

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

84 ÜNCÜ DÖNEM DENETLEME RAPORU (01 EYLÜL 2021 - 30 KASIM 2021)

22 Aralık 2021

İLGİ : (a) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu.

- (b) 02 Haziran 2009 tarihi onaylı “İstanbul-İkitelli OYAKKENT 1. Etap 1.096 Konut Toplu Konutları Toplu Yönetim Planı”.
- (c) TYDK Bşk.lığının 23 Eylül 2021 tarihli, 83 üncü dönem denetleme raporu.
- (d) TYTK'nun 30 Haziran 2020 tarihli “İlke Kararları” dokümanı.
- (e) TYYK Bşk.lığı ile Güney Doğalgaz Isıtma ve Soğutma Sistemleri Şirketi arasında 13 Eylül 2021 tarihinde imzalanan “Beşeri Amaçlı Su Tesisatı Yenileme/Değiştirme Sözleşmesi”.
- (f) TYYK Bşk.lığı ile OĞUZ Yapı İnşaat San. Taahhüt ve Tic. Ltd. Şirketi arasında 15 Aralık 2021 tarihinde imzalanan “24 Blok Yapı Dış Cephe Bakım, Onarım, Boya ve Bağlantılı Diğer İşler Eser Sözleşmesi (Anahtar Teslim Sözleşme).
- (g) TYTK'nun 12 Temmuz 2009 tarihinde yapılan ilk toplantı tutanağı.

1. Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYYK) Başkanlığının 01 Eylül 2021 – 30 Kasım 2021 tarihlerini kapsayan 84 üncü dönem denetlemesi, ilgi (a) kanun ve ilgi (b) yönetim planına istinaden 20-21-22 Aralık 2021 tarihlerinde yapılmıştır.

2. 84 üncü denetleme döneminde; Oyakkent 1.Etap Konutları TYYK Başkanlığının “Hesap İşlemleri, Gelir / Gider Durumu ile Alacak / Borç Hesapları Denetlemesi ve Yönetim Faaliyetlerinin” incelenmesi neticesi hazırlanan Toplu Yapı Denetleme Kurulu (TYDK) Başkanlığı “84 üncü Dönem Denetleme Raporu” müteakip maddelerde ve eklerde sunulmuştur.

3. 84 üncü denetleme dönemi TYYK Başkanlığı hesap işlemlerinin incelenmesi:

a. Eylül 2021 ayı;

- (1) Ağustos 2021 ayından devreden toplam varlıklar tutarı 3.101.558,63 TL. olup, bunun; 2.537.887,88 TL.'ni yatırıma esas bütçe (3.0) banka + kasa varlık devirlerinin oluşturduğu, kalan 563.670.75 TL.'ni ise aidata esas bütçe (1.0+2.0) gelir kalemleri devir toplamının oluşturduğu,
- (2) Eylül 2021 ayı gelirler toplamı 485.610,42 TL. olup, bu tutarın; 387.829,32 TL.'nin aidata esas gelir kalemi (1.0+2.0), 97.781,10 TL.'nin ise yatırıma esas (3.0) gelir kalemleri toplamı olduğu,
- (3) Devir ile birlikte Eylül 2021 sonu itibari ile bilanço tutarının 3.587.169,05 TL. olduğu,
- (4) Eylül 2021 ayı giderler toplamı 415.834,71 TL. olup, bu harcama tutarının; 2.600,00 TL.'nin yatırıma esas gider kaleminden, 413.234,71 TL.'nin ise aidata esas gider kaleminden yapıldığı,
- (5) Ekim 2021 ayına devreden toplam varlıklar tutarının 3.171.334,34 TL. olduğu, bunun; 538.265,36 TL.'nin aidata esas gelir kaleminden, 2.633.068,98 TL.'nin ise yatırıma esas bütçe kaleminden devir olduğu,
- (6) TYYK Başkanlığı kasasında 3.289,54 TL. para bulunduğu,
- (7) Banka (Denizbank Tümsan Şubesi) hesaplarında 3.148.044,80 TL. para ve 20.000,00 TL çek bulunduğu,



(8) Eylül 2021 ayı sonu itibari ile 180.932,23 TL. aidatın toplanamamış olduğu, 48.300,67 TL. aidatın ise önceden ödenmiş miktar olduğu,

