

**TOPLANTI TUTANAĞI (NO.2021-59)**

TARİH : 14 Ekim 2021

SAAT : 19.30

YER : Oyakkent 1. Etap Konutları Site Yönetimi C-1 Blok Toplantı Salonu

İLGİ : TYYK Bşk. lığının 28 Eylül 2021 Gün ve 2021-093 Sayılı Toplantı Davet Yazısı

1. İlgili Toplantı Davet Yazısı (EK-A) gereğince, Oyakkent 1. Etap Konutları TYTK (Toplu Yapı Temsilciler Kurulu) Üyeleri yukarıda belirtilen gün ve saatte Toplantı Salonunda toplanmışlardır.
2. Yapılan yoklamada, toplantıya 21 Üyenin asaleten, 1 (Bir) Üyenin de vekâleten katıldıkları / temsil edildikleri belirlenmiş ve EK-B Katılım Çizelgesi (Haziran Cetveli) katılan 20 üye tarafından imzalanmış, A-19 Blok Yöneticisi Katılım Çizelgesine imza koymamıştır. (A-04 ve B-02 Blok Yapı Yöneticileri toplantıya katılmamışlardır.)
3. Toplantı yeter sayısının görülmesi üzerine, Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYYK) Başkanı H. Nezihi DENİZALP tarafından üyeler selamlanarak toplantı açılmış ve TYTK Üyeleri, Ulu Önder Mustafa Kemal ATATÜRK ve Silah Arkadaşları ile Aziz Şehitlerimizin hatırasına, Saygı Duruşunda bulunulmuştur.
4. TYYK Başkanı tarafından, DİVAN Heyetinde görev almak isteyen üye olup-olmadığı sorulmuştur. Divan Başkanlığına A-07 Blok Yapı Yöneticisi Fehmi YÜKSEL' in, Divan Kâtipliğine ise B-01 Blok Yapı Yöneticisi Muzaffer ÇAKIR' in seçilmesi önerilmiştir. Yapılan oylamada, yukarıda isimleri yazılı TYTK Üyeleri, katılanların OY ÇOKLUĞU ( 21 KABUL, 1 RET ) ile Divan Heyetine seçilmişlerdir. A-19 Blok yöneticisi, Divan Heyeti oluşumu oylamasında RET oyu kullanmıştır. RET gerekçesi, EK- C 'dedir.
5. Divan Heyetinin teşkilini müteakip; Divan Heyetine; Toplantı Tutanağı, EK ve Kayıtlarının onayı için "İmza Yetkisi" verilmesi teklifi oylanmıştır. Katılan Üyelerin OY ÇOKLUĞU ( 21 KABUL, 1 RET ) ile Divan Heyetine İmza Yetkisi verilmiştir. A-19 Blok yöneticisi Halit Safi, Divan Heyetine İmza Yetkisi verilmesi oylamasında Ret oyu kullanmıştır. Ret Gerekçesi, EK- C 'dedir.
6. Divan Başkanı tarafından Divan Heyeti adına TYTK Üyelerine yapılan teşekkür konuşmasını takiben ilgili yazı ile gönderilen EK-D Toplu Yapı Yönetim Kurulu Kararı'nda (2021-496) yazılı "Gündem Maddeleri" dışında, ilave Gündem Maddesi olup- olmadığı sorulmuştur. İlave Gündem Teklifleri Yazılı Önerge olarak alınmıştır.  
TYYK Başkanlığı 3adet, A-11 Blok Yöneticisi Nezihi ÇOKAR, A-2 Blok Yöneticisi Mehmet CILIZ ve A-01 Blok Yöneticisi Hüseyin KARABULUT 1'er adet ve A-19 Blok Yöneticisi Halit SAFİ 2 adet ilave önerge vermişlerdir. Divan Heyeti; önergelerin, 9. Gündem Maddesinin görüşülmesi esnasında gündeme alınıp-alınmamasının değerlendirilerek, toplantı akışına göre sırasıyla görüşülmesine karar vermiştir.
7. Gündem Maddesi 3. Görüşmelerine başlandı. Divan Başkanı, Haziran-Temmuz-Ağustos Dönemi 3 Aylık TYYK Bşk.lığı Faaliyet Raporunun kurul üyelerine sunulması için TYYK Başkanı H.Nezihi DENİZALP'e söz hakkı verdi. Sunum sonrasında TYYK Başkanı üyelerin rapora ilişkin sorularını yanıtladı. A-01 Blok Yöneticisi Hüseyin KARABULUT, "gelecek 3 aylık dönem için planlama yapıp yapılmadığını" sordu. TYYK Bşk. gelecek dönem planlamaları hakkında bilgi verdi. A-19 Blok Yöneticisi Halit SAFİ söz aldı. Geçen toplantıda bulunmadığından o toplantıda alınan kararlarla ilgili görüşlerini sundu. A-16 Blok Yöneticisi Nurcan ÇALIŞKAN TUNA söz aldı. Her toplantıda, daha önce görüşülüp karar alınan konularda mükerrer konuşmalar yapılmasını eleştirdi.
8. Gündem Maddesi 4. Görüşmelerine geçildi. Toplu Yapı Denetleme Kurulu (TYDK) Başkanı Şaban CİVAN, Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 83. Dönem 3 Aylık TYDK Bşk.lığı Denetleme Raporunu, sundu. Rapor üzerinde üyelere, ayrıntılı bilgi verdi. Soruları yanıtladı.

Divan Katibi  
M. ÇAKIR

Halit SAFİ

Divan Başkanı  
Fehmi YÜKSEL

9. Gündem Maddesi 5. Görüşmelerine geçildi. Sunumu yapılan RAPORLAR, ayrı ayrı İBRAYA sunuldu.

a. Toplu Yapı Yönetim Kurulu Bşk.lığı 3 AYLIK ( Haziran-Temmuz-Ağustos 2021) FAALİYET RAPORU; 1 üyenin “Ret” oyuna karşılık, 21 Üyeden “Kabul” oyu olarak “OY ÇOKLUĞU İLE İBRA” edilmiştir.

b. Toplu Yapı Denetleme Kurulu Bşk.lığı 83. Dönem 3 AYLIK DENETLEME RAPORU; 1 üyenin “Ret” oyuna karşılık, 21 Üyeden “Kabul” oyu olarak “OY ÇOKLUĞU İLE İBRA” edilmiştir.

A-19 Blok Yöneticisi, her iki raporu da ibra etmemiş ve gerekçesini yazılı olarak Divan Başkanlığına sunmuştur. ( Gerekçesi: “Giderlerin Kat Maliklerine Yönetim Planı gereğince arsa payına göre dağıtılmadığından ve giderlerin Toplu Yapı ve Blok Yapı olarak ayrıştırılmadığından ve İşletme dönemi sonunda gerçekleşme bilançosu çıkarılmadığından ibra etmiyorum.”) (EK-E )

10. Blok Yapılardaki “Beşeri Amaçlı Kullanma Su Tesisatı Yenilenmesi Projesi“ hakkındaki Gündem Maddesi 6. Görüşmelerine geçildi. Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYYK) Başkanı; Proje süreci ve faaliyetleri, komisyon çalışmaları, proje maliyeti ve iş programı ile güncel gelişmeler hakkında Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerini detaylı olarak bilgilendirdi. A-16 ve A-11 Blok yöneticilerinin proje ile ilgili sorularını cevaplandırdı.

