

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

TOPLANTI TUTANAĞI (NO.2023-70)

TARİH : 04 NİSAN 2023
SAAT : 20.30
YER : OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI TYYK BŞK.LİĞİ YÖNETİM OFİSİ
TOPLANTI ODASI
İLGİ : TYYK BŞK.LİĞİNİN 11 MART 2023 GÜN VE 2023-235 SAYILI YAZISI

1. İlgili çağrı yazısı (EK-A) gereğince, OYAKKENT 1.ETAP Konutları TYTK (Toplu Yapı Temsilciler Kurulu) üyeleri yukarıda belirtilen gün ve saatte TYYK toplantı odasında toplanmışlardır.
2. Yapılan yoklamada, toplantıya yirmi üyenin bizzat, üç üyenin ise vekilleri ile temsil edildikleri tespit edilmiş ve “Ek-B Katılım (Hazirun) Cetveli” hazırlanarak bizzat katılan üyeler tarafından imza altına alınmıştır.
3. Toplantı yeter sayısının görülmesi üzerine, TYYK Başkanı Şaban CİVAN (A-20 blok yöneticisi) tarafından üyeler selamlanarak toplantı açılmış ve TYTK Üyeleri Ulu Önder Mustafa Kemal ATATÜRK ve Silah Arkadaşları ile Aziz Şehitlerimizin hatırasına, saygı duruşuna davet edilmişlerdir.
4. TYYK Başkanı Şaban CİVAN kurul üyelerine, “Sayın blok yöneticilerimiz, temsilciler kurulu üyelerimiz hoş geldiniz. Katılımınız için hepimize teşekkür ederiz demiştir. Divan Başkanlığına A-13 blok yöneticisi Ali ALTINDAĞ, Divan Katipliğine ise A-06 blok yöneticisi Muharrem ERİŞEN önerilmiş ve yapılan oylamada yukarıda isimleri yazılı TYTK üyeleri, üyelerin oy birliği ile “Divan Heyetini “oluşturmak için seçilmişlerdir.
5. Divan heyetinin teşkilini müteakip, divan heyetine, toplantı tutanak, Ek ve kayıtlarının onayı için imza yetkisi verilmesi oylanmış ve katılan üyelerin oy birliği ile kabul edilmiştir.
6. Divan Başkanı, divan heyeti adına TYTK üyelerine yaptığı teşekkür konuşmasını takiben ilgili çağrı yazısındaki Ek-C gündem maddelerini kısaca hatırlatmıştır.
7. TYYK Başkanı Şaban CİVAN tarafından Aralık 22, Ocak-Şubat 23 aylarına ait faaliyet raporu kurula sunulmuştur. Divan Başkanı kurula herhangi bir soru olup olmadığını sormuş, A-18 blok yöneticisi Birol GEĞEOĞLU evinde “Pitt Bull” cinsi köpek bakan daire sakini ile ilgili soru sormuş, TYYK Başkanı, bir daire sakini hakkında şikayet alındığını, kamera kayıtlarından tespit yapıldığını, şahsın iki kere uyarıldığını, müteakiben avukatımız tarafından noter kanalıyla bir defa da yazılı olarak uyarıldığını, devam edilmesi durumunda daire sakininin mahkemeye verileceğini açıklamıştır. C-01 blok yöneticisi H. Nezihi DENZİALP, bir daire sakininin büyük göndere bayrak indirilip çekilirken

DİVAN KATİBİ


DİVAN BAŞKANI


ufak bir tören yapılması hususundaki talebini açıklamış, TYYK Başkanı da gereğinin yapılacağını söylemiştir.

