


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

TOPLANTI TUTANAĞI ( NO.2023-72)

**TARİH** : 18 TEMMUZ 2023  
**SAAT** : 19.30  
**YER** : OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI TYYK BŞK.LİĞİ YÖNETİM OFİSİ  
TOPLANTI ODASI  
**İLGİ** : TYYK BŞK.LİĞİNİN 02 MAYIS 2023 GÜN VE 2023-424 SAYILI YAZISI

- İlgi çağrı yazısı (EK-A) gereğince, OYAKKENT 1.ETAP Konutları TYTK (Toplu Yapı Temsilciler Kurulu) üyeleri yukarıda belirtilen gün ve saatte TYYK toplantı odasında toplanmışlardır.
- Yapılan yoklamada, toplantıya onaltı üyenin bizzat, altı üyenin ise vekilleri ile temsil edildikleri tespit edilmiş ve “Ek-B Katılım (Hazirun) Cetveli” hazırlanarak bizzat katılan üyeler tarafından imza altına alınmıştır. Toplantıda A-01 ve A-19 bloklar temsil edilmemiştir.
- 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.
- TYYK Başkanı Şaban CİVAN kurul üyelerine, “Sayın blok yöneticilerimiz, temsilciler kurulu üyelerimiz hoş geldiniz. Katılımınız için hepimize teşekkür ederiz demiştir. Divan Başkanlığına C-02 blok yöneticisi Hasan KARAGÖZ, 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.
- Divan heyetinin teşkilini müteakip divan heyetine toplantı tutanak, Ek ve kayıtlarının onayı için imza yetkisi verilmesi oylanmış ve katılan üyelerin oy çokluğu ile (B-02 Blok Yöneticisi Adnan KUŞ tutanağı kendisi imzalayacağını söylemiştir) kabul edilmiştir.
- Divan Başkanı, divan heyeti adına TYTK üyelerine yaptığı teşekkür konuşmasını takiben ilgi çağrı yazısındaki Ek-C gündem maddelerini kısaca hatırlatmıştır.
- TYYK Başkanı Şaban CİVAN tarafından Mart-Nisan-Mayıs 2023 aylarına ait faaliyet raporu kurula sunulmuştur.
- Denetleme Kurulu Üyesi Fehmi YÜKSEL tarafından Mart-Nisan-Mayıs 2023 aylarına ait denetim raporu kurula sunulmuştur. A-18 ve B-02 bloklar yatırım bütçesinde eksi bakiyede iken tahakkuk ettirilen finansal gelirlerin iptal edilmesi gerektiği açıklanmış, TYYK Bşk.lığı da iki blok için tahakkuk

  
DİVAN KATİBİ

  
DİVAN BAŞKANI

ettirilmiş olan faizin bu ay düzeltileceğini açıklamıştır. Müteakiben yapılan oylamada Mart-Nisan-Mayıs 2023 aylarına ait TYYK faaliyetleri oy birliği ile ibra edilmiştir.

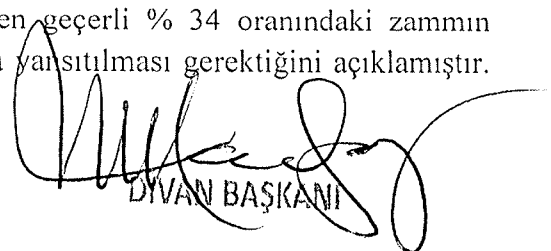
9. TYYK Başkanı Şaban CİVAN 5 Nisan 2022 gün ve 2022-65 Sayılı Divan Tutanağı madde 15.14.'e göre 15 Nisan 2022 tarihinden itibaren yürürlükte olan; 10.000 liraya kadar olan her bir fatura tutarındaki mal ve hizmetlerinin doğrudan alım, 10.000.-25.000 lira arasındaki alımların en az üç firmadan fiyat teklifi alınmak suretiyle, 25.000 lirayı aşan alımların ise TYTK üyelerinden oluşan ihale komisyonu marifetiyle yapılması yetki sınırlarının son ekonomik gelişmelere göre yetersiz kaldığını, 40.000 TL.na kadar (KDV Hariç) her bir fatura tutarındaki mal ve hizmet alımlarının doğrudan alım, 40.000 – 85.000 TL. (KDV Hariç) alımların en az üç firmadan teklif alınmak suretiyle 85.000 TL. (KDV Hariç)'ni geçen alımların ise TYTK üyelerinden oluşan ihale komisyonu marifetiyle yapılması için yetki kararı ihdas edilmesini talep etmiştir. Yapılan istişare sonucu teklif oylanmış ve oyçokluğu ile ( 18 kabul, 4 red) (A-11, A-17, A-18 ve B-02 red) kabul edilmiştir.

