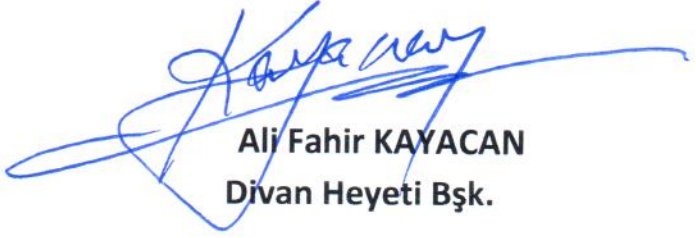


28/06/2021

KONUTKENT-2 TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞINA
ANKARA

26 Haziran 2021 tarihinde yapılan Konutkent-2 Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Olağan Genel Kuruluna ilişkin Divan Heyetince düzenlenip imza altına alınan Toplantı Tutanağı ve ekleri, Temsilciler Kurulunda alınan kararların TYT Kurulu Üyelerine duyurulmak/tebliğ edilmek üzere 2 (iki) nüsha halinde ekte sunulmuştur.

Saygılarımla.


Ali Fahir KAYACAN
Divan Heyeti Bşk.

NOT:Temsilciler Kurulu Toplantısında toplantı idaresi ile ilgili alınan ara kararlar haricinde 11 adet karar alınmış olup, Yönetim Kuruluna kolaylık olması amacıyla alınan bu kararlar koyu renkle tutanakta yer almaktadır.Kat Mülkiyeti Kanunu ve Toplu Yapı Yönetim Planı hükümleri uyarınca, Temsilciler Kurulu Toplantısına katılamayan temsilcilerin ve tüm Kat Maliklerinin, itiraz ettikleri kararlara karşı yasal haklarını kullanabilmeleri için Temsilciler Kurulu Toplantısında alınan tüm kararların Temsilciler Kurulunun tüm üyelerine tebliğ edilmesi gerekmektedir.

EKİ :Nylon telli dosya içinde toplantı tutanağı ve ekleri.

KONUTKENT-2 TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU
26/06/2021 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

TYTK Başkanlığınca 15 gün önce TYTK Üyelerine yazılı olarak bildirilen 26 Haziran 2021 Cumartesi günü saat 14.30 da toplantı yeri olarak belirlenen Excellence Hotel Zeus salonunda 1374 kat malikini temsilen 23 Blok temsilcisi (19 Asaleten-4 Vekaleten) ile , 39 oyu temsilen Çarşı Yönetim Kurulu temsilcisinin, 42 oyu temsilen D tipi Villa temsilcisinin , 48 oyu temsilen E-F-G Tipi Villa temsilcisinin ve 7 Villa malikinin (5 asaleten-2 vekaleten) Hazirun cetvelini imzalayıp hazır olduğu ve **hazirun çizelgesine göre toplam 1510 oyu temsil eden temsilcinin hazır olduğu ve ilk toplantı için gerekli toplantı yeter sayısının çok üzerinde çoğunluğun mevcut olduğu Yönetim Kurulu Başkanı Mahir ÜN tarafından ifade edilerek Gündemin 1. Maddesi uyarınca Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Olağan toplantısı açılmıştır.**

Gazi Mustafa Kemal Atatürk ve silah arkadaşları ile şehitlerimizin aziz hatıraları için 1 dakikalık Saygı duruşu ve İstiklal marşının icrasını müteakip, gündemin 2. Maddesi uyarınca Başkanlık divanı seçimine geçildi. Genel Kurul Başkanlık Divanının seçimine geçildi. TYTK Başkanı Mahir ÜN divan başkanlığı için Site Av.Sn.Fergün Özbal başkan oluşan divan teşkili önergeyi okudu.B3 blok Yön.Hakan İnanç site Avukatı divan başkanı oluyormu diye sorunca başka aday varmı diye sordu.

A-2 Blok temsilcisi Hüseyin PİDECI imzalı bir önerge ile ,Divan Başkanlığına A-5 Blok Temsilcisi Ali Fahir KAYACAN, katip üyeliklere B-3 Blok Temsilcisi Hakan İNANÇ ve C-1 Blok Temsilcisi Haluk ATAŞER aday gösterildiler.

Yapılan oylamada, Ali Fahir KAYACAN divan başkanlığına, Hakan İNANÇ ve Haluk ATAŞER katip üyeliklere oybirliği ile seçildi.

Divan heyetinin oluşturulup yerini almasını müteakip;

Divan Başkanı tarafından, gündemde yer almayan bir hususun görüşülüp karar verilmesine ilişkin herhangi bir talep veya önerge olup olmadığı soruldu. Bu konuda herhangi bir talep veya önerge olmadığı, ancak gündemin 11. Maddesi kapsamında B-4 Temsilcisi, B-5 Temsilcisi ,A-6,A-7 ve A-8 Blok Temsilcileri ile A-2,B-3-A-3 Temsilcileri tarafından imzalanmış 4 ayrı önerge verildi.Söz konusu önergeler gündemin 11. Maddesi kapsamında görüşülüp karara bağlanmak üzere divan heyeti tarafından alındı.

Gündemin 3. Maddesinin görüşülmesine geçildi,

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantı tutanağını imzalamaya divan heyetine yetki verilmesi hususu oylandı ve oy birliği ile kabul edildi.

Gündemin 4. Maddesinin görüşülmesine geçildi.

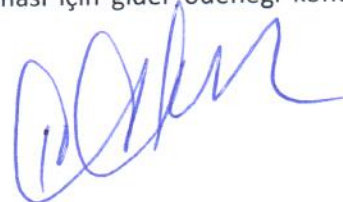
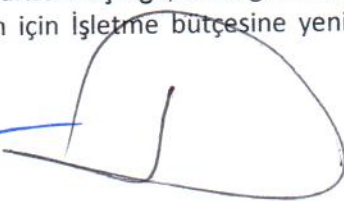
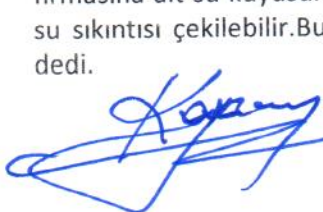
Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun daha önce Yönetim Kurulu tarafından 24 Haziran 2021 tarihinde TYTK üyelerine dağıtılmış olduğu dikkate alınarak, zamandan tasarruf amacıyla Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılıp sayılmaması hususu oylamaya sunuldu.Yapılan oylamada Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılmasına karar verilmesini müteakip, Divan Başkanı tarafından Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu hakkında açıklamalarda bulunması için söz Yönetim Kurulu Başkanı Mahir ÜN'e verildi.

Yönetim Kurulu Başkanı Mahir ÜN;

Yönetim Kurulu Faaliyetleri hakkında bilgiler verdikten sonra " Yönetim Kurulu üyelerinden A-9 Blok Temsilcisi Gürsel OKULDAŞ 25/06/2021 günü saat 15.00 itibariyle Yönetim Kurulu Üyeliğinden istifa etmiş bulunmaktadır." dedi.

Söz alan Yönetim Kurulu Üyesi Alim YILDIZ;

"İstifa eden Yönetim Kurulu üyesi yerine göreve davet edilen 1. Yedek üye Hakan İNANÇ'ın görevi kabul etmemesi üzerine, 2. Yedek üye olan A-6 Blok Temsilcisi Muharrem ORAL göreve çağırılmış bulunuyoruz. 2.yedek üye arkadaşımız görevi kabul etti ve Yönetim Kurulu tarafından buna ilişkin karar alındı. Ancak bugün çok önemli bir mazereti nedeniyle toplantıya katılmadı, Mesa firmasına ait su kuyusunda arıza olduğu, arıza giderildi, ancak her an yeni arızalar yapabileceği için su sıkıntısı çekilebilir.Bunun için İşletme bütçesine yeni kuyu açılması için gider ödeneği konuldu" dedi.



