

27-OCAK-2017 tarihindeki genel kurulumuzda danışma kuruluna seçilen 5 asil üyemiz ve site yönetimindeki tüm arkadaşların katılımı ile 1-ŞUBAT-2017 tarihinde yönetim odasında ilk toplantımızı yaparak aşağıdaki kararları aldık.

1- Danışma kurulunun çalışma ilkelerini içeren metin genel kurulda okunmasına rağmen onaylanmadığından, tüm maddeler aynen kabul edilip oybirliği ile kabul edilip karar defterine işlenmiştir.

2- Aldığımız karar gereği her ayın ilk Çarşamba günü olağan toplantı yapmaya karar verilmiş olup, bu toplantılara isteyen yedek danışma kurulu üyelerinin de katılabileceği WhatsApp tan kendilerine duyurulmuştur.

3- Site yönetiminin kentsel dönüşüm için yapacağı toplantılara en az 2 üyemiz ile katılma kararı alınmış olup daha sonraki yapılan tüm toplantılara 5 üyemizde komple katılmıştır.

4- Yönetimimize bu arada herhangi bir başka teklif gelip gelmediğini sorduğumuzda Ahmet Çelebi'nin teklifinden başka bir teklif yok cevabını aldık. Ahmet Çelebi'nin teklifinde sunduğu daire m2 lerini net daire m2 si olarak sunmasını istemek ve ayrıntılı bilgi almak için kendisi ile acil bir toplantı yapmaya karar verdik.

YAPILAN TOPLANTILAR

Danışma kuruluna seçildiğimiz tarih ile olağanüstü genel kurul tarihine kadar;

4 OLAĞAN TOPLANTI

7 OLANÜSTÜ TOPLANTI

3 FİRMA TOPLANTISI olmak üzere toplam 14 toplantı yapılmıştır.

ÇELEBİ MÜŞAVİRLİK HARİCİNDE İRTİBATA GEÇİLEN FİRMALAR VE SONUCU

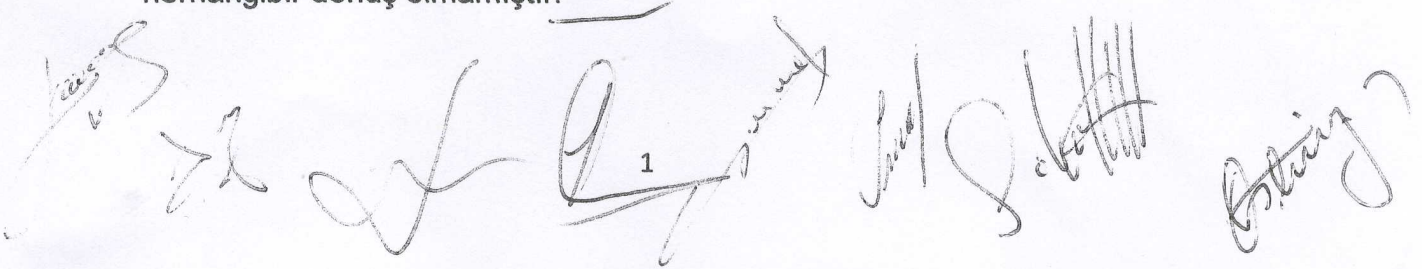
1- Komisyon üyemiz Tankut beyi arayan aşağıda yazılı firma kendisine sitemiz ile ilgilendiklerini ve teklif vermek istediklerini belirtmiştir.

FİRMA : KARADENİZ YATIRIM İNŞAAT

İLGİLİ KİŞİ : GÖKTUĞ AYDIN

YAPTIKLARI PROJE : ATAKÖYDEKİ YALI EVLERİ PROJESİ

SONUÇ: Herhangibir tekrar geri dönüş olmayınca Tankut bey ilgili kişiyi aradığında teklif üzerinde çalıştıklarını belirtmesine rağmen, bu güne kadar herhangi bir dönüş olmamıştır.



- 2- Karınca tarafıyla görüşen HASAN KEÇEBAŞ MÜŞAVİRLİK 'TEN Hasan bey yönetimimize irtibata geçerek görüşmek istediğini belirtmiş, bunun üzerine Hakkı bey ve Tankut bey müşavirlik firmasına giderek görüşmüşlerdir.

Yapılan toplantıda sorulan sorulara net cevap vermeyerek , emsal 6,5 ile ben burayı yaparım siz bana güvenin demiş ve çoğu işi masrafiyla beraber bizim yapacağımız vekalet örneğini vermiştir.

Sonuç olarak bu firma inandırıcı bulunmadığından başka bir görüşme yapılmamıştır. Ayrıca karınca tarafı da bu firmayla görüşmesini sonlandırdığı bilgisine ulaşılmış bulunmaktayız.

