

## **SAYIN GENEL KURUL ÜYELERİ ve KAT MALİKLERİ**

Acarlar Boğaziçi Koru Evleri Yönetim Kurulu olarak 2018 yılı Faaliyet Raporu'nu sunmak üzere huzurlarınızdayız.

Bu faaliyet döneminde 21.01.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulunda kabul edilen işletme projesi kapsamında planlanan faaliyetlere ek olarak 2018 Haziran ayında yasallaşan imar barışı uygulamasından faydalanmak üzere 2 kez olağanüstü genel kurul yapılmış, alınan kararlar gereği konu ile ilgili oluşturulan İskan Komisyonu yoğun olarak çalışmış ve bu alanda önemli kazanımlar elde edilmiştir.

Yönetim kurulu tüm faaliyetlerinde ilgili yasalar site yönetim planı çerçevesinde hareket etmiş, alınan kararlar ve uygulamalarda blok temsilcileri, kat malikleri ve oluşturulan komisyonların görüş ve önerileri esas alınmıştır.

Değerli Genel Kurul üyeleri, Acarlar Boğaziçi Koru Evleri 2018 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu beş bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde; 2018 İşletme projesi kapsamında ve dışında yapılan faaliyetler ve gerçekleştirilen projeler hakkında detaylı bilgiler verilmiştir.

İkinci bölümde; personel yönetimi ve idari faaliyetler hakkında bilgi verilmiştir.

Üçüncü bölümde; Sitemiz açısından hayati önem taşıyan İmar iskan ve kat mülkiyeti konularında Haziran 2018 de yasallaşan ve İmar affı olarak bilinen yasal düzenleme sonrası yapılan faaliyetler hakkında bilgi aktarılmıştır.

Dördüncü bölümde site yönetiminin taraf olduğu yargısal işlemler kısaca özetlenmiştir.

Beşinci Bölümde ise gelecek dönem projeleri hakkında Yönetim kurulunun görüş ve önerilerine yer verilmiştir.

2018 yılı işletme projesi ve kesin hesap tabloları ile Bilanço, Gelir-Gider tabloları ayrıntılı olarak Denetim Kurulu raporlarında yer almaktadır.

Değerli komşular; Yıl boyunca sizlerle birlik beraberlik içerisinde huzurlu ve güvenli bir site yaşamı sunmayı amaçladık. Çalışmalarımızda bize destek veren siz değerli Genel Kurul üyelerine, Blok temsilcilerine, Site sakinlerine, komisyonlarında görev alan komşularımıza, Denetim Kurulu Üyelerine ve değerli çalışanlarımıza teşekkür ediyoruz.

Saygı ve sevgilerimizde 20.01.2019

Site Yönetim Kurulu

Dr. Şahin ARSLANTAŞ  
Başkan

Babür SOYKAL  
Başkan Yrd.