(9) Ay içinde A-16 blok 07 numaralı daireye icra takibi başlatıldığını,

(10) TYYK Başkanlığının, Eylül 2021 ay sonu itibari ile borcunun bulunmadığı anlaşılmıştır.

b. Ekim 2021 ayı;

(1) Eylül 2021 ayından devreden toplam varlıklar tutarı 3.171.334,34 TL. olup, bunun; 2.633.068,98 TL.'ni yatırıma esas bütçe (3.0) banka + kasa varlık devirlerinin oluşturduğu, kalan 538.265,36 TL.'ni ise aidata esas bütçe (1.0+2.0) gelir kalemleri devir toplamının oluşturduğu,

(2) Ekim 2021 ayı gelirler toplamı 487.219,68 TL. olup, bu tutarın; 404.868,04 TL.'nin aidata esas gelir kalemi (1.0+2.0), 82.351,64 TL.'nin ise yatırıma esas (3.0) gelir kalemleri toplamı olduğu,

(3) Devir ile birlikte Ekim 2021 sonu itibari ile bilanço tutarının 3.658.554,02 TL. olduğu,

(4) Ekim 2021 ayı giderler toplamı 653.264,94 TL. olup, bu harcama tutarının; 347.625,27 TL.'nin aidata esas gider kaleminden, 305.639,67 TL.'nin ise yatırıma esas gider kaleminden yapıldığı,

(5) Kasım 2021 ayına devreden toplam varlıklar tutarının 3.005.289,08 TL. olduğu, bunun; 595.508,13 TL.'nin aidata esas gelir kaleminden, 2.409.780,95 TL.'nin ise yatırıma esas bütçe kaleminden devir olduğu,

(6) TYYK Başkanlığı kasasında 1.563,46 TL. para bulunduğu,

(7) Banka (Denizbank Tümsan Şubesi) hesaplarında 3.003.725,62 TL. para bulunduğu,

(8) Ekim 2021 ayı sonu itibari ile 198.559,46 TL. aidatın toplanamamış olduğu, 46.086,69 TL. aidatın ise önceden ödenmiş miktar olduğu,

(9) Ay içinde herhangi bir icra takibi başlatılmamış olduğu,

(10) TYYK Başkanlığının, Ekim 2021 ay sonu itibari ile borcunun bulunmadığı anlaşılmıştır.

c. Kasım 2021 ayı;

(1) Ekim 2021 ayından devreden toplam varlıklar tutarı 3.005.289,08 TL. olup, bunun; 2.409.780,95 TL.'ni yatırıma esas bütçe (3.0) banka + kasa varlık devirlerinin oluşturduğu, kalan 595.508,13 TL.'ni ise aidata esas bütçe (1.0+2.0) gelir kalemleri devir toplamının oluşturduğu,

(2) Kasım 2021 ayı gelirler toplamı 542.416,68 TL. olup, bu tutarın; 432.669,56 TL.'nin aidata esas gelir kalemi (1.0+2.0), 109.747,12 TL.'nin ise yatırıma esas (3.0) gelir kalemleri toplamı olduğu,

(3) Devir ile birlikte Kasım 2021 sonu itibari ile bilanço tutarının 3.547.705,76 TL. olduğu,

(4) Kasım 2021 ayı giderler toplamı 537.516,53 TL. olup, bu harcama tutarının; 369.173,05 TL.'nin aidata esas gider kaleminden, 168.343,48 TL.'nin ise yatırıma esas gider kaleminden yapıldığı,

(5) Aralık 2021 ayına devreden toplam varlıklar tutarının 3.010.189,23 TL. olduğu, bunun; 659.004,64 TL.'nin aidata esas gelir kaleminden, 2.351.184,59.'nin ise yatırıma esas bütçe kaleminden devir olduğu,

(6) TYYK Başkanlığı kasasında 4.014,50 TL. para bulunduğu,

(7) Banka (Denizbank Tümsan Şubesi) hesaplarında 2.986.670,73 TL. para ve 19.504,00 TL çek bulunduğu,

(8) Kasım 2021 ayı sonu itibari ile 188.798,69 TL. aidatın toplanamamış olduğu, 48.558,55 TL. aidatın ise önceden ödenmiş miktar olduğu,

(9) Ay içinde herhangi bir icra takibi başlatılmamış olduğu,

(10) TYYK Başkanlığının, Kasım 2021 ay sonu itibari ile borcunun bulunmadığı anlaşılmıştır.