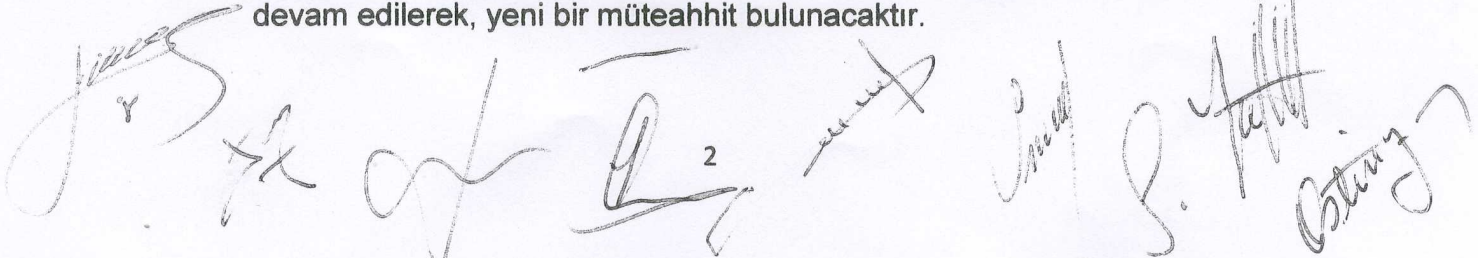
ÇELEBİ MİMARLIK İLE YAPILAN GÖRÜŞMELERİN ANA TEMEL İLKELERİ

Ahmet Çelebi ile yapmış olduğumuz ilk toplantı sonrası bizlere sunmuş olduğu 25-MART-2017 tarihli ilk müşavirlik sözleşme taslağı, yukarıda belirttiğimiz toplantılarda yapılan görüşmeler sonucu, site menfaatları göz önünde bulundurularak toplam da 9 kez değişip 23-NİSAN-2017 tarihli son halini almıştır.

- 1- İlk sunumda belirtilen daire m2 leri net olarak kesinleştirilmiştir.
- 2- Genel kurulda aldığımız karara göre bizlerin isteği olan cebimizden para çıkmadan ve dairelerimiz küçülmeden kentsel dönüşüm olsun isteğini, Bizlere sunulan tabloda en düşük emsal olan 2,25 zaten sağlamaktadır. Ayrıca alınacak emsal fazlalığında dairelerimiz büyüyecektir.

Arsa payı olanlar ise 1/10 hisseli daire tapusu alacaklardır.Emsal arttığı takdirde bu maliklerde artıştan yararlanacaklardır. Bunun için yeni bir paylaşım tablosu düzenlenmiştir.Komisyon olarak bunun daha adilane olduğunu düşünüyoruz.

- 3- Şu aşamada bir proje yapılmasına imkan olmadığından, yapılacak inşaatın kalitesini belirtecek olan temel maddeler sözleşmedeki 1.Madde olan açıklamalar kısmında yer almıştır.
- 4- Müteahhitlik aşamasına geçildiğinde alınacak teminatlar , herhangi bir gecikme yada sözleşmeye aykırı bir uygulama olduğu takdirde kanunlar çerçevesinde müşavir hariç maliklere gelir kaydedilerek hakları oranında dağıtılacaktır. Kentsel dönüşümüne aynı müşavirle kazanmış olduğu haklarla devam edilerek, yeni bir müteahhit bulunacaktır.



- 5- Sözleşmede en çok tartıştığımız konu olan 5. Madde de yazılı olan inşaat alanı dışındaki arsalardan imar planının yapılması sırasında zorunlu olarak kamuya terkin, hibe yada bedelsiz maddesi idi .Bunda da tek yetkili müşavirimizdir.

Burada aslında konu olan arsa imar kısıtlılığı bulunan 11 parseldeki alan olup okul alanı gözükmektedir.

Bu alanın terki durumunda yaptığımız görüşmelerde ayrıca bizlere düşen inşaat alanının arttırılması idi Ancak buradan sağlanacak imarın ,şu an oturduğumuz alana transferine belediyelerin müsaade ettiğini , ancak bu alanın kamuya terkini istedikleri bilgisine ulaştık.

Ayrıca bu alana kamulaştırarak yada kamulaştırmadan aynı yol örneğinde olduğu gibi okul yapılırsa , imar transferi yapacağımız bir alan kalmayacaktır.

Bu durumda göz önüne alınarak sözleşme metninde ,hibe yada bedelsiz terk olması durumunda ;ancak okul yada sağlık tesisi olması halinde yapılabileceği maddesini ilave ettik.

Danışma kurulu olarak elde edilmiş olan bu sözleşmenin bugünkü şartlarda makul bir anlaşma olduğunu oy birliği ile kabul ettik.

OLABİLECEK SÖZLEŞME SONRASI ÇALIŞMA ŞEKLİMİZ

- 1- Yapılacak sözleşme sonrası müşavirle düzenli yapılacak toplantılarla işin akışı konusunda bilgi sahibi olmak ve yapmamız gereken gerekli müdahalelerde bulunmak.
- 2- Müteahhitlik aşamasında gündeme gelecek olan inşaatın yapısı , teknik şartnamesi, kat paylaşımı gibi konularda çalışma yaparak hazırlıklı olmak.

Son olarak isteyen kat malikleri yapılan bu çalışmaların toplantı tutanaklarını ve müşavirlik sözleşme taslaklarını yönetim odasında görerek kontrol edebilirler.