

Sayı : 2019 / 004
Konu : 10.Olağan Genel Kurul Sonuç Bildirgesi

Ankara , 15/01/2019

Sayın Kat Malikimiz ;

12.01.2019 tarihinde kat malikleri kurulumuzun **10.Olağan Genel Kurulu** yapılmıştır. Genel kurul gündemi ve alınan kararlarla ilgili bilgiler şu şekildedir;

Yönetim kurulu faaliyet raporu ve **01.01.2017 - 31.12.2017 / 01.01.2018 – 31.12.2018** gelir gider tabloları ve bilançoları okunarak ibra için oylanmış, **oy birliği ile ibra edilmiştir.**

01.01.2017-31.12.2017 / 01.01.2018 – 31.12.2018 denetim kurulu raporu okunarak ibra için oylanmış, **oybirliği ile ibra edilmiştir.**

Genel Kurulda 2 (İKİ) yılılığına görev yapmak üzere;

Yönetim Kurulu Asil Üyelikler

Ertuğrul YILMAZ
İsmail Hakkı BİÇER
Yusuf ŞAHİN
Cemal ÖZER
Tolga ÇAKMAKÇI

Yönetim Kurulu Yedek Üyelikler

Ceyhan GÜNDÜZ
Cengiz ÖZCAN
Derya ÖZKAN
Nevzat ÇELEBİ
Üçler ÇORUH

Denetim Kurulu Asil Üyelikler

Hüseyin ARSLAN
Süleyman Turgut YETKİN
Mesut ŞENYİĞİT

Denetim Kurulu Yedek Üyelikler

Lokman ARSLANER
Eflatun MUTLU
Veysel UYANIK seçilmişlerdir.

Seçilen kurul üyeleri ilk yönetim kurulu toplantısında görev dağılımını aşağıdaki şekilde oluşturmuştur.

Yönetim Kurulu Üyelikleri

Ertuğrul YILMAZ	Başkan
İsmail Hakkı BİÇER	2.Başkan
Yusuf ŞAHİN	Muhasip Üye
Cemal Özer	Üye
Tolga ÇAKMAKÇI	Üye

Genel Kurul toplantısında alınan karar ve bilgiler aşağıdaki gibidir;

İmar ile ilgili işlerin tamamlanması için son aşama; mimari projenin Yenimahalle Belediyesince onaylanmasıdır. Yönetimimiz bu aşamada gerekli çalışma ve görüşmeleri yapmıştır. Plan ve proje değişikliği için kat malikleri yönetim kuruluna, 09.03.2013 tarihli 7.olağan genel kurulda 5/4 çoğunluk ile verilen yetkide olmasına rağmen Yenimahalle Belediyesince Ankara Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliğinin ilgili maddesi gereğince proje işlemlerinin tamamlanması için 268 malikin vekaleti talep edildi, 9. Genel kurulda bu konu ile ilgili komisyonda kurulmuştu. Vekaletlerin çözülebileceği noktasında görüş oluştuğunda belediye ve proje sahibi mimar ile yapılan görüşmede; vakti ile kooperatif zamanındaki bir vergi istisnasından faydalanılarak iskan harçlarının eksik yatırıldığı, bu eksik kalan kısmın tamamlanması gerektiği bilgisi yönetimimize verilmiştir. Bu çerçevede yapılan yaklaşık bir hesap ile en az 3.500.000 TL tutarındaki harcın yatırılması gerektiği söylenmiştir. İşyeri bazlı bu harcın yatırılması için yapılan görüşmelerde üç adadaki işyerlerinin tamamının harç yatırması gerektiği bilgisi tekrar edilmiştir. Bu meblağın toplanması, bazı maliklerin ilave kat yapımını düşünmemeleri nedeni ile mümkün gözükmediğinden işlem bu noktada kalmıştır. Daha sonra yapılan görüşmelerimizdeki çözüm arayışlarımızda imar affı çıkacağı yönünde bilgi verilmiş, nihayetinde af çıkmış, ilave kat yapan maliklerimiz bilgilendirilerek aftan yararlanmaları için gerekli teknik bilgi verilmiştir. İmar çalışmaları için toplanan paraların yatırılan harçlar ve masraflardan kalan kısmı ayrı bir Kat Malikleri kurulu hesabında vadeli olarak muhafaza edilmektedir.

Neticede işyerlerimize ilave kat yapılması hususunda çıkılan bu yolda emsal artırımı onaylanmış, sitemizin toplamda **44.491 m2** lik arsasının mevcut **1,5 emsal** ile toplam **66.736,50 m2** inşaat alanına sahipken alınan emsal artırımı sayesinde **2 emsal** karşılığı toplam **88.982 m2** ye yükseltilmiştir. Dolayısı ile çatı katlarımızı tam kat haline getirme imkanı elde edilmiştir. Yükselen emsal değerinin öneminin önümüzdeki yıllarda daha iyi anlaşılabacaktır.

