

## TOPLANTI TUTANAĞI (NO. 2021-52)

TARİH ; 04 Mart 2021  
SAAT ; 19.00  
YER ; Oyakkent 1. Etap Konutları C-1 Blok Yapı Toplantı Salonu  
İLGİ ; TYTK Bşk.lığının 02 Mart 2021 gün ve 2021-482 Sayılı Kararı

1. İlgı Karar (EK-A) gereğince, OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI TYTK (Toplu Yapı Temsilciler Kurulu) üyeleri yukarıda belirtilen gün ve saat'te C-1 Blok Yapı Toplantı Salonunda OLAĞANÜSTÜ olarak toplanmışlardır.

2. Yapılan yoklamada, toplantıya 16 üyenin Asaleten, 7 üyenin de Vekâleten katıldıkları / temsil edildikleri tespit edilmiş ve EK-B Katılım Pusulası (Hazırun Cetveli) hazırlanarak bizzat katılan Üyeler tarafından İMZA altına alınmıştır. (Katılmayan Üye; A-4 Blok Yapı Yöneticisi. A-18 Blok Yapı Yöneticisi Toplantıya iştirak etmiş, yarım saat sonra vekâlet bırakarak ayrılmıştır) Toplantıya Yönetim Mali Müşaviri ile Hukuk Danışmanı da katılım sağlamıştır.

3. Toplantı yeter sayısının görülmesi üzerine, TYTK Bşk.ı Hasan KARAGÖZ (C-2 Blok Yapı Yöneticisi) tarafından üyeler selamlanarak toplantı açılmış ve TYTK Üyeleri Türkiye Cumhuriyeti Kurucusu Gazi Mustafa Kemal ATATÜRK ve Silah Arkadaşları ile Aziz Şehitlerimizin hatırasına, SAYGI DURUŞUNA davet edilmişlerdir.

4. TYTK Bşk.ı tarafından, tüm üyelere Divan Başkanı olmak isteyen var mı? Diye sorulmuş kısa bir zaman sonrasında, C-1 Blok Yapı Yöneticisi B-2 Blok Yapı Yöneticisini, A-8 Blok Yapı Yöneticisi de A-10 Blok Yapı Yöneticisini aday olarak önermiştir. Bu durum üzerine B-2 Blok Yapı Yöneticisi aday olmak istemediğini ifade etmiştir. Yapılan oylama sonucu; Divan Bşk.lığına A-10 Blok Yapı Yöneticisi İbrahim ERİBUL OYÇOKLUĞU ile (A-13, B-2, C-1 Blok Yöneticileri olumsuz oy kullanmıştır) seçilmiştir. TYTK Bşk.ı tarafından Divan Kâtipliği için A-6 Blok Yapı Yöneticisi önerilmiş ve A-6 Blok Yapı Yöneticisi Muharrem ERİŞEN OYBİRLİĞİ ile seçilmiştir.

5. Divan Heyetinin teşkilini müteakip Divan Heyetine, Toplantı Tutanak, EK ve Kayıtlarının onayı için İMZA YETKİSİ verilmesi oylanmış ve katılan üyelerin OYÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. (A-13, A-19, B-2, C-1 Blok Yöneticileri olumsuz oy kullanmıştır)

6. Divan Bşk.ı, Divan Heyeti adına TYTK Üyelerine yaptığı teşekkür konuşmasını takiben ilgi Karar'daki (EK-A) Gündem Maddesi hakkında Kurul Üyelerine hatırlatma yapmıştır.

7. Olağanüstü Gündem maddesi görüşülmesine başlanılmıştır. Bu kapsamda TYDK Bşk.ı söz alarak, EK-C konuşma metninde özetle;

7.1. TYDK Bşk.lığı olarak görev yaptıkları süre içinde 1.096 Kat Maliki adına doğru Kararları uygulamaya çalıştıklarını, şahsi menfaat düşünmediklerini, etik değerleri kabul ettiklerini ve tespit ettikleri hususlar hakkında tarafsız inceleme yaparak TYTK Üyelerine aktardıklarını,

7.2. TYTK Bşk.lığı 2020-2021 DİP / Bütçesinin 02 Nisan 2020 tarihli TYTK Toplantısında kabul edildiğini ve bu bütçede Blok Yapı Yöneticisi Huzur Hakkı ödeneğinin bir önceki yıla göre % 63 artım getirilerek 65.000 TL. Olarak belirlendiğini ve bu taslak bütçenin Kat Maliklerine gönderildiğini, bütçe görüşmelerinde Blok Yapı Yöneticisi Huzur Hakları olarak kendi daire aidatının yarısına katılması şeklinde ifade edildiğini,

