

ARCADIA SİTESİ 2016 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Arcadia Sitesi 2016 yılı, yıllık Olağan Genel Kurul Toplantısı için kat malikleri daha önceden ilan edildiği üzere 17 Mayıs 2016 tarihinde Side Mahallesi, Adnan Menderes Bulvarı 511 Sokak Conny's restoran / MANAVGAT adresinde toplanmış ve toplam 32 (otuz iki) kat malikinden 10 (on) asil, 13 (onüç) vekaleten olmak üzere toplam 23 (yirmi üç) bağımsız bölüm sahibi katılmış, Genel Kurul'un yapılabilmesi için karar yeter sayısı sağlanmış ve toplantı gerçekleştirilmiştir.

Genel Kurul Toplantısı SPM firmasından Mete TANIŞ tarafından açılmış ve Kat Maliklerine dağıtılan GÜNDEM maddelerine uyulmak suretiyle başlamıştır. Toplantı sonucunda aşağıdaki maddeler Hazirun Listesinde ismi bulunan kat maliklerinin oyçokluğuyla kabul edilmiştir.

1 – Toplantıya 32 (otuz iki) kat malikinden 10 (on) asil ve 13 (onüç) vekaleten olmak üzere toplam 23 kat maliki katılmıştır.

2 – Site aidatı ödeme tablosu kat maliklerine dağıtılmış ve üzerine konuşulmuştur. Ödeme tablosuna herhangi bir itiraz olmamıştır. Ancak kat malikleri tarafından ödemesi gecikmiş olan 14.629 TL (Ondört bin altı yüz yirmi dokuz Türk Lirası) hakkında konuşulmuş ve ödenmesi geciken aidatların sebep olduğu site personel maaşlarının site yönetimi tarafından ödenmesindeki güçlük ele alınmıştır.

Daha sonra harcamalar listesi kat maliklerine dağıtılmış ve üzerine konuşulmuştur. Harcamalar listesindeki bazı maddeler hakkında sorular sorulmuş ve önceki yönetim döneminden kalan 5.597 TL (Beş bin beş yüz doksan yedi Türk Lirası) lik su borcunun , eski yönetim tarafından ödenmesi konusu görüşülmüş ve B Blok 8 numaralı kat maliki Avukat Sayın Orçun İSOĞLU bu su faturasının eski yönetim tarafından ödenmesi konusunda bir çalışma yapabileceğini bildirmiştir.

2015 / 2016 dönemine ait tüm hesaplar hazirun listesinde adı bulunan kat maliklerinin oyçokluğuyla ibra edilmiştir.

3 – Yapılan seçim sonucunda ; B Blok 6 nolu kat maliki Sayın Fritz JENSEN 13 (on üç) oyla, D Blok 6 nolu kat maliki Sayın Gerardus F. Van KRIEKEN 13 (On üç) oyla ve B Blok 8 nolu kat maliki Sayın Orçun İSOĞLU 8 (sekiz) oyla Denetim Kurulu üyeleri olarak seçilmişlerdir.

4 – Denetim Kurulu görevi her konuda yönetimi ve hesapları denetlemektir. Detaylı bilgi sitemizin internet sayfası bölümünde bulunmaktadır.

5 – Site Yönetiminin seçilmesi ; Mevcut site yöneticisi SPM firmasından Sayın Mete TANIŞ 2016 / 2017 dönemi için yeni teklifini sunmuştur. Yeni yönetim için başka teklif veren olmamıştır. Teklif veren Sayın Mete TANIŞ 2016 / 2017 dönemi için oyçokluğuyla tekrar yönetici olarak seçilmiştir.

Yeni yönetici seçilen Mete TANIŞ'ın Arcadia Sitesini bütün kamu ve özel kuruluşlarda, vergi daireleri, TEDAŞ, belediyeler, Türk Telekom, SGK, bankalar vb tüm kurumlarda temsil ve ilzama, ahzu kabze münferiden imza atmaya, iki ay ve daha üstü aidatını ödemeyenler hakkında ya da site ile ilgili tüm diğer konularda yasal işlem yapılması hususunda avukat büroları ile

görüülerek avukat tutulmasına ve avukatlara vekalet sözleşmesi yapılmasına ve bu konuda site yönetimini temsil bakımından Sayın Mete TANIŞ'a yetki verilmesine karar verilmiştir.

6 – Ödenmeyen aidatlarla ilgili güncel yasal durum ; D Blok 2 numara eski kat maliki ve D Blok 5 numara kat maliki hakkında yasal işlem başlatılmış ve D Blok 5 numara kat malikine avukat aracılığıyla ulaşılmış ve tahsilat sağlanmıştır ; bu tahsilatın site hesaplarına geçmesi beklenmektedir. D Blok 2 numara eski kat malikine ise henüz ulaşılamamıştır.

