

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

TOPLANTI TUTANAĞI (NO.2023-74)

TARİH : 04 OCAK 2024
SAAT : 19.30
YER : OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI TYTK BŞK.LİĞİ YÖNETİM OFİSİ
TOPLANTI ODASI
İLGİ : TYTK BŞK.LİĞİNİN 15 ARALIK 2023 GÜN VE 2023-765 SAYILI YAZISI

- İlgi çağrı yazısı (EK-A) gereğince, OYAKKENT 1.ETAP Konutları TYTK (Toplu Yapı Temsilciler Kurulu) üyeleri yukarıda belirtilen gün ve saatte TYTK toplantı odasında toplanmışlardır.
- Yapılan yoklamada, toplantıya yirmioç üyenin bizzat, bir üyenin ise vekili ile temsil edildikleri tespit edilmiş ve "Ek-B Katılım (Hazırun) Cetveli" hazırlanarak bizzat katılan üyeler tarafından imza altına alınmıştır.
- Toplantı yeter sayısının görülmesi üzerine, TYTK 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.
- TYTK 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 birliği ile kabul edilmiştir.
- Divan Başkanı, divan heyeti adına TYTK üyelerine yaptığı teşekkür konuşmasını takiben ilgi çağrı yazısındaki Ek-C gündem maddelerini kısaca hatırlatmıştır.
- TYTK Başkanı Şaban CİVAN tarafından Eylül-Ekim-Kasım 2023 aylarına ait faaliyet raporu kurula sunulmuş ve var ise sorulara cevap verileceği ifade edilmiştir. Bu kapsamda C-1 BY Yöneticisi tarafından sorulan "Sigortadan geri ödeme parası geldi mi" sorusuna, TYTK Başkanı tarafından "Revize bütçe görüşmeleri sırasında açıklayacağım" cevabı verilmiştir. C-2 BY Yöneticisi tarafından EK-D Faaliyet Raporundaki açıklamalara ilaveten "05 Eylül 2023 günü C-2 Blok ve çevresinde meydana gelen su basması sonrasında yapılan 8 adet yol tipi yağmur suyu toplama mazgallarına ilaveten, 1 metre çaplı ve 3,5 – 4 metre derinlikte olacak şekilde 5 adet ilave yağmur kuyusu / logarı yapıldığı" bilgisi Kurul Üyelerine açıklanmıştır.


DIVAN KATİBİ


DIVAN BAŞKANI

8. Denetleme Kurulu Başkanı Mehmet SAĞIROĞLU tarafından Eylül-Ekim-Kasım 2023 aylarına ait denetim raporu kurula sunulmuştur. Rapor hakkında Kurul Üyelerine var ise görüş ve önerileri sorulmuştur. C-2 BY Yöneticisi tarafından "Ortak Daire kiralarnın düşük olduğu (3.000 – 8.000 lira arası) yaklaşık 90 metre kare olan Ortak Dairelerin piyasa şartlarına göre aylık 15.000 lira civarında kiralanabileceği" Blok Yöneticilerine bilgi olarak ifade edilmiştir. Konu hakkında söz alan C-1 BYY, B-2 BYY ve A-6 BYY sırasıyla;

* "Hükümetin %25 kira artış sınırlaması var, aidat almanın yasal sıkıntıları olabilir"

** "Aidat belirleyelim ve bu konuda TYTK Kararı alalım"

*** "A-6 Blok Ortak Daire kirasının 16.000 lira olması için kira tespit davası açılmıştır, Mart ayında sonuçlanabileceği değerlendirilmektedir" Açıklamalarında bulunmuşlardır.

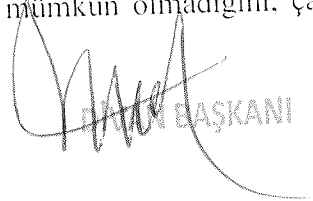
Yapılan oylama sonucunda TYDK Başkanlığı üç aylık Denetleme Raporu (EK-E) kapsamında, TYYK Başkanlığı üç aylık Faaliyet Raporu (EK-D) Oybirliği ile İBRA edilmiştir.

