

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

79. DÖNEM DENETLEME RAPORU (ÖZEL RAPOR 2 / 2021)

16 MART 2021

(DAĞITIM YERLERİNE)

1. Toplu Yapı Denetleme Kurulu (TYDK) Başkanlığı'nın, 01 Haziran 2020 tarihinden itibaren uygulanmaya başlayan Oyakkent 1.Etap Konutları 2020-2021 Dönemi Toplu Yapı İşletme Projesi (BÜTÇE) döneminde; yaptığı DENETLEMELERDE KONTROL EDİLEN kayıt, bilgi ve belgelere göre:

19 Blok Yapı Yöneticisinin, (blok numaraları 78.Dönem TYDK Bşk.lığı Denetleme Raporundadır) İşletme Projesinde (BÜTÇE) belirlenmiş olan konut aidatlarının, 01 Temmuz 2020- 28 Şubat 2021 tarihleri arasındaki 8 aylık döneme ait **normal yönetim aidatlarının yarısını ödemedikleri tespit edilmiştir.**

2. 01 Mart 2021 tarihi itibarıyla: **21.428,26 TL tutarındaki ödenmeyen aidat nedeniyle; Site Yönetimi,** site sakinleri ve 1096 Kat Maliki, bu gelir kaybından kaynaklanan **maddi zarara uğramıştır.**

3. Son yapılan, Oyakkent 1.Etap Konutları Blok Yapılar Kat Malikleri Genel Kurullarının Mayıs 2019 ayında aldığı ve Yasal Olarak Halen Geçerli Olan Kat Malikleri Kurulları Kararlarına göre: “ Blok yöneticileri normal yönetim giderinin (aidatın) yarısına katılmamaktadır. “

Yönetim aidat tutarlarının yarısının ödenmeme gerekçesi: hukuki dayanağı olmayan, yasaya ve Site Yönetim Planına aykırı olarak alınan ve “ **hukuken yok hükmündeki** “ 16 TEMMUZ 2020 tarihli TYTK kararına dayandırılmaktadır. (**634 Sayılı KMK Madde 40.a göre TYTK bu konuda bir karar alamaz.**)

4. 16 Temmuz 2020 tarihinde yapılan TYTK toplantısında, 4 üyenin “ RET ” oyu kullanmasına rağmen, oylamaya katılan ve vekâlet kullanan üyelerin çoğunluğu, **TYTK'nun yetkisinde olmayan bir konu üzerindeki kararı** “ OY ÇOKLUĞU “ kabul etmişlerdir.

Dürüstlük ve iyi niyet ilkeleri ile de bağdaşmayan; haksız ve hukuksuz bu karar ile;

KENDİ (yönetici) ÜCRETLERİNİ, AİDATIN TAMAMINDAN MUAF OLACAK ŞEKİLDE, % 50 ORANINDA ARTTIRMIŞLARDIR. (Alınan karar; 634 Sayılı KMK Md. 40, Yargıtay içtihatlarına ve Yönetim Planına tamamen aykırıdır.)

5. 04 Mart 2021 Tarihinde yapılan Olağanüstü Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (TYTK) Toplantısı Tutanağı (NO.2021-52) Md.9,2 de belirtilen ve Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYTK) Başkanı tarafından;

Blok Yapılar Kat Malikleri Genel Kurullarının Mayıs 2019 ayında aldığı Blok Yönetici Ücretlerinin tespiti konusunda kararlara ilişkin :

“bu uygulamanın sadece 2019-2020 DİP/Bütçe dönemine mahsusen alınan karar “

şeklindeki ifadesi, gerçeği yansıtmadığı gibi hiçbir resmi belgede böyle bir kayıt ve şarta yer verilmemiştir!!

Bu meyanda: 2019 Yılında yapılan “ Blok Yapı Kat Malikleri Olağan Genel Kurulları “ Toplantı Tutanaklarının **Madde 12. e.** fıkrasında : “ Blok Yapı Yöneticisine yetki verilen “ hususlar içerisinde “...**Kat Maliklerinin Yazılı Onayının Alınması Gereken Hususlar Hariç...** “ olarak ifadesini bulan yetki, halen geçerlidir. Yani, Blok Yönetici Ücretlerinin yeniden tespiti konusunda, Blok Yöneticilerinin üyesi olduğu “TYTK nun, Karar Alma Yetkisi Bulunmamaktadır.”

6. Kat malikleri ve site sakinlerinin maddi zarara uğramasına sebep olan; yasal mevzuata aykırı, haksız ve hukuksuz bu uygulamaya son verilmesi ve yapılan yanlıştan dönülmesi için;

TYDK Başkanlığı Üyeleri tarafından; hukukun üstünlüğü, yasal mevzuat, kamu ve birey vicdanını esas alan görev anlayışıyla, 1096 Kat Maliki ve site paydaşları adına yaklaşık **9 aydır hak ve hukuk mücadelesi verilmektedir.**

7. **TYDK Başkanlığının**, süreç içerisinde hazırladığı **74. 75. 76. ve 77. DÖNEM DENETLEME RAPORLARINDA;** İcra makamı; Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYK) Başkanlığına ve yetkili TYK üyelerine sunulan; değerlendirmeler, yasal uyarı, teklif ve çözüm önerileri dikkate alınmamıştır. Diğer bir deyişle, haksız ve hukuksuz uygulamalar görmezden gelinmiştir.

