

24/05/2024 TARİHLİ KAT MALİKLERİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞIDIR

1. AÇILIŞ VE YOKLAMA

Mahmutlar Mahallesi, 257 Sokak N°5, Alanya adresinde bulunan Novita 2 Residence Sitesi Olağan Genel Kurul Toplantısı için 72 kat malikinden 20 asaleten, 37 vekâleten olmak üzere toplam 57 kat malikinin hazır bulunduğu imzalarla tespit edilmiş olup, vekâletnameler incelenmiş, toplantının yapılmasına bir engel bulunmadığına karar verilmiştir. Saat 11:20 itibariyle toplantı başlamış gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

2. DİVAN BAŞKANININ VE DİVAN KÂTİBİNİN SEÇİMİ VE TOPLANTI TUTANAĞINA İMZA YETKİSİ VERİLMESİ

Divan Başkanlığı yapmak isteyen olup olmadığı soruldu. Toplantı Divan başkanlığına Fatih Kurt, divan kâtipliğine ise Burcu Turan aday oldular. Fatih Kurt ve Burcu Turan oy birliği ile seçildi. Seçilen divan başkanı ve divan kâtiibi Genel Kurul tutanağına imza atmaya yetkili kılındılar.

3. 2023-2024 GELİR GİDER HESAPLARININ SUNULMASI, YÖNETİMİN KURULUNUN, DENETÇİNİN İBRASI

Site yönetim kurulunun birlikte hazırladığı finansal bilgileri içeren kâğıtlar kat maliklerine WhatsApp gruba gönderildi. 2023-2024 mali dönemi hakkında bilgi verdi. 2023 ve 2024 yıllarındaki giderler ve gelirler kalemler halinde okundu. Toplanmayan aidatlar hakkında bilgi veren site yönetim kurulu başkanı aidatını ödemeyen kat malikleri hakkında yasal takip başlatılacağını iletti.

Finansal bilgiler kapsamında aşağıdaki bilgiler verildi:

*2023-2024 yılları dönemine ait ödenmeyen aidatların 24.860,00 ₺ olduğu,

*Site yönetim kurulu başkanı olan Fatih Kurt' un, siteye sitenin devam eden giderleri ve toplanamayan aidatlar sebebiyle toplamda 502 526,69 ₺ (beşyüzikibinbeşyüzyirmialtıtmışdokuz) avans verdiği kayıtlara geçti. 2023-2024 Dönemden 502 526,69 ₺ (beşyüzikibinbeşyüzyirmialtıtmışdokuz) avans iadesi yapıldı.

*Site aidatlarından toplanan gelirlerden, Fatih Kurt'a 2022-2023 Dönemden 212 500 ₺ (ikiyüzonikibinbeşyüz) avans iadesi yapıldı.

*Fatih Kurt'a kalan 382 939,89 ₺ (üçyüzseksenikibindokuzyüzotuzdokuzseksendokuz). Borç kayıtlara geçti.

*Site sakinleri Fatih Kurt'a olan borçlarını tek seferde ek olarak her daire başına 5 320 ₺ son ödeme günü 31.07.2024 belirleyerek ödenmeyi oy çokluğuyla kabul ve taahhüt ettiler.

*Divan başkanı, yönetimin ve denetimin ibrasını toplantıya katılan kat maliklerine sordu.

*Yapılan oylama neticesince yönetim kurulu üyeleri ve denetçi hem finansal hem de faaliyet olarak ayrı ayrı, 20 oy kabul, 24 oy ret ile oy çokluğu ile ibra edilmedi.

2024-2025 yılı site yönetim kurulu başkanlığına Fatih Kurt aday oldu. Fatih Kurt 56 oy kabul 1 oy ret, ile Fatih Kurt site yönetim kurulu başkanı olarak seçilmiştir.

Denetim kuruluna ise Daniel Ado Kevric ve Leila Hassanpour Motlagh aday gösterildi. Başka aday çıkmadı. Daniel Ado Kevric denetim kurulu başkanı, Leila Hassanpour Motlagh denetim kurulu üyesi olarak oy birliğiyle denetçi olarak seçildi.

Yönetim Kurulu Başkanı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince huzur hakkı verilmiş olup bu ödemenin asgari ücretle doğru orantılı bir şekilde artırılmasına, yöneticinin bu hakkını gerekli görmesi halinde başka bir üçüncü kişi ya da şirkete devredebilmesine, böyle bir durumun varlığı halinde kendisi için talep etmiş olduğu huzur hakkının yetkilerini devrettiği kişi/ kuruma ödenmesine, Site personel maaşının asgari ücret üzerinden devamına ,görevliye konut tahsisinin devamına ,gerekli görüldüğü durumlarda site yönetim kurulunu başkanı tarafından personel maaşında artış yapılması konusunda yetki verilmesine, site görevlisine geçmiş yıllarda ödenen elektrik ve su yardımına ilişkin ödemenin 150 TL den 300 TL ye çıkarılmasına oy çokluğuyla karar verildi.

