

AKDENİZ APARTMANI

23.04.2025 TARİHLİ OLAĞAN KAT MALİKLERİ TOPLANTI TUTANAĞIDIR.

Alanya-Tosmur beldesi Ömer Koparan Caddesinde bulunan (149 Ada, 9 Parsel) Akdeniz Apartmanı, 634 sayılı K.M.K. nu ve düzenleyici diğer kanunlarına ve APARTMAN yönetim planına uygun olarak hazırlanmış olan olağan kat malikleri genel kuruluna davet gündemini **24.03.2025** tarihinde kat maliklerine taahhütlü mektup olarak gönderildiği, ayrıca apartman girişine asıldığı ve ilk toplantının **23.04.2025** tarihinde, ekseriyet temin edilmediği takdirde ikinci toplantının **30.04.2025** tarihinde apartman toplantı salonunda yapılacağına bildirildiği tespit edilerek kat malikleri genel kurulunun toplantı yapabilmesi için yasal işlemlerin yapılmış olması üzerine bildirilen gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi.

Madde 1: Hazırlanmış listesine göre toplantıya katılması gereken 45 bağımsız bölüm malikinden, 15 bağımsız bölüm maliki asaleten, 10 bağımsız bölüm maliki vekâleten toplam 25 kat maliki toplantıya katılmıştır.

Anders GULLEV (Apt.31), katılım olarak bir hayli kalabalıktır, bu güzel bir durum. Herkese iyi toplantılar diliyorum.

Madde 2: Divan kurulu seçimine geçildi.

Yapılan teklif üzerine divan kurulu başkanlığına Ayhan GEDİKOĞLU, kâtip üyelik için Eyyup ŞENBAHAR oylamaya sunuldu ve oy birliği ile kabul edilerek divan kurulu oluştu. Oluşan divan kuruluna toplantı tutanağını imza yetkisi verilmesi oylamaya sunuldu ve oy birliği ile kabul edildi.

Madde 3-4-5: Divan kurulu başkanı Ayhan GEDİKOĞLU, kat maliklerine madde 3 ve 4'de bulunan raporları ve hesapları incelemeleri için süre verildi.

Anders GULLEV (Apt.31), bir sene boyunca yaptığımız her şey raporlarda görülmektedir. Herhangi bir sorunuz olursa yanıtlamaya hazırız.

Kent PEDERSEN (Apt.24), deneyci raporunu okumak istiyorum.

Giriş: Kat Malikleri Birliği için atanmış denetçi olarak, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yılın denetimini tamamladım. Bu denetimin amacı, yaklaşan Olağan Genel Kurul'da sunulmak üzere finansal bir rapor hazırlamaktır.

Ana Bulgular: Yapılan detaylı inceleme sonucunda, 2024 yılı finansal kayıtlarında herhangi bir önemli sorun veya tutarsızlık bulunmamıştır.

Tavsiyeler: Kat Malikleri Birliği'nin, gelecekteki bina bakım masrafları için daha fazla tasarruf yapması önerilmektedir.

Sonuç: Genel denetim sonuçları, Kat Malikleri Birliği'nin finansal işlemlerinin doğru bir şekilde yürütüldüğünü göstermektedir. Kat Malikleri Birliği'nin mali uygulamalarının bütünlüğünü korumada görev alan tüm üyelerin bu süreci sürdürebilmeleri için tavsiyede bulunuyorum.

Faaliyet ve hesap raporlarının ibrasına geçildi. **Oy birliği ile faaliyet ve hesap raporları kabul edilmiştir.**

Madde 6: Apartman sakinlerinden gelen önerilerin tartışılması ve karara bağlanılmasına geçildi.

6.1: Apartman Finansal Döneminin Değiştirilmesi:

Anders GULLEV (Apt.31), Yönetim kurulu, mali yılın 1 Nisan'dan 31 Mart'a kadar olacak şekilde değiştirilmesini önermektedir. Bu, mevcut mali dönemin 1 Ocak 2025'ten 31 Mart 2026'ya kadar süreceği anlamına gelmektedir ve bu nedenle kabul edilen bütçenin 4'e bölünüp 5 ile çarpılması gerekecektir. Ayrıca, Ocak 2026'daki ödeme de 10.000 TL tutarında olacaktır.

