

T.C.
OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI
TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU (TYTK)
BAŞAKŞEHİR – İSTANBUL

TYTK OLAĞANÜSTÜ TOPLANTI TUTANAĞI (NO.2021-60)

TARİH : 08 ARALIK 2021

SAAT : 19.30

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

İLGİ : TYYK Bşk. lğının 02 Aralık 2021 gün ve SAYI: 2021-110 Sayılı Olağanüstü 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 aşağıdaki Olağanüstü Toplantı Gündemi ile C-1 Blok Yapı Toplantı Salonunda toplanmışlardır.

a. Yatırım Harcamaları “03.00” kapsamında 2021-2022 DİP / Bütçesinde onaylı “ 24 Blok Yapı Dış Cephe Bakım, Onarım ve Boya ile Bağlantılı Diğer İşler” projesi kapsamında Özel Komisyon Çalışmaları hakkında TYYK Bşk.ı tarafından bilgi verilmesi, Özel Komisyon Kararı 1 ve 2'nin Komisyon Başkanı tarafından açıklanması ve TYTK Bilgi / Onayına sunulması,

b. Özel Komisyon tarafından alınan Nihai Karar kapsamında tercih edilen / onaylanan Firma ile SÖZLEŞME yapma ve SÖZLEŞME kapsamındaki işleri yürütmek için TYYK Bşk. lğına YETKİ verilmesi,

2. Yapılan yoklamada, Olağanüstü Toplantıya 20 Üyenin asaleten, 2 Üyenin de vekâleten katıldıkları / temsil edildikleri belirlenmiş ve EK-B Katılım Çizelgesi (Hazirun Cetveli) katılan 22 Üye tarafından imzalanmıştır. (A-4 Blok Yöneticisi Katılım Çizelgesini ~~imzalamamıştır.~~ A-1 ve A-19 Blok Yapı Yöneticileri toplantıya katılmamışlardır.) *imzalanmıştır (mzk pot)*

3. Olağanüstü Toplantı için üye yeter sayısının görülmesi üzerine, Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYYK) Başkanı H. Nezih 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. Aday olmak isteyen üye çıkmamıştır. Bu durumda: Divan Başkanlığına, A-10 Blok Yapı Yöneticisi Bayram ZUHAL, Divan Kâtipliğine ise A-6 Blok Yapı Yöneticisi Muharrem ERİŞEN önerilmiştir. Yapılan oylamada, Divan Heyetine aday olarak önerilen TYTK Üyeleri, katılanların OY ÇOKLUĞU (21 Kabul, 1 Ret) ile Divan Heyetine seçilmişlerdir. (A-4 Blok Yöneticisi Divan Heyeti seçiminde Ret oyu kullanmıştır.)

5. Divan Heyetinin teşkilini müteakip; Divan Heyetine; Toplantı Tutanak, EK ve Kayıtlarının onayı için “İmza Yetkisi” verilmesi oylanmaya sunulmuştur. Katılan Üyelerin OY ÇOKLUĞU (21 Kabul, 1 Ret) ile Divan Heyetine İmza Yetkisi verilmiştir. *(A-4 Blok yöneticisi Divan Heyetinin kabul, alınan tutanak ve EK oyları kullanmıştır)*

6. Divan Başkanı tarafından Divan Heyeti adına TYTK Üyelerine yapılan teşekkür konuşmasını takiben ilgi yazı ile gönderilen EK-C Toplu Yapı Yönetim Kurulu Kararı'nda (2021-500) yazılı “Gündem Maddeleri” dışında, Olağanüstü toplantı olması nedeniyle ilave Gündem Maddesi alınmayacağı Kurul Üyelerine duyurulmuştur.

7. Gündem Maddelerinin görüşmelerine başlandı. Başlangıçta, TYYK Bşk.söz aldı. Toplantı esnasında “Ses Kaydı” alınması konusunda TYTK'undan yetki istedi. Ses Kaydı alınması ve Toplantı Tutanağının imzalanması sonunda kaydın silinmesi şartıyla Oybirliğiyle izin verildi.


