

ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ SİTESİ OLAĞANÜSTÜ KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTI TUTANAĞI

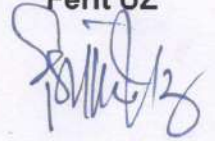

Toplantı Tarihi : 19 Ekim 2018 Saat: 20:00
Sayısı : 2018/04

1. Yönetim Kurulunun usulüne uygun olarak yaptığı çağrı üzerine Eston Ardıçlı Göl Evleri Sitesi Olağanüstü Kat Malikleri Kurulu Toplantısı Site Sosyal Tesisi Ardıçlı Göl Cafe' de Saat 20:15 itibarı ile açıldı. Açılış Konuşması Yönetim Kurulu adına Başkan Nuri Selim ETGER tarafından yapıldı. Toplantıya 47 Kat Malikinin asaleten ve vekaleten katıldığı tespit edildi, toplantının 2. Günü olması nedeni ile katılanlar ile toplantı gündeminin görüşülmesine geçildi.
2. Nuri Selim ETGER, Divan Başkanı olarak Av. Zekiye AKAY' ı önerdi. Divan başkanı olarak Av. Zekiye AKAY' ın seçilmesine oy birliği ile karar verildi. Divan başkanı, yazman ve sayman olarak aday olup olmadığını sordu, Yazmanlığa Av. Murat KAPTANOĞLU' nun getirilmesi önerildi. Oy birliği ile kabul edildi. Oy Saymanlığına Site Müdürü Ferit UZ' un getirilmesi önerildi. Oy birliği ile kabul edildi. Gündem maddelerinin mevcut hali ile görüşülmesi ve divan kuruluna toplantı tutanaklarını imzalama yetkisinin verilmesi oy birliği ile kabul edildi.
3. Gündemin 3. Maddesine geçildi. İmar Barışı Kanunu hakkında genel hatları ile Divan Başkanı Av. Zekiye AKAY ve Site avukatı Av. Murat KAPTANOĞLU bilgilendirmeler yaptılar. Yönetim Kurulu Başkanı Nuri Selim ETGER' de bu kapsamda Yönetim Kurulunun yaptığı çalışmalarını anlattı. Sakinlerimizden İBB Müfettişi İbrahim KAPAKLIKAYA ve yine sakinlerimizden Silivri Belediyesi İmar Müdürü Deniz BAYRAKTAR ile yapılan toplantılar hakkında bilgilendirme yaptı. Bu toplantılarda kanunun mevcut halinin bizim için avantaj sağlamadığını, bizim binalarımızın Yapı Ruhsatlı ve projeye uygun olduklarını, kat irtifakı tapularının bulunduğunu, sadece müteahhit Eston Yapı ile Yapı Denetim firması olan Boğaziçi Yapı Denetim arasındaki ticari ihtilaftan dolayı iskanların alınamadığını ve belediye nezdinde %95 hak ediş seviyesinde bırakıldığını söyledi. İmar Barışı Kanunu kapsamında iskanların alınmasının konutlar bazında maliyet tablolarını açıkladı. Bu kanuna göre konut metrekaresi için esas alınan 2.000 TL ile arsa metrekaresi için esas alınan 1.650 TL. nin toplanıp çıkan 3.650 TL. birim değer konutların metrekaresi ile çarpımı sonucu ortaya çıkan matrah üzerinden %6 oran ile ödenecek rakamlar; A Tipi konutlar için 34.164 TL. B Tipi konutlar için 38.106 TL. C-D-E Tipi konutlar için 41.136 TL. F Tipi konutlar için 58.692 TL. G Tipi konutlar için 77.964 TL. olduğunu belirtti. Bunun yanı sıra Sitenin tek ada parselden oluşmuş olduğunu ve parsel büyüklüğünün 156.000 m² olduğunu, yukarıdaki hesaplamada konut m² leri toplamı olan 63.300 m² nin esas alındığını, konut alanları dışında kalan 92.700 m² için de bu hesaplamaların yapılma ihtimalinin bulunduğunu, bu durumun ancak sisteme müracaat için giriş yapıldığında belli olabileceği bilgisi alındığını ifade etti. Bu durumda ise 92.700 m² için arsa birim değeri olan 1.650 TL. ile çarpımı sonrası oluşacak matrah üzerinden %6 oranla bulunacak bedelin 295 konuta pay edilmesi, ortalama konut başına 31.109 TL. daha bir ek yük getirebilir şeklinde bilgi verdi. Ayrıca bu konuda karar alınabilmesi için tüm maliklerin muvafakati gerektiğini belirtti.

Divan Başkanı
Zekiye AKAY

Yazman
Murat KAPTANOĞLU

Sayman
Ferit UZ



ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ SİTESİ OLAĞANÜSTÜ KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTI TUTANAĞI

Toplantı Tarihi : 19 Ekim 2018 Saat: 20:00
Sayısı : 2018/04

Müstecep TURGUT (132/2) söz aldı. Kat irtifakı tapularımızın bulunduğunu, bu maliyetlerin çok yüksek olduğunu ifade etti.

