

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

**TOPLANTI TUTANAĞI (NO.2018-34)**

**TARİH** ;22 MART 2018

**SAAT** ;19.00

**YER** ;OYAKKENT 1. ETAP KONUTLARI TYTK BŞK.LİĞİ YÖNETİM OFİSİ TOPLANTI SALONU

**İLGİ** ;TYTK BŞK.LİĞİNİN 16 ŞUBAT 2018 GÜN VE 2018-044 SAYILI YAZISI

1. İlgili çağrı yazısı (EK-A) gereğince, OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI TYTK ( *Toplu Yapı Temsilciler Kurulu* ) üyeleri yukarıda belirtilen gün ve Saat'te Toplantı Odasında toplanmışlardır.
2. Yapılan yoklamada, toplantıya 20 üyenin Asaleten, 3 üyenin de Vekâleten katıldıkları / temsil edildikleri (sonradan katılanlar dâhil), 1 Üyenin ise (A-14 Blok Yapı Yöneticisi) katılmadığı tespit edilmiş ve EK-B Katılım Pusulası ( *Hazirun Cetveli* ) hazırlanarak bizzat katılan Üyeler tarafından İMZA altına alınmıştır.
3. Toplantı yeter sayısının görülmesi üzerine, TYTK Bşk.ı Şaban CİVAN ( *A-20 Blok Yapı Yöneticisi* ) tarafından üyeler selamlanarak toplantı açılmış ve TYTK Üyeleri ulu önder Mustafa Kemal ATATÜRK ve Silah Arkadaşları ile Aziz Şehitlerimizin hatırasına, SAYGI DURUŞUNA davet edilmişlerdir.
4. TYTK Bşk.ı tarafından, Divan Bşk.lığına C-2 Blok Yapı Yöneticisi Hasan KARAGÖZ, Divan Kâtipliğine ise A-6 Blok Yapı Yöneticisi Muharrem ERİŞEN ' in seçilmesi önerilmiş ve yapılan oylamada yukarıda isimleri yazılı TYTK Üyeleri, katılanların OYBİRLİĞİ ile DİVAN HEYETİ' ni oluşturmak için seçilmişlerdir.
5. Divan Heyetinin teşkilini müteakip, Divan Heyetine, Toplantı Tutanak, EK ve Kayıtlarının onayı için İMZA YETKİSİ verilmesi oylanmış ve katılan üyelerin OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
6. Divan Bşk.ı Hasan KARAGÖZ, Divan Heyeti adına TYTK Üyelerine yaptığı teşekkür konuşmasını takiben ilgili çağrı yazısındaki EK-C Gündem Maddelerini kısaca hatırlatarak, ilave Gündem Maddesi olup / olmadığını TYTK Üyelerine sormuştur.
7. Divan Bşk.ı, ilave Gündem Maddesi olmadığını tespitle, EK-C Gündem maddelerinin görüşülmesini başlatmıştır.
8. TYTK Bşk.ı tarafından; Aralık 2017 ve Ocak 2018 aylarını kapsayan EK-D Faaliyet Raporu, Kurul Üyeleri bilgisine sunulmuş ve TYTK Bşk.ı özetle;
  - a. Tüm Blok Yapılar ve Ortak Alanların ihtiyaç duyulan bakım / onarım faaliyetlerine devam edildiğini,
  - b. Deneme maksatlı yapılan asansör içi müzik ve sesli uyarı sisteminin olumlu netice verdiğini ve bütçe imkanlarından istifade ile 8.155,20 TL. bedel karşılığı işin tamamlandığını,
  - c. İlave kamera sistem donanımlarının tamamlanmak üzere olduğunu,
  - d. Temizlik ve Güvenlik firmasından (MT Temizlik ve Güvenlik) hibe kapsamında alınan "kar küreme aracının" çalışır durumda teslim alınıp demirbaş kayıtlarına geçirildiğini,