Söz alan B-2 Blok Temsilcisi Burhanettin ÖCAL ;

"1994 den beri konutkent 2 deyim eski yönetimde çalıştım. Hesapların,bazı bilgilerin web sayfasından görmek isterdim.Duyumlarla bilgi almamayıdık.Nisan 2021 kadar herhangi bilgi gelmedi.Daha önceki yönetimden kurtulmak için yeni yönetim seçtik.Faaliyet raporları salona girerken verilmez inşallah dedim.60 tl ek ödeme için 2 ayrı yazı geldi, birinde kat maliklerinden alınsın diğlerinde herkesten alınsın diye yazıyordu.Yazı ile itiraz ettim. Gözle görülür yapılan bir şey göremedim. Rogar kapağı değişmiştir, yeşil alanlara bakılmıştır vs. şeyler yapılmış. Kat malikleride bir şey görmüyoruz diyorlar. Sulama sistemi bina duvarına geliyor. Yapacağız dediniz bir şey yapılmadı.Açıklamada yapılmadı" dedi

Söz alan A-3 Blok Temsilcisi Hüseyin TÜMER;

" Pandemi nedeniyle gerekli çalışmaların yapılmadığını kabul ediyorum.31.01.2021 itibarıyla faaliyet raporu ve mizan göndermeniz gerekirdi. İçişleri Bakanlığının genelgesine göre pandemi nedeniyle genel kurullar yapılamayacağından, işletme bütçesinin önceden yapılarak gönderilmesi gerekiyor. Bütçede aidatlar belirlenir. Genel kurul yapılmadığından yeni aidat miktarını yatırımyanlar için yasal bir şey yapılamaz deniyor. 31.1.2021 de bütçeye 60 TL yi koymanız gerekirdi. Bütçeyi yapamadığınızdan raporların genel kurula 2 gün kala gelmesi hoş olmadı.İnceliyemedik, sadece göz atabildik.1 yılı konuşuyoruz ,Mizanlarda Şubat ayı gözüküyor.Bir blok ve bazı villar için yıllık miktarlar konmuş.Site yönetimi sanayi işletmesi değildir.Ayrıntılı gelir gider tablosunda yurt içi yurt dışı satışlar yazıyor.Gelir gider kaydedilir,ara fark yazılır,böyle bir muhasebe kaydı olamamalı.Borçların takipleri için nasıl bir yol izlendi.Açıklama istiyorum dedi."

Söz alan A-8 Blok Temsilcisi Ahmet Bekir EROL ;

"Yönetim Kurulu üyelerinden Gürsel OKULDAŞ'ın istifa haberini yeni duyduğunu ve istifanın nedenini öğrenmek istediğini" ifade etti.

Divan Başkanı tarafından, " istifa etmenin kişisel bir tercih olduğu, bu nedenle istifa nedenini açıklama hususunda zorlamanın sözkonusu olamayacağı, ancak istifa eden Gürsel OKULDAŞ tarafından isterse bu konuda açıklama yapılabileceği" ifade edildi.

Söz alan, A-9 Blok Temsilcisi Gürsel OKULDAŞ'ın talebi üzerine istifa dilekçesi Divan Başkanı tarafından okundu.

Yönetim Kurulu Üyesi Gürsel OKULDAŞ'ın istifa dilekçesinin ;

" Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığına

08.03.2020 tarihinde aynı amaç için yola çıkmıştık.Son zamanlarda bu anlayıştan çok uzak olduğumuzu düşünerek TYKK üyeliğimden istifa etme kararı aldım.İstifa kararı alma nedenleri arasında en önemlisi 22.06.2021 tarihinde blok temsilcilerine gönderilen yazılar ve 24.06.2021 tarihinde TYTK üyelerine gönderilen zarfta (faaliyet raporu, bilanço,idari ve teknik şartnamelerin) bulunduğu en önemlilerinden DENETİM KURULU RAPORU'NUN bulunmadığıdır.

Görev yaptığım 08.03.2020 tarihi ile 25.06.2021 tarih ve saat 15.00'e kadar olan bütün maddi-manevi sorumluluğu kabul edeceğimi bilgilerinize arz ederim.25.06.2021 " şeklinde olduğu anlaşılacak aynen toplantı tutanağına geçirilmiş oldu.

Söz alan A-2 Blok Temsilcisi Hüseyin PİDECİ ;

"Bazı arkadaşları ile birlikte hazırlamış oldukları yazılı metni Genel Kurul üyelerinin bilgilerine sunacağını" ifade etti ve kürsüden yazılı metni okudu.

A-2 Blok Temsilcisi Hüseyin PİDECİ tarafından okunan yazılı metnin ;

1. Malumlarınız olduğu üzere, Sitemiz Yönetim Planı gereğince Toplu Yapı Genel Kurul Toplantısının her yıl Şubat ayında yapılması gerekmektedir.

2. Pandemi nedeniyle Toplantıların yapılmasında sorunlar yaşanmasına karşın mart 2021 ayında 300 kişinin katılabileceği toplantıların yapılmasına yasal olarak imkan verilmiştir.

Ancak, Yönetimin 31.01.2021 tarihine kadar hazırlamış olması gereken Faaliyet raporu, mali

tablolar ve Denetim Kurulu tarafından Denetim Raporunun düzenlenememesi, maalesef Genel Kurul Toplantısı yapılmamıştır.

3. Genel Kurul Toplantısını haziran ayı içinde gerçekleştirmesi için Yönetim 13 Blok Yöneticisinin imzası ile 01 haziran 2021 tarihinde dilekçe verilmiştir. Bu dilekçe sonrası Yönetim tarafından 09 haziran 2021 tarihinde Genel Kurul Toplantısının 26 haziran 2021 tarihinde yapılmasına ilişkin Toplantı Davet Yazısı ek'lerinde ; Faaliyet Raporu, Mali Tablolar ve Denetim Raporu olmaksızın sadece Gündem maddelerini içerecek şekilde gönderilmiştir.

4. Bundan sonra ifade edeceğim hususlarda özet olarak Yönetimin faaliyetlerindeki eksikliklere değineceğim. 14.06 2020 tarihinde yapılmış olan TYT Kurulu Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında alınan kararları ve kabul edilen işletme projesini içeren bir yazı 1 yılı aşkın bir süre geçmesine karşın Blok Yöneticileri ve Villa Maliklerine gönderilmemiştir.

5. Pandemi gerekçesi ile TY binasını kullanmaktan imtina etmişler, bunun yerine B-4 Blok binası yönetim odasında Yönetim Kurulu Başkanının bile bilgisi olmadan yönetim üyelerinden tercih ettikleri bazı üyeler ve denetim kurulunun 1 üyesi ile 14.04.2020 ve 22.01.2021 Yönetim Kurulunun çalışma ilkelerine uygun olmayan çalışmalar yapmışlardır.

6. 14.06.2020 tarihinde yapılan TYTK Olağanüstü Toplantısında Güvenlik Kamera Sistemi kalemine 320.000 TL. gider konmuştur. Güvenlik Kamera Sistemine ayrılan 320.000 TL. den bir harcama yapılmış mıdır ? Yapılmış ise hangi iş yapılmış ve ne kadar harcanmıştır.

7. Denetim Kurulunun 2020 mayıs ayında yapması gereken denetim faaliyetini pandemi gerekçesi ile gerçekleştirememiştir. İlk denetim faaliyetinin 29.08.2020 tarihinde yani yönetim kurulunun görevi devir almasından 6 ay sonra yapılması planlanmış ancak yönetimin hazır olmaması nedeniyle önce 17.09.2020 tarihine ertelenmiş ancak bu tarihte de istenen belgeler ve kanuni defterler hazır edilememiştir. 30.09.2020 tarihinde Denetim Kurulu ilk incelemeyi yapabilmıştır.

8. Bu incelemede; TYY Kurulu Karar Defterinde kararların eksik olduğu, kronolojik sıralamada hatalar olduğu, Gelen-Giden Evrak Dosyası bulunmadığı , evrak takip düzeninin kurulmamış olduğu, muhasebe kayıtları ile ilgili sorunlar olduğu, Gelir – Giderlerin İşletme Defterine işlenmediğibelirlenmiştir. Temizlik ve bahçe bakım-peyzaj hizmetlerinin alınması için teklif sunan firmalarla yapılan görüşmeler ve değerlendirme sürecinin ayrıntılarını kapsayan bir rapor mevcut olmadığı gibi SUDOĞA Firmasının neden tercih edildiğini gösteren bir Değerlendirme Raporunun da mevcut olmadığı tespit edilmiştir.

Yukarıda belirtilen ifadeyi destekleyici bir belge 15.04.2021 tarihinde 291 sayılı Yönetim Kurulunun 3 üyesi ; Mahir ÜN, Alim YILDIZ ve Mehtap ERKİLET tarafından Yönetim Kurulu üyesi Mustafa AKKOL'a yönelik 6 sayfalık suçlayıcı yazıdır. Maalesef bu yazı Karar Defterine yapıştırılacak kadar ileri gidilmiştir.

