

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

76 ncı DÖNEM DENETLEME RAPORU (01 EKİM- 30 KASIM 2020)

21 ARALIK 2020

- İLGİ :** (a) Oyakkent 1 Etap Konutları Toplu Yapı Denetleme Kurulu (TYDK) Başkanlığı'nın 24 Ağustos 2020 Tarihli 74 ÜNCÜ DÖNEM DENETLEME RAPORU (01 Haziran - 31 Temmuz 2020)
- (b) Toplu Yapı Denetleme Kurulu (TYDK) Başkanlığı'nın 27 EKİM 2020 Tarihli 75 İNCİ DÖNEM DENETLEME RAPORU (01 Ağustos - 30 Eylül 2020).
- (c) Toplu Yapı Denetleme Kurulu (TYDK) Başkanlığı'nın 24 TEMMUZ 2020 Tarihli Raporu.
- (d) Toplu Yapı Denetleme Kurulu (TYDK) Başkanlığı'nın 18 ARALIK 2020 Tarihli Raporu (Oyakkent 1 İnci Etap Konutları 2020-2021 Faaliyet Dönemi Blok Yöneticileri Ücretlerinin (Huzur Hakları) Ödenmesi Hakkında Rapor)

1. Oyakkent 1.Etap Konutları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (TYTK) kararı ve 20 EYLÜL 2009 onay tarihli Yönetim Planı ile 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanununda (KMK) belirtilen görevlere istinaden; Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYTK) Başkanlığının, 01 EKİM 2020 - 30 KASIM 2020 tarihleri arasındaki 76 ncı DÖNEM (İki Aylık) DENETLEMESİ, 14-18 Aralık 2020 tarihlerinde yapılmıştır.

2. 76 ncı DENETLEME DÖNEMİNDE (01 Ekim- 30 Kasım 2020) , Oyakkent 1.Etap Konutları Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığının Faaliyetlerinin incelenmesi ve Gelir / Gider Durumu ile Alacak / Borç Hesapları Denetlemesi neticesinde hazırlanan TYDK Başkanlığı 76 ncı DÖNEM DENETLEME RAPORU, müteakip maddelerde ve EK'lerde sunulmuştur.

3. İşbu Raporun başlangıcında; İlgili : (a) ve (b) ile yayınlanan TYDK Başkanlığının 74 ve 75 inci Dönem Denetleme Raporlarında ayrıntılı olarak açıklanan ve yaklaşık 5 (Beş) aydır çözüme kavuşturulamayan " BLOK YÖNETİCİ ÜCRETLERİNİN (HUZUR HAKLARI) ÖDENMESİNDE TESPİT EDİLEN SORUNLAR " konusunda yapılan çalışmalar ve gelinen aşama hakkında bilgi verilmesinin faydalı olacağı değerlendirilmiştir.

a. Konunun tam olarak anlaşılabilmesi için öncelikle, İlgili : (a) ve (b) ile yayınlanan TYDK Başkanlığının 74 ve 75 inci Dönem Denetleme Raporlarının ilgili bölümlerinde açıklanan bilgi ve verilerin gözden geçirilmesi yararlı olacaktır.

b. Covid-19 Salgını sürecinde, en son 16 Temmuz 2020 tarihinde yapılabilen TYTK Toplantısında; 2020-2021 Dönemi İşletme Projesinde Blok Yönetici Ücretlerinin (Huzur Hakları) artırılması teklif edilen bir önerinin oylaması sonucunda " OY ÇOKLUĞU " ile bir karar alınmıştır.

c. Toplantıda ve toplantı sonrasında, bazı TYTK üyeleri tarafından, alınan bu TYTK Kararının; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Yargıtay İçtihatları ve 20 Temmuz 2009 onay tarihli Site Yönetim Planına aykırı olduğu ve bu meyanda, " Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık Hali" ile TYTK kararının uygulanması durumunda, " Tam Kanunsuzluk Durumu oluşturacağı " gerekçeleri ile uygulanmaması (menfi) gerektiğini yazılı olarak talep etmişlerdir.

d. Konu, TYDK Başkanlığı tarafından da ayrıntılı olarak incelenmiş ve İlgili (c) rapor düzenlenmiştir. Raporla 16 Temmuz 2020 tarihinde TYTK Toplantısında konu ile ilgili TYTK kararının, TYTK Başkanlığı tarafından uygulanmaması gerektiği belirtilmiştir. Ancak TYTK Başkanlığı, "bu tespiti dikkate almayacaklarını ve konu hakkında TYTK tarafından yeni bir karar alınuncaya kadar TYTK'nun alınmış olan mevcut kararının uygulamada esas alınacağını" belirtmiştir. Bunun üzerine TYDK Başkanlığı tarafından, İlgili (b) ile konuyu ivedi çözümü için TYTK OLAĞANÜSTÜ TOPLANTIYA DAVET EDİLMİŞTİR.



e. TYDK Bşk lığının " OLAĞANÜSTÜ TYTK TOPLANTISI ÇAĞRISI " üzerine. TYTK Başkanlığı; 18 Kasım 2020 tarihinde TYTK Toplantısı yapılmasını planlamıştır. Ancak toplantıdan 1 gün önce. Başakşehir Kaymakamlığı'nın " İlçe Hıfzıssıhha Kurulu Kararı No.75 " 'e atfen OLAĞANÜSTÜ TYTK TOPLANTISININ " ikinci bir duyuruya kadar ertelendiğini " duyurmuştur.

f. Gelişen bu durum çerçevesinde, Toplu Yapı Denetleme Kurulu Başkanlığı, alternatif çözüm önerileri sunulan İlgili : (d) Raporu düzenleyerek, en geç OCAK 2021 ayı ilk yarısında konu ile ilgili,

"TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU KARARININ ALINMASININ " zaruri ve gerekli olduğu belirtilmiştir.

İlgili : (d) RAPOR İşbu DENETLEME RAPORUNUN EK-E si olarak dağıtılacaktır.

4. 76 ncı Denetleme Döneminde, (EKİM- KASIM 2020) TYTK Başkanlığının HESAP İŞLEMLERİNİN İNCELENMESİ :

a. Ekim 2020 ayı :

(1) Eylül 2020 ayından DEVREDEDEN TOPLAM VARLIKLAR TUTARININ ; 2.158.688,88 TL. olduğu, bunun; 1.847.468,15TL'sini Yatırıma Esas Bütçe (3.0) Banka + Kasa varlık devirlerinin oluşturduğu, kalan 311.220,73TL'nin ise Aidata Esas Bütçe (1.0+2.0) gelir/gider kalemleri devir toplamıdır.

(2) EKİM 2020 ayı GELİRLER TOPLAMININ; 473.492,25 TL olduğu, (bu tutarın 366.382,62 TL si Aidata Esas gelir/gider kalemi (1.0+2.0), 107.109,63 TL. si ise Yatırıma Esas (3.0) gelir kalemleri toplamıdır.)

(3) Devir ile birlikte EKİM 2020 sonu itibari ile Bilanço Tutarının 2.632.181,13TL. olduğu, (yukarıda Md. 4.a. (1) ve 3.a. (2) toplamıdır.)

