

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

80 İNCİ DÖNEM DENETLEME RAPORU (01 ŞUBAT – 31 MART 2021)

20 NİSAN 2021

01 Haziran 2019 Tarihinden itibaren TYDK Üyesi olarak görev yapan A-16 Blok Yöneticisi Nurcan Çalışkan Tuna, 09 Mart 2021 Tarihinde TYDK üyeliğinden istifa etmiştir. İstifası, 11 Mart 2021 tarihinde yapılan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (TYTK) Toplantısında Divan Başkanlığına sunulmuş ve kabul edilmiştir. 29 Mayıs 2019 tarihli TYTK toplantısında “Yedek Üye” olarak seçilmiş olan A-02 Blok Yöneticisi Mehmet CILIZ, TYDK Üyesi olarak aynı tarihten itibaren görevine başlamıştır.

BELİRTİLMESİNDE FAYDA GÖRÜLEN GÖREV, SORUMLULUK,

TEMEL İLKELER VE PRENSİPLER :

1. Toplu Yapı Denetleme Kurulu (TYDK) Başkanlığı; TYTK adına, Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYYK) Başkanlığı'nın faaliyetlerini denetlemekle görevlidir. TYDK Başkanlığı, Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYYK) Başkanlığı'nın sadece hesaplarını değil; yaptığı iş ve işlemleri ve uygulamalarını da değerlendirir. TYDK başkanlığı, görevleri itibariyle; direkt olarak TYTK'una, (dolaylı olarak Kat Malikleri Kurullarına) karşı sorumludur, denetlemeyi TYTK adına yapar.

a. TYDK Başkanlığının asli görevi ve sorumluluğu: 24 Bloкта, 1096 Kat maliki ve Site sakinini temsilen görev yapan TYTK üyelerinin nezdinde; kat maliki ve/veya site sakinlerinin hak ve menfaatlerini korumaktır.

b. TYDK üyelerinin temel değerleri: Hukukun üstünlüğünü gözeterek, doğru icraatları, somut olayları ve vicdanen doğru olduğuna inanılan uygulamaları tespit etmek, tarafsızca değerlendirmek ve rapor etmektir. Bu ilkeler ışığında; görev anlayışı ve hedefi: “ Sitemizin itibarını, kazanılmış değerleri, paydaş bireylerin hak ve menfaatlerini korumak ve pozitif katkı sağlamaktır.”

c. Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığı, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun Kanun, Yönetmelik ve Yönetim Planına Aykırılık Teşkil Etmeyen Kararlarını yerine getirir. Yaptığı işler ve harcamalar ile ilgili hesap vermek zorundadır. TYYK Başkanlığı, TYDK Başkanlığının hazırladığı Denetleme Raporunu, “ rapor üzerinde yorum yapmadan” olduğu gibi yayınlamalıdır.

2. 01 TEMMUZ 2020 TARİHİNDEN BU YANA ÇÖZÜME KAVUŞTURULAMAYAN VE HUKUKA AYKIRI BİÇİMDE ÖDENEN “ BLOK YÖNETİCİ ÜCRETLERİ “UYGULAMASI VE SONUÇLARI:

a. Oyakkent 1.Etap Konutları Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun (TYTK) 16 TEMMUZ 2020 tarihinde yapılan toplantısında, BLOK YÖNETİCİ ÜCRETLERİNDE (HUZUR HAKLARI) % 50 ORANINDA ARTIŞ YAPILMASI talebini içeren bir dilekçe, 4 (Dört) Üyenin (A-07, A-12, B-01 ve C-01 Blok Yöneticileri) RED OYUNA KARŞILIK toplantıya katılan ve vekalet kullanan diğer TYTK üyelerinin oyları ile Oy Çokluğu ile kabul edilmiştir.

b. Dört TYTK üyesini, bu karara itiraz ederek, Yasal mevzuata göre; TYTK'nın KARAR ALMA YETKİSİNİN BULUNMADIĞI, haksız, hukuksuz ve iyi niyet ilkeleri ile bağdaşmayan bu Kararın, kesinlikle uygulanmaması gerektiği, ayrıca Onaylanmış olan 2020-2021 Yılı İşletme Projesinde (BÜTÇE) bu gider kalemine ayrılan maddi kaynakta “ BÜTÇE AŞIMINA NEDEN OLACAĞI “ ısrarla belirtilmesine rağmen, bu gerekçeleri dikkate almayan;

BAZI BLOK YÖNETİCİLERİ, OTURDUKLARI KONUTA AİT AİDATIN TAMAMINDAN MUAF OLACAK ŞEKİLDE “ HUZUR HAKLARINI ” %50 ORANINDA ARTTIRMISLARDIR.



c. Geçtiğimiz 9 aylık sürede TYDK Başkanlığı tarafından; 74. 75. 76. 77. DÖNEM DENETLEME RAPORLARINDA, TYDK Bşk.lığı 78. ve 79. Özel Denetleme Raporları, (NOT) Dilekçeler, OLAĞANÜSTÜ TYTK Toplantısı ve Yazılı Önergeler ile sürekli olarak gündemde tutularak DÜZELTİLMESİ TALEP EDİLEN 16 Temmuz 2020 tarihinde alınan TYTK KARARININ:

- 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Yargıtay İçtihatları ve 20 Temmuz 2009 onay tarihli Site Yönetim Planına, yani HUKUKA AYKIRI OLDUĞU,