Hakan KOYUNCU  
Üye

**ACARLAR SİTESİ**  
**2018 YILI**  
**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**  
**BİRİNCİ BÖLÜM**

**1. İşletme Projesi kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler**

**a. Ortak Alan Çalışmaları**

- Atık su sistemi ve pompa istasyonlarının temizlik, bakım ve iyileştirme çalışmaları yapılmış, atık su pompalarının bakımları yaptırılmış sistemin sağlıklı ve sürekli çalışması sağlanmıştır.
- Ana güvenlik kapısındaki ve kamera merkezimizdeki jeneratörlerin yıllık bakımları yaptırılmıştır.
- Site – Sarıyer arası çalışan servis sözleşmesi yenilenmiş, Sefer sayıları çarşamba günleri 25, cumartesi günleri 10 ve diğer günler 18 adet olmak üzere uygulamaya devam edilmiştir. Artan maliyetler nedeniyle 33TL+KDV olan sefer ücreti 01.10.2018 tarihinden itibaren 36 TL+KDV olarak revize edilmiştir.
- Site geneli ağaç budamaları yapılmış, çıkan atıklar Sarıyer Belediyesi ekiplerince ücret mukabili uzaklaştırılmıştır.
- Kat mülkiyeti kanunu gereğince site ve blok ortak alanları için elektronik cihazlar, büro demirbaşları, Aralık 2018-Aralık 2019 dönemi için teminat altına alınarak 16.234.-TL prim bedeli ile sigorta yaptırılmıştır.
- Site ortak alan bahçe, kemirgen ilaçlaması için ISS firması ile 01.01.2019 tarihinden geçerli olmak üzere aylık 675TL+KDV ücretle sözleşme yapılmıştır.
- 29 Ekim Cumhuriyet Bayramının kutlanması için sitemize profesyonel müzik ve ışık sistemi getirilerek bayrak eşliğinde fener alayı düzenlenmiştir. Bu faaliyet için 1000 TL ödenmiştir.
- Sitemizde yeni yıl ışıklandırma ve süsleme çalışmaları için ilgili firmadan yılbaşı süsleri için 1.495.TL KDV dahil fiyatla ürünler satın alındı.
- Site geneli Bloklarda ve Güvenlik noktalarında bulunan tüm yangın tüplerinin dolumu ve parça değişimleri 12.519,80 TL bedel ile yaptırılmıştır.
- Güvenlik aracımız yeni modelle değiştirilip KDV Dahil aylık 1.888 TL bedelle sözleşme yapılmıştır.
- Sitemiz genelindeki sokak lambalarının başlıkları BEDAŞ tarafından ücretsiz olarak değiştirilmiştir.
- Bilgisayar sistemi için yeni sunucu alınmış, 12.617 TL bedel ödenmiştir.
- Site yönetim ofisi yeni yerine taşınmış yeni ofis için inşaat tadilat, elektrik doğalgaz, su alt yapısı, mobilya dekorasyon kalemlerinden olmak üzere toplam 393.259 TL harcama yapılmıştır.

### **b. Bloklar için yapılan çalışmalar**

- Atlantis ve Kuru Bloklarının doğalgaz kazanlarının periyodik bakımları Isı teknik (Alarko) ve Konaş Ticaret (Demir döküm) firmalarına KDV dahil 45.630TL bedelle yaptırılmıştır.
- Atlantis ve Kuru Bloklarının doğalgaz baca temizlikleri blok başına 1.628TL KDV dahil bedelle yaptırılmıştır.
- Isıtma kazanlarının basınç testleri ve kontrolleri yetkili firma tarafından iş güvenliği uzmanımızın kontrolünde yaptırılmıştır.
- Süresi dolan veya boş olan blok temsilcisi seçimleri yapılmış 3 blok için seçime katılım olmadığından temsilci seçimi yapılamamıştır.
- Site dahili TV Kanallarında Kasım 2015 tarihinden itibaren yayın satın aldığımız FİLBOX TV'nin yayınlarını durdurması nedeniyle Yetkili satıcı olan Antes şirketinden D Smart yayınlarını bir ay deneme yayını aldıktan sonra sözleşme yapılarak, 39 adet belgesel, sinema ve eğitim içerikli kanalları aylık 4.006 TL bedelle satın alınmıştır.
- Asansörlerimizin bakımını üstlenen Şahin Lift firmasıyla yıllık bakım sözleşmesi yapılmıştır.

## **2. İşletme Projesi dışında yapılan faaliyetler**

### **a. Blok ve dairelerde Diafon (İnterkom) sistemi yenilenmesi**

21.01.2018 tarihinde yapılan Genel Kurulda Site içi dahili haberleşme sistemine entegrasyonuna uygun olarak blok ve dairelerin IP tabanlı dia fon sistemlerine geçmesi konusunda alınan karar üzerine 5 firmadan teklif alınmış en uygun teklifi veren Multitek firması ile yapılan pazarlıklar sonrası daire başına 700 TL ve 8 eşit taksit ödeme koşulu ile anlaşma yapılmıştır. Bu kapsamda 41 bloğun tüm dairelerine ve 24 adet hizmetli görevli dairesine diafon sistemi yapılmıştır. Bu süreçte tüm montaj ve devreye alma işleri site teknik personelince gerçekleştirilmiştir.