8. Denetleme Kurulu Üyesi Mehmet CILIZ tarafından Aralık 22, Ocak-Şubat 23 aylarına ait denetim raporu kurula sunulmuştur. Denetleme Kurulu Üyesi Mehmet CILIZ, yangın merdivenleri ile ilgili elektrik ödemeleri konusunda bloklar arasındaki farklılığa dikkat çekerek, yöneticilerce tedbir alınmasını önermiş, tenis kortunun boyanmasında işçilik hatasından dolayı kabarmalar olduğunu söylemiş, her ne kadar yoğun kar yağışı olmasa da site içi yolların açık bulundurulması hususunda yönetime teşekkür ettiklerini açıklayarak, yönetimin faaliyetlerinin ibra edilmesini önerdiklerini ifade etmiştir. C-02 blok yöneticisi Hasan KARAGÖZ bahse konu elektrik faturalarının havalandırma fanları ile ilgili olabileceğini açıklamış, A-07 blok yöneticisi Fehmi YÜKSEL fanların açık kalmasından kaynaklanabileceğini söylemiş, C-01 blok yöneticisi H. Nezihi DENİZALP ise temizlik görevlilerinin fanları açması ile ilgili olacağını açıklamıştır. TYYK Başkanı Şaban CİVAN temizlik görevlilerine gerekli talimat verileceğini söylemiş, tenis kortu ile ilgili olarak da, sahanın firma tarafından temizlendiğini, yağmurlar dindiğinde zeminin spiralle temizlenerek yeniden astar atılacağı ve boyanacağı bilgisini vermiştir. Müteakiben yapılan oylamada Aralık 22, Ocak-Şubat 23 aylarına ait faaliyetler oy birliği ile ibra edilmiştir.

9. TYYK Başkanı Şaban CİVAN tarafından, dönem içerisinde yapılan anket sonuçları hakkında kurula bilgi verilmiştir. Ankete 365 ev sahibi, 148 kiracı olmak üzere toplam 513 kişinin katıldığını, 256 ev sahibi (% 70,14) ve 131 kiracının (% 88,51) kapıların kapatılmaması ve iki bloğa bir temizlikçi görevlendirmesi yönünde tercihinin işaretlediğini, ortalama % 75,44 oranında bir sonuçla A ve C kapılarının araç trafiğine kapatılmaması yönünde sonuç çıktığını açıklamıştır.

10. TYYK Başkanı Şaban CİVAN, 2023-2024 dönemi güvenlik ve temizlik alımları teknik ve idari şartnamelerinin hazırlandığını, 3 Mart 2023 tarihinde toplam 23 firmaya e-posta ile ihaleye davet yazısı gönderildiğini, 27 Mart 2023 tarihi saat 17.30'a kadar toplam 9 firmanın şartname satın alarak, teklif mektuplarını yönetime teslim ettiğini, 28 Mart 2023 tarihinde saat 14.00'da ihale komisyonunun toplanarak teklif zarflarını açtığını ve incelediğini, 30 Mart 2023 tarihinde saat 14.00'da ihale komisyonunun yeniden toplanarak değerlendirmesini tamamladığını, teknik ve idari şartnamelerdeki bütün hükümlere bağlı kalınmak kaydıyla; güvenlik hizmeti alımının aylık (KDV Hariç) 254.000,00 TL. ile işi yapmayı taahhüt eden MT Grup MT Özel Güvenlik Hizmetleri Limited Şirketi firması, temizlik hizmeti alımının aylık (KDV Hariç) 212.000,00.TL ile işi yapmayı taahhüt eden MT Grup MT Temizlik Yönetim Danışmanlık Limited Şirketi firmasının tekliflerinin uygun görülerek Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna sunulmasına karar verildiğini açıklamıştır. Divan Başkanı tarafından yapılan oylama sonucu oy birliği ile ihale komisyonunun kararı onaylanmıştır.

11. TYYK Başkanı Şaban CİVAN tarafından "2023-2024 Dönemi İşletme Projesi (DİP)/ Bütçesinin" toplam 14.627.500,00 TL., yatırım bütçesinin 1.910.000,00 TL. olarak hazırlanarak toplantı yazısı ekinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine gönderilmiş olduğunu, ancak süreç içerisinde güvenlik ve temizlik ihale sonuçları ile hukuki giderler karşılığı proje kalemlerinden zorunlu artışlar neticesi işletme bütçesinin 14.928.625,00 TL. olarak revize edildiğini açıklamıştır. Ayrıca; bütçenin Ocak 2024 ayı içerisinde asgari ücrete ve elektrik ücretlerine % 25 zam öngörüsü ile hazırlandığını, iş kazası sebebiyle davası kesinleşen Nedim AKTAŞ'a ödenmesi sözkonusu olan tazminat miktarı ve faizinin bütçelemeye dikkate alındığını, Nisan 2023 ayı başında elektrik ücretlerinde yapılan % 15'lik

DİVAN KATİBİ


DİVAN BAŞKANI


bir indirimin de hesaplandığı bilgisini vermiş, Temmuz 2023 ayında asgari ücrete zam yapılması durumunda bunun ek bütçeyle aidatlara yansıtılacağını açıklamıştır. Proje kalemi bazında görüşmelere geçilmiştir.

