

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

**TOPLANTI TUTANAĞI ( NO.2024-78)**

TARİH : 04 TEMMUZ 2024  
SAAT : 19.30  
YER : TYYK BŞK.LİĞİ YÖNETİM OFİSİ TOPLANTI ODASI  
İLGİ : TYYK BŞK.LİĞİNİN 20 HAZİRAN 2024 GÜN VE 2024-461 SAYILI YAZISI

- İlgi 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 20 üyenin bizzat, 2 üyenin ise vekilleri ile temsil edildikleri tespit edilmiş ve “EK-B Katılım (Hazirun) Cetveli” hazırlanarak bizzat katılan üyeler tarafından imza altına alınmıştır. A-19 ve A-20 Blok Yöneticileri katılmamıştır.
- 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.
- Toplantı Divan Heyetinin oluşturulması gündeminde: TYYK Başkanı tarafından, toplantı Divan Başkanlığına; C-1 Blok Yöneticisi H. Nezihi DENİZALP aday gösterilmiş, Divan Kâtipliğine ise A-18 Blok Yöneticisi Murat KOÇYİĞİT önerilmiştir. Yapılan oylamada Divan Başkanlığına, C-1 Blok Yöneticisi H. Nezihi DENİZALP Oy Çokluğu ile (A-1 ve B-1 BYY' leri ret oyu kullanmıştır) Divan Kâtipliğine ise A-18 Blok Yöneticisi Murat KOÇYİĞİT Oy Çokluğu ile (B-1 BYY ret oyu kullanmıştır) seçilmişlerdir.
- Divan Heyetinin teşkilini müteakip; toplantı Tutanak, EK ve kayıtlarının onayı için Divan Heyetine İmza Yetkisi Verilmesi oylanmış ve Oy Birliği ile kabul edilmiştir.
- Divan Başkanı tarafından Divan Heyeti adına TYTK Üyelerine yapılan teşekkür konuşmasını takiben ilgi Yönetim Kurulu Kararı (2024-656) “EK-C” Gündem Maddeleri kısaca hatırlatılarak, ilave Gündem Maddesi teklifi olup/olmadığı TYTK Üyelerine sorulmuştur. A-10 Blok Yöneticisi Bayram ZUHAL tarafından verilen EK-D Önerge, Kurul Üyelerine okunmuş ve Gündem Maddesi olarak görüşülmesi Oy Çokluğu ile kabul edilmiştir (A-1, A-2, A-7, A-11, B-1 ve B-2 BYY' leri ret oyu kullanmışlardır). B-2 BYY tarafından Whatsapp üzerinden gönderilen ve işbu önergeye muhalefet şerhi, EK-G / 1 olarak Toplantı Tutanağına ilave edilmiştir. B-1 Blok Yöneticisi Osman Ural EREN tarafından verilen birinci Önerge, (EK-D / 2) Kurul Üyelerine okunmuş ve Önergenin Olağanüstü Toplantıda görüşülmesi Oy Birliği ile kabul edilmiştir. İkinci önergesinin ise (EK-D / 3) gündeme alınması gereken bir husus içermediği gerekçesi ile sadece TYYK ve TYDK Bşk. İhkları tarafından cevaplanmasına Oy Birliği ile karar verilmiştir.

Divan Kâtibi



1

Divan Başkanı



7. TYYK Bşk. lığı Faaliyet Raporu (EK-E) ve TYDK Bşk. lığı Denetleme Raporu (EK-F) Kurul Üyelerine okunmuş ve sorular cevaplanmıştır. Bu kapsamda B-1 ve B-2 BYY' leri Faaliyet Raporu hakkında söz alıp "Asansör bakım ve güvenlik hususları hakkında firma ile koordine edilerek güvenlik tedbirlerinin artırılmasını ve Güvenlik Elemanlarının asansörde kalan kişileri çıkarma eğitimleri almasını" ifade etmişlerdir. TYDK Bşk.ı, Denetleme Raporunda alınması gereken önlemler olarak belirtilen hususların TYYK Bşk. lığına dikkate alınması ve uygulanmasını belirtmiştir.

8. Divan Başkanı tarafından 3 Aylık Faaliyet Raporu, İBRA için oylamaya sunulmuş ve Faaliyet Raporu Oy Cokluğu ile İBRA edilmiştir. B-1 BYY ret oyu vermiştir, yazılı ve imzalı olarak verilen ret gerekçesi EK- G olarak Tutanağa ilave edilmiştir.

9. Gündem Maddesi 6. kapsamında, TYYK Bşk.ı tarafından A-B-C Kapılarının "Plaka Okuma Sistemi" ile modernize edilmesi konusunda Kurul Üyeleri bilgilendirilmiştir. Yapılan görüşmeler sonucunda:

"Plaka Okuma Sisteminin Yatırım Bütçesinden sağlanacak mali kaynak ile gerçekleştirilmesi, sisteme kayıt edilen her bir daireye / bağımsız bölüme ait ilk araç için ücret / ödeme alınmaması, ikinci ve sonrası araçlardan; sistem realizesi, bakımı ve idamesinde kullanılmak maksadıyla; 250' şer TL ücret alınması ve her bir dairenin aynı anda en fazla 2 aracının site içine alınması / site içerisinde bulunması"

Şeklindeki uygulama esasları ile yapılan TYTK oylaması, Oy Cokluğu ile kabul edilmiştir. B-2 BYY, ücret alınması maddesine ret oyu kullanmıştır.

10. Dâhili İletişim Sistemi ( İntercom/Fermax) modernizasyonu konulu Gündem Maddesi 7. hakkında TYYK Bşk. ı tarafından Kurul Üyeleri bilgilendirilmiştir. 2009 yılından beri kullanılan ve demode olan mevcut sisteme iyileştirme yapılması (mevcut 27 intercom kamerasından 23 adedinin ki 4' ü daha önce yenilenmiştir, yeni nesil renkli analog kameralar ile değiştirilmesi) veya yeni nesil İntercom sistemi ile modernize edilmesi için çalışma yapılması ve TYTK kararına esas olacak bir rapor sunulması konusunda, TYYK Bşk. lığına Yetki verilmesi oylanmış ve Oy Birliği ile kabul edilmiştir.

11. Gündem Maddesi 8. İçeriği, Gündem Maddesi 6. ile bağlantılı olduğundan dolayı mükerrer görüşme yapılmasına gerek kalmadığı gerekçesiyle, müteakip gündeme geçilmiştir.