Yönetim Kurulu üyesi Mustafa AKKOL tarafından kendisine yöneltilen suçlamalara yapmış olduğu toplam 26 sayfa yazıyı Karar Defterine yapıştırmaya çalışması Başkan Mahir ÜN ile aralarında tartışmaya neden olmuş ve 3 sayfası Karar Defterine yapıştırıldıktan sonra Karar Defteri Başkan Mahir ÜN'ün elinde kalmıştır.

9. TY Yönetim Kurulu Üyeleri arasında anlaşmazlıklar siteye verilmesi gereken hizmetlere ilişkin kararların alınmasında aksamalara ve sorunlara neden olmuştur. Örneğin YK tarafından 19.02.2021 tarihinde yapılan toplantıda " Güvenlik Hizmet Sözleşmesi görüşülmüş ve kabul ederek onaylanmıştır." Denmesine karşın bu konuya ilişkin olarak üye Mustafa Akkol'a yönelik suçlamaları ve tartışmaları gerçekten Yönetim Kurulu Üyeleri arasındaki kopukluk ve iş bilmezlik örneği olarak değerlendiriyorum.

10. Üye Mustafa Akkol tarafından Yönetim Kurulunun suçlamalarına ilişkin gönderdiği cevabi yazıda YK'nun 25.03.2021 tarih ve 106 sayılı kararı ile Park bahçe ve Temizlik Hizmetinin halen bu hizmetin alındığı SUDOĞA Firmasına yaptırılmasına devam edilmesine ilişkin karara Üye Mehtap Erkilet tarafından konan muhalefet şerhinde " eski TYY'nin sözleşmesi feshedilen Yeni Emka ile kurduğu ilişki arasında hiçbir fark yok " ifadesinin açıklanması gerekmektedir.

11. Aynı suçlama ifadesinde Denetici Atila Çelik ve Üye Mehtap Erkilet'in Park bahçe ve Peyzaj Hizmetinin SBM Firmasından alınmasında ısrar ettikleri ve Denetici Atila Çelik'in hazırladığı ifade edilen İdari Şartnamenin 45.10 maddesinin SBM firmasının teklifindeki 1. Madde ile aynı ifadeleri içermesi de açıklanması gereken bir husus olarak değerlendirilmektedir.

12. Hukuk danışmanlığını yapan 2 avukatın sözleşmeleri devam ederken Başka avukatla sözleşme yapılmıştır. Bu 2 avukatın sözleşmelerini neden azletmediniz, veya neden çalışmadınız. Avukatlar her türlü hakkımızı arayacağız dediler. Buradan doğan mali külfeti karşılamayı kabul etmiyoruz. Mali külfet Tamamen yönetiminizi ilgilendirir.

13. 24.06.2021 tarihinde gönderilen Faaliyet Raporu ve Mali Tablolara ilişkin görüşlerim ;

a. Özellikle peyzaj hizmetleri ağırlıklı çimlerin sulanması, biçilmesi, gübrenmesi gibi detaylara değinen basit açıklamaları kapsamaktadır.

b. Muhasebe ve Mali İşlere ilişkin hususlar;

(1) Denetim Kurulu 22.06.2021 tarihli Raporunda denetim tarihinde işletme projesi tamamlanmadığından inceleme yapılamadığını ifade etmektedir. 31.01.2021 tarihinden 5 ay geçmiş olmasına karşın İşletme Projesinin hazırlanmamış olması Yönetim tarafından hangi gerekçe ile açıklanırsa açıklansın kabulü mümkün olmayan bir durumdur.

(2) Yönetimin 01.02.2020 – 31.01.2021 tarihli İşletme Projesinde her kalem harcama için bütçelenen miktarlar ve gerçekleşme durumunu gösteren bir tablo yayınlaması gerekirken nedense bunu yapmamış ve içinden çıkılmaz bir kaos yaratmıştır.

(3) Diğer yandan Mizanın 01.02.2021-31.12.2020 dönemine ilişkin yani yıllık Mizan olmasına karşın ihtiva ettiği gelir bilgileri 1 aylık bilgi olması nedeniyle gerçek aidat geliri ve eksik aidat ödemelerini göstermemektedir. Nitekim Denetleme Raporunda da bu husus ifade edilmiş ve " kesin bir mizan ve hesap verilmediğinden mizan üzerinde gerekli inceleme yapılamamıştır." diye belirtilmiştir.

(4) Denetleme Raporuna göre "31/05/2021 tarihi itibarıyla Toplu Yapı'nın TNS firmasına 272.068,72-TL. ve Sudoğa firmasına 402.500-TL. olmak üzere toplam 674.568,72-TL. borcu bulunmaktadır." ifadesi yer almaktadır.

(5) Diğer yandan Denetim Raporunda " TY'da toplanan aylık aidat $175 \times 1690 = 295.750$ -TL.'dir. Güvenlik ve peyzaj firmalarına ödenen aylık bedel 224.200-TL., büro giderleri, huzur hakkı ve diğer giderler aylık ortalama 35.000-TL., elektrik, gübre vs. giderler toplamı da yaklaşık 36.550-TL. civarında olup gelir ve giderlerin denk olduğu görülmüştür." İfadesi de yer almaktadır. Bu durumda Güvenlik ve Peyzaj Firmalarına oluşan borcun nereden kaynaklandığının açıklanması gerekmektedir.

(6) Denetim Raporunda Toplu Yapı'nın, Emka firmasından hizmet aldığı 10 yıllık döneme ilişkin SGP ve muhtasardaki vergi stopajların ödendiğine ilişkin belgelerin görülemediği, bu ödemelerin yapılmamış olduğunun değerlendirildiği bu durumun sonuçlarının sitemiz için önemli sorun yaratabileceği bu durumu açıklığa kavuşturmak için bir komisyon oluşturularak raporlanmasının ihtiyaç olduğu belirtilmektedir. TYT Kurulunca karar alınması gerekmektedir.

(7) Denetim Raporunda "Denetçi Mehmet Gediközer tarafından yapılan açıklamada Yeni Emka Firmasına fazla ödeme yapıldığı iddiası site yönetim ve denetiminin zan altında kalmaması için bir komisyon oluşturularak hususun ayrıntılı olarak incelenmesi ve bir karara varılması gerekmektedir. Şayet yapılan değerlendirme sonucu fazla ödeme yapıldığı tespit edilirse bunun muhatabı TYYK üyelerinin tamamıdır ve kendilerinden tahsili gerekir. " ifadesi dikkate alınarak bir komisyon tarafından incelenmelidir.Beni sabırla dinlediğiniz için teşekkür ederim dedi "

Söz alan A-1 Blok temsilcisi Başol TÛTÛNCÛ ;

A-2 Blok Yöneticisi Denetim Kurulu raporunu nasıl öğrendi.Raporu okuyacak kişi denetim kuruludur.Denetim kurulu raporuna nasıl erişildi.Hüseyin beyin söylediklerini niye Mustafa AKKOL söylemedi dedi.

Divan Başkanı tarafından , Faaliyet raporu ile ilgili konuşulmasının gerektiği, faaliyet raporunu eleştirilenlerin eleştirisinin yapılamayacağı hatırlatıldı.

Söz alan C8-11 Blok Temsilcisi Özgür ALTINTOP

" Konuşmaların 3 dakika ile sınırlandırmasını istedi .Yönetim kuruluna teşekkür etti. Olumlu şeyler var dedi.Hukuken Emka firmasının SGK ve vergi borçları varmı ,devlet üstümüze gelirmi diye sordu."

Söz alan C-3 Blok Temsilcisi ve Denetim Kurulu Üyesi Melek Aybüke KÖKER ;

" Denetim kurulunun raporlarının önceden verilmesi şeklinde zan altında bırakan bir ifade kullanıldı. Doğru bulmuyorum dedi"

Söz alan C-4 Blok Temsilcisi Mustafa GÛRSES;

" Kat malikleri 60 TL ödeme avansını aıdattı Diye soruyor dedi"

Söz alan A-5 Blok Temsilcisi ve divan başkanı Ali Fahir KAYACAN ;

"Faaliyet raporunun 5. Sayfasında "Yıllardır mali tablolarda yer alan diğer duran varlıklar da Emka teminat bedeli 535.860 TL ve Depozito teminatı 172.000 TL nin banka hesaplarında yer almadığı görüldü ne demek paralar yokmu demek diye sordu."

