

T.C.
OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI
BAŞAKŞEHİR – İSTANBUL
TOPLU YAPI DENETLEME KURULU (TYDK) BAŞKANLIĞI

74 ÜNCÜ DÖNEM DENETLEME RAPORU (01 HAZİRAN – 31 TEMMUZ 2020)

24 Ağustos 2020

1. Oyakkent 1.Etap Konutları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (TYTK) kararı ve 20 TEMMUZ 2009 onay tarihli Yönetim Planı ile 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanununda (KMK) belirtilen görevlere istinaden; Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYK) Başkanlığının 01 HAZİRAN 2020 – 31 TEMMUZ 2020 tarihleri arasındaki 74 ÜNCÜ DÖNEM (İki Aylık) DENETLEMESİ, 19-20 Ağustos 2020 tarihlerinde yapılmıştır.

2. 74 üncü Denetleme Dönemine ilişkin, Gelir / Gider Durumu ile Alacak / Borç Hesapları ve Yönetim Faaliyetlerinin incelenmesi neticesinde hazırlanan TYDK Başkanlığı 74 üncü DÖNEM DENETLEME RAPORU detaylı bilgileri EK'lerde belirtilmiştir.

3. TYDK Başkanlığı 74 üncü Denetleme Döneminde (HAZİRAN – TEMMUZ 2020) ;

a. HAZİRAN 2020 ayı :

(1) MAYIS 2020 ayından DEVREDEN TOPLAM VARLIKLAR TUTARININ ; 1.775.206,34 TL. olduğu, bunun; 1.679.240,44 TL'sini Yatırıma Esas Bütçe (3.0) Banka + Kasa varlık devirlerinin oluşturduğu, kalan 95.965,90 TL'nin ise Aidata Esas Bütçe (1.0+2.0) gelir/gider kalemleri devir toplamıdır.

(2) HAZİRAN 2020 ayı GELİRLER TOPLAMININ; 417.099,94 TL olduğu, (bu tutarın 355.842,25 TL si Aidata Esas gelir/gider kalemi (1.0+2.0), 61.257,69 TL. si ise Yatırıma Esas (3.0) gelir kalemleri toplamıdır.)

(3) Devir ile birlikte HAZİRAN 2020 sonu itibari ile Bilanço Tutarının 2.192.306,28 TL. olduğu, (yukarıda Md. 3.a. (1) ve 3.a. (2) toplamıdır.)

(4) HAZİRAN 2020 ayı GİDERLER TOPLAMININ: 293.192,45 TL. Olduğu, bu tutarın; 287.560,79 TL sinin Aidata Esas Giderler, harcama kalemlerinden yapıldığı, kalan 5.631,66 TL sinin ise Yatırıma Esas Harcama kalemlerinden yapıldığı.

(5) TEMMUZ 2020 ayına devreden Toplam Varlıklar Tutarının, 1.899.113,83 TL olduğu, bunun 164.247,36 TL sinin Aidata Esas gelir kaleminden, 1.734.866,47 TL nin ise Yatırıma Esas bütçe kaleminden devir olduğu.

(6) TYK Başkanlığı kasasında ; 6.256,66 TL. bulunduğu,

(7) Banka(Denizbank Tümsan Şubesi) hesaplarında; 1.892.857,17 TL. bulunduğu,

(8) HAZİRAN 2020 sonu itibari ile 178.803,72 TL. aidatın toplanamadığı, ancak 20.541,09 TL.aidatın ise önceden ödenen miktar olduğu,

(9) Ay içinde icra takibi başlatılan daire bulunmadığı,

(10) TYK Başkanlığının, HAZİRAN 2020 ay sonu itibari ile BORCUNUN BULUNMADIĞI tespit edilmiştir.

b. TEMMUZ 2020 ayı ;

(1) HAZİRAN ayından DEVREDEN TOPLAM VARLIKLAR TUTARININ, 1.899.113,83 TL olduğu, bunun 1.734.866,47 TL sini Yatırıma Esas (Banka + Kasa) devirlerinin oluşturduğu, kalan 164.247,36 TL.nin ise Aidata Esas (Banka + Kasa) gelir kalemlerinden oluştuğu,

(2) TEMMUZ 2020 ayı GELİRLER TOPLAMININ; 417.691,12 TL.(aidat, pos, faiz ve diğer) olduğu, (Bu toplam gelirin; 364.643,82 TL.si Aidata Esas gelir kalemi (1.0+2.0), kalan 53.047,30 TL. si ise Yatırıma Esas (3.0) (Kira+ Finansal + Diğer) gelir kalemleri toplamıdır.)

(3) Devir ile birlikte TEMMUZ 2020 sonu itibariyle Bilanço Tutarının 2.316.804,95 TL. Olduğu, (Yukarıda Md. 3.b. (1) ve 3.b. (2) toplamıdır)

(4) TEMMUZ 2020 ayı GİDERLER TOPLAMININ ; 307.734,77 TL. olduğu , bu tutarın 297.245,27 TL'si Aidata Esas (1.0 + 2.0) , 10.489,50 TL si ise Yatırıma Esas (3.0) giderler_kaleminden yapılmıştır.

1



(5) AĞUSTOS 2020 ayına devir toplamının ise: 2.009.070,18 TL. Olduğu, bu tutarın; 231.645,91 TL. si Aidata Esas (1.0 + 2.0) Bütçe kaleminden, 1.777.424,27 TL.si ise Yatırıma Esas (3.0) Bütçe kaleminden oluşmaktadır.

(6) TYYK Başkanlığı kasasında ; 2.891,48 TL. bulunduğu.

(7) Banka(Denizbank Tümsan Şubesi) hesaplarında; 2.006.178,70 TL. bulunduğu,

(8) TEMMUZ 2020 sonu itibari ile 185.037,96 TL. aidatın toplanmadığı, ancak 30.814,78 TL.aidatın ise önceden ödenen miktar olduğu,

(9) Ay içinde icralık daire bulunmadığı,

(10) TYYK Başkanlığının, TEMMUZ 2020 AYI ay sonu itibari ile **BORCUNUN BULUNMADIĞI**, tespit edilmiştir.