- “ Kanununun Emredici Hükümlerine Aykırılık Hali” ile bu kararın uygulanması durumunda, “ Tam Kanunsuzluk Durumu oluşturacağı, ayrıca “ Site Hukuk Müşaviri Av. Bilal Yurtseven'inde “ bu TYTK Kararının Hukuka Aykırı ve YOK HÜKMÜNDE BİR KARAR olduğu” Kanaatini yazılı olarak bildirdiği,

- Bir sonraki Blok Kat Malikleri Genel Kurullarında gündeme alınıp görüşülmesi ve Yeni Karar Alınmasına kadar geçecek sürede “ ; en son Mayıs 2019 Ayında Toplanan Blok Kat Malikleri Kurul Kararları ile belirlenmiş olan “ Blok Yönetici Ücretlerinin (Huzur Hakları) “ Oturulan Konuta Ait Aidat Tutarının Yarısı Kadar Ödenmesinin yasal yükümlülük olduğu, her platformda açıkça belirtilmiştir.

TYDK BAŞKANLIĞININ ORTAYA KOYDUĞU YASAL GEREKÇELER ve UYARILAR, BAZI BLOK YÖNETİCİSİ TYTK ÜYELERİ TARAFINDAN DİKKATE ALINMAMIŞTIR.

YAPILAN OYLAMALARDA, BU ÜYELER 16 TEMMUZ 2020 TARİHLİ TYTK KARARINDA ISRAR EDEREK AİDATLARINI ÖDEMEM E YÖNÜNDE TERCİH KULLANMUŞLARDIR.

6 (ALTI) BLOK YÖNETİCİSİ İSE, YASAL OLARAK ÖDEMEKLE YÜKÜMLÜ OLDUKLARI AİDATLARININ 10 AYLIK TUTARLARININ TAMAMINI ÖDEMİŞLERDİR (A-07, A-12, A-13, B-01, B-02, C-01)

(NOT) Özel Raporlar için Bakınız : http://www.oyakkent1.com/img/20210309_2250177264.pdf,
http://www.oyakkent1.com/img/20210316_168573261.pdf

3. 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 ŞUBAT 2020 – 31 MART 2021 tarihleri arasındaki 80 İNCİ DÖNEM (İki Aylık) DENETLEMESİ, 16-20 NİSAN 2021 tarihlerinde yapılmıştır.

4. 80 İNCİ DENETLEME DÖNEMİNDE (01 Şubat 2021 – 31 Mart 2021) , Oyakkent 1.Etap Konutları Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığının Faaliyetlerinin incelenmesi ve Gelir / Gider Durumu ile Alacak / Borç Hesapları Denetlemesi neticesinde hazırlanan TYDK BAŞKANLIĞI 80 İNCİ DÖNEM DENETLEME RAPORU, müteakip maddelerde ve EK'lerde sunulmuştur.

5. TYTK Başkanlığının Hesap İşlemlerinin İncelenmesi:

a. ŞUBAT 2021 AYI :

(1) Ocak 2021 ayından DEVREDEDEN TOPLAM VARLIKLAR TUTARININ ; 2.499.776,80 TL. olduğu, bunun; 2.071.985,90 TL Yatırıma Esas Bütçe (3.0) Banka + Kasa varlık devirlerinin oluşturduğu, kalan 427.790,90 TL ise Aidata Esas Bütçe (1.0+2.0) gelir/gider kalemleri devir toplamıdır.

(2) ŞUBAT 2021 ayı GELİRLER TOPLAMININ; 442.751,42TL olduğu, (bu tutarın 352.779,25 TL si Aidata Esas gelir kalemi (1.0+2.0), 89.972,17 TL. si ise Yatırıma Esas (3.0) gelir kalemleri toplamıdır.)

(3) Devir ile birlikte ŞUBAT 2021 sonu itibari ile Bilanço Tutarının 2.942.528,22 TL. olduğu, (yukarıda Md. 3.a. (1) ve 3.a. (2) toplamıdır.)

(4) ŞUBAT 2021 ayı GİDERLER TOPLAMININ; 326.798,68 TL. Olduğu, bu tutarın; 429,00 TL sının Yatırıma Esas Gider kaleminden, 326.369,68 TL nin Aidata Esas Giderler, harcama kalemlerinden yapıldığı,

(5) MART 2021 ayına devreden Toplam Varlıklar Tutarının, 2.942.528,22 TL olduğu, bunun, 454.200,47 TL sinin Aidata Esas gelir kaleminden, 2.161.529,07 TL nin ise Yatırıma Esas bütçe kaleminden devir olduğu.

(6) TYYK Başkanlığı kasasında ; 6.422,20 TL. bulunduğu,

(7) Banka(Denizbank Tümsan Şubesi) hesaplarında; 2.609.307,34 TL. bulunduğu,(Banka Mevduat Hesabı + Çek Hesabı+ 31 Ocak 2021 POS+VPOS Net gelirler toplamı)

(8) ŞUBAT 2021 sonu itibari ile 189.788,48 TL. aidatın toplanamadığı, buna karşın 28.993,94 TL.aidatın ise önceden ödenen miktar olduğu,

(9) Ay içinde A 16/07 daireye icra takibi başlatıldığını,

(10) TYYK Başkanlığının, Şubat 2021 ay sonu itibari ile Borcunun Bulunmadığı tespit edilmiştir.

b. MART 2021 ayı;

(1) ŞUBAT ayından DEVREDEN TOPLAM VARLIKLAR TUTARININ, 2.615.729,54 TL olduğu, bunun 2.161.529,07 TL sini Yatırıma Esas (Banka + Kasa) devirlerinin oluşturduğu, kalan 454.200,47 TL.nin ise Aidata Esas (Banka + Kasa) gelir kalemlerinden oluştuğu,

(2) MART 2021 ayı GELİRLER TOPLAMININ; 462.411,54 TL.(aidat, pos, faiz ve diğer) olduğu, (Bu toplam gelirin; 384.287,61 TL.si Aidata Esas gelir kalemi (1.0+2.0), kalan 78.123,93 TL. si ise Yatırıma Esas (3.0) (Kira+ Finansal + Diğer) gelir kalemleri toplamıdır.)