4. 84 üncü dönem denetlemesine konu 01 Eylül 2021 – 30 Kasım 2021 dönemine ait işletme projesi ve yatırım projesi gelir gider tabloları ile proje bazında harcamalar EK(A-M)'te sunulmuştur. Blokların elektrik ve su sarfiyat durumları ise, EK(N-T)'te blok yöneticilerinin bilgilerine sunulmuştur.

5. Dönem içinde; 5 adet TYYK Başkanlığı toplantısı (495-499) yapılarak karar alındığı, alınan kararların ilgi (b) yönetim planı ile Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (TYTK) kararlarına uygun olduğu, ayrıca dönem içerisinde 1 adet TYTK toplantısı (14 Ekim 2021) yapılarak icraya yönelik kararlar alındığı tespit edilmiştir.

6. TYDK Başkanlığının ilgi (c) 83 üncü dönem denetleme raporu EK-U'nda değerlendirilen hususlarla ilgili yapılan işlemlerin incelenmesine geçilmiş;



- (a) Vergi mükellefi olduğu tespit edilen firmalara mutlaka fatura düzenletirilerek ödeme yapıldığı, fatura temin edilemeyen mal ve hizmet alımları için gider makbuzu düzenlendiği,
- (b) Değerlendirmeye konu firma ile karşılıklı imzalanmış sözleşme kapsamında yapılan hizmet alımı artışı için ek sözleşme düzenlenmemiş olduğu,
- (c) Bozuk olan tenis sahasının zeminin yeniden düzenlenmesi amacıyla gerekli bütçeleme yapılmasının planlandığı,
- (d) Değerlendirmeye konu mal alımının, TYYSK kararı ile karşılaştırılan bedel üzerinde tedariki gerçekleştirildiğinden, bu hususu içeren yeni bir TYYSK kararı ihdas edildiği,
- (e) B kapı araç park yeri sonuna yapılan engelli rampasının yan tarafının kapatıldığı görülmüştür.

7. TYYSK Başkanlığının ilgi (c) denetleme raporu EK-L'si olarak yayımlanan "TYYSK Başkanlığı 01-31 Ağustos 2021 Dönemi Blok Yapılar Yatırım Bütçesi Gelir-Gider Çizelgesi" giderler bölümü "Demirbaş Malzeme/Ekipman Tedarik" sütunundaki toplam 4.000,00 TL. harcama miktarı (A-11 blok sığınak klima alımı) bloklar adına muhasebeleştirilirken, B/S formül hatası yapıldığı raporun yayımından sonra anlaşıldığından; blok yapılar adına arsa payı esas alınarak yapılan düzeltilmiş hali 14 Ekim 2021 tarihinde yapılan TYYSK toplantısı öncesi TYYSK üyelerine dağıtılmış ve açıklama yapılmış, "Oyakkent 1 Etap Site Yönetimi Web Sayfasında" değiştirilmiştir. Konunun bu raporda kayıt altına alınmasının gerekli olduğu değerlendirilmiştir.

8. Denetlenen dönem içerisinde, harcamaların bütçeleme aşamasında öngörüldüğü şekilde gerçekleştiği, harcamalarda artış olmadığı anlaşılmıştır. TYYSK Başkanlığınca, bundan sonraki süreç için DİP/Bütçesinin yeterlilik durumunun TYYSK'na sunulması gerektiği değerlendirilmektedir.

9. Bloklar arası eşgüdümü ve birlikteliği sağlamakla görevli TYYSK'nun bu amaca dönük ilke kararları alması ve kurallar koyması ilgi (b) yönetim planının 21 inci maddesinde düzenlenmiştir. Alınacak ilke kararları ve konulacak kuralların ilgi (a) kanun ve ilgi (b) yönetim planında düzenlenmiş hususlara aykırı olmaması gerekir.

Pandemi sürecinde güncellenerek TYYSK üyelerine gönderilen ve görüşleri sorulan, 30 Haziran 2020 tarihli olarak yayımlanan ilgi (d) dokümanın ilk TYYSK toplantısında istişare edilerek oylanması gerekmektedir.