10. TYYK Başkanı Şaban CİVAN, elektrikli araçlar için ihtiyaç olarak ortaya çıkan elektrikli şarj istasyonları ile ilgili çalışmalar yapıldığını, A kapı dışındaki siteye ait olduğu bilinen bölgeye 4 adet, elektrikli şarj istasyonu kurulması fikrinin ağırlık kazandığını, firmaların genelde, yeri biz hazırlamamız kaydıyla ve bila kar vererek istasyonları kurmaya sıcak baktıklarını, bir firmanın yerleri kendileri hazırlamak kaydıyla ve A Kapı dışındaki bölgeye 4 adet istasyon kurulması için Başakşehir Belediyesi ile irtibata geçtiklerini ve gerekli izinleri alabileceklerini, bu bölgeye kurulacak istasyonlar için kardan % 45 pay vermeyi teklif ettiklerini açıklamıştır. Diğer taraftan, site içerisinde de Güvenlik Vardiya Amirliği önündeki 2 araçlık park yerine de bile bedel ile 2 adet elektrikli şarj istasyonu yapılması hususu aynı firmayla görüşüldüğünü, firma tarafından bu teklifin olumlu karşılandığını, bu iki şarj cihazı içi kardan % 25 pay verebileceklerini teklif ettikleri bilgisini vermiştir. Yapılan çalışmada; 5 saatte şarj olan bir araç için tahminen 80,00 TL bir kar söz konusu olduğunu öğrendiklerini ifade etmiştir. Yapılan istişare sonucu; A kapı bölgesi dışındaki park yerine 4 adet, site içerisine de Güvenlik Vardiya Amirliği önüne 2 adet elektrikli şarj istasyonu kurulabilmesi için TYYK Başkanlığına sözleşme yapma yetkisi verilmesi oy çokluğu ile (19 kabul, 3 red) (A-04, B-02 ve C-01 red) kabul edilmiştir.

11. TYYK Başkanı Şaban CİVAN, yönetim bünyesinde çalışan dört personelin özlük hakları ile ilgili bilgi vererek, Ocak 2023 tarihinde yapılan TYTK toplantısının 2023-69 numaralı divan tutanağı 11 inci maddesinde yazılı olduğu üzere; Aralık 2022 ayındaki net ücretlerinin 3 personelin % 12,5, Halkla İlişkiler Görevlisinin ise % 10 oranında performans paylarının ücretlerine yansıtılmasına karar verildiğini ve halen bu haliyle uygulandığını, 1 Temmuz 2023 tarihinden geçerli olarak 4 personele Haziran 2023 tarihindeki net ücretlerinin % 5'i oranında ilave performans primi verilmesini teklif ettiklerini açıklamıştır. Personelin maaşlarında 475,00, 508,00, 515,00 ve 524,00'er TL. artış olacağını ifade etmiştir. Yapılan görüşmelerde, Haziran 2023 ayındaki net maaşlarının üç personel için % 5, Halkla İlişkiler Görevlisi için % 8 oranında ilave performans primi verilmesi oylanmış ve oybirliği ile kabul edilmiştir.

12. TYYK Başkanı Şaban CİVAN, 2023-2024 işletme projesinde harcama tahminlerinin, resmi kurumların açıkladığı öngörüler esas alınarak ve azami tasarruf tedbirlerine uyularak tespit edilmiş olduğunu, asgari ücret miktarında 1 Temmuz 2023 tarihinden geçerli % 34 oranındaki zammın öngörülmediğini, dolayısıyla bu zammın ek bütçe ile aidatlara yansıtılması gerektiğini açıklamıştır.