Genel Kurul da imar plan değişikliği için ödenmesi gereken ücretleri zamanında ödemeyip gecikme cezasına uğrayan maliklerin tahakkuk eden gecikme cezalarının tamamının silinmesi önerildi, öneri oy birliği ile kabul edildi

Sitemizde kurulu bulunan baz istasyonlar operatör telefon firmalarınca yapılan iki toteme nakledilerek uzun süreli sözleşmeleri imzalanmıştır. Daha önce tahsil edilen **80.000 Dolar** Kat Malikleri Kurulu banka hesaplarında muhafaza edilmektedir.

Turkcell ile yapılan yeni sözleşme ile iki istasyona **4 yıl için 348.000,00 TL** olarak ödenecek olan bedel önümüzdeki günlerde Kat Malikleri Kurulu hesaplarına firma tarafından yatırılacaktır.

Aynı şekilde Turk Telekom ile yapılan sözleşme sonucu önümüzdeki **5 yıl için 206.625,00 TL** lik tutar Kat Malikleri Kurulu hesaplarına firma tarafından yatırılacaktır.

Vodafone firmasına ait 1.blokta çatıda kurulu olan istasyonun sökülmesi ve mevcut totemlere nakli ve tüm bedelin Kat Malikleri Kuruluna ödenmesi noktasında; süresinde yapılan ihtarı firma dikkate almamıştır. Bu nedenle dava açılarak takip edilmiştir. Vakti ile sözleşme eski yönetim tarafından ve diğer sözleşmelerden farklı şekilde imzalandığı için mahkeme davamızı reddetmiştir. İstinaf mahkemesinde itirazımız vardır. Mahkemenin geçen dönemlerdeki bedellerin Kat Malikleri Kurulu hesaplarına ödenmesini karara bağlamış olmasına rağmen, malikin bizden habersiz sözleşmeyi yenileyerek 5 yıllık bedeli peşinen alması nedeni ile yıllık **7.500 Dolardan 5 yıl 37.500 Dolar** karşılığı bir bedelin Kat Malikleri Kurulu tarafından talebi yönünde de itirazımız devam etmektedir.

Yönetim Kurulu olarak göreve geldiğimiz 10.03.2013 tarihinden bu güne kat malikleri kurulunun mali durumu genel kurula ilgili dönemler için bilanço ve gelir gider tablolarıyla ayrıntılı olarak sunulmuştur. Bu bağlamda önceki yönetimin 7. Olağan Genel Kurulun da sunmuş olduğu **2012 yılı** bilançosunda görünen kısmı ile hazır değerler kasa ve banka mevcudu **11.453,98 TL** iken; devir aldığımız tarihten **2018 yılı** sonuna kadar olan dönemde hazır değerler **642.258,41 TL** yükseltilmiştir. Bu rakama yapılan iki sözleşme bedeli olan **554.625,00 TL** ilave edildiğinde toplam varlık **1.196.883,41 TL** olacaktır. Dava konusu olan Vodafone firmasından gelecek rakamında bu toplamda yer almadığını ayrıca belirtmek isteriz. Dolayısı ile kasada görünen bu rakamların tamamen yönetimimizin gelir artırıcı, gider azaltıcı çalışmalarının sonucu olduğunu bilgilerinize sunarız.

Aidatların belirlenmesi konusunda verilen bir önergede **2019-2020** döneminde aidatların **175,00 TL** olarak devam etmesi önerildi. Yönetim Kurulu adına Başkan Ertuğrul YIMAZ söz alarak mevcut varlıkların önümüzdeki 2 yıl için yeterli olacağından aidatların **2019-2020** dönemi için **150,00 TL** olmasını önerdi. **2019-2020** dönemi için toplanacak aylık aidat bedelleri için verilen önergeler oylandı, **150,00 TL** lik önerge oy birliği ile kabul edildi. Ayrıca Genel giderlere katılım payı bedellerini geç ödeme yapanlar için uygulanacak gecikme oranının **% 5** olarak alınması oylandı. Oy birliğiyle kabul edildi. Yönetim Kurulu adına Ertuğrul Yılmaz tekrar söz alarak site aidatları konusunda gecikmeye uğrayan üyelerin 1 kereye mahsus olmak kaydı **28.02.2019** tarihine kadar aidat asıllarının ödenmesi kaydı ile tahakkuk etmiş olan gecikme bedellerinde **% 50** indirim yapılmasını önerdi. Önerge oylanarak oy birliği ile kabul edildi.

Genel Kurul da biriken ve tahsil edilecek gelirlerin Kat Malikleri faydasına tahsis edilerek değerlendirilmesi için yapılacak araştırmalar sonucunda kanunlar müsaade eder ise sitemizden bir gayrimenkulün Kat Malikleri adına alınabileceği bilgisi paylaşıldı. Genel Kurul da Yönetim Kurulunun bu fikri değerlendirildi. İlgili çalışmaların yapılarak Yönetim Kuruluna bu konu ile ilgili verilecek yetki oylandı. Oylama sonucu oy birliği ile Yönetim Kuruluna yetki verildi.

