

SAROT TERMAL VADİ TATİL KÖYÜ KAT MALİKLERİNE;

Tatil Köyümüzün **2020 – 2021** yılları Olağan Kat Malikleri Kurulu, aşağıdaki gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere **09/01/2022 Pazar** Günü saat **12:00'de** Sosyal Tesisteki Konferans Salonunda Genel Kurul Toplantısı Yapılacaktır.

Bu toplantıda yeter sayı sağlanamadığı takdirde, ikinci toplantı nisap (çoğunluk) aranmaksızın **16/01/2022 Pazar** Günü saat **12:00'de** aynı yerde yapılacaktır.

Toplantıda görüşülecek olan, Yönetici Faaliyet Raporu, Bilanço ve gelir-gider hesapları, Denetçi Raporu ve Yönetim tarafından hazırlanan İşletme Projesi Ana Taşınmazda bulunan her bir blok girişindeki duyuru panolarında ve ayrıca yönetim ofisinde siz sayın kat maliklerin incelemesine açıktır.

Bütün kat maliklerinin toplantıya aşağıda belirtilen şekilde belirleyecekleri temsili vasıtasıyla temsil ettirmeleri önemle rica olunur.

Gündem:

- 1) Açılış, yoklama ve toplantı Divan Başkanı katip ve üyelerin seçimi, Divan heyetine imza yetkisinin verilmesi
- 2) 2020-2021 yıllarına ilişkin Yönetici faaliyet raporu, bilanço ve gelir-gider hesaplarının görüşülmesi,
- 3) 2020-2021 yıllarına ilişkin Denetçi Raporunun okunup görüşülmesi ve yönetimin ibrası.
- 4) 2022 İşletme Projesinin, aidat miktarlarının ve yatırım bütçelerinin görüşülüp onaylanması,
- 5) Site Yöneticisi ve Denetçinin seçilmesi,
- 6) 36 Blok ve 430 bağımsız bölümden oluşan Sitemizin Kat Mülkiyeti Kanunumuzun 66. ve devamı maddeleri uyarınca TOPLU YAPI statüsüne geçirilmesi karar alınması ve yönetiminin de Toplu Yapı usulünde icra edilmesi amacıyla Site Yönetim Planında değişiklik yapılması hakkında karar alınması,
- 7) Dilek ve temenniler
- 8) Kapanış.

ÖNEMLİ DUYURU

Sayın kat maliklerimiz;

Bilindiği üzere; tatil köyümüz devremülk sistemi ile kurulmuş ve yıllardan beridir bu şekilde yönetilmektedir. Bu sistem nedeniyle her bir devremülk üyemiz maliki oldukları bağımsız bölümün 1/26 veya 1/52 oranında sahibi bulunmaktalar. Bir diğer ifade ile Sitemizde her bir bağımsız bölümümüzün genel itibariyle 26 veya 52 adet sahibi bulunmaktadır.

Yine tüm maliklerimizin bildiği üzere tapuda tescilli yönetim planımızın 10. Maddesinde belirtildiği üzere Sitemizin yıllık olağan kat malikleri toplantısı her yıl Ocak ayının ikinci pazar günü yapılmakta, bu toplantıda yönetim planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca aranan çoğunluk katılımı sağlanamaz ise üçüncü Pazar günü herhangi bir toplantı nisabı aranmaksızın kat malikleri toplantımız icra olunmaktadır.

Sitemizin 2019 yılına ilişkin 12 Ocak 2020 günü toplanan kat maliklerinin yasada ve yönetim planında gerekli çoğunluğu sağlayamaması üzerine toplantı nisabı aranmaksızın 19 Ocak 2020 günü yeniden bir araya gelinmiştir. Ancak, tüm maliklerimizin malumu olduğu üzere toplantıya katılan kişilerin imzalarının toplanmasına sabah saat 10:00'da başlanılmış olunmasına rağmen asaleten ve vekaleten katılan müşterek maliklerimizin sayısının 6.754 kişiyi bulması üzerine imza işlemleri gece saat 23:30'a dek sürmüş, gerekli sayımların yapılması ile birlikte toplantıya ancak gece yarısı başlanabilmiştir. Yapılan toplantıda görüşmelerin uzaması ile de toplantımız ancak sabah saat 05:30'da tamamlanabilmiştir.

