

OBA PHOENIX VALLEY RESIDENCE SİTESİ

19.10.2024 TARİHLİ KAT MALİKLERİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI TUTANAĞI

Alanya Oba mahallesinde bulunan OBA PHOENIX VALLEY RESIDENCE sitesinin 634 sayılı KAT MÜLKİYETİ KANUNU ve düzenleyici diğer kanunlara ve site yönetim planına uygun olarak hazırlanmış olan olağan kat malikleri genel kurulu davetiye ve gündeminin 17.09.2024 tarihinde kat maliklerine posta ile taahhütlü olarak gönderildiği, ayrıca site ilan panolarına, apartmanın girişine asıldığı tespit edilmiş olup; ilk toplantının 19.10.2024 tarihinde, çoğunluk sağlanamadığı takdirde ikinci toplantının 26.10.2024 tarihinde, sitenin kafeterya alanında saat 14:00'da yapılacağı tüm maliklere bildirildiği tespit edilerek Kat Malikleri Genel Kurulu toplantısının yapılması için gerekli yasal şartların yerine getirilmiş olduğu teyit edildikten sonra gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi.

TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve kat malikleri yoklaması
2. Kürsü başkanı ve yazıcının seçimi
3. 2023-2024 Yılı Yönetim Raporunun Sunumu
4. 2023-2024 Finansal Raporunun Sunumu ve onaylanması
5. Yönetim Kurulunun Seçimi
6. Yöneticinin Yetkilendirilmesi
7. Denetçilerin seçimi
8. 2024-2025 Yılı Bütçesinin sunumu ve onaylanması
9. Öneri ve teklifler
10. Açıklamalar
11. 2025 Yılı Genel Kurul Toplantısı tarihinin belirlenmesi
12. İyi dilekler ve kapanış

Toplantı 19.10.2024 Cumartesi günü saat 14:00'de siteye ait kafeterya alanında gerçekleşmiştir. Katılması gereken 72 bağımsız bölüm kat malikinden 28 daire sahibi asaleten, 21 daire sahibi ise vekâleten toplantıya katılım sağlamıştır. Toplamda 49 kat malikinin katılıyla gerekli çoğunluk sağlanmış ve toplantının yapılmasına geçilmiştir. Maliklere kürsüye başkanlık etmek isteyen olup olmadığı sorulmuş ve kürsü başkanlığına ELMİRA GÜRSES oy birliği ile seçilmiştir. Yazıcı olarak oy birliği ile Enes YILMAZ seçilmiştir.

3. 2023-2024 YILI YÖNETİM RAPORU SUNUMU VE ONAYLANMASI

Yönetim adına söz alan REŞİT YILDIRIM, OBA PHOENIX VALLEY sitesinde 2023-2024 yılında yapılan faaliyetleri, duygu ve düşüncelerini sitenin yararına neler yapıldığını, yıl içinde karşılaşılan olumlu-olumsuz durumlar hakkında kat maliklerini bilgilendirdi. Kat maliklerine sormak istedikleri soru olup olmadığı soruldu. 2023-2024 yılı yönetim raporu oylamaya sunuldu. Yönetim raporu 00 ret ve 49 kabul oyu olarak oy birliğiyle kabul edildi. Yönetim geçmiş dönem için ibra edildi.

4. 2023-2024 FİNANSAL RAPORUNUN SUNUMU VE ONAYLANMASI

Kürsü başkanı Elmira Gürses, kat maliklerine toplantıdan bir hafta önce sunulan ve yine toplantı sırasında dağıtılan gelir gider çizelgesine dikkat çekerek, gerekli açıklamalarda bulundu. Kat maliklerine yıl içinde yapılan toplam giderin 2.339.636,24 TL olduğu, yıl içinde tahsil edilen toplam gelirin; 2.370.865,46 TL olduğu, site yönetim hesabının şu an 31.229,22 TL artıda olduğu ayrıntılı şekilde açıklandı. 24.09.2024 itibarıyla 01.10.2023 - 30.09.2024 dönemine ait henüz toplanamamış 36.595,40 € aidat olduğu ve aidatını ödemeyenlere toplantıda alınan yetki ile dava açılacağı bilgisi verildi. Kat maliklerine raporu incelemeleri için 5 dk. süre verildi. Sürenin sonunda kat maliklerine soruları olup olmadığı soruldu.

