

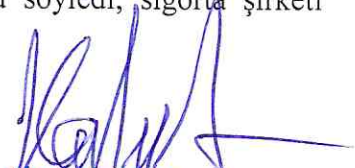
T.C.
OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI
TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU (TYTK)
BAŞAKŞEHİR – İSTANBUL

TOPLANTI TUTANAĞI (NO.2024-76)

TARİH : 04 NİSAN 2024
SAAT : 20.30
YER : OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI TYTK BŞK.LİĞİ YÖNETİM OFİSİ
TOPLANTI ODASI
İLGİ : TYTK BŞK.LİĞİNİN 14 MART 2024 GÜN VE 2024-323 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 onsekiz üyenin bizzat, dört üyenin ise vekilleri ile temsil edildikleri tespit edilmiş ve “Ek-B Katılım (Hazirun) Cetveli” hazırlanarak bizzat katılan üyeler tarafından imza altına alınmıştır. A-07 ve A-19 bloklar toplantıda temsil edilmemiştir.
- 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 A-01 blok yöneticisi Hüseyin KARABULUT, Divan Katipliğine ise A-10 blok yöneticisi Bayram ZUHAL 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 Aralık 23, Ocak-Şubat 24 aylarına ait faaliyet raporu kurula sunulmuştur. A-01 blok yöneticisi Hüseyin KARABULUT C kapıda bayan personelin görev yaptığı bölgede sıkıntı olabileceğini belirtti TYTK başkanı Şaban CİVAN konu hakkında bilgi verdi. A-01 blok yöneticisi Hüseyin KARABULUT Koru parkın iyi temizlenmediği bildirdi A-08 TYTK Başkan Vekili Makbule KALE sabah ilk önce temizliğin oradan başladığını, çöplerin Saat 15.00 den sonra atıldığını tespiti yapıp ve gün içinde temizlendiğini bildirdi. C-01 blok yöneticisi Nezihi DENİZALP sigorta teminatının karşılanmasında memnuniyet duyduğunu söyledi, sigorta şirketi hakkında pozitif kanaat oluştuğunu bildirdi.


DIVAN KATİBİ

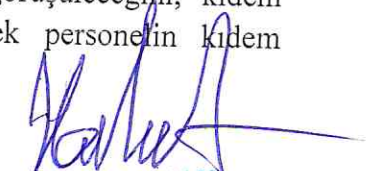

DIVAN BAŞKANI

8. Denetleme Kurulu Başkanı Mehmet SAĞIROĞLU tarafından Aralık 23, Ocak-Şubat 24 aylarına ait denetim raporu kurula sunulmuştur. Her şeyin olması gerektiği gibi yapıldığı ve yönetim kuruluna teşekkür etti. Su depolarının 6 ayda bir temizlenmesinin uygun olacağı bildirdi, TYK Başkanı yılda bir defa temizletildiğini, bundan sonra altı ayda bir temizletileceğini söyledi. Toplanamayan aidatların çok olup olmadığı soruldu. TYK Başkanı üç ayın sonunda icraya verilen sakin sayısının 1-3 kişi olduğunu, üç ay içerisinde herkesin aidatlarını ödediğini, aylık gecikme faizi uygulandığını açıkladı, C-02 blok yöneticisi Hasan KARAGÖZ aidat gelirleri % 30 kadar toplanamıyor dedi TYK Başkanı gecikmeler olsa da toplanıyor dedi. A-11 Blok Yöneticisi Nezih ÇOKAR banka faiz oranları konusunda bankayla pazarlık yapılması halinde daha yüksek olacağını bildirdi. TYK Başkanı bankayla her seferinde görüşüldüğünü açıkladı. TYK Başkanı teknik ofiste personelin oturmadığını, sadece malzeme bırakıp aldığını açıkladı. B-02 Blok yöneticisi Adana KUŞ Yangın pompalarını bakımlarının yapılmalıdır yangın esnasında çalışmaması sıkıntı olur dedi. TYK Başkanı yangın pompalarının bakımlarının düzenli olarak yaptırıldığını söyledi. A-01 Blok yöneticisi Hüseyin KARABULUT patlayan su borularının İSKİ'yle görüşülerek İSKİ'ye yaptırılmasının uygun olacağını söyledi. TYK Başkanı İSKİ'nin OYAK İnşaatla yapmış olduğu protokol gereği site içindeki arızalara karışmadığını, bunun sadece bizim sitemiz için değil, suyun su deposundan dağıtıldığı bütün siteler için geçerli olduğunu açıkladı, her arızada İSKİ ile defalarca görüşüldüğünü, ancak İSKİ'nin site içi arızalara karışmadığı gerekçesiyle arızaları kendi imkanlarımızla yaptırdığımızı söyledi. Müteakiben yapılan oylamada Aralık 23, Ocak-Şubat 24 aylarına ait faaliyetler oy birliği ile ibra edilmiştir.