11. Gündem Maddesi 7. kapsamında; “Blok Yapı Dış Cephe Bakım / Onarım ve Boya” hazırlık çalışmaları hakkında Kurul Üyelerine TYYK Bşk.’ ı tarafından bilgi verilmesi, izlenecek sürecin anlatılması” konusunun görüşmelerine geçildi. Divan Başkanı, gündem maddesi ile ilgili olarak Temsilciler Kurulu üyelerine bilgi vermesi için Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanına söz verdi. TYYK Başkanı;

a. “Blok Yapı Dış Cepheler, Sığınaklar ve Çatı Bakım/Onarım “ yatırım projesinin taslak yol haritasını belirlemek, zamanlama ve iş programının ana hatlarını tespit etmek ve finansal durum değerlendirmesi yapmak maksadıyla: 12 Ekim 2021 Salı günü yönetim ofisi toplantı salonunda “Proje Özel Değerlendirme Komisyonu” üyelerinin katılımıyla istişare amaçlı bir toplantı yapıldığı,

b. “Blok Yapı Dış Cepheler, Sığınaklar ve Çatı Bakım/Onarım “ yatırım projesinin; Planlama, Projelendirme, Keşiflendirme, İhaleye Çıkma ve İş Başlangıcı süreçlerinden geçerek realize edilmesinin öngörüldüğü,

c. “Blok yapı dış cepheler, sığınaklar ve çatı bakım onarım” faaliyeti için hazırlıkların ve uygulamanın başlatılabilmesi maksadıyla; bu konuda kurulan Özel Komisyon ile Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığının yetkili kılınması için yetkilendirme talebinde bulunulacağı, ( TYYK Bşk.lığı ÖNERGE NO.1 Madde 3.3)

d. Bu talep TYTK nda kabul edilirse; teknik şartnamenin hazırlanması, firmalara davet yazısının gönderilmesi, tekliflerin komisyon tarafından değerlendirilerek firma seçimi ve sözleşmenin imzalanması aşamalarının 31 ARALIK 2021 tarihine kadar tamamlanması,

e. Meteorolojik koşulların uygun olacağı dönemde (NİSAN veya MAYIS 2022) “Blok Yapı Dış Cepheler, Sığınaklar ve Çatı Bakım/Onarım “ faaliyetlerine başlanabileceği,

Değerlendirmelerini yaparak TYTK üyelerini bilgilendirdi. Madde üzerine kurul üyeleriyle çeşitli görüş alışverişlerinde bulunuldu.

12. Mayıs 2021 Ayında yapılan Blok Yapılar Kat Malikleri Genel Kurul (BYKMGK) Toplantılarında alınan Teklif / Öneri ve Kararların görüşülmesi, konulu Gündem Maddesi 8. görüşmelerine başlandı.

A-01 Blok Teklif ve Önerileri:

Madde 1. (Blok önünden site dışına çıkış kapısı açılış) görüşüldü. A-1,A-2 ve A-10 Blok yöneticileri açılış yönünde, diğer üyeler açılmaması yönünde oy kullandı. Oy çokluğuyla teklif kabul edilmedi.

Madde 2. (Blok arkasındaki bisiklet park yerinin üzeri kapatılsın) A-01 ve B-01 Blok yöneticilerinin “yapılsın”oyuna karşılık diğer üyelerin “yapılmasın” oyuyla teklif kabul edilmemiştir.

Madde 3 . (İlave çardak yapılması hk.) TYYK uygun yerleri değerlendirsin, mümkün olan yerlere çardak yapımı için TYTK na teklif yapsın **KARARI** alındı.

Madde 4. (FERMAX dahili irtibat sisteminin değiştirilmesi/yenilenmesi hk.) bütçede böyle bir gider planlaması ayrılmadığından önümüzdeki dönem bütçesi hazırlıklarında tekrar görüşülmesine karar verildi.

Divan Katibi

Divan Başkanı

Sayfa 2

TYTK üyelerinin talebi doğrultusunda ve zaman kısıtlaması nedeniyle; “2021 yılı BYKMGK Toplantılarında alınan Teklif / Öneri ve Kararların görüşülmesi” gündemindeki diğer maddelerin görüşülmesi konusu yeniden değerlendirildi.

Divan Başkanı, “Blok Yöneticilerinden, acil olarak görüşülmesi istenen konu var mı? ” diye sordu. Talep gelmeyince: TYTK Başkanlığının, imkan-kabiliyet ve iera yetkisinde olan makul taleplerin yerine getirilmesine, Temsilciler Kurulu yetkisindeki, İşletme Projesinde olmayan ve bütçe dışı ek harcama gerektiren BYKMGK taleplerinin; önümüzdeki toplantılarda ve bütçe hazırlık çalışmalarında, teklif sahibi Blok Yöneticisi tarafından yeniden gündeme getirilerek, TYTK kararı alınmasına ve 2022-2023 dönemi İşletme Projesine dâhil edilmesine OY BİRLİĞİ ile karar verildi.

13. Gündem Maddesi 9. “ Teklif ve Önerilerin görüşülmesi” maddesinin görüşülmesine geçildi. Aşağıda, verilmiş sırasıyla yer alan önergeler, Divan Başkanı tarafından okunmuş ve içerikleri hakkında görüşmeler yapıldıktan sonra önergeler oylamaya sunulmuştur. Görüşmeler ve oylama sonuçları aşağıdadır:

a. TYTK Başkanlığının 1.No’lu Önergesi: (EK- F) (TYTK Başkanlığının bazı uygulamalara ilişkin yetki talebi) Önerge ile yapılan TYTK KARARI TEKLİFİ Oy Çokluğu ile KABUL EDİLMİŞTİR. (Oylama sonucu: 21 Kabul, 1 Ret ) (A-19 Blok Yöneticisi Ret oyu kullanmıştır.)

TYTK KARARI METNİ Aşağıdadır:

(1) Blok Yapı Ortak Dairesini Kiraya Vermek, Kirasını tahsil etmek, kira gelirinin Toplu Yapı ve Blok Yapı Ortak Alanlarında çıkacak ACİL ve ZORUNLU ihtiyaçları karşılamak üzere HARCAMA YAPMA YETKİ’ sinin TYTK Bşk. lığına verilmesi,

(2) Blok Yapı Ortak Daire Kiracısı ile Toplu Yapı / Blok Yapı Ortak Alanlarında Yönetim Planına aykırı olabilecek hata / kusurlarda Yüklenici Firmaya ve üçüncü kişilere karşı DAVA AÇMA YETKİ’ sinin, TYTK Bşk. lığına verilmesi,

(3) Projeli Yatırım Gider Kalemi 03.13 kapsamında “Blok Yapı Dış Cephele, Sığınaklar ve Çatı Bakım Onarım” Faaliyeti için HAZIRLIKLARIN ve UYGULAMANIN BAŞLATILMASI YETKİ’ sinin bu konuda kurulan “ÖZEL KOMİSYONA ve TYTK Bşk. lığına verilmesi,

b. TYTK Başkanlığının 2 .No’lu Önergesi (EK- G) (İlke Kararları Dokümanına ilave madde teklifi hk.) Önerge ile yapılan TYTK KARARI TEKLİFİ Oy Çokluğu ile KABUL EDİLMİŞTİR.( Oylama sonucu: 21 Kabul, 1 Ret)(A-19 Blok Yöneticisi Ret oyu kullanmıştır.)

TYTK KARARI METNİ Aşağıdadır:

TYTK Toplantı Tutanağı (26. 09. 2009) Madde 14. Gereğince 12 yıldır devam etmekte olan uygulamadaki mevcut durumun, Yönetim Planı güncellenene kadar “İlke Kararları Dokümanına” eklenmesi,

“İkitelli Oyakkent 1 Etap Vaziyet Planı, Yerleşim Planı ve Uygulama Projelerine göre Toplu Yapı ve Ortak Yerleri ile Blok Yapı ve Ortak Yerlerinin amacına uygun olarak korunması, bakımı ve onarımı için alınacak tedbirler neticesi meydana gelen giderler (güvenlik, temizlik, su ve elektrik giderleri, yeşil alanların bakımı vs.) ve diğer harcamaların bir bütün olduğundan, hizmet satın almak sureti ile karşılanmasına, satın alınan hizmetlerin bedelinin Toplu Yapı Yönetiminin bütçesinden ödenmesine, Blok Yapı Yöneticilerince ayrıca işletme projesi hazırlanmasına gerek olmadığı, sadece Toplu Yapı Yönetimini hazırlanacak işletme projesinin ihtiyaca cevap vereceği İLKE KARARI olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir”

c. TYTK Başkanlığının 3.No’lu Önergesi (EK- H) (Blok Yönetici Ücretlerinin Tespiti ve Ödenmesinde Yaşanan Sorunlar Hk.) Önerge ile yapılan TYTK KARARI TEKLİFİ, Oy Çokluğu ile KABUL EDİLMİŞTİR. (A-19 ve A-08 Blok Yöneticileri Ret oyu kullanmıştır.)

