

ANGORA EVLERİ TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU 2 HAZİRAN 2024 TARİHLİ (OLAĞANÜSTÜ) MALİ GENEL KURULU TUTANAĞI

Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi (Olağanüstü) Mali Genel Kurul toplantısına ilişkin olarak, 04.04.2024 tarih ve 2024/01 sayılı yazı ile Temsilciler Kurulu üyelerine tebliğ edilen gündem, yer ve toplantı zamanını içeren davet yazılarının elden ve imza karşılığı tebliğ edildiği tutanaklardan anlaşılmıştır. Yapılan yoklamada, toplam 1963 kat malikinden 1081'ini temsilen, toplam 129 temsilciden 65'inin toplantıda hazır bulunduğu, dolayısıyla %59.76 oranıyla salt çoğunluğun sağlandığı tespit olunmuştur. Toplu Yapı Yönetim Planı uyarınca açılış için yeterli çoğunluğun varlığının tespitiyle toplantı 11:30'da başlatılmıştır.

Veli Arif Şimşek: "Sayın katılımcılar, toplantımızı başlatıyorum. Katılım durumunu belirlemek üzere yoklamaya geçiyoruz." Yapılan yoklama sonucunda, toplamda 1081 kat mülki asaleten/vekaleten katılım göstermiştir. Bu, %59.76 temsil oranına tekabül etmektedir. "Gerekli çoğunluğun sağlandığını belirterek, toplantıyı resmen açıyorum."

1. Madde: Saygı Duruşu ve İstiklal Marşı

Katılımcılar bir dakikalık saygı duruşunda bulundu ve ardından İstiklal Marşı okundu.

2. Madde: Temsilciler Kurulu Başkan ve Başkan Yardımcılarına Yetki Verilmesi

Veli Arif Şimşek: "Gündemimizin ilk maddesi olan Temsilciler Kurulu Başkan ve Başkan Yardımcılarına yetki verilmesini oylamaya sunuyorum."

İlgili yetkilerin Temsilciler Kurulu Başkan ve Başkan Yardımcılarına verilmesi oy birliği ile kararlaştırıldı.

3. Madde: Toplu Yapı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Sunulması

Taner Kip: "Değerli katılımcılar, sizlere 2023 yılı faaliyet raporunu sunmak istiyorum. Angora Evleri, peyzajı ve yeşil alanlarıyla örnek bir yerleşke olma niteliğini sürdürmektedir. Yönetimimiz 7 asil ve 4 yedek üyeden oluşmaktadır. Geçtiğimiz yıl yapılan değişiklikler ve görev dağılımını Faaliyet Raporu'nda yazıldığı şekliyle detaylı olarak sunacağım" diyerek Toplu Yapı Yönetiminin ilgili döneme ilişkin faaliyetlerini Faaliyet Raporu'na uygun olarak aşağıdaki gibi açıklamıştır.

