ARIKÖY TOPLU YAPI
TEMSİLCİLER KURULU
2012 YILI TOPLANTI TUTANAĞI

Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulu 2012 yılı Toplantısı yapılmak üzere Yönetim Planına göre alınan toplantı kararı üzerine 14.04.2013 tarihinde saat 13.00'de Arıköy Sosyal Tesislerinde toplanıldı. Toplantıya geçilmeden önce yapılan incelemede: Toplantıya çağrı mektuplarının ; 159 temsilciye 28.03.2013 tarihinde Sarıyer PTT Müdürlüğünden taahhütlü olarak gönderildiği , yapılan yoklamada 159 temsilciden 87 kişinin Hazirun Cetvelini imzalamak sureti ile hazır olduğu ve 600 kat malikinin temsil edildiği ve gerekli çoğunluğun var olduğu yapılan yoklamadan anlaşıldığından toplantı gündeminin görüşülmesine geçildi.

GÜNDEM MADDELERİ:

1- **Yönetim Kurulu Başkanı Prof. Dr. Ayhan TORAMAN tarafından yoklama yapıldı. Gerekli çoğunluğun sağlandığı görüldü. Toplantı açıldı**. Büyük Önder Gazi Mustafa Kemal Atatürk ve silah arkadaşlarının manevi huzurunda bir dakikalık saygı duruşunda bulunuldu.

2- **Toplantıyı yönetmek üzere Yönetim tarafından Divan Başkanlığına Hilmi AKÇIN, .Bşk.Yardımcılığına Murtaza İMER, Yazmanlığa Nesrin ÇELİK, Oy sayım Memurluklarına Şener AY, Fethiye TAMER ve Cengiz GÜNGÖR önerildi. Oylamaya geçildi ve önerilen isimler oy birliği ile seçildiler. Divan Heyetine toplantı tutanaklarını imzalama yetkisi oy birliği ile verildi.**

3- **Arıköy Toplu Yapı Yönetim kurulu 2012 yılı faaliyet raporu ve gelir – gider hesaplarının okunmasına geçildi**. Katılan tüm temsilcilere hazurun cetvelinin imzası esnasında verilen faaliyet raporları ve gelir-gider cetvelleri ile eklerinin katılanlar tarafından incelenmekte olduğu ifade edilerek faaliyet raporu Arıköy Toplu Yapı Yönetimi Yönetim Kurulu Başkanı Prof. Dr. Ayhan TORAMAN ve S.Murat ULUTUNÇEL tarafından okundu.

4- **Arıköy Toplu Yapı Yönetimi Denetim Kurulu 2012 yılı raporunun okunmasına geçildi**. 2012 yılına ait Denetim Kurulu faaliyet raporu Sn.Rıfat DENİZ tarafından okundu.

5- **Raporların ve Bilançonun görüşülmesine geçildi**. Divan başkanı tarafından görüş bildirmek isteyen Üyelere söz verildi. İlk söz alan İsmet Sungur , ASK nın kuruluş amacı Kooperatifin yapmış olduğu spor tesislerinin bakım ve onarımını yapmaktır. Ancak faaliyet dışı konularla uğraşmaktadır. Asıl konularla uğraşmasını tavsiye ediyoruz. Bakımsızlık nedeniyle yapılan işler nelerdir sorumluları bulunup gerekli cezaların verilmesi gerekir. Yapılan dükkanlardan gelecek kiralarla gelir elde etmemiz gerekirken bunlar başımıza bela olmuştur dedi. Söz alan Dilvin ÇINAR sesimizin tonunu yükseltmeden konuşalım dedi ve servislerden dolayı herkesin mağdur olduğunu, servislerin son derece verimsiz kullanıldığını görüyorum Servisler sürekli olarak birileri tarafından şikayet edildiği söyleniyor. Ben 5 yıl önceki şikayet dilekçesini gördüm. Şikayetin içeriden biri tarafından yapılmadığını gördüm. Sivil polis ekibinin servisleri kontrol ettiği söyleniyor. Bunun doğru olmadığını

