

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

TOPLANTI TUTANAĞI (NO.2019-41)

TARİH ; 21 MART 2019

SAAT ; 19.30

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

İLGİ ; TYTK BŞK.LİĞİNİN 04 MART 2019 GÜN VE 2019-54 SAYILI YAZISI

1. İlgili çağrı yazısı (EK-A) gereğince, OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI TYTK (*Toplu Yapı Temsilciler Kurulu*) üyeleri yukarıda belirtilen Gün ve Saatte Toplantı Odasında toplanmışlardır.
2. Yapılan yoklamada, toplantıya 19 üyenin Asaleten, 3 üyenin de Vekâleten katıldıkları / temsil edildikleri, (A-03 blok yöneticisi daha sonra toplantıya katılmıştır) 2 üyenin (A-02, A-19 Blok Yapı Yöneticileri) ise katılmadığı, vekil göstermediği tespit edilmiş ve EK-B Katılım Pusulası (*Hazırın 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 A-09 Blok Yapı Yöneticisi Mehmet Ali AYDOĞMUŞ, Divan Kâtipliğine ise A-1 Blok Yapı Yöneticisi Nurcan Çalışkan TUNA'nın 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 Mehmet Ali AYDOĞMUŞ, 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. A- 12 Blok Yöneticisi tarafından EK-D'de 2019-2020 Bütçe Döneminde aidatların fazla artmaması için 3 sayfalık öneri Gündem Maddelerinin ilgili konularında görüşülmek üzere görüşülmelere başlanılmıştır.
7. Divan Bşk.ı tarafından; EK-C Gündem Maddelerine (2.d.) uygun olarak "TYTK Bşk.lığı Aralık 2018 - Ocak - Şubat 2019 dönemi üç aylık faaliyet Raporunun görüşülmesi" hususunda TYTK Bşk.ına söz verildi. TYTK Bşk.nı EK-E'deki ve daha önce TYTK üyelerine gönderilen üç aylık faaliyet raporunu okudu. Faaliyet raporu hakkında söz alan C-1 Blok yöneticisi bilhassa teknik ofis önündeki ağacın kesilmesine bir anlam veremediğini, bu tür durumlarda TYTK'na bilgi verilerek kesilmesinin uygun olacağını belirtti. Söz alan Yönetim Kurulu Bşk.ı, Yardımcısı ve Muhasip üye daha önce TYTK tarafından alt yapıya zarar veren ağaçların kesilmesi veya yer değiştirilmesi hususunda TYTK'na yetki verildiği, bilhassa söğüt ağaçlarının çok daha fazla zarar vermesi nedeniyle kesildiğini belirttiler. Bundan sonra ağaç kesilmesinin zaruri olduğunda Peyzaj Mühendisinin teklifi ve TYTK tarafından uygun görülmesi halinde işlem yapılması kararı alınmıştır.
C-02 Blok yöneticisi, blok yöneticilerini bodrum katlarını kontrol etmeleri ve eğer işlem yapılması gereken kusurlu durumlar var ise OYAK ile çözmelerini önermiştir. Bu konuda TYTK Bşk.lığı OYAK Gn. Md.lüğüne yazdığı yazıya da cevap verilmediğini belirtilmiş olup, üyeler tarafından ikinci olarak yazının ihtarname şeklinde NOTER'den gönderilmesi talep edilmiştir.

