

NEVA PRESTİJ KONUTLARI 2024 YILI GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Neva Prestij Konutları 2024 yılı olağan kat malikleri genel kurulu 21.01.2024 günü çoğunluk sağlanamaması üzerine 28.01.2024 günü saat 13.00 de sitemizin A bloğu toplantı salonunda olağan olarak toplanmıştır.

Saat 13.15 itibarıyla 23 asil 25 vekâletli olmak üzere toplam 48 katılımla yeterli çoğunluğa ulaşılmış ve yönetim kurulu başkanı Metin Özgüven'in açış konuşmasını müteakip gündem maddelerine geçilmiştir.

Divan başkanlığına tek aday olan İsmail Aksu, kâtip üyeliğe Gülay Özel oy birliği ile seçilmişlerdir.

Divan Başkanı tarafından gündem okunmuş, kat maliklerince bina çatı kaplamalarının yenilenmesi, bodrum katı tavanlarına ısı izolasyonu yapılması ve WhatsApp grubu kurulması konularının gündeme eklenmesi talep edilmiş ve teklifler gündeme eklenmiştir.

Divan Başkanı İsmail Aksu gündeme göre açılış konuşması yapmış genel kurul üyelerini tüm şehitlerimiz için saygı duruşuna davet etmiş ve saygı duruşundan sonra İstiklal Marşını okutmuştur.

Gündeme göre Yönetim kurulu başkanı Metin Özgüven 2023 yılı faaliyet raporunu okumuş ve 2023 yılında 07.01.2023 tarihinden 02.01.2024 tarihine kadar toplam 1.517.522 TL. Tahsilat yapıldığını, bu tahsilattan ve 2022 yılından devreden miktardan toplam 1.551.833 TL. Harcama yapıldığını, 2024 yılına toplam olarak banka hesaplarında 73.724 TL. Kasada 2.234 TL. devrettiğini, Ayrıca İcra ve haciz işlemlerinden yasal faizler hariç 26.000 TL. ve tahsilatı devam eden 157.000 TL. Aidat alacağımızın bulunduğunu belirtmiştir.

Yönetim kurulu başkanı Metin Özgüven, 2024 yılında site hizmetlerinin aksamadan yürütülebilmesi amacıyla yapılacak zorunlu harcamaların karşılanması için ödenmesi gereken aidatlar hakkında faaliyet raporunda da belirtilmiş olan aşağıdaki açıklamalarda bulunmuştur.

"Hepimizin malumu olduğu üzere, Ocak 2023 de aidatların belirlenmesinde esas olan asgari ücret 01 Ocak 2024 tarihinden itibaren % 49 oranında artırılmıştır. Bunun yanında elektrik ve su fiyatları 2023 yılında ortalama %55 oranında zamlanmıştır. Sitemizde toplam 24 adet elektrik motoru 24 saat çalışmaktadır. Ülkemizde 2023 yılında yaşanan enflasyona bağlı olarak temizlik malzemesi fiyatları, bakım onarım ücretleri, bakım onarımlarda kullanılan sıhhi tesisat, inşaat, elektrik malzemesi fiyatları ile işçiliklerde ortalama % 90 oranında zamlanmıştır. 2024 yılı içinde de bu gün itibarıyla oluşan yüksek fiyatların, enflasyon artışına paralel olarak maalesef sabit kalmayarak yükselmeye devam edeceği anlaşılmaktadır.

Bu gün için asgari ücretli bir çalışanın işverene maliyeti kıdem tazminatı payı dahil aylık 26.500.-TL. dir. Güvenlik firması ile 2024 yılında üç daimi personel ile görev yapmak üzere % 46,5 artışla 63.000.-TL. na anlaşma yapılmıştır. Bunun yanında Site görevlisi maaşı, SGK primleri ve kıdem tazminatı da yasal olarak asgari ücretle aynı oranda artmış aylık maliyeti 26.500.-TL. çıkmıştır. Aylık elektrik ve su faturalarımız 30,000.-TL. na yükselmiştir. Bu durumda 2024 yılı aylık giderlerimizin enflasyona bağlı olarak yıl içinde fiyatlar ve asgari ücret zamlanmazsa, OCAK 2024 AYI FİYAT VE ÜCRETLERİNE GÖRE tahminen bakım onarımlar dahil aylık 138,600,-TL. Olacağı değerlendirilmektedir. Bu aylık giderin 5,000.-TL. nin banka hesaplarımızdaki bakiyeden, yıl içinde yapacağımız tasarruflardan ve aidat gecikme faizlerinden, Kalan kısmının ise Kat Mülkiyeti Kanununa göre daire büyüklükleri ve OCAK 2024 AYI FİYAT VE ÜCRETLERİ BAZ ALINARAK %39 artışla yeniden belirlediğimiz, aşağıda belirtilen miktarlarda aylık olarak toplanacak toplam 133.749.-TL. Aidatlarla karşılayabileceğimizi değerlendiriyoruz.