gördüm . Araçların bağlandığı söylenmektedir. Araçların bağlandığına ilişkin makbuzların fotokopisini istiyorum. Servislerin analizi yapılmalı ve boş giden servislerin kaldırılması gerekir. Divan heyetine makbuz talebi için dilekçe verdi. Sn.Nuran SÖKMEN söz aldı , arıtma konusunda söz almak istedim arıtma için yapılan işler yetersizdir tamir için harcanan paranın doğru yere gitmediğini düşünüyorum. ASK için paralar verildiği görülmektedir . ASK tarafından yapılan genel kurulda yönetim ibra edilmemiştir. Hesapları kapatılmamıştır dolayısıyla ASK için yapılan harcamalarımız da hesaplarımızda kapatılmamış olmalı. Bütçenin yaklaşık 3 te 1 i ASK için harcanmıştır. Cengiz BUYURGAN söz aldı İlk olarak Sn.Başkana teşekkür ederim öncelikle sitemizi iki başlılıktan ve iskansız bir tesisi işletmekten kurtardı. Bizden önceki yönetimler iki başlılık olmuyor ama bizim yönetimimiz olunca iki başlılık oldu. Kasım ayı başında Bahçe bakım md. İle birlikte 4 personel mine sk. 1 gün süre çalıştı. Daha sonra 28 ocak tarihli hafta 1 kişi tüm gün çalıştı. İnşaat devam ediyor mu devam ettiği dönemde duvar yıkılma işi yapılmıştır. Raporun 8-9 sayfalarda maddi hata yapılmıştır. Denetim kurulu ile ilgili söylemek istediğim verdiğim dilekçeye nasihat eder şekilde cevap verilmiştir. Sn.Ayyüz Sabuncu söz aldı Denetim kurulu raporunun daha önceden elimize ulaşması gerekmekteydi ancak bugün elimize ulaşmıştır. ASK ya yapılacak destek için genel kurul kararı olmalı bu karar olmadan destek yapılması doğru değildir. Sağlık kabini için alınan bağışın genel kurulda karar olarak alınmalı. Sn.Ömer AYEN Denetim kuruluna soru sordu Yatırım yenileme harcamalarının açıklanmasını istedi. Sn.İsmail Üğdül söz aldı Arıtma konusu önemlidir bunun sıkıntısını yaşadık. Ayrıca ASK konusu yanlış anlaşılmaktadır ASK tesislerin işletilmesi için yasal zorunluluklardan kurulmuştur. Yapılan yardımları sorarken ASK Yönetim kurulunu da zan altında bırakılmaktadır. Hepimizin ayrı ayrı problemi olabilir ASK yı istemiyorsak Arıtepe ve Arısu yu kapatmamız gerekir. Dedi. Divan başkanı başka söz isteyen olup olmadığını sordu. Başka söz alan olmadı.
Denetim kurulu Rıfat bey Deniz Cengiz beye cevap verdi sehven maddi yanlışlık Yapılmıştır. Dedi.
Sn. Ayhan Toraman cevap verdi. Kat Mülkiyeti Kanununa göre hareket ediyoruz. ASK nın işletmesine avans vermedik. Dilvin Hanım bize servis konusunda yardımcı olacak. Sivil polis ekibinin geldiğini gördük. Sizin sitede muhbir var dediler. ASK ya yapılan yardımları Denetim kurulu bir karar alınması gerektiğini ifade etmektedir. Benim yaptırdığım tüm işler için işçilerin sitede çalışma saatleri dışında ve ücreti karşılığında yapılmıştır. Dedi. Servislerden yararlananlar bedelini ödemeliler. Biz özveri ile hizmet etmekteyiz. Ara sıra teşekkür duymak istiyoruz dedi.

Raporların ve gelir gider tablolarının görüşülmesi tamamlandığından oylamaya geçildi. Raporlar ve gelir gider tabloları 10 red oyuna karşılık OY ÇOKLUĞU ile kabul edildi.

6- **Yönetim ve Denetim Kurullarının ayrı ayrı aklanması için oylamaya geçildi**. Yönetim Kurulu üyeleri 2012 yılı çalışmalarından dolayı oylandı. Yönetim Kurulu üyeleri 10 RED oyuna karşılık OY ÇOKLUĞU ile İBRA edildiler. Denetim Kurulu üyeleri 2012 yılı çalışmalarından dolayı oylandı. Denetim Kurulu üyeleri OY BİRLİĞİ ile İBRA edildiler.