1. B-3 numaralı daire sahibi arıtma filtrelerinin ne zaman değiştiğini sordu. Yönetim adına söz alan REŞİT YILDIRIM sitenin kanalizasyon çıkışından gelen kokunun yapılan müdahalelerle tamamen kesilmediği ama büyük ölçüde azaltıldığını açıkladı. Bu çıkışa belediyenin sıklıkla mentolleme işlemi yapması gerektiği ama bunun gerekli sıklıkla yapılmadığı belirtildi. E-3 numara tarafından sitenin kanalizasyon çıkışına ters valf yapılması önerildi. Yönetimin bu konuyu araştırıp çözüm bulmasına karar verildi.
2. C-30 numaralı daire sahibi araç giderleri içerisinde neler olduğu soruldu. Kendisine yıl içerisinde araç giderleri altında yapılan tüm harcamalar okundu.
3. A-9 numaralı daire sahibi yönetim ücreti ile ilgili açıklama istedi. Kendisine yönetim ücretinin kapsadığı hizmetler açıklandı. A-9 numaraya ayrıca SGK giderlerinin anlamını sordu. Kendisine SGK'nin çalışan personelin iş sigortası olduğu açıklandı.

D-3 numaralı daire sahibi toplantıya katıldı.

2023-2024 yılı finansal raporu başka soru gelmemesi üzerine oylamaya sunuldu. Finansal rapor 00 ret ve 50 kabul oyu olarak oy birliğiyle kabul edildi. Yönetim geçmiş dönem için ibra edildi.

4. A-9 numaralı daire sahibi Transfer aracının kime ait olduğunu sordu. Siteye transfer servis hizmeti veren aracın müteahhit şirkete ait olduğu, ancak aracın kullanılması için ilk yıl hiçbir ödeme almadıkları, sitenin sadece aracın turizm taşıma belgesi ücreti, yakıt ve sigorta/bakım masraflarını karşıladıkları açıklandı.

5. YÖNETİM KURULUNUN SEÇİLMESİ

Kat maliklerine 2024-2025 yılı için yönetici olarak bir önceki yıl ki görevine devam edecek olan HALİL İBRAHİM DAYE'ye eşlik etmek üzere yönetim kurulu oluşturabilecekleri ve yönetim kuruluna aday olmak isteyen olup olmadığı soruldu. Başka aday çıkmadığı için E-3 numaralı daire sahibi HALİL İBRAHİM DAYE yönetici olarak oylandı. Yapılan oylama sonucunda oy birliğiyle yönetici olarak HALİL İBRAHİM DAYE seçildi ve siteyi münferiden temsile yetki verildi.

634 no'lu Kat Mülkiyeti Kanununun kat malikleri kurulunca seçilen yönetici Halil İbrahim Daye münferiden; kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi; anagayrimenkulün gagesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması; anagayrimenkulün sigorta ettirilmesi; anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planı veya

YÖNETİM KURULU BAŞKANI
HALİL İBRAHİM DAYE

KÜRSÜ BAŞKANI
ELMİRA GÜRSES

PHOENIX VALLEY RESIDENCE SİTESİ
A,B,C,D VE E BLOKLARI YÖNETİCİLİĞİ
Oba Mah. Medrese Cad. No:13 B1

SEKRETER
ENES YILMAZ

genel kurulda gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için ek ödeme olarak tekrar avans toplanması; anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralardan toplanması; anagayrimenkulün tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü; anagayrimenkulü ilgilendiren bir sürenin geçmesinden veya bir hakkın kaybına meydan vermeyecek gerekli tedbirlerin alınması; anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması, bu bağlamda gerek duyulduğu halde dışarıdan yönetici veya yönetici firma atanması; kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeye kat maliklerine karşı dava ve icra takimini yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi; topladığı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada kendi adına ve fakat anagayrimenkulün yönetici sıfatı gösterilmek suretiyle, hesap açılması; kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması, anagayrimenkulde bulunan asansörlerin güvenli bir şekilde işletilmesinin sağlanması amacıyla aylık bakımları ile yıllık kontrollerinin ilgili teknik düzenlemelere uygun şekilde yapılması ve bu işlemlere ilişkin ücretlerin ödenmesinden sorumludur.