TYTK KARARI METNİ aşağıdadır:

Blok Yöneticileri ile TYTK Başkanlığı arasında koordine edilerek, aşağıdaki seçeneklerden tercih edilecek birinin, “Blok Yönetici Ücretlerinin tespiti ve ödenmesinde uygulanacak yöntem olarak belirlenmesi ve mali uygulama yetkisinin TYTK Başkanlığına verilmesi,”

(1) B-2 Blok Yöneticisinin ödediği %50 aidat tutarı kadar, kat malikleri / bağımsız bölüm sakinleri aidat tahakkuklarında indirim yapılması talebinin (ve benzer uygulamayı tercih eden diğer blok yöneticilerinin taleplerinin) bütçe uygulaması yönüyle değerlendirilerek, dönem sonunda toplanacak tutarın tamamının, arsa payı oranına göre paylaştırılarak, ödeme yapan sakinlerin cari hesabına aktarılması,

(2) 2021-2022 Bütçe Dönemi sonunda, Blok Yapı Yöneticileri Cari Hesabında tutulan Ödenmiş / Ödenecek olan %50 yönetici aidatlarının biriken tutarlarının ne şekilde kullanılacağı veya mali değerlendirme yönteminin, İlgili Blok Yapıların 2022 yılı Kat Malikleri Genel Kurulunda alınacak Kurul Kararlarına göre belirlenmesi,

d. A-11 Blok yöneticisinin "Site Araştırma Geliştirme Komisyonu" hakkındaki Yazılı Önergesi (EK- I) Görüşmelerine başlanmıştır. A-11 Blok yöneticisi görüşmeler sırasında önermesini geri çekmiştir. Karar oylaması yapılmamıştır.

e. A-02 Blok Yöneticisinin "TYTK Toplantı Tarihlerinin düzenlenmesi" konulu önergesindeki (EK- İ) Teklifi, Oy Çokluğuyla TYTK KARARI olarak KABUL EDİLMİŞTİR. (A-19, A-11, A-16 ve B-01 Blok Yöneticileri RET oyu kullanmıştır.)

f. A-01 Blok Yöneticisinin, "TYTK Bşk.lığı bünyesinde çalışan personel..." konulu önergesindeki (EK- J) karar teklifi ile bu önerge teklifiyle aynı içeriği taşıyan A-19 Blok Yöneticisinin 14.10.2021 Tarihli Önergesinin (EK-K) 1. maddesi kapsamındaki karar teklifi, beraberce oylamaya sunulmuştur. Her iki karar teklifi için yapılan oylamada Teklifler Oy Çokluğuyla REDDEDİLDİ. (20 Kabul -2 Ret, A-01 ve A-19 Blok Yöneticileri Kabul oyu kullanmıştır.)

g. A-19 Blok yöneticisinin 31 Mayıs 2021 tarihli dilekçesinde (EK-L) "ÖNERGE-4 olarak yer alan (Yatırım Projeleri harcamalarında kullanılan Ortak Gelirlerin bazılarının Blok bazında muhasebeleştirilmesi hakkındaki) karar teklifi okunmuş ve yapılan oylama sonucu; Teklif Oy Çokluğuyla REDDEDİLDİ. (21 Ret-1 Kabul, A-19 Blok Yöneticisi Kabul oyu kullanmıştır.)


h. A-19 Blok yöneticisinin 31 Mayıs 2021 tarihli dilekçesinde (EK-L) "ÖNERGE-6 olarak yer alan (TYTK Bşk.lığı'nın tüm harcamalarının listelenmesi ve yayınlanması hakkındaki..) karar teklifi okunmuş ve yapılan oylama sonucu; Teklif Oy Çokluğuyla REDDEDİLDİ. (21 Ret-1 Kabul, A-19 Blok Yöneticisi Kabul oyu kullanmıştır.)


ı. A-19 Blok Yöneticisinin 14.10. 2021 tarihli önergesinin (EK- K) 2 nci maddesi kapsamındaki karar teklifi okunmuştur. Önergede TYTK tarafından karar alınmasını gerektirecek somut teklif olmadığından, yapılan oylama sonucu; Önerge Oy Çokluğuyla REDDEDİLDİ. (21 Ret-1 Kabul, A-19 Blok Yöneticisi Kabul oyu kullanmıştır.)

Divan Başkanının teşekkür konuşmasıyla, saat 23.40'da toplantı sona ermiştir.

  
Muzaffer ÇAKIR  
Divan Kâtibi

(Venmiş olan önergelem TYTK toplantı tutanakları karar edilmiş gerildir)

  
Halil SAFI  
A-19 Blok Yöneticisi

  
Fehmi YÜKSEL  
Divan Başkanı

İMZA BLOĞU: (İş bu Tutanak Madde. 5 gereğince)

#### E K L E R :

EK-A : TYTK Bşk.' lığının 28 Eylül 2021 Gün ve 2021-093 Sayılı Yazısı

EK-B : Hazirun Cetveli / Katılım Çizelgesi

EK-C : A-19 Blok Yöneticisinin, Divan Heyeti Oluşumu ve İmza Yetkisine Ret Gerekçesi.

EK-D : TYTK Bşk.' lığının 28 Eylül 2021 tarihli Yönetim Kurulu Kararı (2021-496)

EK-E : A-19 Blok Yöneticisinin Raporları İbra Etmeme Gerekçesi

EK-F : TYTK Başkanlığının YAZILI ÖNERGE NO.1

EK-G : TYTK Başkanlığının YAZILI ÖNERGE NO.2

EK-H : TYTK Başkanlığının YAZILI ÖNERGE NO.3

EK- I : A-11 Blok yöneticisinin Önergesi

EK-İ : A-02 Blok Yöneticisinin Önergesi

EK-J : A-01 Blok Yöneticisinin Önergesi

EK-K : A-19 Blok Yöneticisinin 14.10 2021 Tarihli Önergesi

EK-L : A-19 Blok Yöneticisinin 31 Mayıs 2021 Tarihli Dilekçesi


#### D A Ğ I T I M :

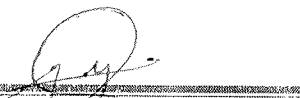
TYTK Başkanlığına -

TYDK Başkanlığına

Blok Yapı Yönetimlerine (Yönetici ve Denetçi)

  
Divan Kâtibi  
M. ÇAKIR

  
Halil SAFI  
A-19 Blok Yöneticisi

  
Divan Başkanı  
Fehmi YÜKSEL

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

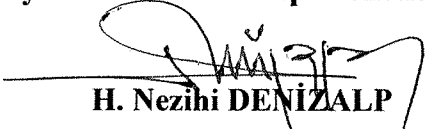
Sayı ; 2021- 093  
Konu ; TYTK Toplantısı Hakkında

28 Eylül 2021

..... BLOK YAPI YÖNETİCİSİ / DENETCİSİ

1. 14 Ekim 2021 Perşembe günü saat 19.30 da yapılması planlanan TYTK Toplantısında görüşülecek konuları (*Toplantı Gündem Maddeleri*) kapsayan TYYK Kararı 2020-496 ve TYYK Bşk. lığı 3 aylık Faaliyet Raporu ile TYDK Bşk. lığı 3 aylık Denetleme Raporu EK olarak gönderilmiştir.

2. Blok Yapı Yöneticilerinin toplantıya katılımları, katılamayacak olan Blok Yapı Yöneticilerinin yazılı vekâlet vermeleri, Rica olunur.

  
H. Nezih DENİZALP  
Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı

EK' ler:TYYK Kararı (2021-496) ve 3 aylık Faaliyet ile Denetleme Raporları

NOT; İşbu yazı ve EK'i Blok Yapı Denetçilerine BİLGİ olarak gönderilmiş olup Denetçi Karar Defteri muhtevası olarak ayrı bir Klasörde Muhafaza edilmesi Rica olunur.