Divan Kâtibi


Divan Başkanı

8. Divan Başkanı, Gündem ile ilgili açıklamalarda bulunması amacıyla; TYTK Bşk.na söz verdi. TYTK Başkanı, “Blok Yapılar Dış Cephe Bakım, Onarım ve Boya ile bağlantılı diğer işler” projesi ile ilgili süreci ve Komisyon çalışmaları hakkında özet bilgi sunumu yaptı.

a. Sunum sonrasında, Divan Başkanı, komisyon kararlarının TYTK üyelerine açıklanması amacıyla sözü Komisyon Başkanı A-20 Blok Yöneticisi Şaban CİVAN’a verdi.

Komisyon Başkanı; Proje ile ilgili olarak sürecin başlangıcında 41 Firmaya davet yazısı gönderildiğini, 4 Firmanın teklif zarfı teslim ettiğini (TİK İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti., OĞUZ Yapı İnşaat San.Taahhüt ve Tic.Ltd. Şirketi, KAR-BOY Boya Sanayi Tic.Ltd.Şirketi ve Propaint Boya Yapı Malz. ve İnş. Ltd.Şirketi) açıkladı.

b. Firmaların ilk tekliflerini KDV Dahil toplam tutarlarda sırasıyla belirtti. Buna göre:

- TİK İnşaat ve Ticaret Ltd. Şirketinin;

JOTUN JOTASHIELD EXTREME Tipi Boya türünü için : 6.304.126,40 TL

- Propaint Boya Yapı Malz. ve İnş. Ltd.Şirketinin;

JOTUN JOTASHIELD EXTREME Tipi Boya ürünü için : 4.440.806,10 TL.

DYO TEKNOTEX Tipi Boya ürünü için : 4.706.365,10 TL.

FİLLİ BOYA AMPHİBOLİN MATT Tipi Boya ürünü için : 4.510.485,10 TL

- OĞUZ Yapı İnşaat San.Taahhüt ve Tic.Ltd. Şirketinin;

- JOTUN JOTASHIELD EXTREME Tipi Boya ürünü için : 5.580.591,46 TL.

POLİSAN EXELANS TURBO Tipi Boya ürünü için: : 5.119.796,74 TL

FİLLİ BOYA AMPHİBOLİN MATT Tipi Boya ürünü için : 5.350.194,10 TL

- KAR-BOY Boya Sanayi Tic.Ltd. Şirketinin;

JOTUN JOTASHIELD EXTREME Tipi Boya ürünü için : 5.416,879,68 TL

tutarındaki tekliflerinin NOT EDİLDİĞİNİ ifade etti.

c. Komisyon tarafından yapılan ilk değerlendirmeler sonucunda; gelen tekliflerin tümünde yer alan ve sadece JOTUN JOTASHIELD EXTREME Tipi Boya ürünü için firmalardan tekrar teklif istenmesinin kabul edildiğini, bu kapsamda; boyanın firmalarca Fabrikadan satın alınması ve Site Yönetimine teslim edilmesine müteakip boya bedelinin %70’inin Site Yönetimi tarafından Firmalara avans olarak ödenebileceği şartlarının firmalara iletileceğini, 06 Aralık 2021 Pazartesi günü saat 12.00’a kadar TYTK Bşk.lığında bulundurulması istenen tekliflerini incelemek ve değerlendirerek TYTK’nın onayına sunmak amacıyla karar almak üzere 06 Aralık 2021 Pazartesi günü tekrar toplantı yapıldığını,

d. TİK İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti.’nin ikinci kez teklif vermediğini, Üç firma (OĞUZ Yapı İnşaat San.Taahhüt ve Tic.Ltd. Şirketi, KAR-BOY Boya Sanayi Tic.Ltd. Şirketi ve Propaint Boya Yapı Malz. ve İnş. Ltd.Şirketi) tarafından kapalı olarak teslim edilen yeni teklif zarflarının açılarak tekliflerin değerlendirildiğini belirtti.