12. Gündem Maddesi 9. Kapsamında, Blok Yapılar Ortak Daire gelirleri hakkında TYYK Bşk. ı tarafından Kurul Üyeleri bilgilendirilmiş ve yapılan görüşmeler sonucunda aşağıda belirtilen TYTK Kararı alınmıştır:

### TYTK KARARI

\*\* 01 Ağustos 2024 tarihinden itibaren Blok Yapılar Ortak Daire gelirleri; " Kira + Aidat " bedeli olarak ayrı ayrı muhasebeleştirilecek ve tahsil edilecektir. 2024-2025 Bütçe Dönemi için Aidat bedeli Arsa Payı Oranına göre 1.535,00 TL olarak belirlenmiştir. Blok Yapı Yöneticileri tarafından yenilenecek veya yeni yapılacak kiralamaların Sözleşmelerinde (Kontrat) Kira ve Bütçe Dönemine ait Aidat bedelleri ayrı ayrı belirtilecektir. \*\*

Ortak Dairelerin kira bedelinin tespitinde piyasa rayiç bedellerinin ve emsal dairelerin kira bedellerinin dikkate alınması suretiyle, Blok Yapı Yöneticilerine tavsiyede bulunulması hususunda mutabakat sağlanmıştır. Konu hakkındaki Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 01.04.2004 Tarih, 2004 / 1789 E ve 2004 / 2553 Kararı özet olarak aşağıda belirtilmiştir.

".....Borçlunun, Ana taşınmazın Ortak Alanlarında projeye aykırı olarak inşa edilmiş ve her nasılsa arsa payına bağlanmamış bir bağımsız bölümden herhangi bir nedenle sürekli bir şekilde faydalanmış olması anılan yasanın (KMK) 22. Maddesi uyarınca onun Ortak Gider borcundan sorumlu tutulması için yeterlidir."

Divan Kâtibi



Divan Başkanı



13. Gündem Maddesi 10. Kapsamında; TYYK Bşk.ı tarafından TYDK Bşk. lığı 3 aylık Denetleme Raporun da yer alan "Spor / Çocuk oyun alanlarında bulunan açık kanal üzerlerinin kapatılması" konusunda Kurul Üyeleri bilgilendirilmiştir. Yapılan görüşmeler sonucunda konunun, TYYK Bşk. lığı tarafından mali boyutunun da araştırılarak müteakip TYTK Toplantısında gündeme getirilmesi, Oy Cokluğu ile kabul edilmiştir. B-2 BYY ret oyu kullanmıştır.

14. Halen 14 Güvenlik Elemanı kadrosu ile idame edilen Site Güvenlik Hizmeti kadrosunun 1 ilave Güvenlik Elemanı ile takviye edilmesi ve her vardiyada 1 Güvenlik Amiri, A-B-C Güvenlik Kulübelerinde 1' er Güvenlik Elemanı ve 1 Güvenlik Devriye Elemanı olmak üzere görevlendirilmesi Oy Cokluğu ile kabul edilmiştir. A-1, B-1, B-2 BYY' leri ret oyu kullanmışlardır.

15. Gündem Maddesi 12. Kapsamında 2 yıldır uygulanmakta olan Kedi Evi projesinden, kedi evinde kilitli / kapalı olarak tutulan kedilere "digital yonga (çip)" takılması, aşı kartı ve kimlik belgesi çıkarılması zorunluluğu ve ayrıca hijyen sorunu, salgın hastalık riskleri taşıması, çocuk oyun ve spor alanlarına yakın olması, site sakinlerinden çoğuna rahatsızlık vermesi gibi nedenlerle vazgeçilmesi, uygulamaya son verilmesi Oy Birliği ile Karar altına alınmıştır.

16. Blok Yapı Ortak Alan kullanımı ile ilgili Gündem Maddesi 13. görüşülmüştür. TYYK Bşk.ı tarafından Toplu Yapı Yönetim Planı Madde 18 2.c. "Blok Yapı Yöneticisi Görev, Yetki ve Sorumlulukları; Blok Yapının ve Ortak Yerlerinin amacına uygun olarak korunması, bakımı ve onarımı için gerekli olan tedbirleri alır. Gerektiğinde Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bilgi vererek yardım talebinde bulunabilir." Hükmü tekrar hatırlatılmıştır. Konu ile ilgili olarak 12 Aralık 2019 tarihli TYTK Toplantısında Madde 9. olarak alınan Kararın sadece TYYK Bşk. lığından Yardım Talep eden Blok Yapılar için geçerli olduğu, Site Yönetiminden yardım talep etmeyen Blok Yapılarda Ortak Alan kullanımından kaynaklanabilecek olumsuz durumlardan Site Yönetiminin sorumlu tutulmayacağı "Oy Birliği" ile kabul edilmiştir.

17. Gündem Maddesi 14. "BYKMOGK Toplantılarında Kat Malikleri tarafından verilen Önerilerin" görüşülmesine başlanılmıştır. Bu kapsamda;

a. Blok Yapı ana giriş sahanlıklarının aşırı kirlenmeye maruz kalması nedeniyle her sene "badana-boyu" ihtiyacı doğmaktadır. Tasarruf amacıyla; belirtilen bölgelere uygun nitelikli "duvar kaplaması yapılması" konusundaki görüşmeler sonucunda; TYYK Bşk. lığı teklifinin A-7 Blok Yapı giriş sahanlığında denemesi ve uygun sonuç verdiği takdirde, tüm Blok Yapılar için uygulanması teklifi "Oy Cokluğu" ile kabul edilmiştir. B-1 BYY ret oyu kullanmıştır.

b. Elektrikli Araçlar için Site bünyesinde Şarj İstasyonu kurulumu konusunda 04 Ocak 2024 gün tarihli ve 2024-74 No.lu TYTK Toplantısı Madde 10' da alınan Kararın, Mayıs 2024 ay içinde BYKMOGK Toplantılarında görüşülerek kabul edildiği TYYK Bşk. ı tarafından Kurul Üyelerine bildirilmiştir. Bu kapsamda TYYK Bşk. lığınca tekliflerin alınması ve İhale Komisyonunda görüşüldükten sonra ilk yapılacak TYTK Toplantısında Gündem Maddesi yapılması Oy Birliği ile kabul edilmiştir.

c. A-10 Blok Yapı Yöneticisi Bayram ZUHAL tarafından verilen EK-D Yazılı Önerge görüşülmesine başlanmıştır. Görüşmeler sonucunda;

(1) TYYK Kurul Üyeleri Ücretlerinin (Huzur Hakları), 01 Temmuz 2024 tarihinden geçerli olacak şekilde; Asgari Ücret x 1,2 den, Asgari Ücret x 1,5 oranına güncellenmesi teklifi oylamaya sunulmuş ve "Oy Cokluğu" ile kabul edilmiştir. A-1, A-2, A-7, A-13, A-14, B-1, BYY' ler ret oyu kullanmıştır.