6. Yöneticinin yetkilendirilmesi:

Sitenin sevk iradesini yapmaya, personele ile ilgili tüm işleri yapmaya, bankalarda site adına hesap açmaya, site adına evrak imzalamaya, para yatırmaya, para çekmeye, site adına aidatları toplamaya, zamanında ödenmeyen aidatlar için avukat tutmaya, yasal takip yapmaya ve aidatın tahsil edilmesi amacıyla dava açmaya, OBA PHOENIX VALLEY RESIDENCE sitesi adına borçlar ve alacaklar ile ilgili Avukat Tutma, Avukata yetki verme ve tüm hukuki işlerle, diğer tüm resmi ve özel kurumlarda temsil, takip ve neticelendirmeye, ayrıca ortak alanlarda izinsiz müdahale veya yapılaşmanın önlenmesi davası açabilmesine, hakimin müdahalesini talep davası açabilme, kat maliklerinin ortak alanlara müdahale etmesinin engellemeye ve bu konu ile ilgili dava yetkisine haiz olmasına, eski hale getirilmesi için dava açabilmesine, mimari projeye aykırı inşaat ve tadilat sebebi ile müdahalenin önlenmesi için dava yetkisi vermeye, tüm bu konularla ilgili avukat tutabilme, site adına tahsilat ve ödemeler yapmaya, sözleşmeleri imzalamaya, sitenin eksiklerini gidermeye, aidatları toplamaya, zamanında ödenmeyen aidatlar için avukat tutmaya ve yasal takip yapmaya, İnternet Bankacılığı Şifresi almaya veya iptal ettirmeye, İnternet Bankacılığından işlem yapmaya, SSK ve SGK, Vergi Dairesi, Mahkeme, İcra Daireleri, Emniyet Müdürlüğü, Jandarma, PTT, Mali İdareler, Bölge Çalışma Müdürlüğü ve Sosyal Kurumlar, Bankalar, Belediyeler, Tapu Dairesi, Noter, TEDAŞ, CK Akdeniz Elektrik Dağıtım firmasında, ASAT Su Dağıtım firmasında, Türk Telekom ve diğer tüm resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde sitemizi her konuda temsil ve ilzamda STAY PROPERTY firması yetkilisi 51655492962 T.C. kimlik numaralı HALİL İBRAHİM DAYE'ye münferiden yetki verilmesi oy birliği ile kabul edildi.

7. DENETÇİLERİN SEÇİLMESİ

2023-2024 dönemi için sitenin hesaplarını denetleme, yönetim kurulunun harcama ve işleyişini kontrol etmek için seçilen denetçi C-10 numaralı daire maliki AYGERİM YEŞİLÇİMEN'in 2024-2025 dönemi için de aday olmak istediği belirtildi. C-10 numaralı malik AYGERİM YEŞİLÇİMEN aday oldu ve oy birliğiyle 2024-2025 yılı için OBA PHOENIX VALLEY RESIDENCE sitesinin denetçisi olarak seçildi.

8. 2024-2025 YILI BÜTÇESİNİN SUNUMU VE ONAYLANMASI

Kürsü başkanı kat maliklerine dağıtılan 01.10.2024 – 30.09.2025 dönemi tahmini bütçe tekliflerini göstererek, bütçeleri kısaca özetledi. Kat maliklerinin isteği üzerine eşit dağılımlı ve daire büyüklüğüne göre paylı bölünmüş iki ayrı bütçe hazırlandığı ve kat maliklerinin istedikleri arasında seçim yapabilecekleri açıklandı. Kat maliklerine tahmini bütçeleri incelemeleri için süre verildi, ardından bütçe ile ilgili herhangi bir soruları olup olmadığı soruldu.

