

TOPLANTI TUTANAĞI (NO.2026-96)

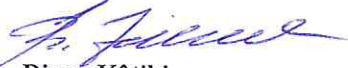
TARİH : 09 Ocak 2026

SAAT : 19.30

YER : TYYK Bşk. lığı Yönetim Ofisi Toplantı Salonu

İLGİ : TYYK Bşk. lığının 24 Aralık 2025 Gün ve 2025-916 Sayılı Yazısı

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 buluşmuşlardır. Yapılan yoklamada, Toplantıya 21 üyenin bizzat, 2 üyenin ise vekili ile temsil edildikleri tespit edilmiş ve EK-B Katılım / Hazirun Cetveli hazırlanarak bizzat katılan üyeler tarafından imza altına alınmıştır. (A-19 BY toplantıya katılmamıştır)
2. Toplantı yeter sayısının görülmesi üzerine, TYYK Başkanı Hasan KARAGÖZ (C-2 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.
3. TYYK Bşk. ı tarafından, Divan Heyetinde yer almak isteyen var mı diye sorulmuş, olmadığı görüldüğünde ise Toplantı Divan Başkanlığına A-7 BY Fehmi YÜKSEL aday gösterilmiş, Divan Kâtipliğine ise A-10 BY Bayram ZUHAL önerilmiştir. Yapılan oylamada Divan Başkanlığına A-7 BY Fehmi YÜKSEL, Divan Kâtipliğine ise A-10 BY Bayram ZUHAL OYBİRLİĞİ ile seçilmişlerdir.
4. Divan Heyetinin teşkilini müteakip; Toplantı Tutanak, EK ve kayıtlarının onayı için Divan Heyetine İmza Yetkisi Verilmesi oylanmış ve OYÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. B-2 BY Toplantı Tutanağını kendisinin imzalayacağını belirtmiştir.
5. Divan Başkanı tarafından, Divan Heyeti adına TYTK Üyelerine yapılan teşekkür konuşmasını takiben Yönetim Kurulu Kararı 2026-708 (EK-C) Gündem Maddesi kısaca hatırlatmıştır. Divan Başkanı tarafından TYTK Toplantısının Olağanüstü olması nedeniyle Toplantı Gündem maddesi haricinde yazılı ve sözlü önerge alamayacağını belirtmiş ve Gündem Maddesinin görüşülmesine başlanılmıştır
6. Gündem Maddesi olan ve TYYK Bşk. lığı tarafından hazırlanan 2026 yılı Toplu Yapı İşletme Projesi İP / Bütçesi (EK-D) görüşmelerine başlanılmıştır. TYYK Başkanı tarafından Kurul Üyelerine Toplu Yapı 2026 İşletme Projesi / Bütçesi hakkında bilgi verilmiştir. Bu kapsamdan olmak üzere; 2026 Bütçesinin titizlikle hazırlandığı ifade edilerek, 62.240.000 TL. Olan Aidata Esas Proje Kalemleri toplamından, 2026 yılına devir olan 7.264.332,14 TL. Düşüldüğünde Aidat gelirine esas miktarın 54.975.667, 86 TL. Olarak tespit edildiği belirtilmiştir. 2026 yılı aidat artışının ise % 36. 6 olarak hesaplandığı ifade edilmiştir. Ayrıca Yatırım Proje Kalemleri kapsamında, 2026 yılsonu olarak öngörülen 23.001.670,50 TL. Tutarındaki miktarın ise önümüzdeki dönemlerde gerçekleştirilecek Blok Çatı onarımları ile bu yıl içinde gerçekleştirilmesi planlı yatırım harcamalarında (Kum saha tadilatı, Kameriye alımı, Blok giriş ve acil kapılar tadilatı ile yangın merdiven aydınlatma tadilatı vs.) kullanılabileceğini belirtmiştir.
7. TYYK Başkanının 2026 Bütçesi hakkında yaptığı açıklamalardan sonra Divan Başkanı tarafından Aidata Esas ve Yatırıma Esas Proje Kalemlerinin tek tek görüşülmesi ve onaylanmasına başlanılmıştır.
 - 7.1. 01.01. Güvenlik Hizmeti (15 kişi) KDV dâhil 15.100.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. 1 Gündüz Vardiya Amiri, 2 Gece Vardiya Amiri ve 12 Kapı / Devriye Güvenlik Görevlisi olmak üzere toplamda 15 Güvenlik Elemanı ile hizmet alınmaktadır. İhale kapsamında Güvenlik Firması ile aylık KDV dâhil 1.250.000 TL olacak şekilde sözleşme yapılmıştır.