7 – Temel bütçe onayı ; 2016 / 2017 dönemi temel bütçe (herhangi extra bir ödeme ya da masrafi kapsamayan) Yönetim ve Denetim Kurulu'nun çalışmalarıyla hazırlanmış ve kat maliklerine sunulmuştur. Temel bütçe öncelikli olarak yatırım bütçesi ve rezerve bütçe den ayrı olarak hesaplanmıştır. Yatırım bütçesi sabit giderler haricinde yeni yapılacak işlemleri de kapsar. Rezerve bütçe ise umulmadık harcamalar (rizkler) için hazırlanmıştır.

Temel bütçe sonucunda sita aidatı her kat maliki için aylık 287 TL (İki yüz seksen yedi Türk Lirası) olarak hesaplanmıştır. Ancak 2016 / 2017 döneminde sitede yapılacak extra işler için 15. Madde' de görüldüğü üzere Rezerve Bütçe ve bu bütçe sonucu olan aidat bedeli onaylanmıştır.

8 – Ödeme Şartları ; Daha önce de konuşulduğu üzere finansal olarak zor bir durumdayız ve çalışanların maaşlarını ödemekte güçlük çekiyoruz çünkü bazı kat malikleri aidatlarını düzenli olarak ödememektedirler. Bazı tartışmalar ve görüş alışverişlerinden sonra ;

- Aidatların her ay düzenli olarak ödenmesine,
- Eğer bir kat maliki aidatı bulunduğu ay içerisinde zamanında ödemezse bir sonraki ayın başında yönetici tarafından bir uyarı mektubunun gönderilmesine ve mektubun gönderildiği tarihten itibaren geciken aidatın 2 (iki) hafta içerisinde ödenmemesi durumunda %5 kanuni ceza uygulanmasına
- Eğer bu iki haftadan sonra hala bir ödeme yapılmamışsa tekrar bir uyarı mektubu gönderilmesine ve 2 (iki) hafta içerisinde %5 ceza uygulanmış tutarın ödenmemesi halinde yasal işlem başlatılmasına,
- İki aydan sonra geciken aidat hala ödenmemişse denetim kurulunun da durumu değerlendirmesiyle avukat aracılığı ile alacağın tahsili için icra mahkemesine müracaat edilmesine

karar verilmiştir.

9 – Site çalışanlarının görevleri ve maaşları ; denetim kurulu site çalışanlarının site içerisinde kapıda durmak haricinde biraz daha faydalı olabileceklerini önermiştir. Bu site için yapılacak bazı harcamalarda daha az ödeme yapılmasını sağlayabilir. Tabiki bu durum sitenin giriş kapısı için bir kilit gerektirmektedir, çünkü bu işleri yaparken kapıdan uzakta olacaklardır. Çoğunluk buna destek vermiş ve bu sebeple denetim kurulu ve yönetici bununla ilgili çalışmalara başlamıştır.

Ayrıca, bazı evsahipleri site görevlilerinin kat maliklerinin kendi çöplerini de toplamasını önermiş ancak bu suistimale dönüşebileceğinden ve site görevlisini çok meşgul edeceğinden kabul edilmemiştir. Ancak bu durum site görevlilerinin kat maliklerine herhangi bir yardımda bulunmasına engel değildir, mesela çanta vb. şeylerin taşınmasına yardım etmek gibi..

10 – Site çalışanları için tuvalet ve site için bir depo yapılması ; denetim kurulu site çalışanları için bir tuvalet olması gerektiğinin şart olduğunu ve bunun biran önce yapılması gerektiğini bildirmiştir. Ayrıca bir depo yapılması da çok gereklidir. İki denetim kurulu üyesi hem bahçe malzemeleri ve hem de kullanılmayan şeyzlonlar için bir depo, diğer denetim kurulu üyesi ise sadece bahçe malzemeleri için bir depo yapılmasını önermiştir.

D Bloğun arka tarafına hem tuvalet ve hem de depo için 12.000 TL (On iki bin Türk Lirası) lik bir yatırım bütçesinin oluşturulmasına karar verildi. Denetim kurulunun değerlendirmesine göre deponun öncelikle bahçe malzemeleri konacak şekilde ve ikinci olarak da hem bahçe malzemeleri hem de şeyzlongların konacağı şekilde düşünüldü.

11 – Çatıya gün ısı takılması konusu ; bazı kat malikleri çatıya kendi dairelerini için gün ısı taktırma talebinde bulunmuştur. Özellikle kış aylarındaki uzun elektrik kesintilerinde sıcak su tedariki problem olmaktadır. Bunun için özellikle detayları içeren bir teklif olmadığı için karar verilememiştir. İzin alınmadan sitenin ortak yerlerinde değişiklik yapılması izin alınmadan mümkün değildir. Bununla beraber böyle bir problemin varlığı da yadsınamaz ve gün ısı taktırmak isteyen ev sahipleri detaylı tekliflerle gelerek denetim kurulu ile bu konuyu görüşüp üzerinde çalışma yapabilirler.