Divan Kâtibi



Divan Başkanı



12/0

(2) TYDK Kurul Üyeleri Ücretlerinin (Huzur Hakları) 01 Temmuz 2024 tarihinden geçerli olacak şekilde;  $1/10$  Asgari Ücret oranından,  $1/10 \times 1,25$  Asgari Ücret oranına güncellenmesi teklifi, Oy Çokluğu ile kabul edilmiştir. A-1, A-2, A-7, A-13, A-14, B-1 BYY' leri ret oyu kullanmıştır. B-Z VAM 12/7

(3) TYYK Bünyesinde çalışan 4 Personelin (Aidat Muhasebe Sorumlusu, Halka İlişkiler Sorumlusu, Elektrik / Bina Bakım Teknisyeni, Sıhhi Tesisat / Bina Bakım Teknisyeni) aylık maaşlarına Temmuz 2024 TÜİK enflasyon açıklamasına uygun olarak Hükümet tarafından belirlenmiş % 24,73 oranında artış yapılması, Oy Çokluğu ile kabul edilmiştir. A-1, A-2, A-7, A-11, A-13, A-14, A-17, A-18, B-1 BYY' leri ret oyu kullanmıştır. IPTAL B-Z VAM 12/7

18. 2024 Yılı BYKMOGK Toplantılarında alınan önerilerden, TYTK Kararı gerektirenler ilk yapılacak TYTK Toplantısında TYYK Bşk. lığınca Gündem Maddesi yapılacaktır.

19. TYTK Toplantısı 05 Temmuz 2024 günü saat 00.30 ' da Divan Başkanının Divan Heyeti adına yaptığı teşekkür konuşması ile sona ermiştir.

  
Murat KOÇYİĞİT  
Divan Kâtibi

  
Hasan Nezih DENİZALP  
Divan Başkanı

**EKLER:**

EK-A : TYYK Bşk. lığının 20 Haziran 2024 gün ve Sayı: 2024-461 Sayılı Olağan Toplantı Yazısı

EK-B : Hazirun Cetveli (Katılım Çizelgesi)

EK-C : Gündem Maddeleri (TYYK Toplantı Karar No.2024-656)

EK-D : Önergeler (A-10 BYY "1 adet" / B-1 "2 adet" BYY' ler tarafından verilmiştir)

EK-E : TYYK Bşk. lığı 3 Aylık Faaliyet Raporu

EK-F : TYDK Bşk. lığı 3 Aylık Denetleme Raporu

EK-G : 3 Aylık Faaliyet Raporuna, B-1 BYY tarafından verilen şerh gerekçesi ile A-10 BYY tarafından verilen EK-D Önergeye B-2 BYY tarafından verilen muhalefet şerhi (EK-G/1)

EK-H : BYKMOGK Toplantı Önerilerine Yapılan İşlemler

EK-I : Toplantı Kayıtları

T.C.  
OYAKKENT 1. ETAP KONUTLARI  
TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU (TYTK) BAŞKANLIĞI  
BAŞAKŞEHİR – İSTANBUL

EK-A

SAYI ; 2024-461  
KONU : TYTK Olağan Toplantısı.

20 Haziran 2024

Sayın; Blok Yapı Yöneticisi

1. 04 Temmuz 2024 Perşembe günü saat 19.30 da TYTK Başkanlığı Toplantı Salonunda yapılması planlanan "TYTK Olağan Toplantısı" gündem maddelerine ait 2024-656 sayılı TYTK Kararı, TYTK ve TYDK Bşk. lıkları Mart- Nisan- Mayıs 2024 Faaliyet ve Denetleme Raporları ile Gündem Maddesi 14 açıklamaları EK olarak gönderilmiştir.

2. Toplantıya katılmanız, katılmamanız durumunda yazılı vekâlet vermeniz rica olunur.

Hasan KARAGÖZ

Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı

EK'LER:

EK-A; TYTK Kararı (2024-656)  
EK-B; TYTK Bşk. lığı 3 Aylık Faaliyet Raporu  
EK-C; TYDK Bşk. lığı 3 Aylık Denetleme Raporu  
EK-D; BYKMOGK Toplantılarında Alınan Öneriler / Kararlar

\*\*\*\*\*  
DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.  
\*\*\*\*\*

T.C.  
OYAKKENT 1. ETAP KONUTLARI  
TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU (TYTK) BAŞKANLIĞI  
BAŞAKŞEHİR – İSTANBUL

SAYI ; 2024-461  
KONU : TYTK Olağan Toplantısı.

20 Haziran 2024

Sayın; Blok Yapı Yöneticisi

1. 04 Temmuz 2024 Perşembe günü saat 19.30 da TYTK Başkanlığı Toplantı Salonunda yapılması planlanan "TYTK Olağan Toplantısı" gündem maddelerine ait 2024-656 sayılı TYTK Kararı, TYTK ve TYDK Bşk. lıkları Mart- Nisan- Mayıs 2024 Faaliyet ve Denetleme Raporları ile Gündem Maddesi 14 açıklamaları EK olarak gönderilmiştir.

2. Toplantıya katılmanız, katılmamanız durumunda yazılı vekâlet vermeniz rica olunur.

Hasan KARAGÖZ

Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanı

EK'LER:

EK-A; TYTK Kararı (2024-656)  
EK-B; TYTK Bşk. lığı 3 Aylık Faaliyet Raporu  
EK-C; TYDK Bşk. lığı 3 Aylık Denetleme Raporu  
EK-D; BYKMOGK Toplantılarında Alınan Öneriler / Kararlar

DİVAN KATİBİ

2009  
DİVAN BAŞKANI

BLOK	DAİRE	YÖNETİCİ ADI - SOYADI	İMZA
A-01	17	HÜSEYİN KARABULUT	
A-02	41	MEHMET CILIZ	
A-03	16	HANİFE AYKAN	A-8 vekaleten
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-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	İLHAMİ ÇARKCI	Katılmadı
A-20	43	ŞABAN CİVAN	Katılmadı
B-01	4	OSMAN URAL EREN	
B-02	23	ADNAN KUŞ	
C-01	16	HASAN NEZİHİ DENİZALP	
C-02	23	HASAN KARAGÖZ	

Divan Katibi

DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

Divan Başkanı

Asil : 20  
Vekil : 2  
Katılmadı: 2  
24

FK-C

YÖNETİM KURULU KARARI ( 2024-656)

TOPLANTI NO : 656  
TOPLANTI TARİHİ : 20 Haziran 2024  
KONU : Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (TYTK) Olağan Toplantısı  
KATILANLAR : Hasan KARAGÖZ, Makbule KALE, Hayati TURSUN

KARAR

Oyakkent 1. Etap Konutları Olağan TYTK Toplantısının aşağıda belirtilen gündem maddelerine göre 04 Temmuz 2024 Perşembe günü saat 19.30 da (çoğunluk sağlanamaz ise 11 Temmuz 2024 Perşembe günü aynı saat ve yerde) TYTK Başkanlığı toplantı odasında yapılmasına;

TOPLANTI GÜNDEM MADDELERİ;