Divan Kâtibi

Divan Başkanı

Sy.1

e. 01 Ocak 2018 gün tarihinden itibaren, MT Güvenlik ve Temizlik firmasınınca, kendi bünyesinde çalıştırdığı Güvenlik ve Temizlik elemanlarına, her ay ödenecek şekilde 100 TL. Maaş artışı yapıldığını,

f. 01 Ocak 2018 gün tarihinden itibaren, OGS kart fiyatınının 15 TL.den 10 TL.ye, Turnike kart fiyatının ise 10 TL.den 5 TL.ye düşürüldüğünü, ifade etmiştir.

9. Divan Bşk.ı tarafından, Kurul Üyelerine “ İki aylık Faaliyet Raporu hakkında soru sormak / görüş bildirmek isteyen var mıdır? ” sorusu yönlendirilmiş ve C-1 Blok Yapı Yöneticisi H.Nezih DENİZALP, A-9 Blok Yapı Yöneticisi M. Ali AYDOĞMUŞ ve A-15 Blok Yapı Yöneticisi H. ALTINTAŞ tarafından sorulan sorular, TYYK Bşk. lığı üyeleri tarafından cevaplandırılmıştır.

10. TYDK Bşk.ı tarafından iki aylık dönemi kapsayan EK-E “ 55. inci Dönem Denetleme Raporu ” özet olarak sunulmuş ve;

a. Kasım ayındandevir olan 619.223,16 TL. ( 1.0+2.0+3.0 proje no.lu bütçe kalemlerinden ) ile birlikte, dönem içindeki AidataEsas ( 1.0 + 2.0 proje no.lu ) Harcama ve Gelirler ile Yatırım Harcama ve Gelirleri ( 3.0 proje no.lu ) gerçekleştirmeleri sonucunda, Ocak 2018 ayına 656.779,72 TL. Devir yapıldığı,

b. Ocak 2018 ay içinde, Aralık 2017 devri ile birlikte toplam 918.344,15 TL. Gelir elde edildiği,

c. Ocak 2018 ay içinde toplam 264.768,92 TL. Harcama yapıldığı ve Şubat 2018 ayına toplam 653.575,23 TL. Devir yapıldığı,

d. Devreden 653.575,23 TL. den; 600.470,95 TL.sinin banka' da nakit ve 349,28 TL. sininkasada nakit, 52.755,00 TL.sininde bankada çek olarak bulunduğu,

e. Devreden 653.575,23 TL. tutarındaki paradan, 529.758,43 TL. sinin Projeli Yatırım Harcamaları (3.0) kaleminden olduğu, Aidata Esas Harcama Kaleminden (1.0+2.0) sadece 123.816,80 TL. devir yapıldığı,

f. TYYK Bşk. lığının, iki aylık Faaliyet ve Denetleme dönem sonu itibarı ile herhangi bir borcu olmadığı,

g. Denetleme ile ilgili detayların, EK-E Rapor EK'lerin de belirtildiği, ifade edilmiştir.

11. Divan Bşk.ı tarafından, Kurul Üyelerine “ İki aylık Denetleme Raporu hakkında soru sormak / görüş bildirmek isteyen var mıdır? ” sorusu yönlendirilmiş ve A-15, C-2 Blok Yapı Yöneticileri tarafından sorulan sorular, TYDK Bşk. lığı üyeleri tarafından cevaplandırılmıştır.