12 – Su baskınlarını önlemek için önlemler ; 2014 yılı Ekim ayında şiddetli yağış sonucunda alt katda bulunan 16 (onaltı) dairenin tamamını su basmış ve bu daireler ciddi zararlar görmüştür. Yöneticimiz böyle bir durumda ne yapmamız gerektiğini gayet iyi bildiğini belirtmiştir.

Yöneticimiz Ekim 2014 ‘ te site içerisini basan suyun neden dışarıya tahliye olmadığı konusunda detaylı bir açıklama yapmıştır (web sayfamızda görülebilir) . Yöneticimiz Ekim 2014’te olduğu gibi bir durumda karşılaşıldığında hazırlığımızın olduğunu izah etmiştir.

13 – Güvenlik kamerası sistemi ve site giriş kapısına kilit ; 9. Gündem maddesinde de bahsedildiği üzere site çalışanlarından daha fazla verim alınması kararlaştırılmış ve bu olurken de bazen site kapısından uzakta olabilecekleri düşünülmüştür. Çözüm tartışılmış ve sitenin giriş kapısına, site sakinlerinin kapatıp açabileceği kartlı elektronik kilit taktırılmasına karar verilmiştir. Ayrıca giriş kapısında bulunan klübenin camına o vardiyada görevli site çalışanın cep telefon numarası gerektiğinde aranmak üzere asılacaktır.

Numaratörlü kilit sistemi kesinlikle istenmemektedir. Kartlı elektronik kilit takılması ortalama 900 TL (Dokuzyüz Türk Lirası) dir ve her bir kartın tanesi de 8 TL (Sekiz Türk Lirası) dir. Bunun için toplam 1.250 TL (Bin iki yüz Türk Lirası) extra bütçe konulmasına karar verilmiştir. Ayrıca her kat maliki için hesaplanan bir kart haricinde istenecek extra kartlar kat malikinin kendisi tarafından ödenecektir. Yönetici ve denetim kurulunun bu konuda yetkili olmasına karar verilmiştir.

Güvenlik kamerası henüz kanunen zorunlu olmamakla birlikte en kısa sürede yapılması istenmektedir. Bu siteye daha fazla güvenlik sağlayacaktır. Ayrıca bir kat malikinin işaret ettiği üzere site görevlilerine kamera sisteminin nasıl çalışacağı konusunda ilgili firma tarafından eğitim verilecektir.

Güvenlik kamerası sistemi için extra 4.500 TL (Dörtbin Beşyüz Türk Lirası) bütçe ayrılmasına karar verilmiştir. Denetim kurulu ve yönetici ayrılan bu bütçe dahilinde en iyi çözümü bulmak konusunda yetkilendirilmişlerdir.

14 – Rezerve fon ve bakım bütçesi ; Şu anda bütçe, sebebi gündem maddesi 1.b de 2015 – 2016 raporları konusunda bahsedildiği üzere negatiftir.Denetim Kurulu gündem maddesi 1 de bahsettiği üzere , resmi bir borç alma gerçekleştirilmemiş ancak 3 (Üç) kat maliki (B 6, B 4 ve C 1) gönüllü olarak extra 18.500 TL (On sekizbin beş yüz Türk Lirası) ödemiştir. Bununla negatif bütçenin azaltılması planlanmış ancak 2016 – 2017 bütçesi için bunun yeterli olmadığına karar verilmiştir.

15 – Yatırım bütçesinin ve rezerve fonun onaylanması ; site çalışanlarına tuvalet ve depo yapılması için 12.000 TL (On iki bin Türk Lirası) onaylanmıştı. Elektronik kapı kilidi 1.250 TL (Bin iki yüz elli Türk Lirası) ve güvenlik kameraları 4.500 TL (Dörtbin beşyüz Türk Lirası) dir.

Hepsi birlikte, her kat malikine ayda 48 TL (Kırk sekiz Türk Lirası) extra ödeme gerekliliği getirmektedir. 7. Gündem maddesinde kabul edilen 287 TL (İkiyüz seksen yedi Türk Lirası) aidatın üzerine bu 48 TL (Kırk sekiz Türk Lirası) ve rezerve bütçe olarak da 5 TL (Beş Türk Lirası) eklendiğinde aylık site aidatı 2016 – 2017 dönemi için 340 TL (Üçyüz kırk Türk Lirası) olarak belirlenmiş ve oyçukluğuyla kabul edilmiştir.

16 – Evsahiplerinin diğer talebi ; B Blok 7 nolu kat maliki bahçede bazı kat maliklerince beslenen kedilerin rahatsızlık verdiğini ve etrafı pislettiğini belirtmiştir. Bu sebeple bahçemizdeki kediler dışarı atılmayacak ancak özellikle besleme yapılmayacaktır. Çünkü kediler beslendikçe dışarıdan yenileri gelmektedir. Bununla beraber evlerde de kedi ve köpek beslenmesi yasaklanmıştır.

Yukarıdaki tüm maddeler toplantıya katılanların oyçukluğuyla karar verilmiş ve imza altına alınmıştır. 17.05.2016