

SAYI:136

13/12/2024

DEĞERLİ ATA-2 KONUTLARI KAT MALİKLERİ VE KİRACILARI;

ATA-2 KONUTLARI Kat Malikleri Genel Kurul Toplantısı, yönetim planı gereği 2025 yılı Nisan ayında yapılacaktır.

28/04/2024 tarihli Kat Malikleri Genel kurulunda "Madde-7: Ekonomik koşullar nedeniyle, bir sonraki yapılacak genel kurula kadar işletme projesinin yetersiz kaldığı durumlarda, işletme projesinin site yönetim kurulu tarafından revize edilmesi yetkisi verilmesi." kararı alınmıştır.

Ülkemizin içinde bulunduğu ekonomik koşullar ve yeniden belirlenen asgari ücret artışını dikkate aldığımızda, personelimiz ve güvenlik personelinin maaşlarının arttırılması zorunlu duruma gelmiştir. Sitemizde işletme denk bütçe ile yapılmaktadır. Bir yıldan beri aidatlara artış yapılmayan Ata-2 Konutları işletme projesini yenilemek ve buna bağlı olarak ortak gider katılım payı (aylık aidat) ödemelerini %60 oranında arttırmak zorunda kalmış bulunmaktayız.

1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olacak işletme projesi ve ortak gider katılım payı (aidat) tablosu aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

Yeni yılın, Ata2 sitesi sakinlerine mutluluk ve huzur getirmesi dileğiyle, yeni yılınız kutlu olsun. Saygılarımızla.

1 OCAK 2025'den GEÇERLİ OLMAK ÜZERE ORTAK GİDER KATILIM PAYI (AYLIK AİDAT)

KONUT TİPİ	AYLIK AİDAT TUTARI
A TİPİ DAİRE (85 m2)	1.180 TL
B TİPİ DAİRE (95 m2)	1.190 TL
C TİPİ DAİRE (110 m2)	1.200 TL
BAHÇELİ EV (120 m2)	2.460 TL
BAHÇELİ EV (140 m2)	2.500 TL

DİP NOTLARI:

- Aylık aidatlar 01/01/2025'den başlamak üzere aylık olarak ay içerisinde ödenecektir. Bir sonraki ayın 5'inden itibaren gecikme tazminatı uygulanacaktır.
- Aylık aidatını zamanında ödemeyen kat maliki veya kiracı, bu bütçe ile belirlenen aidatlara, KMK gereği aylık %5 tutarında gecikme tazminatı hesaplanarak alınacaktır.
- Konutlarını iş yeri olarak kullanan kat malikleri veya kiracılardan aidatlar iki katı olarak alınacaktır.

EK1: İşletme projesi.

EK2: 28/04/2024 Tarihli Kat Malikleri Genel Kurulu Kararı, Madde-7.

EK3: Yönetim Kurulu kararı.

**ATA-2 KONUTLARI**
Bahçelievler Mahallesi Yeşilpalmye Caddesi
Nilüfer Sokak No: 1 P.K.:34688 Çengelköy-Üsküdar-İSTANBUL
Tel: 0850 8853232-0216 4860224 E-Mail: ata2konutlari@gmail.com
<https://www.ata2.org> <https://ata2konutlari.apsiyon.com/web>