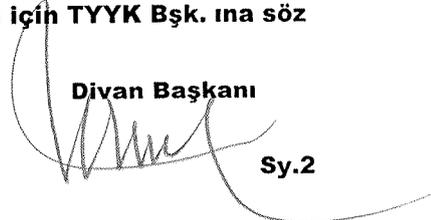
12. Divan Bşk.ı, TYYK Bşk. lığı ile TYDK Bşk.lığıBaşkan ve Üyelerine, Rapor ve Sunumları için teşekkür etmiştir. Müteakiben TYYK Bşk. lığı Aralık 2017 ve Ocak 2018 Faaliyet Raporu ile TYDK Bşk. lığı 55. inci Dönem Denetleme Raporunu, ayrı ayrı İBRA ' ya sunulmuş ve TYYK Bşk. lığı Faaliyet Raporu OYBİRLİĞİ ile TYDK Bşk. lığı Denetleme Raporu da OYÇOKLUĞU ile İBRA edilmiştir.A-19 Blok Yapı Yöneticisi H. SAFİ, “ 2017-2018 DİP / Bütçesinin Yıllık olması nedeniyle, her denetleme dönemi sonrasında yapılan İBRA işleminin uygun olmadığını, İBRA işleminin sadece dönem sonunda tüm yılı kapsayacak şekilde yapılması gerektiğini ” gerekçe göstererek, TYDK Bşk. lığı 55.inci dönem Denetleme Raporunun İBRA işlemine kabul oyu vermemiştir.

13. Gündem maddesi 2.h hakkında ( jeneratörlere sayaç takılması ) TYYK Bşk.ı tarafından tekraren bilgilendirme yapılmış ve “ işlemlerin, anlaşma sağlanan Elektrik Mühendisi tarafından yürütüldüğü, önümüzdeki aylarda işlemlerin sonuçlandırılabilirliği ” belirtilmiştir. A-19 ve C-2 Blok Yapı Yöneticilerinin konu hakkındaki görüşleri alındıktan sonra gündem maddesi 2.ı için TYYK Bşk. ına söz verilmiştir.

Divan Kâtibi



Divan Başkanı



Sy.2

14. EK-C Gündem Maddesi 2.1. kapsamında, TYYK Bşk.ı tarafından bilgilendirme yapılmış ve benzer sistemin Blok Yapılar ön giriş kapısına da, şifre iptal olmadan/ kart okuyucu takılmadan uygulanması OYÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. A-15 Blok Yapı Yöneticisi menfi oy kullanmıştır. TYYK Bşk. lığı üyelerinden birinin Blok Yapısında, sistem kart okuyucu takılarak ve şifre sistemi iptal edilerek uygulanacak, uygulama sonuçları müteakip dönem TYTK toplantılarında gündem maddesi olarak görüşülecektir.

15. Gündem Maddesi 2.j kapsamında, TYYK Bşk. ı Blok Yapılara yakın dikilmiş ve kökleri ile Blok Yapı alt yapısına zarar veren ağaçların yerlerinin değiştirilmesinin / kesilmesini nedenlerini izah etmiştir.

16. TYYK Bşk. ı tarafından Güvenlik, Temizlik ve Peyzaj Hizmet Alım usul ve esasları hakkında açıklamalarda (EK-F) bulunmuştur. Bu kapsamda yapılan görüş alış verişlerini müteakip, halen hizmet alımı yapılan Güvenlik, Temizlik ve Peyzaj firmaları ile bir yıl süreli olarak sözleşme / protokol yapılması, hizmet alım bedellerinin, 2018-2019 DİP / Bütçe görüşülmesi gündem maddesinde belirlenmesi OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

17. TYYK Bşk. lığının EK-G " *harcama kalemleri arasında virman ihtiyacı* " kapsamlı önergeleri görüşülmüş ve virman talepleri OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

18. Gündem Maddesi EK-C Md. 2.m kapsamında, TYYK Bşk. lığı 2018-2019 DİP / Bütçe (TASLAK) görüşmelerine başlanılmıştır. TYYK Bşk. lığı tarafından hazırlanarak toplantı öncesi TYTK üyelerine dağıtılan EK-H, DİP / Bütçesinde yer alan harcama kalemlerinden,

