

Karar  
No.

ve Bina Yönetimi

**PETRAKİ APARTMANI YÖNETİCİLİĞİ**

(Müeyyetzade Mahallesi, Tatar Beyi Sokak, No:4, Beyoğlu/İstanbul)

Sayı : 0000...../2024

04.11.2024

Konu : Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Çağrısı

**PETRAKİ APARTMANI KAT MALİKLERİ'NE,**

Kat Mülkiyeti Kanunu M. 29/II gereği, yönetici (veya yöneticiler kurulu), denetçiler ya da Kat Malikleri Kurulu'nun 1/3'ünün isteği üzerine olağanüstü toplantı çağrısına gidilebilir. Petraki Apartmanı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı, aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 19.11.2024 tarihi saat 19:00'da Müeyyetzade Mahallesi, Tatarbeyi Sokak, No:8, Old Java Coffee, Beyoğlu/İstanbul adresinde olağanüstü olarak toplanacaktır.

Bu toplantıda yeter sayı sağlanamadığı takdirde, ikinci toplantı nisap (çoğunluk) aranmaksızın 26.11.2024 tarihi saat 19:00'da aynı yerde yapılacaktır.

Bütün kat maliklerinin toplantıya katılmaları veya kendilerini temsil ettirmeleri önemle rica olunur.

**Gündem**

1. Açılış, yoklama ve toplantı Divan Başkanı'nın ve üyelerin seçimi.
2. Başkanlık panına imza yetkisi verilmesi
3. Gündemlerin okunması ve ilaveler
  - a. İşletme Projesinin değerlendirilmesi ve onaylanması
  - b. Yatırım bütçesi kapsamında yapılacak işlerin değerlendirilmesi
  - c. Olağan genel kurul toplantı ertelenmesinin değerlendirilmesi
4. Dilek ve öneriler.
5. Kapanış.

Petraki Apartmanı Yöneticiliği

**Notlar:**

1. Kat malikini vekaleten temsil edeceklerin vekalet belgelerini yanlarında getirmeleri önemle rica olunur
2. Bağımsız bölümün birden fazla maliki varsa, içlerinden birine vekalet vererek bu kişi tarafından temsil edilirler.
3. Birden fazla bağımsız bölüm sahibi her bölüm için bir oy hakkına sahiptir.
4. Her malik kendisi haricinde en fazla 2 adet dairenin vekaletini üstlenebilir.
5. Vefat eden kat malikini veraset ilamı ile birlikte aralarından seçecekleri kişi temsil eder.
6. Her malik yöneticiye adresini bildirmek durumundadır. Yöneticiye adres bildirimi yapılmaması durumunda tebligatlar bina adresine yapılacaktır.

KARAR TARİHİ: 19.11.2024

KARAR SAYISI: 202...../

KARAR DEFTERİ SAYFA NO:

KONU: HAZİRUN CETVELİ



## PETRAKİ APARTMANI OLAĞANÜSTÜ KAT MALİKLERİ TOPLANTISI

### HAZİRUN LİSTESİ

(Müeyyetzade Mahallesi, Tatar Beyi Sokak, No:6, Beyoğlu/İstanbul)

Divan heyeti oluşturulması amacıyla kurula davet yapıldı. Toplantı Divan Başkanlığına ALP DEVECİ, divan üyeliklerine Halit İbrahim TOPALCI oy birliği/oyçokluğu ile kabul edildi. Divan heyetine toplantı kararları ve tutanaklarının imzalanması yetkisinin verilmesi oyları, oybirliği/oyçokluğu ile divan heyetine imza yetkisi verilmesi kabul edildi. Kat mülkiyeti Kanunu uyarınca hazirun cetveli incelenip yoklama yapıldıktan sonra 11 kat malikinden 5 asaleten, 3 vekaleten hazır bulunduğu, ..... arsa payının sağlandığı görüldü.