İlke kararları istişare edilirken, blok içlerinin aidata esas işletme bütçesinden finanse edilerek ve kaç yılda bir boyanacağı konusunu düzenleyen bir maddenin de ilave edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

10. Mayıs 2021 ayında yapılan "Blok Yapı Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantılarında" blok yöneticisinin aidat avansının yarısını ödemesine karar verilen blok yapıların yöneticilerinden bazılarının aidatlarını eksik ödediği tespit edilmiştir. TYYSK Başkanlığınca, aidatını eksik ödeyen blok yöneticileri ile ilgili olarak ilgi (b) yönetim planı hükümleri uygulanmalıdır.

11. TYYSK Başkanlığınca hazırlanan ve TYYSK'ca onaylanarak Mayıs 2021 ayında yapılan "Blok Yapı Kat Malikleri Toplantılarında" kat maliklerine tebliğ edilen DİP/ (Yatırım) Bütçesi içerisinde yer almayan, ancak blok içlerinde dairelere su taşıyan galvaniz demir boruların sıklıkla patlayarak yüksek maliyetler çıkarması üzerine TYYSK kararı ile değiştirilmesi kararlaştırılarak ihale edilen "Beşeri Amaçlı Su Tesisatı Yenileme/Değiştirme" faaliyetinin ilgi (e) sözleşme kapsamında yürütüldüğü, 8 Ekim 2021 tarihinde fiilen başlayan faaliyetin 8 Aralık 2021 tarihinde tamamlandığı ve toplamı 583.038,00 TL. ödeme yapıldığı görülmüştür.

Firmaya, kesin teminatı iade edilmeden önce üç blokta (A/6, A/13, A/20) tespit edilen HDP borudan basınç düşürücü vanaya kadar gelen borudaki sızma dolayısıyla, sözleşmeye konu olmayan bu boruların yüklenici tarafından ücretsiz olarak değiştirilmesine yönelik gayretler memnuniyetle müşahede edilmiştir.

12. "24 Blok Yapı Dış Cephe Bakım, Onarım, Boya ve Bağlantılı Diğer İşler" proje ihalesi; Mayıs 2021 tarihinde 24 blok yapının tamamının "Blok Yapı Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantılarında" alınan karar ve onaylanan DİP/(Yatırım) Bütçesi kapsamında, TYYSK'ca oluşturulan "Özel Komisyon" marifetiyle ve TYYSK'ca verilen yetki ve esaslar dahilinde 6 Aralık 2021 tarihinde neticelendirilmiş, 8 Aralık 2021 tarihinde yapılan TYYSK toplantısında komisyon kararı onaylanmış ve TYYSK Başkanlığına sözleşme yapma yetkisi verilmiştir. TYYSK Başkanlığı ile Yüklenici arasında 15 Aralık 2021 tarihinde ilgi (f) sözleşme imzalanmıştır.

Sözleşmenin ödeme maddesinde (11-4); 2021-2022 dönemi için tahmin edilerek bütçelenen ve "Blok Yapı Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantılarında" onaylanmış olan bütçe dahilinde, 2022 yılında



2.771.000,00 TL. ödeme yapılması öngörülmüştür. Sözleşme bakiyesi 1.304.000,00 TL. ise, Ocak 2023'ten itibaren başlamak üzere 24 ay sabit miktar ile ve aylık 54.333,00 TL. taksitlerle ödenecektir.

Hak ediş ödemeleri, işi tamamlanan blokta yapılan işin metrajına göre hesap edilerek yapılacaktır.

Ödeme maddesi, bütün blok yapıların ortak daire kira gelirleri, reklam gelirleri ve bu gelirlerin faiz getirileri hesap edilerek düzenlenmiştir.

TYYK Başkanlıklarınca; 2022-2023 ve 2023-2024 yılları DİP/(Yatırım) Bütçeleri hazırlanırken, söz konusu proje için yapılacak ödemelerin dikkate alınması önem arz etmektedir.

A-19 blok yönetimince; 01 Nisan 2021 tarihinde Başakşehir Denizbank Şubesinde hesap açıldığı TYYK Başkanlığına bildirilerek, A-19 blok yapı kat maliklerinin birikmiş gelirinin bu hesaba transfer edilmesinin talep edildiği, bilahare 18 Mayıs 2021 tarihinde yapılan "A-19 Blok Yapı Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantısında" bir kat maliki tarafından verilen önergeye istinaden alınan kararda da; A-19 blok yönetimince Başakşehir Denizbank Şubesinde blok yönetimi adına ayrı bir hesap açılarak, ortak daire kira geliri, reklam geliri vb. gelirlerin bu hesapta muhafaza edilmesi ve kararda belirtilen esaslar dahilinde kullanılmasına karar verildiği görülmüştür.