(4) EKİM 2020 ayı GİDERLER TOPLAMININ; 343.609,29 TL. Olduğu, bu tutarın; tamamının "Aidata Esas Giderler", harcama kalemlerinden yapıldığı,

(5) KASIM 2020 ayına devreden Toplam Varlıklar Tutarının, 2.288.571,84 TL olduğu, bunun, 333.994,06 TL sinin Aidata Esas gelir kaleminden, 1.954.577,78 TL nin ise Yatırıma Esas bütçe kaleminden devir olduğu.

(6) TYTK Başkanlığı kasasında ; 4.402,28 TL. bulunduğu,

(7) Banka (Denizbank Tümsan Şubesi) hesaplarında; 2.284.169,56 TL. bulunduğu,

(8) EKİM 2020 sonu itibari ile 180.086,69 TL. aidatın toplanamadığı, buna karşın 30.144,62 TL.aidatın ise önceden ödenen miktar olduğu,

(9) Ay içinde icra takibi başlatılan daire bulunmadığı,

(10) TYTK Başkanlığının, Ekim 2020 ay sonu itibari ile Borcunun Bulunmadığı tespit edilmiştir.

b. KASIM 2020 ayı ;

(1) EKİM ayından DEVREDEDEN TOPLAM VARLIKLAR TUTARININ, 2.288.571,84 TL olduğu, bunun 1.954.577,78 TL sini Yatırıma Esas Bütçe (3.0) Banka + Kasa devirlerinin oluşturduğu, kalan 333.994,06 TL. nin ise Aidata Esas (Banka + Kasa) gelir kalemlerinden olduğu,

(2) KASIM 2020 ayı GELİRLER TOPLAMININ; 430.927,77 TL. (aidat, pos, finansal ve diğer) olduğu, (Bu toplam gelirin; 374.314,65 TL. si Aidata Esas gelir kalemi (1.0+2.0), kalan 56.613,12 TL. si ise Yatırıma Esas (3.0) (Kira+ Finansal + Diğer) gelir kalemleri toplamıdır.)

(3) Devir ile birlikte KASIM 2020 sonu itibariyle Bilanço Tutarının 2.719.499,61 TL. Olduğu, (Yukarıda Md.4 .b. (1) ve 3.b. (2) toplamıdır.)

(4) KASIM 2020 ayı GİDERLER TOPLAMININ ; 328.286,40 TL. olduğu , bu tutarın 324.948,38 TL'si Aidata Esas (1.0 + 2.0) , 3.338,02 TL si ise Yatırıma Esas (3.0) giderler kaleminden yapılmıştır.

(5) ARALIK 2020 ayına devir toplamının ise: 2.719.499,61 TL. Olduğu, bu tutarın; 383.360,33 TL. si Aidata Esas (1.0 + 2.0) Bütçe kaleminden, 2.391.213,21 TL. si ise Yatırıma Esas (3.0) Bütçe kaleminden oluşmaktadır.

(6) TYTK Başkanlığı kasasında ; 10.016,84TL. bulunduğu.

(7) Banka(Denizbank Tümsan Şubesi) hesaplarında; 2.381.196,37 TL. bulunduğu,

(8) KASIM 2020 sonu itibari ile 172.791,98 TL, aidatın toplanamadığı, ancak 32.585,67 TL nin ise önceden ödenen aidat tutarı olduğu,

(9) Ay içinde icralık daire bulunmadığı.

(10) TYYK Başkanlığının, KASIM 2020 ay sonu itibari ile Borcunun Bulunmadığı, tespit edilmiştir.

(11) Aidat'a Esas İşletme Projesi hesabında ilk 6 aylık Bütçe Gelir/Gider farkı + 383.360,33 TL dir, (Aidata Esas Gelirler Bir sonraki Aya Devir)

c. Tespit Edilen Önemli Hususlar : (İlk 6 aylık Bütçe dönemi sonunda)

(1) 1.21 Proje numaralı , “ Site Ortak Alanlar Bakım/Onarım/Boya” gider kaleminde yapılan harcamalar % 68,97 oranında gerçekleşmiştir.

(2) 1.20 Proje numaralı, “ Yönetim Ofisi Sarf Malzeme-Yazılım “ gider kaleminde yapılan harcamalar % 67,39 oranında gerçekleşmiştir.

(3) 2.02 Proje numaralı, “ Blok Yapı Ortak Alanlar Bakım/ Onarım/ Boya “ gider kaleminde yapılan harcamalar % 76,06 oranında gerçekleşmiştir.

(4) 2.04 Proje numaralı, “ Blok Yapı Ortak Alanlar Öngörülmeven “ gider kaleminde yapılan harcamalar % 65,31 oranında gerçekleşmiştir.

(5) 3.03 Proje numaralı, “ Demirbaş Malzeme/ Ekipman Tedarik “ gider kaleminde yapılan harcamalar % 75,55 oranında gerçekleşmiştir.

İlk 6 aylık Bütçe dönemi sonunda İşletme Projesinin Tüm Gider Kalemleri üzerinde yapılan **Toplam harcamaların gerçekleşme oranı % 46,93** olarak gerçekleşmiştir.

Bu tespitler ışığında; yukarıda madde 4.c.(1)-(5) fıkralarında belirtilen Proje kalemlerinin kalan tutarının harcanmasında, tasarruf tedbirlerine dikkat edilmesinin faydalı olacağı değerlendirilmiştir.

5. Dönem içinde: 18 Kasım 2020 tarihinde **OLAĞANÜSTÜ TYTK TOPLANTISI** yapılmasını planlanmıştır. Ancak, TYYK Başkanlığı toplantıdan 1 gün önce, Başakşehir Kaymakamlığı'nın “ İlçe Hıfzıssıhha Kurulu Kararı No.75 “ e atfen **OLAĞANÜSTÜ TYTK TOPLANTISININ “ ikinci bir duyuruva kadar ertelendiğini “** duyurmuştur.

3 (Üç) adet TYYK Bşk.lığı toplantısı (476-478) yapılarak, 2020-2021 döneminde icra edilmesi planlanan çeşitli faaliyetler ve uygulamalara ilişkin kararlar alındığı, alınan kararların; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 20 EYLÜL 2009 onay tarihli Yönetim Planı ve yürürlükteki TYTK Kararlarına “ **UYGUN** “ olduğu ve çalışmaların bu yönde yapıldığı belirlenmiştir.

6. 76 inci Dönem Denetlemesinde; TYYK 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. EKİM -KASIM 2020 Dönemi içinde yapılan Faaliyetler ve uygulamalar, bilahare TYYK Başkanlığının 2 Aylık Faaliyet Raporunda Blok Yapı Yönetimlerine iletilecektir.


- EKİM 2020 ayı Faaliyet Raporunun Madde: 6 sında belirtildiği üzere; amacı dışında kullanımı tespit edilen Blok Yapı Sığınaklarının yasal mevzuata uygun kullanımı için yapılan girişimler ile

- KASIM 2020 ayı Faaliyet Raporu, Madde.4 içeriğinde belirtilen konuda, Ortak Alan kapsamındaki Mutfak / Balkon /Klima Dış Ünitesi / Kapı vb. mahallerin tadilat uygulamalarına, “ Mimari Projeye Aykırılık “ gerekçesiyle yasal işlem başlatılması faydalı ve dikkate değer bulunmuştur .