(3) Devir ile birlikte MART 2021 sonu itibariyle Bilanço Tutarının 3.078.141,08 TL. Olduğu, (Yukarıda Md. 3.b. (1) ve 3.b. (2) toplamıdır)

(4) MART 2021 ayı GİDERLER TOPLAMININ ; 350.192,96 TL. olduğu, bu tutarın 323.012,84 TL'si Aidata Esas (1.0 + 2.0 + 7) 27.180,12 TL si ise Yatırıma Esas (3.0) giderler kaleminden yapılmıştır.

(5) NİSAN 2021 ayına devir toplamının ise; 2.727.948,12 TL. olduğu, bu tutarın; 515.475,24 TL. si Aidata Esas (1.0 + 2.0) Bütçe kaleminden, 2.212.472,88 TL. si ise Yatırıma Esas (3.0) Bütçe kaleminden oluşmaktadır.

(6) TYYK Başkanlığı kasasında; 5.447,66 TL. bulunduğu.

(7) Banka(Denizbank Tümsan Şubesi) hesaplarında; 2.718.000,46 TL. bulunduğu,

(8) MART 2021 sonu itibari ile 172.714,05 TL. aidatın toplanamadığı, ancak 30.727,21 TL nin ise önceden ödenen aidat tutarı olduğu,

(9) Ay içinde icralık daire bulunmadığı,

(10) TYYK BaşkanlığınınMART 2021 ay sonu itibari ile Borcunun Bulunmadığı, tespit edilmiştir.

(11) Aidat'a Esas İşletme Projesi hesabında 10 Aylık Bütçe Gelir/Gider farkı + 515.475,24 TL

dir.

6. Dönem içinde;4 (Dört) adet TYYK Bşk.lığı toplantısı (481-484) yapılarak, 2020-2021 döneminde icra edilmesi planlanan çeşitli faaliyetler ve uygulamalara ilişkin kararlar alındığı ve çalışmaların bu yönde yapıldığı belirlenmiştir. Bu cümleden olarak :

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 yasal mevzuat ve usul yönünden uygun olmaması nedeniyle; DEVAM ETTİRİLMEMESİ GEREKMEKTEDİR. ” 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Md. 19 gereğince Kat Maliklerinin 4/5 oranında çoğunlukla onayını gerektirir. (Md. 19 : -Değişik üçüncü fıkra: 14/11/2007-5711/8 md.)

b. Sitemiz B-01 Blok Da. 3 kat Maliki Osman Ural Eren 09 Mart 2021 tarihinde verdiği dilekçe ile gerek Madde: 2 de bahse konu Blok Yönetici Ücretleri, gerekse Site İstinat Duvarının Değişik Renkte Boyanması İşlerinde yapılan ve yapılacak uygulamaların KMK'na aykırılık teşkil ettiğini belirterek hukuksuzluğun sonlandırılmasını talep etmiştir. Dilekçesi işbu raporun EK- E si olarak sunulmuştur.

Konunun TYTK'nun ilk toplantısında değerlendirilmesinin ve Toplantı Tutanağına kaydedilmesinin ve ayrıca TYTK kararının dilekçe sahibine tebliğ edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

7. 80 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. Şubat –Mart 2021 Dönemi içinde yapılan Faaliyetler ve uygulamalar, bilahare TYYK Başkanlığının 2 Aylık (Şubat-Mart 2021) Faaliyet Raporunda Blok Yapı Yönetimlerine iletilecektir.

8. TYDK Başkanlığı 80 inci Dönem Denetlemesine ait ŞUBAT –MART 2021 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 AYLIK HESAP İŞLEMLERİ DEĞERLENDİRMESİ:

a. 2020-2021 Dönemi İşletme Projesi (Bütçe) nin “ Gelir/ Gider Tahminleri “ giderler yönünden normal değerler altında gerçekleşecektir. Bunun nedeni; İşletme Projesi planlama kriterleri ve gider kalemlerinin muhasebeleştirme tekniklerinin revize edilmesinden kaynaklanmaktadır.

b. Önümüzdeki dönem, 2021-2022 yıllarına ait İşletme Projesinde, uygulanacak “ Tasarruf Tedbirlerinin” de göz önünde bulundurulması ile, Konutlara ait ödenecek Aidat tutarlarında ciddi anlamda bir azalma olacaktır.

c. 2021-2022 BÜTÇE DÖNEMİ AİDAT TUTARLARINDAKİ ARTIŞIN, YILLIK ENFLASYON DEĞERLERİN ALTINDA ve %2 - %4 bandında olacağı değerlendirilmektedir.

9. TYTK Bşk. lığının, 01 ŞUBAT 2020 – 31 MART 2021 tarihleri arasındaki 80 inci Denetleme Döneminde yaptığı çalışmalar için, TYTK üyesi Blok Yapı Yöneticileri ile Blok Yapı Denetçileri adına teşekkür ederiz.