Divan Kâtibi


B-2 Blok Yöneticisi


Divan Başkanı

7.2. 01.02. Temizlik Hizmeti (13 kişi) 11.100.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. 1 Meydancı (Toplu Yapı Ortak Alan Temizlik Görevlisi) ve 12 Blok Temizlik Görevlisi (Her 2 Blok için 1 Temizlik Görevlisi) olacak şekilde toplam 13 Temizlik Personeli, 01 Ocak 2026 günü itibarı ile Yönetim Kadrosunda istihdam edilmektedir.

7.3. 01.03. Peyzaj Hizmeti (3+1 kişi) KDV dâhil 5.170.000 TL. OY ÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. A-11 ve B-2 BY' ler olumsuz oy kullanmışlardır. *Boşer bu kadroda çalışmamalıdır*

7.4. 01.04. Toplu Yapı Ortak Alan Elektrik; 2.265.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

7.5. 01.05. Toplu Yapı Yeşil Alan Sulama Su; 3.940.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

7.6. 01.06. Toplu Yapı Su Depo, Hidroforlar; 300.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kalemi karşılığında 5 adet su deposu yıllık temizliği ve 12 adet Hidrofor Pompasının yıllık bakım sözleşmesi yapılmıştır.

7.7. 01.07. Asansör Servis Bakım ve TSE Kontrol; 2.865.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kalemi karşılığında Bloklarda bulunan 48 Asansör için yıllık bakım sözleşmesi yapılmıştır. Belirlenen miktar, tüm asansörlerin yıllık TSE kontrol, muayene gideri ve olabilecek arıza onarımlarını da kapsamaktadır.

7.8. 01.08. Jeneratör Servis Bakım; 600.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kalemi karşılığında sitede mevcut 5 adet imdat jeneratörünün yıllık bakım sözleşmesi yapılmıştır. Belirlenen miktar, tüm jeneratör yakıt depolarının yılda iki kez tam dolum yapılmasını ve olabilecek arıza onarımlarını da kapsamaktadır.

7.9. 01.09. TV Servis Bakım; 275.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kalemi karşılığında sitede mevcut 125 adet TV Yükselticisi ve TV alt yapısının yıllık bakım sözleşmesi yapılmıştır. Site 32 kanallı ortak TV ve DİĞİ TÜRK ile D SMART yayınlarının alt yapısının aylık olarak servis bakımı yapılmaktadır.

7.10. 01.10. Dâhili İletişim Sistemi DİS Servis Bakım; Garanti kapsamında olduğu için bu yıl ödenek ayrılmamıştır.

7.11. 01.11. Hizmet Personeli Kıdem Tazminatı (15+3+1); 2.010.000 TL. OY ÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kalemi Güvenlik ve Peyzaj hizmeti olarak sitemizde görev yapan toplam 19 kişinin Kıdem Tazminatı karşılığı olarak bütçelen dirilmiştir. B-2 BY olumsuz oy kullanmıştır.

7.12. 01.12. Toplu Yapı ve Blok Ortak Alan İlaçlama Servis Bakım; 170.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kalemi, Toplu Yapı Ortak Yerleri ile Blok Ortak Yerlerinde kemirgen ve haşere mücadelesi kapsamında kullanılmaktadır. Bu kapsamda Sertifikalı bir İlaçlama Firması ile 15 günde bir kontrol ve ilaçlama yapılması için sözleşme yapılmıştır.

7.13. 01.13. Toplu Yapı Kurul Üyeleri Ücretleri; 1.800.000 TL. OY ÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminde, TYYK Başkanlığı (3 kişi) ve TYDK Başkanlığı (3 kişi) Üyelerinin aylık ücretleri ödenmektedir. 2026 yıl bütçesinde TYYK Üyeleri için "Asgari ücret X 1.5" ve TYDK Üyeleri için de "Asgari ücret onda biri X 1.25" olarak karşılık konulmuştur. B-1 BY olumsuz oy kullanmıştır.

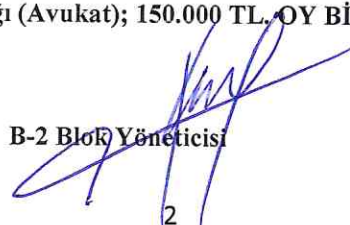
7.14. 01.14. Yönetim Kurulu Başkanlığı Personel Ücretleri (4 kişi); 3.900.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminde, Yönetim Ofis Çalışanı iki Personel ile iki Teknik Personelin tüm vergiler dâhil ücretleri ödenmektedir.