Yapılan oylama sonucunda, mali yılın 1 Nisan ile 31 Mart tarihleri arasında kapsamı oy çokluğuyla kabul edilmiştir. Ayrıca bu döneme özel olarak mali yıl, 1 Ocak 2025'ten 31 Mart 2026'ya kadar olacaktır. Bundan sonraki dönemlerde ise mali yıl her yıl 1 Nisan ile 31 Mart tarihleri arasında olacaktır. Ek olarak kabul edilen bütçenin 4'e bölünüp 5 ile çarpılması gerekecektir. Ayrıca, Ocak 2026'daki ödeme de 10.000 TL tutarında olacaktır. (Apt.27 ret oyu kullandı.)

6.2: Apartman Aidat Ödeme Tarihlerinin Düzenlenmesi:

Anders GULLEV (Apt.31), Ödeme tarihlerinin bundan sonra Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim aylarının sonu olması önerilmektedir, ancak bu seneki ödemenin 2025 yılı Mayıs sonundan önce yapılması gerekmektedir. Bu öneriler, finansal yıldan 4 ay sonra bir bütçe kabul etmek zorunda kalmamamız ve ödemelerin normal bir şekilde ilerlemesi için yapılmaktadır.

Yapılan oylama sonucunda, aidat ödeme tarihlerinin bundan sonraki dönemlerde Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim aylarının son gününe kadar yapılması; bu yıl için ise sadece Nisan yerine Mayıs ayının sonuna kadar ödenmesi oy çokluğuyla kabul edilmiştir. (Apartman 27 numara ret oyu kullanmıştır.)

6.3: Asansör İçin Fon Hesabı Toplanması:

Anders GULLEV (Apt.31), Yönetim Kurulu, asansörlerin şu anda 19 yıllık olduğunu ve elektrik kesintileri ile jeneratöre geçişler sırasında sık sık arızalar yaşandığını gözlemlediğinden, bütçeye dahil edilmiş olan 300.000 TL'nin toplanmasını önermektedir. Şu anda herhangi bir problem bulunmamakla birlikte, olası acil durumlar için bu tutarı fon hesabımızda bulundurmamak istiyoruz

Yapılan oylama sonucunda, oy çokluğuyla asansör fon hesabı için bütçe dahilinde 300.000 TL toplanmasına karar verilmiştir. (Apartman 27 numara ret oyu kullanmıştır.)

6.4: Apartman Kurallarının Değiştirilmesi:

- a. Çöp konteynerleri, kompleksin dışında, yol kenarına yerleştirilmelidir. (Yönetim kurulu)

Çöp konteynerlerinin kompleksin dışına, yol kenarına yerleştirilmesi oy çokluğuyla kabul edilmiştir. (Apartman 27 numara ret oyu kullanmıştır.)

- b. Eğer daire kullanılmıyorsa, paspas koridordan kaldırılmalıdır.

Ev sahiplerinin dairelerde ikamet etmedikleri dönemlerde, koridorlardaki paspasların kaldırılması oy çokluğuyla kabul edilmiştir.

6.5: Bakım ve tadilat Fonu Hesabı Oluşturulması

Kent Pedersen (Apt.24), Binamızda şu an için ihtiyaç olmasa da ilerleyen yıllarda boyama ve diğer gerekli tamiratlar yapılması gerekecektir. Bu nedenle Euro cinsinden bir bakım fonu hesabı oluşturulması ve her daire başına 200 Euro ödenmesi gerektiğini öneriyorum.

Yapılan oylama sonucunda, eşit oy sayısı nedeniyle karar verilmemiştir. 11 evet ve 11 hayır oyu alındığı için oylama sonucu belirleyici olmamıştır.

Madde 7: Yeni yönetim kurulu seçimine başlandı.