- “1-1 Güvenlik Hizmeti” proje kaleminde 4.068.750,00 TL. oy çokluğu ile kabul (22 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),
- “1-2 Temizlik Hizmeti” proje kalemi 3.390.625,00 TL. oy çokluğu ile kabul (22 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),
- “1-3 Peyzaj Hizmeti” proje kalemi 913.000,00 TL. oy çokluğu ile kabul (22 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),
- “1-4 Elektrik (Site Ortak Alan” proje kalemi 452.200,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-5 Su (Sulama, Yangın, Site/Blok Ortak Alan)” proje kalemi 350.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-6 Su Depoları Süs Havuzları” proje kalemi 20.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-7 Asansör Servis, Onarım ve TSE Yıllık Periyodik Kontrol” proje kalemi 536.000,00 TL. oy çokluğu ile kabul (22 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),
- “1-8 Jeneratör Servis/Bakım/Onarım ve Yakıt” proje kalemi 125.000,00 TL., oy çokluğu ile kabul (22 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),
- “1-9 TV Servis/Bakım/Onarım” proje kalemi 90.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-10 Diafon/İntercom Servis/Bakım/Onarım” proje kalemi 125.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-11 Hizmet Personeli Kıdem Tazminatı Karşılığı” proje kalemi 375.000,00 TL. oy çokluğu ile kabul (22 Kabul, 1 Çekimser (B-02 blok)),
- “1-12 İlaçlama (Haşere ve Kemirgen Mücadele)” proje kalemi 29.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-13 T.Y Kurul Üye Ücretleri” proje kalemi 445.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-14 Yönetim Sözleşmeli Personel” proje kalemi 850.000,00 TL. oy çokluğu ile kabul (22 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),
- “1-15 Yönetim Personeli Kıdem Tazminatları” proje kalemi 50.000,00 TL. oy çokluğu ile kabul (22 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),
- “1-16 Yönetim, Ulaşım, İletişim, Posta ve Kargo” proje kalemi 72.000,00 TL. oy çokluğu ile kabul (22 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),
- “1-17 Hukuk Müşaviri Danışmanlık” proje kalemi 33.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-18 Mali Müşavir Danışmanlık” proje kalemi 34.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-19 Hukuki Giderler Karşılığı” proje kalemi 700.000,00 TL. oy çokluğu ile kabul (21 Kabul, 2 Ret. (B-01 ve B-02 Bloklar)
- 1-20-Yönetim Ofisi Sarf Malzeme” proje kalemi 75.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-21 Bakım/Onarım/Boya Site Ortak Alan” proje kalemi 450.000,00 TL. oy çokluğu ile kabul (22 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),
- “1-22 Sigorta(Site ve Blok Yapı Ortak Alanlar)” proje kalemi 375.000,00 TL. oy çokluğu ile kabul (22 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),
- “1-23 Post, Vergi, Stopaj” proje kalemi 64.000 TL. oy çokluğu ile kabul (22 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),
- “1-24 Öngörülme” proje kalemi 15.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-25 Paratoner Topraklama Servis Bakım” proje kalemi 20.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-26 Yangın Sistemleri Servis Bakım Onarım” proje kalemi 16.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-27 Yaya, Araç, Kontrollü Geçiş Sistemleri” proje kalemi 22.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-28 Güvenlik Sistemleri ve Kamera Servis/Bakım//Onarım” proje kalemi 83.000,00 TL. oy birliği ile kabul.

DİVAN KATİBİ


DİVAN BAŞKANI


- “2-01 Elektrik (Asansör, Aydınlatma, Pano)” proje kalemi 572.050,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “2-02 Bakım/Onarım/Boya” proje kalemi 200.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “2-03 Blok Yapı Yönetici Huzur Hakları” proje kalemi 303.000,00 TL. oy çokluğu ile kabul (22 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),
- “2-04 Pandemi Karla Mücadele” proje kalemi 75.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “3-03 Demirbaş Malzeme” proje kalemi 40.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “3-13 DC Blok Yapı Dış Cephe Sığınaklar (ve Çatı Bakım/Onarım) (Taksit Ödemesi)” proje kalemi 652.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “3-13 ç Blok Yapı (Dış Cephe Sığınaklar ve) Çatı Bakım/Onarım” proje kalemi 1.218.000,00 TL. oy birliği ile kabul.