Söz alan Villa maliki Mustafa Kemal HAKİMOĞLU ;

"Sözleşmesi devam eden Avukatım, bağımsız bölüm sahibi olarak konuşuyorum, 2 avukatın alacakları mali tablolarda gözüküyor.4 ay önce sizle görüştük, inceleyip döneceğiz dediniz dönmediniz" dedi.

Faaliyet raporu ile ilgili eleştirilere karşı cevap vermek üzere söz Yönetim Kurulu Başkanı Mahir ÜNAL'a verildi ;

Herkes biliyorki buraya seçimle geldik, arkadaşlara veremeyeceğimiz hesap yoktur.Bu rahatlıkla buraya geldim. Pandemi nedeniyle 14.6.2020 de mali kongre yapabildik, sizden aldığımız yetkiyle an nasıl kurtulacağımızı Avukatımız sonuçlandırdı.5 yıllık sözleşmeyi iptal ettik.Tam devir teslim alamadık. Savcılık gerekli evrakları aldı diyorlar, Av.Kanalıyla adliyeye yaptığımız müracaatlar sonuçlanmadı .Evrakları geri alamadık. Eleştirilerden benim bile yeni öğrendiğim şeyler oldu. Sorunların olduğu doğru, 8.3.2020 genel kuruldan önce toplantılar yaptık. Önceki yönetimden şikâyetçiydik. 11 yılın içinde yönetim binasına giremedik.10.3.2020 de devir teslim yaptık. Denetim kurulu bizi Sayıştay gibi denetledi. Eksiklerimizle raporladılar,...14.6.2020 ye kadar 3 ay alanda çalışan EMKA ile çalışmaya uğraştık, Sn.Hüseyin Pideci'nin olduğu ihale komisyonu aylık 321.500 TL ödeme ile ihale vermiş. Tehditler aldım. Firmaya para ödemedik. Firma teminat yatırmamış, 10.000.000 tl SGK vergi borçları var,eski yönetim SGK ya alacağı yoktur diye yazılı cevap veriyor.SGK vergi borçları ne olur bilemem.3,5 ay firma ile boğuştuk. Fahiş fiyatla ihale vermişler.70.000 TL güvenlik ücreti ile TNS ile anlaşma yaptık Emka yı aylık 247.000 TL indirdik.Yeni peyzaj firması ile 146.000 tl ye anlaşarak yıllık 1.200.000 tl eksik ödemeyi sağladık. Eski firmaya güvenlik, peyzaj,dışında bordür ,kanal açma vs.her şey ayrı ücret ödenerek verilmiş. 600-700 bin tl ayrıca ödeme yapılmış. 172.000 tl aynı

bölgelerde kanal açma ödenmişken 800 tl kanal açma ödedik. Firma ile protokol yapıldı. Fazla ödeme için komisyon kurulsun fazla ödeme varsa öderiz. Firma ya Nisan 20 ayında çalışma yapmadığı için 321.000 tl ödemedik .Bu firmaya mı fazla ödeme yapacağız.965.000 tl ödeme yapmak için protokol yaptık.10.7.2020 tarihine kadar firmayı sahadan çıkaramadık.Temizlik ekibi dışarıdan tuttuk,Emka çalışanları ile kavgalar çıktı. 8 kişi ile Şeffaf ihale yap arak yeni firmalara işleri verdik.Bilgisayarların şifrelerini vermediler kameraların kablolarını kestiler .Sabotajlar yaptılar bunlarla uğraştık.Eski büro çalışanlarını izine gönderdik.2 elemanı Kasım 2020 de kıdem tazminatlarını ödeyerek çıkardık.Kasım da muhasebe elemanı, Aralık ta Site md. aldık. Raporlar hesaplar için geç kaldık ,Ocak ayında vermeliydik. Haklısınız bu koşullarda tembelliğimizden, moral bozukluğundan geç gönderdik. Web sitemizi bombalamışlar. Eleştirilere teşekkür ederim. Mahkeme açmak için dosyaları alamadık ,mahkeme açmaya çok yaklaştık, geçmiş yönetimlerde görev alanlar yargılanacak aklananlar aklanır. Mali konularda eleştirilere Mehtap hn. cevap verecek dedi”

Söz alan B-4 Blok Temsilcisi ve Yönetim Kurulu Üyesi Mehtap ERKİLET ;

”Daha önceki faaliyet raporları ve kayıtlar hikaye kitabı demiştim, 2009 yılından beri inceledik bunlarla uyutulduğumuzu gördük.Yanlış bilgi muhasebe sistemiyle B5 blok eski yöneticisinin 11 yıllık kötü giden hataları nedeniyle B5 blok malikleri mağdur kaldılar B2 blok yön.cevap olarak , 14.6.2020 tahmini işletme projesine onaylandı.Muhasebe Md.ve site Md.nü pandemi nedeniyle işten çıkaramadık. Arızalarla bilgi eksiklikleri ile karşılaştık.Bu nedenlerle raporlar için geciktik. Denetim kurulu raporunun faaliyet raporuyla birlikte dağıtılmaması tamamen benim hatam unuttum. Biz ne yazıkki burada kahramanlık yaptık, 5 li yönetim 3 lü denetim oluşturduk. Çalışmaları alelacele yapıp dağıtmak istemedik.Fazla ödeme yapmadık verilemeyecek hesabımız yok. Hedefimize ulaşmak için 7 aylık sürecimiz var,bu süreçte işleri istediğimiz yere getirip yönetimi devredebiliriz. A3 blok yön.Hüseyin Tümer’e cevaplarım, Geçmiş dönem faaliyet raporlarını tabloları inceleyin buranın böyle bir muhasebe sistemine ihtiyacı yok, eski sistem kafa karışıklığı için yapılmış sistem.

A2 blok yön.H.Pideci ye cevaplar , B4 blok ta yapılan toplantılar iyi ki B4 , 2020-2021 yılında yapılan toplantılar yön.ve denetim kurulundaki sorunları çözmek için yapılan toplantılardır. Keşke eleştirilerinizi burada değilde yönetim binasında söyleseydiniz. Enkazın kaldırılması kolay değil . A5 blok yön.sorduğu soruya cevabım.Eski mali tablolarda gözüken 789.000 tl böyle bir para yok , B3 blok yön. Hakan İnanç Emka ile teminatlar alacaklar toplamı 414.000 tl olarak yapılan ek protokoldeki para nedir diye sordu. Avukatların hizmet bedeli cevabım, mahkemeler hakkında yönetime bilgi verilmedi, serbest meslek makbuzlarında yönetime gelmedi, dedi, araya giren Av.Kemal bey ”makbuz suretleri bende var iseseydiniz ”dedi.

C8-11 blok yön.cevap, Emka nın SGK ve vergi borçları var , firma sözleşmelerinde aylık ödeme öncesi SGK ve vergi dairesinden borcu yoktur yazısının kesilecek faturalara eklenmesi gerekir ibaresi olmasına rağmen faturalar arka arkaya kesilmiş ekleri yok.dedi”

Söz alan C-9-C-10 Blok Temsilcisi ve Yönetim Kurulu Üyesi Alim YILDIZ ;

Denetçilerin çok titiz çalıştığını, 14 Haziran 2020 tarihine kadar Yeni EMKA ile çalışmak zorunda kaldıklarını, eski yönetimin tehditlerine maruz kaldıklarını, ihalelerin eski yönetim tarafından usulsüz yapıldığını,eski yönetim tarafından 320.000 TL.sına ihale edilen işi kabul etmediklerini ve 220.000 TL.sına indirdiklerini, eski yönetim tarafından bütün işlerin aynı firmaya verildiğini gördüklerini, eski yönetimin 172.000 TL.sına kanal açma bedeli ödemiş olduğunu, buna karşılık kendilerinin aynı işi 800,00 TL.sına yaptırdıklarını, yeni yönetim olarak yaptıkları çalışmalar neticesinde siteye 1.000.000 TL.sından fazla kazanç sağladıklarını, Yönetime gelmelerini müteakip eski yönetimden kaynaklanan bir çok sıkıntılar yaşadıklarını, evrakların geç gönderilmesi nedeniyle Temsilciler Kurulu üyelerinden özür dilediklerini, ibra edilmeyen önceki yönetim ile ilgili olarak Pandemi nedeniyle dava açma sürecinin geciktiğini, ancak mutlaka dava açılacağını ifade etti.Önceki