A-19 blok yönetiminin, blok adına birikmiş olan paraların iadesi hakkındaki talebine; dış cephelerin boyanması projesinin 2021-2022 döneminde gerçekleştirilmesi konusunda 8 Nisan 2021 tarihli TYTK toplantısında karar alındığından, projenin akıbeti belli olana kadar herhangi bir işlem yapılmadığı, A-19 blok yönetimi ile kiracı arasında imzalanan kira sözleşmesinde kiranın ödeneceği hesap olarak A-19 blok yönetimi hesabı belirtildiğinden 1 Haziran 2021 tarihinden itibaren ortak daire kirasının bu hesaba yatırılmakta olduğu anlaşılmıştır.

"24 Blok Yapı Dış Cephe Bakım, Onarım, Boya ve Bağlantılı Diğer İşler" projesinin TYTK kararları ile verilen yetki kapsamında imzalanmış olan ilgi (f) sözleşme ödeme planına uygun olarak yürütülmesini teminen; TYYK Başkanlığınca, A-19 blok yönetimi hesabında birikmiş olan paranın TYYK Başkanlığı hesabına aktarılması ve kiracı ile yapılan kira sözleşmesinin ödeme yeri bilgisinin TYYK Başkanlığı hesabı olarak düzeltilmesinin A-19 blok yönetiminden talep edilmesi gerekmektedir.

Sonuç alınamaması durumunda; TYYK Başkanlığınca, halen A-19 blok adına TYYK Başkanlığı hesabındaki mevcut para göz önüne alınarak ve A-19 blok için hesaplanacak bakiye tutar, kat maliklerinden istenmelidir.

A-19 blok yönetiminin ortak daire kira geliri ile reklam gelirinin blok adına açılan ayrı bir hesapta değerlendirilmesi talebi ile ilgili olarak; ilgi (f) sözleşme kapsamında yapılacak ödemelerin tamamlanmasını müteakip, o tarihte yürürlükteki hükümlere göre TYTK'ca belirlenecek esaslar dahilinde ve bütün blokları kapsayacak şekilde bir düzenleme yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

13. TYTK toplantısında alınan karar gereğince, "24 Blok Yapı Dış Cephe Bakım, Onarım, Boya ve Bağlantılı Diğer İşler" projesi kat maliklerinden ilave para toplanmadan gerçekleştirilecektir. 24 ay vade ile yapılacak ödeme sürecinde; toplu yapıda ortaya çıkabilecek ve yatırım bütçesinden finanse edilmesi zorunlu olan ani ve olağanüstü ihtiyaçlar için kat maliklerinden para toplanması söz konusu olabilecektir.

14. "24 Blok Yapı Dış Cephe Bakım, Onarım, Boya ve Bağlantılı Diğer İşler" projesi kapsamında yapılacak işlerin madde başlıkları halinde sıralanacağı, mevsim şartlarının elverdiği duruma göre Nisan-Mayıs 2022 aylarında başlaması, üçer blok yapı halinde ve 150 iş gününde bitirilmesinin öngörüldüğü, işin emniyeti açısından çalışanlara müdahale edilmemesi, işin kontrolü için TYYK Başkanlığınca bir Kontrolör Firması ile sözleşme imzalandığı / imzalanacağı, yanlış veya eksik olarak yapıldığı değerlendirilen konuların süratle TYYK Başkanlığına iletilmesi hususlarının kat sakinlerine duyurulmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

15. İlgi (e) sözleşme kapsamında yapılan ve ilgi (f) sözleşme kapsamında yapılacak işlerin toplam maliyeti ile yapılacak işlerin özet olarak açıklanacağı bir yazının TYYK Başkanlığınca Ocak 2022 ayında Kat Maliklerine gönderilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. Bu yazıda; her iki projenin OYAK 1 ve 2 nci Etap Konutları sözleşmelerinin yapıldığı tarih itibarıyla mukayese edilmesinin (gerekirse döviz bazında birim maliyetlerin açıklandığı uygun olacağı, ek olarak; ilgi (e) sözleşme kapsamında her bir blok yapı için yapılan