Divan Kâtibi  
Sayfa 1

DİVAN BŞK.LIĞINCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

Divan Başkanı

7.3. Söz konusu bütçe kalemine (02.03 Huzur Hakları) 29 Mayıs 2020 tarihi ile 4 Blok Yapı Yöneticisi tarafından (A-2, A-3, A-6, A-10) itiraz edildiğini ve "Blok Yapı Huzur Haklarının kendi daire aidatının tamamına katılmaması" olarak düzenlenmesinin talep edildiğini belirtmiştir. Takiben, TYTK Bşk.lığı tarafından bahse konu itiraz dilekçesinin 16 Temmuz 2020 gün tarihli TYTK Toplantısında görüşüldüğünü ve OYÇOKLUĞU ile kabul edildiğini,

7.4. C-1 Blok Yapı Yöneticisi olarak 16 Temmuz 2020 TYTK Toplantısında dört Blok Yapı Yöneticisi tarafından verilen 29 Mayıs 2020 tarihli dilekçenin gündeme alınmaması için dilekçe verdiğini ifade etmiştir. Verdiği dilekçeye rağmen, TYTK Üyeleri tarafından görüşülerek OYÇOKLUĞU ile alınan TYTK Kararının yasaya aykırı olduğunu, Blok Yapı Huzur Haklarının bir önceki dönem gibi yarısından muaf olması gerektiğini, 74, 75, 76, 77 Dönemlere ait Denetleme Raporlarında bu hususların açıkça belirtildiğini ve herkesin okuması gerektiğini,

7.5. Denetleme Raporu "77. inci Dönem" maddelerinde belirtilen görüşlerimiz kapsamında alınan Kararların hukuken mümkün olmadığı değerlendirilerek, 16 Temmuz 2020 gün itibarı ile TYTK Toplantısında Huzur Hakları konusunda alınan Kararın iptal edilmesini, Talep etmiştir.

8. Gündem konusunda A-19 Blok Yapı Yöneticisi de söz alarak TYDK Bşk.lığına katıldığını ve böyle bir Kararın ancak bir sonraki Kat Malikleri Genel Kurul Toplantılarında alınabileceğini ifade etmiştir.

9. Divan Başkanı konu hakkında TYTK Bşk.lığına ilave bir görüşünüz olacak mı diye söz vermiştir. TYTK Bşk.lı tarafından;

9.1. Toplu Yapı ve Blok Yapıların oluşturulduğu 2009 yılından itibaren genellikle "Blok Yapı Yöneticileri Huzur Haklarının, kendi aidatının tamamı kadar olması" yönünde TYTK Tavsiye Kararı alındığı belirtilmiştir. TYTK tarafından alınan bu Tavsiye Kararının, Blok Yapı Kat Malikleri Genel Kurul Toplantılarında Kat Maliklerine önerildiğini ve 2018 -2019 DİP / Bütçe dönemine kadar önerilen şekilde uygulandığı,

9.2. TYTK Bşk.lığı 2018-2019 DİP / Bütçesinin yaklaşık 100.000 TL. Eksi bakiye vermesi nedeni ile TYTK Bşk.lığı 2019-2020 DİP / Bütçesinin bazı kalemlerinden tasarruf edilmesi kapsamında Huzur Haklarının da "Kendi daire aidatının yarısı kadar olması" yönünde Tavsiye Kararı alınarak Kat Maliklerine sunulduğu ve uygulamanın sadece 2019-2020 DİP / Bütçe dönemine mahsusen alınan Karar uyarınca gerçekleştirildiği,

9.3. Yönetim Planı Madde 11.3.5.3.b) Gereğince TYTK Bşk.lığının görevlerinden birinin de "Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Kararlarını yerine getirir" olduğunu belirtilmiştir. Bu kapsamda 16 Temmuz 2020 gün tarihinde yapılan TYTK Toplantısında konu hakkında alınan Karar için uygulamaya Temmuz 2020 ayından itibaren başlandığını ifade etmiştir.