9. TYYK Başkanı Şaban CİVAN, B-1 Blok Daire 3 Kat Maliki Osman URAL'ın, bir dilekçe ile TYYK Bşk.lığına müracaat ederek, şahsından bizzat dinlenmek istenebilecek konularda bilgi verebilmek düşüncesiyle TYTK Toplantısına katılma talebinde bulunduğunu açıklamıştır. Kendisine TYYK Başkanlığınca verilen yazılı cevap ile, konunun ilk TYTK toplantısı gündemine alınarak TYTK'nun kararının talep edileceği ve karara göre müteakip toplantıya davetin sözkonusu olabileceği bilgisi verilmiştir. Konu TYTK'nun onaylarına maruzdur. Yapılan oylama neticesi Osman URAL'ın TYTK toplantısına katılarak bilgi vermesi talebi oyçokluğu ile (A-05, A-15 ve B-02 blok yöneticileri hariç) reddedilmiştir.

10. TYYK Başkanı Şaban CİVAN, elektrikli araçlar için ihtiyaç olarak ortaya çıkan elektrikli şarj istasyonları ile ilgili çalışmalara devam edildiğini, A kapı dışındaki siteye ait olduğu bilinen bölgeye 4 adet, elektrikli şarj istasyonu kurulması konusunda, istekli firmanın BEDAŞ'tan gerekli izni alamadığını, site içerisine yapılması gündeme getirildiğinde ise, TYYK Başkanlığı olarak fatura düzenleyemememizden dolayı ve firmaların ağır şartlar öngörmesi nedeniyle gelişme sağlanamadığı, Avukatımızla yapılan görüşmeler neticesi, site içerisinde bir kiralamanın, ancak kat maliklerinin tamamının izni ile mümkün olduğu, TYYK Başkanlığının bu konuda bir yetkisinin söz konusu olmadığı bilgisinin alındığını açıklamıştır. Konunun üzerinde çalışıldığını, Mayıs 2024 tarihinde yapılacak Kat Malikleri Olağan Genel Kurul gündemine alınacağı ve genel kurul kararına göre faaliyete devam edileceği bilgisini vermiştir. Konu hakkında A-11, A-18, A-10 ve A-4 Blok Yapı Yöneticileri görüş ve önerilerini belirtmişlerdir. C-2 BYY ve Yönetim Hukuk Danışmanı Avukat tarafından "Site Ortak Alanlarının kiralanması için Kat Malikleri onayı gerekmektedir" açıklaması yapılmıştır. B-2 BYY, "TYT Kurulu Üyeleri bu kararı alabilir, Ortak Alanları Reklam için kiralyoruz" ifadesinde bulunmuştur. Divan Başkanı tarafından Kurul Üyelerine hitaben "Ortak Alanların Reklam amaçlı kiraya verilmesi 2010 yılında Kat Malikleri kabulü ile gerçekleşmiştir" açıklaması yapılmıştır.

11. TYYK Başkanı Şaban CİVAN son yağmurlarla birlikte 11 adet blok çatısında problem çıktığı, yönetim teknik elemanları kanalıyla tamiratlar yapıldığını ancak bu çatılarda büyük onarım gerekebileceği bilgisini vermiştir. Getirilen bir çatı ustasından edinilen bilgiye göre; ihtiyaç duyulan malzeme bizim tarafımızdan tedarik edilmek kaydıyla ve günlüğü adam başı 2.000 TL, yevmiye ile 2 ustanın bir blok çatısını 2 günde tamir edilebileceği bilgisinin edinildiğini, bu tarz bir tamiratın çatı başına 15.000 TL gerektirebileceğini açıklamıştır. Firmalara yaptırılan çalışma sonucu, çatının mevcut haline iki kat ızalasyon uygulamak suretiyle ve on yıl garantili olarak Ocak ayı fiyatlarına göre bir blok çatısının yaklaşık 678.000 TL. (KDV Dahil) fiyatla tamir edilebileceği, mebranların değiştirilerek yaklaşık 2.940.000 TL. (KDV Dahil) fiyatla tamir edilebileceği bilgilerinin edinildiği, şu anda blokların yatırım bütçelerindeki parayla çatı tamiratının yapılmasının mümkün olmadığını, çatıları