  
DİVAN KATIBI

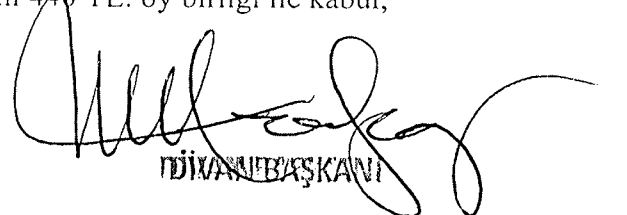
  
DİVAN BAŞKANI

Diğer taraftan, Temmuz ayı içerisinde yapılan düzenleme ile KDV oranının % 18'den % 20'ye çıkması nedeniyle oluşan artışın da bütçeye yansıtılması gerektiğini ifade etmiştir. Temizlik ve güvenlik firmasının dilekçeyle müracaat ederek, Yönetim tarafından sözleşme gereği asgari ücret artışından doğan ve firmanın hakedişine ilave edilen miktara; gerçekleşen enflasyondan dolayı ve temizlik/güvenlik personelinin maaşları piyasaya göre düşük kalmaması maksadıyla güvenlik sözleşmesine 20.000 TL., temizlik sözleşmesine 14.000 TL. ayrıca ilave edilmesini talep ettiğini, talebin yönetim kurulunca incelendiğini, temizlik ve güvenlik personeline piyasa şartlarına uygun ücret ödenerek ve projelerin aksatılmadan yürütülmesini sağlamak üzere güvenlik sözleşmesi için 20.000 TL. temizlik sözleşmesi için 14.000 TL. ilave edilmesinin uygun değerlendirildiğini ve kararın Temsilciler Kurulunun onayına sunulduğunu ifade etmiştir. Teklif kabul edilirse güvenlik personelinin maaşlarına 1.000'er TL., temizlik personelinin maaşlarına 500'er TL. ilave zam yapılacağı bilgisini vermiştir. Yapılan istişare ve oylama sonucu, güvenlik sözleşmesine 20.000 TL., temizlik sözleşmesine 14.000 TL. ayrıca ilave edilmesi oy çokluğu ile (20 kabul, 2 red) (A-07 ve B-02 blok red) kabul edilmiştir.

Ek bütçe ile ilgili yapılan görüşmelere göre;

- "1-1 Güvenlik Hizmeti" proje kalemi 1.369.865 TL.,...oy çokluğu ile kabul (20 Kabul, 2 Red). (A-07 Blok ve B-02 blok red.),
- "1-2 Temizlik Hizmeti" proje kalemi 1.106.564 TL., oy çokluğu ile kabul (20 Kabul, 2 Red). (A-07 Blok ve B-02 blok red.),
- "1-3 Peyzaj Hizmeti" proje kalemi 245.368 TL., oy çokluğu ile kabul (16 Kabul, 6 Red). (A-02 Blok, A-07 Blok, A-16 Blok, A-17 Blok, A-18 Blok ve B-02 blok red.),
- "1-4 Elektrik (Site Ortak Alan" proje kalemi 8.412 TL. oy birliği ile kabul. .
- "1-6 Su Depoları Süs Havuzları" proje kalemi 400 TL. oy birliği ile kabul. .
- "1-7 Asansör Servis, Onarım ve TSE Yıllık Periyodik Kontrol" proje kalemi 10.033 TL. oy birliği ile kabul,
- "1-8 Jeneratör Servis/Bakım/Onarım ve Yakıt" proje kalemi 1.875 TL., oy birliği ile kabul,
- "1-9 TV Servis/Bakım/Onarım" proje kalemi 1.637 TL. oy birliği ile kabul,
- "1-10 Diafon/İntercom Servis/Bakım/Onarım" proje kalemi 2.300 TL. oy birliği ile kabul,
- "1-11 Hizmet Personeli Kıdem Tazminatı Karşılığı" proje kalemi 125.000 TL. oy birliği ile kabul,
- "1-12 İlaçlama (Haşere ve Kemirgen Mücadele)" proje kalemi 406 TL. oy birliği ile kabul,
- "1-13 T.Y Kurul Üye Ücretleri" proje kalemi 137.993 TL. oy birliği ile kabul,
- "1-14 Yönetim Sözleşmeli Personel" proje kalemi 427.175 TL. oy birliği ile kabul,
- "1-15 Yönetim Personeli Kıdem Tazminatları" proje kalemi 25.000 TL. oy birliği ile kabul
- "1-16 Yönetim, Ulaşım, İletişim, Posta ve Kargo" proje kalemi 1.361 TL. oy birliği ile kabul ,
- "1-17 Hukuk Müşaviri Danışmanlık" proje kalemi 627 TL. oy birliği ile kabul,
- "1-18 Mali Müşavir Danışmanlık" proje kalemi 625 TL. oy birliği ile kabul,
- 1-20-Yönetim Ofisi Sarf Malzeme" proje kalemi 1.261 TL. oy birliği ile kabul,
- "1-21 Bakım/Onarım/Boya Site Ortak Alan" proje kalemi 8.805 TL. oy birliği ile kabul,
- "1-24 Öngörülme" proje kalemi 300 TL. oy birliği ile kabul oy çokluğu ile kabul,
- "1-25 Paratoner Topraklama Servis Bakım" proje kalemi 400 TL. oy birliği ile kabul,
- "1-26 Yangın Sistemleri Servis Bakım Onarım" proje kalemi 320 TL. oy birliği ile kabul,
- "1-27 Yaya, Araç, Kontrollü Geçiş Sistemleri" proje kalemi 440 TL. oy birliği ile kabul,