7. TYDK Başkanlığı 76 inci Dönem Denetlemesine ait EKİM-KASIM 2020 ayları Gelir / Gider Tablosu - İşletme Projesi Harcama Kalemleri Durum Çizelgesi - Ortak Daireler Kira, Elektrik ve Su Katkı Durumu Çizelgesi- Denetleme Raporu Özeti ve Toplu Yapı Denetleme Kurulu (TYDK) Başkanlığı'nın 18 ARALIK 2020 Tarihli Raporu EK'lerde belirtilmiştir.

8. 2020-2021 Faaliyet Döneminin, HAZİRAN - KASIM 2020 Aylarını kapsayan ilk 6 aylık Faaliyet ve Bütçe Döneminde ikişer aylık dönemlerde (74,75 VE 76 NCI DÖNEM) 3 Adet TYDK Başkanlığı Denetlemesi yapılmıştır. Son üç dönem ait Denetleme Raporlarının Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Üyelerine dağıtımı yapılmıştır. Bahse konu Denetleme Raporlarının, yapılacak ilk TYTK Toplantısında, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine sunulması ve İbra edilmesi keyfiyeti, TYTK Divan Başkanlığı'ndan maruzdur.

9. TYDK Bşk. lığının, 01 EKİM 2020 - 30 KASIM 2020 tarihleri arasındaki (2 Aylık) 76 inci Denetleme Döneminde yaptığı çalışmalar için, TYTK üyesi Blok Yapı Yöneticileri ile Blok Yapı Denetçileri adına teşekkür ederiz.


Nurcan ÇALIŞKAN TUNA
TYDK Üyesi


İsmail KUPE
TYDK Üyesi


Hasan Nezih DENİZALP
TYDK Başkanı

EKLER :

EK-A : Gelir Gider Tablosu (2 Aylık) (EKİM- KASIM 2020)

EK-B : Proje Bazında Harcamalar Durumu Çizelgesi (HAZİRAN - KASIM 2020)(6 Aylık)

EK-C : Ortak Daireler Kira-Elektrik-Su Katkı Payları Takip Çizelgesi (2 Aylık)

EK- D : Denetleme Raporu Özeti 76 . DÖNEM (EKİM-KASIM 2020)

EK- E : Toplu Yapı Denetleme Kurulu (TYDK) Başkanlığı'nın 18 ARALIK 2020 Tarihli Raporu

DAĞITIM :

TYTK Divan Başkanlığına,

TYTK Başkanlığına ,

Blok Yapı Yöneticilerine , Blok Yapı Denetçilerine ve TYDK Dosya

ÖYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI TYYK BŞK. LIĞI AYLIK GELİR-GİDER TABLOSU (EKİM 2020) EK-A/1

GİDERLER		GELİRLER	
S.NO	AÇIKLAMA	TUTAR	TUTAR
1	TOPLU YARI ORTAK ALAN GİDERLERİ (AIDAT YA EKSA)		
1.1	GENEL HİZMET (13+3+16 KİŞİ)	88.114,28	296.471,87
1.2	YATIRIM HİZMETİ (13 KİŞİ)	66.005,11	
1.3	PEYZAJ HİZMETİ (3 KİŞİ)	18.488,66	
1.4	İTİFAK (SİTE ORTAK ALANI)	13.201,38	
1.5	SU İZOLASYON YANGIN SİTİ/BLOK ORTAK ALANI	26.201,87	
1.6	SU DEPOLARI,SUS HAVUZLARI,HIDROFOR SERVİS/BAK/ONARIM	0,00	
1.7	ASANSÖR SERVİS /ONARIM VE 15E YILLIK PER KONTROL	10.500,49	
1.8	İTİFAK FORSİT SERVİS/BAKIM/ONARIM VE YAKIT	9.771,57	
1.9	TV SERVİS /BAKIM/ONARIM	1.298,00	
1.10	DAFON/NTRCOM SERVİS/BAKIM/ONARIM	2.110,01	
1.12	ULAŞILAMA (HASTA RI VE KI MİNGİN MUCADELE)	1.000,00	
1.13	HUZUR HAKKARI TYYK VE TYYK 113+31	12.360,00	
1.14	YONİTİM SÖZLÜSMÜHÜ PERSONEL (4 KİŞİ)	14.636,60	
1.15	YONİTİM SÖZLÜSMÜHÜ VE HİGİ KİDEM TAZMİNATI	8.099,80	
1.16	YONİTİM ULAŞILAMA İLETİŞİM POSTA VE KARGO	1.326,14	
1.17	HUKUK MUŞAVİRİ DANIŞMANLIK	915,00	
1.18	MAALİ MUŞAVİR DANIŞMANLIK	915,00	
1.20	YONİTİM OFİSİ SAKİ MALZEME YAZILIM	1.070,50	
1.21	BAKIM /ONARIM /BOYA (SİTE ORTAK ALANI)	5.400,16	
1.22	SİGORTA (SİTE VE BLOK YAPİ ORTAK ALANLARI)	5.600,00	
1.23	ÖNGÖRÜLMÜYEN BANKA KOMİSYON GİDERİ	6.486,30	
1.25	PARATÖNER / TOPAKLAMA SERVİS/BAKIM	0,00	
1.26	YANGIN SİSTEMLERİ SERVİS/BAKIM/ONARIM	590,00	
1.27	YAYI AHAC KONTROLÜ VE KAÇIŞ SİST SERV BAK /ONARIM	2.880,00	
1.28	GUVENLİK SİSTEMLERİ VE KAMERA SERV/BAK /ONARIM	2.880,00	
2	BLOK YAPİ ORTAK ALAN GİDERLERİ (AIDAT YA EKSA)		
2.01	İLETİŞİM (ASANSÖR AYDINLATMA PANO)	19.385,76	47.137,42
2.02	BAKIM / ONARIM / BOYA	15.971,66	
2.03	HUZUR HAKKARI (24 KİŞİ)	7.650,00	
2.04	ÖNGÖRÜLMÜYEN	4.130,00	
	GENEL TOPLAM (1+2)		343.609,29
3	YATIRIM PROJESİ GİDER YANIMLARI (KİRA VE DİĞER GELİRLERDEN KARŞILANMAKTADIR.)		0,00
3.03	DEKİBAŞ MALZEME / EKİPMAN TEDARİK	0,00	
3.13	BLOK YAPİ DİS ÇEPELİLER,SİGİNAKLAR VE ÇATI BAKIM/ONARIM	0,00	
3.14	TOPLU/BLOK YAPILAR AÇIL AYDINLATMA TADULATI	0,00	
4	DİĞER KALEMLER		
4.1	ORTAK DAİRELER İADE EDİLEN GÜVENCE BEDELLİ KARŞILICI	0,00	
5	PERSONELE VERİLEN AVANS	0,00	
6	GUV /TEMİ /PEYZAJ KİDEM TAZMİNATI KARŞILIKLARI	0,00	
7	HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI	0,00	
8	AYLIK GİDERLER TOPLAMI(1+2+3+4+5+6+7)		343.609,29
9	EKİMDEN KASIM 2020 YA VARLIK DEVRİ (BANKA+KASA)		2.288.571,84
9.1	351 AIDAT GELİRİ HESABI	23.557,68	
9.1	352 KISA VADELİ AIDAT GELİRİ HESABI	58.000,00	
9.1	395 GÜVENCE BEDELLİ HESABI	39.000,00	
9.1	390 YATIRIM HESABI	1.925.992,23	
9.1	391 KİDEM TAZMİNATI HESABI	185.000,00	
9.1	384 HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI HESABI	17.857,65	
9.1	PORTFÖYDEKİ ÇEK SENET HESABI	34.762,00	
9.1	KASA HESABI	4.402,28	
10	GENEL TOPLAM (8+9)		2.632.181,13