Divan Kâtihi

Sy.1

Divan Başkanı

8. Divan Bşk.ı tarafından; EK-C Gündem Maddelerine (2.e.) uygun olarak "TYDK Bşk.lığı Aralık 2018 - Ocak - Şubat 2019 dönemi (62nci Dönem) üç aylık Denetleme Sonuç Raporunun görüşülmesi" hususunda TYDK Bşk.ına söz verildi. Denetim kurulu başkanı EK-F'deki Site ortak Alan ve Bloklar Bazında yapılan gelir ve gider denetimi hususundaki raporunu sunmuştur. TYDK Bşk.ı Elektrik, yıldırım düşmesi zararı ve Ocak 2019 Enflasyona bağlı olarak asgari ücrette meydana gelen artışlar nedeniyle Şubat ayı sonu itibariyle bütçenin 96.775,14 TL eksi durumda olduğunu (açık verdiğini) belirtmiştir. Mayıs 2019 sonu itibariyle ise bu rakamın 150.000,00 TL olabileceğini belirtmiştir.
9. Divan Bşk.ı TYYK Bşk.lığı ile TYDK Bşk.lığı Başkan ve üyelerine Rapor ve sunumları için teşekkür etmiştir. Müteakiben Gündem Maddesi 2.f. kapsamında "Her iki Raporun ayrı ayrı ibrası" yapılmış olup, TYYK Faaliyeti C-01 Blok yöneticisinin "kesilen söğüt ağacının mevzuata uygun gerekçe ve argüman ortaya konulmaması" nedeniyle verdiği menfi oya karşılık oy çokluğu ile, TYDK raporu ise oy birliği ile ibra edilmiştir.
10. Gündem Maddesi 2.g. İlke Kararları 2015 dokümanı 4.b.md; " Otobüs, kamyon ve arka aks tekerleri çift lastikli olan minibüs ve kamyonetlerin site içine park etmesine izin verilmeyecek ve park amacıyla siteye sokulmayacaktır" hükmü aşağıda belirtildiği şekilde değiştirilmiştir. Araçlara HGS etiketleri verilirken ruhsatlarına bakılarak belirlenen ölçülerden büyük olanlara etiket verilmemesi kararı alınmıştır.
" Otobüs, kamyon ve arka aks tekerleri çift lastikli olan minibüs ve kamyonetler ile boyu 6,5 m.ve/veya eni 2,2 m.yi geçen araçların (sitedeki park yerlerinin bu araçların park etmesine uygun olmaması nedeni ile) , site içine park etmesine izin verilmeyecek ve park etmek amacıyla siteye sokulmayacaktır."
11. Gündem Maddesi 2.h; "Koordinatör veya Meydancının iptal edilerek tasarruf edilebileceği" konusunda; 2.k Taslak bütçe konusunda görüşülmesine karar verildi.
12. Gündem maddesi 2.ı; "2019-2020 faaliyet dönemi Güvenlik ve Temizlik Hizmet Alımı Ek Sözleşmesi" konusunda TYYK Bşk.ı tarafından bir önceki toplantıda alınan karar gereğince aynı firma ile ek sözleşme yapıldığını, çalışanların kıdem tazminatlarının Toplu Yapının Denizbank Başakşehir Şubesinde ayrı bir hesapta bloke edileceğini, bir ay önceden haber vermek şartı ile sözleşmenin fesh edilebileceği gibi ayrıntılar hakkında kurula bilgi sunmuştur.
13. Gündem maddesi 2.j; TYYK Bşk.ı Peyzaj konusunda şimdiye kadar iki firmanın dosya aldığını, ayın 29'unda komisyon üyeleri ile ihalenin yapılacağını hususunda bilgi sunmuştur. B-02 Blok yöneticisi Peyzaj faaliyetinin taşeron firma ile değilde kendi bünyemize alarak yapılmasını talep etmiştir. Gerek TYYK Bşk. Yrd.sı gerekse Muhasip üye, OYAKKENT 2nci Etap'a verilen teklif gibi bir teklif ile karşılaşılır ise bünyemize almaktansa firma ile hizmet alım sözleşmesi yapılmasının uygun olacağını değerlendirdiklerini belirtmişlerdir. Bu konunun da bir sonraki bütçe görüşmelerine bırakılmasına karar verilmiştir.
14. Gündem maddesi 2.k; "01 Haziran 2019- 31 Mayıs 2020 dönemi Taslak bütçe" hakkında TYYK Bşk.ı aidat hesaplamalarında hem %10 ve %15 artışa göre, hem de bazı hizmetlerin bünyemize alınması veya eksiltilmesi durumlarına göre çeşitli alternatifleri içerecek şekilde kurul üyelerine seçenekler sunmuştur. TYTK ülkemizdeki ekonomik durumun önümüzdeki senede aynı olacağı kanaatiyle yıllık artışın %15 olarak arttırılmasını kararlaştırmıştır.

15. **TOPLU YAPI ORTAK ALANLARI EŞİT PAYLI GİDERLERİ (AİDATA ESAS)**

TYYK Bşk.lığı tarafından hazırlanan ve toplantı öncesi TYTK üyelerine dağıtılan Ek-G Taslak bütçe harcama kalemlerinden aidata esas tanımlı;

- a. 1.01; Güvenlik Hizmet Alımı (16 kişi), 980.000,00 TL. OY ÇOKLUĞU ile (B-01,B-02 ve A12 ret) kabul edilmiştir.

Divan Kâtibi

Sy.2

Divan Başkanı

- b. 1.02; Temizlik Hizmet Alımı (13 kişi), 752.000,00 TL. Koordinatör iptal edilmiş olup, OY ÇOKLUĞU ile (Sayının daha da düşürülmesini teklif eden B-02, C-01, A-12 ve A-16 ret oyu vermişlerdir.) kabul edilmiştir.
- c. 1.03; Peyzaj Hizmet Alımı, 210.000,00 TL. OY ÇOKLUĞU ile (B-02 Blok ret) kabul edilmiştir. (İhaleden sonra rakam revize edilecektir.)

TOPLU YAPI ORTAK ALAN EŞİT PAYLI GİDER TOPLAMI: 1.942.000,00 TL.