7- **2013 Yılı İşletme projesinin görüşülmesine geçildi**. Yönetim Kurulunun hazırlamış olduğu İşletme projesi katılan temsilcilere dağıtıldı. Söz alan İsmail

ÜĞDÜL bu işletme projesi uygundur dedi. Söz alan Gökhan KÜÇÜKGİRGİN söz aldı. Arıtma bizi yakın olmamız sebebi ile rahatsız ediyor. Bu projede buna ayrılmış bir kalem yok. Yönetim bu konuda ne düşünmektedir. Dedi. Yönetim Kurulu Başkanı Ayhan TORAMAN şu anda bu mümkün değil. Yeni bir sistem getirilmesi çok pahalıdır. Koku sistem çalışmadığı zaman olmaktadır. Dedi. Cengiz BUYURGAN söz aldı. İşletme projesinde geçen yıla göre % 10 ile %15 daha fazla yapılmıştır.

Yönetim Kurulunca önerilen İşletme projesi oya sunuldu. Katılanların OY ÇOKLUĞU ile (24 karşı oya karşılık) Kabul edildi. Tutanak ekine alındı.

1- Bu işletme projesine ait bütçe 01.01.2013-31.12.2013 dönemini kapsamaktadır.
2- Yönetim Kurulu :
   a) İşletme projesine ait, bütçeyi uygulamaya ve bu konuda karar almaya,
   b) İşletme projesine ait , bütçede gösterilen gelirler dışında sonradan sağlanacak kat maliki ve sakinlerin katılım payları kredileri ve diğer gelirleri ilgili bölümlere aktarmaya ve uygulamaya,
   c) İşletme projesine ait bu bütçeye yeni bölüm ve miktar eklemeye,
   d) Genel kurulda belirlenen ödemeleri, aylık genel gider paylarını veya ara taksitleri kat malik ve sakinlerinden tahsil etmeye,
   e) Genel kurula sunulan 2013 yılının işletme projesinin ve projeye ait bütçeyi alınan kararlar doğrultusunda uygulamaya,
   f) Kat malikleri kurulunun direktifleri doğrultusunda değerlendirilip önerilen 2013 yılı işletme projesini ve bütçeyi revize etmeye,
   g) Açık ve kapalı havuz ile sauna ve fitnes merkezi işletilmesi ve bu hizmetlerden yararlananlardan alınacak katkı payını belirlemeye yetkili olacaktır.
3- Personelin görev ve sıfatları ile ücretlerinin, sosyal haklarının Yönetim kurulunca belirlenmesine
4- Ücretler net olup tüm vergi ve kesintileri ile diğer yükümlülükler site yönetimine ait olacaktır.
5- Site yönetim ve denetim kurulunda görev yapan asil üyelerin genel giderlerden muaf tutulmasına katılanların OY ÇOKLUĞU (24 karşı oy) ile KABUL EDİLDİ. İşletme projesi Tutanak ekine alınarak Divan heyetince imzalandı.

8- **2013 Yılı Kat maliklerinin ödeyeceği aylık avans miktarının görüşülmesine geçildi.** Yönetim Kurulu aylık avans miktarını 200.00 TL. olarak teklif etti. Ayyüz SABUNCU eski aidat yeter dedi. Cengiz BUYURGAN söz aldı. Geçen yıl 165 oldu ve bu yeterli oldu. 185.00 TL. bu işletme projesini karşılar dedi. Yönetim Kurulu Başkanı 200.00 TL. nin bile yeterli olmayacağını tahmin ediyoruz. Özenle tasarruf ederek bunu denkleştirmeye çalışıyoruz dedi. Divan Başkanı 200.00 TL. olarak oya sundu. Katılanların OY ÇOKLUĞU (48 karşı oy) ile aylık avans miktarının 200.00 TL. olarak 01.05.2013-30.04.2014 aylarında ödenmesine karar verildi.

