

TOPLANTI TUTANAĞI (NO.2026-100)

TARİH : 23 Temmuz 2026

SAAT : 19.30

YER : TYYK Bşk. lığı Yönetim Ofisi Toplantı Salonu

İLGİ : TYYK Bşk. lığının 03 Temmuz 2026 Gün ve 2026-112 Sayılı Yazısı

1. İlgı 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 14 üyenin bizzat katıldığı tespit edilmiş ve EK-B Katılım / Hazırun Cetveli hazırlanarak Toplantıya katılan üyeler tarafından imza altına alınmıştır. (A-1, A-3, A-4, A-5, A-9, A-10, A-13, A-19, B-1, C-1 BY' ler toplantıya katılamamıştır)
2. Toplantı yeter sayısının görölmesi üzerine, TYYK Başkanı Hasan KARAGÖZ (C-2 Blok Yöneticisi) tarafından üyeler selamlanarak toplantı açılmış ve TYTK Üyeleri, Türkiye Cumhuriyeti Kurucu Önderi Gazi Mareşal 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 göröldüğünde 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 OYÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. B-2 BY Toplantı Tutanağını bizzat imzalayacağını beyan etmiş ve Divan Heyetine imza yetkisi vermemiştir.
5. Divan Başkanı tarafından, Divan Heyeti adına TYTK Üyelerine yapılan teşekkür konuşmasını takiben Yönetim Kurulu Kararı 2026-724 (EK-C) Gündem Maddeleri kısaca hatırlatılmıştır. Divan Başkanı tarafından TYTK Toplantısının Olağan olması nedeniyle Toplantı Gündem maddelerine ilave sözlü ve yazılı önerge olup, olmadığı sorulmuştur. Kurul Üyeleri tarafından Gündeme ilave herhangi bir Yazılı ve Sözlü önerge verilmemiştir.
6. Divan Başkanı, Gündem maddesi olan TYYK Bşk. lığı üç aylık Faaliyet Raporunun (Nisan – Mayıs – Haziran 2026) "EK- D" Kurul Üyelerine özet olarak anlatılması için TYYK Başkanına söz vermiştir. TYYK Başkanı Faaliyet Raporunun TYTK Toplantısı öncesi Kurul Üyelerine dağıtıldığını belirterek Raporu sunmadan önce Kurul Üyelerini bazı konular hakkında bilgilendirmek istediğini ve Oylama isteyeceğini belirtmiştir. Bu kapsamdan olmak üzere;
 - 6.1. Esenler Koza Plaza'da yerleşik Rota Enerji Firması (Yakup bey 0535 571 9186 – 0536 661 8324) tarafından; Plastik, Cam, Teneke şişe ve kutular için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na uygulanmasına başlanılan geri dönüşüm malzemeleri için Depozite ünitesi koymak istemiştir. Üniteye atılan her bir şişe, kutu için atanın hesabına 1 lira ödeneceğini ve TYYK Bşk. lığı ile bu konuda Sözleşme yapmak istediği Kurul Üyelerine anlatılmıştır. Bu kapsamda geri dönüşüm ünitesi konulması için üstü kapalı bir yere ihtiyaç olduğu, elektrik hattı çekilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yapılan görüşmeler sonrasında uygulamanın takip edilmesi, ünite konulması maksadıyla Site içinde uygun bir yer araştırılması ve bahse konu durum hakkında Kurul Üyelerinin bilgilendirilerek işlem yapılması OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
 - 6.2. Kart ile yapılan aidat ödemelerinde banka tarafından alınan işletme komisyonunu geri almak için TYYK Bşk. lığını Tüketici Hakem Heyetine şikâyet eden bir daire sakini hakkında Yönetim Hukuk Danışmanı tarafından Kurul Üyelerine bilgilendirme yapılmıştır. Bu kapsamda Yönetim tarafından Bakırköy Nöbetçi Tüketici Mahkemesine (EK-E) itiraz edildiği belirtmiştir. Yapılan görüşmeler sonucunda, TYYK Bşk. lığınca, Mahkeme Kararının beklenmesi ve Mahkeme Kararına uygun hareket edilmesinde mutabakat sağlanmıştır.