### **b. Bloklar Dış cephe, çatı ve tesisat tamirleri**

- Eskiyen ve su alan çatı tamirleri yapılmıştır.
- E03 ve E17 Bloğun ana tesisat boruları kazan dairesinden daire içlerine kadar değiştirilmiştir. Bu değişim için blok başına 8.691 TL bedel ödenmiştir.
- E19, E58 ve E51 Blokların dış cephe sıva tamirleri ile dış cephe boyama işleri yönetim tarafından hazırlanan şartname ve sözleşmelere uygun olarak ilgili blokların kararı ile yaptırılmıştır.

### **c. Ortak alan tamirat tadilat işleri ve malzeme alımları**

- Ana Güvenlik kapısı site sakini girişine geçiş yapan araç plakasını gösteren ışıklı pano takılmıştır. Bu iş için 3.017 TL ücret ödenmiştir.

- Yağmur nedeniyle hasar gören 4 adet kamera panosu ve kameralar için 15.269 TL harcama yapılmıştır.
- Güvenlik personellerinin kullandığı telsizlerin periyodik bakımları için 1.450 TL harcama yapılmıştır.
- Yönetim ofisi ihtiyacı olan 1 adet laptop, cep telefonu ve yazıcı alınmış, KDV dahil 6.942TL ödeme yapılmıştır.
- Sitenin kablo TV, Fiber optik kablolama, telefon kabloları ve diğer alt yapı tesisatı güzergahları dijital ortama aktarılması için 6000 TL bedel ödenerek hizmet alımı gerçekleştirilmiştir.
- İnternet sitesinin güncellenmesi ve mobil cihazlara uyumlu hale getirilmesi projesi devam etmektedir.

## İKİNCİ BÖLÜM

### İdari Faaliyetler ve Personel Yönetimi

#### 1. Ücret ve sosyal haklar dışında yapılan harcamalar

- Personel için tahsis edilen lojmanların mutfak dolabı, kapı ve pencere değişimleri için 27.197TL harcama yapılmıştır.
- Hizmetli, teknik ve güvenlik personellerimizin ihtiyacı olan yazlık kıyafetleri için 9.860TL, kışlık kıyafetleri için 13.940 TL harcama yapılmıştır
- Hizmetli personele kazan yakma eğitimi verilmiş ve belgeleri yenilenmiştir.
- İşçi güvenliği ve sağlığı (İGS) mevzuatına uygun eğitim ve kontroller yapılmış, personele gerekli eğitimler verilmiştir. İGS kapsamında kazan dairelerinin (ısıtma merkezleri) toz, gürültü, aydınlatma vs. ölçümleri yaptırılmıştır
- Site Hukuk müşavirliği sözleşmesi 01.04.2018 itibariyle Av. Levent YAZICI ile aylık 1.947TL ücret karşılığı yapılmıştır.
- İş güvenliği hizmeti veren Anadolu Test (Fırat BOZGAÇ C sınıf ehliyetli) ile KDV dahil aylık 1.000TL ücret ile sözleşme yenilenmiştir.
- Güvenlik görevlilerinin zorunlu mali mesuliyet sigortası yapılmış, süresi dolan personelin güvenlik sertifikaları yenilenmiştir.

#### 2. Personel Sayısı

2018 Faaliyet döneminde sözleşmeliler dahil 53 kişi istihdam edilmiştir. Toplam personel sayısı bir önceki dönemine göre 1 kişi artmıştır.

Buna göre Site Yönetim ofisinde 5 kişi güvenlik hizmetlerinde 20 kişi teknik hizmetlerde 8 kişi blok hizmetlerinde 17 kişi olmak üzere 50 kişi kadrolu çalışmakta,1 iş güvenliği uzmanı,1 işyeri hekimi ve 1 avukat ise sözleşmeli statüde çalışmaktadır.

	2017	2018
Yönetim ofisi	4	5
Hizmetliler	19	17
Güvenlik	21	20
Teknik	5	8
Kadrolu	49	50
Sözleşmeli	3	3
Toplam	52	53

Faaliyet döneminde hizmetli kadrosunda çalışan 2 personel işten ayrılmıştır. 1 kişi emeklilik, 1 kişi kendi isteğiyle işten ayrılmıştır.