18.1. Aidata Esas Tanımlı (1.0 ile 2.0) ve Toplu Yapı Ortak Alanları maksatlı, Eşit Paylı harcama giderlerinden;

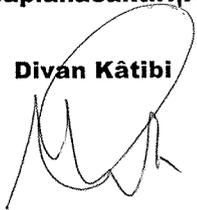
- a. 1.01; Güvenlik Hizmet Alımı (16 kişi), 820.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- b. 1.02; Temizlik Hizmet Alımı (14 kişi), 672.500 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- c. 1.03; Peyzaj Hizmet Alımı (kişi sayısı sözleşmede belirtilecektir), 200.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

**AIDATA ESAS TOPLU YAPI ORTAK ALAN EŞİT PAYLI GİDER TOPLAMI; 1.692.500 TL.**

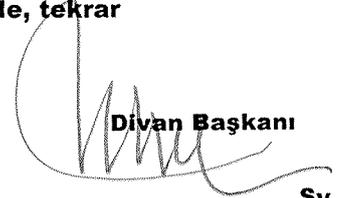
18.2. Aidata Esas Tanımlı (1.0 ile 2.0) ve Toplu Yapı Ortak Alanları maksatlı, Tapu Arsa Paylı harcama giderlerinden;

- a. 1.04; Elektrik, 90.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- b. 1.05; Su, (sulama, yangın), 130.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- c. 1.06; Su Depoları, Süs Havuzu, Hidrofor Servis / Bakım / Onarım, 10.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- ç. 1.07; Asansör Servis/ Bakım / Onarım ve TSE kontrol, 130.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- d. 1.08; Jeneratör Servis/ Bakım/ Onarım ve Yakıt, 60.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- e. 1.09; TV Servis/ Bakım/ Onarım, 13.500 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- f. 1.10; İntercom Servis/ Bakım/ Onarım, 25.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- g. 1.12; İlaçlama (haşere/ kemirgen mücadelesi), 13.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- h. 1.13; Huzur Hakları (TYYK+TYDK Üyeleri, 6 kişi), 100.000 TL. olarak OYÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. Aidat Avanslarının belirlenmesini müteakip NİHAİ / KESİN Bütçede, tekrar hesaplanacaktır. (A-12 Blok Yapı Yöneticisi Ret oyu kullanmıştır)

Divan Kâtibi



Divan Başkanı



Sy.3

- ı. 1.14; Yönetim (*Sözleşmeli Personel 3 kişi*), 190.000 TL. olarak OYÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. (A-12 ve A-19 Blok Yapı Yöneticileri Ret oyu kullanmıştır.)
- i. 1.15; Yönetim (*SGK, Vergi, Kıdem Tazminatı*), 120.000 TL. olarak OYÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. (A-12 ve A-19 Blok Yapı Yöneticileri Ret oyu kullanmıştır.)
- j. 1.16; Yönetim (*Ulaşım, İletişim, Posta*), 22.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- k.1.17; Hukuk Müşaviri Danışmanlık, 11.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- l. 1.18; Mali Müşavir Danışmanlık, 11.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- m. 1.20; Yönetim (*Sarf Malzeme, Yazılım*), 18.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- n. 1.21; Bakım/ Onarım/ Boya, 90.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- o. 1.22; Sigorta (*Toplu Yapı ve Blok Yapılar*), 36.500 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- ö. 1.23; Öngörülme (Stopaj ve Pos Masrafı Dahil), 30.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- p. 1.25; Paratoner, Topraklama Servis/ Bakım/ Raporlama, 6.500 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- r. 1.26; Yangın Sistemleri Servis/ Bakım/ Onarım, 12.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- s. 1.27; Yaya, Araç Kontrollü Geçiş Sistemi Servis/ Bakım/ Onarım, 6.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- ş. 1.28; Güvenlik ve Kamera Donanımı Servis/ Bakım/ Onarım, 15.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