Muhasebe Müdürünü ve yönetim memurlarını Pandemi nedeniyle işten çıkaramadıklarını, bu nedenle de yeni eleman alamadıklarını, Temsilciler Kurulu üyelerine Faaliyet raporunun geç ulaşmasının ve faaliyet raporunun ekinde denetim raporunun da gönderilmemiş olması nedeniyle özür dilediğini, bunun için üzgün olduğunu, hesapların çok açık ve net olduğunu hiçbir açıklarının bulunmadığını, usulsüz ödeme vs. söz konusu olmadığını, yönetim kurulu olarak 7 aylık bir sürelerinin bulunduğunu ve bu süre içerisinde yeterli çalışmayı yapmak için ellerinden geleni yapacaklarını, geçmiş dönemde hazırlanan raporların adeta bir hikaye anlattığını, herkesin istediği zaman her türlü evraka ulaşabileceğini, Yönetim Kurulunun bazı toplantılarının B-4 Blok Yönetim odasında yapılması hususunun yeni bir durum olmayıp 2 yıldan beri yapıldığını, önceki Yönetim tarafından avukatlık sözleşmesi yapılan 2 avukatın iddia edilen alacakları ile ilgili olarak her iki avukat tarafından 08 Mart 2020 ve 14 Haziran 2020 tarihlerinden yapılan Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında sözü edilen alacak ile herhangi bir talepte bulunulmadığını, dolayısıyla bahsi geçen avukatlık sözleşmelerinin devamı konusunda belirsizlik olduğunu, adı geçen avukatlar tarafından düzenlenmiş herhangi bir serbest meslek makbuzu olmadığını ifade etmiştir.

Söz alan villa maliki Av. Kemal HAKİMOĞLU;

Avukatlık ücret alacağı ile ilgili olarak serbest meslek makbuzlarını düzenlediğini, suretlerin kendisinde mevcut olduğunu, bu konuda yasal haklarını kullanacağını ifade etmiştir.

Söz alan A-9 Blok Temsilcisi Gürsel OKULDAŞ;

Yönetim Kurulu üyeliğinden istifa nedeninin, Yönetim Kurulu Başkanlığınca 60,00 TL.sı avans ödemesini yapmayacaklarını belirten Blok Yönetimlerine yazılan yazı içerikleri olduğunu ifade etmiştir.

Yönetim Kurulu Faaliyet raporu ile ilgili olarak başkaca söz alan olmadığından **gündemin 5. Maddesinin görüşülmesine geçildi.**

Denetim Kurulu Raporunun daha önce 25 Haziran 2021 tarihinde TYTK üyelerine dağıtılmış olduğu dikkate alınarak, zamandan tasarruf amacıyla Denetim Kurulu Raporunun okunmuş sayılıp sayılmaması hususu oylamaya sunuldu.Yapılan oylamada Denetim Kurulu Raporunun okunmuş sayılmasına oybirliği/Oyçokluğu ile karar verilmesini müteakip, müzakerelere geçildi B-3 blok.yön.Sn.Hakan İnanç raporun 17 maddesinde bahsedilen fazla ödemenin olup olmadığı için komisyon kurulması ve 10 maddesinde mizan verilmediği için incelenmedi ibarelerinin açıklanmasını istedi. Divan Başkanı tarafından Denetim Kurulu Raporu hakkında açıklamalarda bulunması için söz Denetim Kurulu Üyesi Melek Aybüke KÖKER'e verildi.

Söz alan C-3 Blok Temsilcisi ve Denetim Kurulu Üyesi Melek Aybüke KÖKER ;

"Fazla ödeme konusunda denetçi Mehmet Gediközer beyin hesaplama şeklini anlattı, protokol sırasında alacaklar için hazırlanan hesabın fotosunu çekmiştik protokol buna göre yapıldı , ben ve diğer den.üyesi fazla ödeme olmadığını yönünde kanaatımız var dedi. Komisyon kurulsun incelesin , Denetim raporunun yazdığımız sırada mizan hazır olmadığından mizanı inceleyemedik dedi ."

Söz alan C-7 Blok Temsilcisi ve Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa AKKOL ;

Emka şirketine fazla ödeme yapılıp yapılmadığının incelenmesi ve hesapların kontrolü için tarafları davet ettiğini ancak kimsenin gelmediğini, yönetim kurulunun fiilen olmadığını, alınan kararların hiçbirisinin yönetim kurulu kararı olmadığını ve Toplu Yapının 2 kişi tarafından yönetildiğini ifade etti.

Gündemin 6. Maddesi uyarınca Yönetim Kurulunun ibra edilip edilmeyeceğine geçildi.

A-2 Blok Temsilcisi Hüseyin PİDECİ tarafından Yönetim ve Denetim Kurulunun ibra edilip edilmemesi hususunun ertelenerek 2022 yılında yapılacak olan Olağan TYTK toplantısında karara bağlanmasına ilişkin yazılı bir önerge Divan Başkanlığına sunuldu.Ancak, Hüseyin PİDECİ'nin önerisinin oylamaya sunulması Oyçokluğu ile kabul edilmedi.

Yönetim Kurulunun ibra edilip edilmeyeceği hususu oylamaya sunuldu.

KARAR 1 :Yönetim Kurulunun İbra edilmesine (C-3, A-2, A3, , A-4, B-3 Blok temsilcileri ile Villa maliki Kemal HAKİMOĞLU'nun muhalefeti ve D tipi Villa Temsilcisi Burçak DÖLEK'in çekimser oyu ile) OYÇOKLUĞU ile karar verildi.

İbra edilme kararına katılmayan temsilcilerden C-3 Temsilcisi Melek Aybüke KÖKER'in muhalefet Şerhi:

Gündemin (6.) maddesi "YK'nın oylanarak ibra edilmesi"

ŞERH: 22/06/2021 tarihli DK raporunun (10.) maddesi "Denetim tarihinde işletme projesi tamamlanmadığından inceleme yapılamamıştır. Diğer yandan kurulumuza 01.02.2021-31.12.2020 dönemine ilişkin mizana ek olarak 31.01.2021 nizamı aylık olarak verilmiştir. Oysa TY'nın hesap dönemi 01.02.2020-31.01.2021 olduğundan kurulumuza kesin bir mizan ve hesap verilmediğinden mizan üzerinde gerekli inceleme yapılamamıştır." şeklindedir. Bu bağlamda TYTK toplantısı öncesi DK tarafından söz konusu mali tablolara ilişkin incelemeler yapılmadığından DK raporuna da uygun olarak "red oyu" kullandığım gündemin 6. maddesine şerh düşünüyorum.

Gündemin 7. Maddesi uyarınca Denetim Kurulunun ibra edilip edilmeyeceği oylamaya sunuldu.

KARAR 2 :Denetim Kurulunun İbra edilmesine C-3 Blok Temsilcisi Aybüke KÖKER'in karşı oyu ile ve OYÇOKLUĞU ile karar verildi.

İbra edilme kararına katılmayan temsilcilerden C-3 Temsilcisi Melek Aybüke KÖKER'in muhalefet Şerhi:

Gündemin (7.) maddesi "DK'nın oylanarak ibra edilmesi"

ŞERH: 26/06/2021 tarihli toplantıda temsilcilerin büyük bir çoğunluğunun DK raporunun ayrıntılı ve doğru şekilde hazırlandığı yönünde görüşlerini beyan etmelerine rağmen yine bu temsilcilerden bazılarının DK'nın ibrasının ertelenmesi yönünde önerge sunmasının çelişkili olması sebebiyle C/3 Blok adına DK'nın ibra edilmesini uygun bulmadığımdan "red oyu" kullandığım gündemin 7. maddesine şerh düşünüyorum.

Gündemin 8. Maddesi kapsamında Toplu yapı gelir ve giderlerine ilişkin İşletme Projesinin görüşülmesine geçildi.

Divan Başkanı tarafından bu konuda Yönetim Kurulu Başkanı Mahir ÜN'e söz verildi.

Söz alan Yönetim Kurulu Başkanı Mahir ÜN ;

Aidatların işletme bütçesindeki gibi tespit edilmesi borçlarımızın kapatılması ve hizmet yapmamızı sağlayacaktır dedi.