### 3. Dönemsel İş programları

2018 yılında personel iş programlarında mevsimsel değişiklikler yapılarak uygulanmaya konulmuştur. Hizmetli personellerimizden 2 kişi görev değişikliği yapılarak hizmetli kadrosundan çıkartılmış biri ortak alan destek elemanı diğeri ise bahçıvan olarak görev almışlardır. Güvenlik personelimizden de bir kişinin de görev değişikliği yapılarak teknik kadroya dahil edilmiştir.

Hizmetli personel iş programları 4 bloğa 1 hizmetli esasına göre yapılmaktadır. Çöp toplama merkezi ve ortak alanlarda kullanılan traktör için ayrıca 2 personel görevlidir. İş programları hazırlanırken hizmetlilerin oturdukları bloklar baz alınarak iş planları revize edilmiştir. Blok temizlik faaliyetlerine ise 4 er kişilik gruplar halinde her blok için haftada 2 kez olmak üzere programlar yapılmıştır.

Güvenlik personelinin yıllık izinlerinin kullandırılması için Haziran- Ekim döneminde Erguvan kapısı araç giriş trafiğine kapatılarak güvenlik personelinin periyodik olarak izinleri kullandırılmış ve fazla mesai ücreti ödenmemiştir.

### 4. Disiplin kurulu ve faaliyetleri

Babür SOYKAL (Başkan), Şevki ŞİMŞEK (üye) İşçi temsilcisi Turan USTABAŞ (Üye) 'dan oluşan disiplin kurulu, İş kanunu, toplu iş sözleşmesi disiplin hükümleri ve Yönetim kurulu karar ve uygulamalarını esas alarak 2018 faaliyet döneminde 3 kez toplanmış, Yönetim Kurulunca disiplin kuruluna sevk edilen dosyaları görüşmüş, 4 çalışana yevmiye kesilme cezası vermiştir. Disiplin Kurulu kararları oy birliği ile alınmış ve Yönetim Kurulunca uygulanmıştır.

Faaliyet döneminde ayrıca Yönetim Kurulu 2 hizmetli personel, 1 idari personel ile 2 güvenlik personeline uyarı cezası vermiştir.

Disiplin kurulunca verilen maddi cezalar sonrası oluşan fonlar çalışanların sosyal ve meslek içi eğitim faaliyetlerinde kullanılmaktadır.

## **5. İletişim ve Halka ilişkiler**

Daha iyi yönetim için daha iyi iletişim şart olduğu bilinciyle hareket eden Yönetim Kurulumuz site sakinleri ile iletişime özel önem vermektedir. Site sakinlerinden gelen her türlü şikâyet talep ve öneriler işletme projesi, site ortak yaşam kültürü ve komşuluk hukuku çerçevesinde değerlendirilmektedir.

Site sakinlerine ile yazılı, sözlü, sosyal medya hesapları, internet sitesi SMS mesajları aracılığı ile yönetim faaliyetleri hakkında bilgi verilmektedir. Amacımız Yönetim kurulu, çalışanlarımız ve sakinlerimiz arasında bilgi kirliliğine neden olmadan doğru iletişimi kurmaktır.

2018 yılı içinde teknik, alt yapı, elektrik, tesisat, bahçe peyzaj konularından toplam 6746 adet talep alınmış, alınan talepler hızlıca sonuçlandırılarak geri dönüşler sağlamıştır. Ayrıca SMS mesajları ile site sakinleri aidat ödemeleri, toplantılar, faaliyetler, konularında bilgilendirmektedir. 2018 yılında toplam 60.000 adet SMS gönderilmiştir.

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **İmar Barışı yasası ve Sitemizin Durumu**

Bilindiği üzere Haziran 2018 yasallaşan ve İmar barışı olarak bilinen yasa sitemizin yıllardır sürmekte olan iskan ve yıkım sorunlarını ortadan kaldırmaktadır. Yönetim kurulumuz oluşturduğu İskan Komisyonu ile konuyu yakinen takip etmiş, tüm gelişmeler hakkında site kat maliklerini bilgilendirmiştir. Bu çalışmalar sonucu sitenin iskan ve imar sorunu detaylı olarak analiz edilmiş konusunda uzman kişilerden danışmanlık hizmeti alınmış, Sarıyer belediyesi, yapımcı firma Dost İnşaat, Arsa paydaşımız Uyum kooperatifi yetkilileri ile görüşmeler yapılmış ve paydaşı olduğumuz 226 parselin tamamı için çözüm alternatifleri üzerinde yoğun mesai harcanmıştır.