Mehmet CILIZ
TYDK Üyesi

İsmail KÜPE
TYDK Üyesi

Hasan Nezih DİNİALP
TYDK Başkanı

EKLER :

EK-A : Gelir Gider Tablosu (2 Aylık) (ŞUBAT – MART 2021)

EK-B : Proje Bazında Harcamalar Durumu Çizelgesi (HAZ 2020- MART 2021 Arası 10 AYLIK)

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

EK- D : Denetleme Raporu Özeti 80.. DÖNEM (ŞUBAT – MART 2021)

EK- E : B-01 Blok Da. 3 kat Maliki Osman Ural Eren'in Dilekçesi

DAĞITIM :

TYTK Divan Başkanlığına,

TYTK Başkanlığına ,

Blok Yapı Yöneticilerine , Blok Yapı Denetçilerine ve TYDK Dosya

ÖYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI TYKK BŞK.İĞİ AYLIK GELİR-GİDER TABLOSU ŞUBAT 2021 EK-A / 1

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)		283.883,33	1		OCAK'DAN ŞUBAT 2021'A VARILIK DEVİRİ (BANKA+KASA)		2.499.776,80
1.1		GOVENLİK HİZMETİ (13+3 16 =KİŞİ)	88.114,28		1.1		351 AIDAT GELİRİ HESABI	27.873,85	
1.2		TEMİZLİK HİZMETİ (13 KİŞİ)	66.005,11		1.2		352 KISA VADELİ AIDAT GELİRİ HESABI	121.000,00	
1.3		PEYZAJ HİZMETİ (3 KİŞİ)	18.488,66		1.3		395 GÜVENÇE BEDELİ HESABI	39.000,00	
1.4		ELEKTRİK (SİTE ORTAK ALAN)	14.304,80		1.4		390 YATIRIM HESABI	2.100.000,00	
1.5		SU (SULAMA,YANGIN,SİTE/BLOK ORTAK ALAN)	4.901,00		1.5		391 KIDEM TAZMİNATI HESABI	185.000,00	
1.6		SU DEPOLARI,SUS HAVUZLARI,HİDRAFOR SERVİS/BAK/ONARIM	1.770,00		1.6		384 HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI HESABI	18.276,06	
1.7		ASANSÖR SERVİS,ONARIM VE TSE YILLIK PER.KONTROL	10.500,49		1.7		PORTFÖYDEKİ ÇEK-SENET HESABI	0,00	
1.8		JENERATOR SERVİS/BAKIM/ONARIM VE YAKIT	11.094,09		1.8		KASA HESABI	8.626,89	
1.9		TV SERVİS /BAKIM/ONARIM	1.000,00		2		GENEL GİDERLERE KATILIM(AIDAT) AVANSI GELİRLERİ		352.779,25
1.10		DİAFOV/INTERCOM SERVİS/BAKIM/ONARIM	2.321,00		2.1		TAHSİL EDİLEN AIDAT GELİRLERİ	342.436,75	
1.12		HUZURLAMA (HAŞERE VE KEMİRGEN MUCADELE)	1.000,00		2.2		BANKA FİNANSAL GELİRLER	1.967,36	
1.13		HUZUR HAKLARI (TYKK VE TYDK) (13+3)	12.360,00		2.3		ÖGS VE TGS KART GELİRİ	720,00	
1.14		YONETİM SOZLEŞMELİ PERSONEL (4 KİŞİ)	17.068,68		2.4		BLOK YAPIL ORTAK DAİRELERİ ELEK.SU KATKIL GELİRİ	7.655,14	
1.15		YONETİM SGK. VERGİ,KIDEM TAZMİNATI	7.283,19		2.5		DİĞER GELİRLER(AVANS İADE,SİGORTA V.Bİ)	0,00	
1.16		YONETİM ULAŞIM,İLETİŞİM,POSTA VE KARGO	1.492,48		2.6		DİĞER GELİRLER (YATIRIM GELİRİ)		89.972,17
1.17		HUKUK MUŞAVİRİ DANIŞMANLIK	915,00		3		ORTAK DAİRELER KİRA GELİRİ	50.513,00	
1.18		MALİ MUŞAVİR DANIŞMANLIK	915,00		3.1		FİNANSAL GELİRLER	34.959,17	
1.20		YONETİM OFİSİ SART. MALZEME ,YAZILIM	2.075,11		3.2		ORTAK DAİRELER KİRALAMA İŞLERİ,BAGIŞ GELİRİ	0,00	
1.21		BAKIM / ONARIM / BOYA (SİTE ORTAK ALAN)	7.200,17		3.3		DİĞER GELİRLER REKLAM ÇEKİ VB.	4.500,00	
1.22		SİGORTA (SİTE VE BLOK YAPIL ORTAK ALANLAR)	5.600,00		4		ORTAK DAİRELER TAHSİL EDİLEN GÜVENÇE BEDELİ	0,00	0,00
1.23		ONGÖRÜLMİYEN BANKA KOMİSYON GİDERİ	7.704,27		4.1				0,00
1.25		PARATONER / TOPRAKLAMA SERVİS/BAKIM	0,00		5		AYLIK GELİRLERİN TOPLAMI(1+2+3+4)		442.751,42
1.26		YANGIN SİSTEMLERİ SERVİS/BAKIM/ONARIM	0,00		6		GENEL TOPLAM (1+5)		2.942.528,22
1.27		YAĞA,ARAÇ KONTROLLU GEÇİŞ SİST. SERV. BAK. ONR.	590,00						
1.28		GÜVENLİK SİSTEMLERİ VE KAMERA SERV. BAK. /ONARIM.	1.180,00						
2		BLOK YAPIL ORTAK ALAN GİDERLERİ (AIDAT'A ESAS)		42.486,35					
2.01		ELEKTRİK (ASANSÖR,AVDINLATILMA,PANOL)	18.593,20						
2.02		BAKIM / ONARIM / BOYA	16.243,15						
2.03		HUZUR HAKLARI (24 KİŞİ)	7.650,00						
2.04		ONGÖRÜLMİYEN	0,00						
		GENEL TOPLAM (1+2)		326.369,68					
3		YATIRIM PROJESİ GİDER-TANIMLARI (KİRA VE DİĞER GELİRLERDEN KARŞILANMAKTADIR.)		429,00					
3.03		DEMİRBAŞ MALZEME / EKİPMAN TEDARİK	429,00						
3.13		BLOK YAPIL DIŞ CEPHELER,SİGİNAKLAR VE ÇATI BAKIM/ONARIM							
3.14		TOPLU/BLOK YAPILAR ACIL AYDINLATILMA TADİLATI							
		DİĞER KALEMLER							
4		ORTAK DAİRELER İADE EDİLEN GÜVENÇE BEDELİ KARŞILIKLI							
5		PERSONELE VERİLEN AVANS							
6		GUV./TEM./PEYZAJ KIDEM TAZMİNATI KARŞILIKLARI							
7		HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI							
8		AYLIK GİDERLER TOPLAMI(1+2+3+4+5+6+7)		326.798,68					
9		ŞUBAT'DAN MART 2021'A VARILIK DEVİRİ (BANKA+KASA)		2.615.729,54					
9.1		351 AIDAT GELİRİ HESABI	30.244,74						
9.1		352 KISA VADELİ AIDAT GELİRİ HESABI	132.000,00						
9.1		395 GÜVENÇE BEDELİ HESABI	39.000,00						
9.1		390 YATIRIM HESABI	2.200.000,00						
9.1		391 KIDEM TAZMİNATI HESABI	185.000,00						
9.1		384 HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI HESABI	18.562,60						
9.1		PORTFÖYDEKİ ÇEK-SENET HESABI	4.500,00						
9.1		KASA HESABI	6.422,20						
10		GENEL TOPLAM (8+9)		2.942.528,22					