Bütçenin tamamı kabul edilmiştir.

12. TYYK Başkanı Şaban CİVAN “Oyakkent 1. Etap 1.096 Konut Konutları Toplu Yapı Yönetimi Kişisel Verilerin Korunması ve İşlenmesi Yönetmeliğinin” 11 Ocak 2023 tarihinden itibaren sitenin WEB sayfasında taslak olarak yayımlandığını açıklamış, bu süre zarfında herhangi bir öneri gelmediğini, yönetim olarak taslak yönetmeliği yeniden inceleyerek bazı düzeltmeler ve ilaveler yaptıklarını açıklamıştır. Divan Başkanı 10 Ocak 2023 tarihli TYTK Toplantısında alınan karar doğrultusunda Yönetmeliği TYTK onayına sunmuş ve yapılan oylamada “Oyakkent 1. Etap 1.096 Konut Konutları Toplu Yapı Yönetimi Kişisel Verilerin Korunması ve İşlenmesi Yönetmeliği” oy birliği ile kabul edilmiştir.

13. TYYK Başkanı Şaban CİVAN, toplantı öncesi A-11 blok yöneticisi Nezih ÇOKAR’ın deprem hazırlıkları kapsamında önerilerinin olduğunu ifade ederek, kendisinin önerileri ile ilgili olarak dinlenmesini talep etmiştir. A-11 blok yöneticisi Nezih ÇOKAR; “İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü (DEZİM) tarafından hazırlanmış olan analizde, ilçemizin nüfusunun halihazırda yaklaşık 500.000 civarında olduğu, olası bir depremde sitemizin konuşlanmış olduğu Başakşehir mahallesinde 1 adet çok ağır hasarlı, 3 ağır hasarlı, 21 orta hasarlı ve 115 hafif hasarlı bina olabileceği, 1 ağır yaralı, 0 vefat, 6 hastanede tedavi 24 hafif yaralı vatandaş bulunabileceği, geçici barınma ihtiyacı hane sayısının 522’ye ulaşabileceği, doğal gaz boru hasarı ve içme suyu hasarının beklenmediği ifade edilerek bu analizler sonrası mahallimizin İstanbul geneli için güvenli bir bölge olduğu değerlendirilmiş, bu referanslar ışığında, bölgemiz için olağanüstü müdahale planları yapılmış ve yapılacağı beyan edilmiştir. İstanbul’u tanıyanların bu ölçümde ne kadar elimizden tutulabileceğini takdirlerinize sunuyor, birkaç sorun ve örnek önlemler ile, sizlerin bu husustaki düşüncelerinize başvurmak istiyor, alınabilecek maddi ve idari tedbirlerin 2023 yılı malikler toplantısına yansıtılmasını arz ediyorum. Bazı akla gelen örnek sorun ve önlemler. Güvenliğin sağlanması; yollar kapanacağı ve kişiler kendi ailesi ile meşgul olacağı için güvenlik personeli gelemeyecek, görevli olanlar da ailesine ulaşmaya çalışacak ve site giriş çıkışlarında zafiyet oluşacaktır. İki kapının iptali büyük dubalarla sağlanabilir mi? Tek girişte kimler görevlendirilebilir? Su ihtiyacı; sular kesileceği için manuel yani doğrudan depodan su temin edilebilir mi? Stok pet su bulundurulması ve zaman ile periyodik değişimi sağlanabilir mi? İletişim tesis ve idamesi; jeneratörden cep telefonları şarjı için çoklu şarj ünitesi mevcut mudur? Isınma ihtiyacı; yaşlı ve bakıma muhtaç kişiler için çadır veya konteynir içi önlem için soba tedariki. Tuvalet ihtiyacı; görevlilerce de aktif olarak kullanılabilen ancak her an temiz bulundurulabilecek veya kullanılmayacak genel gider bağlantılı konteynir tuvalet? Hijyen malzeme