Divan Kâtibi


Divan Başkanı

e. Firmaların İKİNCİ Fiyat tekliflerini KDV Dahil toplam tutarlarda sırasıyla belirtti. Buna göre:

OĞUZ Yapı İnşaat San.Taahhüt ve Tic.Ltd. Şirketi toplam 97.626 m2. üzerinden : 4.678.400,04 TL.

KAR-BOY Boya Sanayi Tic.Ltd. Şirketi toplam 103.200 m2 üzerinden :5.310.934,00 TL.

Propaint Boya Yapı Malz. ve İnş. Ltd.Şirketi, toplam 93.300 m2 üzerinden :4.404.751,20 TL.

Tutarında teklif verdiklerini belirtti.

f. TYYK Başkanının Oyakkent 1. Etap düzeyinde aynı kapsamda iş yapılan beş Site nin Yönetim Kurulu Başkanlarını telefon ile aradığını ve OĞUZ Yapı İnşaat San.Taahhüt ve Tic.Ltd. Şirketi ile ilgili olumlu bildirimler aldığını açıkladığını söyledi.

g. Komisyon Başkanı, ; ihale esnasında Hukuk ve Mali Müşavirlerinin süreç ve yapılan işlemlerle ilgili görüşlerini sorduğunu, bu aşamaya kadar gelinen sürecin hukuka ve mali mevzuata uygun yürütüldüğü ve OĞUZ Yapı İnşaat San.Taahhüt ve Tic.Ltd. Şirketi ile anlaşma yapılmasına engel bir husus olmadığı konusunda uygun görüşler aldığını belirtti.

h. Bunun üzerine, komisyon üyeleri tarafından OĞUZ Yapı İnşaat San.Taahhüt ve Tic.Ltd. Şirketi temsilcilerinin pazarlık yapılmak üzere komisyona davet edilmesi teklifinin Oy Çokluğu ile kabul edildiğini,

1. Firma temsilcilerinin Komisyon toplantısına gelmelerini müteakip, Firmadan, verdiği teklif bedeli üzerinde indirim yapmasının talep edildiği. ve şartnamede belirtilenler haricinde ilave iş istenmeyeceği taahhüdünde bulunulduğunu ifade etti.

i. Komisyonunda uzun süre pazarlık yapıldığını, OĞUZ Yapı İnşaat San.Taahhüt ve Tic.Ltd. Şirketi temsilcileri tarafından; "boya ücretinin tamamının önceden ödenmesi" ve bakiye ödeme vadesinin 24 aya çekilmesi taleplerinin komisyonca yapılan değerlendirme sonucu kabul edildiğini ve yapılan pazarlık neticesi, işin 4.075.000,00 TL. bedel ile yapılması konusunda anlaşma sağlandığını açıkladı.

Bu koşullarda OĞUZ Yapı İnşaat San.Taahhüt ve Tic.Ltd. Şirketi ile mutabakat sağlandığını ve buna göre:

-TYYK Başkanlığınca; boyaların yönetimin göstereceği depolara getirilip teslim edilmesini müteakip boya bedelinin tamamının avans olarak ödeneceği,

-Her 3 Blok Yapı tamamlanıp teslim edilince hak ediş ödemesi yapılacağı,

-Kalan miktarın Ocak 2023'te başlayıp Aralık 2024'te bitecek şekilde 24 ayda ödeneceği,

Komisyonun bu kararlarının, 08 Aralık 2021 tarihinde yapılacak toplantıda, TYTK onayına sunulacağı, TYTK tarafından onaylanması ve yetki verilmesi halinde 13-15 Aralık 2021 tarihlerinde sözleşme imzalanacağı konusunda KOMİSYONUN OY BİRLİĞİ İLE KARAR ALDIĞINI söyledi.

9. Komisyon Başkanının bu açıklamaları sonrasında, görüşmelere geçildi.

a. A-08 Blok yöneticisi söz aldı ve bina içleri de yapılsın boyansın dedi.

b. A-11 Blok yöneticisi söz aldı. Referans gösterilen binalar görüldü mü? Dış cepheye boya haricinde onarım olarak ne yapılacak dedi.