16. TOPLU YAPI ORTAK ALANLARI ARSA PAYLI HARCAMA GİDERLERİNDEN;

- a. 1.04; Elektrik (site Ortak alan); 135.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- b. 1.05; Su (Sulama, Yangın), 153.000,00 TL OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- c. 1.06; Su depoları/Havuz/Hidrofor bakım/onarım; 7.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- d. 1.07; Asansör Srv/bkm/Onarım; 146.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- e. 1.08; Jeneratör Srv/Bakım/Onarım ve yakıt; 60.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- f. 1.09; TV Srv/Bakım/Onarım; 15.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- g. 1.10; Diafon/İntercom Bakım/Onarım; 26.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- h. 1.12; İlaçlama; 14.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- i. 1.13; Huzur Hakları (TYK ve TYDK); A-12 Blok yöneticisinin toplantı öncesi verdiği teklif oyu çokluğu ile ret edildi. (A-12 ve B-02 kabul)

2019-2020 Bütçe döneminden başlamak üzere daha önce ilke kararları ile tespit edilen katsayılar yeni ilke kararı ile düşürülerek yeniden tespit edilmiş olup, aidatlar belli olduğunda rakam revize edilecektir. Revize edilmiş hali 111.000,00 TL. İlke Kararlarında düzeltilecek şekli;

"TYK Başkan ve Üyelerinin aylık Huzur Hakları ; o yıla ait Faaliyet Dönemi Bütçe çalışmaları sırasında belirlenen 5 ayrı tip daire aidatı / avansı ortalamalarının, TYK Başkanı için 11 (on bir), TYK Üyeleri için 10 (on) ile çarpımı sonunda çıkan rakamın tama yuvarlanması olarak belirlenecektir." Ve "TYDK Başkan ve Üyelerinin Huzur Hakları TYK Bşk. ve Üyeleri için Faaliyet Dönemi Bütçe çalışmalarında belirlenen 5 ayrı tip daire ortalaması rakamının tama yuvarlanması ile belirlenen aylık tutar kapsamında , yapılan her bir ay denetlemesi sonrası verilecektir."

- j. 1.14; Yönetim Sözleşmeli Personel (5 Kişi); 215.000,00TL. OY ÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. (A-12 ret)
- k. 1.15; Yönetim SGK, vergi/Kd. Taz; 210.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- l. 1.16; Yönetim Ulaşım/iletişim/posta; 25.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- m. 1.17; Hukuk Müşavirliği/Danışmanlık; 10.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- n. 1.18; Mali Müşavirlik/Danışmanlık; 10.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- o. 1.20; Yönetim Ofisi Sarf Malz./Yazılım; 18.500,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- p. 1.21; Bakım/Onarım/Boya; 105.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- q. 1.22; Sigorta (Site/ Blok yapı ortak alanlar); 61.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- r. 1.23; Öngörülme; 40.000,00TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- s. 1.24; İş Güvenliği Uzm/işyeri Hekimliği ve risk analizi; 0 TL.
- t. 1.25; Paratoner/Topraklama servis/Bakım; 4.500,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- u. 1.26; Yangın Sist.Sev/Bakım; 9.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- v. 1.27; Yaya/Araç Kontrollü geçiş sist.; 7.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- w. 1.28; GÜV.SIST. Kamera Bakım/Serv; 15.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

TOPLU YAPI ORTAK ALAN ARSA PAYLI GİDER TOPLAMI: 1.397.000,00 TL.

17. AİDATA ESAS TANIMLI BLOK YAPI ORTAK ALANLARI TAPU ARSA PAYLI HARCAMA GİDERLERİNDEN;

- a. 2.01; Elektrik(Asansör/Aydınlatma/pano); 180.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- b. 2.02; Bakım /Onarım/Boya; 81.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

18. Divan Kâtibi



19. Sy.3

Divan Başkanı



- c. 2.03; Huzur Hakları (24 Kişi) ; 40.000,00 TL. OY BİRLİĞİ İLE BLOK YÖNETİCİLERİNİN AIDATLARININ %50'SİNİ ÖDEMELERİ KABUL EDİLMİŞTİR. Aidat tutarları kesinleştiğinde revize edilecektir.
- d. 2.04; Öngörülme; 17.500,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

YAPI ORTAK ALANLARI TAPU ARSA PAYLI HARCAMA TOPLAMI; 318.500,00 TL.