1. Katılım Çizelgesinin TYTK üyeleri tarafından imzalanması, yeterli çoğunluk sağlandığında TYTK Başkanı tarafından açılış konuşmasının yapılması ve Toplantının başlatılması,
2. Ulu Önderimiz Gazi Mustafa Kemal ATATÜRK ve Silah Arkadaşları ile Aziz Şehitlerimiz için SAYGI durumunda bulunulması,
3. Toplantı "DİVAN HEYETİNİN" oluşturulması ve "DİVAN HEYETİNE" imza yetkisinin verilmesi,
4. Divan Başkanı tarafından Gündem Maddelerinin özet olarak Kurul Üyelerine hatırlatılması ve var ise ilave yazılı / imzalı Önergelerin alınması. Kurul Üyelerine okunarak görüşülüp / görüşülmemesi için oylama yapılması,
5. TYTK Bşk. lığı ve TYDK Bşk. lığı üç aylık (Mart-Nisan-Mayıs 2024) Faaliyet ve Denetleme Raporlarının Kurul Üyelerine sunulması, TYTK Bşk. lığı Faaliyet Raporunun İBRA' sı için oylama yapılması,
6. A-B-C Kapılarına Plaka Okuma Sistemi kurulumu için Kurul Üyelerine bilgi verilmesi ve araştırma yapılması amacıyla TYTK Bşk. lığının Yetkilendirilmesi, (BYKMOGK Toplantılarında Öneri / İstek olarak ifade edilmiştir)
7. Dâhili iletişim sistem / Fermax modernizasyonu amacıyla Kurul Üyelerine bilgi verilmesi, araştırma yapılması için TYTK Bşk. lığının Yetkilendirilmesi, (BYKMOGK Toplantılarında Öneri / İstek olarak ifade edilmiştir)
8. Araç Park yerleri İlke Kararı uygulaması hakkında Kurul Üyelerine bilgi verilmesi, 30 günden fazla M park yerinde bulunan araç sahiplerinden park parası alınması hususunun görüşülmesi, (BYKMOGK Toplantılarında Öneri / İstek olarak ifade edilmiştir)
9. Ortak Daire (3+1 brüt 92 m2) kira bedelleri hakkında Kurul Üyelerine bilgi verilmesi ve kira bedellerinin en az 15.000 lira olması için tavsiye Kararı alınması, Aidat kiraya mı dâhil olsun? Diğer daire aidatlarına uygun olarak belirlensin mi? Soruları hakkında Karar alınması,

DİVAN KATİBİ

DİVAN BSK.LİĞİNE  
GÖRÜLMÜŞTÜR

DİVAN BAŞKANI

2009

10. Spor ve Oyun sahalarında Oyak İnşaat AŞ. Tarafından açılan açık kanalların üzerlerinin yağmur su mazgalları ile kapatılması, (BYKMOGK Toplantılarında Öneri / İstek olarak ifade edilmiştir)
11. Güvenlik Personel uygulaması hakkında Kurul Üyelerine bilgi verilmesi ve ilave 1 adet Güvenlik Personel istihdamı için Karar alınması, (BYKMOGK Toplantılarında Öneri / İstek olarak ifade edilmiştir)
12. Kedi Evi durumu hakkında bilgi verilmesi ve gerekirse Karar alınması, (BYKMOGK Toplantılarında Öneri / İstek olarak ifade edilmiştir)
13. Blok Yapı Ortak Kullanım Alanlarında bulundurulmuş şahsi eşyalar hakkında bilgi verilmesi ve gerekirse Karar alınması, (BYKMOGK Toplantılarında Öneri / İstek olarak ifade edilmiştir)
14. BYKMOGK Toplantılarında alınan Önerilerin görüşülmesi
15. Yazılı önerge ve tekliflerin görüşülmesi,
16. Toplantının Divan Heyeti Başkanı tarafından yapılan teşekkür konuşması ile sona ermesi.

### OY BİRLİĞİ İLE KARAR VERİLMİŞTİR.

  
Hayati TURSUN  
TYYPK Sayman Üye

  
Makbule KALE  
TYYPK Başkan Vekili

  
Hasan KARAGÖZ  
TYYPK Başkanı

  
DİVAN KATİBİ

DİVAN BŞK.LİĞİNE  
GÖRÜLMÜŞTÜR

  
DİVAN BAŞKANI  
2009  
OYAKKENT TEYAP SITE YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI

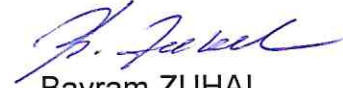


FK-1

04 Temmuz 2024

**TYTK DİVAN BAŞKANLIĞINA**

1. 04 Temmuz tarihinde yapılacak olan TYTK toplantısında; TYTK üyelerine ödenen Huzur haklarında uygulanan Asgari Ücretin 1.5 katına çıkarılmasını arz ve teklif ederim.
2. 04 Temmuz tarihinde yapılacak olan TYTK toplantısında; TYDK üyelerine ödenen Huzur haklarında uygulanan Asgari Ücretin onda 1 rakamının onda 1,25 olarak uygulanmasını arz ve teklif ederim.
3. 04 Temmuz tarihinde yapılacak olan TYTK toplantısında; Kadromuzda çalışan 4 Personelin maaşlarına TÜİK'in son altı aylık enflasyon rakamları dikkate alınarak iyileştirme yapılmasını arz ve teklif ederim.

  
Bayram ZUHAL  
A-10 Blok Yöneticisi

**GEREKÇE 1** : 2022 yılında konu ile ilgili verilmiş önergede Asgari ücretin 1.5 katı teklif edilmiş ancak 1.2 katı uygulanmıştır. TYTK Yönetici ve Denetçilerine daha önce İlke kararlarında yazılan oranlar uygulanırsa 5 Aidatın ortalaması çarpı 11 kat uygulanırsa 23.764 TL. 12 kat uygulanırsa 25.924 TL. ye çıkarılması gerekmektedir.

**GEREKÇE 2** : Asgari ücrete artış planlanmamaktadır. Fakat basından alınan duyumlara göre özel Sektörün 1/3 ü personeline artış planlamaktadır. Devlet kendi çalışanlarına bu artışı yaparken Oyakkent Site Yönetimi de kadrolu personeline bu artışları yapılabileceğini değerlendirmekteyim.