9. TYK Başkanı Şaban CİVAN, site içerisine kargo dağıtım ünitesi konulması yönünde site sakinlerinin talepleri olduğu, yapılan araştırmada, OYAK kuruluşu bir firmanın site içerisinde gösterilecek bir bölgeye ücretsiz olarak kargo dağıtım ünitesi koymayı teklif ettiğini, sadece süzme sayaç ile elektrik bağlantısı talep edeceklerini, kullanılan elektrik bedelinin altışar aylık periyotlarla yönetime ödeneceği bilgisini vermiştir. Site içerisinde bu maksatla kullanılabilecek en uygun yer olarak B kapı girişindeki bölge tespit edilmiştir. Yapılan oylamada Site içerisinde B kapı bölgesindeki alana kargo dağıtım ünitesi konulması oybirliği ile kabul edilmiştir.

10. TYK Başkanı Şaban CİVAN, bu güne kadar 1 Mayıs-30 Nisan tarihleri arasında kapsayan 12 aylık süre için yapılan güvenlik ve temizlik ihalelerinin, iş başlangıçlarının mali yılbaşını kapsayacak şekilde olmasını teminen 2023 yılının son sekiz aylık dönemi güvenlik ve temizlik alımları teknik ve idari şartnamelerinin hazırlandığını, 1 Mart 2024 tarihinde toplam 35 firmaya e-posta ile ihaleye davet yazısı gönderildiğini, 26 Mart 2024 tarihi saat 17.30'a kadar toplam 14 firmanın şartname satın aldığı, 12 firmanın teklif mektuplarını yönetime teslim ettiğini, 27 Mart 2024 tarihinde saat 14.00'da ihale komisyonunun toplanarak teklif zarflarını açtığını ve incelediğini, 28 Mart 2024 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) 575.500,00 TL. bedelle BEKDEMİR Özel Güvenlik Şirketi, temizlik hizmeti alımının aylık (KDV Hariç) 465.000,00.TL bedelle Zeybek Danışmanlık Şirketi tekliflerinin uygun görülerek Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna sunulmasına karar verildiğini açıklamıştır. Divan Başkanı tarafından yapılan oylama sonucu oy birliği ile ihale komisyonunun kararı onaylanmıştır. A-10 Blok yöneticisi Bayram ZUHAL ihalenin sekiz aylık yapılması sebebiyle personelin yıllık izin ve kıdem tazminatları konusunun firmayla görüşülmesini ve sıkıntı olmamasını belirtti, hak kaybı olmaması için görüşülmesini istedi. TYK Başkanı izinn ücretleri ile ilgili firmayla görüşüleceğini, kıdem tazminatlarının ise yönetim tarafından ödendiğini, seneye devam edecek personelin kıdem tazminatlarının bir yılını doldurduktan sonra ödeneceğini söylemiştir.


DİVAN KATİBİ


DİVAN BAŞKANI

11. TYYK Başkanı Şaban CİVAN tarafından “2024-2025 Dönemi İşletme Projesi (DİP)/ Bütçesinin” toplam 31.624.531,00 TL., yatırım bütçesinin 5.050.008,00 TL. olarak hazırlanarak toplantı yazısı ekinde Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyelerine gönderilmiş olduğunu, ancak süreç içerisinde güvenlik ve temizlik ihaleleri neticesi işletme bütçesinin 30.502.670,00 TL. olarak revize edildiğini açıklamıştır. Bütçe dönemi içerisinde asgari ücrette meydana gelecek artışların ek bütçeyle aidatlara yansıtılacağını açıklamıştır. Proje kalemi bazında görüşmelere geçilmiştir.

