

Bülten

Prime Blue 3

Ağustos 2019

Baskı 3

31 Temmuz Yaz toplantısı

Prime Blue 3 sitesinde kalan tüm kat malikleri toplantıya katıldı. Kat maliklerine ek olarak, yönetim şirketi Vision'dan Ayhan Kara ve Samantha Brown Gorduemel de katıldı. Muhasebecimiz Oğuz Kepenekçi ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda uzman olan bağımsız avukat Yeliz Özbaşı da toplantıya katıldı.

Toplantının başında herkes ismini ve daire numarasını belirtti.

Eva toplantıyı açtı ve toplantı gündemini aşağıdaki şekilde oluşturdu:

- Tatil yerlerinde uygulanan Türk Kat Mülkiyeti Kanunu'nun avukat tarafından açıklanması
- Fonlarımızı nasıl yönettiğimizin muhasebeci tarafından açıklanması
- Kat maliklerinden gelen sorular ve fikirler
- Görüşme
- Toplantının sonlandırılması

Yakında açılan market

TKI/Ergin market otobüs durağı yakınında A101 adlı market açıldı.

Kat Mülkiyeti Kanunu

Kat Mülkiyeti Kanunu'nda uzman olan avukatımız aşağıdaki bilgilendirmeleri yaptı:

- Türkiye'deki tüm tatil kompleksleri bir Yönetim Planı'na sahip olmalıdır.
- Bu plan para yönetimi, yıllık genel kurul toplantı tarihleri ve kontrolü kimin sağladığına ilişkin kompleks kuralları için bir kılavuz niteliğindedir
- Mülkiyet satın alan her kat maliki otomatik olarak Kat Mülkiyeti kanunu gereğince yönetim planına bağlanmış olur ve cayma hakkı bulunmamaktadır.
- Yönetim Planı'nı değiştirebilmek için kat maliklerinin minimum %80'in şahsen veya vekaleten iştirak etmesi gerekmektedir.
- Sitede 56 kat maliki bulunduğundan ve kanun her bir kat malikine toplam kat maliki sayısının %5'ini temsil etme hakkını verdiği için Prime Blue 3 sitesindeki bir kat maliki kendisine ek olarak iki kişiyi temsil edebilir. 56 kişinin %5'i 2.8 kişiye tekabül etmektedir. Türk kanunları bu sayının bir tam sayı olmasını zorunlu kıldığından dolayı kat maliki kendisine ek olarak yalnızca 2 kişiyi temsil edebilme hakkına sahiptir.
- Yıllık Genel Kurul toplantısında kurul/yönetim kurulu, yönetim kurulu başkanı dahil oy birliği ile kat maliklerince seçilir.
- Kanunda kurul üyelerinin veya başkanının Türk olma veya Türkiye'de ikamet etme zorunluluğu yoktur.
- Prime Blue 3 gibi kat maliklerinin çoğunun yurtdışında yaşadığı bir tatil sitesinde sitenin günlük bakımlarını sürdürmek ve günlük olarak çalışanları idare etmek üzere bir yönetim şirketi ile çalışmak gayet normal.
- Gelecek yılın aidatına yıllık olağan kat malikleri toplantısında karar verilecektir. Bu karar ev sahiplerinin çoğunluğu tarafından oylama alındığından ,başkanın bunu sonradan bu yıl için değiştirme yetkisi yoktur.
- Yasal olarak seçilen kurul başkanı yönetim planına ve genel kurul toplantısında alınan kararlara uymayan kat maliklerine karşı yasal işlem başlatma yetkisine sahiptir.

Prime Blue 3 Muhasebesi

Prime Blue 3 muhasebecisi aşağıdaki konularda bilgilendirme yaptı:

- Prime Blue 3 Türk kanunları ile yönetilmektedir.
- Tüm harcamalarda fatura talep ettiğimiz için Prime Blue 3'te nakit akışı yoktur.
- Tüm alışverişler mağazalar veya internet mağazaları üzerinden sabit fiyatlar ve kolay kontrol edilebilir şekilde yürütülmektedir.
- Kurul başkanının hiç bir kişisel harcamaları hesaplarımızdan ödenmemektedir.
- Yönetim kurulu Yıllık Genel Kurul Toplantısı'nda hesapları denetlemek üzere denetçilerin seçilmesine karar vermiştir.
- Prime Blue 3 hesapları tamamen şeffaflık ilkesiyle yönetilmektedir.
- Kurulun yanı sıra denetçiler her zaman hesapları inceleme hakkına sahiptir.
- Prime Blue 3'ün yaşadığı en büyük zorluk tüm kat maliklerinin neredeyse yarısının zamanında aidat ödememesidir.