İmar barışı sürecinde yönetim denetim ve iskan koordinasyon kurulu, site avukatı ve danışman arasında hızlı mesaj grubu oluşturularak tüm gelişmeler üyelere arasında paylaşılmıştır.

İmar barışı kapsamında Yapı kayıt belgesi başvurusu ve bedellerin tahsili ana başlıkları altında iki kez olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmış, sürecin yönetim kurulu, iskan komisyonu ve blok temsilcileri ile birlikte yürütülmesi konusunda mutabık kalınmış, 31 Aralık 2018 itibarı ile 46 blok ve 26 villa için yapı

kayıt belgesi alınmıştır. 31 aralık 2018 itibarı ile yapı kayıt belgesi bedelini tamamlayamayan 11 blok, 15 daire için paylarına düşen yapı kayıt bedelleri ilgili bloğun yazılı başvurusu gereği yönetim kurulunca site kaynaklarından karşılanmak üzere toplam 195.527 TL ödeme yapılmıştır. Ödeme yapılan tutarın 76.674 TL si için ilgili kat malikleri ile protokol yapılmış ve borç senedi alınmıştır. Kalan 118.853 TL için blok ortak kararı alınarak site avukatı tahsil için yetkilendirilmiştir.

31 Aralık 2018 sonu itibarı ile 46 adet blok ve 26 adet villa yapı kayıt belgesi almıştır. Buna göre yıkım kararı olan tüm bloklar ve villalar yapı kayıt belgesi almıştır. Alınan bu belgeler ile yıkım kararı hükümsüz kalmış durumdadır.

Konu Sarıyer Belediye başkanı Sayın Şükrü Genç ile görüşülmüş, kendisi sitemize davet edilmiş, yıkım kararının kaldırıldığı konusunda resmi açıklama yapmak üzere 22 Ocak 2019 tarihinde sitemize gelmesi sağlanmıştır.

Yapı kayıt belgesine henüz başvuru yapmayan 17 blok için Haziran 2019 tarihine kadar başvuru yapılması gerektiği hem belediye başkanı hem de konunun uzmanı kişiler tarafından ifade edilmektedir. Bu blokların Yapı kayıt belgesi alması konusunda ilgili blok temsilcileri ve kat malikleri ile çalışmalara devam edilmesi planlanmaktadır.

İmar barışı konusunda yapılan çalışmalar sonucu çok önemi kazanımlar elde edilmiş olup, birlikte hareket edilmesi halinde benzer kazanımın iskan alınması ve kat mülkiyeti tesisi konusunda da Yönetim Kurulu ve İskan Komisyonunda görev alan komşularımızı cesaretlendirmiştir. Umarız en kısa süre içinde İskan ve kat mülkiyeti konusunda da somut adımları atar, yıllardır maruz kalınan olumsuzlukları ortadan kaldırırız.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Yargısal İşlemler**

#### **1. Aidat Takipleri**

2018 faaliyet döneminde zamanında ödenmeyen aidat takiplerinden oluşan ve hukuk müşavirliğine aktarılan davalar ile ilgili özet bilgi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	2017	2018
İcra takibi sayısı	39	14
Tahsil sonucu kapanan takip sayısı	29	-
Toplam takip tutarı TL	153.941	86.028
Toplam tahsilât (faiz ve masraf dâhil) TL	129.858	15.560