AYLIK GELİRLERİN TOPLAMI(2+3+4) 473.492,25

GENEL TOPLAM (1+5) 2.632.181,13

DİĞER GELİRLER (YATIRIM GELİRİ) 41.485,00

ORTAK DAİRELER KİRA GELİRİ 30.862,63

FINANSAL GELİRLER 0,00

ORTAK DAİRELER KİRALAMA (İŞLERİ BAĞIŞ GELİRİ) 34.762,00

DİĞER GELİRLER REKLAM ÇEKİ VE B) 7.906,00

ORTAK DAİRELER TAHSİL EDİLEN GÜVENCE BEDELLİ 0,00

AYLIK GELİRLERİN TOPLAMI(2+3+4) 473.492,25

GENEL TOPLAM (1+5) 2.632.181,13

DİĞER GELİRLER (YATIRIM GELİRİ) 41.485,00

ORTAK DAİRELER KİRA GELİRİ 30.862,63

FINANSAL GELİRLER 0,00

ORTAK DAİRELER KİRALAMA (İŞLERİ BAĞIŞ GELİRİ) 34.762,00

DİĞER GELİRLER REKLAM ÇEKİ VE B) 7.906,00

ORTAK DAİRELER TAHSİL EDİLEN GÜVENCE BEDELLİ 0,00

AYLIK GELİRLERİN TOPLAMI(2+3+4) 473.492,25

GENEL TOPLAM (1+5) 2.632.181,13

DİĞER GELİRLER (YATIRIM GELİRİ) 41.485,00

ORTAK DAİRELER KİRA GELİRİ 30.862,63

FINANSAL GELİRLER 0,00

ORTAK DAİRELER KİRALAMA (İŞLERİ BAĞIŞ GELİRİ) 34.762,00

DİĞER GELİRLER REKLAM ÇEKİ VE B) 7.906,00

ORTAK DAİRELER TAHSİL EDİLEN GÜVENCE BEDELLİ 0,00

AYLIK GELİRLERİN TOPLAMI(2+3+4) 473.492,25

GENEL TOPLAM (1+5) 2.632.181,13

DİĞER GELİRLER (YATIRIM GELİRİ) 41.485,00

ORTAK DAİRELER KİRA GELİRİ 30.862,63

FINANSAL GELİRLER 0,00

ORTAK DAİRELER KİRALAMA (İŞLERİ BAĞIŞ GELİRİ) 34.762,00

DİĞER GELİRLER REKLAM ÇEKİ VE B) 7.906,00

ORTAK DAİRELER TAHSİL EDİLEN GÜVENCE BEDELLİ 0,00

AYLIK GELİRLERİN TOPLAMI(2+3+4) 473.492,25

GENEL TOPLAM (1+5) 2.632.181,13

DİĞER GELİRLER (YATIRIM GELİRİ) 41.485,00

ORTAK DAİRELER KİRA GELİRİ 30.862,63

FINANSAL GELİRLER 0,00

ORTAK DAİRELER KİRALAMA (İŞLERİ BAĞIŞ GELİRİ) 34.762,00

DİĞER GELİRLER REKLAM ÇEKİ VE B) 7.906,00

ORTAK DAİRELER TAHSİL EDİLEN GÜVENCE BEDELLİ 0,00

AYLIK GELİRLERİN TOPLAMI(2+3+4) 473.492,25

GENEL TOPLAM (1+5) 2.632.181,13

Nurcan Çalıskan
TYDK ÜYESİ

İsmail Küve
TYDK ÜYESİ

Hasan Nezihi Denizli
TYDK BAŞKAN

DONEM BAŞI VARLIK MEVCUDU
CARİ DONEMDE ELDE EDİLEN HASULAT/GELİRLER
TOPLAM VARLIK MEVCUDU
CARİ DONEM HARCAMA/GİDERLER
DONEM SONU VARLIK MEVCUDU
GELİR/GİDER FARKI (DSYVA-DBVM)
TOPLANAMAYAN AIDAT TUTARI
ÖNCEDEN ÖDENEN AIDAT TUTARI

2.158.688,88
473.492,25
2.632.181,13
343.609,29
2.288.571,84
129.882,96
180.086,69
30.086,69

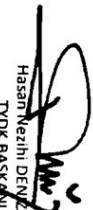
ÖYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI TYYK BŞK.ÜĞİ AYLIK GELİR-GİDER TABLOSU (KASIM 2020) EK-A/2