KARARIN

01 OCAK 2025'den GEÇERLİ OLMAK ÜZERE
ATA-2 KONUTLARI BİR YILLIK TAHMİNİ İŞLETME PROJESİ

GİDERLER		TAHMİNİ	
1)	Yönetim Personeli Ücret Gid./Top	16.090.000 TL	
a	Personel Ücret Giderleri (Beyaz Yaka)	6.383.000 TL	Eşit
b	Personel Ücret Giderleri (Mavi Yaka)	9.707.000 TL	Arsa
2)	Güvenlik Personeli Gider./26 Kişi + 2 Devriye aracı	20.747.595 TL	Arsa
3)	Danışmanlık Giderleri	1.483.200 TL	Eşit
a	Hukuk Müşavirliği	1.296.000 TL	
b	Mali Müşavirlik	187.200 TL	
4)	Huzur Hakları	1.242.000 TL	Eşit
a	Yönetim Kurulu (3 Kişi) + Denetim Kurulu (3 Kişi)	1.242.000 TL	
5)	Genel Giderler	8.575.325 TL	Eşit
a	ELEKTRİK	441.600 TL	
b	SU	124.800 TL	
c	DOĞALGAZ	33.600 TL	
d	AKARYAKIT	230.400 TL	
e	İLETİŞİM HABERLEŞME	345.600 TL	
f	BİLGİ İŞLEM	1.516.800 TL	
g	GENEL KURUL	384.000 TL	
h	ECRİMİSİL	1.248.798 TL	
i	RİNG SERVİS	1.449.264 TL	
j	BAKIM ONARIM GİDERLERİ	1.728.000 TL	
k	ORTAK ALAN SİGORTA GİDERİ	48.000 TL	
m	KIRTASIYE	96.000 TL	
n	BÜRO GİDERLERİ	153.600 TL	
o	TEMSİL AĞIRLAMA	19.200 TL	
p	NOTER, RESİM HARÇ MAHKEME GİDERİ	522.256 TL	
r	POSTA, KARGO, YOL VE ULAŞIM GİDERİ	9.600 TL	
s	İŞ KİYAFETİ VE EL ALETLERİ	115.200 TL	
t	BANKA MASRAFLARI	7.680 TL	
u	PIRİM İKRAMIYE FAZLA MESAL	100.927 TL	
GİDERLER TOPLAMI		48.138.120 TL	

ATA-2 KONUTLARI İŞLETME PROJESİ AYLIK AVANS (AİDAT) TUTARLARI

KONUT TİPİ	DAİRE SAYISI	ALIK AİDAT TUTARI TL	YILLIK AİDAT TUTARI TL
A Tipi Daire (85 M2)	256	1.180 TL	3.624.960 TL
B Tipi Daire (95 M2)	987	1.190 TL	14.094.360 TL
C Tipi Daire (110 M2)	953	1.200 TL	13.723.200 TL
Bahçeli ev (120 M2)	30	2.460 TL	885.600 TL
Bahçeli ev (140 M2)	527	2.500 TL	15.810.000 TL
AİDAT GELİRLERİ TOPLAMI	2753	4.011.510 TL	48.138.120 TL

TAHMİNİ İŞLETME PROJESİ DİP NOTLARI

- 1) Yönetim Kurulu, işletme projesi fasılları arasında aktarma yapmaya, yeni fasıllar açmaya, bazı fasılları kapatmaya yetkilidir.
- 2) Tahmini gelirlerde oluşabilecek noksanlık halinde, dilediği harcamalarda kısıntı yapmaya yetkilidir.
- 3) Bu bütçe ile oluşan aylık aidatlar 01/01/2025'den başlamak üzere aylık olarak ay içerisinde ödenecektir. bir sonraki ayın 5'inden itibaren gecikme tazminatı uygulanacaktır.
- 4) Aylık aidatını zamanında ödemeyen kat maliki veya kiracı, bu bütçe ile belirlenen aidatlara, KMK gereği aylık %5 tutarında gecikme tazminatı hesaplanarak alınacaktır.
- 5) Konutlarını iş yeri olarak kullanan kat malikleri veya kiracılarından aidatlar iki katı olarak alınacaktır.

ATA-2 KONUTLARI
Bahçelievler Mah. 2753. Konutlar Projesi
Mimarlar Odası İstanbul Şubesi
Tarih: 24.25.2024
Mühür: V.D. 097/01/2024

MADDE 7- Ekonomik koşullar nedeniyle, bir sonraki genel kurula kadar işletme projesinin yetersiz kaldığı durumlarda, işletme projesinin site yönetim kurulu tarafından revize edilmesi yetkisinin verilmesi ve oylanması.

Genel kurula okunması ve oylatılması için bir öneri sunuldu.