- Kıdem Tazminatları:** "2023 yılı içerisinde, hukuken kıdem tazminatına hak kazanarak iş sözleşmeleri sonlanan çalışanlarımıza kıdem tazminatları eksiksiz ödenmiştir."
- İdari Faaliyetler:** "Bitkisel ve evsel atıkların toplanması, süpürge araçlarının kullanımı gibi idari faaliyetlerimiz düzenli olarak yürütülmüştür."
- Trafik Problemi:** "Yerleşkemizdeki hız kesiciler ve kör noktalara konulan aynalar ile trafik sorunlarına kısmi de olsa çözüm üretilmeye çalışılmıştır."
- Park ve Ortak Alanlar:** "Parklarımız ve ortak alanlarımızın bakımlarını düzenli olarak yapmaya devam edilmiştir."
- Orta Reflüt Sulama:** "Maliyetleri düşürme tedbirleri çerçevesinde, Ankara Büyükşehir Belediyesi ile yaptığımız ısrarlı görüşmeler sonucunda ana cadde orta reflüt sulama faturalarını belediyeye devretme konusunda mutabakata varılmıştır. Bu aylık olarak 45-50 bin TL'lik bir tasarruf anlamına gelmektedir."
- Çocuk Parkları:** "Çocuk parklarımızdaki oyuncaklarının boyanması işlemlerine kısa bir süre içinde başlayacaktır."
- Satın Alma Prosedürü:** "Etkin maliyet yönetimi ve şeffaflığı sağlamak amacıyla 23/1 sayılı Satın Alma Prosedürü oluşturulup yayımlanmıştır. Tüm satın almaları bu prosedüre göre yürütmekteyiz."
- Güvenlik Hizmetleri:** "Eski güvenlik firmamız Talon ile yaşanan sorunlar ve yeni firmamız Securitas ile yapılan çalışmalar hakkında sizleri bilgilendirmek istiyorum. Eski güvenlik firması Talon'a olan borcumuzla çıktık yola. Bu borç yaklaşık 1 milyon 200 Bin TL tutarında bir rakamdı. Bu rakam nereden kaynaklanıyordu? Bir süre Talon'a bir ödeme yapılmamıştı, ancak tabii 1 milyon 200 Bin TL gibi bir rakamı Talon'a direkt vermemiz söz konusu olamazdı. Biz ne yaptık? Yine titiz bir hukuki çalışma yürüttük. Bu çalışma sonucunda Talon personeline toplam yaklaşık 400 bin lira, Sosyal Güvenlik Kurumuna da 800 Bin lira civarında bir rakamı vermemiz gerektiğini gördük. Bunu da söyle yapılandırdık. Bunun yaklaşık 240 Bin Liralık kısmı yapılandırılmamış; 560 Bin Liralık kısmı

yapılandırılmıştı. Bunları SGK'ya, Toplu Yapı olarak bizzat kendimiz ödedik. Kalan 400 Bin Lirayı 2 taksit halinde arabaluculuk tutanaklarına istinaden 19 personele yaklaşık 200 Bin TL ve 200 Bin TL taksitler halinde ödedik ve karşılıklı ibralaştık. Bu konuda hiçbir sıkıntımız kalmadı. Hukuki olarak da kendimizi sağlama aldık. Önceki özel güvenlik şirketi olan CAT içinde bulunulan ekonomik kriz ve artan maliyetler nedeniyle istenen kalitede özel güvenlik hizmeti, işçilik maliyetleri nedeniyle, sunulamıyordu. Bu nedenle karşılıklı mutabakat ile özel güvenlik hizmet sözleşmesini feshettik. Çok hassas çalışmalarımızdan sonra 6 ayrı firmayı yeni güvenlik ihalesine çağırdık. Bunlardan sadece ikisi teklif verdiler; ATK Teknoloji ve Securitas Güvenlik Hizmetleri. Securitas'ın verdiği rakam mevcut firma CAT'in de altında olduğu ve diğer kriterleri sağladığı için yolumuza Securitas ile devam etmek istedik. Daha ileride de açıklayacağım gibi bu yeterli mi? Kesinlikle değil. Çünkü bu güvenlik hizmetini, yani bölgesel güvenliği, kesinlikle elektronik güvenlikle desteklememiz lazım."

