

ERAYKENT SİTESİ ÇAĞDAŞ BLOKLARI

OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

İKİNCİ TOPLANTI TARİHİ : 21.01.2024

KARAR NO: 1

- 1) Toplantı katılım sayısı, vekaletnamelerle birlikte 107 olarak belirlendi.
- 2) Mevcut yönetimin açılış konuşmasından sonra Atatürk ve Türk Büyükleri ve Şehitlerimiz için saygı duruşu yapıldı ve İstiklal Marşı okundu.
- 3) Divan kurulu üyeleri seçimine geçildi. Divan Başkanı olarak "MEHMET TUNÇER", yazmanlar "GÜLTEN KODAL" ve "MUSTAFA UYAR", saymanlar "SELİN KASACI" ve "NURCAN GÜNEŞ" **oybirliğiyle seçildi.**
- 4) Divan kurulu başkanı açılış konuşmasını yaparak, gündem maddelerini okudu.
- 5) Gündem maddelerinin oylanmasına geçildi. Oybirliğiyle gündem maddelerinin görüşülmesine karar verildi.

Divan Başkanı MEHMET TUNÇER söz alarak; "Toplantıya katılımın az olması nedeniyle gelenlere teşekkürlerini bildirdi. Herkes görüşünü bildirebilir, yalnız sıra sıra konuşulmasını, bir kişinin konuşması bittikten sonra diğer kişinin söz alarak konuşmasını rica ederim." dedi.

Bu sırada AZİZ KARATAŞ söz alarak; "Yönetime seçilecek olan kişilerin tahsil durumlarının değerlendirilmesi gerekir." dedi.

Divan Başkanı MEHMET TUNÇER söz alarak; "Gündem maddeleri ile ilgili görüşlerin, ilgili gündem maddesi görüşüleceği sırada dile getirilmesini rica ederim." dedi.

- 6) Mevcut yönetim kurulu Başkanı HÜSEYİN ÇEBİ tarafından 01.01.2023 – 31.12.2023 tarihleri arasındaki kesinleşmiş faaliyet raporları okundu. "Personel maaşları, SGK primleri, faturalar ve diğer tamirat masrafları Yönetim tarafından günü gününe ödenmektedir. Yönetimin şuan vadesi gelmiş hiçbir borcu bulunmamaktadır." dedi.
- 7) Geçmiş olduğumuz yıl içerisinde 3 personel emekliye ayrıldı, bu personellerin tazminatları kendilerine ödendi. 2 personel, emekli olduktan sonra çalışmak istemediklerini beyan ederek işten ayrıldı. Site görevli sayımız 4'e inmiş oldu. İşten ayrılan görevlilerin kullanımında olan bodrum kattaki daireleri kiraya verdik ve siteye kira geliri sağladık. Bu şekilde Temmuz ayında yapılan asgari ücret zammından sonra aidat bedellerine herhangi bir artış yapmadık.

Sitede yıl içerisinde yapılan tüm tadilat, tamirat ve bakım işleri hakkında açıklamada bulunuldu. 2 kazana ait borularda çürümeler ortaya çıktı. 5 numaralı kazanın boru değişimlerini görevlilerimiz ile birlikte onarabildik. Ancak 9 numaralı kazanın borularının değişimini usta bulup yaptırmak durumunda kaldık. Bu tamiratların tamamı toplanan aidatlardan karşılanmıştır.

- 8) KVKK uyarınca kat maliklerine ait kişisel bilgilerin kentsel dönüşüm sürecinde paylaşılabilmesi için yönetim tarafından hazırlanan aydınlatma metni, toplantıya katılan kat maliklerine elden dağıtıldı.

Bu aşamada SELİN KASACI söz alarak; "Sitemizin kentsel dönüşüm çalışmaları çerçevesinde görüşme yapılan bir firma tarafından, kat maliklerine ait kişisel bilgiler talep edilmiştir. Firma, tüm kat maliklerinin cep telefonlarına kurulacak bir uygulama

üzerinden süreç ile ilgili bilgilendirme yapmayı istemektedir. Kişisel Verilerin Korunması Hakkındaki kanun hükümleri uyarınca, sizlere ait kişisel bilgileri paylaşabilmemiz için sizlerden izin almamız gerekmektedir. Sizlere dağıtmış olduğumuz aydınlatma metnini detaylı bir şekilde okumanızı ve kişisel bilgilerinizin paylaşılmasına izin vermeniz halinde bu belgeyi imzalayarak tarafımıza ulaştırmanızı rica ederiz.” dedi.