Muzaffer KAHRAMAN (24) söz aldı. Bahsi geçen kanundaki tutarların yüksek olduğunu, kat irtifakı tapuları bulunduğu için devam eden davanın sonuçlanmasının beklenmesi gerektiğini ifade etti.

Divan Başkanı Av. Zekiye AKAY, Sarıyer' de bir sitede müstakil müracaatın yapılabildiğini söyledi.

Av. Murat KAPTANOĞLU söz aldı. Tek ada parsel olan sitelerde kanunun şu anki şekli ile bireysel müracaatın yapılamadığını, Sarıyer' deki sitede konutların iskanlarının olduğu için müstakil müracaatın yapılmış olabileceğini, bizim için bireysel müracaatın uygun olmadığını söyledi.

Deniz BAYRAKTAR (92/2) söz aldı. Silivri Belediyesi İmar Müdürü olduğunu, kanunun mevcut hali ile bizim sitemiz için uygun olmadığını, yönetmelik değişikliği beklendiğini ancak olmadığını, tahminlere göre bir takım değişiklikler yapılarak sürenin uzatılabileceğini düşündüğünü ifade etti.

Ahmet Suat CAN (144/2) söz aldı. İskan almak neden bu kadar önemli? Kat irtifakı tapularımız yeterli. Konutların alınıp satılmasında, kredi kullanımında bir engel yok. Bu kadar bedelleri ödemek gereksiz şekilde görüşünü bildirdi.

Talip DOĞAN (138/2) söz aldı. İskan aslında iş yerleri için daha önemli. Çünkü ruhsat alımı için gereklidir. Meskenlerde çok zaruri değildir dedi.

Safa BATIBAY (133/1) söz aldı. İmar Barışı Kanunundan asıl Ecrimisil ödediğimiz alanı satın alabilmek yönüyle yararlanılması gerektiğini ifade ederek, bu konuda çalışma yapılmasını talep etti. Bu talebe site avukatı Av. Murat KAPTANOĞLU hemen cevap vererek, gerekli araştırma ve çalışmanın yapılacağını söyledi.

Elçin BIYIK (150/3) söz aldı. Bireysel olarak yapılacak müracaatın sakıncalı olabileceğini, böyle bir durumda diğer maliklerin cezaya maruz kalabileceklerini ifade etti. Bazı sitelerde bu yönde görüş birliği sağlandığını belirtti.

Bu madde ile ilgili son sözler Yönetim Kurulu Başkanı Nuri Selim ETGER, Divan Başkanı Av. Zekiye AKAY ve site avukatı Av. Murat KAPTANOĞLU tarafından toparlandı. Bu konuda kanunen tam muvafakat istendiği için bu toplantının bir bilgilendirme toplantısı mahiyetinde olduğu, İmar Barışı Kanunu ile ilgili bir karar alınması ya da alınmamasının mümkün olmadığı belirtilerek herhangi bir oylama yapmaya gerek duyulmaksızın gündemin diğer maddesine geçildi.

Divan Başkanı
Zekiye AKAY

Yazman
Murat KAPTANOĞLU

Sayman
Ferit UZ



2



ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ SİTESİ OLAĞANÜSTÜ KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTI TUTANAĞI

Toplantı Tarihi : 19 Ekim 2018 Saat: 20:00
Sayısı : 2018/04

4. Yönetim Kurulu Başkanı Nuri Selim ETGER söz aldı. Ana kapı yapım aşaması ile ilgili bilgiler verdi. Gecikmenin Eston Yapı A.Ş. zamanından kalma rögarın yer değişikliği ve ana kapıdaki ana su borusunun delinmesinden kaynaklı tamirat çalışmasından kaynaklandığını ancak gecikme olsa bile istenilen şekilde sonuçlandığını ifade etti. Değişen ekonomik şartlardan bahsetti. Yılbaşından bu yana %45 elektrik zammı, %27 su zammı, genel anlamda satın alınan mal ve hizmetlere gelen yüksek oranlı zamlar ve genel bütçede aidatlarda bu sene sadece %5 artış yapılmış olması oysa enflasyonun %25 ler seviyesine ulaşması ile gelen noktada bütçeyi çevirmekte zorlanıldığını ifade etti. Kapı ve cadde sokak kameraları yatırım bütçesinin 708.000 TL. olduğunu hatırlattı. Bu bütçeden 296.761 TL. nin cadde ve sokak kameraları yatırımı için kullanıldığını, kalan 411.239 TL. nin kapı bütçesi olduğunu ve kapı yapımı için 436.600 TL. ye Manifesto Mimarlık firması ile sözleşme imzalandığını, dolayısıyla bütçenin çok az üzerinde bir rakama imza atıldığını ifade etti. Yaklaşık %10 oranında sakinimizden gecikmeli olarak aidatların tahsil edilebildiğini, belirli bir alacak bakiyemizin bulunduğunu, bu oranda daha önceki dönemlere nazaran artış gözlemlendiğini belirtti. Ayrıca bütçe dışı bir takım zorunlu harcamalar olduğunu, çökme riski olan 15 No' lu konutun taş duvar yapımı için 23.508 TL. ödendiğini ve dava açıldığını, büyük çocuk parkı zemini için 27.529 TL. harcandığını ifade etti.