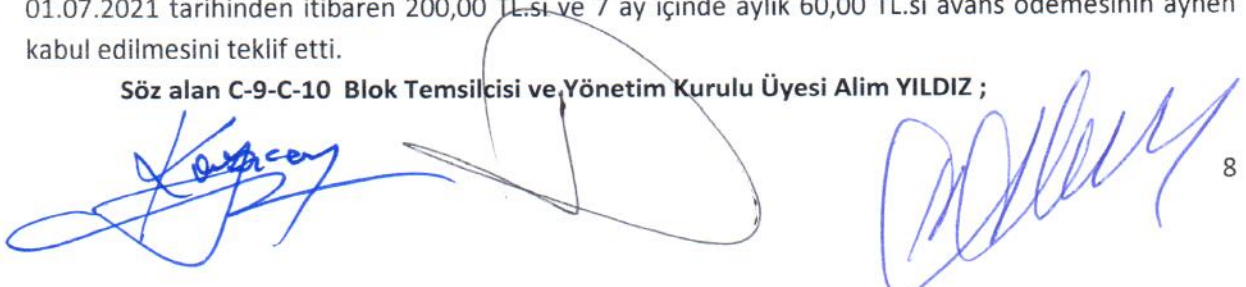
Söz alan B-2 Blok Temsilcisi Burhanettin ÖCAL ;

Yönetim Kurulu tarafından 7 ay için talep edilen aylık 60,00 TL.sı avans ödemesinin kaldırılarak aylık aidat olarak 225.00 TL.sı şeklinde tek bir rakamın belirlenmesini teklif etti.

Söz alan A-9 Blok Temsilcisi Gürsel OKULDAŞ;

Yönetim Kurulu tarafından sunulan işletme projesinde yer aldığı şekli ile, aylık aidatın 01.07.2021 tarihinden itibaren 200,00 TL.sı ve 7 ay içinde aylık 60,00 TL.sı avans ödemesinin aynen kabul edilmesini teklif etti.

Söz alan C-9-C-10 Blok Temsilcisi ve Yönetim Kurulu Üyesi Alim YILDIZ ;



60,00 TL.sı avans ödemesinin kaldırılarak aylık aidatın 225,00 TL. sı olarak belirlenmesini teklif etti.

E-F-G Villa temsilcisi tarafından aylık aidatın 200,00 TL.sı olması ve 7 ay 60,00 TL.sı ek ödeme alınması telif edildi.

B-5 Blok Temsilcisi tarafından , aylık aidatın 175,00 TL.sı olarak kalması ve 60,00 TL.sı avans ödemesinin 7 ay boyunca ödenmeye devam edilmesi teklif edildi.

Söz alan C-7 Blok Temsilcisi ve Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa AKKOL ;

"Peyzaj firmasına ödenen rakam çok fazla çıkıyor,6,4 ayda firmaya 958.000 tl ödendi,SUdoğa firması 6,5 ayda ortalama 4 kişi çalıştırdı ,6,5 ayda elemanlarına 108.00 tl masrafı oldu,ayda 124.000 tl firma kar etti ,TNSA güvenlik firması 12 kişi çalıştırıyor elemanlarına 6 ayda 271.000 tl ödedi.biz firmaya 402.000 tl ödedik TNS firması ayda 17-18 bin lira kar etti ,dedi bunu normal karşılıyalım fakat peyzaj ın 124.000 tl karı çok çok fazla dedi .Yönetim planımızda olduğu gibi peyzaj işini biz kendi elemanlarımızla yapardak aidatlarımız toplamda 150 tl olacak dedi. Ben bunu taahhüt ediyorum,tüm sorumluluğu alıyorum dedi

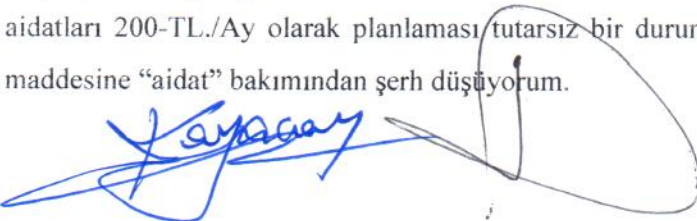
Söz alan A9 blok Temsilcisi Gürsel bey itiraz etti .Nasıl yapabilirsiniz, makine araç alınmalı dedi

İşletme projesi ile ilgili olarak başkaca söz alan olmadığı için, divan başkanı tarafından yapılan teklifler okunmak suretiyle aylık aidat, mevcut avans ödemesi ve işletme projesi oylamaya sunuldu.

KARAR 3 :Mevcut borçların ödenebilmesi için, Yönetim Kurulu tarafından daha önce Mayıs 2021 tarihinden geçerli olmak üzere 01.12.2021 tarihine kadar (ARALIK 2021 AYI HARIÇ) talep edilen aylık 60,00 TL.sı Ek Ödeme(Avans)'ın aynen devamına ve 01.07.2021 tarihinden geçerli olmak üzere aylık aidatın 200,00 TL.sı olarak belirlenmesine ve İŞLETME BÜTÇESİNİN KABULÜNE, 60,00 TL.sı ek ödemeyi Mayıs 2021 tarihinden itibaren ödemeyen Blok ve bağımsız Bölüm/Villalardan gecikme zammı alınmamasına (C-3 Blok temsilcisinin ve Villa Maliki Kemal Hakimoğlu'nun "Avukat alacaklarının bütçede yer almamasına ilişkin") karşı oyları ile ve OYÇOKLUĞU İLE karar verildi.

Karara katılmayan temsilcilerden C-3 Temsilcisi Melek Aybüke KÖKER'in muhalefet Şerhi:
Gündemin (8.) maddesi "2021 yılı tahmini işletme bütçe/projesinin okunması, müzakere edilmesi ve karara bağlanması"

ŞERH: TYYK'nın 01/02/2020 – 31/01/2021 dönemi faaliyet raporu içinde yer alan tahmini işletme projesinin tahmini gelirler kısmında aylık 175-TL. olan aidatların 200-TL.'ye yükseltilmesi, buna ilaveten 2020 Mayıs-Kasım dönemi için 60-TL./Ay ek ödeme toplanması öngörülmüş, TYYK bu ödemelerin tamamının toplanması halinde dönemin borçsuz devredilebileceğini ifade etmiş ve aidatlar ile tahmini işletme bütçesi TK tarafından oy çokluğu ile kabul edilmiştir. C/3 Blok adına "aidat" bakımından tahmini işletme bütçesi için "red oyu" kullanılmıştır. Ekonomik gelişmeler karşısında 175-TL./Ay olan aidatların makul şekilde artırımı öngörülebilir ise de 5 aylık kısa bir dönem içinde aidatları 85-TL. farkla toplamak fahiş bulunmuştur. Kaldı ki TYYK 28/04/2021 tarih ve 296 mükerrer sayılı iki ayrı yazısında "geçmiş dönemden devreden peyzaj, güvenlik firması borç bakiyesi ve yapılması zorunlu işler nedeniyle aidat artışına gidildiğini (ek ödeme toplandığını)" bildirmiştir. TYYK (7) ay boyunca toplayacağı 60-TL. ek ödemeler ile dönemi borçsuz olarak kapatacağını ve zorunlu işleri de bu ödemeler ile karşılayabileceğini yazılı olarak temsilcilere bildirmesine karşın bu ek ödemelerin yanı sıra aidatları 200-TL./Ay olarak planlaması tutarsız bir durum yaratmıştır. Bu sebeple gündemin 8. maddesine "aidat" bakımından şerh düşünüyorum.



Gündemin 8.1 maddesinin görüşülmesine geçildi.

Güvenlik ve Temizlik-peyzaj firmalarının teknik idari şartnamelerinin değerlendirmesi – Temmuz ayından itibaren firmalarla nasıl çalışılacağına tespiti görüşülmeye başlandı.

A9 blok.yön. Gürsel bey TNS firması işe devam ederse güvenlik kulübelerini yenilemeye söz verdi. Hizmet alımı olarak 17 aylık sözleşme yapalım diye önerdi.

Yön.K.Üyesi Mehtap hn. Uzun sürede firmalara mahkum oluruz. İhale ile şartname komisyonunun önerdiği şartnamelerle satın alma yapabiliriz . Mevcut firmalarla 17 aylık sözleşme yapılmasına karar verilirse ben istifa ederim dedi. Fergün bey 6 aylık sözleşme yapılmasını önerdi.

Divan Başkanı yönetim kuruluna faaliyet raporunun 10. Sayfasında şartnamelerin yönetim kurulunca onaylandığı yazıyor, gönderilen Şartnamelerin başında yöneticilerin şartnamelerle ilgili görüşlerinin bildirilmesi isteniyor dedi dedi.

Yönetim Kurulu Başkanı Mahir ÜN yanlışlıkla yazılmış dedi.