TURGAY ŞANLI söz alarak; “ Toplantıya katılan herkes kentsel dönüşüm ile ilgili bilgi bekliyor, bu konuyu gündem de ön sıraya alabilir miyiz?” dedi.

Divan Başkanı MEHMET TUNÇER söz alarak; “ Kentsel dönüşüm konusu herkesin en çok merak ettiği konu, ancak kentsel dönüşüm süreci başlayana kadar sitenin güncel konuları hakkında kararlar almak gerekiyor. Bu nedenle gündem maddelerinin sıralamasının bozulmamasını rica ediyorum.” dedi.

9) Denetim kurulu üyesi ABDULLAH ÖZCAN tarafından 01.01.2023-31.12.2023 dönemine ait yıllık denetim kurulu raporu okundu, “Site yönetimine ait hesaplar tarafımda incelenmiştir. Hesaplarda herhangi bir kusur yoktur. Defter onayları ve tasdikleri kanuni düzenlemelere uygundur. Yönetimce yapılan işlemler yasaya uygun olarak yapılmıştır.” Dedi.

10) 01.01.2023 – 31.12.2023 tarihleri arasında görev alan yönetim kurulu üyelerinin ibraları istendi. 01.01.2023 – 31.12.2023 tarihleri arasında görev alan **yönetim kurulu üyeleri OYBİRLİĞİ ile ibra edildi.**

11) 01.01.2023 – 31.12.2023 tarihleri arasında görev alan denetim kurulu üyelerinin ibraları istendi. 01.01.2023 – 31.12.2023 tarihleri arasında görev alan **denetim kurulu üyeleri OYBİRLİĞİ ile ibra edildi.**

12) HÜSEYİN ÇEBİ tarafından 01.01.2024 – 31.12.2024 dönemine ait işletme projesi sunuldu, Öngörülen yıllık harcama kalemleri tek tek belirtildi. Sitede kiraya verilmiş olan dairelerin aylık kiralari Ocak ayından itibaren 2.000,00 TL olarak belirlenmiştir. Görevlilerimiz 4 kişi, 1 kişi izne ayrılınca birbirlerinin yerine bakıyorlar, Pazar ve Bayram günlerinde nöbet yazıyoruz, asansör bakım ve denetim giderleri ödeniyor. Bu yıl aidat haricinde ek ödeme gerektirecek bir maliyet öngörmüyoruz.” dedi.

BÜLENT ÖZ söz alarak; “2023 yılında toplam temizlik malzeme giderleri 9.000,00 TL olarak gözüküyor. 2024 yılı işletme projesinde bu gider kalemi için aylık 6.000,00 TL öngörülmesi çok fazladır. Aynı şekilde icra giderleri ile bahçe giderlerinde de geçen yıla göre abartılı ve ciddi farklar var.” dedi.

Divan Başkanı MEHMET TUNÇER söz alarak; “Sunulan işletme projesi, adı üzerinde olduğu gibi bir projedir. Tahmini değerler içermektedir. Gider kalemleri için belirlenen meblağlar kesin değildir.” dedi.

13) 2024 - 2026 döneminde görevli olacak olan Yeni Yönetim Kurulu üyelerinin seçimine geçildi.

AZİZ KARATAŞ söz alarak; “Yönetim kurulu üyelerinin taban tahsil sınırı ne olmalı? Hukuk, Muhasebe, Makine Mühendisi vb. kişileri tasvip ediyorum. Dönüşüm olacaksa Karınca ile birleşmeyi öneriyorum” dedi.

Divan Başkanı MEHMET TUNÇER söz alarak; “Aziz Bey’in talepleri kentsel dönüşüm sürecini yönetecek üyeleri kapsıyor. Biz Çağdaş Blokları yönetimini seçeceğiz. Seçme ve seçilme hakkı kapsamında yönetime seçilecek kişilerde özellik

aramıyoruz, kriter belirlemiyoruz, illa ki üniversite mezunu olmasını kıstas almıyoruz, hukuksal olarak da böyle. Şimdi yönetim kurulunu seçeceğiz, aday olmak isteyenlerin oluşturduğu liste var mı?

SAMI SERT söz alarak; “Şuan ki yönetim bizim için değerli, ayrılmak isteyen olursa yerine ben katılabilirim.” dedi.

HÜSEYİN ARIŞ söz alarak; “Eski yönetim devam etsin.” dedi.