GİDERLER				GELİRLER			
S NO	PROJE NO	AÇIKLAMA	TUTAR	S NO	PROJE NO	AÇIKLAMA	TUTAR
1		TOPLU YAPIL ORTAK ALAN GİDERLERİ (AIDAT'A ESAS)					
1.1		TOPLU YAPIL ORTAK ALAN GİDERLERİ (AIDAT'A ESAS)	88.114,28	1		EKİMDEN KASIM 2020 'A VARLIK DEVRİ (BANKA+KASA)	23.557,68
1.2		YATIRIM HİZMETİ (13 KİŞİ)	66.005,11	1.1		351 AIDAT GELİRİ HESABI	58.000,00
1.3		PRYZAJ HİZMETİ (3 KİŞİ)	18.488,66	1.2		352 KISA VADELİ AIDAT GELİRİ HESABI	39.000,00
1.4		İTİKATİK SİTE ORTAK ALANI	12.732,93	1.3		395 GÜVENCE BEDELİ HESABI	1.925.992,23
1.5		SU ISULAMA YANGIN SİTE/BLOK ORTAK ALANI	3.080,00	1.4		390 YATIRIM HESABI	185.000,00
1.6		SU DOLARİ/SUS HAVUZLARI/HİDRAFOR SERVİS/BAKIM/ONARIM	0,00	1.5		391 KIDEMİ TAZMİNATI HESABI	17.857,65
1.7		ASANSÖR SERVİS, ONARIM VE TSE YILLIK PER KONTROL	10.500,49	1.6		384 HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI HESABI	34.762,00
1.8		İFİ RİTÖR SERVİS/BAKIM/ONARIM VE YAKIT	575,00	1.7		PORTÖYDEKİ ÇEK-SENET HESABI	4.402,28
1.9		TV SERVİS /BAKIM/ONARIM	1.298,00	1.8		KASA HESABI	0,00
1.10		DIŞTAN/İTERCOM SERVİS/BAKIM/ONARIM	2.321,00	2		GENEL GİDERLERE KATILIM (AIDAT) AVANSI GELİRLERİ	374.314,65
1.12		İLAÇLAMA (HAŞİRE VE KEMİRGİN MÜCADELE)	1.000,00	2.1		TAHŞİL EDİLEN AIDAT GELİRLERİ	367.560,30
1.13		HUZUR HAKLARI TYYK VE TYDK (13+3)	10.506,00	2.2		BANKA FİNANSAL GELİRLER	1.329,98
1.14		YÖNETİM SÖZLEŞMELİ PERSONEL (4 KİŞİ)	15.082,73	2.3		OGS VE TGS KART GELİRİ	755,00
1.15		YÖNETİM EKİP. VE RGT KIDEM TAZMİNATI	7.587,42	2.4		BLOK YAPIL ORTAK DAİRELERİ ELEK.SU KATKI GELİRİ	4.659,37
1.16		YÖNETİM ULAŞIM İLETİŞİM,POSTA VE KARGO	936,19	2.5		DiĞER GELİRLER(AVANS TADESGORTA V.B)	0,00
1.17		HUKUK MÜSAVİR DANIŞMANLIK	915,00	2.6		DiĞER GELİRLER (YATIRIM GELİRİ)	0,00
1.18		MAAL MÜSAVİR DANIŞMANLIK	915,00	3		DiĞER DAİRELER KİRA GELİRİ	34.859,00
1.20		YÖNETİM ÖFİSİ SART. MALZEME, YAZILIM	1.053,53	3.1		ORTAK DAİRELER KİRA GELİRİ	21.754,12
1.21		BAKIM /ONARIM /BOYA (SİTE ORTAK ALANI)	28.821,66	3.2		FİNANSAL GELİRLER	0,00
1.22		SİGORTA SİTE VE BLOK YAPIL ORTAK ALANLARI	5.600,00	3.3		ORTAK DAİRELER KİRALAMA İŞLERİ BAĞIŞ GELİRİ	0,00
1.23		ONGÖRÜLMİYEN BANKA KOMİSYON GİDERİ	2.781,13	3.4		DiĞER GELİRLER REKLAM ÇEKİ VB.	0,00
1.25		PARAÖNEMİ /TOPRAKLAMA SERVİS/BAKIM	0,00	4			0,00
1.26		YANGIN SİSTEMLERİ SERVİS/BAKIM/ONARIM	0,00	4.1		ORTAK DAİRELER TAHSİL EDİLEN GÜVENCE BEDELİ	0,00
1.27		YAĞA ARAÇ KONTROLÜ GEÇİŞ SİST SERVİS BAK ONR.	590,00				
1.28		GUVENLİK SİSTEMLERİ VE KAMERA SERVİS/BAK/ONARIM.	1.180,00				
2		BLOK YAPIL ORTAK ALAN GİDERLERİ (AIDAT'A ESAS)	44.864,25	5		AYLIK GELİRLERİN TOPLAMI(2+3+4)	430.927,77
2.01		ELEKTRİK (ASANSÖR AYDINLATMA,PANO)	18.434,55	6		GENEL TOPLAM (1+5)	2.719.499,61
2.02		BAKIM / ONARIM / BOYA	15.829,70				
2.03		HUZUR HAKLARI (24 KİŞİ)	7.650,00				
2.04		ONGÖRÜLMİYEN	2.950,00				
3		YATIRIM PROJESİ GİDER TANIMLARI (KİRA VE DiĞER GELİRLERDEN KARŞILANMAMAKTADIR)	324.948,38				
3.03		DEMİRBAŞ MALZEME / EKİPMAN TEDARİK	3.338,02				
3.13		BLOK YAPIL DIŞ CEPHELER SİGİNAKLAR VE ÇATI BAKIM/ONARIM	0,00				
3.14		TOPLU/BLOK YAPILAR AÇIL AYDINLATMA TADİLATI	0,00				
4		DiĞER KALEMLER	0,00				
5		ORTAK DAİRELER TADE EDİLEN GÜVENCE BEDELİ KARŞILIĞI	0,00				
6		PERSONEL VE RİTEN AVANS	0,00				
7		GUV'TEM /REVZAJ KIDEM TAZMİNATI KARŞILIKLARI	0,00				
8		HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI	0,00				
9		AYLIK GİDERLER TOPLAMI(1+2+3+4+5+6+7)	328.286,40				
9.1		KASIM'DAN ARALIK 2020 'A VARLIK DEVRİ (BANKA+KASA)	2.391.213,21				
9.1		351 AIDAT GELİRİ HESABI	54.386,86				
9.1		352 KISA VADELİ AIDAT GELİRİ HESABI	0,00				
9.1		395 GÜVENCE BEDELİ HESABI	39.000,00				
9.1		390 YATIRIM HESABI	2.050.000,00				
9.1		391 KIDEMİ TAZMİNATI HESABI	185.000,00				
9.1		394 HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI HESABI	18.047,51				
9.1		PORTÖYDEKİ ÇEK-SENET HESABI	34.762,00				
9.1		KASA HESABI	10.016,84				
10		GENEL TOPLAM (8+9)	2.719.499,61				

DÖNEM BAŞI VARLIK MEVCUDU 2.288.571,84
 CARİ DÖNEMDE ELDE EDİLEN HASILAT/GELİRLER 430.927,77
 TOPLAM VARLIK MEVCUDU 2.719.499,61
 CARİ DÖNEM HARCAMA/GİDERLER 328.286,40
 DÖNEM SONU VARLIK MEVCUDU 2.391.213,21
 GELİR/GİDER FARKI (DSVM-DBVM) 102.641,37
 TOPLANAMAYAN AIDAT TUTARI 172.798,91
 ÖNCEDEN ÖDENEN AIDAT TUTARI 32.585,67


 Nuri Şahin
 TYDK ÜYESİ


 İsmail Şahin
 TYDK ÜYESİ


 Hasani Mevlizi Denizalp
 TYDK BAŞKANI

ÖYAKENT 1. ETAP KONUTLARI ORTAK DAİRELER KİRA , ELEKTRİK VE SU KATKI DURUM ÇİZELGESİ (EKİM-KASIM 2020) EK-C

BLOK	KİRA+ AIDAT		ELEKTRİK		SU		TOPLAM TUTAR
	EKİM	KASIM	EKİM	KASIM	EKİM	KASIM	
A-01	3.400,00	1.700,00	128,00	106,00	102,00	18,00	
A-02	2.000,00	2.000,00	96,00	175,00	128,00	102,00	
A-03	1.650,00	1.650,00	0,00	400,00	0,00	400,00	
A-04	0,00	1.674,00	0,00	532,00	0,00	492,00	
A-05	1.750,00	1.750,00	164,00	100,00	0,00	52,00	
A-06	1.700,00	1.900,00	0,00	349,00	0,00	108,00	
A-07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
A-08	1.650,00	1.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
A-09	3.600,00	0,00	120,00	0,00	225,00	0,00	
A-10	0,00	1.850,00	0,00	179,00	0,00	48,00	
A-11	1.700,00	1.700,00	205,00	110,00	0,00	36,00	
A-12	1.600,00	1.600,00	150,00	100,00	0,00	0,00	
A-13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
A-14	1.700,00	1.700,00	115,37	89,37	0,00	18,00	
A-15	1.800,00	1.800,00	272,00	140,00	0,00	96,00	
A-16	3.700,00	0,00	655,00	0,00	1.145,00	0,00	
A-17	1.850,00	3.700,00	30,00	0,00	85,00	0,00	
A-18	1.500,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
A-19	1.825,00	1.825,00	293,00	144,00	0,00	116,00	
A-20	1.620,00	1.620,00	187,00	87,00	0,00	84,00	
B-01	3.300,00	1.650,00	450,00	0,00	0,00	0,00	
B-02	1.550,00	0,00	174,00	0,00	263,00	0,00	
C-01	1.840,00	1.840,00	216,00	127,00	0,00	54,00	
C-02	1.750,00	1.750,00	0,00	328,00	0,00	79,00	
TOPLAM	41.485,00	34.859,00	3.255,37	2.966,37	1.948,00	1.703,00	