**DİVAN BŞK.LİĞİNE  
GÖRÜLMÜŞTÜR.**

**DİVAN KATİBİ**



**DİVAN BAŞKANI**



SİTE YÖNETİMİ KURULU BAŞKANLIĞINA ÖNERGE

FK-0/1

- 1- 28 MAYIS TARİHLİ TOPLANTIDA İBRAZ ETMEME RAĞMEN YÖNETİMİN , DENETİMİN ,AVUKATIN YOK VARSAYDIĞI İHALE USULSÜZLÜĞÜ İLE BELGEYİ 1096 ADET KAT MALİKİNİN HARFİYEN ÖĞRENECEĞİ ŞEKİLDE OKUNUP KAYDA GEÇİRİLMESİNİ TALEP EDİYORUM.
- 2- B1 BLOĞU OLARAK TALEPLERİMİZDEN :
- 3- GÜNEŞ ENERJİ PANELİ KURULUMU İÇİN YÖNETİMİN AMORTİSMAN İÇİN FİRMALARIN 10-15 YIL GERİ ÖDEME CEVAPLARI BİZİM ARAŞTIRMALARIMIZLA UYUŞMAMAKTADIR. Şahsımın önceden yaptığım araştırmalarda 5-7 yıl arasında olur denilmekteydi. Yönetimin sunduğu dosya içeriğini görüp incelememiz gerekir.
- 4- Blok merdivenleri hala su almağa devam etmektedir. Oyak inşaat kendi imkanlarınızla yapın diye yazı yazdıysa : Öncelikle Oyak inşaata yazı yazmanın yanında Onarım hesabı yapabilmek kendi blok gelirinin bize iade edilmesi gerekmektedir.
- 5- Daha önce ifade etmeme rağmen Blok asansör daireleri kumanda panoları halen asansör mevzuatına aykırı olarak açık tutulmaktadır. Doğacak müessif bir olay yada zarardan site yönetimi mesuldür.
- 6- Diğer taraftan bakım firmalarından memnuniyetsizlikler raporlara bile yansımaya rağmen ısrarla aynı firmalara iş verilmesi kabul edilemez.
- 7- Diğer taraftan 4 nisan da kabul edilen bütçe ancak taslak bütçedir. Kat malikleri gen kur. 12 mayısta toplanmıştır. Kısaca 12 mayıstan önce alınan herne karar varsa hepsi taslaktır . Malikler itiraz ediyor redediyorsunuz. Bir güvenlik elemanı itiraz ediyor hemen olağanüstü toplantı yaparak ek zam vermeniz başta 1096 adet kat malikinin hak ve hukukuna aykırıdır.
- 8- Güvenlik elemanı alma kararı bırakın alma talebini iktisat gereğiyle güvenlik kapılarını otomatığe çevrilmek istenirken yönetimin eleman alma isteği çelişkilidir. Ayrıca öyle bir talepte okumadım.
- 9- Site ortak yerlerinin sigortalanması işi hangi firmaya hangi şartlarda verilmiştir. Bu firma ile yönetim katından birisinin akrabalık bağı varmıdır?
- 10- Yönetim binası üstü mini futbol sahası zemini berbat durumdadır. Yapılan yamalar ortada saçılmıştır.Resimde görüldüğü gibi
- 11- Kameraların yapıldığı söylendi. Ancak bizim nezaretimizde ayar yapılacağı söylenmesine rağmen yapılamadı.
- 12- Blok giriş sahanlığında 2 ,yada 3 adet döşeme karosu oynamış vaziyettedir. Bunların derz ile sabitlenmesi gerekir.

DİVAN BAŞKANLIĞI  
GÖRÜLMÜŞÜR.

4/7/2024

DİVAN KATİBİ  
Osman Ural Eren

B1 Blok yöneticisi  
Elektronik Lab. Meih. Ural

DİVAN BAŞKANI  
SAR

DENETLEME RAPORU HAKKINDA ONERGE

FK-0/2

- 1- 1 mart 2024 -31 mayıs 2024 tarihlerinde B1 blok denetçisi olarak b1 bloğun 1/24 oranda katıldığı ortak giderleri gerek malikler adına gereksede blok yöneticisinin faaliyetlerini denetleme adına yönetim planı ve KMK nu gereğince inceleme ve denetim yapma görevim gerek site yönetimi gereksede denetleme kurulunca izin verilmemiştir. Kısaca bloğun mali denetimine ,ve bloğun asansör dairesinin fiziki denetiminin yapılmasına site yönetimi ve site denetimi izin vermediğinden yapılamamıştır.
- 2- Konuyla ilgili gerek yönetime gereksede site denetimine yaptığım müracaatlara " 1/24 payla katıldığımız ortak gideri denetleme hakkımızın olmadığı, ve sınırlı olduğu gerekçesi verilmiştir.
- 3- Ancak Yönetim planına bakıldığında bırakın sınırı kat malikleri isterlerse hesapları dışarıdan bir uzmana denetlettirebilirler şeklinde hiçbir kısıtlama olmayan özgür bir ifade vardır. DOLAYISIYLA YÖN. PLANINDAKİ AMİR SERBEST BİR HÜKÜM VARKEN KISITLAMA YAPILMASI YÖN PLANINA AÇIKÇA AYKIRIDIR.
- 4- Diğer taraftanda kendilerine denetim ile alakalı whatsaptan bilgi atmamı engellemeleride kesinlikle kabul edilemez. Kat maliklerinin öğrenme hakkını elinden alan bu karar ve uygulamalar yönetim planına aykırıdır.
- 5- Bu sebeplerden denetlemediğimiz hesap ve denetim raporlarının yönetim planına açık aykırılıkları sebebiyle ibra etmıyoruz.

4/7/2024

Osman ural eren

B1 blok yön.  
Elektr. hab. Müh.

DİVAN KATİBİ

DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.

DİVAN BAŞKANI

T.C.  
OYAKKENT 1. ETAP KONUTLARI  
TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU ( TYTK ) BAŞKANLIĞI  
BAŞAKŞEHİR – İSTANBUL

EK-2

**TYTK BŞK. LIĞI ÜÇ AYLIK FAALİYET RAPORU**

MART-NİSAN-MAYIS 2024

1. Dönem içerisinde, toplu yapı ve bloklarda; asansör, jeneratör, TV sistemleri, kamera, diafon/intercom, yangın sistemleri, yaya/araç kontrollü geçiş sistemleri, su depoları hidrofor servis bakım ve onarım hizmetleri düzenli olarak yaptırılmış, meydana gelen arızalara anlaşılabilir olduğumuz firmalar ve yönetim teknik personeli vasıtasıyla süratle müdahale edilmiş ve arızalar giderilmiştir.
2. Toplu yapı ve blok yapı ortak alanları ile “Kedi Sığınma Evi ve Barınma Yeri” düzenli olarak ilaçlatılmıştır.
3. OYAK İnşaat tarafından A-02 blok sığınagında ilave tadilata başlanmıştır. A-01, A-10, A-15 ve A-17 blokların sığınaklarında ise OYAK İnş. Genel Md.lüğünce herhangi bir işlem yapılmayacağı bildirilmiştir.
4. A-04 ve A-08 blokların kısmi çatı onarımı dönem içerisinde yapılmıştır.
5. Su deposunun temizliği Mart ayı içerisinde yaptırılmıştır.
6. İçme suyunun bakteri analizi yaptırılmıştır.
7. Bütçelenmiş kaynağı bulunmayan, zemini ve kale direkleri yıpranmış olan yönetim üstü futbol sahasının tadilatı yapılarak kullanılmaya başlanmıştır.
8. 4 Nisan 2024 tarihinde olağanüstü TYTK Toplantısı icra edilmiş, 2024-2025 dönemi işletme projesi görüşülerek kabul edilmiştir.
9. 1 Mayıs-31 Aralık 2024 dönemini kapsayan 8 aylık temizlik ve güvenlik hizmet alımı ihaleleri Mart ayı içerisinde yapılmıştır BEKDEMİR firması ile Güvenlik hizmet alımı,,ZEYBEK firması ile Temizlik hizmet alımı sözleşmeleri imzalanmıştır.
10. 1 Mayıs 2024 tarihi itibarıyla, temizlik ve güvenlik sözleşmeleri kapsamında yeni firmalar faaliyete başlamıştır.
11. Asansörleri yıllık bakım sözleşmesi için ihale yapılmış ve Minimak firması ile bir yıllık sözleşme imzalanmıştır.