\*\*\*\*\*

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

Sayı ; 2021-093  
Konu ; TYTK Toplantısı Hakkında

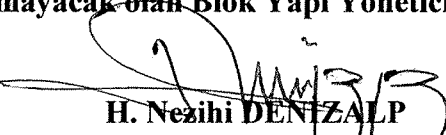
DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

28 Eylül 2021

..... BLOK YAPI YÖNETİCİSİ / DENETCİSİ

1. 14 Ekim 2021 Perşembe günü saat 19.30 da yapılması planlanan TYTK Toplantısında görüşülecek konuları (*Toplantı Gündem Maddeleri*) kapsayan TYYK Kararı 2020-496 ve TYYK Bşk. lığı 3 aylık Faaliyet Raporu ile TYDK Bşk. lığı 3 aylık Denetleme Raporu EK olarak gönderilmiştir.

2. Blok Yapı Yöneticilerinin toplantıya katılımları, katılamayacak olan Blok Yapı Yöneticilerinin yazılı vekâlet vermeleri, Rica olunur.

  
H. Nezih DENİZALP  
Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı

EK' ler :TYYK Kararı (2021-496) ve 3 aylık Faaliyet ile Denetleme Raporları


NOT; İşbu yazı ve EK'i Blok Yapı Denetçilerine BİLGİ olarak gönderilmiş olup Denetçi Karar Defteri muhtevası olarak ayrı bir Klasörde Muhafaza edilmesi Rica olunur.

  
M. ÇAKIR

  
Fehmi YAŞAŞ

## VEKALETNAME


14 / 10 / 2021 Tarihinde yapılacak olan Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantısına mazeretim sebebi ile katılamayacağımdan dolayı beni temsil etmek üzere yerime A-06 Blok Yapı Yöneticisi Muharrem ERİŞEN'i vekil tayin ediyorum.


  
Muharrem ERİŞEN  
A-06 Blok Yöneticisi



Birol GEGEOĞLU  
A-18 Blok Yöneticisi

DİVAN BŞK. LIĞINCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

  
DİVAN KATİBİ  
M. GAKIR

  
DİVAN BAŞKANI  
Fehmi Yürücek

14 EKİM 2021 TARİHLİ TYTK TOPLANTISI KATILIM ÇİZELGESİ (HAZİRUN CETVELİ) **EK-B**

BLOK	DAİRE	YÖNETİCİ ADI - SOYADI	İMZA
A-01	17	HÜSEYİN KARABULUT	
A-02	20	MEHMET CILIZ	
A-03	16	HANİFE AYKAN	
A-04	24	CUMA DEMİREZEN	
A-05	27	MEHMET SAĞIROĞLU	
A-06	29	MUHARREM ERİŞEN	
A-07	6	FEHİMİ YÜKSEL	
A-08	18	MAKBULE KALE	
A-09	2	KUBİLAY PARLADI	
A-10	40	BAYRAM ZUHAL	
A-11	20	NEZİH ÇOKAR	
A-12	32	HAYATİ TURSUN	
A-13	25	ALİ ALTINDAĞ	
A-14	1	ŞENGÜL DERE	
A-15	18	FATMA TOPLU	
A-16	30	NURCAN ÇALIŞKAN TUNA	
A-17	35	ÖZKAN BABA	
A-18	22	BİROL GEĞEOĞLU	
A-19	39	HALİT SAFİ	
A-20	43	ŞABAN CİVAN	
B-01	12	MUZAFFER ÇAKIR	
B-02	23	ADNAN KUŞ	
C-01	16	HASAN NEZİHİ DENİZALP	
C-02	23	HASAN KARAGÖZ	

Divan Katibi

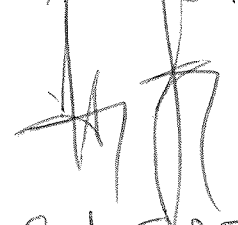
M. ÇAKIR

DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

Divan Başkanı

Fehmi YÜKSEL

DİVAN HEYETİ OLUŞTURULMASINA,  
K TYTEK'DA ALINACAK KARARLARIN ALTI  
YÖNETİM PLANI ÇERÇEVESİNDE BLOK YÖNETİM  
CİLENE TARAFINDAN İMAGANACABINDAN,  
KARARLARI OLUYUP İMAGANACABINDAN  
AYRICA; TYTEK TOPLANTISININ TYTEK  
TARAFINDAN İDARE EDİLMESİ BEREK  
TİBİNDEN DİVAN HEYETİ OLUŞTURUL  
MASINA VE İMGA YETKİLİ VERİLMESİ  
MİŞTİR,, 14/10/2021

  
Halit SAFİ  
A-19 Blok Yöneticisi

  
DİVAN KATİBİ  
M. ÇAKIR

DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

  
DİVAN BAŞKANI  
Fehmi YÜKSEL



## YÖNETİM KURULU KARARI (2021- 496)

TOPLANTI NO : 496

TOPLANTI TARİHİ ; 28 Eylül 2021

KONU : TYTK Olağan Toplantısı Hakkında

KATILANLAR : Hasan Nezih DENİZALP, Hasan KARAGÖZ, Hayati TURSUN

### KARAR

1. Oyakkent 1. Etap Konutları Olağan TYTK Toplantısı 14 Ekim 2021 Perşembe günü saat 19.30 da (çoğunluk sağlanamaz ise 15 Ekim 2021 Cuma günü aynı saat ve yer) başlayacaktır. Toplantı yeri mevsim ve diğer şartlara bağlı olarak C-1 Blok Yapı Toplantı Salonu veya Yönetim Toplantı Odasıdır. Toplantının aşağıda belirtilen Gündem Maddelerine uygun olarak yukarıda belirtilen gün / yer ve zamanda yapılmasına OYBİRLİĞİ ile KARAR verilmiştir.

### TOPLANTI GÜNDEM MADDELERİ;

2. Toplantının başlatılması,

2.1. TYTK Başkanı tarafından Hoş geldiniz konuşmasının yapılması,

2.2. Katılım Çizelgesinin imzalanması,

2.3. Gazi Mustafa Kemal ATATÜRK ve Silah Arkadaşları ile Azizi Şehitlerimiz için SAYGI DURUŞU,

2.4. Toplantı DİVAN HEYETİNİN oluşturulması ve DİVAN HEYETİNE imza yetkisinin verilmesi,

3. TYTK Bşk. lığının üç (3) Aylık Faaliyet Raporunun (Haziran-Temmuz-Ağustos 2021) TYTK Bşk. ı tarafından Kurul Üyelerine özet olarak okunması, varsa soruların cevaplandırılması,

4. TYDK Bşk. lığının üç (3) Aylık Denetleme Raporunun (Haziran-Temmuz-Ağustos 2021) TYDK Bşk. ı tarafından Kurul Üyelerine özet olarak okunması, varsa soruların cevaplandırılması,

5. Her iki Raporun ayrı ayrı İBRA' ya sunulması,

6. TYTK Bşk. ı tarafından Beşeri Amaçlı Su Boruları Sözleşme ve güncel Faaliyet durumu hakkında Kurul Üyelerine özet bilgi verilmesi, varsa soruların cevaplandırılması,

7. Blok Yapı Dış Cephe Bakım / Onarım ve Boya hazırlık çalışmaları hakkında Kurul Üyelerine TYTK Bşk. ı tarafından bilgi verilmesi, izlenecek sürecin anlatılması,

8. Mayıs 2021 BYKMGK Toplantılarında alınan Teklif / Öneri ve Kararların görüşülmesi,

9. Teklif ve Önerilerin görüşülmesi,

10. Toplantının Divan Heyeti Başkanı tarafından yapılan Teşekkür konuşması ile sona ermesi,

Hayati TURSUN  
TYTK Sayman Üye

Hasan KARAGÖZ  
TYTK Başkan Vekili

Hasan Nezih DENİZALP  
TYTK Başkanı

DİVAN KATİBİ  
M. GAKIİZ

DİVAN BAŞKANI  
Fehmi YERSECE

DİVAN BŞK. LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

TEMSİLELİLER KURULUNA,  
DIVAN HEYETİNE

TYDK'NİN FAALİYET RAPORU

VE TYDK'NİN 2021-2022 DÖNEMİ

İLK ÜÇ(3) AYLIK DENETLEME

RAPORUNA "GİDERLERİN KAT

MALİKLERİNE YÖNETİM PLANI BEREĞİNCE

ALSA PAYINA GÖRE DAĞITILMADIBİNDAN

VE GİDERLERİN TOPLU YAPI VE BLOK

YAPI OLARAK AYRISTIRILMADIBİNDAN VE

İŞLETME DÖNEMİ SONUNDA GELGEKLEŞME

BİLANÇOSU GİLGARILMADIBİNDAN İBRA

ETMİYORUM"

TIRNAK İKİNDE BELİRTMİŞ OLDUĞUM

GERÇEĞİNİ TOPLANTI TUTANAKTINA

BEĞENİLMESİNİ TALEP EDERİM.