Buna göre 2024 yılı aidatlarının 2023 yılına göre %39 artışla:

| | |
|---------------------------|------------|
| 897.-TL olan aidatların | 1.246.-TL. |
| 926.-TL. olan aidatların | 1.287.-TL. |
| 1007.-TL olan aidatların | 1.400.-TL. |
| 1022.-TL. olan aidatların | 1.421.-TL. |

1044.-TL. olan aidatların 1.452.-TL.
1173.-TL. olan aidatların 1.631.-TL.
1071.-TL. olan aidatların 1.488.-TL.
1078-TL. olan aidatların 1.498.-TL.
1268.-TL. olan aidatların 1.763.-TL

Olarak belirlenmesini, 2024 yılı içinde asgari ücretin, elektrik ve su fiyatlarının bütçemizden karşılanamayacak oranda artması halinde, hizmetlerin aksamadan ve zamanında yapılabilmesi için asgari ücret, elektrik ve su fiyatlarının ortalama artış oranlarını aşmamak üzere aidatların makul düzeyde yeniden belirlenmesi ve toplanması için yönetim kuruluna yetki verilmesini genel kurula arz ve teklif ediyoruz.”

İki Kat maliki güvenlik için ödenen paranın çok yüksek olduğu, bütçeleri zorlayacağı aidatların düşürülmesi için site güvenlik personelinden vazgeçilmesini teklif etmişlerdir. Bu teklif uzun süre tartışılmış, teklif oylamaya sunulmuş ve teklifte bulunan iki kat maliki dışındaki diğer kat maliklerince güvenliğin kaldırılması teklifi oy çokluğu ile ret edilmiştir.

Yönetim kurulu tarafından belirlenen ve genel kurula teklif edilen 2024 yılı aidatlarının toplanması ve zorunlu hallerde aidatların asgari ücret artış oranını geçmeyecek şekilde yönetim kurulunca yeniden belirlemesi için yönetim kuruluna yetki verilmesi teklifi oylamaya sunulmuş ve oy birliği ile kabul edilmiştir.

Yönetim kurulunun görev süresi içinde acilen ortaya çıkacak işlerin tespiti ve yaptırılması için yönetim kuruluna oy birliği ile yetki verilmiştir.

Yönetim kurulu faaliyet raporu oylamaya sunulmuş oy birliği ile ibra edilmiştir.

Denetim kurulu raporu denetim kurulu başkanı Gülay Özel tarafından okunmuş ve oylamaya sunulmuş oy birliği ile ibra edilmiştir.

Yönetim ve denetim kurullarının seçimine geçilmiştir. Divan başkanı yönetim ve denetim kurulu için aday olmak isteyen var mı diye genel kurula katılanlara sormuş ancak aday çıkmamıştır. Genel kurul üyeleri hepsi birden Yönetim ve denetim kurulunun aynı şekilde 2024 – 2025 yıllarında görevlerine devam etmesini teklif etmişler ve yönetim kuruluna tekrar aday gösterilen Metin Özgüven, Hikmet Atalay ve Enver Atalay, Denetim kuruluna tek aday olarak teklif edilen Gülay Özel için oylamaya geçilmiş, oy birliği ile 48 oyla 2024 ve 2025 yılları yönetim ve denetim kurullarına seçilmişlerdir.

Binaların çatı kaplamalarının değişimi, bina girişlerinin tadilatı, bodrum katları tavanlarına izolasyon yapımı ve yangın merdivenleri ile kat koridorlarının boyanması için kış bitiminde yönetim kurulunca araştırma yapılarak teklif toplamasına, tekliflerin kat maliklerinden oluşturulacak üç kişilik komisyon tarafından değerlendirilmesini, uygun görülen teklifin kabul edilmesi halinde maliyet bedelinin kat maliklerinden toplanmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Sitede WhatsApp grubu kurulması yönündeki teklif kat maliklerince tartışılmış ve yönetimin halen kullandığı SMS ve Web sayfasının iletişim için yeterli olduğu kararına varılmış ve WhatsApp grubu kurulması teklifi oy çokluğu ile kabul edilmemiştir.

Gündemin dilek ve temenniler maddesine geçildi. Dilek ve temenni konusunda teklif gelmemiştir.

Başka görüşülecek konu olmadığından toplantı sona erdirilmiştir. 28.01.2024

DİVAN BAŞKANI
İsmail AKSU

DİVAN ÜYESİ
Gülay ÖZEL