Anders Gullev (Apt.31), John Stofberg (Apt.42) ve Eija Kaarina Falck (Apt.23) aday gösterildiler. **Oylamaya geçildi.**

Yapılan oylama sonucu:

Eija Kaarina Falck (Apt,23), Anders Gullev (Apt,31), ve John Stofberg (Apt,42) yönetim kurulunu oluşturmuştur. Ayrıca yönetim kuruluna yetkilerinin bir kısmını veya tamamını gerçek veya tüzel kişilere devretme yetkisi verilmesi oylamaya sunuldu ve oy çokluğu ile kabul edildi.

Madde 8: Yeni denetçi seçimine geçildi.
Kent Pedersen (Apt.24), aday olarak gösterilmişlerdir.

Kent Pedersen (Apt.24) oy çokluğu ile denetçi olarak seçilmiştir.

Madde 9: 01.01.2025-31.03.2026 bütçe görüşmeleri başladı.

**AKDENİZ-5 SİTESİ TAHMİNİ İŞLETME PROJESİ
01.01.2025-31.03.2026 DÖNEMİ**

Gelirler:

Aidatlar ve gecikme faizleri	TRL	2.250.000,00
İlk borçlular		
Son borçlular		
İlk ön ödemeler		
Son ön ödemeler		
Sonuç, gelirler toplamı	TRL	2.250.000,00

Giderler:

Kapıcı,maaş v.s	TRL	545.000,00
Ptt,noter,avukat,toplantı masrafları,banka komisyonları	TRL	35.000,00
Ortak alan elektrik	TRL	115.000,00
Ortak alan su	TRL	75.000,00
Havuz kimyasalları	TRL	100.000,00
Ortak alan malzemeleri ve ortak alan bakımı	TRL	75.000,00
Asansör bakımı	TRL	315.000,00
Jeneratör bakımı	TRL	60.000,00
Jeneratör yakıtı	TRL	40.000,00
Ortak alan sigorta	TRL	50.000,00
Alet edevat ve yatırım	TRL	80.000,00
Beklenmeyen giderler	TRL	150.000,00
Büyük tamirat	TRL	150.000,00
Çalışan iş güvenliği gideri	TRL	20.000,00
Fon Hesabından	TRL	-
Geri Ödemeler.	TRL	-
Kayıp alacak	TRL	-
Yeniden değerlendirme	TRL	-
Operasyon giderleri, ara toplam	TRL	1.810.000,00
Danışmanlık ücreti (84/45 daire)	TRL	245.000,00
2022-2023-2024 Kasa devri	TRL	124.000,00
Bakım ve Fon hesabı	TRL	71.000,00
Sonuç, giderler toplamı	TRL	2.250.000,00

Gelir, yukarıdaki bütçeyi aşarsa, site fon hesabına eklenir. Harcamalar bütçeyi aşarsa veya fiyatlarda beklenmedik artışlar olursa kat maliklerinden ek para talep edilir.

Oylamaya geçildi. 15 aylık(01.01.2025-31.03.2026) bütçe dahilinde aidatın 50.000 TL olması oy çokluğu kabul edilmiştir. Ödenmesi gereken 10.000 TL Ocak 2025 de ödendiği için geri kalan 40.000 TL'nin 4 taksitte, birinci taksit olan 10.000 TL 31 Mayıs 2025 tarihine kadar, ikinci taksiti olan 10.000 TL 31 Temmuz 2025 tarihine kadar, üçüncü taksit olan 10.000 TL ise 31 Ekim 2025 tarihine kadar ve dördüncü taksit olan 10.000 TL 31 Ocak 2026 tarihine kadar ödenmesine ve zamanından ödenmeyen aidat borçlarına ek olarak aylık %5 gecikme tazminatı uygulanması, yönetim kurulu kararı ile yasal işlemin başlatılacağı oylamaya sunuldu ve oy çokluğuyla kabul edildi. (Apartman 27 numara ret oyu kullanmıştır.)

Madde 10: Müşavirlik firması seçimine başlandı.

Panorama Emlak Turz.İnş.San ve Tic. Ltd. Şti müşavirlik firması olarak önerdi.

