

TOPLANTI TUTANAĞI (NO.2026-98)

TARİH : 06 Şubat 2026

SAAT : 19.30

YER : TYYK Bşk. lığı Yönetim Ofisi Toplantı Salonu

İLGİ : TYYK Bşk. lığının 14 Ocak 2026 Gün ve 2026-003 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 toplanmışlardır. Yapılan yoklamada, Toplantıya 16 üyenin bizzat, 5 üyenin ise vekili ile temsil edildikleri tespit edilmiş ve EK-B Katılım / Hazırun Cetveli hazırlanarak bizzat katılan üyeler tarafından imza altına alınmıştır. (A-4, B-2, C-1 BY' ler toplantıya katılamamıştır)
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-12 BY Hayati TURSUN önerilmiştir. Yapılan oylamada Divan Başkanlığına A-7 BY Fehmi YÜKSEL, Divan Kâtipliğine ise A-12 BY Hayati TURSUN, OYBİRLİĞİ ile seçilmişlerdir.
4. Divan Heyetinin teşkilini müteakip; Toplantı Tutanak, EK ve kayıtlarının onayı için Divan Heyetine İmza Yetkisi Verilmesi oylanmış ve OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
5. Divan Başkanı tarafından, Divan Heyeti adına TYTK Üyelerine yapılan teşekkür konuşmasını takiben Yönetim Kurulu Kararı 2026-711 (EK-C) Gündem Maddeleri kısaca hatırlatmıştır. Divan Başkanı tarafından TYTK Toplantısının Olağan olması nedeniyle Toplantı Gündem maddelerine ilave sözlü ve yazılı önerge olup, olmadığı sorulmuştur. Bu kapsamda A-17, B-1 BY' ler tarafından verilen "EK-D" Yazılı Önergeler ile A-10 Sözlü Önergesinin Gündem Maddesi olarak görüşülmesi kabul edilmiştir.
6. Gündem maddesi olan TYYK Bşk. lığı aylık Faaliyet Raporu (Aralık 2025) "EK- E" TYYK Başkanı tarafından Kurul Üyelerine özet olarak anlatılmıştır. Bu kapsamdan olmak üzere;
 - 6.1. 2022 Mayıs BKMOKG Toplantılarında OYBİRLİĞİ ile alınan Karar gereğince, 2009 Onay Tarihli Yönetim Planı güncelleme / değiştirme çalışmalarının başlatıldığını ve son olarak yapılan 11-12 Aralık 2025 ile 16 Ocak 2026 tarihli TYTK Toplantılarında, Kurul Üyesi Blok Temsilcileri tarafından Yeni Yönetim Planı 2026' nın kabul edildiğini ifade etmiştir.
 - 6.2. Şubat 2026 ay içinde Tapu Tescil işlemleri için Başakşehir Tapu ve Kadastro Müdürlüğüne başvuru yapıldığını ve sürecin devam ettiğini belirtmiştir. Yeni Yönetim Planı 2026' nın Tapu Tescil süreci sonrasında uygulanmasına başlanacağını ve bu durumun tüm Kat Maliklerine duyurulacağını da Kurul Üyelerine anlatmıştır.
7. TYYK Başkanı tarafından, 09 Ocak 2026 günü TYTK Toplantısında kabul edilen ve 01 Ocak 2026 tarihinden itibaren uygulanmasına başlanılan Toplu Yapı 2026 yılı İP / Bütçesi hakkında Kurul Üyelerine EK-F açıklamalarında bulunulmuştur. Bu kapsamdan olmak üzere;

Divan Kâtibi

Divan Başkanı

7.1. 2026 İP / Bütçesinde Ortak Gider Pay Avansına esas Gider Proje Kalemleri toplamının 54.975.667,86 lira olduğunu ve bu tutarın tüm Bağımsız Bölümlere Arsa Payı oranında paylaştırıldığını belirtmiştir. Ayrıca Giderleri sadece Kat Malikleri tarafından karşılanması gereken Yatırım Proje Gider Kalemlerinde de yılsonuna kadar 23.001.670,50 lira toplanmasının öngörüldüğünü ifade etmiştir. Önümüzdeki dönemlerde bu toplanılan para ile özellikle Blok Çatıları olmak üzere diğer Yatırım Projelerinin de gerçekleştirilmesinin planlandığını açıklamıştır.