DÖNEM BAŞI VARLIK MEVCUDU
CARLİ DÖNEMDE ELDE EDİLEN HASILAT/GELİRLER
TOPLAM VARLIK MEVCUDU
CARLİ DÖNEMİ HARCAMA/GİDERLER
DÖNEM SONU VARLIK MEVCUDU
GELİR/GİDER FARKI (DSVM-DBVM)
ALACKLAR (TAHSİL EDİLEMİYEN AIDATLARI)
BORDROLAR (PEŞİN ÖDENEN SONRAKİ AYLARA AİT AIDAT)

2.499.776,80
442.751,42
2.942.528,03
326.798,68
2.615.729,54
115.952,74
160.794,54
28.993,94

MENKİNET ÇILIZ
TYDK ÜYESİ

İsmail Kılıp
TYDK ÜYESİ

Hasan Nezihi DENİZLİ
TYDK BAŞKANLI

GİDERLER				GELİRLER					
S.NO	PROJE NO:	AÇIKLAMA	TUTAR	TUTAR	S.NO	PROJE NO:	AÇIKLAMA	TUTAR	TUTAR
1		TOPLU YAPIL ORTAK ALAN GİDERLERİ (AIDATTA ESAS)		281.653,32	1		SUBAT'DAN MART 2021'A VARILIK DEVİRİ (BANKA+KASA)		2.615.729,54
1.1		GUVENLİLİK HİZMETİ (13+3 16 =KİŞİ)	88.114,28		1.1		351 AIDAT GELİRİ HESABI	30.244,74	
1.2		TEMİZLİK HİZMETİ (13 KİŞİ)	66.005,11		1.2		352 KISA VADELİ AIDAT GELİRİ HESABI	132.000,00	
1.3		PEYZAJ HİZMETİ (3 KİŞİ)	18.488,66		1.3		393 GUVENCE BEDELİ HESABI	39.000,00	
1.4		ELEKTRİK (SİTE ORTAK ALAN)	12.685,50		1.4		390 YATIRIM HESABI	2.200.000,00	
1.5		SU (SULAMA,YANGIN,SİTE/BLOK ORTAK ALANI)	4.370,34		1.5		391 KIDEM TAZMİNATI HESABI	185.000,00	
1.6		SU DEPOLARI,SUS HAVUZLARI,HIDRANTOR SERVIS/BAK/ONARIM	2.000,00		1.6		384 HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI HESABI	18.562,60	
1.7		ASANSOR SERVIS ,ONARIM VE TSE YILLIK PER-KONTROL	10.500,49		1.7		PORTFÖYDEKİ ÇEK-SENET HESABI	4.500,00	
1.8		JENERATÖR SERVIS/BAKIM/ONARIM VE YAKIT	3.246,34		1.8		KASA HESABI	6.422,20	
1.9		TV SERVIS /BAKIM/ONARIM	1.000,00		2		GENEL GELİRLERE KATILIM (AIDAT) AVANSI GELİRLERİ		384.287,61
1.10		DIŞOY/İNTERCOM SERVIS/BAKIM /ONARIM	2.321,00		2.1		TAHŞİL EDİLEN AIDAT GELİRLERİ	376.540,63	
1.12		LAĞLAMA (HAŞERE VE KEMİRGEN MÜCADELE)	1.000,00		2.2		BANKA FİNANSAL GELİRLER	2.487,61	
1.13		HUZUR HAKKARI (TYYK VE TYYK.) (3+3)	10.506,00		2.3		OĞS VE TGS KART GELİRİ	905,00	
1.14		YONETİM SOZLEŞMELİ PERSONEL (4 KİŞİ)	17.136,61		2.4		BLOK YAPIL ORTAK DAİRELERİ ELEKSU KATKI GELİRİ	4.354,37	
1.15		YONETİM SGK, VERGİ,KIDEM TAZMİNATI	7.517,37		2.5		DİĞER GELİRLER(AVANS İADE,SİGORTA V.B)	0,00	
1.16		YONETİM ULAŞIMI,ULETİŞİM,POSTA VE KARGO	757,17		2.6			0,00	
1.17		HUKUK MÜŞAVİRLİ DANIŞMANLIK	915,00		3		DİĞER GELİRLER (YATIRIM GELİRİ)		78.123,93