Sitemizin kanal problemleri ile ilgili bilgi vermek üzere Yönetim Kurulu adına Yusuf ŞAHİN söz alarak; sıkça yaşanan kanal sorunlarına çözüm bulmak amacıyla Ankara Büyükşehir ve Yenimahalle Belediyesi ile yapılan temaslardan neticesinde, problemin dört işyerinin kanalının birbirine bağlı olması nedeni olduğu tespit edilmiştir. Bu görüşmeler sonucu ana parsel bacalarında sıkıntılı olan üç parsel bacası uygun hale getirilmiştir. Sitede bulunan tüm ana parsel bacaları ile işyerlerinin bağlı olduğu bacalarına giden hatlar personelimiz refakatinde, tazyikli su ve ekipman ile temizlettirilmiştir. Sitemizde özellikle imalatçı, lokanta, sakatlatıcı ve et işi ile iştigal eden firmaların kanal çıkışlarına yağ tutucu bir hazne yaptırımlarının faydalı olacağı bilgisini paylaştı.

Yönetim kurulumuz genel kurulda görüşülen mevcut durum ve yapılması düşünülen konular hakkında en kısa sürede sayın kat maliklerimizi daha detaylı bilgilendirecektir. Bu vesile ile işlerinizde başarılar diler, 10. Olağan Genel Kurulun Öz Ankara camiasına hayırlı olması dileği ile saygılarımızı sunarız.

İsmail Hakkı BİÇER
2.Başkan

Ertuğrul YILMAZ
Başkan

GENEL GİDERLERE KATILIM PAYI ÖDEME PLANI

(01.02.2019 – 31.12.2020)

Şubat 2019	150,00 TL	Ocak 2020	150,00 TL
Mart 2019	150,00 TL	Şubat 2020	150,00 TL
Nisan 2019	150,00 TL	Mart 2020	150,00 TL
Mayıs 2019	150,00 TL	Nisan 2020	150,00 TL
Haziran 2019	150,00 TL	Mayıs 2020	150,00 TL
Temmuz 2019	150,00 TL	Haziran 2020	150,00 TL
Ağustos 2019	150,00 TL	Temmuz 2020	150,00 TL
Eylül 2019	150,00 TL	Ağustos 2020	150,00 TL
Ekim 2019	150,00 TL	Eylül 2020	150,00 TL
Kasım 2019	150,00 TL	Ekim 2020	150,00 TL
Aralık 2019	150,00 TL	Kasım 2020	150,00 TL
		Aralık 2020	150,00 TL

Kurulumuzun muhasebe kayıtlarında, işyerinizin .../.../..... tarihi itibarı ile;

AİDAT ASLI : TL

GEÇİKME BEDELİ : TL

BORÇ TOPLAMI : TL vardır.

12.01.2019 tarihinde gerçekleştirilen Genel Kurulda alınan karar gereği bahse konu aidat borç aslının tamamını 28.02.2019 tarihine kadar ödemeniz durumunda tahakkuk etmiş gecikme cezalarının % 50 lik kısmı silinecektir. Bu çerçevede;

AİDAT ASLI : TL

GEÇİKME BEDELİ : TL

TOPLAM : TL bedel ödeyerek borcunuzu kapatmış olacaksınız.

Bakiyede mutabık değil iseniz lütfen bilgi veriniz.

Aidatlarınızı aşağıda belirtmiş olduğumuz banka şubesi hesaplarına veya Kat Malikleri elemanlarımıza makbuz karşılığı yapabilirsiniz.

DENİZBANK	/ GİMAT ŞUBESİ	IBAN NO: TR16 0013 4000 0011 5891 1000 01
YAPI KREDİ	/ GİMAT ŞUBESİ	IBAN NO: TR25 0006 7010 0000 0069 3512 53
AKBANK	/ GİMAT ŞUBESİ	IBAN NO: TR58 0004 6006 3188 8000 0166 28
İŞ BANKASI	/ GİMAT ŞUBESİ	IBAN NO: TR06 0006 4000 0014 2970 1211 30
T.E.B	/ GİMAT ŞUBESİ	IBAN NO: TR08 0003 2000 2300 0000 0249 14

AYRICA MALİKLERİMİZ HESAP BİLGİLERİNE VE GÜNCEL BORÇ DURUMUNA www.ozankarakmk.com İNTERNET ADRESİMİZDEKİ ONLINE ÖDEME BÖLÜMÜNDEN YÖNETİMDEN ALACAKLARI KULLANICI ADI VE ŞİFRE İLE ULAŞABİLİR VE KREDİ KARTI İLE ÖDEMELERİNİ YAPABİLİRLER.