7.15. 01.15. Yönetim Personeli Kıdem Tazminatları (4+13 kişi); 3.070.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kalemi, Yönetim Ofis çalışanı 2 kişi ve 2 Teknisyen ile 13 Temizlik Görevlisinin Kıdem Tazminatı karşılığı olarak bütçelen dirilmiştir.

7.16. 01.16. Yönetim Başkanlığı Ulaşım, İletişim; 195.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kalemi, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığının ulaşım, iletişim, posta, kargo ve ofis giderleri karşılığı için konulmuştur.

7.17. 01.17. Yönetim Hukuk Danışmanlığı (Avukat); 150.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.


Divan Kâtibi


B-2 Blok Yöneticisi


Divan Başkanı

7.18. 01.18. Yönetim Mali Danışmanlığı (Mali Müşavir); 150.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

7.19. 01.19. Hukuk Giderler Karşılığı; 350.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kalemi, yıl içinde aleyhimize sonuçlanabilecek devam eden mahkeme süreci için bütçelen dirilmiştir. Mahkeme sonucu lehimize olduğu takdirde Proje Kalemi için ayrılan meblağ bir sonraki bütçe dönemine devir edilecektir.

7.20. 01.20. Yönetim Ofis Giderleri; 345.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminde, Yönetim ofisini kırtasiye, ikram, temizlik giderleri ile muhasebe yazılım ve fotokopi, faks, yazıcıların sözleşme kapsamında servis bakım giderleri karşılanmaktadır.

7.21. 01.21. Toplu Yapı Ortak Yer ve Tesisler Bakım, Onarım ve Boya; 1.500.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminden, yıl içinde Toplu Yapı Ortak Yer ve Tesislerinde olabilecek arıza onarımları, tamirat ve boya bakım giderleri karşılanmaktadır. Dönem içinde site istinat duvarlarının boya bakımı yapılması planlanmıştır.

7.22. 01.22. Toplu Yapı ve Blok Sigortası; 800.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminde, Toplu Yapı ile Blok Ortak Yer ve Tesislerin sigortası karşılanmaktadır.

7.23. 01.23. Vergi, Stopaj, POS; 725.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminde, faizde bulunan paranın % 17.5 oranındaki stopaj vergisi ile pos makinesi hizmet masrafı karşılanmaktadır.

7.24. 01.24. Öngörülmeyen; 50.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminden, yıl içinde olabilecek ama karşılığı Proje Kalemlerinde olmayan muhtelif giderler karşılanmaktadır.

7.25. 01.25. Paratoner, Topraklama Servis Bakım; 40.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminden, Toplu Yapıda bulunan 10 adet paratoner, 24 Blok elektrik panosu, Site elektrik panosu ve 5 adet jeneratörün topraklama kontrol ve servis bakım giderleri karşılanmaktadır.

7.26. 01.26. Yangın Alarm Sistemleri Servis Bakım; 150.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminden, Blok elektrik odalarında bulunan Yangın Alarm Sistemi ile buna bağlı Blok içi tesisatın servis bakım giderleri karşılanmaktadır.

7.27. 01.27. Kontrollü Geçiş Sistemleri Servis Bakım; 100.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminden, Plaka Tanıma Sistemi (PTS) ve Yaya Geçiş Turnikelerinin servis bakım giderleri karşılanmaktadır.

7.28. 01.28. CCTV, Güvenlik Sistemleri Servis Bakım; 300.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminden, Toplu Yapı ve Bloklarda bulunan 300 kamera ile Kayıt Cihazları ve bunlar ile ilişkili donanımın servis bakım giderleri karşılanmaktadır.

7.29. 02.01. Blok Ortak Alan Elektrik; 2.000.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminden, Blok merdiven, asansör ve koridor elektrik sarfiyatı karşılanmaktadır.

7.30. 02.02. Blok Ortak Yer ve Tesisler Bakım, Onarım ve Boya; 1.500.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminden, Blok Ortak Yer ve Tesislerinin bakım, onarım ve boya sarf giderleri karşılanmaktadır.

7.31. 02.03. Huzur Hakları (24); 1.220.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminden, Blok Yöneticisi olan 24 kişinin huzur hakları / ücretleri karşılanmaktadır.

7.32. 02.04. Kar Mücadelesi; 100.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminden, yıl içinde olabilecek kar yağışlarına karşı alınması gereken önlemlerin giderleri karşılanmaktadır.