ihtiyacı; yeterli miktarda belli bir süre elde edilemeyecek tuvalet kağıdı, havlu kağıt, sabun vb. kişisel ihtiyaçlar, çevre temizlik malzemeleri stoğu. İlk yardım malzemesi, acil ihtiyaç ilk yardım malzemeleri (sargı bezi, alkol, pamuk vb.) stoğu. Kısmi battaniye ihtiyacı; zor koşullarda barınma ihtiyacı duyanlar için stok en az 500 adet battaniye. Kısmi çadır ihtiyacı; her blok için ebadı belirlenecek en az birer adet genel maksat için. Enkaz müdahale malzemesi; kesici ve delici el aletleri. Elzem konteynır ve miktarı; hela, stok malzeme deposu ve genel maksat (yaşlı ve bakıma muhtaçlar için). Acil yardım talep edilebilecek site sakin kimlikleri; kişiye özel ve gizli olarak muhafaza edilebilecek ve göreve gidmeden sitemizde bulunacak doktor, hemşire vb. meslek sahipleri kimlikleri. alınması gerekli diğer idari ve mali tedbirler,” açıklamalarını yapmıştır. TYYK Başkanı Şaban CİVAN, olası deprem hazırlıkları kapsamında, A-11 blok yöneticisi Nezih ÇOKAR’ın Başkanlığında bir çalışma grubu oluşturulmasını, bu grubun çalışmalarına TYYK Başkanlığının sekreteryaya desteği vermesini, yapılacak çalışma sonuçlarının en kısa sürede yapılacak bir olağanüstü TYTK toplantısı ile kurula sunulmasını önermiştir. C-01 blok yöneticisi H. Nezihi DENİZALP bu tespitlere katıldığını, ancak binalarımız sağlam olduğundan ihtiyaç olarak ifade edilen hususları abartılı bulduğunu ifade etmiştir. C-02 blok yöneticisi Hasan KARAGÖZ de binalarımızın depreme dayanıklı olduğunu, OYAKKENT-2 inci Etapta AFAD’ın ortak kullanım içim koyduğu bir konteynır olduğunu, açıklanan ihtiyaçların çok geniş çaplı olduğunu değerlendirdiğini açıklamıştır. Müteakiben A-11 blok yöneticisi Nezih ÇOKAR önerisini geri çektiğini açıklamıştır

14. Toplantı, Divan Başkanı Ali ALTINDAĞ tarafından yapılan teşekkür konuşması ile saat 23.10’da sona ermiştir.


Muharrem ERİŞEN
Divan Katibi


Ali ALTINDAĞ
Divan Başkanı


DİVAN KATİBİ


DİVAN BAŞKANI

EKLER:

- EK-A: TYYK Bşk. lığının 11 Mart 2023 gün ve Sayı: 2023-235 Sayılı Olağanüstü Toplantı Yazısı.
- EK-B: Hazirun Cetveli (Katılım Çizelgesi).
- EK-C: Gündem Maddeleri (TYYK Toplantı Karar No.2023-595).
- EK-D: Aralık 22, Ocak-Şubat 23 ayları Faaliyet Raporu.
- EK-E: Aralık 22, Ocak-Şubat 23 ayları 89 uncu Dönem Denetleme Raporu.
- EK-F: Toplantı Kayıt Evrakları.

04 NİSAN 2023 TARİHLİ TYTK TOPLANTISI KATILIM ÇİZELGESİ (HAZİRUN)

EK-B

BLOK	DAİRE	YÖNETİCİ ADI - SOYADI	İMZA
A-01	17	HÜSEYİN KARABULUT	
A-02	20	MEHMET CILIZ	
A-03	16	HANİFE AYKAN	A-1 vekalet
A-04	22	HİLMİ ÇAKIR	A-1 vekalet
A-05	27	MEHMET SAĞIROĞLU	
A-06	29	MUHARREM ERİŞEN	
A-07	6	FEHMİ YÜKSEL	
A-08	18	MAKBULE KALE	
A-09	22	OKTAY ÖZTEKİN	
A-10	40	BAYRAM ZUHAL	A-20 vekalet
A-11	20	NEZİH ÇOKAR	
A-12	32	HAYATİ TURSUN	
A-13	25	ALİ ALTINDAĞ	
A-14	17	AYŞEGÜL KARATAŞ	
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	Katıldığı -
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

Divan Başkanı