Yorumlar, sorular ve yanıtlar

1. Bazı kat malikleri bu yılın aidatı için 4500 TL'nin çok yüksek olması konusunda yorumda bulundular ve Kurul başkanından aidatı düşürmesini talep ediyorlar.

Avukat ve muhasebeci kurul başkanının aidat miktarını değiştirme yetkisi olmadığını belirttiler. Gelecek yıl için aidat miktarı Yıllık Genel Kurul Toplantısı'nda belirlenmektedir. Eğer aidatın gerekenden fazla olduğunu düşünüyorsanız lütfen Yıllık Genel Kurul Toplantısından itibaren bir ay içerisinde resmi olarak belirtiniz. Son Genel Kurul Toplantısında itiraz eden olmadığı için 2019 yılı aidat bedeli 4500 TL olarak belirlendi ve tüm kat malikleri yasal olarak bu ücreti ödemek zorunda kaldı.

Eva aidatını zamanında(1 Nisan 2019) ödeyen kat malikleri sayesinde aidatını ödemeyen kat maliklerinin de tadilatı tamamlanan havuzdan ve diğer ortak alanlardaki olanaklardan, tadilatı yapılan asansörden faydalandığını belirtti.

2. Bazı kat malikleri ise yüksek aidat bedeli ödemek yerine gerektiğinde ekstra ödeme yapmanın daha iyi olacağını belirtti.

Eva aynı konunun Ekim ayında Yıllık Genel Kurul toplantısında konuşulduğunu ancak kat maliklerinden bir çoğunun aidatı zamanında ödemediğini(her yıl 1 Nisan), aidatların sürekli aynı kat maliklerince finanse edildiğini ve fatura ödemeleri ve gerekli harcamalar için daha fazla para ihtiyacı olması halinde kat maliklerince ekstra para gönderilmeyeceğini belirtti.

3. Bir kat maliki sitenin ortak parasının nereye harcandığı konusundaki güvensizliğini ifade etti ve binaların boya işleri bitirmediği halde neden aidatın yükseldiğini sordu. Ayrıca dairesinin bulunduğu başka bir kompleksi örnek göstererek daha az aidat ödediklerini belirtti. Buna ek olarak binanın boya işleri bitirmediği halde kurul başkanının paranın nereye gitmesi gerektiği konusunda doğru bilgi vermediğini söyledi.

Eva aidatın sadece ortak harcamalara gittiğini ve harcanmayan paranın yüksek faizli bir hesapta tutulduğunu ilettiler. Ayrıca 2019 aidatının artmasının asıl sebebinin Türk ekonomisindeki ani hareketlilik olduğunu da kat maliklerine hatırlattı, aidatlar artık Euro veya Pound olarak ödenmeyecek. Boya konusuna ek olarak drenaj sistemindeki sorunlara da değinilmesi gerektiğini belirtti.

Muhasebeci hesapları kontrol etmenin denetçinin sorumluluğu olduğunu tekrar etti. Eva bu yılki yüksek aidat sayesinde gerekli tadilatlar, bakımlar ve tamirleri sezon öncesi gerçekleştirebildik.

Muhasebeci Türk kanunları gereği sadece denetçilerin Prime Blue 3 sitesine ait işlemleri inceleme hakkının bulunduğunu ifade etti. Aslına bakılırsa PB3'ün hesaplarında saklanacak bir şey yok, finansal durum hakkında bir çok defa detaylı bilgi vermiştik ve Eva gelecek bültende paylaşmak üzere 2018 yılının ilk yarısından itibaren aylık bir inceleme yapacak.

4. Bir kaç kat maliki müteahhinin drenaj sistemine ilişkin sorumluluklarına değindi.

Eva binaların büyük ihtimal Fransız drenaj sistemine sahip olduğunu ancak geçen sonbahar bu sorunla ilgilenen kurul duvarlara baskı yapmak yerine duvar dibindeki taş ve tuğlaları kazarak suyun zemine inmesini sağlamayı önerdi. Eva binalar için onaylı çizimleri aldığımızı ve her şeyin yolunda gittiğini söyledi.

Bu yılki en büyük sorunumuz B bloktaki balkonların drenajı. Drenaj site inşa edildiğinden beri kum, taş ve bitki kökleriyle tıkanmış olabilir. 2019 yılında tüm kat malikleri ödemelerini yaparsa, sonbaharda bu sorun ile ilgilenebiliriz.