- **Güvenlik Kamera Sistemi ve Plaka Tanıma Sistemi:** "Gelelim Güvenlik kamera sistemi ve plaka tanıma sistemine. Zamanında ciddi yatırımlar yapılarak 2018 yılında sitemize güvenlik kamera sistemi kurulmuştu. Geldiğimizde bu kamera sisteminin özellikle bakımsızlıktan kötü durumda olduğunu gördük. Bu bakımsızlığın yanında bir de bir önceki güvenlik firmasının daha doğrusu Talon Güvenlik'in sabotajlarını gördük. Yani, adamlar giderken kabloları kopartmışlar, sunucuları kesmişler vb. Bir takım zararlar vermişler. Geldiğimizde 43 adet kamera çalışır durumdaydı. Yaklaşık 180 bin lira harcayarak kayıt yapan kamera sayısını 103'e yükselttik. Toplamda zaten 123 kameramız var. Kalan 20 kameranın da durumu şu: İki tanesi kaza sonucu kırıldı; birisi Okyanus Caddesinde, diğeri Öykülü Caddesinde. Toplam 20 adet kameramızı da fiziksel olarak yere indirip tamir edersek (tamir edemediğimizi edeceğimiz, edemediğimizi yeni alacağız) 123 kameranın tamamına yakında ulaşmış olacağız."
- **Elektronik Güvenlik Sistemi:** "Gelelim elektronik güvenlik sistemine. Bu aslında bir proje bizim için. Şu an da bir ortak bölge güvenliği sağlıyoruz. Bu ortak bölge güvenliğini nasıl sağlıyoruz? 3 ayrı vardiya, altışar devriye, bir güvenlik amiri ve her zaman bir güvenlik müdürümüz ile. Tabii ki 1450 dönümlük bir alandan bahsediyoruz. Bütün haneleri korumanın imkanı, ihtimali yok. Bence hiç gerek olmamakla birlikte kulübelerimizde de 1'er tane personel bulunuyor ama elektronik güvenlik sistemini devreye sokabilirsek bu kulübelerdeki personele hiç ihtiyacımız olmayacak diye düşünüyorum. Elektronik güvenlik sistemini ileride ayrıntılı açıklayacağız ama özetlemek gerekirse elektronik güvenlik sistemi şu: Biz bu sistemi Ostim'den esinlendik. Ostim'de yanılmıyorsam 3 bin bağımsız bölüm var ve tamamı iş yeri ve gece tamamen sahipsiz o iş yerleri. Hiçbir kapısı yok, hiçbir nizamıyesi yok. Toplam 7 tane güvenlik aracı ile (bizden çok daha geniş bir bölge) korunuyor. Tabii bütün bağımsız bölümlerde alarm sistemi var. Bu alarm sistemi merkezi alarma bağlı, merkezi alarm kamera sistemine bağlı, kamera sistemi fiziksel güvenliğe bağlı. Burada %100'e yakın iş yeri güvenliği sağlayabiliyorsunuz. Eğer böyle bir sisteme gidebilirsek 1963 bağımsız bölümün (burada riskte en yüksek olan yerler müstakiller, bahçe dubleksler ve nokta blokların giriş katlarıdır) tamamını koruma şansımız olabilir. Onun dışında nokta bloklarda veya çatı dublekslerde ve benzeri diğer konutlarda aslında çokta, bu tip özel alarm güvenliğine ihtiyaç gözüküyor. Burada zaten sağlayıcı firma bir sunum yapacak. Çok ciddi angoraya özel indirimlerden söz ediyorlar. Onu ilerleyen zamanlarda konuşuruz."

Gökhan Yardım: "CAT Güvenlik hizmetleri tarafından alınan hizmet kalitesi site sakinleri tarafından beklenen seviyede olmadığı sonucuna varılarak sözleşmeyi feshettik. O halde neden CAT Güvenlik yeniden ihaleye davet edildi?"

Taner Kip: "Tekrar davet etmemizin sebebi şu: CAT Güvenlik firması bize gelerek şunu söyledi. Bu rakamlarla biz bunu devam ettiremiyoruz. Biz de tamam dedik. Çünkü asgari ücretlerde artışlar var, siz bu rakamlarla bunu devam ettiremezseniz biz de yeni ihaleye gidiyoruz. Önemli olan şeydi: Yeni raylıç bedellerle yeni bir firmanın ki bu CAT Güvenlik de olabilirdi, başlaması. Onun için çağırdık. Ama teklif bile vermedi."

Gökhan Yardım: "Peki, bir de şimdi yaptığımız bir çalışma var aldatılarla ilgili. Geçen sene de aynı hoca bir çalışma yapmıştı ve burada sunulmuştu. Bu çalışma için hocaya belli bir ücret ödenmiştir. Bu sene de ayrıca bir ücret ödendi mi?"

Taner Kip: "Geçen yıl 10.000 TL ödenmişti, bu yıl ödenmedi. Onu da arz edeyim herkese. Ben ve diğer bütün arkadaşlarımız tamamen kendi özel hayatlarından, iş hayatlarından fedakarlık ederek herşeyi bilabedel, hiçbir şekilde dışarıya fazladan bir para vermeden yaptık. Buna aityapımız da izin verdi, çünkü işimizde gayet yetkin insanlarız."