  
DİVAN KATİBİ

  
DİVAN BAŞKANI

“1-28 Güvenlik Sistemleri ve Kamera Servis/Bakım//Onarım” proje kalemi 1.415 TL. oy birliği ile kabul,

“2-01 Elektrik (Asansör, Aydınlatma, Pano)” proje kalemi 10.547 TL. oy birliği ile kabul

“2-02 Bakım/Onarım/Boya” proje kalemi 3.936 TL. oy birliği ile kabul,

“2-03 Blok Yapı Yönetici Huzur Hakları” proje kalemi 102.217 TL. oy birliği ile kabul

“2-04 Pandemi Karla Mücadele” proje kalemi 1.500 TL. oy birliği ile kabul edilmiştir.


TYYK Başkanı Şaban CİVAN; “toplam ilave ödenek ihtiyacı 3.595.783 TL.’dır. Mevcut bütçenin % 69,63’ü asgari ücretle bağlantılı kalemlerden, % 30,37’i ise diğer kalemlerden oluşmaktadır. Ek ödenek ihtiyacı; Temmuz ayından geçerli olması halinde aidatlarda % 27,66 oranında artışı gerektirmektedir. Bazı sakinlerin Temmuz ayı aidatlarını yatırmış oldukları dikkate alındığında, aidat artışının Ağustos ayı aidatlarından geçerli olmak üzere aidatlara yansıtılması uygun olacaktır ve aidatlara %30,43 oranında zam yapılması gerekmektedir.” şeklinde açıklamalarda bulunmuştur.


Konu istişare edilmiş olup, TYYK Başkanlığı 2023-2024 bütçe dönemi işletme bütçesine 3.595.783 TL. ek kaynak ilave edilmesi, aidatlarda Ağustos 2023 ayından geçerli olacak % 30,43 oranında artış yapmak üzere TYYK Başkanlığına yetki verilmesi oylanmış ve oy çokluğu ile kabul (20 Kabul, 2 Red). (A-07 Blok ve B-02 blok red.) edilmiştir. B-02 Blok yöneticisi Adnan KUŞ Hukuk Müşaviri ve Mali Müşavire de zam yapılması konusundaki temennisini gündeme getirmiş, TYYK Başkanlığınca uygun bir miktar zam yapılması görüşü benimsenmiştir.

13, TYYK Başkanı Şaban CİVAN, “2023 Yılı Kat Malikleri Olağan Genel Kurulu Toplantıları sonuç raporları “Dilek ve Önerilerde” yer alan hususlar hakkında bilgi vermiş; işletme bütçesi ve yatırım bütçesinde kaynağı olmayan faaliyetlerin bu dönem içerisinde yapılamayacağını, plaka tanıma sisteminin ve diafon sisteminin yenilenmesi projeleri için bu yıl kaynak planlaması yapılarak, büyük bir kısmının ise kat maliklerinden toplanmak suretiyle önümüzdeki sene için planlanacağını ifade etmiştir. Bütün blokların yakın çevresinde bank, kamelya gibi site sakinlerinin dinlenebileceği üniteler bulunduğunu, C-02 blok uzağına tenis kortu yanına konan piknik masalarının da site sakinlerince çok olumlu karşılandığı ve kullanıldığının gözlemlendiğini, bu bölgeye piknik masaları konmadan önce site sakinlerince aynı mahalde yerlere kilim ve çarşaf serilerek piknik yapıldığını açıklamıştır. Sitenin inşa aşamasında yürürlükteki mevzuata göre 4-1 daireler için 2 adet otopark tahsisi ile ilgili bir düzenleme olmadığı, başlangıçtan bu güne kadar her daireye 1 adet otopark tahsis edildiği, site içerisinde halen yoğun bir otopark sıkıntısı yaşandığını, aidatların yönetim planı amir hükmü doğrultusunda hesaplandığını, geçmiş yıllarda yapılan yönetim planına aykırı uygulamanın baz alınamayacağını açıklamıştır. Blokların yakın çevresindeki ağaçların köklerinin binalara zarar verip vermediğinin peyzaj yetkililerince incelendiğini, ağaçların köklerinin enlemesine değil derinlemesine büyüdüğünden binalara zarar vermesinin mümkün olmadığını bilgisinin verildiğini açıklamıştır. B-02 Blok yöneticisi dilek ve önerilerin tek tek oylanmasını önermiştir. Divan Başkanı dilek ve temennileri oylatmaya başlamış ve oy çokluğu ile reddedilmiştir C-01 Blok yöneticisi .4+1 dairelere 2 otopark tahsis edilmesi ile ilgili düzenlemeyi bulup arz edeceğini söylemiştir.