DİVAN KATİBİ


DİVAN BAŞKANI

problemlili olan A-01, A-02, A-03, A-06, A-08, A-09, A-15, A-16, A-17, C-01 ve C-02 blokların çatı onarımı için para toplanması veya 24 bloğun çatısının tamamının aynı anda yapılması hal tarzlarının temsileiler kurulunca değerlendirilmesi, 3+1 daire başına yaklaşık mebransız 15.000 TL., mebranlı toplam 65.000 TL. para toplanması gerektiği, bu paraların beş ayda toplanabileceği, Ocak 2024 ayı için verilen bu fiyat tekliflerinin para toplanana kadar artmasının kuvvetle muhtemel olduğu, tadilat için yapılacak işlemlerin belirlenmesini TYTK'nun tasviplerine sunmuştur. Sorunlu olan 11 adet bloğun çatısının tamiratının yaptırılmış olduğu ve bundan sonra ihtiyaç duyulacak çatıların tamiratının usta tutularak yaptırılabilceği ve bedelinin "2-02 Bakım/Onarım/Boya" proje kaleminden yapılabilceği, önümüzdeki dönem "2-02 Bakım/Onarım/Boya" proje kalemi bütçesinin yüksek tutulmasının sağlanabileceğinin de değerlendirilebileceğini açıklamıştır. Çatı problemleri kapsamında söz alan Kurul Üyelerinden A-16, A-2, C-2, C-1, A-7, A-20, A-1, A-10, A-17 BYY' ler sırasıyla:

* "Dış Cephe çalışmaları esnasında ustalar zarar vermiş olabilir"

** "Teknik ekip tarafından yapılan küçük onarımlar sonrasında herhangi bir şikâyet gelmedi ama kar yağdığı zaman ne olacak"

*** "Benim Bloкта 3 daire çatısına küçük onarım yapıldı ve şu anda bir sıkıntı yok"

**** "Sıkıntılı Bloklarda küçük onarımlar ile bu işlemi gerçekleştirip, küçük onarım için Bütçe Proje Kalemi yapalım, bekleyelim"

***** "Bizim çatılar kumlu membran kaplama bunun ömrü 15 seneye kadar sürebiliyor, eğer büyük onarım yapılacaksa kiremit de kaplama da değerlendire bilinir, Mayıs 2024 Genel Kurullarında büyük onarım için Karar alalım"

***** "Zamanında yapılan kumlu membran seçimi yanlış olmuş, trapez çatı uygulaması daha iyi olurdu"

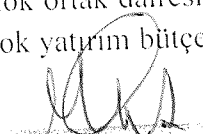
***** "Kumlu membranlarda sorun yok su giderlerinde sorun var"

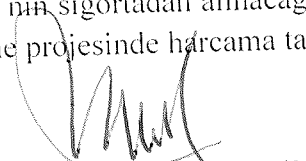
***** "Yaz mevsiminde bütün çatılar küçük onarım ile elden geçirilmeli"

***** "Membranlarda sorun yok su alan kısımları ve çatlak bölgeler küçük onarım ile onarılabilir" açıklamalarında bulunmuşlardır. Konu hakkında bu bilgi ve açıklamalar sonrasında yapılan oylamada 2024-2025 Bütçe Döneminde ödenek ayrılarak Küçük Onarımlar ile bu işlemin devam edilmesi oyçokluğu ile kabul edilmiştir. A-2, A-8 ve A-20 Blok Yöneticileri Büyük Onarım yapılsın diyerek ret oyu kullanmışlardır.

12. TYYK Başkanı Şaban CİVAN, yönetim bünyesinde çalışan dört personelin özlük hakları ile ilgili bilgi vererek, 18 Temmuz 2023 tarihinde yapılan TYTK toplantısının 2023-72 numaralı divan tutanağı 11 inci maddesinde yazılı olduğu üzere: Aralık 2022 ayındaki net ücretlerinin 3 personelin % 5, Halkla İlişkiler Görevlisinin ise % 8 oranında performans paylarının ücretlerine yansıtılmasına karar verildiğini ve halen bu haliyle uygulandığını, 1 Ocak 2024 tarihinden geçerli olarak 4 personele Aralık 2023 tarihindeki net ücretlerinin % 10'u oranında hizmet tazminatı verilmesini teklif ettiklerini açıklamıştır. Personelin maaşlarında 1.450.00, 1.335.00, 1.265.00 ve 1.216,7şar TL. artış olacağını ifade etmiştir. Yapılan görüşmelerde, Aralık 2023 ayındaki net maaşlarının dört personel için % 10 oranında hizmet tazminatı verilmesi oylanmış ve oyçokluğu ile kabul edilmiştir. A-19 blok yöneticisi çekimser kalmıştır.