8. Aidata Esas Proje Kalemlerinin görüşülüp, onaylanmasından sonra Divan Başkanı, Yatırıma Esas Proje Kalemlerinin görüşülmesini başlatmıştır. Bu kapsamda;

8.1. 03.03. Demirbaş Malzeme, Ekipman Tedarik; 150.000 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminden, yıl içinde olabilecek demirbaş malzeme ve donanım bedelleri karşılanmaktadır.


Divan Kâtibi

B-2 Blok Yöneticisi




Divan Başkanı

8.2. 03.13. Blok Sığmak, Çatı, Kapı Bakım Onarım; 22.559.285,06 TL. OY ÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminden, Blokların önümüzdeki dönemlerde yapılması planlanacak kumlu membran çatı kaplamalarının değişimi ve kısmi onarımları karşılanacaktır. Ayrıca yıl içinde aşağıda belirtilen projelerde gerçekleştirilecektir.

8.2.1. Kartaltepe Çocuk Oyun Parkının kum olan tabanının kauçuk zemin malzemesi ile kaplanması,

8.2.2. Mevcut Kameriye, Oturma Gruplarının Bakım, Onarımı ve ilave Kameriye / Oturma Grubu alımı,

8.2.3. Blok giriş / çıkış kapılarının, acil çıkış kapılarının ve Blok kat koridorlarında bulunan yangın kapılarının bakım ve onarımı,

8.2.4. Blok acil tahliye merdivenkovası aydınlatmalarının harekete duyarlı sensörlü aydınlatmalar ile değişimi,

İşbu Proje Kaleminden, önümüzdeki dönemlerde gerçekleştirilecek çatı kaplama değişimleri için para toplanmaktadır. Ayrıca TYYK Başkanlığı tarafından çalışması yapıp ihale komisyonu ile TYT Kuruluna sunulacak ve yıl içinde yapılması planlanan madde 8.2.1 – 8.2.2. – 8.2.3. – 8.2.4' de yazılan projelerin bedelleri de bu Proje Kaleminden karşılanacaktır. A-2 ve B-2 BY' ler olumsuz oy kullanmışlardır.

8.3. Aidat Projesine Borç; Eksi 7.614,56 TL. OY ÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kalemi hesaplar arasında virman amacıyla konulmuştur. B-2 BY olumsuz oy kullanmıştır.

8.4. Güvence Bedeli; 300.000 TL. OY ÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. İşbu Proje Kaleminden, yıl içinde Ortak Dairelerden taşınma olması durumunda daha önceden alınan depozite bedelleri karşılanmaktadır. B-2 BY olumsuz oy kullanmıştır.

9. Toplantı, Divan Başkanının Divan Heyeti adına yaptığı teşekkür konuşması ile saat 22.00' da sona ermiştir.



Bayram ZUHAL
Divan Kâtibi



Adnan KUS
B-2 Blok Yöneticisi



Fehmi YÜKSEL
Divan Başkanı

EKLER;

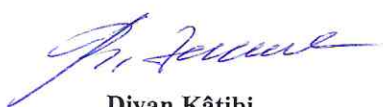
EK-A: TYYK Bşk. lığının 24 Aralık 2025 gün ve Sayı: 2025-916 Sayılı Olağanüstü Toplantı Yazısı

EK-B: Hazırun Cetveli (Katılım Çizelgesi) ve Vekâletnameler

EK-C: Gündem Maddesi (TYYK Toplantı Karar No. 2026 - 708)

EK-D: Toplu Yapı 2026 Yılı İşletme Projesi (İP) / Bütçesi

EK-E; Toplantı Kayıtları



Divan Kâtibi



B-2 Blok Yöneticisi



Divan Başkanı

BLOK	DAİRE	YÖNETİCİ ADI - SOYADI	İMZA
A-01	17	HÜSEYİN KARABULUT	
A-02	41	MEHMET CILIZ	
A-03	16	HANİFE AYKAN	
A-04	22	GÜNER KIROĞLU	
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	VEKALET A-12
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	
A-16	30	NURCAN ÇALIŞKAN TUNA	
A-17	35	MÜGE MASTAR	
A-18	1	MURAT KOÇYİĞİT	
A-19	19	UYGAR ARSLAN	KATILMADI
A-20	43	ŞABAN CİVAN	VEKALET A-12
B-01	4	OSMAN URAL EREN	
B-02	23	ADNAN KUŞ	
C-01	16	HASAN NEZİHİ DENİZALP	
C-02	23	HASAN KARAGÖZ	

Divan Katibi

Divan Başkanı

Asit : 21
 Vekil : 2
 Katılmayan: 1
 24