7.2. Hizmet satın alınan ve kendi bünyemizde çalışan personel yol ve yemek dâhil net maaşları hakkında bilgilendirmede bulunmuştur. Bu kapsamda 15 Güvenlik Personeline 44 ile 48.000 bin lira arasında, 3 Peyzaj personeline 47.100 lira ve 13 Temizlik Personeline de 39.000 lira aylık maaş ödendiğini ifade etmiştir. Temizlik personellerinden Temizlik Şefine artı 2.000 lira, Depo Sorumlusuna artı 1.000 lira, B ve C Blok Temizlik Görevlilerine de artı 500' er ile maaş ilavesi uygulandığını belirtmiştir. Yönetim Ofis ve Teknik çalışanı olan 4 personele Ocak ayında % 25 oranında zam yapıldığını belirtmiş ancak bu oranı belirlerken bir hata yapıldığını ifade ederek Şubat ayından itibaren bahse konu personele % 5-6 oranında bir artış yapılmasının oylamaya sunulmasını talep etmiştir. Divan Başkanı bu talep üzerine Yönetim Personeli 4 kişinin artış oranlarının piyasa şartlarına göre uygun olduğunu, gerektiğinde Temmuz 2026' da konunun tekrar görüşüleceğini belirterek oylamaya sunmuştur. Yönetim Ofis ve Teknik çalışanı 4 kişinin maaşlarına % 5- 6 oranında artış yapılması Oy Çokluğu ile kabul edilmemiştir. A-5, A-6, A-8 ve C-2 BY' ler kabul yönünde oy kullanmıştır. A-1, A-2, A-3 (Vekili A-1), A-9, A-10, A-11, A-12, A-13, A-14 (Vekili A-16), A-15, A-16, A-17, A-18 (Vekili A-17) , A-19 (Vekili B-1), A-20 (Vekili A-12) , B-1

7.3. Ortak Gider Pay Avans / Aidat miktarlarında geçen yıla göre % 36. 6 oranında artış olduğu bu artışında piyasa koşullarına göre normal olduğu ifade edilmiştir. Sitemizde en düşük Aidatın 2.055 lira, en yüksek Aidatın ise 5.185 lira olduğu belirtilmiştir. Aradaki 3.130 liralık açıklığın 2009 Onaylı Yönetim Planı gereğince Ortak Giderlerin Arsa Payına göre hesaplanması nedeniyle olduğunu, KMK Madde 20' ye göre Eşit Pay ve Arsa Paylı olarak hesaplama yapıldığı takdirde de bu Aidat miktarlarının en düşük 3.292 lira en yüksek de 4.598 lira olarak hesaplanabileceğini ifade etmiştir.

8. TYYK Başkanı 2026 İP / Bütçesi hakkında yaptığı açıklamadan sonra Sitemizde mevcut 4 adet futbol sahasının (Biri 2009, diğerleri 2014-2015 imali) tehlike yaratabilecek tel örgüleri ile 3 âdetinin de taban halılarının değişmesi gerektiğini belirtmiş ve masrafı Yatırım Proje Giderlerinden karşılanması gereken bu konu için oylama yapılmasını Divan Başkanından talep etmiştir. Yapılan görüşmelerden sonra oylama yapılmış ve bu dönem içinde 4 adet futbol sahasının tel örgüleri ile üçünün taban halılarının değişmesi Oy Çokluğu ile kabul edilmiştir. A-1, A-3 (Vekâleten A-1), A-9, A-11 ve A-13 BY' ler olumsuz oy kullanmışlardır.

9. Gündem maddesi olan TYDK Bşk. lığı aylık Denetleme Raporu (Aralık 2025) "EK- G" TYDK Başkanı tarafından Kurul Üyelerine özet olarak anlatılmıştır. TYDK Başkanı talebi üzerine TYYK Başkanlığının Aralık 2025 ayına ait Faaliyet Raporu Divan Başkanı tarafından İBRA' ya sunulmuş ve Oy Birliği ile İBRA edilmiştir.

10. TYYK Başkanlığının EK-H Virman ihtiyacı konulu TYYK Kararı (2026-714) , Divan Başkanı tarafından Kurul Üyelerine sunulmuştur. Bu kapsamda yapılan oylamada Eksi Bakiye veren; "01.05 Sulama Su" – "01.22 Ortak Yer Sigorta" – "01.23 Pos, Vergi, Stopaj" ve "01.27 Kontrollü Geçiş Sistemleri" Gider Proje Kalemlerine, Artı Bakiye veren; "01.01 Güvenlik Hizmeti" - "01.02 Temizlik Hizmeti" – "01.03 Peyzaj Hizmeti" - "01.04 Site Ortak Elektrik" – "01.09 TV Servis, Bakım, Onarım" ve "01.20 Yönetim Ofisi Sarf, Yazılım" kalemlerinden Virman yapılması Oy Birliği ile kabul edilmiştir.