Divan Kâfibi


Divan Başkanı

c. Komisyon Bşk. söz aldı. Çatıda hangi malzeme kullanılacak, onarım nasıl yapılacak, bu işlemler komisyonda ayrıntılı olarak görüşüldü. Bu hususlar Genel, idari ve Teknik şartnamelerde de en ince ayrıntısına kadar belirtildi. İmzalanacak sözleşmede de en ince ayrıntısına kadar belirtilecek.

Komisyon Kararları TYTK'unda onaylanırsa, Kontrol ve Denetim Firması ile sözleşme yapılacak ve ayrıca Yüklenici Firmanın İnşaat Mühendisi bunları kontrol edecek dedi.

Ayrıca; ihaleye kat maliklerini ilgilendiren dış cephe boyanması, çatı onarımı ve bağlantılı işler için çıkıldığını, bina içlerinin boyanması ise kat sakinlerini ilgilendiren bir husus olduğundan aidat gelirlerinden yapılması gerektiğini, ihalenin bu esaslara bağlı kalınarak gerçekleştirildiğini, firmayla bu şartların açıkça belirtilerek pazarlık yapıldığını, yatırım bütçesinin imkan elverdiği şartlarda ve kat maliklerinden para toplanmadan sürecin sonuçlandırıldığını açıkladı.

d. TYYK Başkan Vekili söz aldı. Oyakkent 2. Etap Site Yönetimi Nisan 2021'de sözleşme yaptı dolar o tarihte 6-7 TL. aralığındaydı. Bu fiyatlarda 1 buçuk 2 milyon indirim yapıldı. Onlar m2'sini 145 TL.ye biz dolar 13-14 arasında iken m2'si 165 TL.ye gelecek şekilde anlaştık. Eğer blok içleri de işin içine girerse fiyatları buraya çekemezdik dedi.

e. A-07 Blok yöneticisi söz aldı. Bina içlerinin boyanması 2022-2023 döneminde Projeye konularak aidatlardan yapılabileceğini söyledi.

f. A-11 Blok yöneticisi söz aldı. Oyakkent 2. Eapta yeni boyanan binalar sanki mayi sabun ile yıkanmış gibi görünüyor. Ayrıca en fazla Blokların 11/12. katları kirleniyor ben bu konuda daha önce bir öneri sunmuştum dedi.

g. TYYK Bşk. söz aldı. OĞUZ Yapı İnşaat San.Taahhüt ve Tic.Ltd. Şirketi ile ilgili referanslar konusunda Halkalı ve Bahçeşehir'de 4 site yöneticisi ile görüşüğünü ve çok memnun kaldıklarını anlattılar dedi. Görüşülen bir site yöneticisi, 10 üzerinden 9.5 ve diğeri 10 not verebilirim şeklinde görüş bildirdiklerini ifade etti. 11 inci katların kirlenmesi konusund, Oyakkent Toplu Konutları Proje Mimarı Rahmi bey ile görüşüldü. Konuya olumlu baktığını 11 ve 12 inci Katların üzerinde ve Harpuştaların altında kalan bölgenin dekoratif bir renk ile boyanabileceği konusunda bilgi istendiğini ve bu konuda Proje Müellifinden bilgi beklendiğini belirtti.

h. B-02 Blok yöneticisi söz aldı. Temsilciler Kurulunun 4/5 oranındaki üye kararı ile " blok dış cephelerinde renk değişikliği yapılabilir." dedi.

i. TYYK Bşk.Vekili söz aldı. Proje Mimarı kabul ederse renk değişikliği yapılabilir dedi. Teknik ve Genel Şartnamelerimiz diğer renovasyon projelerine örnek olacak seviyededir. Yağmur giderlerinin kelepçesinin nasıl olacağına kadar detayların şartnamelere yazıldığını söyledi.