Samantha ayrıca Prime Blue 3'ün etrafına yapılan yeni yolların bu yıl yeni bir soruna yol açtığını da belirtti. Yapılan çalışmadan sonra bu yıl kış sonu/ilkbahar başı sağanak yağışlar site içerisinde dolmasına neden oldu. Vision Aydın'a gidip Prime Blue 3 adına yetkililerle birlikte şikayette bulundu. Henüz yanıt gelmedi. Vision konuyu takip etmeye devam edecek.

5. Kat maliklerinden biri tüm aidat ödeyenler adına geçen Yıllık Genel Kurul toplantısına katıldığını ve aidatların neden artırılması gerektiğine dair bilgilendirme yapıldığını belirtti. Ayrıca aidat ödemeyip hala tesisin tüm olanaklarından yararlanıp ayrıca arkadaş ve ailelerini Prime Blue 3 içerisindeki havuza davet ettikleri için hayal kırıklığı yaşadığını ve oldukça kızgın olduğunu da ilettiler. Aidat ödeyen kat maliklerini bu durumu kabul etmemektedir.

Aidatın yüksek olmasına karşı çıkan kat maliklerinden biri kendisiyle aynı fikirde olanlar adına elbette bu yılın aidatını ödeyeceklerini ancak yine de kuruldan 2020 yılı için de aidatı bu derece yüksek tutmanın gerekli olup olmadığını sorgulamalarını istedi.

Eva Türkiye ekonomisinde 2020 yılında daha büyük çapta bir değişiklik veya site bünyesinde yapılacak büyük çaplı işler olmazsa, 2020 yılının Yıllık Genel Kurul toplantısında aidatların düşürülmesini teklif edeceğini belirtti.

6. Kapıların değiştirilip otomatik kilidler takılması önerildi. Böylece gürültü azalacak ve daha kontrollü giriş çıkış sağlanacak. Güvenlik meselesinden ziyade siteye ait olmayan kişilerin de site olanaklarını kullanmasını önlemek için bu fikir önerildi.

Eva bu değişiklik için maaliyet araştırması yapabileceğimizi söyledi. Eva kiracılar haricinde siteye giren yabancılarla ilgili herhangi bir şikayet olmadığını. Yeni kapı ve kilit sisteminin kat maliklerinin yazın siteye aile ve arkadaşlarını davet etmesini önlemeyeceğini söyledi. Ayrıca bunu yapan kişilerin özellikle aidat ödemelerini henüz yapmayan kişiler olduğunu da vurguladı.

7. Bir çok kat maliki bu yılın Genel Kurul toplantısına katılma konusundaki istekliliğini ilettiler ayrıca gündemin ve vekalet gönderilmesi yönünde de bir talep aldılar. Ayrıca pek çok kat maliki yazın sitede olduğu için Genel Kurul toplantısının yaza alınması önerildi.

Eva Genel Kurul toplantısına katılım isteğini destekliyor ve kurula bir Türk aday da istiyor. Böylece kat malikleriyle iletişim açısından ve kurul için faydalı olacaktır. Toplantı gündemi 4 Ekim'de yapılacak olan Genel Kurul Toplantısından en geç 14 gün önce belirlenecek ve vekalet sahipleri ile iletilecektir, kat maliklerinin ikamet adreslerini alabilirsek posta yoluyla da gönderilebilir.

Eva Genel Kurul Toplantısının yönetim planında belirlendiği şekilde Ekim ayında yapılacağını ancak Ekim ayından başka bir tarihte değiştirmenin de kurul başkanı olarak onun elinde olduğunu belirtti. Ancak toplantı tarihini değiştirebilmek için kat maliklerinin %80'inin Genel Kurul Toplantısına şahsen veya vekaleten katılması gerektiğini belirtti. Geçen toplantıya %70 katılım sağlandı ve bu oran yönetim planında değişiklik yapmak için yeterli değil.

Toplantının Sonlandırılması

Toplantı projektör bulunduğu için A1 zemin katta yapıldı. Muhasebeci ve Eva 2019 yılının ilk yarısına ait gelir ve giderler bilgilerini sunmak üzere detaylı şekilde hazırlamıştır. Bu raporu çok inceleyen olmadı, Zemin katın sıcak olduğu için oturulamacağı konusunda şikayetler geldi ve havuz kenarında oturulmasının daha iyi olacağı söylendi.

Eva ortak paranın neye harcandığına güvenmeyen kat maliklerinden bazılarını toplantıdan sonra raporu incelemek üzere davet etti ancak kimse ilgilenmedi.

Toplantı sonlandırıldı.