Resmî Gazetesi
TMMOB
Mühür
TMMOB
Mühür

Resmî Gazetesi
TMMOB
Mühür
TMMOB
Mühür

Resmî Gazetesi
TMMOB
Mühür
TMMOB
Mühür

T.C

EK-D

OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI

Başakşehir-İSTANBUL

TOPLU YAPI DENETİM KURULU (TYDK) BŞK.LİĞİ

DENETLEME RAPORU ÖZETİ 76 NCİ DÖNEM (01 EKİM 2020 -30 KASIM 2020)

	EYLÜL 2020		EKİM 2020	KASIM 2020
ÖNCEKİ AYDAN DEVİR	2.073.595,98		2.158.688,88	2.288.571,84
AİDATA ESAS DEVİR	271.249,52		311.220,73	333.994,06
YATIRIMA ESAS DEVİR	1.802.346,46		1.847.468,15	1.954.577,78

	EYLÜL 2020		EKİM 2020	KASIM 2020
GELİRLER			473.492,25	430.927,77
TOPLAM GELİRLER	415.052,25		366.382,62	374.314,65
AİDATA ESAS GELİR	363.630,56		107.109,63	56.613,12
YATIRIMA ESAS GELİR (kira,reklam,faiz)	49.421,69			

	EYLÜL 2020		EKİM 2020	KASIM 2020
GİDERLER			343.609,29	328.286,40
TOPLAM GİDERLER	329.959,35		343.609,29	324.948,38
AİDATA ESAS GİDERLER	323.659,35		0,00	3.338,02
YATIRIMA ESAS GİDERLER	6.300,00			

	EYLÜL 2020		EKİM 2020	KASIM 2020
AYLIK GELİR-GİDER FARKI	85.092,90		129.882,96	102.641,37

	EYLÜL 2020		EKİM 2020	KASIM 2020
BANKADAKİ ÇEK HESABI	0,00		34.762,00	34.762,00

	EYLÜL 2020		EKİM 2020	KASIM 2020
TOPLANAMAYAN AİDAT	174.139,68		180.086,69	172.798,91
ÖNCEDEDEN YATIRILAN AİDAT	31.800,52		30.086,69	32.585,67

KASIM 2020 AY SONU İTİBARIYLA MUHASEBE DÖKÜMÜ				
	BANKA	ÇEK	ÖNCEDEDEN ÖDENEN AİDAT	TOPLANAMAYAN AİDAT
KASA	2.346.434,37	34.762,00	32.585,67	172.798,91
10.016,84				

NOT : TÜM RAKAMLAR TL CİNSİNDİR

ARALIK 2020 AYINA DEVREDEN VARLIKLAR TUTARI :	2.391.213,21 ₺
YATIRIMA ESAS DEVİR	2.007.852,88 ₺
AİDATA ESAS DEVİR	383.360,33 ₺


Murcan Çankın TUNA
TYDK ÜYESİ


İsmail KÜRE
TYDK ÜYESİ


Hasan Nezih DENİZALP
TYDK BAŞKANI

18 ARALIK 2020

OYAKKENT 1 . ETAP KONUTLARI TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU ÜYELERİNE,
OYAKKENT 1 . ETAP KONUTLARI TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞINA,

**OYAKKENT 1 İnci ETAP KONUTLARI 2020-2021 FAALİYET DÖNEMİ BLOK YÖNETİCİLERİ
ÜCRETLERİNİN (HUZUR HAKLARI) ÖDENMESİ HAKKINDA RAPOR**

KAPSAM : Oyakkent 1 . Etap Konutları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun 16 TEMMUZ 2020 Tarihli Toplantısında
3. Numaralı Gündem Maddesi kapsamında alınan TYTK KARARININ Hukuka Aykırılığı

- İLGI** : (a) Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığı'nın 29 Haziran 2020 gün ve Sayı : 2020- 197 sayılı TYTK Toplantısı hakkındaki yazısı ve EKİ TYTK Kararı (2020-473)
- (b) C-01 Blok Yöneticisi Hasan Nezih DENİZALP'in 16 TEMMUZ 2020 Tarihli ÖZÜ : Gündem Maddelerine Yönelik Önergesi (Yazılı)
- (c) C-01 Blok Yöneticisi Hasan Nezih DENİZALP'in 17 TEMMUZ 2020 Tarihli TYTK KARARINA İTİRAZ Hk. Verdiği dilekçe,
- (d) Toplu Yapı Temsilciler Kurulu'nun 16 TEMMUZ 2020 Tarihli Toplantısına ait TOPLANTI TUTANAĞI (NO. 2020-50)
- (e) Toplu Yapı Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 24 TEMMUZ 2020 tarihli Raporu. (TYTK ve TYTK Bşk.lıklarına " Gereği için" iletilmiştir.)
- (f) Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığı'nın 29 TEMMUZ 2020 gün ve Sayı : 2020-214 sayılı yazısı
- (g) Toplu Yapı Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 74 ve 75 inci Dönem DENETLEME RAPORLARI
- (h) Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığı'nın 03 Kasım 2020 gün ve Sayı : 2020-253 sayılı yazısı.
- (i) Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığı'nın 17 Kasım 2020 gün ve Sayı : 2020-260 sayılı yazısı.

A. KONUNUN ÖNCESİ

1. TYTK Başkanlığının 473 Sayılı TYTK Kararını içeren İlgı (a) yazı gereğince: 16 TEMMUZ 2020 tarihinde yapılan TYTK toplantısının başlamasını müteakip, C-01 Blok Yöneticisi tarafından Toplantı Gündeminde 3. Sırada yer alan ve özü ; " BLOK YÖNETİCİLERİNİN HUZUR HAKLARININ % 50 oranında arttırılması " talebi olan, itiraz dilekçesinin (4 imzalı) " GÜNDEME ALINMAMASI (MENFİ) konulu Yazılı Önergesi (İlgı : (b)) Divan Başkanlığına sunulmuştur.