4. Dönem içinde ; 3 (üç) adet TYYK Bşk.lığı toplantısı (472 -474) yapılarak, 2020-2021 döneminde icra edilmesi planlanan çeşitli faaliyetler ve uygulamalara ilişkin kararlar alındığı, alınan kararların; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 20 TEMMUZ 2009 onay tarihli Yönetim Planı ve yürürlükteki TYTK Kararlarına "KISMEN UYGUN" olduğu ve çalışmaların bu yönde yapıldığı belirlenmiştir.

a. Dönem içerisinde yapılması planlanan ve icrasına başlanılan faaliyetlerden ; "" Ana Gayrimenkulün bir parçası olan Site İstinat Duvarlarının, mevcut " yapısal beton renginden " farklı / değişik bir renkte (Kiremit Kırmızısı /BORDO renk) boyanması işinin"" , TYTK'nun bilgisi dışında ve sadece TYYK Bşk.lığı inisiyatifinde yapılmasının mevzuat ve idari yönlerden incelenmeye değer bir konu olduğu değerlendirilmiştir.

Site İstinat duvarlarının dış cephelerinin mevcut betonunun yapısal renginden farklı bir renge dönüştürülmesi işlemi, esasen ; "Ana Gayrimenkulün bir bölümünün onaylı mimari ve tesisat projesinde belirlenen farklı bir renkte boyanması anlamını ifade ettiği, değerlendirilmiştir.

Oysa, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Md. 19 gereğince bu faaliyet, Kat Maliklerinin 4/5 oranında çoğunlukla onayını gerektirir. (Md. 19 : -Değişik üçüncü fıkra: 14/11/2007-5711/8 md.) "Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz."

Site Yönetim Planında Madde : 8 de tanımı yapılan , "Ana Gayrimenkul, 634 sayılı yasanın 2/a maddesinde anılan, bir imar adası ile o ada üstünde yapılmış her şeyi (ana yapılar, alt yapılar vb.) kapsayan ve kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünüdür." Şeklinde belirtilmiştir. Bu tanıma göre ; Site İstinat duvarları, Ana Gayrimenkulün bir parçasıdır.

Sonuç olarak : Bu konuda alınmış bir Kat Malikleri Kurulu Kararı ve yetki devri olmadığından, TYYK Başkanlığınca, UYGULAMAYA BAŞLANMADAN ÖNCE yapılacak işin Mevzuata Uygunluğu Yönüyle Bir Değerlendirme Yapılmasının yararlı olabileceği değerlendirilmiştir.

b. Bu cümleden olarak; 2019 Yılında yapılan "Blok Yapı Kat Malikleri Olağan Genel Kurulları" Toplantı Tutanaklarının Madde 12. c. fıkrasında : "Blok Yapı Yöneticisine yetki verilen " hususlar içerisinde "...Kat Maliklerinin Yazılı Onayının Alınması Gereken Hususlar Hariç..." olarak ifadesini bulan bu yetkinin, 27 Haziran 2019 tarihli TYTK Toplantısında Madde 11. deki TYTK Kararı kapsamında Blok Yöneticileri tarafından TYYK Başkanlığına devredilmediği ve devredilemeyeceği çok açıktır.

c. Bu meyanda, icrasına başlanılan boya işi için; tahmini toplam maliyet , alınan fiyat teklifleri ve işi yapacak kişi veya firma ile uygulama esaslarını kapsayan yazılı bir sözleşme ve yapılacak bu işe münhasıran ; TYYK Başkanlığı Kararı bulunmamaktadır.

5. Yeni Faaliyet yılının İlk 2 aylık dönemi içerisinde COVID-19 Salgını nedeniyle sadece 1 (bir) adet TYTK toplantısı (16 TEMMUZ 2020-2020/50) yapılabilmektedir.

Yapılan TYTK Toplantısında; C-01 Blok Yöneticisi ve TYDK Başkanı Hasan Nezih DENİZALP tarafından verilen Önerge, Dilekçe ve diğer yazılı müracaatları ile ;

3. Sırada yer alan Gündem Maddesi (Blok Yöneticilerinin Huzur Haklarının ödenmesinde, (onaylanan bütçede yeterli kaynak bulunmamasına rağmen) " aidatın yarısından değil, tamamından muaf tutulma " istemli 4 imzalı itiraz dilekçesinin görüşülmesi) kapsamında; ALINAN TYTK KARARININ,

- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu,

- Yargıtay İçtihatları ve

- 20 Temmuz 2009 onay tarihli Site Yönetim Planına AYKIRI OLDUĞU,

2

Bu meyanda, “ Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık Hali” ile TYTK kararının uygulanması durumunda, “ Tam Kanunsuzluk Durumu oluşturacağı “ gerekçeleri ile yapılan müracaatların, aksi kanıtlanamamıştır.

Site Hukuk Müşaviri Av. Bilal YURTSEVEN de “ TYTK KARARININ HUKUKA AYKIRI OLDUĞU KANAATİNDE OLDUĞU “ ifadesiyle, konu üzerindeki hukukçu görüşünü TYYK Başkanlığına iletmiştir.

Süreç içerisinde uygulamaya ilişkin yapılan tespit ve değerlendirmeler sonucunda; bu defa **TYDK Başkanlığı tarafından 24 TEMMUZ 2020 tarihinde TYYK Bşk. lığı ve TYTK Divan Bşk. lığına gönderilen yazı içeriğinde özetle;**

-----“” **YASAL HÜKÜMLER** gereğince; 16 TEMMUZ 2020 tarihinde kabul edilen TYTK Kararının ivedilikle gözden geçirilerek; **YASAL YÜKÜMLÜLÜKLERİN GEREKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ** zaruretinden hareketle:

Bir sonraki Blok Kat Malikleri Genel Kurulunda gündeme alınıp görüşülmesi ve Karar Alınmasına kadar geçecek sürede; “ Blok Yöneticileri Huzur Haklarının “ , Oturulan Konuta Ait Aidat Tutarının Yarısı Kadar Ödenmesi Uygulamasına devam edilmesinin **YASAL YÜKÜMLÜLÜK OLDUĞUNUN,**

TYTK Üyelerinin bilgisine sunulması ve Blok Yöneticisi Huzur Haklarının ödenmesinde, en son Mayıs 2019 Ayında Toplanan Blok Kat Malikler Kurulu Kararları çerçevesinde uygulama yapılması..... gerekliliği, -----“” **tekiden** “ TYYK Başkanlığına bildirilmiştir.