İNCİ TAYANÇ söz alarak; “Yönetimde aktif insanlar olsun.” dedi.

Divan Başkanı MEHMET TUNÇER söz alarak; “Şuan yönetim kurulu üyelerini belirliyoruz, kentsel dönüşüm ile karıştırmayalım.” dedi.

BÜLENT ÖZ söz alarak; “Yönetim kurulu üyesi Sezin Hanım’ı toplantılarda görememekteyiz. Sezin Hanım yerine yönetime başka bir kişi üye olarak seçilsin.” dedi.

SELİN KASACI söz alarak; “Sezin Hanım pek çok toplantıya katılmıştır, ancak şuan hastası olduğu için bu toplantıya katılmadı. İnsanlık hali, hepimizin hastası olabilir, kendimiz hasta olabiliriz. Mümkün olabildiğince tüm toplantılara hepimiz katılmaya çalışıyoruz. Katılmadığımız toplantılar olabilir, anlayış gösterilmesini bekliyoruz.” dedi.

BÜLENT ÖZ tekrar söz alarak; “Yönetim listesinde yer alan bir kişinin listeden çıkarılmasını ve onun yerine başka birinin seçilmesini istiyorum.” dedi.

SELİN KASACI tekrar söz alarak; “Yönetim adaylarının liste olarak belirlenmesinin sebebi, birlikte organize bir şekilde çalışabilecek takım arkadaşlarının belirlenmesidir. Biz yaklaşık 6,5 yıldır, yönetim kurulundaki tüm arkadaşlar ile organize ve planlı bir şekilde çalışmaktayız. Kurul içerisinde hepimizin üstlendiği görevler var, bu sebeple liste olarak oylama yapılmasını istiyoruz.” dedi.

Divan Başkanı MEHMET TUNÇER söz alarak; “2024 - 2026 yılları arasında yönetim kurulu olarak görev almak isteyenlerin, oluşturmuş oldukları yönetim kurulu listelerini sunmalarını rica ederim.” dedi.

HÜSEYİN ÇEBİ söz alarak; “Biz 6,5 yıldır yönetimdeyiz. Yönetim Kurulu Listemiz;

ASİL ÜYELER

- HÜSEYİN ÇEBİ
- SELİN KASACI
- MUSTAFA UYAR
- GÜLTEN KODAL
- SEZİN ALEV

YEDEK ÜYELER

- FATMA HANIM DOYURUCU
- EMİNE GAYIR
- GÜLEREN YILBAZ
- MERVE KARAHALİLOĞLU
- ABDURRAHMAN KAYA

Divan Başkanı MEHMET TUNÇER söz alarak; “Eski yönetim kurulu üyeleri tarafından sunulan asil ve yedek üyelere ait listeyi oylamaya sunuyorum.” dedi.

Yapılan oylama neticesinde 99 Kabul, 5 Ret oyu olarak OY ÇOKLUĞU ile yönetim kurulu üyeleri 2024 - 2026 döneminde yönetici olarak seçildi.

Divan Başkanı MEHMET TUNÇER söz alarak; “Genel kurul toplantısında RET oyu kullanan komşularımızın, ileride dava açma hakları bakımından isimlerini yazdırmaları gerekmektedir.” dedi.

TURGAY ŞANLI söz alarak; "Ret oyu kullananları ifşa etmeye gerek yok." dedi.

Ret oyu kullanan kat malikleri, isimlerini paylaşmak istemedi.

14) 2024 - 2026 döneminde görevli olacak olan Yeni Denetim Kurulu üyelerinin seçimine geçildi.

ASİL ÜYELER

- ABDULLAH ÖZCAN
- EMRE NURİ DEMİRKAYA
- İSMAİL UZUN

YEDEK ÜYELER

- ESER KESENCİ
- SELENA OKELLO
- BÜLENT ÖZ

Divan Başkanı MEHMET TUNÇER söz alarak; "Denetim kuruluna katılmak isteyen asil ve yedek üyeleri oylamaya sunuyorum." dedi.

Yapılan oylama neticesinde OY BİRLİĞİ ile denetim kurulu üyeleri 2024 - 2026 döneminde denetici olarak seçildi.

15) Yıllık aidat bedelinin belirlenmesi için görüşmelere başlandı. Yönetim tarafından hazırlanan işletme projesine göre aidat bedelinin 750,00 TL olması önerilmektedir.