2. Toplantı akışı içerisinde, 3. Gündem Maddesi kapsamında; önergesi üzerinde söz alan C-01 Blok Yöneticisi Hasan Nezih DENİZALP, TYTK üyelerine İlgı (b) önergeyi tekrar okuyarak;

a . Gerek YASAL ARGÜMANLAR, gerekse Sitemiz Yönetişim Kurulları ile bu kurulların üyelerinin Prestij ve İtibarının zedelenmemesi açısından, İşletme Projesine itirazı içeren dilekçenin gündeme alınmamasını,

b . Gündem alınması durumunda ise, TAM KANUNSUZLUK durumu oluşturduğundan ve YASAYA AYKIRILIK teşkil ettiğinden dolayı önergede yer verilen teklifin reddedilmesi yönünde TYTK kararı alınması gerektiğini,

c . Toplantıda hazır bulunan Site Hukuk Müşaviri Av. Bilal Yurtseven'den konu hakkındaki "Hukuki Görüşünün alınmasını" teklif etmiştir.

Konunun; hukuksal ve idari açıdan yaratacağı sorunların, tam ve yeterli olarak anlaşılmasından madde üzerindeki görüşmeler sonunda, 3 numaralı gündem maddesine konu teşkil eden " Bütçenin 02.03 Proje Numaralı Huzur Hakları (24 Kişi) Gider Kalemine İtiraz Dilekçesinin " oylamasına geçilmiştir.

3. Yapılan oylamada; **BLOK YÖNETİCİLERİ HUZUR HAKLARINDA % 50 oranında artış yapılması talebini içeren BÜTÇEYE İTİRAZ İtiraz dilekçesi**, 4 (Dört) Üyenin (A-07, A-12, B-01 ve C-01 Blok Yöneticileri) RED oyuna karşılık toplantıya katılan ve vekalet kullanan diğer TYTK üyelerinin KABUL oyları ile **OY ÇOKLUĞU İLE KABUL** edilmiştir.

4. Bu durum üzerine, C-01 Blok Yöneticisi Hasan Nezih DENİZALP tarafından 17 TEMMUZ 2020 tarihinde İlgililer : (c) Dilekçe, TYK Başkanı ve Divan Başkanına TESLİM EDİLMİŞTİR. İlgililer : (c) Dilekçe, aşağıdaki YASAL GEREKÇELERE dayandırılmıştır:

a. **634 Sayılı KMK'nun 40'inci maddesine göre ; ... (Değişik: 13/4/1983-2814/13 md.) Kat malikleri kurulu, kat malikleri arasından atanmış yöneticinin normal yönetim giderlerine katılıp katılmayacağı, katılacaksa, ne oranda katılacağını kararlaştırır. Bu yolda, bir karar alınmamış ise, yönetici yönetim süresince kendisine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaz."**...

b. **Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 11.07.2006 T. 2006/3748 E., 2006/5893 K. Sayılı Kararı : Kat Malikleri Kurulu, kat malikleri arasından seçilen yöneticinin ücret alıp almayacağını, alacaksa miktarını kararlaştırır. Böyle bir karar alınmamış ise yönetici genel giderlerin yarısına katılmaz.**

c. **Yönetim planımızın 11.3.2.2. ve KMK'nın 40'inci maddesine göre; Blok Yöneticisinin Ücretine "Blok Kat Malikleri Genel Kurulu" (BKMGK) karar verir.**

YUKARIDA AÇIK VE NET OLARAK BELİRTİLEN YASAL GEREKÇELER İŞİĞİNDE ;
"Blok Kat Malikleri Genel Kurulu" nda geçen dönemde (MAYIS 2019) alınan yetkiler ve OY BİRLİĞİ İLE ALINAN KARARLAR ile belirlenen Blok Yöneticisi Ücretleri (Huzur Hakları), " aksine KARAR alınmadığından dolayı, bu Bütçe Döneminde de (2020-2021) geçerlidir. Hukuken, Blok Yönetici Ücretleri ile ilgili olarak bu süreçte farklı bir uygulama veya ödeme artışı yapılamaz.

5. Oyakkent 1 . Etap Konutları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Divan Başkanlığınca düzenlenen ve TYTK Üyelerine dağıtımı yapılan İlgililer : (d) TOPLANTI TUTANAĞINDA (2020-50) :

a. İlgililer : (b) ve (c) de belirtilen hususlar ile toplantı sırasında yapılan görüşmelerin, konunun taşıdığı önem ve önceliğine rağmen **yeterli seviyede kayda geçmemiştir.**

b. Özellikle İlgililer (c) dilekçede ortaya konan **Yasal Hüküm ve Argümanlar**, uygulamaya yönelik yapılan Teklif ve Öneriler TYK Başkanlığı tarafından **dikkate alınmamıştır.**

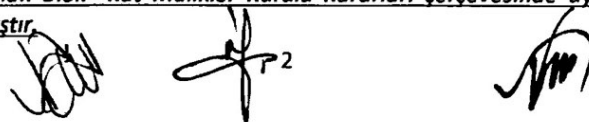
6. Bu gelişme sonunda Toplu Yapı Denetleme Kurulu Başkanlığı tarafından 24 TEMMUZ 2020 tarihinde İlgililer : (e) Rapor tanzim edilerek TYK Bşk.İlgililer ve TYK Divan Başkanlığına elden teslim edilmiştir. İlgililer : (e) raporda özetle:

16 TEMMUZ 2020 tarihinde kabul edilen TYTK KARARININ ivedilikle gözden geçirilerek; YASAL YÜKÜMLÜLÜKLERİN GEREKLERİNİN YERİNE GETİRİLMESİ zarureti ile Oyakkent 1 . Etap Konutları Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığınca yetkili hukuk birimlerinden alınacak görüşler ile birlikte, yapılacak yeni değerlendirme sonucuna istinaden;

a. 16 Temmuz 2020 tarihli TYTK Kararının , " Kanunun Emredici Hükümlere Aykırılık Hali " oluşturduğunu, diğer bir deyişle TAM KANUNSUZLUK DURUMU oluşturduğundan dolayı UYGULANMASININ MÜMKÜN OLMAYACAĞININ,

b. 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 keyfiyeti tekrar vurgulanmıştır.



7. Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığı, İlgilisi : (f) yazısı ile; TYDK Başkanlığının İlgilisi : (e) Raporunda belirtilen hususları, "...yapılacak ilk TYTK Toplantısında tekrar Gündem Maddesi olarak görüşülmesi sağlanacaktır." şeklinde ifade ederek: konunun çözümünü, yapılacak ilk TYTK Toplantısında görüşülmesine kadar "ötelemek seçeneğini uygulamaya" karar vermiştir.

8. Toplu Yapı Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 74 ve 75 İnci Dönem DENETLEME RAPORLARI (İlgilisi : (g)) içeriğinde konu hakkında yapılması gereken işlemler ayrıntılı olarak belirtilmiştir. Bu kapsamda ;

75 İnci Dönem Denetleme Raporu'nun 7 nci maddesinde; OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU, (TYTK) OLAĞANÜSTÜ TOPLANTIYA DAVET EDİLMİŞTİR.

Olağanüstü TYTK Toplantısının, cari İdarî ve hukukî mevzuat hükümleri kapsamında; zaman, mekân, İdarî koordinasyonu ve planlamasının yapılması, TYTK Başkanlığı'nın yetkisine bırakılmıştır.