DEĞERLENDİRME: KONUNUN, YASAL MEVZUAT ZEMİNİNDE, GEREKÇELERİ İLE BİRLİKTE AYRINTILI OLARAK AÇIKLANMASI DURUMUNDA, TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULUNUN DEĞERLİ HİÇ BİR ÜYESİNİN, BİLEREK VE İSTEYEREK HUKUKA AYKIRILIK TEŞKİL EDECEK BİR TYTK KARARININ UYGULANMASI İÇİN OY KULLANMASI VEYA KARAR ÜZERİNDE ISRAR ETMESİ ASLA DÜŞÜNÜLMEMEKTEDİR.

6. Yukarıda Madde 5 ‘te özetle açıklanan konu üzerinde yapılan ve yapılacak işlemler ile ilgili olarak TYYK Başkanlığı tarafından 29 Temmuz 2020 Tarih ve Sayı : 2020 -214 Dosya numarası ile Tüm Blok Yapı Yöneticilerine bir yazı gönderilmiştir. Bu yazıda, konunun özüne ve Hukuka Aykırı Uygulamanın durdurulmasına yönelik hiçbir görüş, niyet ve icraata yer verilmemiştir. Yazının 5. Maddesinde : “ Bahse konu hususunilk yapılacak TYTK Toplantısında tekrar Gündem Maddesi olarak görüşülmesi sağlanacaktır. “ şeklinde bir ifade kullanılmıştır.

Oysa, Blok Yöneticilerine Ödenecek Ücretin Tespiti konusu, TYTK yetkisinde çözümlenebilecek bir konu değildir. TYTK kararları; Yönetim Planı ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa aykırı olarak alınamaz.

YASAL MEVZUAT : BLOK YÖNETİCİSİNE ÖDENECEK ÜCRET, KAT MÜLKİYETİ KANUNUNUN 40. MADDESİNE GÖRE BLOK KAT MALİKLERİ KURULUNCA KARARLAŞTIRILIR. (Yönetim Planı Madde: 17)

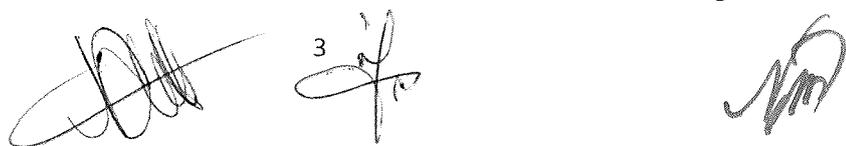
7. TYDK Bşk. lığına yapılan 74. Dönem Denetleme sırasında, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığınca 16 Temmuz 2020 tarihinde kabul edilen ve Hukuka aykırı olduğu şüphe götürmeyen TYTK kararının uygulanmaya devam edildiği tespit edilmiştir.

- Bazı Blok yöneticilerinin, Huzur Hakkı (Yönetici Ücreti) olarak; oturdukları konutun Aidat tutarının tamamından muaf olacak şekilde “ hiç ödeme yapmadıkları “,

- Bazı Blok Yöneticilerinin ise Yasal Uygulama çerçevesinde, Konut aidatının yarısını ödemeye devam ettikleri, ancak ödedikleri aidat tutarlarının Site Yönetimindeki bireysel hesaplarında artı bakiye olarak emanete alındığı belirlenmiştir.

- Hukuk dışı olan ve kişisel hakların ödenmesinde farklılık yaratan bu uygulamaya son verilmesi gerektiği ve bir sonraki Blok Kat Malikleri Genel Kurul Toplantılarında gündeme alınıp görüşülmesi ve Karar Alınmasına kadar geçecek sürede; “ Blok Yöneticileri Huzur Haklarının “ , Oturulan Konuta Ait Aidat Tutarının Yarısı Kadar Ödenmesi Uygulamasına devam edilmesi gerektiği TYYK Başkanına tekraren hatırlatılmıştır.

TYYK Başkanı tarafından: “ Kendisinin alınmış olan TYTK kararını uygulamakla yükümlü olduğunu, 16 Temmuz 2020 tarihinde kabul edilen TYTK Kararının uygulanmaya devam edileceği “ ifade edilmiştir.



BU DURUMDA; TYDK BAŞKANLIĞI TARAFINDAN , YASAL MEVZUATA UYGUN OLARAK ÇÖZÜME KAVUŞTURULMASI GEREKEN BU KONUNUN, MEVCUT UYGULAMA SONUCUNDA SİTEMİZİ ZOR DURUMDA BIRAKABİLECEK BİR HUKUKİ SÜRECİ DE BERABERİNDE GETİREBİLECEĞİ DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.

Yönetim Planı Madde 31 de belirtilen “ YETKİ VE SORUMLULUKLARI “ çerçevesinde; mevcut durumu, “ ZORUNLU HALLER “ kapsamında değerlendiren TOPLU YAPI DENETLEME KURULU BAŞKANLIĞI ;

“ 2020-2021 Dönemi İşletme Projesinde Blok Yönetici Ücretlerinin (Huzur Hakları) tespiti ve ödenmesi esaslarının görüşülmesi ve bu konuda geçen süreçte yapılan ve bundan sonra yapılacak uygulamanın, Yasal Hükümlere Uygun Şekilde yürütülmesi “ gündemi ile (TEK GÜNDEMLİ OLARAK) Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun (TYTK) Olağanüstü Toplanması isteğini ,TYDK Başkanlığına iletilecektir.