Bu toplantının bu denli uzamasının ve siz sayın maliklerimizin ve toplantıda görevli çalışanların ciddi zahmete katlanmasının sebebi, tamamen Site Yönetimimizin kat maliklerimizin katılım taleplerini kırmamak, temsilde çoğunluğun sağlanması ve daha önceki yıllarda rağbet görmeyen toplantılara katılım sayısını artırmak amacıyla yıllardan beri Kat Mülkiyeti Kanununu hükümlerinin 31/3 ve 61/2 madde hükümleri uygulanmadan toplantıların icra olunmasından kaynaklanmaktaydı. Burada tüm amacımız siz sayın maliklerin seslerini yönetime bizzat iletmelerini sağlamaları idi.

Son yapılan 19 Ocak 2020 günlü toplantıda 6754 devre sahibinin tamamına yakın çok büyük bir kısmının vekaletle temsil olunması ile anlaşılmıştır ki devre maliklerimiz gerekli bilince ulaşımlardır. Bu durumda yeterli bilincin oluştuğunun memnuniyetle görülmesi sonucu toplantılarımıza katılımlarda artık Kat Mülkiyeti Kanunu 31/3 ve 61/2 madde hükümleri ile Yönetim Planımızda 9. Maddede yer verilen kuralların uygulanmasının zaten yasal zorunluluk olmakla birlikte uygulamada kolaylık açısından da zorunlu hale geldiğini siz sayın devre sahiplerimize bildirmek isteriz.

Ülkemizde de yaşanan salgın tedbirleri ile ilgili olarak İç İşleri Bakanlığı'nın en son yayınladığı 27 Haziran 2021 tarihli genelgesi uyarınca kapalı alanlarda yapılacak her türlü toplantı ve etkinlikler için kişi başına asgari 6m²'lik yer ayrılması duyurulmuş ve Umumi Hıfzısıhha Kanunu hükümleri dairesinde İl/İlçe Umumi Hıfzısıhha Kurullarının gerekli tedbir ve kararları alması belirtilmiştir. Bu çerçevede Bolu Valiliği Umumi Hıfzısıhha Kurulunun 29 Haziran 2021 tarih ve 2021/42 sayılı kararında da İç İşleri Bakanlığı Genelgesinde belirtilen sistemin Bolu il genelinde de uygulanması yönünde karar alınmıştır.

Ayrıca tüm dünyada 2019 yılı Aralık ayında başlayıp küresel salgın haline gelen COVID-19 salgınının DELTA ve özellikle son günlerde OMICRON isimli varyantlarının ülkemizde de yoğun şekilde görülmesi üzerine Devlet yönetimi tarafından alınan kararlar ve tedbirler uyarınca da yoğun kalabalıklar oluşturacak toplantılardan kaçınılması öngörülmektedir. Yeni varyantlar ve salgının seyri yönünden sitemizin kat malikleri toplantısının icra edilmesinde alınması gerekli tedbirler ve gerekli önlemler hakkında site yönetimimizce de Umumi Hıfzısıhha Kurulu'na yazılı müracaat yapılarak görüş alınacak ve verilecek görüş hakkında siz sayın kat maliklerimize bilgi verilecektir. Bu yönüyle de siz değerli devre sahiplerimizin sağlığını, huzurunu, refahını korumaya yönelik olarak katılımın temsilen yapılması daha uygun olacaktır.