i. A-11 Blok yöneticisi söz aldı. İskele kurulurken A-04 yan cepheye OYAKKENT-1 yazısı yazılsın dedi. B-02 Blok yöneticisi söz aldı. A-11 Blok yöneticisinin teklif ettiği bu levhalar fırtınada uçabilir dedi. A-04 Blok yöneticisi söz aldı. Çalışmalar ne zaman başladı? 01 Aralıktan bugüne kadar nasıl yapıldı? sorularını yöneltti. Komisyon Bşk. söz aldı. TYTK'nun onayı ile bu iş için Özel Komisyon kuruldu., Çalışmalar 12 Ekim 2021 tarihinde başladı, esaslar belirlendi ve TYTK onayı alındı. İlk teklif zarfları 01 Aralık 2021 tarihinde açıldı dedi.

j. A-09 Blok yöneticisi söz aldı. 24 aylık taksitler başlarken nasıl hesaplama yapıldı? dedi. Komisyon Başkanı soruyu yanıtladı. TYYK Başkanlığı, ortak daire kiralardaki artışlar ve oluşacak faiz getirilerini de dikkate alarak 01 Ocak 2023 tarihinden itibaren aylık yaklaşık olarak 55.000- 58.000 TL. ödenebileceğini hesap etti dedi.


Divan Kâtibi


Divan Başkanı

k. TYYK Başkan Vekili, Ocak 2023'ten başlayarak 24 ay vadeli olarak ayda 60.000 TL ödenebileceğini söyledi. Komisyon Bşk söz aldı. İlave reklam gelirimizin olabileceğini daha sonraki zamanlarda çıkabilecek acil ve önemli işler için gerekirse kat maliklerinden para toplanabilir dedi. B-01 Blok yöneticisi söz aldı. Bu işlemler 10 yıl garantili mi olacak dedi. Komisyon Bşk. cevaben 10 yıl boya firmasının, 10 yılda uygulayıcı firmanın garantisi olacak dedi.

l. TYYK Başkanı söz aldı. "Sözleşme Taslağının", yarım Özel Komisyon üyelerine gönderileceğini ve kabul görürse, OĞUZ Yapı İnşaat San.Taahhüt ve Tic.Ltd. Şirketi ile Sözleşme yapılacağını belirtti.

m. A-04 Blok yöneticisi söz aldı. Boya işi Mart - Nisan 2022 aylarında başlayacak mı? dedi. Komisyon Başkanı, Mart - Nisan 2022'de başlayacak ve yaklaşık 5 ayda bitecek dedi. B-02 Blok yöneticisi söz aldı. TYYK'dan 1 üye "Kontrol görevi" yapsın dedi. Komisyon Bşk. cevaben Kontrol firması bu işi yapacak dedi. Gerekirse TYTK'dan bu işten anlayan bir üye görevlendirilebilir dedi. A-08 Blok yöneticisi söz aldı. B-02 Blok yöneticisi'nin söylediklerine katılıyorum şeklinde görüşünü belirtti.

10. Divan Başkanı; "24 Blok Yapı Dış Cephe Bakım, Onarım ve Boya ile Bağlantılı Diğer İşler" projesi kapsamında; Komisyon Başkanı tarafından açıklan Özel Komisyon Kararlarının TYTK'nun Onayına sunulması" ve "Özel Komisyonca seçilen, OĞUZ Yapı İnşaat San.Taahhüt ve Tic.Ltd. Şirketi Firması ile 4.075.000,00 TL. bedel üzerinden SÖZLEŞME yapma ve SÖZLEŞME kapsamındaki işleri yürütmek için TYYK Bşk. lığının Yetkilendirilmesi" konularını içeren TYTK KARARINI oylamaya sundu.