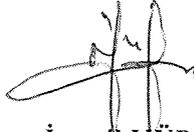
8. 74.Dönem Denetlemesinde; TYDK Bşk. lığının, Karar Defterlerinin usulüne uygun tutulduğu tespit edilmiştir. Hesap işlemleri ile yönetim faaliyetlerini, Toplu Yapı ve Blok Yapıların Ortak Alan iyileştirilmeleri kapsamında gerçekleştirildiği ve Toplu Yapı sakinlerinin yaşamlarını kolaylaştırmayı amaçladığı değerlendirilmiştir. Dönem içinde yapılan Faaliyetler ve uygulamalar, bilahare TYDK Başkanlığının HAZİRAN-TEMMUZ 2020 Dönemine ait 2 Aylık Faaliyet Raporunda Blok Yapı Yönetimlerine iletilecektir.

9. 74 üncü Dönem Denetlemesine ait HAZİRAN – TEMMUZ 2020 ayları Gelir / Gider Tablosu – İşletme Projesi Harcama Kalemleri Durum Çizelgesi - Ortak Daireler Kira, Elektrik ve Su Katkı Durumu Çizelgesi- Denetleme Raporu Özeti EK'lerde belirtilmiştir.

10. TYDK Bşk. lığının, 01 HAZİRAN 2020 – 31 TEMMUZ 2020 tarihleri arasındaki (2 Aylık) 74 üncü Denetleme Döneminde yaptığı çalışmalar için TYTK üyesi Blok Yapı Yöneticileri ile Blok Yapı Denetçileri adına teşekkür ederiz.



Nurcan ÇALIŞKAN TUNA
TYDK Üyesi



İsmail KÜPE
TYDK Üyesi



Hasan Nezih DENİZALP
TYDK Başkanı

E K L E R :

- EK-A : Gelir Gider Tablosu (2 Aylık) (HAZİRAN – TEMMUZ 2020)
- EK-B : Proje Bazında Harcamalar Durumu Çizelgesi (HAZİRAN –TEMMUZ)
- EK-C : Ortak Daireler Kira-Elektrik-Su Katkı Payları Takip Çizelgesi (2 Aylık)
- EK- D : Denetleme Raporu Özeti 74. DÖNEM (HAZİRAN – TEMMUZ 2020

DAĞITIM ;

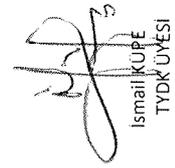
TYTK Divan Başkanlığına,
TYDK Başkanlığına,
Blok Yapı Yöneticilerine , Blok Yapı Denetçilerine ve TYDK Dosya

QYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI TYK BŞK.LİĞİ AYLIK GELİR-GİDER TABLOSU HAZİRAN 2020 EK-A / 1

GİDERLER				GELİRLER			
S.NO	PROJE NO:	AÇIKLAMA	TUTAR	S.NO	PROJE NO:	AÇIKLAMA	TUTAR
1		TOPLU YAPI ORTAK ALAN GİDERLERİ (AIDAT'A ESAS)	254.640,13	1		MAYIS'DAN HAZİRAN 2020'A VARLIK DEVRİ (BANKA+KASA)	1.775.206,34
	1.1	GUVENLIK HİZMETİ (13+3 16 =KİŞİ)	88.114,28		1.1	351 AIDAT GELİRİ HESABI	38.851,14
	1.2	TEMİZLİK HİZMETİ (13 KİŞİ)	66.005,11		1.2	352 KISA VADELİ AIDAT GELİRİ HESABI	50.000,00
	1.3	PEYZAJ HİZMETİ (2/4)	18.488,66		1.3	390 GUVENCE BEDELİ HESABI	36.900,00
	1.4	ELEKTRİK (SITE ORTAK ALAN)	12.441,50		1.4	388 YATIRIM HESABI	1.500.000,00
	1.5	SU (SULAMA,YANGIN,SİTE/BLOK ORTAK ALAN)	1.439,00		1.5	394 KIDEM TAZMINATI HESABI	100.000,00
	1.6	SU DEPOLARI,SUS HAVUZLARI,HİDRAFOR SERVİS/BAK/ONARIM	0,00		1.6	386 HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI HESABI	17.500,00
	1.7	ASANSÖR SERVİS ,ONARIM VE TSE YILLIK PER.KONTROL	10.500,00		1.7	PORTFOYDEKİ ÇEK-SENET HESABI	30.000,00
	1.8	JENERATOR SERVİS/BAKIM/ONARIM VE YAKIT	575,00		1.8	KASA HESABI	1.955,20
	1.9	TV SERVİS /BAKIM/ONARIM	1.298,00				
	1.10	DİAFON/INTERCOM SERVİS/BAKIM /ONARIM	2.110,01	2		GENEL GİDERLERE KATILIM (AIDAT) AVANSI GELİRLERİ	355.842,25
	1.12	İLACLAMA (HAŞERE VE KEMİRGEN MÜCADELE)	1.000,00	2.1		TAHSİL EDİLEN AIDAT GELİRLERİ	348.181,22
	1.13	HUZUR HAKLARI (TYK.VE TYDK.) (3+3)	12.120,00	2.2		BANKA FİNANSAL GELİRLER	1.846,03
	1.14	YONETİM SOZLEŞMELİ PERSONEL (4 KİŞİ)	15.750,99	2.3		OGS VE TGS KART GELİRİ	620,00
	1.15	YONETİM SGK, VERGİ,KIDEM TAZMINATI	6.906,31	2.4		BLOK YAPI ORTAK DAİRELERİ ELEK.SU KATKI GELİRİ	5.195,00
	1.16	YONETİM ULAŞIM,İLETİŞİM,POSTA VE KARGO	572,50	2.5		DİĞER GELİRLER(AVANS İADE,SİGORTA V.B)	0,00
	1.17	HUKUK MÜŞAVİRİ DANIŞMANLIK	850,00	2.6		DİĞER GELİRLER (YATIRIM GELİRİ)	56.457,69
	1.18	MALİ MÜŞAVİR DANIŞMANLIK	915,00	3		ORTAK DAİRELER KİRA GELİRİ	41.854,00
	1.20	YONETİM OFİSİ SARF MALZEME ,YAZILIM	2.060,96	3.1		FİNANSAL GELİRLER	11.403,69
	1.21	BAKIM / ONARIM / BOYA (SITE ORTAK ALAN)	6.550,44	3.2		ORTAK DAİRELER KİRALAMA İŞLERİ,BAGIŞ GELİRİ	1.200,00
	1.22	SİGORTA (SITE VE BLOK YAPI ORTAK ALANLAR)	0,00	3.3		DİĞER GELİRLER İHALE REKLAM V.B.	2.000,00
	1.23	ONGORULMEYEN BANKA KOMİSYON GİDERİ	3.254,87	4		ORTAK DAİRELER GUVENCE BEDELİ	4.800,00
	1.25	PARATONER / TOPRAKLAMA SERVİS/BAKIM	0,00	4.1		ORTAK DAİRELER TAHSİL EDİLEN GUVENCE BEDELİ	4.800,00
	1.26	YANGIN SİSTEMLERİ SERVİS/BAKIM/ONARIM	1.917,50	5		AYLIK GELİRLERİN TOPLAMI(2+3+4)	417.099,94
	1.27	YAYA,ARAÇ,KONTROLLU GEÇİŞ SİST.SERV.BAK.ONR.	590,00	6		GENEL TOPLAM (1+5)	2.192.306,28
	1.28	GUVENLIK SİSTEMLERİ VE KAMERA SERV/BAK./ONARIM.	1.180,00				
2		BLOK YAPI ORTAK ALAN GİDERLERİ (AIDAT'A ESAS)	32.920,66				
	2.01	ELEKTRİK (ASANSÖR,AYDINLATMA,PANO)	16.264,70				
	2.02	BAKIM / ONARIM / BOYA	10.034,36				
	2.03	HUZUR HAKLARI (24 KİŞİ)	3.825,00				
	2.04	ONGORULMEYEN	2.796,60				
		GENEL TOPLAM (1+2)	287.560,79				
3		YATIRIM PROJESİ GİDER TANIMLARI (KİRA VE DİĞER GELİRLERDEN KARŞILANMAK TADİR.)	3.431,66				
	3.03	DEMİRBAŞ MALZEME / EKİPMAN TEDARİK	1.849,90				
	3.13	BLOK YAPI DİŞ CEPHELER,SİGNAKLAR VE ÇATI BAKIM/ONARIM	1.581,76				
	3.14	TOPLU/BLOK YAPILAR ACİL AYDINLATMA TAILATI	0,00				
		DİĞER KALEMLER	0,00				
4		ORTAK DAİRELER İADE EDİLEN GUVENCE BEDELİ KARŞILIĞI	2.200,00				
5		İHALE TƏMINAT BEDELİ İADESİ	0,00				
6		GUV./TEM./PEYZAJ KIDEM TAZMINETİ KARŞILIKLARI	0,00				
7		HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI	0,00				
8		AYLIK GİDERLER TOPLAM(1+2+3+4+5+6+7)	293.192,45				
9		HAZİRAN'DAN TEMMUZ 2020'A VARLIK DEVRİ (BANKA+KASA)	1.899.113,83				
	9.1	351 AIDAT GELİRİ HESABI	15.857,17				
	9.1	352 KISA VADELİ AIDAT GELİRİ HESABI	90.000,00				
	9.1	395 GUVENCE BEDELİ HESABI	39.500,00				
	9.1	390 YATIRIM HESABI	1.630.000,00				
	9.1	391 KIDEM TAZMINATI HESABI	100.000,00				
	9.1	384 HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI HESABI	17.500,00				
	9.1	PORTFOYDEKİ ÇEK-SENET HESABI	0,00				
	9.1	KASA HESABI	6.256,66				
10		GENEL TOPLAM (8+9)	2.192.306,28				

DONEM BAŞI VARLIK MEVCUDU 1.775.206,34
 CARI DONEMDE ELDE EDİLEN HASILAT/GELİRLER 417.099,94
 TOPLAM VARLIK MEVCUDU 2.192.306,28
 CARI DONEM HARCAMA/GİDERLER 293.192,45
 DONEM SONU VARLIK MEVCUDU 1.899.113,83
 GELİR/GİDER FARKI (DSVM-DBVM) 123.907,49