9. TYDK Bşk. İlgilisinin, "OLAĞANÜSTÜ TKTK TOPLANTISI ÇAĞRISI" üzerine, TYTK Başkanlığı;
- İlgilisi : (h) yazı ile 18 Kasım 2020 tarihinde TYTK Toplantısı yapılmasını planlamıştır.
- Ancak, toplantıdan 1 gün önce yayınlanan İlgilisi : (i) yazı ile, Başakşehir Kaymakamı'nın " İlçe Hıfzıssıhha Kurulu Kararı No.75 " e atfen OLAĞANÜSTÜ TYTK TOPLANTISININ " ikinci bir duyuruya kadar ertelendiğini " duyurmuştur.

B. MEVCUT DURUM ÇERÇEVESİNDE ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER :

1. 2019 yılı Mayıs ayında gerçekleştirilen Oyakkent 1. Etap Blok Yapılar Kat Malikleri Genel Kurullarında "OY BİRLİĞİ" ile alınmış kararın gereği olarak, " Blok Yöneticileri Huzur Haklarının ", " Oturulan Konuta Ait Aidat Tutarının Yarıya Kadar Ödenmesi " kararı 2019-2020 İşletme Projesi döneminde uygulanmıştır.

2. Oyakkent 1 . Etap Konutları Toplu Yapı Yönetiminin 2020-2021 Dönemi ONAYLI İŞLETME PROJESİ Sıra No : 2.03'te, BLOK YAPI ORTAK ALAN GİDERLERİ (AİDATA ESAS) harcama kalemi " HUZUR HAKLARI " (24 Kişi) ödeneğinde Yıllık Proje Tutarı 65.000,00 TL dir. Yeni Dönem (2020-2021) İşletme Projesi (Bütçe) hazırlama sürecinde, bu Proje Tutarının hesaplanmasında da geçen yıl alınmış olan Blok Yapı Kat Malikleri Genel Kurul Kararlarının bu dönemde de AYNI ŞEKİLDE UYGULANMASI gerektiği göz önüne alınarak, buna göre mali kaynak ayrılması planlanmıştır. HAZİRAN 2020 Ayında Huzur Haklarının ödenmesi de bu kapsamda gerçekleştirilmiştir.

3. 16 TEMMUZ 2020 tarihinde yapılan TYTK TOPLANTISINDA verilen bir önerenin oylanması sonucunda " Oy Çokluğu İLE ALINAN KARAR, " BLOK YAPILAR KAT MALİKLERİ GENEL KURUL KARARLARINI ZİMMEN YÜRÜRLÜKTEN KALDIRMIŞTIR.

TEMMUZ 2020 ayından itibaren HUKUKA AYKIRI olarak alınan TYTK KARARI ile 2020-2021 Dönemi Onaylı İşletme Projesi Planlama kriterine aykırı ve Onaylı Bütçede ayrılan ödeneği aşacak şekilde, BLOK YÖNETİCİ ÜCRETLERİNİN, (HUZUR HAKLARININ) " Oturulan Konuta Ait Aidatın Tamamından Muaf " olacak şekilde muhasebeleştirilme uygulanmasına başlanmıştır. (Bazı Blok Yöneticileri, Yasal Mevzuata uygun olarak konutlarına ait aidatın yarısını Site Yönetimine ödemeye devam etmektedir.)

4. Blok Yönetici Ücretlerinin (Huzur Hakları) ödenmesi esaslarının tekrar gözden geçirilerek bu konuda 2019-2020 Dönemi İşletme Projesinde yer aldığı şekliyle; Huzur Hakları ödemelerinin yasal mevzuat hükümlerine ve EN SON ALINMIŞ OLAN KAT MALİKLERİ GENEL KURULU KARARLARINA UYGUN şekilde yürütülmesi kapsamında:

a. TYTK Toplantısı yapılması girişimleri, yukarıda " A. KONUNUN ÖNCESİ " maddesinde belirtildiği üzere TYTK Toplantısı yapılarak sonuçlandırılmamıştır. (MENFİ)

b. Korona Virüs ile Mücadele Tedbirleri çerçevesinde, kısa vadede YÜZ-YÜZE ortamda TYTK Toplantısı yapılabilme olasılığının çok düşük seviyede olacağı beklenmektedir.

c. Kişisel hakların ödenmesinde farklılık yaratan hukuk dışı uygulamaya derhal son verilmesi ve sorunun daha ciddi sonuçlara neden olmadan ivedilikle çözümlendirilmesi gerekmektedir.

d. Kısa vadede Yüz-Yüze TYTK Toplantısının yapılamaması (Menfi) olasılığı dikkate alındığında; **ACİL OLARAK İHTİYAÇ DUYULAN TYTK KARARININ**, belirlenecek **ALTERNATİF KARAR ALMA YÖNTEMİ İle ALINABİLECEĞİ** değerlendirilmektedir.

C. SONUÇ, TEKLİF ve ÖNERİLER :

1. Toplu Yapı Denetleme Kurulu Başkanlığı tarafından yukarıda maruz gerekçeler ışığında; aşağıdaki seçeneklerden birinin uygulanarak, en geç OCAK 2021 ayı ilk yarısında konu ile ilgili " **TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU KARARININ ALINMASININ** " gerekli olduğu **sonucuna varılmıştır:**

2. Mevcut durum itibarıyla, **TYTK KARARININ ALINABİLMESİ İÇİN ÖNERİLEN YÖNTEMLER :**

a. Hukuki mevzuat yönüyle incelenerek; İnternet ortamında " ZOOM MEETING" veya benzeri bir digital uygulama kullanılarak " **KORONA VİRUS BULAŞ RİSKİNİN MÜMKÜN OLMAYACAK (MENFİ) ŞEKİLDE, DIGITAL ORTAMDA " TYTK TOPLANTISI YAPILMASI,**

bunun yöntemin mümkün olamaması durumunda,

b. **Kararın amacını ve gerekçelerini içeren, (TYTK ile TYDK Üyelerinin koordinesinde) YAZILI OLARAK HAZIRLANACAK " TYTK KARARI " metninin TYTK ÜYELERİNİN Oylama tercihlerini de içerecek şekilde ve ıslak İmzalarının alınması suretiyle TYTK KARARI ALINMASI,**

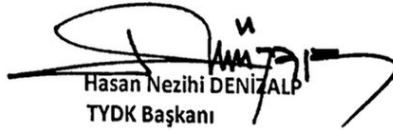
3. İşbu RAPOR, " TYDK Başkanlığı 76 ncı DÖNEM DENETLEME RAPORUNUN " EK'i olarak yayınlanacaktır.

Bu kapsamda: " **TYDK BAŞKANLIĞININ OLAĞANÜSTÜ TYTK TOPLANTISI CAĞRISI** " olarak değerlendirilmek kaydıyla, Oyakkent 1. Etap konutları **TYDK BAŞKANLIĞI VE TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU ÜYELERİNİN** bilgi ve dikkatine sunulmuştur. (18 ARALIK 2020)

Saygılarımızla.


Nurcan ÇALIŞKAN TUNA
TYDK Üyesi


İsmail KÜPE
TYDK Üyesi


Hasan Nezih DENİZALP
TYDK Başkanı