Sitemizde işletme projesi denk bütçe ile yapılmaktadır. Gider katılım payları (aidatlar), son bir yılda gerçekleşmiş gider kalemlerine göre hesaplanarak işletme projesi oluşturulmaktadır. Yönetim planımız gereği Kat Malikleri Genel Kurulunun her yıl Nisan ayında yapılması gerekmektedir. Ancak ülkemizin içinde bulunduğu ekonomik koşullar ve yıl içinde beklenmedik zamanlarda yapılan artışlar nedeniyle, işletme projesinin gider kalemlerinde astronomik artışların doğmasına neden olmaktadır (asgari ücret artışı, Emeklilikte yaşa takılanlar yasası, beklenmedik yasal kesintiler vb. gibi) bu gibi durumlar işletme projelerinin yetersiz kalmasına sebep olmaktadır. Site yönetimleri bu durumda, ya Olağanüstü Kat Malikleri Toplantısı yapmak, ya da kat maliklerinden avans talep etmek zorunda kalmaktadır. Bugün itibariyle Ata2'de olağanüstü bir toplantı yapmanın yaklaşık maliyeti 250.000 TL'nin üzerindedir. Avans talep edildiği takdirde, hukuki gerekçeler bahane edilerek aidat ödemelerinde sıkıntılar yaşanmaktadır. Olağan Kat Malikleri Genel Kurulunun yapılmasını beklemeksizin, asgari ücrete gelecek artışların, aynı aydan geçerli olmak üzere, aynı oranda gider katılım paylarına (aidatlara) yansıtılması ve mevcut işletme projesinin revize edilmesi yetkisinin Site yönetimine verilmesini Genel Kurulun onayına sunulmasını öneriyoruz.

Yönetim kurulunun önerisi Kat malikleri genel kuruluna okundu. Okunan öneri iki yüz otuz altı (236) kabul, 1(bir) ret, çekimser oy bulunmamaktadır. Oy çokluğu ile kabul edildi.

MADDE 8- Site içerisinde işyeri olarak kullanılan yerlerde iki misli aidat alınması hususunun görüşülüp oylanması.

Genel kurula okunması ve oylatılması için bir öneri sunuldu.

ATA-2 KONUTLARI
Bahçelievler Mh. 2. Sk. Kat: 2. Y. 1. B. No: 46/101
Nilüfer Sk. No: 46/101 Çarşı K. U. S. D. 15T
Tel: 0312 465 00 00 Faks: 0312 16 00 00
E-Posta: Y. 1. B. No: 46/101
U. Kurul. Y. 1. B. No: 46/101

Uygulanacak olan tahmini işletme projesi ve ödeme planında belirtilen giderlere katılım payına (aylık aidat) ek olarak; Site içerisinde işyeri olarak kullanılan yerlerde hak, yükümlülük ve hizmetlerde eşitlik ilkesi, konutlarını ev olarak kullananlar aleyhine bozulmuş olmaktadır. Kamu kurumlarının işyerlerine farklı fiyat tarifeleri uygulandığı gibi, belediye tarafından da iş yerlerinden emlak vergisi iki kat olarak alınmaktadır. Hizmetlerde eşitliğin sağlanabilmesi amacıyla yönelik olarak, **İŞ YERLERİNDEN İKİ MİSLİ AİDAT ALINMASI** hususunun Genel Kurulun onayına sunulmasını öneriyoruz.

Yönetim kurulunun önerisi Kat malikleri genel kuruluna okundu. Okunan öneri, iki yüz otuz altı (236) kabul, 1 (bir) ret, çekimser oy bulunmamaktadır. Oy çokluğu ile kabul edildi.

MADDE 9- Şimdiye kadar ücretsiz karşılanan taşıt tanıma etiketleri için bundan sonra etiket maliyetinin ödenmesi karşılığında verilmesi hususunun görüşülmesi ve karar alınması.

Genel kurula okunması ve oylatılması için bir öneri sunuldu.

Araçların güvenlik kapılarından girişlerini kontrol etmek için, sitemizde ikamet eden şahısların araçlarına taşıt tanıma etiketi takılmaktadır. Bugüne kadar bu etiketlerin maliyeti Ata2 bütçesinden karşılanmıştır. Dolar kurundaki artış, etiket maliyetinin artmasına da neden olmaktadır. Şu anda bir taşıt tanıma etiketin maliyeti 1,25\$ + KDV, yani yaklaşık 50 TL'ye gelmektedir. Bundan sonra araç etiketlerinin ücretsiz verilmemesini ve bir sonraki genel kurula kadar taşıt tanıma etiketinin 50 TL

Lead

[Handwritten signatures]

KARAR DEFTERİ

KARARIN		
No'su	Tarihi	Konusu

ATA-2 KONUTLARI YÖNETİM KURULU KARARI

KARAR NO: : 2024/11
KARAR TARİHİ : 13/12/2024
TOPLANTIYA KATILANLAR : Ahmet GÜLAYDIN, Fatma Halide ALTINSABAN,
İrfan KÜMBÜL

ATA-2 KONUTLARI Kat Malikleri Genel Kurul Toplantısı, yönetim planı gereği Nisan ayında yapılmaktadır.