 Nürcan Çalışkan TUNA
 TYDK ÜYESİ


 İsmail KUPE
 TYDK ÜYESİ


 Hasan Nezih DENİZALP
 TYDK BAŞKANI

OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI TYKK BŞK.LIĞI AYLIK GELİR-GİDER TABLOSU TEMMUZ 2020

EK-A/12

GİDERLER

GELİRLER

S.NO	PROJE NO:	AÇIKLAMA	TUTAR	TUTAR	S.NO	PROJE NO:	AÇIKLAMA	TUTAR	TUTAR
1		TOPLU YAPIL ORTAK ALAN GİDERLERİ (AIDAT'A ESAS)		268.490,12	1		HAZIRAN'DAN TEMMUZ 2020 'A VARLIK DEVRİ (BANKA+KASA)		1.899.113,83
1.1		GUVENLİK HİZMETİ (13+3+16 =KİŞİ)	88.114,28		1.1		351 AIDAT GELİRİ HESABI	15.857,17	
1.2		TEMİZLİK HİZMETİ (13 KİŞİ)	66.005,11		1.2		352 KISA VADELİ AIDAT GELİRİ HESABI	90.000,00	
1.3		PEYZAJ HİZMETİ (2/4)	17.936,00		1.3		395 GUVENCE BEDELİ HESABI	39.500,00	
1.4		ELEKTRİK (SİTE ORTAK ALAN)	11.753,60		1.4		390 YATIRIM HESABI	1.630.000,00	
1.5		SU (SULAMA YANGIN,SİTE/BLOK ORTAK ALAN)	9.466,00		1.5		391 KIDEM TAZMİNATI HESABI	100.000,00	
1.6		SU DEPOLARI,SUS HAVUZLARI,HİDRAFOR SERVİS/BAK/ONARIM	0,00		1.6		384 HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI HESABI	17.500,00	
1.7		AŞANSÖR SERVİS/ONARIM VE 15E YILLIK PER. KONTROL	10.500,49		1.7		PORTFOYDEKİ ÇEK-SENET HESABI	0,00	
1.8		JENERATOR SERVİS/BAKIM/ONARIM VE YAKIT	575,00		1.8		KASA HESABI	6.256,66	
1.9		TV SERVİS /BAKIM/ONARIM	1.298,00						
1.10		DIAFON/INTERCOM SERVİS/BAKIM /ONARIM	2.110,01		2		GENEL GİDERLERE KATILIM (AIDAT) AVANSI GELİRLERİ		364.643,82
1.12		ILAĞLAMA (HAŞERE VE KEMİRGEN MUCABELE)	1.000,00		2.1		TAHŞİL EDİLEN AIDAT GELİRLERİ	357.961,87	
1.13		HUZUR HAKLARI (TYKK,VE TYDK.) (3+3)	10.506,00		2.2		BANKA FİNANSAL GELİRLER	1.189,58	
1.14		YONETİM SOZLEŞMEİ PERSONEL (4 KİŞİ)	15.466,57		2.3		OGS VE TGS KART GELİRİ	725,00	
1.15		YONETİM SGK. VERGİ KIDEM TAZMİNATI	5.529,02		2.4		BLOK YAPIL ORTAK DAİRELERİ ELEK.SU KATKI GELİRİ	4.312,37	
1.16		YONETİM ULAŞIM,LETTİŞİM,POSTA VE KARGO	1.538,25		2.5		DİĞER GELİRLER(AVANS İADE,SİGORTA V.B)	455,00	
1.17		HUKUK MUŞAVİRİ DANIŞMANLIK	915,00		2.6				
1.18		MAALİ MUŞAVİR DANIŞMANLIK	915,00		3		DİĞER GELİRLER (YATIRIM GELİRİ)		53.047,30
1.20		YONETİM ORJİSİ SARF. MALZEME. YAZILIM	1.427,51		3.1		ORTAK DAİRELER KİRA GELİRİ	39.613,00	
1.21		BAKIM / ONARIM / BOYA (SİTE ORTAK ALAN)	11.607,25		3.2		FİNANSAL GELİRLER	13.434,30	
1.22		SİGORTA (SİTE VE BLOK YAPIL ORTAK ALANLARI)	5.600,00		3.3		ORTAK DAİRELER KİRALAMA İŞLERİ,BAGIŞ GELİRİ	0,00	
1.23		ONGORULMEYEN BANKA KOMİSYON GİDERİ	4.457,03		3.4		DİĞER GELİRLER İHALE REKLAM VB.	0,00	
1.25		PARATONER / TOPRAKLAMA SERVİS/BAKIM	0,00						
1.26		YANGIN SİSTEMLERİ SERVİS/BAKIM/ONARIM	0,00		4		ORTAK DAİRELER GUVENCE BEDELİ		0,00
1.27		YAYA,ARAÇ,KONTROLU GEÇİŞ SİST./SERV.BAK.ONR.	590,00		4.1		ORTAK DAİRELER TAHSİL EDİLEN GUVENCE BEDELİ		0,00
1.28		GUVENLİK SİSTEMLERİ VE KAMERA SERV.BAK./ONARIM.	1.180,00						
2		BLOK YAPIL ORTAK ALAN GİDERLERİ (AIDAT'A ESAS)		28.755,15	5		AYLIK GELİRLERİN TOPLAMI(2+3+4)		417.691,12
2.01		ELEKTRİK (AŞANSÖR,AYDINLATMA,PANO)	16.931,00		6		GENEL TOPLAM (1+5)		2.316.804,95
2.02		BAKIM / ONARIM / BOYA	4.174,15						
2.03		HUZUR HAKLARI (24 KİŞİ)	7.650,00						
2.04		ONGORULMEYEN	0,00						
		GENEL TOPLAM (1+2)		297.245,27					
3		YATIRIM PROJESİ GİDER TANIMLARI (KİRA VE DİĞER GELİRLERDEN KARŞILANMAKTADIR.)		10.489,50					
3.03		DEMİRBAŞ MALZEME / EKİPMAN TEDARİK	7.182,89						
3.13		BLOK YAPIL DIŞ CEPHELER,SİGNAKLAR VE ÇATI BAKIM/ONARIM	3.306,61						
3.14		TOPLU/BLOK YAPILAR AÇIL AYDINLATMA TADİLATI	0,00						
		DİĞER KALEMLER		307.734,77					
4		ORTAK DAİRELER İADE EDİLEN GUVENCE BEDELİ KARŞILIKI	0,00						
5		İHALE TEMİNAT BEDELİ İADESİ	0,00						
6		GUV./TEM./PEYZAJ KIDEM TAZMİNATI KARŞILIKLARI	0,00						
7		HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI	0,00						
8		AYLIK GİDERLER TOPLAMI(1+2+3+4+5+6+7)	0,00						
9		TEMMUZ'DAN AGUSTOS 2020 'A VARLIK DEVRİ (BANKA+KASA)		2.009.070,18					
9.1		351 AIDAT GELİRİ HESABI	17.178,70						
9.1		352 KISA VADELİ AIDAT GELİRİ HESABI	72.000,00						
9.1		395 GUVENCE BEDELİ HESABI	39.500,00						
9.1		390 YATIRIM HESABI	1.750.000,00						
9.1		391 KIDEM TAZMİNATI HESABI	110.000,00						
9.1		384 HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI HESABI	17.500,00						
9.1		PORTFOYDEKİ ÇEK-SENET HESABI	0,00						
9.1		KASA HESABI	2.891,48						
10		GENEL TOPLAM (8+9)		2.316.804,95					