(**NOT: Toplu Yapı Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın Denetleme Raporlarına, [http://www.oyakkent1.com/Site Yonetimi / TYDK BAŞKANLIĞI DENETLEME RAPORLARI](http://www.oyakkent1.com/Site_Yonetimi/) web erişiminden ulaşılabilir.)**

8. Bu konudaki çözümsüzlüğün; sitemiz açısından gerek hukuki, gerekse saygınlık ve itibar yönleriyle ciddi anlamda olumsuz sonuçlar doğurabileceğini değerlendiren TYDK Başkanlığı; 09 Mart 2021 tarihinde **TYDK Başkanlığı 78. DÖNEM DENETLEME RAPORU (ÖZEL RAPOR)** yayınlamıştır. (**Bakınız: http://www.oyakkent1.com/IMG/20210309_2250177264.pdf**)

Rapor içeriğinde (özetle) :

- Yaklaşık 9 aydır süren haksız, hukuksuz, ve kanunsuz tutum uygulamaların sonlandırılması,
- Site sakinleri ve kat maliklerinin hak ve menfaatlerinin korunması,
- Site paydaşlarına uğratılan maddi zararının en kısa sürede giderilmesi,
- Sorunun çözümüne yönelik tedbirlerin belirlenerek; hukuki, mali ve idari mevzuat çerçevesinde sorumlular hakkında gerekli işlemlerin başlatılması, önerilerine yer verilmiştir.

Ayrıca; konunun **aciliyet ve önemine binaen:**

11 Mart 2021 Tarihinde yapılan TYTK Toplantısında, **78. DÖNEM DENETLEME RAPORU (ÖZEL RAPOR)**nun “ **ÖNCELİKLİ GÜNDEM MADDESİ** “ olarak görüşülmesini talep eden “ **TYDK BAŞKANLIĞI ÖNERGESİ** “ Divan Başkanlığına sunulmuştur.

9. TYTK üyelerinin, Önergenin Gündeme Alınmaması yönünde görüş bildirmemesine rağmen, Divan Başkanının ivedilikle “ oylamaya geçme kararı “ sonucu: **TYDK Başkanlığı önergesinin gündeme alınması, 5 (beş) KABUL oyuna karşı 15 (on beş) RET oyu ile REDDEDİLMİŞTİR.** (Üyelerin oy tercihleri 11 Mart 2021 tarihli TYTK Toplantı Tutanağında yayınlanacaktır)

a. Kanun ve Yargıtay içtihatlarına aykırı, haksız ve hukuksuz uygulamaların önlenmesine yönelik çabalarda, TYTK üyesi bazı Blok Yöneticilerinin oy tercihleri “ **Kat Malikleri ve Site Paydaşlarının hak ve menfaatlerinin korunması**” ilkesinin önüne geçmiştir.

b. Toplu Yapı Denetleme Kurulu Başkanlığı **78. DÖNEM DENETLEME RAPORUNUN;** Temsilciler Kurulu üyelerine sunulması, toplantıda görüşülmesi ve içeriğindeki bilgi, görüş ve önerilerin gerekçeleriyle beraber ayrıntılı olarak açıklanmasından hangi gerekçeyle hoşnut olunmadığı ve “ **RET** “ oyu verildiği anlaşılamamıştır.

10. Yargı sürecine başvurulmadan önce; haksız, hukuksuz ve yasal mevzuata açıkça aykırı uygulamaların sonlandırılması ile sorunun giderilmesi için belki de “ son fırsat olan “ olan 11 Mart 2021 tarihindeki TYTK toplantısında alınan **olumsuz karar, çözüm beklentilerini sonlandırmıştır.**

Site paydaşları ve kat maliklerinin hak ve menfaatlerinin korunması zemininde sarf edilen tüm çabalar; Denetleme Kurulu Başkanlığının çözüm önerilerine karşı “ RET “ oyu kullanan Temsilciler Kurulu üyelerinin oy tercihleri ile maalesef sonuçsuz kalmıştır.

9 aydır devam eden sorun, 11 Mart 2021 tarihli Temsilciler Kurulu toplantısında yapılan oylamada alınan “ RET “ kararı ile hukukun üstünlüğü, dürüstlük, iyi niyet, anlayış ve sağduyu ilkeleri zemininde **çözülememiştir.**

11. Gereğesi bilinmeyen hukuk dışı tercihler ile haksız uygulamalarda ısrar edilmesi nedeniyle; süreç, maalesef **olumlu sonuçlandırılmamıştır.**

Sürecin, olumsuz sonuçlanmasında; etkisi ve sorumluluğu olanlar, bunun hukuki ve vicdani sonuçlarına katlanmalıdırlar.

Oyakkent 1.Etap Konutları Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYK) Başkanlığına, TYTK Üyelerine, Blok Denetçilerine ve Oyakkent 1.Etap Konutları Kat Maliklerine,

Saygı ile arz ederiz. (16 Mart 2021)


İsmail KÜPE
TYDK Üyesi


Hasan Nezihi DENİZALP
TYDK Başkanı

DAĞITIM :

Oyakkent 1.Etap Konutları Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYK) Başkanlığına

Oyakkent 1.Etap Konutları TYK Üyelerine, Blok Denetçilerine ve TYDK Bşk.lığı Dosya

Oyakkent 1.Etap Konutları 1096 Kat Malikine (TYK Bşk.lığı tarafından SMS ile (Bakınız “ Not ”)

(“ Not “: Toplu Yapı Denetleme Kurulu Başkanlığının 79. Dönem Denetleme Raporunun ((ÖZEL RAPOR 2/2021)) “ Resmi Web Sitesi Linkinin “ kopyalanarak Kat Maliklerine SMS ile yayınlanması)