11. Divan Başkanı tarafından EK-D Önergelerin görüşülmesine başlatılmıştır. Bu kapsamda,

11.1. A-17 BY tarafından verilen Siteye ilave Elektrikli Araç Şarj İstasyonu kurulması talebi üzerine TYYK Başkanlığına Site de uygun alanların araştırılması yapılarak sayı sınırı olmadan ilave AC Elektrikli Araç Şarj İstasyonu kurulması için Oy Birliği ile Yetki verilmiştir.

Divan Kâtibi



Divan Başkanı



11.2. B-1 BY' nin, Yönetim Kadrosundan Muhasebe Aidat Sorumlusunun çıkarılması önergesi, Muhasebe işlemlerinde Bulut Yazılımı uygulanmasına rağmen büyük bütçeli Site ve İşletmelerde sisteme girişlerin ve takibinin mutlaka Muhasebeci tarafından yapılması gerektiği nedeniyle önerge Oy Çokluğu ile kabul edilmemiştir. B-1 BY kabul oyu kullanmıştır.

11.3. A-10 BY' nin, Site içindeki kedilerin durumu hakkındaki sözlü önergesi görüşülmüş ve TYYK Başkanı tarafından bu kediler için 5199 sayılı HKK kapsamında işlem yapıldığını, Tapu Tescil sürecinde olan yeni Yönetim Planı yürürlüğe girdikten sonra HKK ve Yönetim Planı kuralları dışında uygulama yapan Site Sakinlerine Sözleşmesel Maddi Yaptırım uygulanacağını ifade etmiştir.

11.4. B-1 BY' nin, Kat Malikleri imzalı ve Toplu Yapı 2026 İP / Bütçesine itiraz dilekçesi görüşülmüştür. Divan Başkanı konu ile ilgili olarak dilekçeye imza atan Kat Maliklerinin detay bilgi almak için Yönetim ile temas kurabileceklerini belirtmiş ve ayrıca KMK Madde 33 kapsamında bölgedeki Sulh Hukuk Mahkemesine başvurabileceklerinin de ifade etmiştir.

12. TYTK Olağan Toplantısı saat 21.00' da Divan Başkanının, Divan Heyeti adına yaptığı teşekkür konuşması ile sona ermiştir.



Hayati TURSUN

Divan Kâtibi



Fehmi YÜKSEL

Divan Başkanı

EKLER;

- EK-A: TYYK Bşk. lığının 14 Ocak 2026 gün ve Sayı: 2026-003 Sayılı Olağan Toplantı Yazısı
- EK-B: Hazirun Cetveli (Katılım Çizelgesi) ve Vekâletnameler
- EK-C: Gündem Maddesi (TYYK Toplantı Karar No. 2026 - 711)
- EK-D: Yazılı Önergeler
- EK-E: TYYK Bşk. lığı aylık (Aralık 2025) Faaliyet Raporu
- EK-F: TYYK Başkanlığının 2026 İP / Bütçe Konulu Bilgi Notu
- EK-G: TYDK Bşk. lığı aylık (Aralık 2025) Denetleme Raporu
- EK-H: TYYK Bşk. lığı Virman İhtiyaç Kararı No. 2026-714
- EK-I : Toplantı Kayıtları

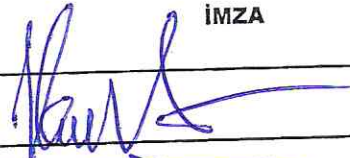
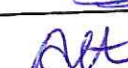
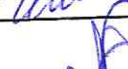
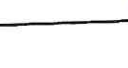


Divan Kâtibi



Divan Başkanı

06.02.2026 TYTK TOPLANTISI KATILIM ÇİZELGESİ (HAZİRUN CETVELİ) **EK-B**

BLOK	DAİRE	YÖNETİCİ ADI - SOYADI	İMZA
A-01	17	HÜSEYİN KARABULUT	
A-02	20	MEHMET CILIZ	
A-03	16	HANİFE AYKAN	vekalet A-2/16/1
A-04	23	GÜNER KIROĞLU	KATILMADI
A-05	27	MEHMET SAĞIROĞLU	
A-06	29	MUHARREM ERİŞEN	
A-07	6	FEHİMİ 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	
A-16	30	NURCAN Ç. TUNA	
A-17	39	MÜGE MASTAR	
A-18	1	MURAT KOÇYİĞİT	
A-19	15	UYGAR ARSLAN	
A-20	43	ŞABAN CİVAN	
B-01	3	OSMAN URAL EREN	
B-02	23	ADNAN KUŞ	KATILMADI
C-01	16	H. NEZİHİ DENİZALP	KATILMADI
C-02	23	HASAN KARAGÖZ	

Divan Katibi

Divan Başkanı

Hasil : 16
Vekil : 5
Katılmadı : 3
24