1.18		MALİ MÜŞAVİR DANIŞMANLIK	915,00		3.1		ORTAK DAİRELER KİRA GELİRİ	39.709,37	
1.20		YONETİM OFİSİ SARF MALZEME YAZILIM	1.600,45		3.2		FİNANSAL GELİRLER	38.414,56	
1.21		BAKIM / ONARIM / BOYA (SİTE ORTAK ALANI)	9.770,38		3.3		ORTAK DAİRELER KİRALAMA İŞLERİ BAĞIŞ GELİRİ	0,00	
1.22		SİGORTA (SİTE VE BLOK YAPIL ORTAK ALANLARI)	5.600,00		3.4		DİĞER GELİRLER REKLAM ÇEKİ V.B.	0,00	
1.23		ONGÖRÜLEMEYEN BANKA KOMİSYON GİDERİ	7.552,40		4			0,00	
1.25		PARATÖNER / TORAKLAMA SERVIS/BAKIM	0,00		4.1		ORTAK DAİRELER TAHSİLİ EDİLEN GUVENCE BEDELİ	0,00	
1.26		YANGIN SİSTEMLERİ SERVIS/BAKIM/ONARIM	1.917,50		5		AYLIK GELİRLERİN TOPLAMI(2+3+4)		462.411,54
1.27		YAYA ARAÇ KONTROLÜ VE YAKEMBA SERVIS/BAK/ONARIM.	590,00		6		GENEL TOPLAM (1+5)		3.078.141,08
1.28		GUVENLİLİK SİSTEMLERİ VE YAKEMBA SERVIS/BAK/ONARIM.	7.143,72						
2		BLOK YAPIL ORTAK ALAN GİDERLERİ (AIDATTA ESAS)		32.879,52					
2.01		ELEKTRİK (ASANSOR,AVDINLATIMA,PANO)	20.806,80						
2.02		BAKIM / ONARIM / BOYA	4.422,72						
2.03		HUZUR HAKKARI (24 KİŞİ)	7.650,00						
2.04		ONGÖRÜLEMEYEN	0,00						
		GENEL TOPLAM (1+2)		314.532,84					
3		YATIRIM PROJESİ GİDER TANIMLARI (KİRA VE DİĞER GELİRLERDEN KARŞILANMAKTADIR.)		27.180,12					
3.03		DEMİRBAŞ MALZEME / EKİPMAN TEDARİK	0,00						
3.13		BLOK YAPIL DIŞ CEPHELER,SİGİNAKLAR VE ÇATI BAKIM/ONARIM	0,00						
3.14		TOPLU/BLOK YAPILAR AÇIL AVDINLATIMA TAHDİLATI	27.180,12						
		DİĞER KALEMLER		8.480,00					
4		ORTAK DAİRELER İADE EDİLEN GUVENCE BEDELİ KARŞILIKLIĞI	0,00						
5		PERSONELE VERİLEN AVANS	0,00						
6		GUV./TEM./PEYZAJ KIDEM TAZMİNATI KARŞILIKLARI	0,00						
7		HUKUK GİDER KARŞILIKLARI	8.480,00						
8		AYLIK GİDERLER TOPLAMI(1+2+3+4+5+6+7)		350.192,96					
9		MART'DAN NİSAN'A 2021'A VARILIK DEVİRİ (BANKA+KASA)		2.727.948,12					
9.1		351 AIDAT GELİRİ HESABI	15.132,52						
9.1		352 KISA VADELİ AIDAT GELİRİ HESABI	110.000,00						
9.1		393 GUVENCE BEDELİ HESABI	39.000,00						
9.1		390 YATIRIM HESABI	2.350.000,00						
9.1		391 KIDEM TAZMİNATI HESABI	185.000,00						
9.1		384 HUKUKİ GİDER KARŞILIKLARI HESABI	18.867,94						
9.1		PORTFÖYDEKİ ÇEK-SENET HESABI	4.500,00						
9.1		KASA HESABI	5.447,66						
10.		GENEL TOPLAM (8+9)		3.078.141,08					