Divan Kâtibi

B-2 BY

Divan Başkanı

6.3. A-19 Blok Yönetimi tarafından geçtiğimiz dönemlerde alınmış bazı kararların (Blok Ortak Yerlerine şahsi eşya konulması, Ortak Daire kira gelirinin Blok Yönetimince açılmış banka hesabında muhafaza edilmesi gibi) 06 Mart 2026 onay tarihli Yönetim Planına uygun olmadığı müşahade edilmiştir. Yönetim Planına aykırı olan bu hususların düzeltilmesi amacıyla, Yönetim Hukuk Danışmanı tarafından A-19 Blok Yöneticisine EK-F ihtarnamenin gönderilmesi OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

6.4. Yenileri ile değiştirilmesine başlanılan Blok Acil Tahliye kapı üzerlerine, kapının yağışlardan etkilenmemesi için sundurma konulması için TYTK Bşk. lığı yetkilendirilmiştir. Eski kapılardaki kullanılır durumdaki panik bar ve hidrolikler Teknik depoda muhafaza edilecektir.

6.5. Bazı daire sakinleri tarafından Yönetime yapılan “Blok Daire kapı dış kısmına yanmaz metalden malzeme dolabı konulması” talebi Toplantıya iştirak eden TYTK Kurul Üyelerince uygun görülmemiştir.

6.6. Blok giriş sahanlığı posta kutuları ve duyuru panoları yanlarında bulunan aynalı dolapların, kapak alt kısmında bulunan parçasının kesilerek kilitli kapı şeklinde tadil edilmesi ve Blok Yönetimi Arşiv odası ile Blok Temizlik Malzeme odası olarak kullanılması hususu görüşülmüştür. Bu kapsamda, bedeli Blok gelirinden karşılanması şartıyla isteyen Bloklara yaptırılmasında mutabakat sağlanmıştır. A-7, A-8, A-17 ve A-18 Blok Yöneticileri kendi Bloklarında bahse konu tadilatın yapılmasını talep etmişlerdir. TYTK Bşk. lığını konu hakkında yetkilendirilmiştir. Toplantıya katılamayan TYTK Temsilcilerinin konu ile ilgili olarak olabilecek talepleri de TYTK Bşk. lığınca kabul edilecektir.

6.7. 06 Şubat 2026 gün tarihli TYTK Kararı madde 7.2. “ (.....)TYTK Bşk. ı 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 oranının (.....) Temmuz 2026 ay içinde tekrar görüşüleceğini” belirtmiştir. Bu kapsamda yapılan görüşmede TYTK Bşk. ı tarafından önerilen % 10 oranındaki ücret artış talebi A-6, A-8 ve C-2 BY’ ler hariç kabul edilmemiştir. Ancak, Kasım - Aralık 2026 ay içinde yapılacak Bütçe çalışmalarında konunun 2027 yılı asgari ücret artış oranı ve Ocak – Temmuz 2027 memur artış oranları ile refah payı da dikkate alınarak görüşülmesinde mutabakat sağlanmıştır.

6.8. Blok Yapı merdiven ve kat koridorlarında bulunan Acil Tahliye aydınlatmalarının tekrar kontrol edilerek eksikliklerin karşılanması için TYTK Bşk. lığı yetkilendirilmiştir.

7. TYTK Başkanı tarafından üç aylık Faaliyet Raporu Kurul Üyelerine sunulmuştur. Bu kapsamdan olmak üzere;

7.1. 21 Nisan 2026 tarihli TYTK Toplantı Kararı olarak Kartopu Çocuk Oyun Park Taban Tadilatı, Blok Acil Tahliye Kapı Değişimi, Site CCTV Sistem Yenilenmesi için Komisyon Kararları alındığı ve Firmalarla Sözleşme yapıldığını belirterek, faaliyetlerin Temmuz – Ağustos 2026 aylarında biteceğini ifade etmiştir.