14/10/2024



Halil SAFİ  
A-19 Blok Yöneticisi



DIVAN KATİBİ  
M. ÇAKIR

DIVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.



DIVAN BAŞKANI  
Ahmet YÖRSEK

**YAZILI ÖNERGE NO.1**

**14 EKİM 2021 TYTK TOPLANTISI DİVAN BAŞKANLIĞINA**

1. 2021 yılı Blok Yapı Kat Malikleri Genel Kurul (BYKMGK) Toplantılarında Gündem Maddesi 11. olarak görüşülen “Kat Maliklerince Blok Yapı Yöneticilerine verilen Yetkiler” Blok Kat Malikleri Genel Kurul Toplantı Tutanaklarında Madde. 13 olarak yer almıştır.

Alınan bu Yetkilerin daha önceki senelerde uygulandığı şekilde icra maksatlı olarak TYKK Bşk. hğına verilmesi / devredilmesi, 24 Haziran 2021 gün tarihli TYTK Toplantısında (No.2021-57) Gündem Maddesi 9. olarak görüşülmüştür.

Görüşme sonucunda, “Mükerrer Yetki Devri “ söylemiyle; böyle bir yetki devrine “İhtiyaç Olmadığı” gerekçesi ile bu maddenin onaylanması / oylanmasının yapılmaması TYTK Toplantı Tutanağı (No; 2021-57) Madde 13 olarak ifade edilmiştir.

2. Aşağıda belirtilen gerekçeler kapsamında; Madde. 3 te belirtilen bazı Blok Yöneticisi Yetkilerinin TYKK Bşk. hğına icra maksatlı olarak devredilmesine ihtiyaç duyulmaktadır:

2.1. Bir Blok Yapının “Ortak Daire Kira Gelirleri”, Blok Yapı Yönetimi tarafından açılan banka hesabında ve kullanımında muhafaza edilmektedir. TYKK Bşk.hğı 2021-2022 Dönemi İşletme Projesi Yatırım / Proje Harcamaları, Toplu Yapı bütçe ve muhasebe bütünlüğü bozulmuştur. Blok Ortak Dairesi ile ilgili mali, hukuki ve idari iş ve işlemlere ait yetki ve sorumluluklar, “tartışmalı duruma” geçmiştir.

2.2. TYKK Bşk. hğı olarak Blok Yapı iç / dış mimarisinde Yönetim Planına uygun olmayan tadilatlar yapan ve uyarılara rağmen hatalı park eden bağımsız bölüm sakinleri için Site Yönetimi tarafından yasal yollara başvurulduğunda; Mahkeme tarafından Site Yönetimin; Kat Malikleri veya Blok Yöneticisi adına “Dava Açma Yetkisinin olup- olmadığı” aranmaktadır.

2.3. Dönem içinde başlatılması planlanan “Blok Yapı Dış Cepheler, Sığınaklar ve Çatı Bakım Onarım”projesi hazırlık çalışmalarında tüm Blok Yapılar için tek bir elden şartname ve sözleşme hazırlığı yapılmasında, iş takibi ve ödemenin tek bir merkezden gerçekleştirilmesinde fayda bulunmaktadır.

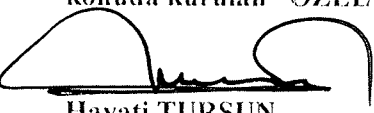
**3. SONUÇ VE TEKLİF;**

Yukarıda belirtilen gerekçeler kapsamında aşağıda Madde 3.1. ve 3.2. ile 3.3. olarak ifade edilmiş YETKİ’lerin TYKK Bşk. hğına Devredilmesi / verilmesi TYTK Üyelerinin Onayına sunulur.

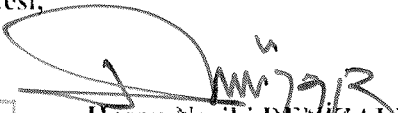
3.1. Blok Yapı ORTAK DAİRE’ sini KİRAYA VERMEK, kirasını tahsil etmek, kira gelirinin Toplu Yapı ve Blok Yapı Ortak Alanlarında çıkacak ACİL ve ZORUNLU ihtiyaçları karşılamak üzere HARCAMA YAPMA YETKİ’ sinin TYKK Bşk. hğına verilmesi,

3.2. Blok Yapı ORTAK DAİRE kiracısı ile Toplu Yapı / Blok Yapı Ortak Alanlarında Yönetim Planına aykırı olabilecek hata / kusurlarda Yüklenici Firmaya ve üçüncü kişilere karşı DAVA AÇMA YETKİ’ sinin, TYKK Bşk. hğına verilmesi,

3.3. Projeli Yatırım Gider Kalemi 03.13 kapsamında “Blok Yapı Dış Cepheler, Sığınaklar ve Çatı Bakım Onarım” Faaliyeti için HAZIRLIK KILAVUZU ve UYGULAMANIN BAŞLATILMASI YETKİ’ sinin bu konuda kurulan “ÖZEL KOMİSYON” a ve TYKK Bşk. hğına verilmesi,

  
Hayati TURSUN  
TYKK Sayman Üye

  
Hasan KARAGÖZ  
TYKK Başkan Yardımcısı

  
Hasan Nezih DENİZALP  
TYKK Başkanı

  
M. ÇAKIR  
DİVAN KATİBİ

DİVAN BAŞKANLIĞINA  
GÖRÜLMÜŞTÜR

DİVAN BAŞKANI

Fehmi YÖKÜK

T.C.  
OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI  
TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI  
BAŞAKŞEHİR – İSTANBUL

YAZILI ÖNERGE NO.2

14 EKİM 2021 TYTK TOPLANTISI DİVAN BAŞKANLIĞINA

1. 26 Eylül 2009 tarihinde yapılan TYTK Toplantısında görüşülen ve OYBİRLİĞİ ile kabul edilen aşağıda yazılı İLKE KARARI' nın güncellenmesine ve yeniden Karar alınmasına ihtiyaç duyulmuştur.

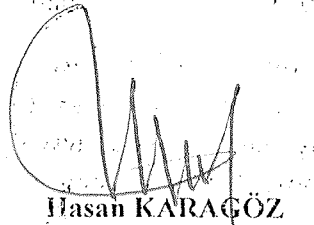
TYTK Toplantı Tutanağı (26. 09. 2009) Madde 14.


*“İkitelli Oyakkent 1 Etap Vaziyet Planı, Yerleşim Planı ve Uygulama Projelerine göre Toplu Yapı ve Ortak Yerleri ile Blok Yapı ve Ortak Yerlerinin amacına uygun olarak korunması, bakım ve onarımı için alınacak tedbirler neticesi meydana gelen giderler (güvenlik, temizlik, su ve elektrik giderleri, yeşil alanların bakımı vs.) ve diğer harcamaların bir bütün olduğundan, hizmet satın almak sureti ile karşılanmasına, satın alınan hizmetlerin bedelinin Toplu Yapı Yönetiminin bütçesinden ödenmesine, Blok Yapı Yöneticilerince ayrıca işletme projesi hazırlanmasına gerek olmadığı, sadece Toplu Yapı Yönetimini hazırlanacak işletme projesinin ihtiyaca cevap vereceği İLKE KARARI olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir”*

2. Mevcut uygulama olarak 12 yıldır devam etmekte olan durumun, Yönetim Planı güncellenene kadar “İlke Kararları Dokümanına” eklenmesi, TYT Kurul Üyeleri onayına sunulur.

TYTK Kararı alınması Divan Başkanlığından arz olunur.