4. Madde: Denetim Kurulu Raporunun Sunulması ve Müzakere Edilmesi

Tarik Gençosmanoğlu: "Denetim kurulu raporumuzu sunuyorum. Faaliyet raporunda belirtilen denetim sonuçları ve yapılan çalışmalar şu şekildedir" diyerek Faaliyet Raporu'nda yer bulan Denetim Kurulu raporunu aynen okudu. Denetim Kurulu raporunda belirtilen hususlar tartışıldı ve müzakere edildi.

5. Madde: 2023 Dönemi Gelir-Gider Bütçesi ve 2024 Yılı Bütçesi

Arzu Gök: "2023 dönemi gerçekleştirmeleri ve 2024 yılı bütçe tahminimizi sizlere sunmak istiyorum." diyerek Faaliyet Raporu'na yansıdığı şekliyle 01.05.2023 - 30.04.2024 dönemindeki gider kalemlerindeki gerçekleştirmeleri ve gelir tablosunu sundu. Anılan dönemde giderler yaklaşık 21 Milyon TL olarak gerçekleşmiş, bunun yaklaşık yüzde ellisine karşılık gelen kısmı güvenlik kaleminden, yaklaşık yüzde otuz biri oranına karşılık gelen kısmı ise personel giderlerinden oluşmaktadır. Ayrıca, içinde bulunulan enflasyon ortamında artan maliyetlerin bütçeye ek yük getirmemesi için azami dikkat gösterdik. Bu sayede yıl başındaki asgari ücrete yapılan artış aidatlara yansıtılmadı ve önceki dönemden kalan güvenlik firmasına yapılan ödemeye rağmen Nisan sonuna kadar da denk bütçeyle devam edilebildi. Dolayısıyla ilgili dönemde daha çok tasarruf odaklı bir yönetim sergiledik ancak, önümüzdeki dönemde aidatlara enflasyon oranı ile doğru orantılı bir artış yapılması sonucunda aldığımız hizmetlerde iyileştirmeler mümkün olabilecektir.

6. Madde: Yönetim Kurulu ve Denetim Kurul'unun İbrası

Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu oy birliği ile ibra edildi. Yapılan faaliyetler ve mali tablolar oy birliği ile onaylandı.

7. Madde: Güvenlik Sistemi İyileştirme Çalışmaları

Hali hazırdaki Özel Güvenlik Hizmeti şirketi Securitas temsilcileri Canberk Bey ve Onur Bey söz aldılar. Elektronik güvenlik sistemi ile hane ve iş yeri güvenliğinin de kapsama alınarak fiziksel güvenlikle birleştirilebileceğini, kamera sistemindeki ciddi iyileşmeyi de dikkate aldıklarında, bu şekilde Angora Evleri Sitesi'nde daha etkin ve hızlı bir güvenlik hizmeti sunulabileceğini belirterek elektronik güvenlik hizmetine ilişkin sunum gerçekleştirdiler.