## 2. Personel ile ilgili davalar

### a. Cengiz Öcü İş Kazası Davası

Bu davada SGK, çalışmamız **Cengiz Öcü'nün** iş kazası nedeni ile bu çalışana ödediği 14.778,77-TL'nin, denetim raporu ile %70 kusurlu olduğu tespit edilen Yönetim'den tahsilini talep etmektedir. Mahkeme, dosyanın kusur tespitine yönelik bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermişti. Rapor %20'ye %80 Yönetim'i kusurlu bulmuş olup rapora karşı itiraz ve beyanlarımız sunulmuştur. Mahkeme bu sefer ayrıntılı hesap bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar vermiş ve kusur oranı %30'a %70 Yönetim'in kusuru olarak düzenlenmiş. Dava bu son kusur oranları çerçevesinde aleyhe sonuçlanmış olup SGK kararı temyiz etmiştir. Temyiz sonucunda karar davacı SGK lehine onanmıştır. 20.690 TL ile işlemiş faizin SGK'nın talebi halinde ödenmesi gerekmektedir.

### b. Uğur YILAN davası

Sitemiz eski çalışanı tarafından tazminat ve işçilik alacaklarının tahsiline yönelik Yönetim aleyhine açılan davada işyeri kayıtları ve davaya cevap dilekçemiz Mahkeme'ye sunulmuş olup ilk iki duruşmada davacı tanıklarından Sabri Ünlü ile bizim tanıklarımız dinlenmiştir. Bir sonraki celse davacının diğer tanığı dinlenmiştir. Dosya hesap bilirkişisine yollanmıştır. Bir sonraki duruşma tarihi 07/02/2019 tarihi olarak belirlenmiştir.

### c. İbrahim Çetin davası

Temizlik görevlisi İbrahim Çetin'in iş akdi kendisine verilen temizlik görevini yapmadığı için Yönetim Kurulunca fesih edilmiştir. Çalışmamızın ailevi durumu dikkate alınarak Yönetim Kurulu inisiyatif kullanarak işlemiş kıdem tazminatları da ödenmesine karar vermiştir. İbrahim Çetin haksız yere işten çıkarıldığı ve işe iadesi talebi ile Site yönetimini mahkemeye vermiş, mahkeme işe iade talebini haklı görmüş ve iade yönünde karar vermiştir. Yönetim Kurulumuz mahkemenin kararına saygı göstermiş ve karara itiraz etmeyerek işçinin işe dönüşünü beklemiştir. Ancak İbrahim Çetin lehine oluşan mahkeme kararına rağmen geçerli süreler içinde işine dönmemiş ve işe iade hakkını kaybetmiştir.

Karşı tarafın avukatı yaptığı tebligat usulsüzlüğü sonucu arabulucuda anlaşmaya varılmış, sonrasında 1 aylık bir çalışma yaparak emekli olup sitemizden ayrılmıştır. Bu hususta Yargıtay kararları olmakla birlikte işe iadesinin iyi niyetli olmadığı da açıktır. Bu konuda avukatımız tarafından Cumhuriyet Savcılığında şikayet dosyalarımız açılmıştır.

### d. Hüseyin Aydın davası

Sitemiz çalışanlarından Hüseyin Aydın kıdem tazminat farkı olarak dava açmıştır. Bu dosyada yerel mahkemede 5.153,45 TL sitemize ödeme çıkmıştır. Ancak davacı vekili avukat süresi içinde itirazı yapmamasına rağmen hakim işçiyi

mağdur etmemek adına bilirkişi raporunu birebir karara yansıtmıştır. Bu dosyada istinaf hakkımız saklıdır.

**e. Muhterem Özdemir davası**

Sitemiz çalışanlarından Muhterem Özdemir kıdem tazminat farkı olarak dava açmıştır. Bu dosya tanık aşamasında olup tanık dinlendikten sonra bilirkişiye gidecektir.

**3. Site Sakinleri tarafından Yönetim Aleyhine açılan davalar ve şikayetler**

**a. Hakan Şahin'in Site yönetimi hakkındaki şikayetleri**

Site kat maliki Hakan Şahin yaşanan hırsızlık olayı nedeniyle Yönetim ve bazı güvenlik görevlileri ile site çalışanları hakkında şikayette bulunması nedeniyle açılmış iki adet soruşturmadan 2016/75020-güveni kötüye kullanmak suçundan olanı hakkında takipsizlik kararı verilmiştir. İkinci 2016/77564 nolu-hırsızlık olan soruşturma hakkında şu zamana dek Yönetim Kurulu adına Şahin Aslantaş'ın ifadesi alınmış olup soruşturmanın akıbeti şikayetçinin açmış olduğu hukuk/tazminat davasının sonucunu da etkileyecektir. Soruşturma sürmektedir. Hukuk müşavirimiz İşbu ikinci soruşturmanın da takipsiz bırakılacağı görüşündedir.