7.2. Gene aynı TYTK Toplantısında alınan Karar gereğince Toplu Yapıdaki 24 adet Blok Yapının çatı onarımlarının yapılması için Firma araştırmalarının yapıldığını, Komisyon Kararlarının alındığını (EK-G) belirtmiştir. Bu kapsamda 9 Firma ile çalışmalar, görüşmeler yapıldığını ifade ederek yaklaşık 1.300 m2 olan Blok çatılarında altı beton olan düz çatı kaplamaları ile parapet ve derelerin (800 m2) tamamen orijinal membran kullanılarak yenileceğini, alt kaplaması OSB olan % 33 eğimli çatıların ise hasarlı yerlerinin orijinal membran ile kaplanacağını açıklamıştır. Ayrıca Blok çatılarındaki mevcut havalandırma baca sızdırmazlıklarının sağlanacağını belirtmiştir.

7.3. Bu açıklamalardan sonra 22 Temmuz 2026 tarihli Komisyon Kararı TYTK Üyelerine okunmuştur.

“ Sitemizin bulunduğu bölgeye yakın olması, 1937 yılından beri Bakırköy de benzer işleri yapması, Firma araştırmasında iş kalitesi ve güvenilirliğinin olumlu olması, verdiği teklif fiyat üzerinde pazarlık ve taksit yapabileceğini beyan etmesi, yaptığı işe 10 yıl garanti vermesi ve bu süre zarfında afet hariç oluşacak hasarlara bedelsiz müdahale edeceğini taahhüt etmesi, Blok çatılarının orijinal yapısının bozulmaması gerekçeleri ile TYTK Üyelerine, Babaoğlu 1937 İnşaat Firmasının önerilmesinde mutabakat sağlanmıştır”

Divan Kâtibi

B-2 BY
2

Divan Başkanı

7.4. Komisyon Kararına göre yapılan konuşmalarda; Temsilciler Kurulu Üyelerinden müsait olanların Firma yetkilisi ile Yönetim Toplantı odasında görüşme yapması ve mutabakat sağlandığı takdirde bir Blok Yapıda örnek uygulama yapılması kararlaştırılmıştır. B-2 BY "Blok dış cephe ve çatılarının Site Ortak Yeri olduğunu belirterek yapılacak büyük çatı onarımlarının Dış Cephe Boyasında olduğu gibi Blok ayrımı yapılmaksızın tüm Bloklarda uygulanmasının gerekli olduğunu" ifade etmiştir. Ayrıca bu hususta 2019 – 2020 Bütçe Döneminde tüm Bloklar için BKMK Kararları ve TYTK Kararı alınarak Yatırım Proje Harcamaları Bütçesinde "03.13; Blok Yapı Dış Cepheler, Sığınaklar, Çatı Bakım / Onarımları" adı altında fon oluşturulduğu ve birikim yapıldığı da ifade edilmiştir. TYTK Bşk' ı, 2022-2024 yılları arasında Kat Maliklerinden ilave ödenek almadan Blok Dış Cephe Bakım, Onarım ve Boyalarının yapıldığını ve alınan Kararlar kapsamında ve sıranın Çatı Onarımlarına geldiğini belirtmiştir.

7.5. Madde 7. 3 ve 7. 4 olarak açıklamaları yapılan Blok Çatı Onarımlarına, Komisyon tarafından belirlenen Firma ile mutabakat sağlandığı takdirde tüm Blok Yapılar için (24 Blok Yapı) başlatılması ve bu hususun Kat Maliklerine SMS ile duyurulması, gerek duyulduğu takdirde Kat Maliklerinden sadece çatı onarımı için Arsa Payı oranında ek ödenek talep edilmesi OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

7. 6. Yönetim Planı gereğince Blok Ortak Yerlerini şahsi amaçlı kullanan Daire Sakinlerine Sözleşmesel Maddi Yaptırım uygulamasına devam edildiğini ve 01 Ocak – 30 Haziran tarihleri arasında 301 adet uygulama yapıldığını belirtmiştir. Blok Acil Tahliye yollarının açık tutulması, Haşerat Üremesinin engellenmesi ve Yangın Tehlikesine karşı yapılan bu uygulamanın faydalı olduğunu belirterek özellikle Blok Yönetimleri olmak üzere Daire Sakinlerinin de bu uygulamalardan memnuniyet duyduğunu ve gerektiğinde komşularını konu ile ilgili olarak ikaz ettiğini ifade etmiştir.