9- **ASK'ya geçmişte verilen avansın ve yapılacak katkının görüşülmesine geçildi**. Yönetim Kurulu Başkanı ; Tesisleri yönetmeyi yasal olarak yapamadığımız için ASK kurulmuştur . bu yüzden Divana vermiş olduğumuz maddenin kabul

edilmesini ve verilmiş olan Avans tutarının bağış olarak kabul edilmesini istiyoruz dedi ve Madde genel kurula okundu Okunan madde : **Arıköy Toplu yapı yönetim planında (madde 2/a) Alışveriş merkezleri sosyal tesis olarak kullanılan alanlar ,özel veya kamu kişilerine ait olan arazi ve tesisler ortak yerler ve şeyler ortak yer olarak belirlenmiştir. Yönetim planımızın 9. maddesi ile 40/6 maddesinde de kat maliklerinin "ortak yerlerin muhafaza bakım işletme ve onarım giderlerinden payına düşen ödemeleri hiçbir gecikmeye mahal bırakmaksızın yapmaya" Amir olduğu açıkça ifade edilmektedir . Yönetim planımızın 46. maddesi ile kat mülkiyeti kanunun 72. maddesi de aynı mahiyette olup ortak yapı , yer ve tesisler için yapılan ortak gider payını ödemekle yükümlüdürler . Tesislerimizin yasal olarak işletilmesi için kurulan ASK derneğinin bu işlerinin yerine getirmesi için işletme giderlerini karşılamak üzere verilen 230.000.00 TL avansın geri alınmamak üzere bağışlanmasına mümkün olduğu oranda giderlerin katkı payı ile desteklenmesine** . Söz alan Yönetim Kurulu Başkanı; Tesislerin işletilmesi ve kar edebilmesi için kullanılması ve daha etkin işletilmesi gerekir dedi. Mazlum Kutlar söz aldı yönetimin sunduğu maddenin doğru olduğu bu paranın bir şekilde ödeneceği . Tesislerimizin bazı dönemlerde kapatılabileceği ve tasarruf edebileceğimizi söyledi. Ayhan Toraman söz aldı ve bu konuyu tartışabiliriz belki ileriki tarihlerde Tesislerimizi uluslar arası bir firmaya kiraya verebiliriz. Arısu tesisimiz Cengiz beyin dediği gibi iskanı alınmamıştır yasal süreç devam etmektedir. Madde tekrar Divan heyeti tarafından genel kurula okundu ve oylamaya sunuldu ve oy birliği ile kabul edilerek **ASK derneğinin faaliyetlerini yerine getirmesi için işletme giderlerini karşılamak üzere verilen 230.000.00 TL avansın geri alınmamak üzere bağışlanmasına mümkün olduğu oranda giderlerin katkı payı ile desteklenmesine karar verildi**.

10- **Tahsil edilemeyen dükkan kiraları konusunun görüşülmesine geçildi** Ayhan Toraman söz aldı ve Geçmişten gelen şüpheli alacakların ilgili avukat tarafından alınacak aciz belgesi ile bilançodan çıkarılmasına karar verilmesini genel kurulumuzdan talep ediyoruz. Cengiz Buyurgan söz aldı ve yönetim kurulunda olan bir üyenin oğluna ait borç için Sizden özel olarak ilgilenmenizi rica ediyorum dedi. Yönetimin teklifi olan : **Tahsili imkansız görüldüğü için bilançoda şüpheli alacaklar da yer alan 87.846,74 TL kiracı alacaklarının ilgili avukat tarafından aciz belgesi alınan borçlulara ait borçların bilançoda çıkarılması** Oylamaya sunuldu ve 8 red oyuna karşılık oy çokluğu ile kabul edildi.