HAKAN UZUN söz alarak; "2023 yılında öngörülmeleyen masraf kalemi yoktu. 2024 yılına ait bütçede neden böyle bir gider kalemi mevcut? Aidat bedelinin aylık 600,00 TL olması uygundur." dedi.

TURGAY ŞANLI söz alarak " Burada oturanlar emekli, mevcutta 450,00 TL aidat ödüyoruz. Yeni artış ile 650,00 TL olması uygundur. Olağanüstü bir durum olursa arttırırız. Temmuz ayından sonra revize yapılabilir." dedi.

SELMA YAZICIOĞLU söz alarak; " 2024 yılı rakamları abartılı. Aidat bedeli 600,00 TL olsun." dedi.

BÜLENT ÖZ söz alarak; " Aidat bedelinin 650,00 TL olması uygundur." dedi.

NECLA ATAK söz alarak; " Aidat bedelinin 650,00 TL olması uygundur." dedi.

AZİZ KARATAŞ söz alarak; "Aydınlatma giderlerinde tasarrufa gidelim, aidat 500,00 TL olsun." dedi.

SABAHAT SAKARYA söz alarak; " Aidat bedelinin 650,00 TL olması uygundur." dedi.

NURCAN GÜNDEŞ söz alarak; " Aidat bedelinin 600,00 TL olması uygundur." dedi.

NAHİDE YILMAZ söz alarak; " Aidat bedelinin 600,00 TL olması uygundur." dedi.

EMRE NURİ DEMİRKAYA söz alarak; "Aidat gelirlerini ve maaşları tek bir bankaya alın, banka promosyonu olur." dedi.

HÜSEYİN ÇEBİ söz alarak; " Aidat bedelinin aylık en az 700,00 TL olması halinde sitedeki genel giderler karşılanabiliyor. Geçen yılın aidat bedeline %40 zam yapılması gerekiyor." dedi.

Divan Başkanı MEHMET TUNÇER söz alarak; "Oylamaya geçelim, ekonomik gerçekler herkesin malumu." dedi.

- İşletme projesine göre aylık 750,00 TL aidat bedeli - OYÇOKLUĞU İLE KABUL EDİLMEDİ.
- **Aylık 700,00 TL aidat bedeli - 50 KABUL - 36 RET OYU İLE OY COKLUĞU İLE KABUL EDİLDİ.**

177
16) Site sorunlarının görüşülmesi aşamasına geçildi.

ÖZLEM OKELLO söz alarak; " Sitede güvenlik olması lazım, otopark sorunu var. Evcil ve sokak hayvanları sorunları var." dedi.

ÖZGÜR UĞUR söz alarak; " Sitenin tek sorunu kentsel dönüşüm." dedi.

NECLA ATAK söz alarak; " Sitenin aydınlatma problemi var. Hava aydınlandığında bahçe aydınlatmaları hala yanmaya devam ediyor." dedi.

AYŞE KABAKÇI söz alarak; " Kentsel dönüşüm olmayacaksa dış cephenin toparlanması, tadilat yapılması gerekiyor." dedi.

AZİZ KARATAŞ söz alarak; " Acil olarak kentsel dönüşüm çalışmalarına hız verilmeli." dedi.

Yönetim kurulu başkanı HÜSEYİN ÇEBİ söz alarak: " Bizim burası Belediye'de sokak olarak gözüktüğü için güvenlik koyarak site girişini kapatamıyoruz. Karınca Sitesinden kaynaklı olarak otopark problemi yaşamaktayız. Büyükşehir Belediyesi onlara cezalar kesti ve o yüzden de 70 araçlık park yerini kapattılar. Bir de üzerine Namık Kemal caddesindeki pek çok kişi de bizim buraya gelip park ediyor. Burası sokak olduğu için araç parketmelerini de engelleyemiyoruz. Bazı komşular, evlerinde baktıkları evcil hayvanlarını apartman içine bırakıyormuş, buna dair bize bilgilendirme geldi. Gerekli uyarıları yapmaktayız, bu noktada komşularımızın da anlayışını beklemekteyiz. Sokak hayvanlarını besleyenler de tarafımızca sürekli olarak uyarılmaktadır. Bahçe aydınlatmaları otomatik olarak, havanın karanlık durumuna göre açılıp kapanmaktadır. Bazı günler bulutlu havalarda daha uzun süre yanıyorlar. Bu günlerde manuel olarak kapatma yapmaya çalışabiliriz. Şuan öncelik konusu kentsel dönüşüm olduğu için dış cephelerle ilgili olarak herhangi bir tadilat planlamamaktayız. Dış cephenin tadilatı çok yüksek maliyetlidir. Bu sebeple önceliği kentsel dönüşüm sürecine vereceğiz.