C8-11 Blok.yön.Özgür Altıntop şartnamelerde düzeltilmesi gereken hususlar var düzeltebilirim dedi.

Gündemin 8.1 maddesi ile ilgili başkaca söz alan olmadığından Divan Başkanı tarafından madde oylamaya sunuldu.

KARAR 4 :Yönetim Kurulunca taslak olarak hazırlanıp TK. Üyelerine gönderilen “Toplu Yapı 2021 Hizmet Alım İdari ve Teknik Şartnamesini hazırlayan şartname komisyonuna katkı yapmak üzere B-3 Blok Temsilcisi M.Hakan İNANÇ ve C/8-C/11 Blok Temsilcisi Özgür ALTOP’a yetki verilmesine. Komisyon tarafından hazırlanacak Hizmet Alım İdari ve Teknik Şartnamesinin görüşülüp onaylanmak üzere Toplu Yapı Yönetim Kuruluna sunulmasına **OYBİRLİĞİ İLE** karar verildi.

Bu sırada saatin 20.15 olduğu.Toplantının yapıldığı otel salonunun kiralama süresinin sona erdiği otel görevlileri tarafından bildirilmiş olmakla; gündemin görüşülmemiş diğer maddelerinin görüşülerek karara bağlanması için, Temsilciler Kurulu Toplantısına Toplu Yapı Yönetim Binası Toplantı odasında devam edilmek üzere toplantıya 30 dakika ara verildi.

Aradan sonra, 26 Haziran 2021 günü saat 20.45 de Toplu Yapı Yönetim Binası Toplantı odasında Divan heyetinin yerini almasını müteakip, divan başkanı tarafından yoklama yapıldı.

Yapılan yoklamada, A-5,B-3,C-1,A-8,C-5,A-3,C/9-10, A-1,A-6,A-9,B-2,B-4,C-8,C-3,B-5 blok temsilcileri ile E-F-G villa temsilcisi ve 3 müstakil villa malikinin hazır bulunduğu, toplantı yeter sayısı olan 846 oyu temsil eden temsilci sayısının üzerinde bir çoğunluğun mevcut olduğu görülmekle, Divan Heyeti tarafından Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantısına gündemin 8.1 maddesinin görüşülmesinden itibaren devamına karar verilerek Divan Başkanı tarafından Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Toplantısı tekrar açıldı.

Gündemin 8.1 maddesinin devamı oylamaya sunuldu.

KARAR 5 : Bir önceki 4 numaralı kararda sözü edilen Hizmet Alım İdari ve Teknik Şartnamesinin hazırlanıp Yönetim Kurulunca Onaylanmasını müteakip Teknik Şartnameyi karşılayan Firmalar ile 30 Nisan 2022 tarihine kadar sözleşme imzalaması için Yönetim Kuruluna yetki verilmesine, Hizmet Alım İdari ve Teknik Şartnamesinin hazırlanması aşamasında, Toplu Yapı Temsilciler Kurulu üyeleri tarafından da Teknik şartname ile ilgili görüş ve önerilerin Teknik Şartname Hazırlama Komisyonuna bildirilmek üzere, Toplu Yapı Yönetim Kurulu Başkanlığına bildirebileceklerine **OYBİRLİĞİ İLE** karar verildi.

Gündemin 8.2 ve 8.3 maddelerinde yer alan hususların görüşülmesine geçildi.

Söz alan C-3 Blok Temsilcisi ve Denetim Kurulu Üyesi Melek Aybüke KÖKER ;
Güvenlik elemanı sayısının 2 katına çıkarılması gerektiğini ifade etti.



Gündemin 8.2 ve 8.3 maddesinde yer alan hususların gerçekleştirilebilmesinin ek bir bütçe gerektirmesi ve esasen Yönetim Kuruluna hazırlanan toplantı gündeminde de bu gerekliliğin yer alması dikkate alınarak, Gündemin 8.2 ve 8.3 maddelerinde a,b,c,d,e,f,g olarak alt başlıklar halinde sıralanan konular Divan Başkanı tarafından oylamaya sunuldu.

KARAR 6 : Kabul edilen işletme Projesindeki bütçe imkanları ile yapılabilecek olanlar dışında kalan iş,hizmet ve alımların bir sonraki olağan Toplu Yapı temsilciler Kurulu Toplantısında görüşülerek karara bağlanmasına OYBİRLİĞİ İLE karar verildi.

Gündemin 9. Maddesinin görüşülmesine geçildi.

Bu madde ile ilgili olarak söz alan olmadığından Divan Başkanı tarafından madde oylamaya sunuldu.

KARAR 7 : Mevcut Toplu Yapı Yönetim Planının değiştirilerek yeni bir yönetim Planı hazırlanması için uzman kişilerden de yararlanılmak üzere Yönetim Planı Hazırlama Komisyonu oluşturulması için Yönetim Kuruluna Yetki verilmesine OYBİRLİĞİ İLE karar verildi.

Gündemin 10. Maddesinin görüşülmesine geçildi.

Bu madde ile ilgili olarak söz alan olmadığından Divan Başkanı tarafından madde oylamaya sunuldu.

KARAR 8 : Acil ve öncelikli işlerin çıkması halinde bütçedeki harcama kalemleri arasında değişiklik yapabilmesi için Yönetim Kuruluna yetki verilmesine OYBİRLİĞİ İLE karar verildi.

Gündemin 11. Maddesi uyarınca Temsilciler Kurulu Üyelerinden gelen teklif ve önerilerin görüşülmesine geçildi.


Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile B-5 Blok Yönetimi arasında geçmiş dönemlere ilişkin olup halen İcra aşamasında bulunan aidat borcuna uygulanan aylık %5 gecikme zammının sulh yolu ile çözümlenmesine ilişkin B-5 Blok Temsilcisi Zeynep Merih ÖZOK imzalı 26.06.2021 tarihli önerge Divan Başkanı tarafından oylamaya sunuldu.

KARAR 9: Toplu Yapı Yönetim Kurulu ile B-5 Blok Yönetimi arasında geçmiş dönemlere ilişkin olup halen İcra aşamasında bulunan aidat borcuna uygulanan aylık %5 gecikme zammının sulh yolu ile çözümlenmesine ilişkin B-5 Blok Temsilcisi Zeynep Merih ÖZOK imzalı 26.06.2021 tarihli önergenin KABUL EDİLMEMESİNE OYÇOKLUĞU İLE karar verildi.

Daha önce Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından MESA A.Ş. aleyhine açılan, ancak mahkemenin Toplu Yapı Yönetiminin dava ehliyeti olmadığına karar vermesi ihtimaline binaen tüm site sakinlerinin lehine olabilecek bu davanın husumet nedeniyle red ile sonuçlanmaması için Sitemiz Kat maliklerinden Şener KARABIYIK, Zafer TUNUSLUOĞLU ve Attila YAR'ın müdahil olarak katıldıkları Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2010/504 Esas Sayısına kayıtlı olarak derdest bulunan dava ile ilgili olarak bundan sonra çıkabilecek her türlü masrafların Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından Toplu Yapı Bütçesinden karşılanmasına ilişkin A-2 Blok Temsilcisi Hüseyin PİDEÇİ, B-3 Blok Temsilcisi Hakan İNANÇ ve A-3 Blok temsilcisi Hüseyin Fikri TÜMER imzalı 26.06.2021 tarihli önerge Divan Başkanı tarafından oylamaya sunuldu.

KARAR 10: Daha önce Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından MESA A.Ş. aleyhine açılan, ancak mahkemenin Toplu Yapı Yönetiminin dava ehliyeti olmadığına karar vermesi ihtimaline binaen tüm site sakinlerinin lehine olabilecek bu davanın husumet nedeniyle red ile sonuçlanmaması için Sitemiz Kat maliklerinden Şener KARABIYIK, Zafer TUNUSLUOĞLU ve Attila YAR'ın müdahil olarak katıldıkları Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2010/504 Esas Sayısına kayıtlı olarak derdest bulunan dava ile ilgili olarak bundan sonra çıkabilecek her türlü masrafların Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından Toplu Yapı Bütçesinden karşılanmasına ilişkin A-2 Blok Temsilcisi Hüseyin PİDEÇİ, B-3 Blok Temsilcisi Hakan İNANÇ ve A-3 Blok temsilcisi Hüseyin Fikri TÜMER imzalı 26.06.2021 tarihli önergenin KABULÜNE A-5, B-4, C-3 Blok Temsilcilerinin muhalefeti ile ve OYÇOKLUĞU İLE karar verildi.