1. **YATIRIM PROJELERİ HARCAMA GİDERLERİ (SADECE KAT MALİKLERİ TARAFINDAN KARŞILANMAKTADIR)**
- a. 3.03; Demirbaş Malzeme/Ekipman; 15.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- b. 3.13; Blok Dış Cephe /Çatı Onarım; 1.823.000,00 TL.
- c. 3.15; Çocuk Oyun Parkı Tadilatı; 100.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.
- d. 3.22; Aynalı Dolap içlerinin Tanzimi; 15.000,00 TL. OY ÇOKLUĞU ile RET edilmiştir. (C-2 Blok Kabul oyu vermiştir.)
- e. 3.23; Voleybol sahası Yapımı; 40.000,00 TL. OY ÇOKLUĞU ile kabul edilmiştir. (12 Kabul, 10 Ret)
- f. 3.24; Acil Çıkış Kapıları Tadilatı; 8.000,00 TL. OY ÇOKLUĞU ile RET edilmiştir. (A-01, 03, 05, 06, 14, 15 ve C-02 Kabul oyu verdi)
- g. 3.26 ; A-B-C Kapılarına Plaka Okuma Sistemi; OY ÇOKLUĞU ile RET edilmiştir. (A-05, 06, 14, 15, 16, B-01 ve C-01 Kabul oyu verdi)
- h. 3.27; Su Tesisat Kuyularındaki İsale Hattı Vanalarının değişimi; 20.000,00 TL. OY BİRLİĞİ ile kabul edilmiştir.

YATIRIM PROJELERİ HARCAMA GİDERLERİ TOPLAMI; 1.998.000.00 TL.

2. Kabul edilen Oyakkent 1.Etap Konutları TYYK Bşk.lığı 2019-2020 DİP/Bütçesinin (TASLAK), TYYK Bşk.lığı tarafından, Peyzaj sonucu ve revize edilecek hususlar netleştikten sonra, en kısa sürede tüm Kat Maliklerine, Blok Yapılar Genel Kurul Toplantı Çağrı Yazısı Eki olarak gönderilmesi sağlanacaktır.
3. 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 Güvenlik, Temizlik ile Peyzaj Hizmet Alım Giderlerinin EŞİT PAYLI, Diğer Giderlerin ise (1.04 ile 2.04 arası) Tapu Arsa Pay Oranlarına (KMK Md. 20) göre TYYK Bşk.lığınca hesaplanması oybirliği ile kabul edilmiştir.
4. 21 Mart 2019 gün tarihli TYTK Toplantısı, saat 23.45' de Divan Başkanının, Divan Heyeti adına yaptığı teşekkür konuşması ile sona ermiştir.



Nurcan Çalışkan TUNA
Divan Kâtibi



Mehmet Ali AYDOĞMUŞ
Divan Başkanı

DAĞITIM :

TYYK Başkanlığı

TYDK Başkanlığına

Blok Yapı Yönetimlerine (Yönetici ve Denetçi)

Dosya

EK'LER ;

EK-A ; TYYK Bşk. liğının 04 Mart 2019 Gün ve 2019-54 sayılı toplantı çağrı yazısı

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

EK-C ; Toplantı Gündem Maddeleri

EK-D; A-12 Blok Yapı Yöneticisinin 2019-2020 DİB/Bütçesi hakkındaki Görüş ve Önerileri.

EK-E ; TYYK Bşk.lığı 3 aylık Faaliyet Raporu (Aralık 2018-Ocak, Şubat 2019)

EK-F ; TYDK Bşk.lığının 3 aylık Denetleme Raporu (Aralık 2018-Ocak, Şubat 2019 62nci Dönem)

EK-G ; TYYK Bşk.lığı2019-2020 DİB/Bütçe Çalışması (Taslak)

EK-H ; Toplantı Kayıtları

BLOK	DAİRE	YÖNETİCİ ADI - SOYADI	İMZA
A-01	17	HÜSEYİN KARABULUT	
A-02	20	MEHMET CILIZ	
A-03	16	TANSU AYKAN	
A-04	2	UTKU ONUR UTKUCU	
A-05	9	ÜMİT ŞADIRVAN	
A-06	29	MUHARREM ERİŞEN	
A-07	6	FEHMİ YÜKSEL	
A-08	18	MAKBULE KALE	
A-09	19	MEHMET ALİ AYDOĞMUŞ	
A-10	3	İBRAHİM ERİBUL	
A-11	20	NEZİH ÇOKAR	
A-12	7	HÜSEYİN ÖKSEL	
A-13	10	İSMAİL KÜPE	
A-14	40	NEVZAT KARA	
A-15	9	HÜSEYİN ALTINTAŞ	
A-16	30	NURCAN ÇALIŞKAN TUNA	
A-17	16	MUSA MALKOÇ	
A-18	7	TURGAY ERDEM	
A-19	39	HALİT SAFİ	
A-20	43	ŞABAN CİVAN	
B-01	12	MUZAFFER ÇAKIR	
B-02	23	ADNAN KUŞ	
C-01	16	HASAN NEZİHİ DENİZALP	
C-02	23	HASAN KARAGÖZ	

Divan Katibi

DİVAN KATİBİ

DİVAN BAŞK. LIĞINCA
GÖRÜLMÜŞTÜR.

Divan Başkanı

DİVAN BAŞKANI