8. Madde: Toplu Yapının Hukuki Durumu

Avukat Mehmet Gülerman: Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 66. Maddesinin 1. Fikrası uyarınca Toplu Yapı; "bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, altyapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder." Şimdi, bu tanıma baktığınızda Angora Evleri'nin bu tanıma birebir uyduğunu görüyoruz. Bununla beraber Angora Evleri Sitesi'nde Toplu Yapı'ya geçilip geçilmediği hususu, birden çok davada tartışma konusu olmuş durumda. İlk olarak, Kooperatif 18 tarafından 2018 yılında bir kısım site sakinleri aleyhine "Kooperatife ait 17 adet konuta yapı kullanma izin belgesi alınabilmesi için gerekli olan muvafakatnamenin verilmesi yönünden Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 33. Maddesi gereği Hakim'in Müdahalesi" talebiyle Ankara 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2018/1608 Esas sayılı dosyasında açılmış olan bir dava var. Bu davada Toplu Yapı Yönetimi taraf değil. Bu davada mahkeme şöyle bir karar veriyor: "Angora Evleri Sitesi'nde toplu yapıya geçilmediği anlaşılmıştır, bu nedenle uyuşmazlığın Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre değil, genel hükümlere göre Asliye Hukuk Mahkemesinde görülmesi gerekir. Dolayısıyla Sulh Hukuk Mahkemesi görevsizdir." Bu karar yakın zamanda istinaftan döndü ve istinaf mahkemesi dedi ki; "Evet Angora Evleri Sitesi'nde Toplu Yapıya geçilmediği anlaşılmaktadır, ancak Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat irtifakı kurulmuştur. Bu nedenle uyuşmazlığın Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre Sulh Hukuk Mahkemesi'nde görülmesi gerekmektedir." Tabii bu arada bir süreç var, onu da izah edeyim. Toplu Yapının taraf olduğu bazı davalar var ki bunların büyük bir bölümü aıdat alacaklarıyla ilgili olarak site sakinleriyle devam eden davalar. Bir kısım site sakinleri tarafından Ankara 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin kararı emsal olarak dosyalara sunuldu ve mahkemeler de hiç konuyu araştırmaya gerek duymadan ve kararlarında herhangi bir gerekçeye yer vermeden "evet toplu yapıya geçilmemiştir" dolayısıyla sulh hukuk mahkemesi değil asliye hukuk mahkemesi görevlidir" şeklinde hüküm kurdular. Bu davalardan bir bölümü sonuçlandı, bir bölümü ise devam ediyor. Şimdi bir kere öncelikle şunu söyleyeyim. Yeterli bilgilendirme yapılmamış şeklinde serzenişler var. Biz Toplu Yapı tüm site sakinlerine buna dair bilgilendirme yazılarını gönderdik, bizzat ben kaleme aldım. Yazı kimisine ulaşmamış olabilir, o zaman açıklamayı da burada yapıyoruz. Bu durum, Toplu Yapının aıdat toplama yetkisi

yoktur" gibi hiçbir hukuki dayanağı olmayan söylentilere yol açmakta. Tabii ki bunu hukukçulara yaşıtıramadığım gibi, hukukçu olmayanların da bilmedikleri bir alanda yorum yapmalarını kınıyorum."

Yasemin Gelişen: "Nihai kararı bekleyeceğiz yani, öyle mi?"

Avukat Mehmet Gülerman: "Şöyle; burada devam eden davalarımız var. Nihai karar bakımından Ankara 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin kararını kaldıran istinaf mahkemesi kararı bizim için bir gösterge niteliğinde. Devam eden davalarımız var ve bunlardan da farklı sonuçlar çıkması, istinaf kararını göz önüne aldığımızda, gayet muhtemel... Bunun toplu yapının duruma ve faaliyetlerine bir etkisi var mı? Yarsa nedir, bir şey beklemeli miyiz, onu izah edeceğim. Toplu yapıya geçilmediğini var sayacak olsak da, bir yönetim planımız var ve bu yönetim planımız kanunen geçerli ve halen yürürlükte. Yönetim planı kanunen tüm kat maliklerini bağlayan bir sözleşme niteliğindedir. Kanunda açıkça yazan hükmü söylüyorum sizlere. Kanunda aynen bu cümle yazıyor. Buna göre Toplu Yapı Yönetimi gerek aidat toplama gerekse topladığı aidatları ortak hizmetler için harcama yetkisini yönetim planından almaktadır. Dolayısıyla "bu kararlara göre toplu yapının aidat toplama yetkisi yok, ben ödemiyorum siz de ödemeyin" gibi yorumların hukukten hiçbir değeri yoktur, lütfen bu yorumlara itibar etmeyin. Aidatlarınızı lütfen site için, sitenin geleceği için düzenli ödeyin. Ödemediğiniz takdirde zaten anlatıldığı üzere biz de hukuki gereğini yapıyoruz. Dolayısıyla burada toplu yapının faaliyetlerine veya Toplu Yapı Yönetiminin hukuki geçerliliğine, hukuki varlığına bu kararların hiçbir etkisi yoktur. Aksine kanaatte olan ve bunu hukukten temellendirebilecek biri varsa, sayın divan söz verirse, onlar da çıksınlar görüşlerini anlatsınlar. Durum özette bundan ibaret. Bir şey atlamadığımı ümit ediyorum. Soru varsa cevaplayabilirim."

Adil Yazar: "Bu ifade ettiğiniz istinaf mahkemesi kararı kesin mi? Değil mi? Onu öğrenmek istiyorum."

Avukat Mehmet Gülerman: "Kesin."