Yapılan oylama sonucunda; ÖZEL KOMİSYON KARARLARI ONAYLANDI VE TYYK BAŞKANLIĞINA SÖZLEŞME YAPMA YETKİSİ VERİLDİ. (21 KABUL-1 ÇEKİMSER OY 'A-04 Blok Yöneticisi')

11. Oylamadan sonra, TYYK Başkanı söz alarak, "A -19 Blok Yöneticisinin mahkeme başvurusu" ve Su Esisatı Yenileme Projesinde Bağımsız bölümlere ait "Basınç Düşürücü Vanaların Montaj Sıralaması" konularında, TYTK'na bilgilendirmede bulunmak talebini iletmiştir. Talebi kabul edilmiş ve TYYK Başkanı şu açıklamaları yapmıştır:

a. "A-19 Blok Yapı Yöneticisinin kişisel hesabından sosyal medyadan ve e-posta ile yaptığı paylaşımlardan; bahse konu yöneticinin, Oyakkent 1. Etap Toplu Yapı Yönetimi aleyhine Küçükçekmece 6 ncı Sulh Hukuk Mahkemesinde dava açtığı öğrenilmiştir. Bu konuda Site Yönetim Kurulumuza bu tarihe kadar intikal etmiş olan resmi bir tebligat veya bildirim bulunmamaktadır. Ancak, görülen lüzum üzerine, işbu toplantıda TYTK üyelerini konu hakkında bilgilendirme ihtiyacı oluşmuştur."

b. "Blok Yapılar Ortak Alan Su Tesisatı Yenileme Projesi" Komisyon üyeleri ve site personelimizin gayretleri ile, titizlikle yürütülmüştür. Yapılan çalışmalarda; İSKİ yetkililerinden edinilen bilgiler, teknik gereklilikler ve idari mevzuat hükümlerine uygun olarak ve bu kapsamda; komisyon üyelerinin OYBİRLİĞİ ile aldıkları karara atfen, (geçmişte TYTK toplantısında bu konuda aksi yönde alınan kararın teknik dayanağı olmadığından) bloklarda "Bağımsız Bölümlere Ait Basınç Düşürücü Vanaların Mevcut Yerlerinde Muhafaza Edilmesi" şeklinde Şartname oluşturulmuş ve yüklenici Firma ile bu sıralamaya uygun olarak Sözleşmeye yapılmıştır."

"Bu projede sadece, B-02 Blok yöneticisinin kişisel tercihi ve talebi üzerine (Şartnamede ve sözleşmede belirtilenden aksi işlem yapılması talep edilmiştir.) B-02/23 numaralı bağımsız bölümde Basınç Düşürücü Vananın montaj yerinde değişiklik yapılmıştır."

TYYK Başkanının açıklaması üzerine B-02 Blok yöneticisi söz aldı. Bu işlem İSKİ'nin yönetmeliğinde bu sıralama şeklinde mevcuttur. "Basınç Düşürücü Vanalar bizde yanlış yere monte edilmiştir." Şeklinde açıklama yaptı.


Divan Kâtibi


Divan Başkanı

TYYK Başkanı tekrar söz istedi. “Basınç Düşürücü Vanaların Montaj Yeri komisyonun oy birliği ile aldığı karara göre belirlenmiştir.” Şeklinde açıklama yaptı.

Divan Başkanı konu üzerinde; “yapılan uygulama bizim avantajımızdır ve komisyon bu yönüyle böyle bir karar almıştır.” ifadesini kullandı.

TYYK Başkanı ilave olarak: “Maliyet – Etkinlik” değerlendirmesini göz önünde bulundurmak gerekmektedir şeklinde görüş bildirdi.

12. Divan Başkanı kapanış konuşmasında; Tüm üyelere katılımlarından dolayı teşekkürlerini bildirerek saat 21.05’te toplantının sona erdiğini bildirdi.


Divan Kâtibi
Muharrem ERİŞEN


Divan Başkanı
Bayram ZUHAL

EKLER :

EK-A: (TYYK Bşk. lğınının 02 Aralık 2021 gün ve SAYI: 2021-110 Sayılı Olağanüstü Toplantı Davet Yazısı)

EK-B: (Katılım Çizelgesi (Hazirun Cetveli))

EK-C: (Toplu Yapı Yönetim Kurulu Kararı (2021-500))