1. C-30 ve C-21 numaralı daire sahipleri araç giderlerinin çok olduğu belirtti ve transfer aracının kaldırılmasını önerdi. Bu öneri için oylama yapılmasına kara verildi. Transfer servisi hizmetinin devam etmesini isteyenler 21, transfer servisi hizmetinin kaldırılmasını isteyenler 13 oy kullandı. Transfer hizmetinin devam etmesine oy çokluğuyla karar verildi.
2. B-9 numaralı daire sahibi site servisi aracının günde 5 defa kullanıldığını belirtti ve buna ek olarak grupların istedikleri yere götürülebilmeleri için taksit gibi kullanılabilir mi diye sordu. Site aracının özel ihtiyaçlar halinde kullanılamayacağı açıklandı.
3. C-30 numaralı daire sahibi 1 önceki yıldan toplanmayan yüklü aidat borcuna göre bütçenin düşürüp, düşürülemeyeceğini sordu. Kendisine sitenin bir sonraki dönem bütçesinin bunu göz önüne alarak planlandığı, henüz yapılmamış olan cari ödemeler olduğu ve önümüzdeki yılda beklenen enflasyon oranlarının da bütçeyi etkilediği hatırlatıldı.

Bütçe ile ilgili başka bir soru gelmemesi üzerine bütçeler oylandı, eşit paylı bütçe 35 oy, paylı bütçe 13 aldı. Eşit paylı bütçe genel kurul tarafından oy çokluğuyla kabul edildi. Kabul edilen bütçe aşağıdaki gibidir.

01.10.2024 – 30.09.2025 DÖNEMİ BÜTÇESİ

YÖNETİM ve NOTER GİDERLERİ	€12.960,00
ARAÇ GİDERLERİ	₺320.000,00
ASANSÖR BAKIM GİDERLERİ	₺40.000,00
BAHÇE GİDERLERİ	₺30.000,00
ELEKTRİK GİDERLERİ	₺400.000,00
GENEL GİDERLER	₺150.000,00
HAVUZ GİDERLERİ	₺50.000,00
İNTERNET GİDERLERİ	₺60.000,00
JENERATÖR GİDERLERİ	₺12.000,00
PERSONEL MAAS ve SİGORTA ÜCRETİ	₺40.000,00
SGK GİDERLERİ	₺2.354.000,00
SU GİDERLERİ	₺120.000,00
TEMİZLİK GİDERLERİ	₺25.000,00
ORTAK ALAN SİGORTA	₺120.000,00
TOPLAM	₺3.646.000,00 + 12.960€

Daire Başı Toplanacak Aidat	Yıllık	Aylık
1+1 Daireler	€ 1.560,00	€ 130,00
2+1 Daireler	€ 1.560,00	€ 130,00
2+1 Dupleks Daireler	€ 1.560,00	€ 130,00
3+1 Daireler	€ 1.560,00	€ 130,00
4+1 Daire	€ 1.560,00	€ 130,00