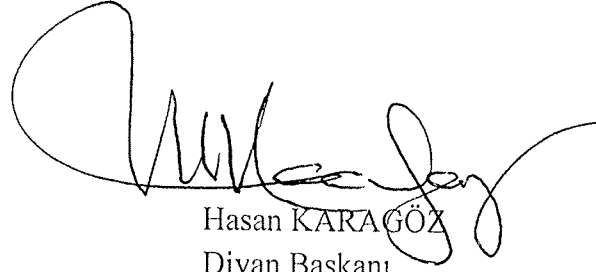
14. Toplantı, Divan Başkanı Hasan KARAGÖZ’ÜN teşekkür konuşması ile saat 21.25’te sona ermiştir.

  
ŞİVAN KATİBİ

  
ŞİVAN BAŞKANI

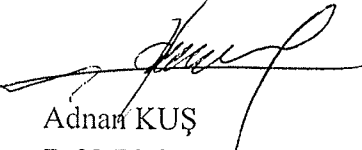


Muharrem ERİŞEN  
Divan Katibi



Hasan KARAGÖZ  
Divan Başkanı

DİVAN KATİBİ



Adnan KUŞ  
B-02 Blok Yöneticisi

DİVAN BAŞKANI

EKLER:

- EK-A: TYYK Bşk. lığının 27 Haziran 2023 gün ve 2023-566 Sayılı Olağanüstü Toplantı Yazısı.  
EK-B: Hazirun Cetveli (Katılım Çizelgesi).  
EK-C: Gündem Maddeleri (TYYK Toplantı Karar No.2023-614).  
EK-D: Mart-Nisan-Mayıs 2023 ayları Faaliyet Raporu.  
EK-E: Mart-Nisan-Mayıs 2023 ayları 90 ıncı Dönem Denetleme Raporu.  
EK-F: Temizlik ve Güvenlik Firmasının Dilekçesi.  
EK-G: Yazılı Önergeler İle İlgili Yapılan İşlemler.  
EK-H: Toplantı Kayıt Evrakları.

| BLOK | DAİRE | YÖNETİCİ ADI - SOYADI | İMZA                |
|------|-------|-----------------------|---------------------|
| A-01 | 17    | HÜSEYİN KARABULUT     | KATILMADI           |
| A-02 | 41    | EBRU SÜNNETÇİ         | A2                  |
| A-03 | 16    | HANİFE AYKAN          | A-8- Makbule KALE   |
| A-04 | 22    | HİLMİ ÇAKIR V.        | A-01 H. Nerim DEMİR |
| A-05 | 27    | MEHMET SAĞIROĞLU      |                     |
| A-06 | 29    | MUHARREM ERİŞEN       |                     |
| A-07 | 6     | FEHMI YÜKSEL          |                     |
| A-08 | 18    | MAKBULE KALE          |                     |
| A-09 | 6     | NUSRET ŞEN            | 17/12 Hayati TURSUN |
| A-10 | 40    | BAYRAM ZUHAL          | Alınan Şaban Civan  |
| A-11 | 20    | NEZİH ÇOKAR           |                     |
| A-12 | 32    | HAYATİ TURSUN         |                     |
| A-13 | 25    | ALİ ALTINDAĞ          | A-20 Şaban Civan    |
| A-14 | 17    | AYŞEGÜL KARATAŞ       |                     |
| A-15 | 18    | FATMA TOPLU           |                     |
| A-16 | 30    | NURCAN ÇALIŞKAN TUNA  |                     |
| A-17 | 35    | ÖZKAN BABA            |                     |
| A-18 | 1     | MURAT KOÇYİĞİT        |                     |
| A-19 | 19    | UYGAR ARSLAN          | KATILMADI           |
| A-20 | 43    | ŞABAN CİVAN           |                     |
| B-01 | 4     | EROL DOĞAN            | A-8- Makbule KALE   |
| B-02 | 23    | ADNAN KUŞ             |                     |
| C-01 | 16    | HASAN NEZİHİ DENİZALP |                     |
| C-02 | 23    | HASAN KARAGÖZ         |                     |

DİVAN BŞK. LİGİNCE  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

Divan Katibi

DİVAN KATİBİ  
[Signature]

Divan Başkanı

DİVAN BAŞKANI  
[Signature]