**b. Hakan Şahin-Burçak Şahin in açtığı tazminat davası**

Bu davada site sakini Hakan Şahin-Burçak Şahin yaşanan bir hırsızlık olayı nedeniyle maddi-manevi zararlarının tazmini için Yönetim'e karşı açmış oldukları tazminat davasıdır. Dava henüz açılmış olup cevap dilekçemiz mahkemeye sunulmuştur. Davanın, davacının savcılık nezdinde şikayette de bulunmuş olması nedeniyle işbu soruşturmanın ve açılacak olursa ceza davasının sonucuna kadar bekletilmesi hususu diğer savunmalarımıza ek olarak mahkemeden talep edilmiştir. Mahkeme ilk duruşmada delil listelerinin sunulmasını taraflardan talep etmiş olup ikinci duruşma günü Tüketici Mahkemesi'nin görevli olduğundan bahisle görevsizlik kararı vermiştir. Davacı taraf dosyayı istinafa göndermiştir. Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi istinaf talebini reddederek dosyanın Asliye Hukuk ya da Tüketici Mahkemesi yerine 8. Sulh Hukuk Mahkemesi'ne gönderilmesine karar vermiştir. Mahkeme ilk duruşmada soruşturma dosyasının incelenmesine ve karşı tarafın tanıklarının dinlenmesine karar vermiştir. Karşı tarafın tanıkları dinlenmiş olup bir sonraki celsede bizim tanıklarımız dinlenecektir. Ayrıca soruşturma dosya numarası bildirilecek olup dosya incelendikten sonra dosyanın soruşturmanın sonuna dek bekletici mesele yapılacağı düşünülmektedir. Yeni duruşma günü 30/04/2019 olarak belirlenmiştir.

**c. İnci ÖZENİR Tazminat davası**

Sitemiz sakinlerinden olan davacının yaşamış olduğunu iddia ettiği otomobil dikiz aynasının çalınması olayı nedeniyle maddi-manevi zararlarının tazmini için Yönetim'e karşı açmış oldukları tazminat davasıdır. Dava henüz açılmış olup cevap dilekçemiz mahkemeye sunulmuştur. Davanın, davacının savcılık nezdinde şikayette de bulunmuş olması nedeniyle işbu soruşturmanın ve açılacak olursa ceza davasının sonucuna kadar bekletilmesi hususu diğer savunmalarımıza ek olarak mahkemeden talep edilmiştir. Mahkeme ilk iki duruşmada soruşturma dosyasının incelenmesine karar vermiştir. Soruşturma dosyası incelendikten sonra dosyanın soruşturmanın sonuna dek bekletici mesele yapılacağı ve görevsizlik itirazımızın değerlendirilerek dosyanın Sulh Hukuk Mahkemesi'ne gönderileceği düşünülmektedir. Mahkeme talebimiz doğrultusunda görevsizlik kararı vermiştir. Dosya görevli 8. Sulh Hukuk Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Yeni duruşma günü 28/05/2019 olarak belirlenmiştir.

#### **d. Mehmet TANZER Genel Kurul iptal davası**

Kat maliki Mehmet Tanzer Tanberk tarafından İstanbul 5.Sulh Hukuk Mahkemesinin 2018/1010 E.sayılı dosyasından 20.01.2018 tarihli kat malikleri kurulunca kabul edilen işletme projesi kararının iptali istemiyle dava açılmıştır. Davaya konu olay x villa maliki olan davacının diğer x villalarda iki ayrı aidat ödemesi yapıldığı halde kendilerinin iki ayrı bağımsız bölümün tek maliki olması sebebiyle bugüne kadar tek aidat ödemelerinin adalete ve hakkaniyete aykırı olduğunun tespiti ile genel kurulda alınan karar çerçevesinde iki ayrı aidat alınmasına yönelik karara karşı yaptıkları itirazdan oluşmaktadır.