13. TYYK Başkanı Şaban CİVAN, 5 Eylül 2023 tarihindeki sel baskınından dolayı, D Kapı yaya giriş kapısı arızası, İntercom/Diafon sistemi arızaları, TV Sistemleri arızaları, kamera sistemleri arızaları, basınçlandırma fanları transfer kondaktörleri ve C-02 Blok çöp istasyonu yanındaki rampa girişindeki İSKİ boru patlağı için yapılan toplam 416.326.63 TL. ödeme karşılığı için toplam 304.667.23 TL. sigortadan ödeme yapılacağını bildirildiğini, alındığında muhtelif gelirlere girileceğini, ayrıca C-02 Blok ortak dairesi ve sığınak tadilatı için toplam 232.853.75 TL.'nin sigortadan alınacağını ve C-02 blok yatırım bütçesine girileceğini açıklamıştır. 2023-2024 işletme projesinde harcama tahminlerinin.


DİVAN KATİBİ


DİVAN BAŞKANI

resmi kurumların açıkladığı öngörüler esas alınarak ve azami tasarruf tedbirlerine uyularak tespit edilmiş olduğunu, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunca bütçenin kesinleştirildiği 04 Nisan 2023 tarihinden bu güne kadar gerçekleşen fiyat artışlarının kurul üyelerinin değerlendirmelerine maruz olduğunu, faaliyetlerin azami tasarruf tedbirlerine riayet edilerek yürütülmekte olduğunu, asgari ücrette 1 Ocak 2024'ten geçerli % 49 artış, su fiyatlarında da dönem içerisinde % 13, % 25 ve %15 olmak üzere üç defa artış olduğunu, akaryakıt fiyatları ile bütün mal ve hizmet alımlarındaki yüksek artışlar ve 5 Eylül 2023 tarihindeki sel baskınından kaynaklanan önceden öngörülmeyen harcamaların sigortadan alınamayan kısmından dolayı 2023-2024 işletme bütçesinin yetersiz kaldığını, Nisan ayından itibaren elektrik birim fiyatlarına % 50 oranında zam gelebileceğinin tahmin edildiğini açıklamıştır. Nedim AKTAŞ ile ilgili SGK tarafından açılan dava sonucuna göre de Ocak ayı içerisinde SGK'na toplam 100.000 TL. ödeme yapılacağı bilgisini vermiştir. Nitekim;

Ek bütçe ile ilgili yapılan görüşmelere göre:

- “1-1 Güvenlik Hizmeti” proje kalemi 446.763 TL oy birliği ile kabul
- “1-2 Temizlik Hizmeti” proje kalemi 405.629 TL. oy birliği ile kabul
- “1-3 Peyzaj Hizmeti” proje kalemi 48.637 TL. oy birliği ile kabul
- “1-4 Elektrik (Site Ortak Alan” proje kalemi 21.630 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-5 Su (Sulama, Yangın, Site/Blok Ortak Alan)” proje kalemi 206.069 TL. oy birliği ile kabul. .
- “1-6 Su Depoları Süs Havuzları” proje kalemi 49.600 TL. oy çokluğu ile kabul (B2 BY red).
- “1-7 Asansör Servis, Onarım ve TSE Yıllık Periyodik Kontrol” proje kalemi 295.733 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-8 Jeneratör Servis/Bakım/Onarım ve Yakıt” proje kalemi 159.887 TL., oy birliği ile kabul.
- “1-9 TV Servis/Bakım/Onarım” proje kalemi 93.111 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-10 Diafon/İntercom Servis/Bakım/Onarım” proje kalemi 120.252 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-11 Hizmet Personeli Kıdem Tazminatı Karşılığı” proje kalemi 76.625 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-12 İlaçlama (Haşere ve Kemirgen Mücadele)” proje kalemi 6.126 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-13 T.Y Kurul Üye Ücretleri” proje kalemi 52.770 TL oy birliği ile kabul.
- “1-14 Yönetim Personeli İşverene Maliyeti” proje kalemi 142.333 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-15 Yönetim Personeli Kıdem Tazminatı” proje kalemi 40.000 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-17 Hukuk Müşaviri Danışmanlık” proje kalemi 1.033 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-18 Mali Müşavir Danışmanlık” proje kalemi 1.151 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-19 Hukuki Giderler Karşılığı” proje kalemi 132.544 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-23 Pos. Vergi, Stopaj” proje kalemi 127.134 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-27 Yaya, Araç, Kontrollü Geçiş Sistemleri” proje kalemi 13.983 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-28 Güvenlik Sistemleri ve Kamera Servis/Bakım//Onarım” proje kalemi 90.694 TL. oy çokluğu ile kabul (B-14 BY Red).
- “2-01 Elektrik (Asansör, Aydınlatma, Pano)” proje kalemi 34.974 TL. oy birliği ile kabul
- “2-02 Bakım/Onarım/Boya” proje kalemi 50.342 TL. oy birliği ile kabul.
- “2-03 Blok Yapı Yönetici Huzur Hakları” proje kalemi 32.252 TL. oy birliği ile kabul
- “2-04 Pandemi Karla Mücadele” proje kalemi 23.500 TL. oy birliği ile kabul edilmiştir.

TYYK Başkanı Şaban CİVAN; “toplam ilave ödenek ihtiyacı 2.672.770 TL.’dır. Sigortadan gelecek 304.667.23 TL. düşüldükten sonra Ocak 2024 ayından geçerli olarak aidatlarda % 30,73 oranında artışı gerektirmektedir.” şeklinde açıklamalarda bulunmuştur.


DİVAN KATİBİ


DİVAN BAŞKANI

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



Muharrem ERİŞEN
Divan Katibi



Hasan KARAGÖZ
Divan Başkanı

DİVAN KATİBİ

DİVAN BAŞKANI

EKLER:

- EK-A: TYYK Bşk. lığının 15 Aralık 2023 gün ve 2023-765 Sayılı Olağanüstü Toplantı Yazısı.
- EK-B: Hazirun Cetveli (Katılım Çizelgesi).
- EK-C: Gündem Maddeleri (TYYK Toplantı Karar No.2023-629).
- EK-D: Eylül-Ekim-Kasım 2023 ayları Faaliyet Raporu.
- EK-E: Eylül-Ekim-Kasım 2023 ayları 92 inci Dönem Denetleme Raporu.
- EK-F: Osman Ural EREN'in Dilekçesi
- EK-G: Toplantı Kayıt Evrakı.

BLOK	DAİRE	YÖNETİCİ ADI - SOYADI	İMZA
A-01	17	HÜSEYİN KARABULUT	
A-02	41	EBRU SÜNNETÇİ	
A-03	16	HANİFE AYKAN	
A-04	22	HİLMİ ÇAKIR	
A-05	27	MEHMET SAĞIROĞLU	
A-06	29	MUHARREM ERİŞEN	
A-07	6	FEHMİ YÜKSEL	
A-08	18	MAKBULE KALE	
A-09	6	NUSRET ŞEN	
A-10	40	BAYRAM ZUHAL	
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	Vekaleter M. Sağiroğlu
A-16	30	NURCAN ÇALIŞKAN TUNA	
A-17	35	ÖZKAN BABA	
A-18	1	MURAT KOÇYİĞİT	
A-19	19	UYGAR ARSLAN	
A-20	43	ŞABAN CİVAN	
B-01	4	EROL DOĞAN	
B-02	23	ADNAN KUŞ	
C-01	16	HASAN NEZİHİ DENİZALP	
C-02	23	HASAN KARAGÖZ	

Divan Katibi

DİVAN KATİBİ

Divan Başkanı

DİVAN BAŞKANI

Asil : 23

Vekil : 1

Toplam : 24