7.7. TYTK Kararı ile uygulamasına başlanılan Blok Kat Koridor ve Servis Merdiven tavan ve yan duvar bakım, onarım ve boya işlemini tamamlandığını, konu kapsamında bir Blok için her şey dâhil yaklaşık 58.000 lira bedel ödendiğini de belirtmiştir.

8. Gündem maddesi olan TYDK Bşk. lığı üç aylık Denetleme Raporu (Nisan – Mayıs – Haziran 2026) "EK- H" TYDK Başkanı tarafından Kurul Üyelerine özet olarak anlatılmış, sorular cevaplandırılmıştır. Bu kapsamda;

8.1. 06 Şubat 2026 tarihli TYTK Toplantısında alınan Karar gereğince elektrikli araç şarj istasyon yerlerinin belirlendiğini, sözleşmenin yapıldığını ancak Firma işlemlerinde gecikmeler olduğunu belirtmiştir. TYTK Bşk. ı; Bu kritik üzerine "23 Temmuz 2026 günü sözleşme yapılan Firmanın Siteye geldiğini ancak elektrik alınacak trafo numarasının ve trafo ile şarj istasyonu arasındaki mesafenin Firma tarafından hatalı alındığını ve Firmanın bu aksaklığı düzeltmek için çalışmalarını hızlandırdığını" ifade etmiştir.

8.2. Yönetim Binası önüne ilave elektrikli şarj istasyonu kurulması kritiğine, B-2 BY tarafından "Yangın tehlikesi nedeniyle uygun değildir" cevabı verilmiştir.

9. TYTK Başkanlığının üç aylık Faaliyet Raporu Divan Başkanı tarafından İBRA' ya sunulmuş ve B-2 BY hariç OYÇOKLUĞU ile İBRA edilmiştir. 1. Kardioler boyacı satışları nedeniyle tescilli boya yaptırıldı, 2. Sebinlerden toplanan cecai sarı paraları için TYTK kararı.

10. Toplantı saat 22.00' da Divan Başkanının Divan Heyeti adına yaptığı teşekkür konuşması ile sona ermiştir. *alınmadığı*

Hayati TURSUN
Divan Kâtibi

Adnan KÜŞ
B-2 BY

Fehmi YÜKSEL
Divan Başkanı

EKLER;

- EK-A: TYTK Bşk. lığının 03 Temmuz 2026 gün ve Sayı: 2026-112 Sayılı Olağan Toplantı Yazısı
- EK-B: Hazirun Cetveli (Katılım Çizelgesi)
- EK-C: Gündem Maddesi (TYTK Toplantı Karar No. 2026 - 724)
- EK-D: TYTK Bşk. lığı üç aylık (Nisan – Mayıs – Haziran 2026) Faaliyet Raporu
- EK-E; Mahkeme İtiraz Dilekçesi
- EK-F; İhtarname
- EK-G; Komisyon Kararları
- EK-H: TYDK Bşk. lığı üç aylık (Nisan – Mayıs – Haziran 2026) Denetleme Raporu
- EK-I; Toplantı Kayıtları

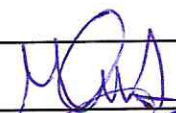
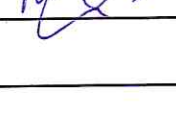
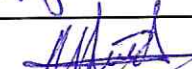
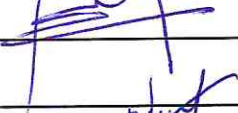
Divan Kâtibi

B-2 BY

Divan Başkanı

23 TEMMUZ 2026 TARİHLİ TYTK TOPLANTISI KATILIM ÇİZELGESİ (HAZİRUN)

EK-B

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	
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	
A-20	43	ŞABAN CİVAN	
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**