMAZ,
3. Ünal ERDEM,

Sayın Zeynep EĞİLMEZ imzası ile verilen 2'nci liste:

Yönetim Kurulu Asil Üyeler;

1. Yüksel MERMERKAYA,
2. Abdülkadir TECİMER,
3. Yaşar Hakan GÖL,

Yönetim Kurulu Yedek Üyeler;

1. Fırat YILDIRIM,

Verilen 2 Liste ayrı ayrı oya sunulmuş;

Özcan ÇELİK ve Metin Bostancıoğlu tarafından verilen 1'nci liste 37 oy,

Zeynep EĞİLMEZ tarafından verilen 2'nci liste 11 oy,

Almışlardır.

Bu oylama sonucuna göre;

Yönetim Kuruluna 1'nci listede belirtilen Sayın Birdal DADAŞOĞLU, Sayın A.Cavidan PEKER ve Sayın Orhan GÜNEY asil üye olarak,

Sayın Nihat OĞUZ, Sayın Bekir Ata YILMAZ ve Sayın Ünal ERDEM Yedek üye olarak,

Seçilmişlerdir.

Divan Başkanına Denetim Kurulu ile ilgili 2 ayrı aday listesi verildi.

Sayın Özcan ÇELİK ve Sayın Nevzat SEYHAN imzası ile verilen listede Denetim Kurulu Asil Üyeliği için; Sayın M.Aydan ERGÜL,

Yedek Üyelik için;
Sayın Ufuk YILMAZ,

Aynı şekilde Sayın Zeynep EĞİLMEZ imzası ile verilen listede Denetim Kurulu Asil Üyeliği için,
Sayın M.Oğuzhan KABASAKAL,

Ayrı ayrı oylamaya sunulmuş,

Sayın M.Oğuzhan KABASAKAL 11 oy, Sayın M.Aydan ERGÜL 31 oy,

Yedek Üyelik için; Sayın Ufuk YILMAZ 31 oy,

Almışlardır.

Seçim sonucuna göre, Sayın M.Aydan ERGÜL Denetim Kurulu Asil Üyeliğine, Sayın Ufuk YILMAZ Denetim Kurulu Yedek Üyeliğine seçilmişlerdir.

Madde-10: Dilek ve Temenniler,

Sayın Selma YILDIRIM ve Sayın Asuman KAYA söz alarak bahçıvanın emekli edildikten sonra yeniden işe alınmasına karşı olduklarını, çalışması ile hal ve hareketlerini beğenmediklerini belirtmişlerdir.

Sayın Selma YILDIRIM;

- Asansör içi ve Yangın Merdivenlerinin temizlikleri ile Blok Girişlerinin Temizlenmesi,
- Kat holüne konan atıkların toplanma saatlerinin daha geç saatlerde alınmasını,

Temenni etti.

Yönetim tarafından gereği yapılmak üzere not alınmış Divan Başkanı Genel Kurul'a herhangi bir itiraz var mı diye sordu, itiraz olmadığı görüldü ve 2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı saat 15:30'da kapatılmıştır.



Divan Başkanı
Ali ARADAĞ

Divan Saymanı
Nevzat SEYHAN



Divan Kâtibi
A.Cavidan PEKER