“1-1 Güvenlik Hizmeti” proje kalemi 9.229.950,00 TL. oy birliği ile kabul

“1-2 Temizlik Hizmeti” proje kalemi 7.393.500,00 TL. oy çokluğu ile kabul (21 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)), B-02 Blok yöneticisi Adana KUŞ temizlik personelinin site bünyesine alınmasının yararlı olacağını söyledi. C-02 Blok yöneticisi Hasan KARAGÖZ geçmişte bahçıvanların bünyeye alındığını ancak verim alınmadığını belirtti A-12 Blok yöneticisi Hayati TURSUN zaten her şeyi biz yapıyoruz bünyeye alınabilir dedi

“1-3 Peyzaj Hizmeti” proje kalemi 1.704.100,00 TL. oy çokluğu ile kabul (21 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),

“1-4 Elektrik (Site Ortak Alan” proje kalemi 964.500 TL. oy birliği ile kabul.

“1-5 Su (Sulama, Yangın, Site/Blok Ortak Alan)” proje kalemi 1.056.500,00 TL. .oy birliği ile kabul.

“1-6 Su Depoları Süs Havuzları” proje kalemi 75.000,00 TL. oy birliği ile kabul.

“1-7 Asansör Servis, Onarım ve TSE Yıllık Periyodik Kontrol” proje kalemi 1.131.200,00 TL. oy çokluğu ile kabul (21 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),

“1-8 Jeneratör Servis/Bakım/Onarım ve Yakıt” proje kalemi 324.000,00 TL., oy birliği ile kabul

“1-9 TV Servis/Bakım/Onarım” proje kalemi 123.200,00 TL. oy birliği ile kabul.

“1-10 Diafon/İntercom Servis/Bakım/Onarım” proje kalemi 175.000,00 TL. oy birliği ile kabul.

“1-11 Hizmet Personeli Kıdem Tazminatı Karşılığı” proje kalemi 650.000,00 TL. .oy birliği ile kabul

“1-12 İlaçlama (Haşere ve Kemirgen Mücadele)” proje kalemi 72.000,00 TL. oy birliği ile kabul.

“1-13 T.Y Kurul Üye Ücretleri” proje kalemi 795.720,00 TL. oy birliği ile kabul.

“1-14 Yönetim Sözleşmeli Personel” proje kalemi 1.980.000,00 TL. oy çokluğu ile kabul (20 Kabul, 2 Ret. (A-11 ve B-02 blok)) A-11 Blok yöneticisi Nezihi ÇOKAR muhasebe sorumlusu personelin durumunun yeniden gözden geçirilmesini ve tasarruf edilmesini önermiştir.

”1-15 Yönetim Personeli Kıdem Tazminatları” proje kalemi 200.000,00 TL. oy çokluğu ile kabul (20 Kabul, 2 Ret. (A-11 ve B-02 blok))

“1-16 Yönetim, Ulaşım, İletişim, Posta ve Kargo” proje kalemi 100.000,00 TL. oy çokluğu ile kabul (21 Kabul, 1 Ret. (A-05 blok)) A-05 Blok yöneticisi Mehmet SAĞIROĞLU posta ile tebligata para harcanmaması, tebligatların elektronik ortamda yapılmasını önermiştir. B-02 Blok yöneticisi Adnan KUŞ tebligat kanununa göre mutlaka yazılı ve posta ile tebligat yapılması gerektiğini söylemiştir.

“1-17 Hukuk Müşaviri Danışmanlık” proje kalemi 50.000,00 TL. oy birliği ile kabul.

“1-18 Mali Müşavir Danışmanlık” proje kalemi 50.000,00 TL. oy birliği ile kabul.

“1-19 Hukuki Giderler Karşılığı” proje kalemi 100.000,00 TL. oy birliği ile kabul

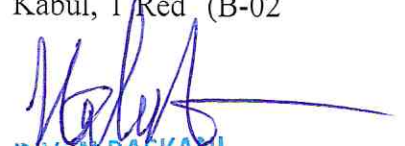
“1-20-Yönetim Ofisi Sarf Malzeme” proje kalemi 100.000,00 TL. oy birliği ile kabul.