Ülkemizin içinde bulunduğu ekonomik koşullar ve yeniden belirlenen asgari ücret artışını dikkate aldığımızda, personelimiz ve güvenlik personelinin maaşlarının artırılması zorunlu duruma gelmiştir. Sitemizde işletme denk bütçe ile yapılmaktadır. Bir yıldan beri aidatlara artış yapılmayan Ata-2 Konutları işletme projesinin yenilenmesine ve buna bağlı olarak ortak gider katılım payı (aylık aidat) ödemelerinin %60 oranından artırılmasına, işletme projesinin kat maliki ve kiracılara iadeli taahhütlü gönderilmesine ayrıca yönetim binası ve apartmanlardaki duyuru panolarına asılmasına, işletme projesinin bir kopyasının karar defterine yapıştırılmasına

Yönetim Kurulumuzca karar verilmiştir.

BAŞKAN
Ahmet GÜLAYDIN



BAŞKAN YARDIMCISI
Fatma Halide ALTINSABAN



YÖNETİM KURULU ÜYESİ
İrfan KÜMBÜL





ATA 2 KONUTLARI

Bahçelievler Mahallesi Yeşilpalıme Caddesi
 Nilüfer Sokak No: 1 P.K.:34688 Çengelköy-Üsküdar-İSTANBUL
 Tel: 0850 8853232-0216 4860224 E-Mail: ata2konutlari@gmail.com
<https://www.ata2.org> <https://ata2konutlari.apsiyon.com/web>

Sayın, Ata2 Sitesi Kat malikleri,

Eksik ve yanlış bilgileri ile Ata2'ye sürekli zarar veren kötü niyetli 3-5 kişi "site olmadığımızı" iddia ederek "ben aidat ödemiyorum sizde ödemeyin bakalım nasıl alacaklar" gibi ifadelerle yanlış yönlendirdiği bazı komşularımızı da mağdur ederek icra ve avukatlık masraflarını da ödetmek zorunda bırakmışlardır. Bu şahıslar da sitenin açmış olduğu icra davalarını kaybettiler, kaybediyorlar.

En kötüsü de söylemlerinde burasının site olmadığı algısını yayarak Ata2'nin değersizleşmesine ve zarar görmesine neden olmuşlardır.

Genel kurullarda sizlerden bekledikleri ilgiyi bulamayan bu 3-5 kişi, onlarca yıl geride kalmış etiketlerini kullanarak, "ben emekli kaymakam, ben ... bank genel müdürü, ben baro vergi rekortmeni, ben öğretim üyesi" diyerek dikkate alınmak çabasıındalar, akla ziyan çirkinlik ve yalanlarını da sosyal medya ortamında paylaşıyorlar.

Yaptıkları bu vicdansızca karalamalar ile, her bir ağacını bizim diktiğimiz yeşil alanlar, spor tesisleri, çocuk parkları ve altyapısını bizim yaptığımız Ata2'yi kontrolsüz bir mahalleye çevirme peşindeler. Ata2'nin büyük fedakarlıklarla elde ettiği kazanımlarını bu kötü niyetli kişilere karşı korumak hepimizin ortak görevidir. Bu kişilerin çirkinliklerine, iftiralara prim vermeyelim.

Ata2 de 27 parselimiz var ve yönetsel olarak bir bütündür. Yani 27 site değil, tek bir site yönetimi olarak devam edecektir. Parsel yönetimi diye bir durum söz konusu olmayacaktır. Ata2'nin tapuda tescillenmiş yönetim planının bir kopyasını tüm kat maliklerine tapuları ile birlikte vermiştik.

Ata2'nin geçmişi, Ata2'nin altyapısı ve Ata2'nin menfaati dikkate alındığında Ata2 birlik ve bütünlük içinde yönetilmek zorundadır.

Saygılarımızla,

Ata2 Sitesi Yönetim Kurulu

ATA-2 KONUTLARI
 Bahçelievler Mah. ATA-2 Konutları Yeşil Palıme Cd.
 Nilüfer Sk. No: 1 34688 Çengelköy Üsküdar-İST
 Tel:(0216) 486 0224 Faks:0216 486 0227
 E-Mail: ata2konutlari@gmail.com
 Web: www.ata2.org 032 093 8481