  
Hayati TURSUN  
TYTK Sayman Üye

  
Hasan KARAGÖZ  
TYTK Başkan Vekili

  
Hasan Nezih DENİZALP  
TYTK Başkanı

  
DİVAN KATİBİ  
M. ÇAKIR

DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

  
DİVAN BAŞKANI  
Fehmi YORSEK

EK-H

T.C.  
OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI  
TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI  
BAŞAKŞEHİR – İSTANBUL

YAZILI ÖNERGE NO.3

14 EKİM 2021 TYTK TOPLANTISI DİVAN BAŞKANLIĞINA

**ÖZÜ: BLOK YÖNETİCİ ÜCRETLERİNİN TESPİTİ VE ÖDENMESİNDE YAŞANAN SORUNLAR**

1. B-2 Blok Yöneticisi Adnan KUŞ; “yönetici ücreti” olarak kendine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmama hususunda BYKMGK kararı alındığını, aidat tutarının yarısını (165,00 TL) site yönetimine ödediğini, aidat miktarı kadar, blok kat maliklerinin / her bağımsız bölümün aidatlarında indirim yapılmasını TYKK Başkanlığından talep etmektedir.

B-2 Blok Yapı 2021 Yılı Blok Kat Malikleri Genel Kurulunda (BYKMGK); “yönetici ücreti” belirlenmesi başlıklı gündem maddesinde; aynen şu karar alınmıştır:

“ Blok yöneticilerine verilen ücret miktarına göre o bloktaki yönetici aylığı, kendi kat maliklerine dağıtılmalıdır. Her bloğun bağımsız bölümlerine yöneticinin aldığı ücret kadar tahakkuk yapılmasını arz ederim.” (İmza: Adnan KUŞ)

2. Mevcut durumda: TYKK’na hazırlanıp, TYTK’da görüşülerek onaylanan Toplu Yapı İşletme Projesi (Bütçesi) 4 aydır uygulanmaktadır. İşletme Projesinde, 5 Tip Bağımsız Bölüm için ödenecek aidat tutarları belirlenmiş ve bu tutarlara göre tahsil edilmektedir.

B-2 Blok Kat Malikleri Genel Kurulu toplantısında, yöneticinin kendine düşen normal yönetim giderlerinin yarısına katılmaması yönünde karar alındığından, Blok Yöneticisi Adnan KUŞ, 2021-2022 İşletme Projesi döneminde oturduğu bağımsız bölüm aidatının yarısını (165,00 TL) Site Muhasebe birimine “ortak giderlere katılım payı” (aidat) olarak ödemektedir.

Aynı durumdaki 4 Blok Yapı ( A-18, A-19, B-1 ve C-1 ) yöneticisi de yarım aidat ödemektedir.

a. B-2 Blok yöneticisinin aidatın yarısını ödüyor olması; diğer B-2 Blok kat maliklerinin ve bağımsız bölümlerin, Toplu Yapı Yönetim Bütçesinde belirlenen aidatlarında azalma ve indirim sağlamayacaktır. Bu konuda, yasal mevzuatta özel bir hüküm ve/veya uygulama bulunmamaktadır.

b. Yatırılan yarı aidat tutarı, B-2 Blok Yöneticisi Cari Hesabında Muhafaza Edilmektedir.

c. Bu tutarın ne şekilde kullanılacağı, B-2 Blok yapının yapılacak ilk Kat Malikleri Genel Kurulunda alınacak Genel Kurul Kararına göre belirlenmelidir. Kat Malikler Kurulu Kararına göre, 2021-2022 döneminde ödenen/ödenecek olan % 50 aidatın toplam tutarı: “Bütçe Dönemi” sonunda B-2 Blok Yapı Yönetimine aktarılacaktır.

d. Bu kapsamda:

- Bloklar arası yönetim bütünlüğünün sağlanması,
- Diğer 19 blok yapı Kat Malikler Kurullarında kabul gören genel uygulama,
- Eşit pozisyondaki işe eşit ücret ödenmesi,
- Bütçeleme ve muhasebeleştirme işlemlerinde standartlık sağlanması vb.

Gereğelerle aynı durumdaki diğer 4 Blok Yapı (A-18, A-19, B-1 ve C-1) için de aynı uygulamanın yapılması gerekmektedir.

**4. SONUÇ VE TEKLİFLER:**

a. Toplu Yapı Yönetimi İşletme Projesinde; 5 Tip Bağımsız Bölüm için ödenecek aidat tutarları belirlenmiş ve onaylanmıştır. TYKK Başkanlığı, bütçede belirlenen bu tutarlar üzerinden aidat tahakkuku yapmaktadır.

b. B-2 Blok Yöneticisi Adnan KUŞ’un ödediği yarım aidat tutarı kadar blok kat maliklerinin aidatında indirim yapılması veya her bağımsız bölümün aidatlarına yansıtılması talebinin karşılanabilmesi için TYTK tarafından, İşletme Projesinin değiştirilmesi gerekmektedir.

DİVAN KATİBİ  
M. CAKIR

DİVAN BAŞKANLIĞINA  
GÖRÜLMÜŞTÜR  
H-I

DİVAN BAŞKANI  
Fehiye YILMAZ

c. İşletme Projesinde “değişiklik” yapmak veya “yeniden bütçe hazırlamak” Toplu Yapının Mali ve idari yönetiminde; eşitsizlik yaratacak, karmaşıklık, külfet ve aşırı iş yüküne sebep olacaktır. Ayrıca diğer bloklar ve bağımsız bölüm aidatları arasında eşitlik, eşgüdüm ve birlikliği zedeleyecektir.

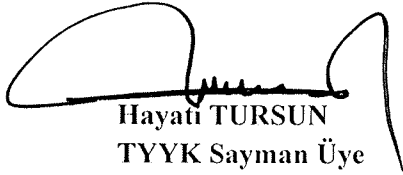
Bu gerekçelerle:

**Blok Yöneticileri ile TYYP Başkanlığı arasında koordine edilerek, aşağıdaki seçeneklerden tercih edilecek birinin, “Blok Yönetici Ücretlerinin tespiti ve ödenmesinde uygulanacak yöntem olarak belirlenmesi” ve mali uygulama yetkisinin TYYP Başkanlığına verilmesini arz ve teklif ederiz.**

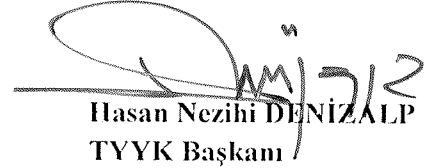
#### SEÇENEKLER:

(1) B-2 Blok Yöneticisinin ödediği %50 aidat tutarı kadar, kat malikleri / bağımsız bölüm sakinleri aidat tahakkuklarında indirim yapılması talebinin (ve benzer uygulamayı tercih eden diğer blok yöneticilerinin taleplerinin) bütçe uygulaması yönüyle değerlendirilerek, dönem sonunda toplanacak tutarın tamamının, arsa payı oranına göre paylaşılırak, ödeme yapan sakinlerin cari hesabına aktarılması,

(2) 2021-2022 Bütçe Dönemi sonunda, Blok Yapı Yöneticileri Cari Hesabında tutulan Ödenmiş / Ödenecek olan %50 yönetici aidatlarının biriken tutarlarının ne şekilde kullanılacağı veya mali değerlendirme yönteminin, İlgili Blok Yapıların 2022 yılı Kat Malikleri Genel Kurulunda alınacak Kurul Kararlarına göre belirlenmesi,

  
Hayati TURSUN  
TYYP Sayman Üye

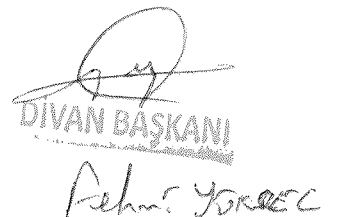
  
Hasan KARAGÖZ  
TYYP Başkan Vekili

  
Hasan Nezih DENİZALP  
TYYP Başkanı

DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

  
DİVAN KATİBİ  
M. ÇAKIR

H-2

  
DİVAN BAŞKANI  
Ahmet YORREK

OYAKKENT 1. ETAP TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU DİVAN BAŞKANLIĞINA