**AİDATA ESAS TOPLU YAPI ORTAK ALAN TAPU ARSA PAYLI GİDER TOPLAMI; 1.469.500 TL.**

18.3. Aidata Esas Tanımlı (1.0 ile 2.0) ve Blok Yapı Ortak Alanları maksatlı, Tapu Arsa Paylı harcama giderlerinden;

- a. 2.01; Elektrik (*Asansör/ Aydınlatma/ Pano*), 134.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- b. 2.02; Bakım/ Onarım/ Boya, 70.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- c. 2.03; Huzur Hakları (*Blok Yapı Yöneticileri 24 kişi*), 64.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. Aidat Avanslarının belirlenmesini müteakip NİHAİ / KESİN Bütçede, tekrar hesaplanacaktır.
- ç. 2.04; Öngörülme, 15.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

**AİDATA ESAS BLOK YAPI ORTAK ALAN TAPU ARSA PAYLI GİDER TOPLAMI; 283.000 TL.**

18.4. Yatırım Projelerine Esas Tanımlı (3.0) harcama giderlerinden (*Sadece Kat Malikleri tarafından karşılanmaktadır*);

- a. 3.03; Demirbaş Malzeme Alım ve Ekipman Tedarik, 20.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- b. 3.13; Blok Yapı Dış Cephe/ Çatı/ Sığınaklar Boya Bakım ve Onarım, 1.035.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir. Bu kalemden yapılacak harcamanın, yeterli paranın toplanmasını takiben 2019-2020 döneminde gerçekleştirilmesi planlanmıştır.
- c. 3.15; Çocuk Oyun Alanları Tadilat ve İlave Donatı, 35.000 TL. olarak OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- ç. 3.20; Kullanılmayan çöp istasyonlarının, üstü kapalı bisiklet park yeri olarak tadil edilmesi, 25.000 TL. olarak OYÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. (A-2 ve B-1 Blok Yapı Yöneticileri RET oyu kullanmışlardır)

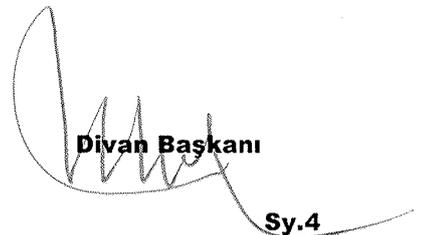
**PROJELİ YATIRIM HARCAMALARI GİDER TOPLAMI (KAT MALİKLERİNDEN KARŞILANACAKTIR); 1.115.000 TL.**

- d. 3.16; Jeneratörler ses izolasyonu Projeli Yatırım Harcaması kapsamında, gerekli izahatlar ve görüş alış verişleri yapılmıştır. Sonuç olarak, A-6 ve A-8 Blok Yapı Yöneticilerinin KABUL, toplantıda bulunan diğer Blok Yapı Yöneticilerinin RET oyları ile bu harcama kalemi iptal edilmiştir.

Divan Kâtibi



Divan Başkanı



Sy.4

e. 3.21 (Blok Yapı arka girişlerine diyafon sistem tadilatı) ve 3.22 (Temizlik odası yapımı) Projeli Yatırım Harcama kalemleri detaylı görüşülmüş ve her iki kaleminden iptal edilmesi OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

19. Kabul edilen Oyakkent 1.Etap Konutları TYYK Bşk. İığı 2018-2019 DİP/ Bütçesinin (TASLAK), TYYK Bşk. İığı tarafından, en kısa sürede tüm Kat Maliklerine, Blok Yapılar Genel Kurul Toplantı Çağrı Yazısı Eki olarak gönderilmesi sağlanacaktır.