10. Sekiz Aylık dönem sonunda Aidata Esas Harcama Kaleminde yaklaşık 420.000 TL. Fazla olduğunu belirten A-13 Blok Yapı Yöneticisine, TYTK Bşk.lığı Muhasip Üye tarafından bahse konu paranın yarısına yakın kısmının çalışan personel kıdem tazminat karşılıkları ve güvence bedeli ile hukuki giderler olduğu ve bankada muhafaza edildiği ifade edilmiştir. Konu hakkında B-1, B-2, C-1, A-11, A-8 Blok Yapı Yöneticileri ile Divan Başkanı arasında karşılıklı görüş alışverişinde bulunulmuştur. B-2 Blok Yapı Yöneticisi 2020-2021 DİP / Bütçesi bana mektup ile gönderilmedi bu nedenle Bütçe geçersizdir ifadesinde bulunmuştur. Bu ifade üzerine söz alan TYTK Bşk.lı,

10.1. TYTK Bşk.lığının, 17 Haziran 2020 gün tarih 2020-190 sayı ve SAYIN KAT MALİKİ hitaplı yazısı ile Ek'i olan BÜTÇE'NİN, salgın hastalık "covid-19" nedeniyle PTT çalışanının iş yükünü artırmamak düşüncesi ile Yönetim web sayfasından yayımlandığını belirtmiştir. Bu durumun Yönetim ile Denetim Kurul Üyeleri ile paylaşıldığını, Hukuk Müşavirinin görüşünün alındığını,

Divan Kâfibi  
Sayfa 2

DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

Divan Başkanı

10.2. Yayınlandığını da tüm Kat Maliklerinin Yönetimde kayıtlı telefonlarına SMS olarak bildirildiğini, ayrıca 24 Blok Yapımın duyuru panolarında 17 Haziran 2020 tarihinden itibaren sergilendiğini,

10.3. Yayınlanarak Kat Maliklerine bilgilendiren Bütçe Ek'li yazının (17 Haziran 2020) Md. 3.6'sı olarak Blok Yapı Huzur Hakları hakkındaki itirazın da belirtildiği ve ilk yapılacak TYTK Toplantısında itiraz konusunun görüşüleceği, bu kapsamda yayınlanan Bütçe'ye sadece 1 Kat Maliki ile 1 daire sakininin "güvenlik, temizlik personel sayısı fazla, korona varken aidat yükseltilir mi" mealinden gerekçeler ile itiraz edildiğini ve bu hususların TYYK Bşk.lığının 16 Haziran 2020 gün ve 2020-189 sayılı yazısında Blok Yapı Yönetimlerine bildirildiğini, ifade etmiştir.

11. Konu hakkında Yönetim Hukuk Danışmanı söz almıştır. Mealen "içinde bulunulan salgın hastalık şartları nedeni ile halen tebliğatların genelde elektronik posta aracılığı ile yapıldığını, önemli olan hususun tebliğat yapılacak konunun muhatapları tarafından bilinmesi olduğunu ifade ederek, taahhütlü / iadeli mektup ile içi boş zarf gönderdiğiniz de tebliğat yapıldı diye mi? Kabul edilecek" şeklinde örnekleme yapmıştır. Ayrıca "Tebliğat Kanununa göre iadeli mektup ile muhataplara yapılan bildirimler, Tebliğat olarak kabul edilmediğini de" ifade etmiştir.

12. Divan Başkanı tarafından süre hatırlatılarak OLAĞANÜSTÜ gündem maddesi olan ve aşağıda ifade edilen TYDK Bşk.lığı önerisi oylamaya sunulmuş ve OYÇOKLUĞU ile ret edilmiştir. Öneri için A-11, A-12, A-13, A-19, B-1, B-2 ve C-1 Blok Yapı Yöneticileri kabul oyu kullanmışlar, A-7 Blok Yapı Yöneticisi çekimser kalmıştır.


"2020-2021 Dönemi İşletme Projesinde Blok Yönetici Ücretlerinin (Huzur Hakları) tespiti ve ödenmesi konusunda; 16 Temmuz 2020 tarihli TYTK Toplantısında alınmış olan TYTK Kararının gözden geçirilerek, Yasal hükümlere ve Yönetim Planına uygun olarak düzeltilmesi ve geçen süreçte yapılan uygulamanın, cari mevzuat hükümlerine uygun olarak alınacak TYTK Kararına göre düzenlenmesi"

13. Olağanüstü Toplantı Divan Başkanının, Divan Heyeti olarak yaptığı teşekkür konuşması ile saat 20.21 itibarı ile sona ermiştir.

  
Mdharrem ERİŞEN

A-6 Blok Yapı Yöneticisi

Divan Kâtibi

  
İbrahim ERİBUL

A-10 Blok Yapı Yöneticisi

Divan Başkanı

DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

EK'LER,

EK-A; TYYK Bşk.lığının 2021-482 Sayılı Kararı

EK-B; Katılım Çizelgesi / Hazırun Cetveli ve Vekâletnameler

EK-C; TYDK Bşk.lı Konuşma Metni

EK-D; Toplantı Tutanaqları / Zabıtları

DAĞITIM;

TYYK Bşk.lığına ve TYDK Bşk.lığına

Blok Yapı Yönetimlerine (Yönetici ve Denetçi)