14 EKİM 2021

**A-11 BLOK YÖNETİCİSİ NEZİH ÇOKAR'A AİT ÖNERGENİN**

**KARAR TEKLİFİNE ESAS METNİ:**


**ÖZÜ : SİTE ARAŞTIRMA, GELİŞTİRME KOMİSYONU (SİTARGELKOM )Hk.**

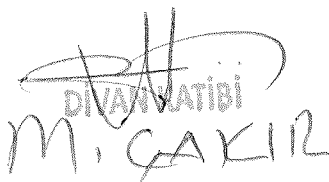
TYTK TOPLANTILARINDA; OLAĞANÜSTÜ KOŞULLAR HARIÇ, HUKUKİ, MALİ, İDARİ İNCELEME GEREKTİREN; YÖNETİM PLANI, YAŞAM REHBERİ, İLKE KARARLARI, BÜTÇE KLAVUZU VB. TEMEL ESASLARIN DEĞİŞİM VE GÜNCELLENMESİ HUSUSUNDA, MALİK VE ÜYELERCE VERİLECEK ÖNERGELERİN,

MART AYINDA TOPLANABİLECEĞİ VE DE TYTK BŞK. LIĞI ÜYELERİNİN, HUKUK MÜŞAVİRİNİN, MALİ MÜŞAVİRİN, DENETLEME HEYETİ VEGÖRÜŞ SAHİPLERİNDEN OLUŞAN SİTE ARAŞTIRMA, GELİŞTİRME KOMİSYONU (SİTARGELKOM ) TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLMESİNİ,

BÖYLELİKLE OLGUNLAŞTIRILMADAN KARA VERİLEMİYECEK HUSUSLARDA, ZAMAN TASARRUFU SAĞLANMASINI VE ALINACAK KARARLARIN YENİ YÖNETİM DÖNEMİNE YANSITILMASINI,

ARZ VE TEKLİF EDERİM.

  
NEZİH ÇOKAR  
A-11 BLOK YÖNETİCİSİ

  
DİVAN VAKİBİ  
M. ÇAKIR

DİVAN BŞK.LIĞINCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.


  
DİVAN BAŞKANI  
Fehmi YÖRSER


EK-İ

14.10.2021


## TYTK DİVAN BAŞKANLIĞINA

TYTK toplantılarının 1 Haziran - 30 Eylül tarihleri arasında perşembe akşamları, sair zamanda pazar akşamları yapılmasını arz ve teklif ederim.

  
Mehmet C1112  
A-2 Blok Yöneticisi

  
DİVAN KATİBİ  
M. ÇAKIR

DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

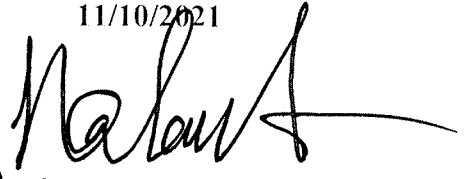
  
DİVAN BAŞKANI  
Fehmi YURSEZ



**OYAKKENT-1 ETAP TYTK DİVAN BAŞKANLIĞINA**

Oyakkent-1 Etap Site Yönetiminde Görev Yapan Hesap Sorumlusu ve Site Halkla ilişkiler Sekreteri sitemize maliyeti oldukça yüksektir. Maaş, Kasa Tazminat, Bayram+Yılbaşı ikramiyeleri ve Multinet almaktadırlar bu da aylık bize maliyeti 13.000 TL. Maliyeti olmaktadır. Muhasip üyenin bulut programında her şey var zaten kopyala yapıştırdan başka görevi yoktur, pos cihazından para almak ayda 100-150 geçmemektedir. Onun yerine Deniz bank ile görüşülüp Güvenlik Amirliğinin yanına ATM koydurup oradanda para yatırılıp ödenebilir. İki personel yerine bir donanımlı personel alınıp işlerin daha iyi ve maliyeti düşük yürütülmesi kanaatindeyim. Değerlendirmeye alınmasını Arz ederim.

11/10/2021

  
Hüseyin KARABULUT  
A-1 Blok Yöneticisi

  
DİVAN BAŞKANI  
M. ÇAKIR

DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

  
DİVAN BAŞKANI  
Fehmi JÖKSEÇ

DİVAN HEYETİNE EK-K

**İKİTELLİ OYAKKENT 1.ETAP TOPLU YAPISI TEMSİLCİLER KURULU ÜYELERİNE,**

31 MAYIS 2021 TARİHİNDE GÖRÜŞÜLEREK KARAR ALINMASI İÇİN TYTK'NA VERMİŞ OLDUĞUM ÖNERGELERİMDEN TOPLANTI GÜNDEMLERİNE ALINMIŞ ANCAK HALEN GÖRÜŞÜLMEMİŞ OLAN 3 (ÜÇ) ÖNERGEM İLE AŞAĞIDA BELİRTMİŞ OLDUĞUM 2 (İKİ) ÖNERGEMİN GÖRÜŞÜLMESİNİ TALEP EDERİM. 14.10.2021

HALİT SAFİ  
A-19 BLOK YÖNETİCİSİ

1. İKİTELLİ OYAKKENT 1.ETAP TOPLU YAPISI YÖNETİM PLANI MADDE 27 GEREĞİNCE; TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU, BİR **BAŞKAN**, BİR **BAŞKAN VEKİLİ** VE BİR DE **SAYMAN ÜYE** SEÇEREK GÖREV BÖLÜMÜ YAPAR. MADDE 29 GEREĞİNCE DE; TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU, YÜKÜMLÜ BULUNDUĞU GÖREVLERİN YERİNE GETİRİLMESİNİ, TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU BU KONUDA BİR KARAR VERİR İSE, SÖZLEŞME İLE **BİR GERÇEK** VEYA TÜZEL KİŞİDEN İSTEYEBİLİR.
  - A. İKİTELLİ OYAKKENT 1.ETAP TOPLU YAPISI YÖNETİM KURULU KENDİ ARASINDA GÖREV BÖLÜMÜ YAPARAK BU HİZMETİ YERİNE GETİRDİĞİ HALDE, **GERÇEK KİŞİ OLARAK HALKLA İLİŞKİLER VE MUHASEBECİ** NASIL VE HANGİ KARARA İSTİNADEN ÇALIŞTIRILMAKTADIR.
  - B. MÜKERRER KADRODA ÇALIŞTIRILAN GERÇEK KİŞİ OLAN HALKLA İLİŞKİLER VE MUHASEBE PERSONELİ İÇİN TYTK KARARI VARMIDIR VE ÇALIŞTIRILAN PERSONELİN GÖREV VASIFLARI BELİRLENMİŞMİDİR VE AYRICA BLOK YÖNETİCİSİNİN GERÇEK KİŞİ OLARAK ÇALIŞTIRILACAĞINA DAİR TYTK KARARI VARMIDIR. BELİRTTİĞİM HUSUSLARA YÖNELİK BİR KARAR VAR İSE TYTK'DAN BU KARARI TALEP EDİYORUM.
  - C. TYTK ÜYELERİNİN ARASINDA SAYMAN ÜYE OLDUĞU HALDE; **"SAYMAN, BİR KURUMDA YA DA KURULUŞTA HESAP İŞLERİNİ TAKİP EDEN, ŞİRKETİN HESAP VE MUHASEBE İŞLERİNDEN SORUMLU OLAN KİŞİYE DENMEKTEDİR. SAYMAN, ADINDAN DA ANLAYACAĞINIZ ÜZERE SAYAN KİŞİYE DENİR. YAPTIĞI İŞ ÇALIŞTIĞI YERE GÖRE DEĞİŞEBİLMEKTEDİR."** ŞEKLİNDE TANIMLANMAKTADIR. SAYMAN ÜYE ÇALIŞTIRILIRKEN AYNI İŞ TANIMI İLE BİR DE **GERÇEK KİŞİ MUHASEBECİ PERSONEL** ÇALIŞTIRILMAKTADIR. ÜSTÜNE ÜSTLÜK BU ÇALIŞTIRILAN PERSONEL **BLOK YÖNETİCİSİ** OLUP, EN AZINDAN HUZUR HAKKI VERİLMESİ GEREKİRKEN BİRDE KIDEM TAZMİNATI ÖDENMEKTEDİR. KAT MALİKLERİ ZARARA UĞRATILMAKTADIR.  
**(ÖNERGE-1): TYTK'NCA; TOPLU YAPI YÖNETİM KURULUNUN YÜKÜMLÜ BULUNDUĞU GÖREVLERİNİN YERİNE GETİRMESİNİ, YÖNETİM KURULU ÜYELERİNCE Mİ YOKSA GERÇEK KİŞİLERDEN HİZMET ALINARAK MI YAPILACAĞININ BELİRLENMESİNİ,**
2. BİLİNDİĞİ ÜZERE 2021-2022 İŞLETME BÜTÇE DÖNEMİNDE 400.000 (DÖRTYÜZ BİN TÜRK LİRASI) BÜTÇENİN FAZLA YAPILDIĞI, YANI FAZLA AİDAT AVANSI TOPLANACAK İKEN, DURUM B-2 BLOK YÖNETİCİSİ ADNAN KUŞ TARAFINDAN TESPİT EDİLMİŞ VE DÜZELTİLMİŞTİR. BU DURUM ÖNCESİNDE ESAS SORUMLU VE MAAŞLI ÇALIŞAN OLAN **SAYMAN ÜYE, MUHASEBECİ OLARAK ÇALIŞAN PERSONEL VE MALİ MÜŞAVİR TARAFINDAN** TESPİT EDİLMESİ GEREKİRKEN MAALESEF TESPİT EDİLEMEMİŞTİR. TYTK'DA GÖZÜNDEN KAÇMIŞTIR. BU FAZLA ALINACAK OLAN AİDAT AVANSININ ÖNCEKİ DÖNEMLERDE DE ALINIP ALINMADIĞININ TESPİTİ İÇİN;  
**(ÖNERGE-2): 01 HAZİRAN 2019** TARİHİNDEN BU YANA (01 HAZİRAN 2019- 31 MAYIS 2021) DÖNEMİ İLE İÇİNDE BULUNDUĞUMUZ (01 HAZİRAN 2021-31 MAYIS 2022) DÖNEMİ HESAPLARININ HİZMET ALIMI YAPMIŞ OLDUĞUMUZ **MALİ MÜŞAVİR VE TYDK** TARAFINDAN İNCELENMESİNİ VE BİR RAPOR İLE TYTK'NA SUNULMASI, BUNDAN SONRA YAPILACAK OLAN İŞLETME PROJELERİNDE DE AYNI İNCELEME VE RAPORLAMANIN YAPILMASI İÇİN TYTK ÜYELERİNCE KARAR ALINMASINI,