20. Aidat Avanslarının, 12 Nisan 2017 gün tarihli TYTK Toplantı Tutanağı Md.10.a. Kararına istinaden, 5 Tip Daire (1+1, 2+1, 3+1 Tip 1, 3+1 Tip 2 ve 4+1) ve Toplu Yapı ve Blok Yapı Ortak Alan Güvenlik, Temizlik ile Peyzaj Hizmet Alımları için Aidata Esas EŞİT PAYLI, diğer Toplu Yapı ve Blok Yapı Ortak Alanları içinde Aidata Esas ( 1.04 – 2.04 arası ) Tapu Arsa Pay Oranlarına (KMK Md.20) göre TYYK Bşk. İığınca hesaplanması OYBİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

21. Son gündem maddesi için A-12 Blok Yapı Yöneticisinin vermiş olduğu EK-H yazılı öneri incelenip, değerlendirilmesi için TYYK Bşk. İığına verilmiştir.

22. 22 Mart 2018 gün tarihli TYTK Toplantısı, saat 22.10' da Divan Başkanının, Divan Heyeti adına yaptığı teşekkür konuşması ile sona ermiştir.



Muharrem ERİŞEN

Divan Kâtibi



Hasan KARAGÖZ

Divan Başkanı

**DAĞITIM :**

TYYK Başkanlığı

TYDK Başkanlığı

Blok Yapı Yönetimleri ( Yönetici ve Denetçi )

Dosya

**EK'LER :**

EK-A ; TYYK Bşk. İığınin 16 Şubat 2018 gün ve 2018-044 sayılı toplantı çağrı yazısı

EK-B ;Katılım Pusulası(Hazirun Cetveli) ve Vekalet Lahikaları

EK-C ;Toplantı Gündem Maddeleri

EK-D ; TYYK Bşk. İığı 2 aylık Faaliyet Raporu (Aralık 2017- Ocak 2018)

EK-E ; TYDK Bşk. İığı 2 aylık Denetleme Raporu (Aralık 2017- Ocak 2018, 55.inci Dönem)

EK-F;TYYK Bşk. İığınin Hizmet Alım İhtiyacı yazısı

EK-G ; TYYK Bşk. İığınin Virman İhtiyacı Yazılı Önergesi

EK-H ; TYYK Bşk. İığı 2018-2019 DİP/ Bütçe Çalışması

EK- I ; A-12 Blok Yapı Yöneticisinin 2018-2019 DİP/ Bütçesi hakkındaki Görüş ve Önerileri

EK- İ ; Toplantı Kayıtları

Divan Kâtibi



Divan Başkanı



BLOK	DAİRE	YÖNETİCİ ADI - SOYADI	İMZA
A-01	17	HÜSEYİN KARABULUT	
A-02	20	MEHMET CILIZ	
A-03	16	TANSU AYKAN	
A-04	23	GÜNER KIROĞLU	vekil N. Şadırvan
A-05	9	ÜMİT ŞADIRVAN	
A-06	29	MUHARREM ERİŞEN	
A-07	6	FEHMİ YÜKSEL	M. H. S. Civan
A-08	18	MAKBULE KALE	V. A-06 M. O. S.
A-09	19	MEHMET ALİ AYDOĞMUŞ	
A-10	3	İBRAHİM ERİBUL	
A-11	24	ARIF İDİKURT	
A-12	7	HÜSEYİN ÖKSEL	
A-13	10	İSMAİL KÜPE	
A-14	40	NEVZAT KARA	
A-15	9	HÜSEYİN ALTINTAŞ	Hüseyin Altıntaş
A-16	30	NURCAN ÇALIŞKAN TUNA	
A-17	16	MUSA MALKOÇ	M. Malkoç
A-18	2	MEHMET SADİ EKİZ	
A-19	39	HALİT SAFİ	
A-20	43	ŞABAN CİVAN	
B-01	12	MUZAFFER ÇAKIR	
B-02	17	HUSEYİN IŞIK	
C-01	16	HASAN NEZİHİ DENİZALP	
C-02	23	HASAN KARAGÖZ	

A-5  
VekaletA-20  
Vekalet  
A-6  
Vekalet

Katılmadı

Divan Katibi

DIVAN BŞK. LİGİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

Divan Başkanı

21 Asil  
3 Vekil  
1 Katılmadı  
24