Kentsel dönüşüm için danışman bir firma bizimle iletişime geçti, Karınca tarafını projeye dahil etmiyorlar. Sadece Çağdaş Blokları ile ilgileniyorlar. Bizlere 2 defa sunum yaptılar. Biz de bilgi almak istediğimiz soruları kendilerine yazılı olarak ilettik. Ancak sorularımıza imar durumu ile ilgili net bilgi gerektiği için tam bir dönüş yapmadılar. Kentsel dönüşüm sürecini yönetecek vasıflı kişilere ihtiyacımız var. Biz KİPTAŞ görüşmesinde gerekli evrakları tamamladık. Şimdi imar planı değişikliği söz konusu, 2 kat verilmesi konusu var, bu durum henüz kesinleşmedi. Gelen danışmanlık firması dairelerimiz için 70 metrekare net veririm diyor, ama 2 kat fazla verilirse o zaman 85 metrekare verilme ihtimali var." dedi.

Divan Başkanı MEHMET TUNÇER söz alarak; " Binalarımız için komisyon kurulmuştu, bu zamana kadar bir takım çalışmalar yapıldı. Kiptaş'a başvurduk, talep edilen belgeleri bedel ödeyerek tamamladık. 204 imza ile müracaatımızı yaptık. Kiptaş'tan gelen cevapta 5 kat 14 blok ve daire başı 2.500.000,00 TL ödenmesi karşılığında dairelerin yapılacağı belirtildi. Bu teklifin bizlere uygun olmadığını gördük. Akabinde Cumhurbaşkanlığı tarafından Yarısı Sizden - Yarısı Bizden kampanyası başlatıldı ve pek çok site sakini bu kampanyaya başvuru yaptı. Yapılan başvurular neticesinde ve Karınca Bloklarında Eski Bakan Ahmet Arslan'ın yardımı neticesinde TOKİ'den görevliler sitemize gelerek, gerekli olan belgeleri aldılar. Bu evraklar Ankara'ya gönderildi, şuan için başkaca bir gelişme yok.



Bir emlak danışmanı bizlere ulaştı, SAMPAŞ firması talip oldu, sunum yaptılar. En son aşamada gerekli incelemeleri yapacaklar, 4 proje sundular, bu projelerde 55, 60, 70 metrekare evler vardı. Bizim sitemizde 300 bağımsız bölüm var ve herkesin arsa payı eşit. (6/1800) Arsa büyüklüğümüz 13.861 metrekare. Şuan ki imar planı ayrık nizam, zemin + 5 Kat şeklinde. Arsamız büyük olduğu için zemin + 6 kat iznimiz bulunmakta. İmar planında yapılması planan değişiklik ile bu haklarımıza +2 kat daha izin verilmesi gündemde. 7 Ocak tarihinde Maltepe Belediye Başkanı Ali Kılıç, +2 kat projesini duyurdu. Henüz karar yok ama 8 Ocak 2024 tarihinde tüm partiler bu konuda birlikte önerge vermiş ve bu konunun imar komisyonuna iletilmesine karar verilmiş. +2 kat verilmesi hususu Maltepe İmar Komisyonu'na bildirildi.

SAMPAŞ yetkilileri şu anki mevcut imar durumuna göre 52.462 metrekare büyüklüğünde inşaat alanı yapabileceklerini söylüyorlar. Buna göre de 84 metrekare brüt alan doğuyor. Bu metrekare, bedelsiz olarak yapılabilir diyorlar. Daha büyük daire istenmesi halinde 10 metrekare büyüklük için yaklaşık 750.000 - 850.000 TL bir ödeme olur diyorlar.

Kurulacak olan kentsel dönüşüm komisyonu, kentsel dönüşüme katkı sağlayabilecek, bu süreçte bilgi ve tecrübe sahibi olan kişilerden oluşmalı.