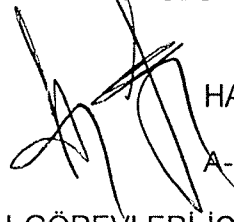
DİVAN BAŞKANI  
M. ÇAKIR

DİVAN BAŞK. LİGİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

DİVAN BAŞKANI  
Fehmi YAKSEK

## İKİTELLİ OYAKKENT 1.ETAP TOPLU YAPISI TEMSİLCİLER KURULU'NA

31 MAYIS 2021 TARİHİNDE YAPILACAK OLAN TYTK TOPLANTISINDA, AŞAĞIDA VERMİŞ OLDUĞUM 6 (ALTI) ÖNERGEMİN GÜNDEME ALINARAK GÖRÜŞÜLMESİNİ VE KARAR ALINMASINI TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU ÜYELERİNDEN TALEP EDERİM. 31.05.2021



HALİT SAFİ

A-19 BLOK YÖNETİCİSİ

**ÖNERGE-1:** TYTK'NUN YÜKÜMLÜ OLDUĞU GÖREVLERİ İÇİN YÖNETİM PLANI'NIN HİZMET ALIMI KONULU 29. MADDESİ GEREĞİNCE; GERÇEK KİŞİLERDEN, SITE MÜDÜRÜ, HALKLA İLİŞKİLER VE MUHASEBECİ (TOPLAM 3 KİŞİ) OLMAK ÜZERE HİZMET ALINMASI, TYTK'NUN EN GEÇ 3 AY İÇERİSİNDE (31 AĞUSTOS 2021 TARİHİNE KADAR) GÖREVLERİNİ HİZMET ALINAN BU GERÇEK KİŞİLERE DEVRETMESİ, TYTK ÜYELERİNE DEVİR TARİHİNDEN İTİBAREN HERHANGİ BİR ÜCRET ÖDENMEMESİ, HUSUSUNDA TYTK ÜYELERİNCE KARAR ALINMASINI,

**ÖNERGE-2:** SITE YÖNETİM OFİSİ KADROSUNUN, ÇALIŞTIRILACAK PERSONELİN VASIFLARININ (EĞİTİM DURUMU VE BÖLÜMÜ V.B.) VE BLOK YAPI YÖNETİCİLERİNİN ÇALIŞIP ÇALIŞAMAYACAĞININ BELİRLENMESİ HUSUSUNDA KARAR ALINMASINI,

**ÖNERGE-3:** BÜTÇENİN; YÖNETİM PLANI VE 634 SAYILI K.M.K. GEREĞİNCE "TOPLU YAPI ORTAK ALAN GİDERLERİ" VE "BLOK YAPI ORTAK GİDERLERİ" OLMAK ÜZERE 2 TÜR GİDER ŞEKLİNDE DÜZENLENMESİ YÖNÜNDE KARAR ALINMASINI,

**ÖNERGE-4:** BLOK YAPI KAT MALİKLERİ GELİRLERİNİN (DEPOZİTO, KİRA, REKLAM, İHALE V.B.) HER BLOK İÇİN AYRI AYRI BANKA HESABINDA VEYA ALT HESAPLARDA FAİZE BAĞLANMASINI, HARCAMA YETKİSİNİN BLOK YÖNETİCİSİNDE OLMASINI, TYTK'NDA OY ÇOKLUĞU SAĞLANSA DAHI, TOPLU YAPI ORTAK ALAN VE/VEYA BLOK YAPI ORTAK ALANINDA YAPILACAK OLAN YATIRIM PROJELERİNDE BLOK YÖNETİCİSİNİN ONAYI OLMADAN KULLANILMAMASI HUSUSUNDA KARAR ALINMASINI,

**ÖNERGE-5:** TEKNİK PERSONELE YAPILAN KİRA ÖDEMESİNİN BRÜT OLARAK ÜCRETLERİNE EKLENMESİ, KENDİLERİYLE BÜTÇE DÖNEMLERİNDE ÜCRETLERİNİN **BRÜTTEN NETE** OLACAK ŞEKİLDE SÖZLEŞME YAPILMASI, 2022-2023 BÜTÇE DÖNEMİNDE ÜCRETLERİNİN BÖLGEMİZDE BULUNAN SİTELERDE AYNI İŞİ YAPAN EMSALLERİYLE AYNI SEVİYEYE GETİRİLMESİNİN SAĞLANMASI, HUSUSUNDA KARAR ALINMASINI,

**ÖNERGE-6:** TYTK TARAFINDAN YAPILAN TÜM GİDER HARCAMALARININ BİR LİSTE İLE (S.NO., TARİH, FATURA NO, ALINAN FİRMA, ALINAN HİZMETİN CİNSİ, BİRİM FİYATI, MİKTARI, TOPLAM TUTARI, NEREDE KULLANILDIĞI, AÇIKLAMALAR, V.B.) AÇIKLAYICI BİLGİLERİ DE KAPSAYACAK ŞEKİLDE AİT OLDUĞU AYI TAKİP EDEN 7 GÜN İÇERİSİNDE BLOK GİRİŞLERİNE ASILMASI VE WEB SİTESİNDE YAYINLANMASI, BLOK GİRİŞLERİNDE BİR SONRAKİ AY GİDER ÖDEME LİSTESİ ASILANA KADAR ASKIDA KALMASI, WEB SİTESİNDE İSE DEVAMLILIKLA YAYINLANMASI, HUSUSUNDA KARAR ALINMASINI,

DİVAN BAŞKANLIĞI  
GÖRÜLMÜŞTÜR

DİVAN KATİBİ

DİVAN KATİBİ

DİVAN BAŞKANI

DİVAN BAŞKANI

Fehriye Joroca