Adil Yazar: "O halde benim diyeceğim bir şeyim yoktur, teşekkür ederim."

İsmail Kılıç: "Şu an hukuksal yapıyla ilgili bir problem olduğu aşikar. Mahkeme kararlarında da var bu. Yarın bir kişi çıksa Toplu Yapının olmadığı yönünde bir tespit davası açsa, bizim amacımızda buranın site vasfını korumak. Amacımız burası site olsun toplu yapı olsun hiçbir şekilde değerlerimizi kaybetmeyelim. Böyle bir dava açılrsa, biz buna karşılık olarak, ki ben bunun geçmişte örneğini gördüm. M. Bey burada mı bilmiyorum. M. A. Sürekli olarak dava açtığını da biliyorum. Biz de uğraşıyoruz, siz de uğraşıyorsunuz. Yani böyle bir dava açılması durumunda toplu yapının geleceği tehlikeye düşer mi? Bununla ilgili herhangi bir çalışma var mı? Bana kalsa sorunu kaynağında çözüp hiç bu şekilde açılacak davalara delil yaratmamak daha doğru bir yaklaşım olmaz mı? Bunu soracaktım teşekkür ederim. Kooperatif olarak da şunu ifade edeyim. Ben şahsi olarak da söylüyorum, yönetim adına da konuşuyorum, üyelerimiz adına da konuşuyorum. Toplu Yapının kaldırılmasından yana değiliz. Aksine toplu yapının daha güçlendirilmesinden, Toplu Yapının Angora'ya daha hakim kılınmasından yanayız. Hepimizin isteği site vasfını korumak. Yarın Toplu Yapı Angora'dan çıkarsa o bariyerlerde inmez, burası mahalle olmaktan daha ileriye gider. Dolayısıyla telafisi güç ve imkansız zararlar doğar. Daha da çok sorunlarımız derinleşir. Bu toplantıları artık burada yapıp da konuşamayız. O yüzden sorunu kaynağında gidip birlikte Kooperatif olarak da bununla ilgili her türlü desteği vermeye de hazırız. Kaynağında çözelim, uğraşalım, eksikleri giderelim. Ondan sonra zemini sağlam yere oturtalım, ayakları sağlam yere bassın. Bu şekilde ondan sonra hep beraber Angora'nın eksiklerini gidermeye çalışalım. Bizim gayemiz bu teşekkür ederim."

Avukat Mehmet Gülerman: "Ben teşekkür ederim izahınız için. Şimdi bu konuda açıkçası bir site sakinin gidip de buranın Toplu Yapı olmadığı tespitini için bir dava açmasından biz çekinmeyiz. Aksine bu konunun mahkeme nezdinde tartışılabilirliği ne kadar mecrta olursa bizim için o kadar iyi. Çünkü açılan her yeni dava bizim olumlu yönde bir mahkeme kararı, "Angora Evleri Sitesi'nde Toplu Yapı Yönetimi'ne geçilmiştir" diyen bir mahkeme kararı çıkartma olasılığımızı artırıyor. Biz bundan çekinmeyiz, aksine memnun oluruz."

9. Madde: 2024 Yılı Bütçesi'nin Gelir ve Gider Kalemlerinin Revize Edilmesinin Görüşülmesi ve Karara Bağlanması ile Aidat Tutarının Belirlenmesi

Veli Arif Şimşek: "Sanırım 10. maddede aidat tutarının belirlenmesi var ama birleştirilim mi? Bu iki maddeyi birleştirilim. Evet. 9 ve 10. maddelerin birleştirilerek görüşülmesini oylarınıza sunuyorum. Kabul edenler? Etmeyenler? Oy çokluğu ile kabul edilmiştir."