ödeme miktarlarını, ilgi (f) sözleşme kapsamında yapılan avans ödemesinin blok yapılara düşen miktarını, bu ödemelerden sonraki her bir blok yapı adına mevcut olan parayı, ilgi (f) sözleşme kapsamında yapılacak işin tamamlanmasını müteakip blok yapılar için ödenecek tahmini miktarları içeren bir çizelgenin konulması gerekir. Bu çizelgede eksi olarak gözükken rakam için kat maliklerinden ilave para istenmeyeceği, ödemenin oluşacak ortak daire kira geliri, reklam geliri ve faiz getirilerinden yapılacağı dip not olarak belirtilmelidir. İlgi (f) sözleşme kapsamındaki işin tamamlanmasını müteakip kesinleşen ödeme miktarları hakkında da Kat Maliklerinin bilgilendirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

16. Mali yıl içerisinde blokların ortak kira geliri olarak tahsil edilen ve arsa payına göre her bir daire adına hesaplanan yıllık kira gelirinin, her yıl Ocak ayı içerisinde kat maliklerine duyurulması gerekmektedir.

17. TYYK Başkanlığı DİP/Bütçesinin hazırlanması ile ilgili olarak;

(a) İlgi (a) kanununun 20 nci maddesi; “kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça: kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlü olduğunu” düzenlemiştir.

(b) İlgi (b) yönetim planı 36-b maddesi; “topluların ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde her bir blokta yer alan bağımsız bölümlerin arsa payları dikkate alınarak hesap yapılacağını” düzenlemiştir.

(c) TYTK'nun 12 Temmuz 2009 tarihinde yapılan ilk toplantısında alınan kararları içeren ilgi (g) tutanak 14 ncü maddesinde; “toplular 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 suretiyle karşılanmasına, satın alınan hizmetlerin bedelinin toplular yönetimi bütçesinden ödenmesine, blok yapı yöneticilerince ayrıca işletme projesi hazırlanmasına gerek olmadığı, sadece toplular yönetimine hazırlanacak işletme projesinin ihtiyaca cevap vereceği ilke olarak oy birliği ile kabul edildiğinin” yer aldığı, 10 uncu madde olarak düzenlenen “OYAK 1 inci ETAP SİTESİ 01.10.2009-31.05.2010 BÜTÇESİNDE” güvenlik gideri ve temizlik gideri olarak tanımlanan tahmini miktarın “daireye bölünerek”, diğer bütün giderlerin ise “m2'ye bölünerek” aidat avanslarının tespit edildiği anlaşılmıştır.

(d) TYTK'nun ilk toplantısından itibaren bu güne kadar, TYYK Başkanlıklarınca tek bir işletme projesi hazırlandığı, aidat avans miktarları belirlenirken; temizlik, güvenlik ve peyzaj hizmetlerinin eşit paylı, diğer bütün harcamaların ise arsa paylı olarak hesap edildiği, işletme projelerinin görüşüldüğü TYTK toplantılarında aidat avanslarının tespit edilmesine yönelik itirazların olduğu, ancak TYTK'ca DİP/Bütçelerinin onaylanarak yürürlüğe girdiği ve uygulandığı, TYDK Başkanlıklarınca düzenlenen denetleme raporlarına istinaden işlemlerin TYTK'ca ibra edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

(e) Konu ile ilgili olarak bir kat malikince yargıya taşındığı beyan edilen uygulama hakkında yargının vereceği nihai kararın, uygulamaya esas teşkil edeceği aşıkardır.

18. Mayıs 2021 ayında yapılan “Blok Yapı Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantılarında” düzenlenen tutanaklarda, bir blok kat maliklerince; “TYYK Başkanlığı 2021-2022 DİP/Bütçesinin toplantıya katılan kat maliklerinin oybirliği ile aldığı karara göre reddedildiğinin” kayıt altına alındığı görülmüştür.

İlgi (b) yönetim planı 28-e maddesi “İşletme projesi TYTK üyelerine imza karşılığı duyurulup kurulun bunu görüşmek üzere toplanması sağlanır. Yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum TYTK'ca incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır” hükmüne, 28-f maddesi ise “TYTK işletme projesini kesinleştirir” hükmüne amirdir.

TYYK Başkanlığı DİP/Bütçesi bu esaslara göre onaylanmakta ve yürürlüğe girmektedir. “Blok Yapı Kat Malikleri Kurulunun” toplular DİP/Bütçesini onaylayıp onaylamaması durumu söz konusu değildir.