DÖNEM BAŞI VARLIK MEVCUDU 2.615.729,54
 CARI DÖNEMDE ELDE EDİLEN HASILAT/GELİRLER 462.411,54
 TOPLAM VARLIK MEVCUDU 3.078.141,08
 CARI DÖNEM HARCAMA/GİDERLER 350.192,96
 DÖNEM SONU VARLIK MEVCUDU 2.727.948,12
 GELİR/GİDER FARKI (DSVM-DBVM) 112.218,58
 ALACAKLAR (TAHŞİL EDİLEMİYEN AIDATLARI) 172.714,05
 BORÇLAR (PEŞİN ODENEN SONRAKİ AYLARA AİT AIDAT) 30.727,21

Mehmet CULUZ
 TYYK ÜYESİ

İsmail KURBAN
 TYYK ÜYESİ

Hasan Nezihi DENİZAR
 TYYK BAŞKANI

ÖYAKKENT 1. ETAP KONUTLARI ORTAK DAİRELER KİRA, ELEKTRİK ve SU KATKI DURUM ÇİZELGESİ ŞUBAT-MART 2021 EK-C

BLOK	KİRA+ AİDAT		ELEKTRİK		SU		TOPLAM TUTAR
	ŞUBAT	MART	ŞUBAT	MART	ŞUBAT	MART	
A-01	1.700,00	1.700,00	159,00	113,00	18,00	24,00	
A-02	2.000,00	2.000,00	180,00	140,00	84,00	60,00	
A-03	1.650,00	1.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
A-04	1.413,00	1.650,00	703,00	0,00	384,00	0,00	
A-05	1.750,00	1.750,00	209,00	217,00	84,00	84,00	
A-06	1.900,00	1.897,37	228,95	155,00	30,00	65,00	
A-07	0,00	1.907,00	0,00	461,00	0,00	132,00	
A-08	1.650,00	1.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
A-09	7.200,00	0,00	588,00	0,00	216,00	0,00	
A-10	1.850,00	1.850,00	228,00	253,00	54,00	66,00	
A-11	1.700,00	1.850,00	84,00	85,00	0,00	36,00	
A-12	1.600,00	1.600,00	150,00	150,00	0,00	0,00	
A-13	5.330,00	0,00	1.418,82	0,00	576,00	0,00	
A-14	1.700,00	1.700,00	191,37	214,37	36,00	48,00	
A-15	2.000,00	2.000,00	194,00	209,00	90,00	114,00	
A-16	3.285,00	2.720,00	487,00	166,00	228,00	114,00	
A-17	1.850,00	1.850,00	60,00	208,00	0,00	66,00	
A-18	1.500,00	1.500,00	0,00	115,00	0,00	35,00	
A-19	1.825,00	1.825,00	166,00	0,00	132,00	0,00	
A-20	1.620,00	1.620,00	127,00	154,00	48,00	54,00	
B-01	1.850,00	1.850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
B-02	1.550,00	1.550,00	174,00	219,00	84,00	84,00	
C-01	1.840,00	1.840,00	177,00	191,00	66,00	72,00	
C-02	1.750,00	1.750,00	0,00	250,00	0,00	0,00	
TOPLAM	50.513,00	39.709,37	5.525,14	3.300,37	2.130,00	1.054,00	

Mehmet ÇİFTÇİ
TYOK İYİLEŞTİRME BAŞKANI

Hasan Nezih DENİZALP
TYOK BAŞKANI

T.C

EK-D

OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI

Başakşehir-İSTANBUL

TOPLU YAPI DENETİM KURULU (TYDK) BŞK.LİĞİ

DENETLEME RAPORU ÖZETİ 80 İNCİ DÖNEM (01 ŞUBAT -31 MART 2021)

	OCAK 2021		ŞUBAT 2021	MART 2021
ÖNCEKİ AYDAN DEVİR	2.474.777,45		2.499.776,80	2.615.729,54
AİDATA ESAS DEVİR	402.693,26		427.790,90	454.200,47
YATIRIMA ESAS DEVİR	2.072.084,19		2.071.985,90	2.161.529,07

GELİRLER	OCAK 2021		ŞUBAT 2021	MART 2021
TOPLAM GELİRLER	379.767,58		442.751,22	462.411,54
AİDATA ESAS GELİR	347.985,21		352.779,25	384.287,61
YATIRIMA ESAS GELİR (kira,reklam,faiz)	31.782,37		89.972,17	78.123,93

GİDERLER	OCAK 2021		ŞUBAT 2021	MART 2021
TOPLAM GİDERLER	354.768,23		326.798,68	350.192,96
AİDATA ESAS GİDERLER	322.887,57		326.369,68	323.012,84
YATIRIMA ESAS GİDERLER	31.880,66		429,00	27.180,12

AYLIK GELİR-GİDER FARKI	24.999,35		115.952,74	112.218,58
-------------------------	-----------	--	------------	------------

BANKADAKİ ÇEK HESABI	0,00		4.500,00	0,00
----------------------	------	--	----------	------

TOPLANAMAYAN AİDAT	179.682,27		189.788,48	172.714,05
ÖNCEDEN YATIRILAN AİDAT	30.627,18		28.993,94	30.727,21

MART 2021 AY SONU İTİBARIYLA MUHASEBE DÖKÜMÜ

KASA	BANKA	ÇEK	ÖNCEDEN ÖDENEN AİDAT	TOPLANAMAYAN AİDAT
5.447,66		4.500,00	30.727,21	172.714,05

NOT : TÜM RAKAMLAR TL CİNSİNDENDİR

NİSAN 2021 AYINA DEVREDEN VARLIKLAR TUTARI :	2.727.948,12 ₺
YATIRIMA ESAS DEVİR	2.212.472,88 ₺
AİDATA ESAS DEVİR	515.475,24 ₺

Mehmet CİLİZ
TYDK ÜYESİİsmail ÜPE
TYDK ÜYESİHasan Nezih DENİZALP
TYDK BAŞKANI

Denetim Kuruluna Verilmek Üzere

EK-E/1

Oyakkent 1.kısım Denetim Kuruluna

28 ocak 2021 tarihli Yönetim Kararında Yönetimin Site istinat duvarları betonunun bozulmaya başladığı, kirlendiği gerekçesiyle KMK unun 19,35 md e dayanarak bozulmayı önleme amacıyla sitenin mevcut kırmızı rengiyle alakalı olarak kırmızıya boyadığını beyan ederek eksik olan A ve B kapısı arasınıda boyatacağını ifade etmiştir.