DONEM BAŞI VARLIK MEVCUDU
CARI DÖNEMDE ELDE EDİLEN HASILAT/GELİRLER
TOPLAM VARLIK MEVCUDU
CARI DÖNEM HARCAMA/GİDERLER
DÖNEM SONU VARLIK MEVCUDU
GELİR/GİDER FARKI (DSVM-DBVM)

1.899.113,83
417.691,12
2.316.804,95
307.734,77
2.009.070,18
109.956,35

Nurcan Çalışkan
TYDK ÜYESİ

İsmail KÜPE
TYDK ÜYESİ

Hasan Nezihi DENİZALP
TYDK BAŞKANI

PROJE NO: JE NO:	GİDER TANIMI	PROJE TUTARI	PROJE BAZINDA HARCAMALAR DURUMU				HAZİRAN	TEMMUZ	%	EK-B KALAN
			AYLIK PROJE TUTARI	HAZİRAN	TEMMUZ					
1.1	GÜVENLİK HİZMETİ (13+3-16 =KİŞİ)	1.060.000,00	88.333,33	88.114,28	88.114,28					
1.2	TEMİZLİK HİZMETİ (13 KİŞİ)	795.000,00	66.250,00	66.005,11	66.005,11					
1.3	PEYZAJ HİZMETİ (4+2)	228.000,00	19.000,00	18.488,66	17.936,00					
1.4	ELEKTRİK (SİTE ORTAK ALAN)	175.000,00	14.583,30	12.441,50	11.753,60					
1.5	SU (SULAMA YANGIN,SİTE/BLOK ORTAK ALAN)	170.000,00	14.166,66	1.439,00	9.466,00					
1.6	SU DEPOLARI,SİS HAVUZU,HİDRAFOR SERVİS/BAK/ONARIM	8.000,00	666,66	0,00	0,00					
1.7	ASANSÖR SERVİS ,ONARIM VE TSE YILLIK PER-KONTROL	170.000,00	14.166,66	10.500,00	10.500,49					
1.8	JENERATÖR SERVİS/BAKIM/ONARIM VE YAKIT	50.000,00	4.166,66	575,00	575,00					
1.9	TV SERVİS /BAKIM/ONARIM	17.000,00	1.416,66	1.298,00	1.298,00					
1.10	DİAFON/NTERCOM SERVİS/BAKIM /ONARIM	30.000,00	2.500,00	2.110,01	2.110,01					
1.12	İLAÇLAMA (HAŞERE VE KEMİRGEN MÜCADELE)	16.000,00	1.333,33	1.000,00	1.000,00					
1.13	HUZUR HAKLARI (TYDK VE TYDK.) (3+3)	130.000,00	10.883,33	12.120,00	10.506,00					
1.14	YÖNETİM SÖZLEŞMELİ PERSONEL (4 KİŞİ)	215.000,00	17.916,66	15.750,99	15.466,57					
1.15	YÖNETİM SGK, VERGİ,KIDEM TAZMİNATI	210.000,00	17.500,00	6.906,31	5.529,02					
1.16	YÖNETİM ULAŞIM,İLETİŞİM,POSTA VE KARGO	27.500,00	2.291,66	572,50	1.538,25					
1.17	HUKUK MÜŞAVİRİ DANIŞMANLIK	11.000,00	916,66	850,00	915,00					
1.18	MALİ MÜŞAVİR DANIŞMANLIK	11.000,00	916,66	915,00	915,00					
1.20	YÖNETİM OFİSİ SARF MALZEME, YAZILIM	20.000,00	1.666,66	2.060,96	1.427,51					
1.21	BAKIM / ONARIM / BOYA (SİTE ORTAK ALAN)	105.000,00	8.750,00	6.550,44	11.607,25					
1.22	SİGORTA (SİTE VE BLOK YAPİ ORTAK ALANLARI)	70.000,00	5.833,33	0,00	5.600,00					
1.23	ÖNGÖRÜLMİYEN (POS/SANAL POS/ VERGİ STOPAJI)	60.000,00	5.000,00	3.254,87	4.457,03					
1.25	PARA TONER / TOPRAKLAMA SERVİS/BAKIM	6.000,00	500,00	0,00	0,00					
1.26	YANGIN SİSTEMLERİ SERVİS/BAKIM/ONARIM	10.000,00	833,33	1.917,50	0,00					
1.27	YAYA,ARAÇ,KONTROLLÜ GEÇİŞ SİST.SERV.BAK.ONR.	8.500,00	708,33	590,00	590,00					
1.28	GÜVENLİK SİSTEMLERİ VE KAMERA SERV/BAK./ONARIM.	20.000,00	1.666,66	1.180,00	1.180,00					
2.01	ELEKTRİK (ASANSÖR,AYDINLATMA,PANO)	235.000,00	19.583,33	16.264,70	16.931,00					
2.02	BAKIM / ONARIM / BOYA	90.000,00	7.500,00	10.034,36	4.174,15					
2.03	HUZUR HAKLARI (24 KİŞİ)	65.000,00	5.416,66	3.825,00	7.650,00					
2.04	ÖNGÖRÜLMİYEN (BLOK YAPİ)	25.000,00	2.083,33	2.796,60	0,00					
3.03	DEMİRBAŞ MALZEME / EKİPMAN TEDARİK	17.500,00	1.458,33	1.849,90	7.182,89					
3.13	BLOK YAPİ DİŞ CEPHELER,SİĞINAKLARI VE ÇATI BAKIM/ONARIM	2.305.000,00	190.000,00	1.581,76	3.306,61					
3.14	TOPLU/BLOK YAPILAR ACILI AYDINLATMA SİSTEM TADİLATI	100.000,00	8.333,33	0,00	0,00					
4	ORTAK DAİRELER İADE EDİLEN GÜVENÇE BEDELLERİ	32.000,00	8.083,33	0,00	0,00					
1a-1	GÜV./TEM./PEZAJ KIDEM TAZMİNATI KARŞILIKLARI	97.000,00	8.083,33	0,00	0,00					
1a-2	HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI	20.000,00	1.666,66	0,00	0,00					
	TOPLAM	4.155.000,00	293.192,45	307.734,77						