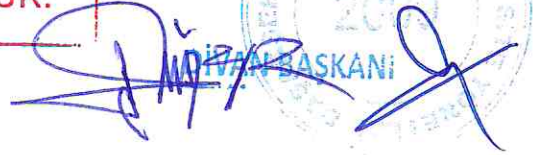
12. Süs havuzunun motoru tamir ettirilmiş, yanan devridaim motoru yenisi ile değiştirilmiş, içinin derzleri ve dışının boyası yenilenmiş ve hizmete açılmıştır.



**DİVAN KATİBİ**  


**DİVAN BŞKLIĞINA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.**  
1



**DİVAN BAŞKANI**  




13. Futbol ve basketbol sahalarındaki kale direkleri boyanmıştır.
14. Yönetim üstü futbol sahası ile Kartaltepe futbol sahasının tel örgüleri boyanmıştır.
15. Kartaltepe futbol sahasının tel örgülerinin bozulan yerleri tamir ettirilmiştir.
16. Peyzaj alanındaki gri renkteki korkuluklar boyanmıştır.
17. Paratonerlerin 2024 yılı muayene ve bakımları yaptırılmıştır.
18. Asansörlerin yıllık TSE kontrolü Nisan ayında yapılmıştır. Tamamına yeşil etiket verilmiştir.
19. Asansör kameraları sökülerek firmaya gönderilmiş, kontrolleri yapılmış, programları yeniden yüklenerek faal hale getirilmiştir. Çalışmayan beş adet kameranın yerlerine yenileri takılmıştır.
20. OYAK İnşaat yardımı ile C-02 Blok arkasındaki peyzaj alanına yaptırılan 3 adet açık drenaj hatlarının etrafı tel çitle muhafaza altına alınmıştır.
21. C-02 Blok arkasındaki peyzaj alanında yapılan açık kanal çalışmasından dolayı tamamen elden çıkan sulama sistemi yeniden yapılmıştır.
22. Kamelyalar ile banklar tamir edilmiş ve boyanmıştır.
23. B Kapı girişindeki müsait alana kargo ünitesi kurulması maksadıyla sözleşme imzalanmıştır.

  
Hayati TURSUN  
TYYP Muhasip Üye

  
Makbule KALE  
TYYP Başkan Vekili

  
Şaban CİVAN  
TYYP Başkanı

**DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.**

  
DİVAN KATİBİ

  
DİVAN BAŞKANI

T.C.  
OYAKKENT 1.ETAP KONUTLARI  
BAŞAKŞEHİR – İSTANBUL  
TOPLU YAPI DENETLEME KURULU (TYDK) BAŞKANLIĞI

EK-F

**94 üncü DÖNEM DENETLEME RAPORU (01 MART 2024 – 31 MAYIS 2024)**

MAYIS 2024

1. OYAK kent 1.Etap Konutları Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (TYTK) kararı ve 20 EYLÜL 2009 onay tarihli Yönetim Planı ile 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanununda (KMK) belirtilen görevlere istinaden; Toplu Yapı Yönetim Kurulu (TYTK) Başkanlığının 01 MART 2024 – 31 MAYIS 2024 tarihleri arasındaki 94 üncü DÖNEM (üç Aylık) DENETLEMESİ, 08-10-11 HAZİRAN 2024 tarihlerinde yapılmıştır.
2. Toplu Yapı Denetleme Kurulu (TYDK) ; Toplu Yapı Temsilciler Kurulu (TYTK) adına, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ( TYTK ) Başkanlığı'nın sadece hesaplarını değil; yaptığı iş ve işlemleri ve uygulamalarını da değerlendirir. TYDK, denetlemeyi TYTK adına yapar. Görevleri itibariyle; direkt olarak TYTK'una (dolaylı olarak Kat Malikleri Kurullarına) karşı sorumludur.  
TYDK asli görevi ve sorumluluğu: 24 Bloкта, 1096 Kat maliki ve Site sakinini temsilen görev yapan TYTK üyelerinin nezdinde; kat maliki ve/veya site sakinlerinin hak ve menfaatlerini korumaktır.
3. 94 üncü DENETLEME DÖNEMİNDE ( 01 MART 2024 – 31 MAYIS 2024) , OYAK kent 1.Etap Konutları Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığının Hesap İşlemleri, Gelir / Gider Durumu ile Alacak / Borç Hesapları Denetlemesi ve Yönetim Faaliyetlerinin incelenmesi neticesinde hazırlanan TYDK 94 üncü DÖNEM DENETLEME RAPORU, müteakip maddelerde ve Eklerde sunulmuştur.

**HESAP İŞLEMLERİ DENETLEMESİ:**


4. 94 üncü Denetleme Döneminde, ( MART-NİSAN-MAYIS 2024 ) TYTK Başkanlığının hesap işlemlerinin incelenmesi:

a. MART 2024 ayı:

- (1) ŞUBAT 2024 ayından DEVREDEN TOPLAM VARLIKLAR TUTARININ; 4.358.602,67 TL. Olduğu, bunun; 1.634.230,05 TL Yatırıma Esas Bütçe ( 3.0 ) Banka + Kasa varlık devirlerinin oluşturduğu, kalan 2.724.372,62 TL ise Aidata Esas Bütçe (1.0+2.0) gelir/gider kalemleri devir toplamıdır.
- (2) MART 2024 ayı GELİRLER TOPLAMININ; 2.248.569,48 TL olduğu, bu tutarın 2.053.295,16 TL si Aidata Esas gelir/gider kalemi (1.0+2.0), 195.274,32 TL. Si ise Yatırıma Esas (3.0) gelir kalemleri toplamıdır.)
- (3) Devir ile birlikte MART 2024 sonu itibari ile Bilanço Tutarının 6.607.172,15 TL. Olduğu, (yukarıda Md. 3.a. (1) ve 3.a. (2) toplamıdır.)
- (4) MART 2024 ayı GİDERLER TOPLAMININ; 2.132.982,66 TL. Olduğu bunun; 72.351,69 TL sının Yatırıma Esas Gider kaleminden 2.060.630,97 TL nin Aidata Esas Gider Kaleminden yapıldığı,
- (5) NİSAN 2024 ayına devreden Toplam Varlıklar Tutarının, 4.474.189,49 TL olduğu, bunun, 2.717.036,81 TL sinin Aidata Esas gelir kaleminden, 1.757.152,68 TL nin ise Yatırıma Esas bütçe kaleminden devir olduğu.
- (6) TYTK Başkanlığı kasasında; 420,27 TL. Bulunduğu,
- (7) Banka(Denizbank Tümsan Şubesi) hesaplarında; 4.473.769,22 TL olduğu, ÇEK bulunmadığı,
- (8) MART 2024 sonu itibari ile 883.027,59 TL. Aidatın toplanmadığı, buna karşı 123.916,42 TL aidatın ise önceden ödenen miktar olduğu,
- (9) Ay içinde dairelere icra takibi bulunmadığı (10) TYTK Başkanlığının borcunun bulunmadığı tespit edilmiştir.

**DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GORULMUŞTUR.**

DİVAN KAMBI  


DİVAN BAŞKANI  


a. NİSAN 2024 ayı:

(1) MART 2024 ayından DEVREDEN TOPLAM VARLIKLAR TUTARININ, 4.474.189,49 TL olduğu, bunun 1.757.152,68 TL sini Yatırıma Esas (Banka + Kasa) devirlerinin oluşturduğu, kalan 2.717.036,81 TL'nin ise Aidata Esas (Banka + Kasa) gelir kalemlerinden olduğu,

(2) NİSAN 2024 ayı GELİRLER TOPLAMININ; 2.582.660,87 TL.( aidat, pos, faiz ve diğer ) olduğu, Bu toplam gelirin; 2.330.465,02 TL. Si Aidata Esas gelir kalemi (1.0+2.0), kalan 252.195,85 TL. Si ise Yatırıma Esas ( 3.0 ) (Kira+ Finansal + Diğer ) gelir kalemleri toplamıdır.)

(3) Devir ile birlikte NİSAN 2024 sonu itibariyle Bilanço Tutarının 7.056.850,36 TL. Olduğu, (Yukarıda Md. 3.b. (1) ve 3.b. (2) toplamıdır )

(4) NİSAN 2024 ayı GİDERLER TOPLAMININ; 1.926.877,67 TL. Olduğu, bu tutarın 1.867.677,97 TL'si Aidata Esas (1.0 + 2.0 ) olduğu, 59.199,70 TL Yatırıma Esas (3.0) giderler\_kaleminden ise harcama yapılmıştır.

(5) MAYIS 2024 ayına devreden varlıklar toplamının ise: 5.129.972,69 TL. Olduğu, bu tutarın; 3.179.823,86 TL. Si Aidata Esas (1.0 + 2.0) Bütçe kaleminden, 1.950.148,83 TL. Si ise Yatırıma Esas (3.0) Bütçe kaleminden oluşmaktadır.

(6) TYYK Başkanlığı kasasında; 11,26 TL. Bulunduğu.

(7) Banka(Denizbank Tümsan Şubesi) hesaplarında; 5.129.961,43 TL ve hesaplarda ÇEK bulunmadığı

(8) NİSAN 2024 sonu itibari ile 798.700,02 TL. Aidatın toplanamadığı, ancak 124.922,92 TL nin ise

önceden ödenen aidat tutarı olduğu,

(9) Ay içinde A/01-30, A/10-10, A/13-16 dairelere icra takibi başlatıldığı

(10) TYYK Başkanlığının NİSAN 2024 ay sonu itibari ile Borcunun Bulunmadığı, tespit edilmiştir.

b. MAYIS 2024 ayı:

(1) NİSAN 2024 ayından DEVREDEN TOPLAM VARLIKLAR TUTARININ, 5.129.972,69 TL olduğu, bunun 1.950.148,83 TL sini Yatırıma Esas (Banka + Kasa) devirlerinin oluşturduğu, kalan 3.179.823,86TL'nin ise Aidata Esas (Banka + Kasa) gelir kalemlerinden olduğu,

(2) MAYIS 2024 ayı GELİRLER TOPLAMININ; 2.619.782,77 TL.( aidat, pos, faiz ve diğer ) olduğu, ( Bu toplam gelirin; 2.367.417,53 TL. Si Aidata Esas gelir kalemi (1.0+2.0), kalan 252.365,24 TL. si ise Yatırıma Esas ( 3.0 ) (Kira+ Finansal + Diğer ) gelir kalemleri toplamıdır.)

(3) Devir ile birlikte MAYIS 2024 sonu itibariyle Bilanço Tutarının 7.749.755,46 TL. Olduğu, ( Yukarıda Md. 3.b. (1) ve 3.b. (2) toplamıdır )

(4) MAYIS 2024 ayı GİDERLER TOPLAMININ; 3.103.950,81 TL. Olduğu, bu tutarın 3.032.054,94 TL'si Aidata Esas (1.0 + 2.0 )Giderler Kaleminden 71.895,87 TL. Si Yatırıma Esas (3.0) Giderler\_kaleminden harcama yapılmıştır.

(5) HAZİRAN 2024 ayına devreden varlıklar toplamının ise: 4.645.804,65 TL. Olduğu, bu tutarın; 2.515.186,45 TL. si Aidata Esas (1.0 + 2.0) Bütçe kaleminden, 2.130.618,20 TL. si ise Yatırıma Esas (3.0) Bütçe kaleminden oluşmaktadır.

(6) TYYK Başkanlığı kasasında; 19,58 TL. Bulunduğu.

(7) Banka(Denizbank Tümsan Şubesi) hesaplarında; 4.645.785,07 TL ve hesaplarda çek bulunmadığı

(8) MAYIS 2024 sonu itibari ile 642.376,65 TL. Aidatın toplanamadığı, ancak 123.324,59 TL nin ise

önceden ödenen aidat tutarı olduğu,

(9) Ay içinde A/14-23 nolu daireye icra takibi başlatıldığı

(10) TYYK Başkanlığının MAYIS 2024 ay sonu itibari ile Borcunun Bulunmadığı, tespit edilmiştir.

5. 94. üçüncü Dönem Denetlemesine ait MART-NİSAN-MAYIS 2024 ayları Gelir / Gider Tablosu - İşletme Projesi Harcama Kalemleri Durum Çizelgesi - Ortak Daireler Kira, Elektrik ve Su Katkı Durumu Çizelgesi- Denetleme Raporu Özeti Eklerde (EK-A: U) belirtilmiştir.