Şu an sadece bir firma teklifle geldi. Başka firmalarla bağlantı henüz yok. Bu işleri emlak danışmanları aracılığıyla yapıyorlar. Gölcük Depreminden sonra sitemizde sondaj çalışmaları yapılmıştı. 21 - 23 blokları arasında, 0,50 - 4 m arasında değişen dozda zemin, 4,5-8,5 m arasında çakıllı, killi kum, 8,5 m den sonra arkoz tabakaları tespit edilmiş. Kuyu no 5-3, 9,75 mden sonra kayalık, yeraltı su 0,80 m., sonra su çıkıyor. 1. derece deprem bölgesinde yer alıyoruz.” dedi.

HÜSEYİN ÇEBİ söz alarak; “ Kentsel dönüşüm komisyonu üyelerine herhangi bir yetki vermiyoruz, son kararı tüm site sakinleri olarak hep birlikte vereceğiz.” dedi.

NECLA ATAĞ söz alarak; “ Arsamızda 300 daire var, yeni inşaatta biz dairelerimizi aynı konutları alabilecek miyiz?” dedi.

AYŞE GÜCENMEZ söz alarak; “ O şirketin yeterlilik seviyesi araştırılsın.” dedi.

EMRE NURİ DEMİRKAYA söz alarak; “ 13/A blok yeşil alan mı gözüküyor?” dedi.

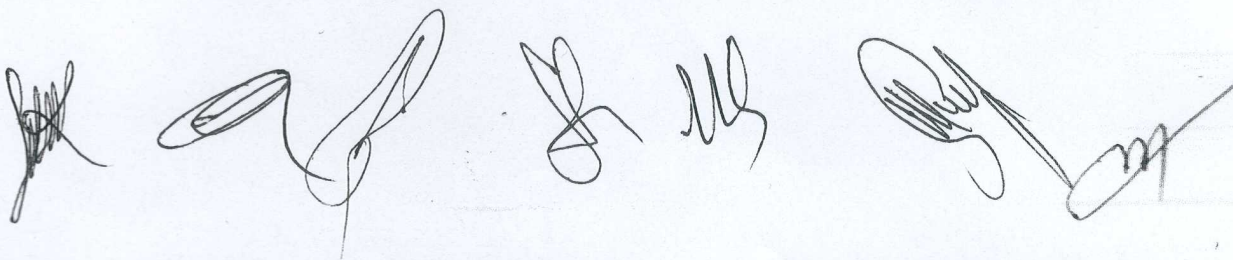
Divan Başkanı MEHMET TUNÇER söz alarak; “ Bize arsanızın hepsini kullanabilirsiniz dediler.” dedi.

YURDAGÜL CEBECİ söz alarak; “ 3+1 dairede oturuyoruz, neden 70 metrekare daire alıyoruz?” dedi.

HÜSEYİN GÜVEN söz alarak; “Sizlere çabalarınız için teşekkür ederim. Kira yardımı yapılacak mı?” dedi.

Divan Başkanı MEHMET TUNÇER söz alarak; “ Kentsel dönüşüm kanununda değişiklik yapıldı, Artık $\frac{2}{3}$ çoğunluk değil %50+1 çoğunluk ile kararlar alınabiliyor.” dedi.

SELİN KASACI söz alarak; “ Kentsel dönüşüm sürecinde sizlerle bilgi paylaşımının sağlanabilmesi için sizlere dağıtılan aydınlatma metinlerini imzalayarak yönetime ulaştırmanızı rica ederiz.” dedi.



Karar Sıra No.	Karara esas olan evrakın		Mevzuun mahiyeti ve hülâsası
	Tarih	No. Nereden gönderildiği	

17) Yukarıdaki maddelerde görüşülen site sorunları dışında başkaca herhangi bir talep ve görüş sunulmadı.

21.01.2024 tarihli olağan genel kurul gündem maddeleri görüşülüp karara bağlandı, toplantıya son verildi. 21.01.2024 saat: 14.30

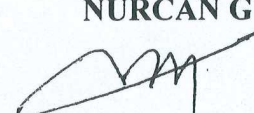
DİVAN BAŞKANI : MEHMET TUNÇER



YAZMANLAR : GÜLTEN KODAL MUSTAFA UYAR

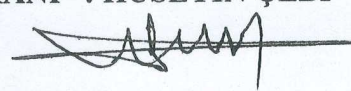


SAYMANLAR : SELİN KASACI NURCAN GÜNEŞ

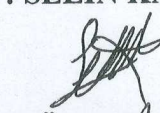


YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

YÖNETİM KURULU BAŞKANI : HÜSEYİN ÇEBİ



ÜYELER : SELİN KASACI MUSTAFA UYAR



GÜLTEN KODAL

SEZİN ALEV