Safa BATIBAY (133/1) söz aldı. Borcu olan sakinlere icra takiplerinin yapılmasını talep etti.

Sündüz KENDİGELEN (8/1) söz aldı. Kapı yapımının gereksiz olduğunu belirtti.

Galip KENDİGELEN (8/1) söz aldı. Kapının yapılması gerekli değildi, Eski halinin tadilatla genişletilmesi mümkün olabilirdi, daha az maliyet olurdu dedi.

Yönetim Kurulu Başkanı Nuri Selim ETGER söz aldı. Statik olarak eski kapının tadilatla genişletilemeyeceği için ve güvenlik konusunun çok önemli olmasından dolayı yeni kapı yapımının kaçınılmaz olduğundan yapıldığını, yeni kapıda ogs kulvarında kaçak geçiş önleme modülü olduğunu, ogs sisteminin tamamen revize edildiğini ifade etti. Yaya geçişleri için elektronik turnikeler yapılacağını belirtti. Bütçe dengesinin sağlanabilmesi için kat maliklerinden konut başına 600 TL. talep edildiğini, bu bedelin aylık 200 TL. taksitler halinde üç ay toplanmasını talep etti.

Muzaffer KAHRAMAN (24) söz aldı. Taksitlerin aylık 100 TL. olarak altı ay alınmasını önerdi.

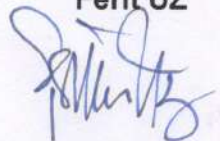
Divan Başkanı
Zekiye AKAY



Yazman
Murat KAPTANOĞLU



Sayman
Ferit UZ



ESTON ARDIÇLI GÖL EVLERİ SİTESİ OLAĞANÜSTÜ KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTI TUTANAĞI

Toplantı Tarihi : 19 Ekim 2018 Saat: 20:00
Sayısı : 2018/04

Yaşar TEKŞEN (32/1) söz aldı. Ek bütçenin arsa payına göre hesaplanması gerektiğini belirtti.

Mehmet Ali ÖZTAŞ (150/1) söz aldı. Ek bütçe genel giderlere kullanılacaksa arsa payına göre, demirbaşlar için kullanılacaksa eşit olarak alınmalıdır dedi.

Talip DOĞAN (138/2) söz aldı. Talep edilen ek bütçe ile kapıya elektronik turnike sistemi ve demirbaş eksikleri giderileceği anlaşılmaktadır. Bu nedenle eşit toplanmalıdır dedi.

Müstecep TURGUT (132/2) söz aldı. Gündem dışı ama ortak su bedeli yüksek geliyor, bu konuda bir çalışma yapılmasını talep ediyorum dedi.

Site avukatı Av. Murat KAPTANOĞLU, aidat ödemelerini geciktiren sakinlere komşuluk hukuku gereği öncelikle ikaz telefonları açıldığını, ardından ihtar mektupları gönderildiğini, sonuç alınamazsa icra takibi öncesi son uyarı mektupları gönderildiğini ve nihayet icra takibi başlatıldığını belirtti. Bu dönemde bir sakin için takip başlatıldığını ifade etti. Genel Kurulun bugünkü toplantısı kapsamında gelen talepler doğrultusunda daha sıkı takip yapılacağını söyledi.

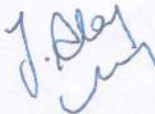
Yönetim Kurulu Başkanı Nuri Selim ETGER, ortak su kullanımı ile ilgili olarak gerekli çalışmayı başlattıklarını, ortak alanlara yaklaşık 60 adet süzme sayaç takılarak kaçak olup olmadığının tespit edileceğini, diğer noktalarda bir kaçak olup olmadığı hakkında kapsamlı çalışma içinde olunacağını belirtti.

Gündemin 4. Maddesindeki ek bütçe oluşturulması için oylamaya geçildi. Aylık 200 TL. taksitler halinde 3 ay süre ile konut başına toplam 600 TL. tutarlı ek bütçe yapılması oylandı. Yapılan sayımda 28 kat malikinin onay verdiği görüldü. Aylık 100 TL. taksitler halinde 6 ay süre ile konut başına toplam 600 TL. tutarlı ek bütçe yapılması oylandı. Yapılan sayımda 6 kat malikinin onay verdiği görüldü. Ek bütçe yapılmaması oylandı. 7 kat maliki ek bütçe yapılmaması yönünde oy kullandı.

Bu oylama sonucuna göre, Aylık 200 TL. taksitler halinde 3 ay süre ile konut başına toplam 600 TL. tutarlı ek bütçe yapılması oy çokluğu ile kabul edildi. Taksitlerin kat maliklerince (ev sahiplerince) Kasım 2018 – Aralık 2018 ve Ocak 2019 dönemlerinde aidatlara ek olarak ayrıca ödenmesine karar verildi.

Görüşülecek başkaca konu olmadığı için Divan Başkanı Zekiye AKAY toplantıyı kapattı. 19.10.2018 Saat: 22:10

Divan Başkanı
Zekiye AKAY



Yazman
Murat KAPTANOĞLU



Sayman
Ferit UZ