Arzu Gök: 2024'ün ikinci yarısı ile 2025'in ilk yarısını kapsayan döneme ilişkin bütçe tahmininin üzerinden aidatlara yapılacak artışı daha iyi değerlendirebiliriz. İlgili döneme ilişkin tahmin, en son ay olan Nisan 2024 ayı gerçekleşmelerinin yıl sonuna kadar aynı kalacağı; 2025 yılından itibaren ise personel ve güvenlik harcamalarında yüzde yirmi (TCMB'nin 2025 enflasyon beklentisi yüzde ondört, dolayısıyla asgari ücrete yüzde yirmi oranında aslında düşük sayılabilecek bir artış varsayımı ile), elektriğe ve akaryakıtta yüzde kırk, su ve diğer muhtelif giderlere ise yüzde yirmibeş oranında artış varsayımları ışığında oluşturulmuştur. Söz konusu tahminde göre önümüzdeki dönem giderleri 30 Milyon TL civarında olup yüzde elli artışa tekabül etmektedir. Ancak bu oran ortaya çıkabilecek ilave giderlerde ödemelerin yapılmasında zorlanmaya ve Sitemize yeni bir yatırım yapılamaması demektir. Bu çerçevede, "Aidat tutarının %50'nin üzerinde artırılması önerisini oylamaya sunuyorum."

Temsilcilerden gelen öneriler doğrultusunda, resmi enflasyon oranı dikkate alınarak, artış yapma yetkisi bulunmasına rağmen Toplu Yapı Yönetiminin 2024 yılını şu ana kadar hiç artış yapmadan geçirdiği de göz önünde bulundurularak; aidatlara Haziran ayından itibaren (Haziran dahil) geçerli olacak şekilde % 60 oranında artış yapılmasına ve asgari ücrete zam yapılması halinde söz konusu artış oranının aidatlara yansıtılması konusunda Toplu Yapı Yönetimi'ne yetki verilmesine katılımcıların oy birliği ile karar verildi.

Görüşmeler:

Ali Bey: "Aidat artışının gerekçelerini anlamakla birlikte, bu artışın bizlere nasıl yansıtacağı konusunda endişelerim var. Ayrıca, yeni aidat hesaplama yöntemi hakkında daha fazla bilgi almak istiyorum."

Arzu Gök: "Aidat artışının gerekçeleri, artan maliyetler ve enflasyon oranlarıdır. Yeni aidat hesaplama yöntemi, daha adil ve şeffaf bir yapı oluşturmak amacıyla geçtiğimiz dönemde yapılan araştırma raporu doğrultusunda geliştirilmiştir."

Mehmet Kemal Ünsal: "Sayın Başkan, hesaplamayla ilgili, bütçemizle ilgili, müsaadeniz olursa bir katkı yapmak istiyorum. Çok güzel gelişme oldu. Kooperatif Yönetimi, Toplu Yapı Yönetimi birlik ve beraberliği. Kooperatifte 15 civarında arkadaş maaş alıyor. Aynı sahadalar, aynı alanlar, aynı hizmeti yapıyorlar. Toplu Yapıdaki arkadaşlar acaba onların yüzde kaç kadar maaş alıyor? Lütfen bütçeyi yaparken iş barışını korumak adına Toplu Yapı personelinin de Kooperatif personelinin standardına getirecek şekilde hesap yapmanızı talep ediyorum. Teşekkür ediyorum."

(10. Madde)¹: Yeni Aidat Hesaplama Yöntemi ve Aidat Dağılımı

Doğan Güneş, Toplu Yapı Yönetimi tarafında yürütülen detaylı çalışma neticesinde, yeni aidat dağılımının, hukukçu akademisyenden alınan hukuki görüşe istinaden, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun öngördüğü dağılıma uygun olarak, arsa payı ve eşit olarak katlanılması gereken giderlerin ayrıştırılması suretiyle ve çok sayıda parametre dikkate alınarak yeniden, daha adilane biçimde belirlendiğini dile getirdi ve çalışma detaylı olarak katılımcılara sunuldu. Önerilen yeni aidat dağılımının oylamasına geçilmeden önce Doğan Karışıklığa istinaden aşağıdaki şekilde açıklık getirildi.

Görüşmeler:

Üyeler: "Neyi oyluyoruz?"

Veli Arif Şimşek: "Neyi oyladığımızı söyleyim arkadaşlar, ortada karışık bir şey yok. Diyelim ki ben 300 lira aidat ödüyorum, Baran Bey hukuki görüş olarak yaptığı aidat 320 TL oluyor. Yeni uygulayacağımız zammı 300 liraya mı uygulayalım, 320 liraya mı uygulayalım? Yani yeni yöntem göre mi? Eski hesaplama göre mi?"