- Toplantı hazırlıklarının toplantı yapılması ve yönetici/denetçi seçimi için yeterli olduğu tespit edildi.
- Yapılan imza ve vekalet dilekçesi sayımı sonucunda tespit edilerek gerekli çoğunluğun olduğu görüldü.
- Genel Kurul toplantısının yapılmasında bir mani olmadığı tespit edildi. Toplantı çağrısının usulüne uygun yapıldığı görüldü.
- Yeterli katılımın olmaması sebebiyle toplantı ertelendi

#### \*HAZİRUN CETVELİ

BB NO	Arsa payı	Arsa Payı Oranı	Kat Maliki (KM) / Vekalet (V)	Adı Soyadı	İmza
1			<input checked="" type="checkbox"/>	<del>Karen Wagner adına Name ALIŞI</del>	<del>KATILMADI</del>
2				<del>KATILMADI</del>	
3			KM	Fatma GEYİK	
4			KM	Abdül ÖNÜK	
5			KM	Mehmet Bökmen Öner	
6			KM	İnci Vural	
7			V	Karen Wagner adına Name ALIŞI	
8				<del>KATILMADI</del>	
9			KM	Alın Gı Pez Pelencia	
10			V	Hasan Gelik adına Alp Deveci vekil	
11			V	Nur Başnur adına İnci Vural vekil	

Divan Başkanı ve Katip

Alp Deveci

www.adaada.org

Divan Üyesi

Divan Üyesi

Halit İbrahim  
TOPALCI  
Sayfa 1

KARAR TARİHİ: .....

KARAR SAYISI: .....

KARAR DEFTERİ/SAYFA NO: .....

GÜNDEMLER:



## PETRAKİ APARTMANI KAT MALİKLERİ OLAĞANÜSTÜ GENEL KURUL TOPLANTISI TUTANAĞI

(Müeyyetzade Mahallesi, Tatar Beyi Sokak, No:6, Beyoğlu/İstanbul)

- 1- Divan heyeti oluşturulması amacıyla kurula davet yapıldı, Toplantı Divan Başkanlığı'na Alp Deveci Divan Üyesi ve Katipliği'ne Halil İbrahim Topalfakıoğlu oy birliği ile kabul edildi.
- 2- Kat mülkiyeti Kanunu uyarınca hazırlanmış cetveli incelenip yoklama yapıldıktan sonra Petraki Apartmanı 11 kat malikinden 5 asaleten, 3 vekaleten hazır bulunduğu yapılan imza ve vekalet dilekçesi sayımı sonucunda tespit edilerek arsa payı ve sayı bakımından gerekli çoğunluğun olduğu ve Genel Kurul toplantısının yapılmasında bir mâni olmadığı tespit edildiği bildirildi. Toplantı çağrısının usulüne uygun yapıldığı, toplantı hazırlıklarının toplantı yapılması için yeterli olduğu tespit edildi.
- 3- Toplantı Divan Heyeti'ne oy birliği ile Genel Kurul Tutanağını imzalama yetkisi verildi.
- 4- Gündemlerin tartışılmasına geçildi.
  - a. Mevcut işletme projesi oybirliği ile onaylanmıştır. 2025 yılı işletme projesinin hazırlanması için denetim kuruluna yetki verilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.
  - b. Aşağıda belirtilen eksikliklerin giderilmesi için teklif toplanması, toplanan tekliflerin onaylanması neticesinde çıkan bütçenin kat maliklerine arsa payı oranında yansıtılması için denetim kuruluna yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi. Yapılması gereken iş kalemlerinin yoğunluğu sebebiyle 2024 yılı Aralık; 2025 yılı Ocak, Şubat ve Mart aylarında 4 taksitle 200.000 TL avans toplanmasına, 2025 yılı Nisan ayında ise eksik kalan bütçenin Yönetici ve Denetim Kurulu tarafından kararlaştırılarak kat maliklerinden arsa payı oranında toplanmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