Belirtildiği gibi Yönetim Kurulu, Genel kurul dan aldığı karar doğrultusunda hazırladığı işletme projesine göre x villalarda iki ayrı aidat tahakkuk ettirmektedir. Davacının o güne kadar ödememiş olması kendisine hiçbir şekilde kazanılmış bir hak vermez. Gerek kanuna ve gerekse hakkaniyete uygun davranan yönetim kurulu ve site genel kurulunun kararlarının hukuka uygun olduğu düşünülmekte ve gerekli cevapların verildiği davanın da reddi istenmektedir.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Gelecek Dönem Projeler Öneri ve Görüşler**

Faaliyet raporumuzun son bölümünde Sitemizle gelecek dönemde uygulamaya geçilmesi öngörülen projeler hakkında Yönetim Kurulumuzun görüş ve önerilerini bilgilerinize sunarız.

#### **1. İmar barışı ve Kat mülkiyetine geçiş**

Site kat maliklerimiz İmar barışı sürecinde örnek bir dayanışma göstermiş ve yıkım kararı olan tüm binalar Yapı kayıt belgesi almıştır. Ayrıca 226 parsel

paydaşlarımız olan Uyum kooperatifi ve Dost İnşaat ait binalarda yapı kayıt belgesi olarak İmar barışı kapsamında önemli bir aşama kaydedilmiştir.

Ancak yıkım kararı olmayan koru blokları ile 1992 yılında alınan geçici iskan belgeli bloklarımızdan henüz yapı kayıt belgesi başvurusunda bulunmayan yada başvuruda bulunup belge almayan bloklarımız mevcuttur.

Sarıyer belediyesi ve konunun uzmanı danışmanlarımızdan aldığımız bilgiye göre parsel içinde bulunan tüm binaların imar barışından faydalanması gerekmektedir. Böylelikle iskan başvurusu ve kat mülkiyetine geçiş daha kolay olacaktır. İmar barışı uygulamasında olduğu gibi iskan ve kat mülkiyetine geçiş sürecinde herhangi bir zaman kısıtı bulunmamaktadır. Ancak Yapı kayıt belgeleri için başvuru tarihi 30 Haziran 2019 da sona erecektir. Yönetim ve İskan komisyonu yapı kayıt belgesine başvuru yapmayan bloklar ve blok kat malikleri nezdinde başvuru süreçlerini takip ederek parseldeki tüm binaların yapı kayıt belgesi alması için çalışmalarına devam edecektir.

## **2. Çatı Dış cephe tamirleri ve yalıtım işleri**

Özellikle Atlantis bloklarının dış cephe sıva tamirlerinin, ısı ve su yalıtımının yapılması giderek bir zorunluluk haline gelmiştir. Yönetim Kurulu ve ilgili komisyon tarafından hazırlanan teknik şartnameye göre yapılan tamirat ve yenilemesi yapılan bloklarda uygulama bütünlüğü sağlanmış bulunmaktadır. 2019 yılında da blok kat maliklerinin alacağı çoğunluk kararları ile tamirat ve yalıtım çalışmalarına devam edilmesi öngörülmektedir

## **Sonuç ve Değerlendirme**

Değerli Genel Kurul Üyeleri, Sayın Kat Maliklerimiz 2018 yılı faaliyet döneminde görev yapan Yönetim Kurulu olarak, koyduğumuz vizyon ve benimsediğimiz ilkeler çerçevesinde gerçekleşen proje ve faaliyetlerde bize destek veren siz değerli Genel Kurul üyelerine, Site sakinlerine, Yönetim komisyonlarında görev alan komşularımıza, Denetim Kurulu üyelerine ve bizlerle görev yapan çalışanlarımıza teşekkür ediyoruz.

Saygı ve sevgilerimizle 20.01.2019

Yönetim Kurulu

Dr Şahin ARSLANTAŞ  
Başkan

Babür SOYKAL  
Başkan Yardımcısı

Hakan KOYUNCU  
Üye