¹ 9 ve 10. Maddelerin birleştirilmesiyle karar verildiğinden, bunu vurgulamak amacıyla ve 10. Maddedeki görüşmelerin de açıklıkla ortaya konabilmesi amacıyla parantez içine alınarak gösterilmiştir.

AR

Onur Baran Avcı: "Yeni yöntem dediğiniz hukuki (kanuni) yöntem olduğu için oy birliğine ihtiyacımız yok."

Gökhan Yardım: "Sayın Başkan, %60 ve asgari ücrete göre artış geçerli. Bu konuda bir sorun yok ama yeni duruma göre toplayalım dersiniz, bu artışları yapalım dersiniz o geçerli değil."

Baran Asena: "Biz geçen bütün toplantılarda, benim katıldıklarım da, şu karara vardık Gökhan Bey, dedik ki bir çalışma yapılınsın, sağlam bir teknik, bölüşme yapılınsın, çünkü herkes bundan şikayetçiydi. Şimdi sizin adanızda itiraz edenlere itibar etmeniz doğru, ona bir şey diyemiyorum. Ama doğru değil. Niye doğru değil. Hukuki bir baza oturtmak için bir araştırma yapıldı. Burada herkesin desteklemesi lazım. İtiraz da olsa kardeşim burada bir şey var. Toplantılarda lütfen bakın bu şeylere. Kat mülkiyetinde de çoğunlukla verilirse bu biter gider. Böyle bir şey olur mu? Hakkanîyetli olsun. Valim de aynı şeyi söyledi ne uygunsu onu yapalım."

Gökhan Yardım: "Bu bir sonraki toplantının konusu olsun."

Arzu Gök: "Aslında Gökhan Bey tabiki itiraz edebilir ya da diğerleri ama hukuki yöntem zaten itiraza rağmen geçerli. Oy birliği ile kabul etmeyi düşündüğünüz şeye tek bir kişinin bile bir itirazı olsa, hukuki yöntem geçerli olacak" diyerek Kat Mülkiyeti Kanunu'nun esas aldığı dağılımı yansıtan önerinin kabulü için oy çoğunluğunun yeterli olduğunu vurguladı.

Onur Baran Avcı: "Zaten oylamamızı yaptık. O da %60 ve asgari ücrete gelecek zam oranını oyladık ve oy birliği ile kabul ettik. Hukuki düzenlemeyi ve dağılımı baz alıp eski durumun adaletsiz olduğuna inandığımız için, teknik karışık bir hesaplamayla bir noktaya getirdik. Bu da eski duruma göre bir iyileşme, adalet sağladı. %100 ideal adalete ulaşmamış olabiliriz. Bunun devamı da gelecek. Geri bildirimleri alınız devam ederiz. Dolayısıyla şimdi geçmişe göre bir iyileşme sağladık. Bu iyileşmeyi onayınıza sunuyoruz."

Veli Arif Şimşek: "Görüşler alınmıştır. Oylama yapılmıştır. Hukuki duruma göre doğru (dağılımı yapılmış olan) olan airdatara % 60 artış ve asgari ücrete göre revize konusu oylanmıştır. Tekrar oylamıyorum. Gökhan Yardım'ın itirazıyla, oy çokluğuyla kabul edilmiştir."

11. Madde: Dilek ve Temenniler

Angora Evleri Sitesi'nde ortak yaşamın iyileştirilmesine dair muhtelif temenniler ile Toplu Yapı Yönetimi'ne teşekkür edilerek bu gündem maddesinin görüşülmesi tamamlandı.

12. Madde: Kapanış

Veli Arif Şimşek tarafından "Katılımlarınız ve değerli katkılarınız için teşekkür ederim. Genel Kurul toplantımızı sona erdiriyorum." Denilerek Toplu Yapı Yönetimi 2024 yılı (Olağanüstü) Mali Genel Kurul Toplantısı sonlandırılmıştır.

UĞURCAŃ ÖZSES
TEMSİLCİLER KURULU
BAŞKAN YARDIMCISI

İMDAT BEYAZPINAR
TEMSİLCİLER KURULU
BAŞKAN YARDIMCISI

V. ARIF ŞİMŞEK
TEMSİLCİLER KURULU

İMZA