“1-21 Bakım/Onarım/Boya Site Ortak Alan” proje kalemi 770.000,00 TL. oy birliği ile kabul

“1-22 Sigorta(Site ve Blok Yapı Ortak Alanlar)” proje kalemi 650.000,00 TL. oy birliği ile kabul

“1-23 Post, Vergi, Stopaj” proje kalemi 250.000 TL. oy çokluğu ile kabul (21 Kabul, 1 Red (B-02 blok)),


DİVAN KATİBİ


DİVAN BAŞKANI

- “1-24 Öngörülmeven” proje kalemi 20.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-25 Paratoner Topraklama Servis Bakım” proje kalemi 25.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-26 Yangın Sistemleri Servis Bakım Onarım” proje kalemi 35.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-27 Yaya, Araç, Kontrollü Geçiş Sistemleri” proje kalemi 35.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “1-28 Güvenlik Sistemleri ve Kamera Servis/Bakım//Onarım” proje kalemi 100.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “2-01 Elektrik (Asansör, Aydınlatma, Pano)” proje kalemi 1.235.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “2-02 Bakım/Onarım/Boya” proje kalemi 480.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “2-03 Blok Yapı Yönetici Huzur Hakları” proje kalemi 528.000,00 TL. oy çokluğu ile kabul (22 Kabul, 1 Ret. (B-02 blok)),
- “2-04 Pandemi Karla Mücadele” proje kalemi 100.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “3-03 Demirbaş Malzeme” proje kalemi 100.000,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “3-13 DC Blok Yapı Dış Cephe Sığınaklar (ve Çatı Bakım/Onarım) (Taksit Ödemesi)” proje kalemi 380.331,00 TL. oy birliği ile kabul.
- “3-13 DC Blok Yapı (Dış Cephe Sığınaklar ve) Çatı Bakım/Onarım” proje kalemi 4.509.677,00 TL. oy birliği ile kabul. Bütçenin tamamı kabul edilmiştir. C-01 Blok yöneticisi H.Nezih DENİZALP Şaban Bey ve yönetim personelinin bütçe hazırlama konusunda çok titiz ve başarılı bir çalışma yaptıklarını belirterek kendilerine teşekkür etti B-02 Blok Yöneticisi Adnan KUŞ bütçenin yetersiz olacağını değerlendirdi. Malî müşavir enflasyonist ortamlarda bütçenin denk olabilmesinin zor olduğunu belirtmiştir.

12. Toplantı, Divan Başkanı Hüseyin KARABULUT tarafından yapılan teşekkür konuşması ile saat 22.10’da sona ermiştir.


Bayram ZUHAL
Divan Katibi

DİVAN KATİBİ


Hüseyin KARABULUT
Divan Başkanı

DİVAN BAŞKANI

EKLER:

- EK-A: TYYK Bşk. lığının 14 Mart 2024 gün ve Sayı: 2024-323 Sayılı Olağanüstü Toplantı Yazısı.
- EK-B: Hazirun Cetveli (Katılım Çizelgesi).
- EK-C: Gündem Maddeleri (TYYK Toplantı Karar No.2024-644).
- EK-D: Aralık 23, Ocak-Şubat 24 ayları Faaliyet Raporu.
- EK-E: Aralık 23, Ocak-Şubat 24 ayları 93 üncü Dönem Denetleme Raporu.
- EK-F: Toplantı Kayıt Evrakı.

BLOK	DAİRE	YÖNETİCİ ADI - SOYADI	İMZA
A-01	17	HÜSEYİN KARABULUT	
A-02	41	EBRU ALTINEL	
A-03	16	HANİFE AYKAN	V. AYKAN H. AYKAN
A-04	22	HİLMİ ÇAKIR	V. HİLMİ H. ÇAKIR
A-05	27	MEHMET SAĞIROĞLU	
A-06	29	MUHARREM ERİŞEN	V. AHİT H. ERİŞEN
A-07	6	FEHMİ YÜKSEL	KATILMADI
A-08	18	MAKBULE KALE	
A-09	6	NUSRET ŞEN	
A-10	40	BAYRAM ZUHAL	
A-11	20	NEZİH ÇOKAR	
A-12	32	HAYATİ TURSOY	
A-13	25	ALİ ALTINDAĞ	
A-14	17	AYŞEGÜL KARATAŞ	V. AYŞEGÜL H. 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	
B-02	23	ADNAN KUŞ	
C-01	16	HASAN NEZİHİ DENİZALP	
C-02	23	HASAN KARAGÖZ	

Divan Katibi

DİVAN KATİBİ

Divan Başkanı

DİVAN BAŞKANI