11- **Servislere bütçeden yapılan katkının görüşülmesine geçildi** Murat ULUTUNÇEL Servisler le ilgili bilgi verdi . 2012-2013 Yılı içinde yapılan tüm servislere ait istatistiki bilgileri ekrandan genel kurula gösterdi yapılan sefer ve yolcu sayılarını gösterdi. Yapılan tüm seferler Hacıosman olduktan sonra 4 adet araçla yapılmaktadır. Daha önce 5 araç gerekmekteydi. Bir araç günde sadece tek sefer yapması halinde alacağı parayla bu işi yapmıyor . En az 3 gidiş 3 geliş sefer yapma şartı koşmaktadır. Yani dolu giden bir aracın mutlaka boş da olsa diğer seferin yapılabilmesi için dönmesi gerekmektedir. Bazı seferlerin boş olması bu nedenledir. Hacıosman olduktan sonra araç sayısı 3 e indirilebilir. Yönetim Kurulu Başkanı söz aldı. Sefer sayıları azaltılarak Hacı Osmana kadar ücretsiz taşıma yapalım. Dedi. Önümüzdeki dönem sadece servis subvanse farklarını konuşalım. Dedi. Servis ücreti bütçeden karşılanmak suretiyle ücretsiz olarak servislerin Hacı Osman a kadar devam etmesine uygulama şeklinin belirlenmesi konusunda

yönetim kuruluna yetki verilmesine,gelecek bilanço döneminde şehir içi servis giderleri kalemi için ayrılan sübvanse miktarının aşılması halinde farkın ayrıca kat maliklerinden tahsil yoluna gidilmesine OY BİRLİĞİ ile karar verildi .

12- **Dilek ve temenniler** bölümünde söz alan olmadı.

13- **Kapanış**. Gündemde görüşülecek herhangi bir husus kalmadığından toplantı kapatıldı. Tutanak Divan Başkanı tarafından okundu. Herhangi bir itirazın olup olmadığı soruldu. Bir itirazın olmadığı görüldü. Toplantı kapatılarak divan heyetince birlikte imzalandı. Saat: 17.45

DİVAN BAŞKANI
HİLMİ AKÇIN

BAŞKAN VEKİLİ
MURTAZA İMER

YAZMAN
NESRİN ÇELİK

OY SAYIM MEMURLARI

ŞENER AY **FETHİYE TAMER** **CENGİZ GÜNGÖR**

Ek: 2013 yılı işletme projesi

14.NİSAN.2013 TARİHLİ GENEL K.K. İLE REVİZE EDİLMİŞ
ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ
2013 YILI TAHMİNİ BÜTÇESİ

GİDER			GELİR		
A-PERSONEL GİDERLERİ		**1.400.000,00 TL**	**KAT MALİKLERİ TOPLAM TAHSİLAT**		**2.442.160,00 TL**
B-GENEL YÖNETİM GİDERLERİ		**1.135.108,87 TL**	**A- KAT MALİKLERİ KATILIM PAYLARI**	2.372.160,00 TL	
1- Şehir Servis giderleri	125.000,00 TL		**B-AİDAT FAİZ**	70.000,00 TL	
2-Doğalgaz Gideri	155.000,00 TL				
3-Elektrik	260.000,00 TL		**KİRACILARA AİT TOPLAM TAHSİLAT**		**235.000,00 TL**
4-İski Su Gideri	67.000,00 TL		**C-KİRA GELİRLERİ**	200.000,00 TL	
5-Tamir Bakım	24.000,00 TL		**D- KATKI PAYLARI (Kira aidat)**	25.000,00 TL	
6-Posta Haberleşme	29.500,00 TL		**E-KİRA FAİZ GELİRLERİ**	10.000,00 TL	
7-Çevre Bakım -İlaçlama	21.000,00 TL				
8-Taşıt,Jenaratör Y.Bakım	80.000,00 TL				
9-Genel Tem.Sair Malzeme	140.000,00 TL		**F-SERVİS KATKI PAYLARI TAHSİL EDİLEN**		**50.000,00 TL**
10- Havuz Malzeme	17.000,00 TL				
11-İçme Suyu - Çay şeker	18.000,00 TL		**G-SAİR GELİRLER**		**20.000,00 TL**
12-Diğerleri	198.608,87 TL				
C-ÖNGÖRÜLMEYEN GİDERLER		**0,00 TL**	**H- DEVREDEN KARŞILIKLAR/2012**		**123.948,87 TL**
		336.000,00 TL			
Emlak Vergisi	50.000,00 TL				
Sigorta Senedi	21.000,00 TL				
Genel Kurul - Ada Toplantı Giderleri	15.000,00 TL				
Yatırım Yenileme Harcı	250.000,00 TL				
TOPLAM		**2.871.108,87 TL**	**TOPLAM**		**2.871.108,87 TL**

01.05.2013-30.04.2014 TARİHLERİ ARASINDA AYLIK AVANS MİKTARI (AİDAT)
200 TL OLARAK BELİRLENMİŞTİR
ÖDEMELERİNİZİ BU TUTARI DİKKATE ALARAK YAPMANIZI RİCA EDERİZ.