### I. Ortak Alanların İşgalini Önlemeye Yönelik Kararlar:

1. Bina ortak alanlarından olan depo alanlarında sahibi belirsiz ve düzensiz bir şekilde yerleştirilmiş eşyaların bulunması diğer kat maliklerinin kullanım haklarını ihlal ettiğinden depoların kimler tarafından kullanıldığının belirlenmesine ve düzensiz eşyaların kaldırılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.
2. Can Ömer Uygan'ın uygunsuz olarak kullandığı mahallerin Nisan ayına kadar boşaltılmasına konu ile alakalı olarak Gökhan Gönenli'nin Can Ömer Uygan ile konuşmasına oy birliği ile karar verilmiştir.
3. Ortak merdiven boşluğundan geçen klima hortumları, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ortak alanların işgaliyle ilgili düzenlemelerine aykırı olduğundan klima hortumlarının uygun şekilde yeniden yönlendirilmesine ve merdiven boşluğu dışına çıkarılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

### II. Bina Güvenliğini ve Yangından Korunmayı Artırmaya Yönelik Kararlar:

1. Binada yangın söndürme cihazları bulunmaması yangın güvenliği açısından ciddi bir risk teşkil ettiğinden yangın söndürme cihazlarının bina yönetmeliğine uygun olarak temin edilmesine ve uygun noktalara yerleştirilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.
2. Binada güvenlik kamerası sistemi bulunmaması güvenlik riski teşkil ettiğinden bina girişine, teras alanlarına, bahçe girişine, depo alanlarına ve sokağı da görecektir şekilde ortak alanlara güvenlik kamerası sistemi kurulmasına oybirliği ile karar verilmiştir.
3. Güvenliği artırmak amacıyla daireler ve bina giriş kapısı arasında görüntülü diyafon sistemi kurulmasına oybirliği ile karar verilmiştir.
4. Bahçe giriş kapısı sık sık açık bırakılması güvenlik riski teşkil ettiğinden giriş kapısına otomatik kapanma mekanizması eklenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

KARAR TARİHİ: ...../...../.....

KARAR SAYISI: ...../.....

KARAR DEFTERİ SAYFA NO: .....

GÜNDEMLER:



**III. Bina Estetik ve Değerini Korumaya Yönelik Kararlar:**

1. Bina içi duvar boyaları aşınması sonucu bina estetiği sağlanamadığından ortak alanların temiz ve bakımlı görünmesi için bina içi boya yenileme çalışmalarının yapılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.
2. Giriş kapısının sert kapanması kapının hasar görmesine neden olduğundan kapıya yumuşak kapanmasını sağlayacak bir mekanizma eklenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

**IV. Yalıtımı Güçlendirmeye Yönelik Kararlar:**

1. Teras alanındaki su yalıtımının sağlanamaması teras altı bağımsız bölümlerde ciddi problemler oluşturduğundan ve oluşabilecek yapısal bir sorunun önüne geçilmesi amacıyla yalıtımın profesyonel bir ekip tarafından kontrol edilip yenilenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

**V. Elektrik Tesisatını Güçlendirmeye Yönelik Kararlar:**

1. Bodrum katta bulunan elektrik sistemi ve sigortalar oldukça eski ve güvenlik açısından risk teşkil ettiğinden ve yangın tehlikesinin önüne geçebilmek amacıyla elektrik sisteminin yenilenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.
2. Mevcut aydınlatmalar sensörlü olmadığından ve enerji tasarrufu sağlamak amacıyla sensörlü aydınlatma sistemine geçiş yapılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.
3. Bina içerisindeki elektrik kabloları düzensiz bir şekilde bulunması bina estetik ve güvenliğine uygun olmadığından elektrik tesisatının profesyonel bir şekilde düzenlenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.
4. Ortak uydu kablolarının bina havalandırma/aydınlık boşluğunda düzensiz bir şekilde bulunması bina estetik ve güvenliğine uygun olmadığından bu kabloların uygun bir şekilde toplanıp monte edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

**VI. Personel Performansını Takip Etmeye Yönelik Kararlar:**

1. Mevcut personelin işten çıkarılmasına, haftada 2 kez temizlik yapacak bir personelin işe alınmasına, işe alınacak personele sigorta yapılmasına, temizlik süresinin artırılmasına ve personel puantajının takip edilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

Divan Başkanı ve Katip

Alp Devenci'  
X. Devenci

Divan Üyesi

Halil İbrahim  
TERRAADA  
H. İbrahim