TYYK Başkanlığının; her yıl Mayıs ayında yapılan “Blok Yapı Kat Malikleri Olağan Genel Kurul Toplantıları” öncesi hazırlayarak blok yapı yönetimlerine gönderdiği evrak içerisinde yer alan matbu “Blok



Yapı KMGK Toplantı Tutanağı” düzenlenirken, tutanağın 12 inci maddesinin “TYTK Başkanlığı DİP/ Bütçesinin yönetim planı 28-e maddesine istinaden TYTK tarafından onaylandığı ve 28-f maddesi uyarınca kesinleştiğinin kat maliklerine tebliğ edildiğini” içerecek şekilde düzenlenmesini, olabilecek görüş ve önerilerin tutanak ekine eklenebileceğinin not edilmesinin gerekli olduğu değerlendirilmektedir.

19. 84 üncü dönem denetleminde; hesap işlemleri ile yönetim faaliyetlerinin, toplu yapı ve blok yapıların ortak alan iyileştirilmeleri kapsamında gerçekleştirildiği ve toplu yapı sakinlerinin yaşamlarını kolaylaştırmayı amaçladığı değerlendirilmiştir.

20. Denetlenen dönemde yaptığı çalışmalar, site için önem arz eden “Beşeri Amaçlı Su Tesisatı Yenileme” ihalesinin gerçekleştirilerek boru değişim faaliyetinin tamamlanmış olması ve “24 Blok Yapı Dış Cephe Bakım, Onarım, Boya ve Bağlantılı Diğer İşler” projesi ihalesinin neticelendirilerek sözleşme imzalanmış olmasından dolayı TYTK Başkanlığına ve ihale süreçlerine katkı sağlayan TYTK üyesi komisyon üyelerine, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri adına teşekkür eder, 84 üncü dönem işlem ve faaliyetlerinin ibra edilmesini teklif ederiz.



Hüseyin KARABULUT  
TYDK Üyesi



Mehmet CILIZ  
TYDK Üyesi



Saban CIVAN  
TYDK Başkanı

EKLER :

- EK- A (Eylül 2021 Ayı Gelir Gider Tablosu)
- EK- B (Eylül 2021 Ayı Aidata Esas Gelir Gider Tablosu)
- EK- C (Eylül 2021 Ayı Yatırım Bütçesi Gelir Gider Tablosu)
- EK- D (Eylül 2021 Ayı Blok Yapılar Yatırım Bütçesi Gelir Gider Çizelgesi)
- EK- E (Ekim 2021 Ayı Gelir Gider Tablosu)
- EK- F (Ekim 2021 Ayı Aidata Esas Gelir Gider Tablosu)
- EK- G (Ekim 2021 Ayı Yatırım Bütçesi Gelir Gider Tablosu)
- EK- H (Ekim 2021 Ayı Blok Yapılar Yatırım Bütçesi Gelir Gider Çizelgesi)
- EK- I (Kasım 2021 Ayı Gelir Gider Tablosu)
- EK- J (Kasım 2021 Ayı Aidata Esas Gelir Gider Tablosu)
- EK- K (Kasım 2021 Ayı Yatırım Bütçesi Gelir Gider Tablosu)
- EK- L (Kasım 2021 Ayı Blok Yapılar Yatırım Bütçesi Gelir Gider Çizelgesi)
- EK- M (Proje Bazında Harcama Durum Çizelgesi)
- EK- N (Ortak Alan Asansör Elektrik Sarf Çizelgesi)
- EK- O (Ortak Alan Merdiven Elektrik Sarf Çizelgesi)
- EK- P (Ortak Alan Yangın Elektrik Sarf Çizelgesi)
- EK- R (Ortak Alan Bahçe Su Sarf Çizelgesi)
- EK- S (Ortak Alan Su (Ortak Daire/Sığınak) Sarf Çizelgesi)
- EK- T (Ortak Daireler Kira, Elektrik ve Su Katkı Durum Çizelgesi)

DAĞITIM :

Gereği :  
TYTK Divan Başkanlığına  
TYTK Başkanlığına  
Blok Yapı Yöneticilerine

Bilgi :  
Blok Yapı Denetçilerine  
Hukuk Müşaviri Bilal YURTSEVEN'e  
Mali Müşavir Musa MALKOÇ'a