Kat Maliki Elektronik ve Hab. Mühendisiyim. Gördüğüm lüzum üzerine gerek Kamu kurumundaki , gereksede özel sektördeki Şantiye Mühendisliği tecrübemle yaklaşık 2.5 km civarındaki site istinat duvarlarını gözle ve elle dikkatlice kontrol ettim.

1-

- a- ISO 2000-2001 standardına sahip , teorik ömrü 50 yıl imal yılı ancak 11 yıl olan betonun bozulmaya başladığını iddia edilmesi tamamen temelsizdir. Bununla ilgili raporda ibraz edilmemiştir.
- b- Beton duvarlarda hiçbir bozulma , parçalanma, ufalanma, hatta tozlanma dahi görülmemiştir.
- c- Resimlerde görülen duvar üzerindeki beton blokların bindirme açıklıklarıdır. Açıklıklar arasına konulan stafolar blokların sürtünme kuvvetlerini absorbe edip betona zarar vermemesi için uygun görülen açıklıklardır.
- d- Ancak 10 yıl koruması olacak denilen boyanın 4 ayda yer yer kabarıp döküldüğü (resimlerde görüldüğü üzere) görülmüştür.
- e- Diğer yandan Kurulunuzun 74.dönem raporundada işlemin KM kanununa , ilgili mevzuat aykırılığına olduğuna raporlamanız idari denetim açısından yönetimin idari yönden aklanmadığını gösterir.
- f- Yönetimin bunlara rağmen hala boya işlemine devam edeceğini beyan etmesi gerek denetleme raporunu gereksede KMK nuna uygun davranmadığının bariz göstergesidir.

2- Site Yönetimi 634 sayılı KMK da Blok Yöneticilerinin ücretinin ancak Kat Malikleri Kurulunun toplantısında Kat Malikleri tarafından belirleneceği hakkında amir hüküm vardır. Fakat Yönetim bu kesin aykırılığa rağmen 4 Mart 2021 tarihinde 14 e 8 karşı oyla YÖNETİCİNİN AİDATTAN TAMAMEN MUAFA OLMASINA KARAR VERMESİ TAM KANUNSUZLUKTUR.

A- Kat Maliklerinin hak ve yetkilerinin başkaları tarafından kendilerinden habersizce yetkisiz bir şekilde kullanan Temsilciler Kurulu ve Yönetim Kurulu öncelikle GÖREVİNİ KÖTÜYE KULLANMIŞLARDIR.

B- Yine Kurulunuzun Yukarıda ifade edildiği gibi 74 . dönem Raporunuzda Bu teşebbüs ve kararın Tam Kanunsuzluk olduğu , KMK ya Yön. Planına

EK.E/2

,İçtihatlara Aykırı olduğu açıkça beyan edilmesine rağmen ısrarla bu toplantının ve bu kararın alınması asla kabul edilemez.

- C- Ancak bu hakkın Kat Malikleri Kurulunun Yetkisinde olduğunu belirtip sonrasında çözüm için Temsilciler Kurulu Toplantısı yapılmasını istemeniz tam bir çelişkidir. İsabetsizdir. Kargaşaya ,kaosa sebep olmuştur.
- D- Kaldığı mevcut uygulamada; ücretin hakedişine dayanak olacak blok hizmetlerinin ,aidat toplamak , çevre düzeniyle ,payzajla ilgilenmek merkezi yönetimin işidir. Blok yöneticilerine sadece 3 ayda bir toplantıya katılmaktan başka bir iş kalmıyor. Dolayısıyla bunun hakedişi ancak aidatın yarısına katılmaları hakkaniyete uygundu.
- E- Bu sebepten sitede büyük kaosa ,hukuk kargaşasına ,büyük haksızlığa yol açan bu kararın Denetme Kurulunuzca 74 . dönem raporunuzu dikkate alınarak RAPORUNUZUN ARKASINDA DURMANIZ KISACA BUNUN ADRESİNİN TEMSİLCİLER KURULU DEĞİL KMK UNUNA GÖRE, YÖN. PLANINA GÖRE ANCAK KAT MALİKLERİ KURULUNUN OLDUĞUNU karar altına almak doğrusu olacaktı.
- F- Denetleme Kurulunuzun Kat Maliklerinin hakkının elinden alınmasına yol açan bu işlemin KURULUNUZCA TASHİHİ KARAR ALINARAK HAKKIN GERÇEK SAHİPLERİNE İVEDİ OLARAK İADE EDİLMESİ UYARINCA GEREĞİNİN YAPILMASINI ARZ EDERİM.

B1. /3

9.03.2021

Osman Ural EREN
Elektronik ve Hab. Mühendis
Oda Sic: 6574