NURCAN ÇALIŞKAN TUNA
TYDK ÜYE

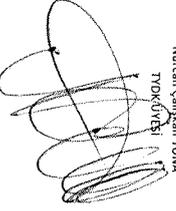
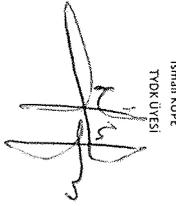
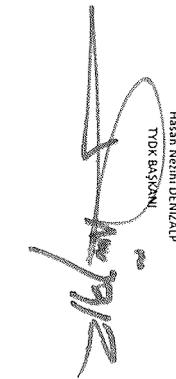
İSMALİ KÜPE
TYDK ÜYE

HASAN NEZİHİ DENİZALP
TYDK BAŞKAN

OYAKKENT 1. ETAP KONUTLARI ORTAK DAİRELER KİRA , ELEKTRİK ve SU KATKI DURUM ÇİZELGESİ HAZİRAN - TEMMUZ 2020

EK-C

BLOK	KİRA+ AİDAT		ELEKTRİK		SU		TOPLAM TUTAR
	HAZİRAN	TEMMUZ	HAZİRAN	TEMMUZ	HAZİRAN	TEMMUZ	
A-01	3.400,00	1.700,00	119,00	92,00	15,00	24,00	
A-02	1.650,00	1.650,00	75,00	69,00	60,00	66,00	
A-03	1.650,00	1.650,00	200,00	400,00	200,00	140,00	
A-04	2.640,00	2.400,00	11,00	0,00	5,00	0,00	
A-05	1.600,00	1.600,00	147,00	225,00	80,00	80,00	
A-06	1.700,00	1.700,00	385,00	105,00	125,00	55,00	
A-07	4.028,00	0,00	742,00	0,00	230,00	0,00	
A-08	1.500,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
A-09	0,00	0,00	0,00	574,00	0,00	308,00	
A-10	1.850,00	1.850,00	209,00	118,00	50,00	45,00	
A-11	1.700,00	1.700,00	179,00	117,00	90,00	55,00	
A-12	1.400,00	3.200,00	125,00	200,00	75,00	0,00	
A-13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
A-14	1.700,00	1.700,00	165,00	142,37	35,00	45,00	
A-15	1.800,00	1.800,00	165,00	139,00	70,00	95,00	
A-16	2.656,00	4.238,00	219,00	0,00	125,00	12,00	
A-17	1.700,00	1.700,00	157,00	138,00	50,00	60,00	
A-18	1.500,00	1.500,00	95,00	105,00	45,00	66,00	
A-19	1.630,00	1.825,00	178,00	152,00	100,00	125,00	
A-20	1.450,00	1.450,00	103,00	85,00	95,00	80,00	
B-01	1.650,00	1.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
B-02	1.400,00	1.550,00	152,00	107,00	70,00	50,00	
C-01	1.650,00	1.650,00	150,00	134,00	60,00	60,00	
C-02	1.600,00	1.600,00	39,00	44,00	0,00	0,00	
TOPLAM	41.854,00	39.613,00	3.615,00	2.946,37	1.580,00	1.366,00	

Nurcan Çalışkan TUVA
TYDK ÜYESİİsmail KÜPE
TYDK ÜYESİHasan Neçih DENİZALP
TYDK BAŞKANLI

OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI

Başakşehir-İSTANBUL

TOPLU YAPI DENETİM KURULU (TYDK) BŞK.LİĞİ

DENETLEME RAPORU ÖZETİ 74NCİ DÖNEM (01 HAZİRAN 2020 -31 TEMMUZ 2020)

	HAZİRAN 2020	TEMMUZ 2020
ÖNCEKİ AYDAN DEVİR	1.775.206,34	1.899.113,83
ÂİDATA ESAS DEVİR	95.965,90	164.247,36
YATIRIMA ESAS DEVİR	1.679.240,44	1.734.866,47

GELİRLER	HAZİRAN 2020	TEMMUZ 2020
TOPLAM GELİRLER	417.099,94	417.691,12
ÂİDATA ESAS GELİR	355.842,25	364.643,82
YATIRIMA ESAS GELİR (kira,reklam,faiz)	61.257,69	53.047,30

GİDERLER	HAZİRAN 2020	TEMMUZ 2020
TOPLAM GİDERLER	293.192,45	307.734,77
ÂİDATA ESAS GİDERLER	287.560,79	297.245,27
YATIRIMA ESAS GİDERLER	5.631,66	10.489,50

AYLIK GELİR-GİDER FARKI	123.907,49	109.956,35
-------------------------	------------	------------

BANKADAKİ ÇEK HESABI	0,00	0,00
----------------------	------	------

TOPLANAMAYAN ÂİDAT	178.803,72	185.037,96
ÖNCEDEN YATIRILAN ÂİDAT	20.541,09	30.814,78

TEMMUZ 2020 AY SONU İTİBARIYLA MUHASEBE DÖKÜMÜ

KASA	ÇEK	ÖNCEDEN ÖDENEN ÂİDAT	TOPLANAMAYAN ÂİDAT
2.891,48	0,00	30.814,78	185.037,96

NOT : TÜM RAKAMLAR TL CİNSİNDENDİR

AĞUSTOS 2020 AYINA DEVREDEN VARLIKLAR TUTARI :	TOPLAM:	2.009.070,18 TL
YATIRIMA ESAS BÜTÇE VARLIKLARI	1.777.424,27 ₺	
ÂİDATA ESAS BÜTÇE VARLIKLARI	231.645,91 ₺	


Nurcan Çalışkan TUNA
TYDK ÜYESİ


İsmail KÜPE
TYDK ÜYESİ


Hasan Nezihi DENİZALP
TYDK BAŞKANI