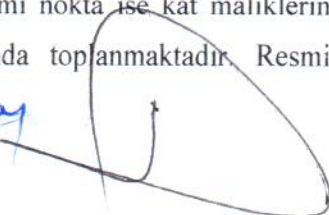
Karara katılmayan temsilcilerden C-3 Temsilcisi Melek Aybüke KÖKER'in muhalefet Şerhi:



Gündemin (11.) maddesi “Temsilciler Kurulu Üyelerinden gelen ve gelecek tekliflerin görüşülmesi”

ŞERH: Gündemin bu maddesine istinaden “Müdahiller üzerinden yürütülen Mesa davasının masraflarının TY tarafından karşılanması” yönünde teklif sunulmuş ve bu teklif temsilciler tarafından oy çokluğu ile kabul edilmiş, C/3 Blok adına bu teklif için “red oyu” kullanılmıştır. Malumları olduğu üzere “Mesa davası” olarak bilinen ve esasında siteyi oluşturan ortak parsellerin kullanımına tahsis edilen sosyal tesislerin tapularının Mesa A.Ş. üzerinde olması sebebiyle 2010 yılında Ankara 12. ASHM’nin 2010/504E. sayılı dosyası ile ikame edilen “tapu iptal ve tescil davası” (Birleşen Ankara 2. ASHM’nin 2010/525E.) daha başlangıçta TY’nin tecrübeli avukatları tarafından Konutkent 2 Sitesi TYYK adına olacak şekilde USULEN hatalı şekilde açılmıştır. Bu hatanın dava açıldıktan sonra fark edilmesi üzerine o tarihte yönetimde bulunan Sn. Zeki Levent’in ikamet ettiği A/3 Bloktan komşuları ile görüşülerek ve bu komşuların dava masrafları TY tarafından karşılanmak üzere Sn. Attila Yar, Sn. Şener Karabıyık, Sn. Zafer Tunusluoğlu 09/05/2011 tarihinde davaya müdahil olarak katılmış, yargılama giderleri ile müdahiller vekili Sn. Av. Uğur Uzel’in vekalet ücreti de TY tarafından yazılı sözleşmeye istinaden karşılanmıştır. Daha öncede ifade edildiği üzere dava baştan yanlış açıldığı için davacı TYYK tarafından açılan davanın aktif husumet ehliyeti yokluğu nedeniyle usulden reddine karar verilmiş ve nihayetinde TYYK adına karar kesinleşmiş ve dava müdahiller üzerinden devam etmektedir. Bu noktada ifade etmek isterim ki Yargıtay’ın müdahiller lehine bozma ilamından sonra eşim Ali Rıza KÖKER’in yönetime gönderdiği bir e-postaya istinaden TYYK, bilgi@konutkent2sitesi.com adresinden 28/07/2017 tarihinde eşime “Yönetim tarafından açılan bu davanın özü; sosyal tesislerin mesa aş. üzerinde bulunan tapuların iptali ile kat malikleri adına tesciline yöneliktir. Bu dava ile ilgili Yönetimin aktif husumetinin olmayacağı tarafımızca zaten bilinmekteydi. Bu nedenle ki tarafımızca açılan bu davaya müdahillerin katılımları sağlandı.” şeklinde bir e-postada iletmiştir. Kaldı ki Sayın müdahiller içinde avukatlık mesleğini icra eden değerli bir komşumuz da bulunmaktadır. Bu manada “müdahil sıfatının” yargılama aşamasında, davaya katılma isteğinin beyanı ile yani bu hususta gönüllük göstermek suretiyle kazanıldığı bilinmektedir. Önceki TYYK usulen hatalı şekilde Mesa A.Ş.’ye karşı açtığı davayı husumet yokluğundan kaybedeceğini anlayınca müdahillerin davaya katılımını sağlamıştır. Dolayısıyla Sn. müdahillerin gönüllülüğü, saf bir şekilde davaya katılma isteğinden öte hiçbir masrafa karışmaksızın bir hak elde edecekleri menfaati ile gerçekleşmiştir. Bu yönde gösterdikleri irade ise kendilerini bağlayıcı nitelikte olup davayı kesin olarak kazanacaklarını ifade eden Sn. Zafer Tunusluoğlu’nun gönüllülüğünü devam ettirmesi gerektiği kanaatindeyim. Zira TYYK bu konuda temsilcilerden bir yetki almadığı gibi bir yönetim değişikliğinde bunun olası sonuçlarını da müdahiller bilecek durumdadır.

Burada bir diğer önemli nokta ise kat maliklerinden Mahkemeye yatırılmak üzere toplanan harç bedeli noktasında toplanmaktadır. Resmi kayıtlara göre iade alınan harç bedeli



212.087,00-TL. olup bunun kat maliklerine iadesi gerekirken önceki TYYK yetkisi olmaksızın bu parayı farklı şekilde kullanmıştır. Dolayısıyla önceki TYYK'nın hatalı şekilde başlattığı Mesa davasına ilişkin ödemeler önceki tarihlerde misliyle yapıldığından 26/06/2021 tarihli TYTK toplantısında müdahillerin talebinin kabulüne ilişkin şerhimi her türlü dava ve talep hakkım saklı kalmak üzere arz ediyorum. Saygılarımla.

B-4 , A-6, A-7, A-8,A-9 Blok temsilcileri tarafından imzalanmış, ortak yerlerden sayılan yollardan garajlara gelen su sızıntılarının Toplu Yapı Bütçesinden karşılanmak suretiyle giderilmesi için Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından gerekli tamirat ve diğer işlemlerin yaptırılmasına ilişkin 2 ayrı önerge ve ayrıca A-5 Blok Temsilcisi Ali Fahir KAYACAN tarafından aynı konuda sözlü olarak yapılan talep Divan Başkanı tarafından oylamaya sunuldu.

KARAR 11: B-4 , A-5, A-6, A-7 ,A-8 ve A-9 Bloklara ait garajlara ortak yerlerden sayılan yollardan gelen su sızıntılarının Toplu Yapı Bütçesinden karşılanmak suretiyle giderilmesi için Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından gerekli tamirat ve diğer işlemlerin yaptırılmasına yönelik talepler ile ilgili olarak, Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun bir sonraki Genel Kurul tarihinden önce Yönetim Kurulunca bir teknik inceleme yaptırılıp bu konuda hazırlanacak raporun bir sonraki Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna sunulmasına ve Teknik Rapor doğrultusunda Temsilciler Kurulunca bu konuda karar verilmesine OYBİRLİĞİ İLE karar verildi.

Söz alan villa maliki Av. Kemal HAKİMOĞLU;

" TY. Yönetim Kurulu ile daha önce akdedilen Avukatlık Danışmanlık sözleşmesi halen geçerlidir.Bu sözleşmede yer alan aylık Avukatlık Danışmanlık ücreti ödenmemiştir.Bu konuda yasal haklarımı saklı tutuyorum.Ayrıca Yönetim Kurulu ile yaptığımız görüşme rızamız hilafına kayıt altına alınmış olup, TCK.nun 134. Maddesi uyarınca suç teşkil etmektedir.Bu konuda da yasal haklarımı saklı tutuyorum " dedi

Gündemin 12.Maddesinin görüşülmesine geçildi.

Gündemin 12. Maddesini teşkil eden dilek ve temenniler bölümünde söz alan olmadığından ve tüm tüm gündem maddelerinin görüşülmesi tamamlanmış bulunduğundan, Gündemin 13. Maddesi uyarınca Divan Heyeti Başkanı tarafından teşekkür edilerek saat 22.55 itibariyle Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Olağan Toplantısı kapatılmış olup, işbu Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Olağan Toplantı Tutanağı 2 nüsha olarak Divan Heyeti tarafından imza altına alınmıştır. 26 Haziran 2021


DİVAN BAŞKANI
Ali Fahir KAYACAN


YAZMAN ÜYE
M.Hakan İNANÇ


YAZMAN ÜYE
Haluk ATAŞER

EKLERİ :

EK-1 :Hazirun Cetveli

EK-2 :Vekaletler (8 adet geçerli-2 adet geçersiz)

EK-3 :Önergeler (6 Adet)

EK-4 : C-3 Blok Temsilcisi Aybüke KÖKER'in muhalefet şerhleri (3 Sayfa).

EK-5 : B-4 Blok Temsilcisi Mehtap ERKİLET'in Karar 10 'a muhalefet şerhi.