YÖNETİM KURULU BAŞKANI
HALİL İBRAHİM DAYE

KÜRSÜ BAŞKANI
ELMİRA GÜRŞES

SEKRETER
ENES YILMAZ

9. ÖNERİ VE TEKLİFLER

1. E-3 numaralı daire sahibi transfer aracı için ileriki dönemlerde kira ödemek yerine aracın site müteahhit firmasından site adına satın alınmasını önerdi. Uzun görüşmeler sonunda yöneticiye 34 FKZ 899 plakalı araç veya muadili başka bir aracın satın alınması için gerekli piyasa araştırmasını yapması ve Aralık ayında maliklerin tekrar toplanarak alınan tekliflere göre seçim yapmasına oybirliğiyle karar verildi. Sitenin halihazırda kullandığı transfer aracını tahsis eden TOPRAK GRUP yetkilisi BİLAL TOPRAK, bu süreç tamamlanana kadar araç için siteden kira almayacaklarını belirtti.
2. A-7 numaralı daire sahibi, C Blok arka tarafında bloğun içine girmek için çimlerin üzerinde devamlı yürünen bir yol olduğu ve buraya yarın kullanımı için taş dökülmesi istedi. Bu öneri oy birliğiyle onaylandı.
A-7 numara ayrıca sitenin dış ışıklandırmasının bazı yerlerde çalışmadığını belirtti. Müteahhit firma yetkilisi BİLAL TOPRAK, bu sorunun farkında olduklarını, elektriksel bir sıkıntı olduğunu ve giderilmesi için üzerinde çalıştıklarını belirtti.
3. B-9 numaralı daire sahibi sauna saatlerinin karma kullanımı arttıracak şekilde güncellenmesi istendi. Sauna saatlerinin üç saat erkekler için üç saat bayanlar ve üç saat karışık kullanım olarak belirlenmesine karar verildi.
4. B-3 numaralı daire sahibi ve diğer birkaç daire sahibi balkonların camekan olarak kapatılmasına izin verilmesi istedi. Balkonların kapatılmasına tüm balkon kapatma sistemlerinin yönetimin belirlediği giyotin sistemle olması ve aynı renk, aynı model ve tasarım olması şartıyla oy birliği ile izin verildi. Yönetime bu konunun araştırılması, proje çizilmesi ve bir firma ile anlaşması için yetki verildi.
5. B-9 numaralı daire sahibi sitede paratoner olup olmadığını sordu. Kendisine site yüksekliğinin paratoner kurulmasını gerektirecek kadar olmadığını ve paratoner konulduğu halde, siteye düşen yıldırım sayısının aslında artacağı açıklandı.
6. Site personel ve yönetim sorumlusu REŞİT YILDIRIM söz alarak site görevlisi Turgay Beyin özverili çalışması ve işinin ağırlığından bahsederek bu personelin maaşının aylık 30.000 TL olmasını önerdi. Bu öneri kat malikleri tarafından oy birliği ile kabul edildi.
7. A-7 numaralı daire sahibi hamam da küf olduğunu ve sorunun ne zaman giderileceğini sordu. Yönetim adına söz alan REŞİT YILDIRIM izolasyon çalışması yapıldığını, bu bölümün tamirattan sonra kapatılacağı açıklandı. Sorunun devam etmesi halinde usta çağırılıp en uygun çözümün sağlanacağı açıklandı.
8. B-3 numaralı daire sahibi site girişinin batı tarafında bulunan virajlı yolda hızlı araç kullanımını engellemek için her iki yöne de birer tarafta kasis yapılması istedi. Yönetici bunun Belediye'ye sorularak yaptırılabilceğini belirtti. Bu çıkışa ayrıca ayna eklenmesi araştırılacak.
9. Sitenin A blok tarafında site arsası dışarısında bulunan yeşil bahçelik alana barbekü alanı yapılması için Belediye ile görüşülmesi istendi.
10. B-3 numara iç alana elektrikli mangal konulmasını istedi. Bir önceki maddede görüşülen barbekü alanının sağlanması halinde buna gerek olmayacağına, bu sebeple bu konunun şimdilik beklemesine karar verildi.
11. A-7 numara açık havuzun kış ayında boşaltılmamasını istedi. Havuzun zaten boşaltılmayacağı açıklandı.
12. A-7 numara dış cephe boyasının kirli olduğunu ve temizlenmesini istedi. Müteahhit firma bu konu da araştırma yapıp siteye bildireceğini belirtti.

10. AÇIKLAMALAR

1. Site yönetimlerinin ortak alan sigortası yapma zorunluluğu anlatıldı.
2. Ev sahiplerinin karşılaştıkları herhangi bir olumsuz durumda yönetime bilgi vermelerinin önemi anlatıldı.

11. 2025 YILI GENEL KURUL TOPLANTISI TARİHİNİN BELİRLENMESİ

2025 yılı genel kurul toplantısının **18.10.2025** tarihinde yapılması önerildi. Öneri oylamaya sunuldu ve **oy birliğiyle** ile kabul edildi.

12. İYİ DİLEKLER VE KAPANIŞ

Kürsü başkanı Elmira Gürses kat maliklerine katılımları için teşekkür etti ve genel kurul toplantısı sona erdi.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI
HALİL İBRAHİM DAYE

KÜRSÜ BAŞKANI
ELMİRA GÜRSES

SEKRETER
ENES YILMAZ
PHOENIX VALLEY RESIDENCE SİTESİ
A,B,C,D VE E BLOKLARI YÖNETİCİLİĞİ
Oba Mah. Medrese Cad. No:13 B1
Alanya /ANTALYA
Alanya Vergi Dairesi : 729 128 6039