## YÖNETİM FAALİYETLERİ DENETLEMESİ

### 94 üncü dönem yapılan hesap denetleme sonucu:

- Yapılan denetim sonucu hesap işleri harcamalarının bütçeye uygun olarak yapıldığı görülmüştür.
- Mayıs sonu itibarıyla Toplu Yapının borcunun bulunmadığı tesbit edilmiştir.
- Hesap işlemi ile yönetim faaliyetlerinin toplu yapı ve blok yapıların ortak alan iyileştirmeleri kapsamında gerçekleştirdiği ve toplu yapı sakinlerinin yaşamlarını kolaylaştırmayı amaçladığı değerlendirilmiştir.
- Denetim yapılan dönemde yaptığı çalışmalardan dolayı TYYK'na TYTK üyeleri adına teşekkür eder, 94'üncü dönem işlem ve faaliyetlerinin ibraz edilmesini teklif ederiz.

### 94 üncü Dönem yapılan idari denetleme sonucu;

- \* Yeni başlayan güvenlik firma çalışanlarının özlük dosyaları görülmüştür. ÖG kartları tamamdır. Sözleşmeleri dosyalarında yoktur. Güvenlik personelinin, asansör içinde kalan kişileri kurtarma eğitimleri ve belgeleri yoktur. Güvenlik personelinin soyunma ve giyinme yeri yok, resmi kıyafetle işe gelip gitmektedirler. B kapiya mini buzdolabı koymak uygun olacaktır. Güvenlik firmasının kullandığı elektrikli bisikletin ruhsatı ve periyodik bakımları bir dosyada olmalıdır. Kullanan personelin ehliyeti yoktur konu sıkı takip edilmelidir.
- \* İlaçlama firması geldiğinde siteden bir görevli mutlaka eşlik etmelidir. Yapılacak işler sadece firmanın insafına bırakılmamalıdır.
- \* Çocuk parkının tabanı yaralanmalara sebep olacak şekildedir . Kabaran ve yerinden çıkan malzemeler görülmüştür. Eski oyuncaklardan kalan ahşap çıkıntılar tehlikelidir.
- \* Kedi evinden başka yerde kedi beslenmesi önlenmelidir.
- \* Çok düşük kalan görevli dairesi kiralarna hukuk müşavirinin tavsiyeleri doğrultusunda çözüm bulunmalıdır. Görevli dairelerinden aidat alınmalıdır.
- \* Bitki ilaçlamasının yeteri kadar yapılmadığı, bitlenmeden dolayı bazı çiçeklerin açmadığı görülmüştür.
- \* OYAK İNŞAAT tarafından C/2 blok arkasına yapılan kanalın üzeri ızgara yapılarak örtülmelidir. TYYK öncelikle yapan OYAK İnşaatı ile irtibata geçerek konuyu çözmesi, çözülemediği takdirde ise bütçesi olmadığından yapılacak ilk bütçede, bütçeye konularak çözüm bulunması gerekmektedir.

Mehmet SAGIROĞLU  
TYDK Başkanı

Adnan KUŞ  
TYDK Üye

Fatma TOPLU  
TYDK Üye

DİVAN KATİBİ

DİVAN BŞK.LİĞİNİN  
GÖRÜLMÜŞTÜR

DİVAN BAŞKANI



4 Temmuz 2024 tarihli (EK-8)  
Oyakkent 1. Etap. Site Toplantısı Tanı;

Mart 2  
sıkak

TYK BSK. liğinin 3 aylık  
Faaliyet (Mart-Nisan-Mayıs 2024  
Raporuna karşı ŞERH açıklamamdır.

1- Blok kat Malikleri kurulu toplantısı,  
12 Mayıs'ta idna edilmesine rağmen;  
Yönetim 4 Nisan 2024 tarihindeki  
olağanüstü toplantıda işletme projesini  
kabul etmesini kesin kabul etmesi  
Blok Maliklerince toplantı yapılmadan  
kabul ederek onaylaması kabul edilmez.

2- Ortak giderlerin  $\frac{1}{24}$  ünü Blok  
Malikleri karşılamasına rağmen site Yönetimi  
ve site Denetimi blok denetçisine bu  
faaliyet ve hesabi devretme mücadele  
vermemesi gerek KMK ve gerekse Yönetim  
Planına aykırı olduğundan;

Yukarıda izah ettiğimi gerekçelerle  
Denetimin ibrasına onay vermiyoruz.

Osman Ural Eren  
B1 Blok Yöneticisi  
Elektronik hab. mühendisi

DİVAN BSK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.


4/7/2024

DİVAN KATİBİ





DİVAN BAŞKANI



**B-2 BLOK YÖNETİCİSİ ADNAN KUŞ TARAFINDAN WHATSAPP ÜZERİNDEN DİVAN BAŞKANLIĞINA GÖNDERİLEN ÖNERGEYE MUHALEFET ŞERHİ**

04 Temmuz 2024 tarihinde yapılan TYTK Toplantısında gündem dışında verilen önergeler de görüşülmüştür. Bunlardan birisi de Bayram ZUHAL tarafından verilen TYTK, TYDK ve 4 Yönetim Personelinin ücretlerine zam yapılması ile ilgili olandır. Bu konuda alınan TYTK kararına aşağıdaki nedenlerle “ret oyu” veriyorum.

1. Yapılan TYTK Toplantısı olağanüstü toplantıdır. Çünkü bu toplantının olağan toplantı olabilmesi için yerinin ve zamanının (yıl, ay, gün, saat olarak) önceden belli olması ve herkes tarafından bilinmesi gerekir. Olağanüstü toplantıda da gündemin dışında bir konu görüşülemez. Alınan karar bu emredici hükme aykırı olduğu için geçersizdir.

Konu hakkında TYTK Bşk. lığı görüşü: Yönetim Planı Md.23 ikinci cümlesinde olduğu gibidir.

\* 04 Temmuz 2024 tarihli TYTK Olağan Toplantısı “Toplu Yapı Temsilciler Kurulu, yılda en az üç kez olağan olarak toplanır” hükmüne uygun olarak yapılmıştır. “

2. Mevcut işletme projesinde böyle bir zammı karşılayacak para yoktur. TYTK muhasip üye Hayati TURSUN bu zammın aylık maliyetinin yaklaşık 38.000 lira tuttuğunu ve bunu yılsonuna kadar idare edip önümüzdeki bütçede zam yaparak karşılayacaklarını ifade etmiştir. Bütçede karşılığı olmayan bir parayı borçlanarak harcamak uygun değildir. Bu kat mülkiyeti kanunu Md. 20, 35 ve 37’ ye açıkça aykırıdır.

Konu hakkında TYTK Bşk. lığı görüşü:

\* 2024-2025 DİP / Bütçesindeki ilgili Gider Kalemlerinde (1.13 ve 1.14) aşım yapılmayacaktır.

**DİVAN BŞK.LİĞİNCA  
GÖRÜLMÜŞTÜR.**

Adnan KUŞ

B-2 Blok Yöneticisi

05 Temmuz 2024

DİVAN KATİBİ

DİVAN BAŞKANI