14.NİSAN.2013 TARİHLİ GENEL K.K. İLE REVİZE EDİLMİŞ
2013 YILI İŞLETME PROJESİ
(TAHMİNİ GİDERLER)

	2012 YILI	2013 YILI ÖNGÖRÜLEN
A-PERSONEL GİDERLERİ	**1.269.765,99**	**1.400.000,00**
Muhasebe Servisi Brüt Ücret Gid.	79.722,76	87.000,00
İdari ve Teknik Servis Brüt Ücret Gid.	176.153,58	220.000,00
Güvenlik Servisi Brüt Ücret Giderleri	526.620,82	570.000,00
Arıtepe Tesis Brüt Ücret Giderleri	50.412,98	53.000,00
Arısu brüt ücret ve giderleri	19.740,70	
Çevre temizlik Brüt ücret ve giderleri	101.319,30	115.000,00
Peyzaj ve bahçe bakım brüt ücret ve gid.	115.727,65	130.000,00
Tabldot Giderleri	89.361,94	100.000,00
Sosyal Giderler	85.398,66	95.000,00
Personel Servis giderleri	25.307,60	30.000,00
B- AMAÇ VE HİZMET GİDERLERİ	**1.137.265,37**	**1.135.108,87**
Çevre Bakım Giderleri	63.700,47	70.000,00
Şehir içi Servis Giderleri	240.954,15	125.000,00
Genel Temizlik Giderleri	72.716,13	140.000,00
Doğalgaz Giderleri	147.906,00	155.000,00
Elektrik Giderleri	257.148,54	260.000,00
Taşıt, Traktör,Jenaratör, Yakıt Giderleri	53.079,43	60.000,00
Küçük Demirbaş Giderleri	7.068,88	8.000,00
Tamir Bakım Giderleri	23.062,37	24.000,00
Haberleşme Giderleri (Tel.+İnt.+Posta)	27.437,25	28.000,00
Çevre İlaçlama Giderleri	14.478,60	21.000,00
Gkbn Giderleri	12.749,28	13.000,00
İçmesuyu, Çay şeker Giderleri	17.048,58	18.000,00
Kırtasiye Giderleri	10.590,85	12.000,00
Basın ve Halkla İlişkiler Giderleri	28.762,00	30.000,00
Personel İş Giysisi	7.484,90	10.000,00
Taşıt,Jenaratör Tamir Bakım Giderleri	17.645,31	20.000,00
İSKİ Giderleri	65.593,00	67.000,00
Elektrik Malzeme Giderleri	5.571,59	6.000,00
İnşaat Malz.Yapım ve Onarım Giderleri	22.045,02	20.000,00
İkram Temsil Giderleri	3.026,18	4.000,00
Banka Masrafları	5.028,83	7.000,00
Bilgisayar Bakım ve Teknik Serv.	7.377,26	8.500,00
Çöp Nakliye Giderleri	2.090,00	4.000,00
Diğer Muhtelif Giderler	7.429,32	6.108,87
Posta Haberleşme giderleri	591,63	1.500,00
Havuz Kimyasalları ve İyon Chz.	16.340,71	17.000,00
Diğer Olağandışı gid.ve zararlar	339,09	
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	0,00	
TOPLAM	**2.407.031,36**	**2.535.108,87**
Öngörülmeyen Giderler	0,00	0,00
Emlak Vergisi	47.845,01	50.000,00
Sigorta Senedi	20.825,59	21.000,00
Genel Kurul- Ada Top.Giderleri	10.903,46	15.000,00
Yatırım Yenileme Giderleri	328.588,88	250.000,00
GENEL TOPLAM	**2.815.194,30**	**2.871.108,87 TL**