Yönetim Kuruluna münferiden kat mülkiyeti kanunu ve ilgili kanunlardan doğan diğer hak ve yetkilerini kullanmalarına ilaveten şu yetkiler de verildi. Sitemiz adına, elektrik, su, telekomünikasyon, gsm, vb. kurumlardan her türlü abonelik almaya/kapatmaya/dondurmaya/nakletmeye, resmi kurum ve kuruluşlarda sitemizi tam yetkili olarak temsil ve ilzam etmeye, evrak alıp vermeye, Noterde ihtar çekmeye, ihtar tebliğ almaya, internet şifreleri almaya-güncellemeye, bankalarda her türlü hesap açmaya, kapatmaya, para çekmeye, yatırmaya, banka kartları talep etmeye, almaya ve iptal etmeye, her türlü bankacılık işlemini yapmaya, internet şifreleri almaya-güncellemeye, açılmış- açılacak hesaplardan para çekmeye, yatırmaya, bankalar ve diğer kurum/kuruluşlar nezdinde bulunan iletişim bilgileri (telefon, adres vb.) bilgileri güncellemeye, değiştirmeye; sigorta poliçesi yapmaya-sonlandırmaya, sigortadan gelen bedelleri almaya, sitemiz için iş yaptırmaya, yapılacak olan işlerle ilgili ücretler takdir edip ödemeye, sitemizde tamirat, tadilat işleri yaptırmaya, aidatını ödemeyen kat malikleri hakkında yasal yollara başvurmaya, sitemizle ilgili hukuki işlemleri takip etmeye, gerektiğinde arabuluculuk başvurusu yapmaya, görüşmelere katılmaya, site adına arabuluculuk anlaşması yapmaya, anlaşma gereği ödeme almaya, ödeme yapmaya, her nevi sözleşme imzalamaya, bu işlerin takibi için avukata vekâlet vermeye-azletmeye, sitenin mali işleri ve tutulması gereken defterleri ile ilgili bir mali müşavir ile anlaşmaya, gerekli görüşmeleri yapmaya, gerektiğinde anlaşmayı sonlandırmaya, personel alıp-çıkarmaya, gerektiğinde bunun için SGK'ya başvurmaya, ortak diğer şeyler ve site için kurallar koymaya, kurallara uymayanları uyardırmaya, uymayanlar için cezai karar almaya, görev ve yetkilerinin bir kısmını ya da tamamını devretmeye yetkili kılınmaları üzerine yetkili kılınmışlardır.

4. 2024- 2025 BÜTÇESİNİN VE AİDATLARININ BELİRLENMESİ

Tahmini bütçelerle ilgili açıklama yapıldı. Sitenin genel ihtiyaçları hakkında kat malikleri bilgilendirildi. 2024–2025 yılı aylık aidat miktarının 1500 ₺ (Binbeşyüz) olması teklifi oy çokluğu-ile kabul edildi. Olağanüstü durumlarda (asgari ücretin artması, enflasyon, salgın hastalık sebebiyle temizlik giderlerinin artması, personel eksikliği vb. durumlarda) aidatlara zam yapılabilmesi konusunda yönetim kurulu başkanına oy çokluğu ile yetki verilmiştir.

*Aidatlar aylık ödenecek olup, Her ay aidat ayın 1'inci ve 10'uncu günü arasında ödenmesi oy birliği ile kabul edildi.

*Geciken aidatların o tarihe kadar ödenmemesi durumunda ise ödenmeyen her ay için kanunda belirtilen aylık %5 yasal faizin uygulanacağı, yönetim kurulu başkanı tarafından bu kişiler hakkında yasal işlemlerin yapılacağı oyla-oyçokluğu- ile kabul edildi.

*Daire sahibi ve kiracıların günlük misafirlerinin sosyal alanları kullanılmamasına karar verilmiştir.

*Site daire sahiplerinin daire anahtarlarını yönetimin bilgisi dışında görevliye teslim etmemesine karar verilmiştir. Aksi durumda oluşabilecek zarardan yönetim sorumlu tutulamaz.

5. DİLEK VE TEMENNİLER

- Açık havuz, aqua park, sauna, buhar odası ve jakuzilerin açılması istenildi.
- Kapalı havuz eğer bütçe olursa Aralık – Şubat arası çalışacak.
- Kiracıların otopark kullanımının yasaklanması istendi.
- Site içerisinde araç yıkamak, silmek vs gibi işlemlerin kesinlikle yapılmaması istendi
- Daire sahipleri, kiracılar, misafirler siteye maddi zarar verdiklerinde 1000 TL İdari Para cezası uygulanacaktır.

6. KAPANIŞ

Başka söz alan olmadı. Toplantı saat 14:00 da sona erdi.

Bu kararlar kat maliklerine taahhütlü mektup ve/veya mail yolu ile bildirilecektir.

Not: Toplantı Türkçe- Rusça tercüman Snezhana Petrova Kioroglo tarafından tercüme edilmiştir.

Divan Başkanı
Fatih Kurt

Divan Kâtibi
Burcu Turan

Tercüman
Snezhana Petrova Kioroglo