Oy çokluğu ile Panorama Emlak Turz.İnş.San ve Tic. Ltd. Şti müşavirlik şirketi olarak kabul edildi. Yönetim kurulu olarak yönetim müşavirliği için müşavirlik şirketi ile sözleşme imzalamasına yetki verilmesi oylama sonucunda oy çokluğu ile kabul edildi. (Apartman 27 numara ret oyu kullanmıştır.)

Madde 11: Yetkilendirme.

Akdeniz Apartmanı yöneticiliği adına bankalarda hesap açmaya, açılmış mevcut veya yeni açılacak hesaplara para yatırmaya, bu hesaplardan para çekmeye, havale/eft/virman yapmaya, talimat ile işlem yapmaya, otomatik ödeme talimatı vermeye, hesaplarla ilgili tüm internet bankacılığı yetkilerini kullanmaya ve hesapları kapatmaya, Türk Telekom Müdürlüğünde ve diğer internet sağlayıcı ve operatörlerde telefon, ADSL aboneliği almaya, iptal etmeye, isim ve tarife değişikliği yapmaya, CLK Akdeniz ve diğer elektrik işletmelerinde yeni abone almaya, isim değişikliği yapmaya, aboneleri iptal etmeye, aboneler ile ilgili tüm işleri yapmaya, ASAT su işletmelerinde yeni abone almaya, isim değişikliği yapmaya, aboneleri iptal etmeye, aboneler ile ilgili tüm işleri yapmaya, Tapu sicil ve Tapu kadastro müdürlüklerinden Tosmur mahallesi 149 ada 9 parsel kat malikleri listesini, tapu kayıtlarını ve yönetim planını almaya, noterden yönetim adına ihtar çekmeye, vergi dairesinden vergi numarası almaya, S.G.K. ve bölge çalışma müdürlüğünde işlemleri takip etmeye ve sonuçlandırmaya, sigortalı işçiye ait e-bildirge hazırlanması ve S.G.K'da işleri takip için başka bir kişiyi yetkilendirmeye, hukuki konular için avukat tutmaya, avukata yetki vermeye, Antalya Büyükşehir ve Alanya Belediyesi birimlerinde işleri takip etmeye ve sonuçlandırmaya, apartman işlerini yaptırmaya ve bu işlerin bedellerini ödemeye, bütün resmi ve gayri resmi kurum ve kuruluşlarda, ayrıca Adem Gürkan'ın site görevlisi olarak işe alınmasına, Akdeniz Apartmanı yönetimini temsil ve ilzam için Muhammet Gülten'in yetkili kişi olması oy çokluğu ile kabul edildi.

Madde 12: Dilek ve temenniler:

Ahmad Ghilov (Apt. 28): Orta bölümde yemek kokusu azaldı ancak hâlâ devam ediyor. Ekstra bir çözüm bulabilir miyiz?

Anders Gullev (Apt. 31): Gerekli çalışmaları yaptık, dediğiniz gibi koku azaldı ancak tamamen kesmemiz mümkün olmuyor.

Kent Pedersen (Apt.24): Siteye sık sık gelemeyen kat malikleri için, sitede neler olup bittiğini takip edebilecekleri bir sistem olsa çok faydalı olur. Örneğin, yapılan bakım ve onarımlar, kat maliklerine ulaştırılması hem şeffaflığı artırır hem de aidiyet duygusunu güçlendirir

Ayhan Gedikoğlu, Zaten halihazırda yönetim sayfamızda her ay güncel fotoğraflar yenilenmektedir. Ayrıca, kullanıcı adı ve şifre ile giriş yaparak sitenizle ilgili duyurulara, genel kurul kararlarına ve banka hesap bilgilerine ulaşabilirsiniz. Buna ek olarak, yakın zamanda eklediğimiz yeni bir bölüm sayesinde yapılan tüm işleri görsel olarak takip edebileceksiniz. Bu sistem şu anda kurulum aşamasındadır ve tamamlandığında tüm ev sahiplerine duyurusu yapılacaktır.

Madde 13: Başka söz alan olmadığı için toplantı divan başkanı tarafından sona erdirildi. 10:30

KARAR İMZA LİSTESİ EKTEDİR!

Divan Başkanı

Ayhan GEDİKOĞLU

Katip Üye

Eyyup ŞENBAHAR