Bilindiği gibi tatil köyümüz 398 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm ile 32 adet ticarethane nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 430 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca HER BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BİR TEK OY HAKKI VARDIR. Bir bağımsız bölümün birden fazla sahibi olması halinde her bir müşterek malikin ayrı birer oyunun olması beklenemeyeceğinden; gerek KMK 31/3 maddesinin; “*Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder*” hükmü ve gerekse KMK 61/2 maddesindeki “*Devre mülk hakkı kurulan her yapı veya bağımsız bölüm için ortak malikler, kendi aralarından veya dışardan bir gerçek veya tüzelkişiyi yönetici ve kat malikleri kuruluna temsilci olarak tayin ederler.*” hükmü uyarınca, Sitemizin toplam 430 bağımsız bölümünün **birden fazla maliki olanların aralarından seçecekleri veya temsilci olarak belirlenecek bir kişinin bağımsız bölüm temsilcisi olarak oylamaya katılması mümkündür.** Tapuda tescilli Yönetim Planımızın 9. Maddesinde de bu hüküm aynı kanun hükümlerine atıf yapılarak devremülk sahiplerinin kat malikleri kurulunda bağımsız bölümleri adına ancak seçecekleri bir temsilci ile oylamaya katılabilecekleri düzenlenmiştir. Bu durumda da bağımsız bölümlerimizin 52’şer devre maliki olduğundan her bağımsız bölüm devre maliklerinin temsil belgesi verecekleri bir kişi toplantıya katılabilecek ve oylamada dikkate alınacaktır.

Bu nedenlerle önceki toplantılarda yaşanan kargaşanın önlenmesi ve siz sayın devre maliklerimizin katılımlarının azami düzeye çıkarılması adına şimdiden 9 Ocak 2022 günü (bu toplantıda gerekli nisap sağlanamazsa 16 Ocak 2022 günü) yapılacak olan 2020 ve 2021 yıllarına ilişkin olağan kat malikleri toplantımıza katılım için temsil belgelerinin gönderilmesi amacıyla duyuru yapılması ve bu belgelerle toplantının yapılması zorunluluğu doğmuştur.

Bu nedenle **EN GEÇ 05 Ocak 2022** tarihine kadar aşağıda yer verdiğimiz örnek temsil belgesinin toplantıya katılmak isteyen devre maliklerimizce hazırlanarak Site Yönetimine ulaştırılması gerekmektedir. Temsil belgelerinin mümkün olduğunca bizzat elden, posta veya kargo yoluyla bizzat gönderiminin sağlanması rica olunur. Üçüncü kişiler eliyle gönderim yapılması halinde temsil belgesindeki bilgilerin ve iradenin teyit edilmesi gerekecektir.

TEMSİL BELGESİ

Sarot Termal Vadi Tatil Köyü Sitesi, Site Yönetim Planı ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında;

..... Bloğu numaralı bağımsız bölümün müşterek maliki olarak; Sarot Termal Vadi Tatil Köyü Sitesi Kat Malikleri 2020-2021 yılı Olağan Genel Kurulunun 09/01/2022 Pazar günü saat 12:00'de, çoğunluk sağlanamadığı takdirde 16/01/2022 Pazar günü saat 12:00'de yapılacak olan Toplantısı'nda, Sn'i Kat Mülkiyeti Kanununun 31/3 ve 61/2 maddeleri uyarınca temsilci tayin ettim.

VEKİL; TC KİMLİK NO :

VEKİL İMZA :

KAT MALİKİ ADI VE SOYADI :

KAT MALİKİ TC KİMLİK NO :

KAT MALİKİ İMZA :

BLOK / DAİRE / DÖNEMİ:Blok / D: / Dönem

NOT : İşbu bağımsız bölüm temsilci belgesinin, toplantıda temsil edilmenizde aksaklık yaşanmaması adına **EN GEÇ 05 Ocak 2022** tarihine kadar, Sarot Termal Vadi Tatil Köyü Site Yönetiminin; **Karacasumandıra Köyü Sarot Termal Vadi Evleri Sokak Yönetim Binası Taşkesti Beldesi Mudurnu BOLU** adresinde olacak şekilde bizzat elden,kargo veya posta yoluyla gönderilmesi gerekmektedir.