

İNCEK VADİ KONUTLARI SİTE YÖNETİMİ TEMSİLCİLER KURULU OLAĞANTOPLANTISI

KARAR NO : 2025/10
KARAR TARİHİ : 08 KASIM 2025
YÖNETİM KURULU : Recai Çırpan, Atilla Mazlum, Mehmet Bağ
TOPLANTIYA KATILANLAR : EK-1 Haziran Cetveli/Vekalet Belgeleri/Oylama Sonuç Cetveli
GÜNDEM : Gündemdeki Konuların Görüşülmesi.

KARAR/TUTANAK

1. Ek-1 Haziran cetvelindeki 13 asil, 2 vekil olmak üzere toplam 573 kat Malikini temsilen 15 Temsilcinin toplantı salonunda temsil edildiği tespit edilmiş olup, toplantı Yönetim Kurulu Başkanı RECAİ ÇIRPAN tarafından açılmış ve saygı duruşu gerçekleştirilmiştir.

Dağıtılan gündeme geçilmeden önce, olağan toplantı olması nedeniyle temsilcilerin gündeme alınmasını istediği konular sorularak görüşmelere geçilmiştir.

a. T1-1 Temsilcisi; "Toplantıdan önce denetim kurulu üyesi ile görüşüğünü, uygulamalara ilişkin bazı bilgiler aldığını, bu doğrultuda T3-5, T1-1, T1-5, T3-4, T2-13, T2-9, T2-11, T2-1, T2-15 Temsilcileri olarak 3 ayrı konuda 2 sayfalık yazılı teklif hazırladıklarını,

(1) Sitenin 2025 yılı mal ve hizmet satın almaların blok temsilcilerinden teşkil olunacak komisyon tarafından tarama suretiyle incelenmesi,

(2) Site güvenlik personelinin günlük çalışma saati, ara dinlenmeleri, vardiya saatleri, işçilerin yıllık fazla mesaipleri, yıllık izinleri, kıdem tazminatları uygulamalarında iş mevzuatına aykırılıkların düzeltilmesi,

(3) Sitede yıldırım düşmesinin sebebinin araştırılması amacıyla paratoner ve bina elektrik hattı topraklama testlerinin yaptırılması,

konularının gündeme alınmasını önerdiklerini ifade etmiştir.

b. T1-2 Temsilcisi, blok çevresinde köpek gezdirenlerin, bahçe ve zemin katlara yakın bölümlerde köpek gezdirmemeleri hususunda bir uyarı yazısı gönderilmesi konusunun gündeme alınmasını veya dilek temenniler bölümünde yer almasını önermiştir.

c. T3-4 Temsilcisi, blok asansörlerinin kapalı olduğu 3 aylık periyodik bakım ücretinin, asansör iyileştirme bütçelerinde kullanılmak üzere blok hesabına aktarılması konusunun gündeme alınmasını önermiştir.

Gündeme alınması önerilerinin (a/1) nci sırasındaki konunun görüşülmesine geçilmiştir. Görüşmeler esnasında;

a/1. T1-1 Temsilcisi bundan sonraki temsilciler kurulu toplantılarının seçilecek Divan tarafından yönetilmesi konusunun gündeme alınmasını önermiştir. T2-5 Temsilcisi, eskiden beri bu konudaki fikrinin aynı olduğunu, site yönetimlerinde divan seçiminin hukukta olmadığını, seçilecek divanın şu anda yönetimden farklı bir şey yapmayacağını, T3-5 Temsilcisi toplantının seçilecek divanla yönetilmesinin daha hukuki daha doğru olacağını, T2-1 Temsilcisi avukat olduğunu, hukukta olmasa da toplantıların seçilecek divanla yönetilmesinin olabileceğini ancak şu anda divan görevinin başında ve görüşmelere başlandı bu toplantıda divan seçimi yapılmasının doğru olmayacağını, Yönetim Kurulu Başkanı toplantıların seçilecek divan ile yönetilmesinin bir mahzurunun olmadığını ancak teklifin bundan sonraki toplantılarda ifadesiyle sunulması ve görüşmelere geçilmesi nedeniyle divan seçiminin bu toplantıda gündeme alınamayacağını ifade etmiş ve konu gündeme alınamamıştır.

Gündeme alınması önerilen konu görüşmelerine yeniden dönülmüştür.

T1-1 Temsilcisi gündeme alınması yazılı önerisini Toplantı Yönetim Divanına sunmuştur.

Toplantı Divan Kurulu sunulan yazılı teklif hakkında açıklamalarda bulunmuştur. Teklifteki hususların büyük çoğunluğunun denetim kurulunun görev, yetki ve sorumluluk alanına girmesi, teklif sahipleri arasında denetim kurulu üyesinin bulunması gerekçesiyle bu tespitler ve içerikle gündeme alınmasının hukuki ve uygun olmayacağı ancak teklifle toplu yapı yönetiminin mal ve hizmet alımları

vekaletler Hepsine

Karar Yürürlüğü 21/11/2025

Çırpan RB

Çırpan RB

Çırpan RB

Hepsine Recai Çırpan

Hepsine Recai Çırpan

işlerinin incelenerek satın alma usul ve esasları belirlenmesi amaçlanıyor ise bütün yönetimlerin aksayan ve iyi uygulamalarının incelenerek mevzuat hazırlanmasının daha yararlı ve gerekli olduğunu, bu amaç ve yetkiyle oluşacak olan komisyonun incelemelerinin ardından oluşturulacak önerilerin ve mevzuatın siteye kurumsallık kazandıracağını, bundan sonraki çalışmalara ve yönetimlere kaynak olacağı açıklamalarında bulunmuştur.

-T1-1 Temsilcisi. Denetim Kurulu üyeleriyle görüşme yaptığını, satın almaların komisyonlar marifetiyle yapılmadığını, Satın almalarda yaklaşık maliyetlerin çıkarılmadığı, satın alma ilanlarının yapılmadığı, satın alma tutanaklarında tarihler olmadığı, sözleşmelerde imza sirkülerinin alınmadığı, sözleşmenin genellikle firmadan temin edildiği, teminat alınmadığı, teknik şartnamenin olmadığı, bazı satın almalarda 2 teklif alındığı gibi hususları tespit ettiğini, yönetimin yürüttüğü işler hakkında bilgilendirilmediklerini, konular hakkında komisyonlar olsaydı birçok işin daha iyi olabileceğini,

- Denetim Kurulu Üyesi T3-5 Temsilcisi, "2025 yılı işletme bütçesine komisyonlar oluşturulması kaydıyla kabul oyu verdiğini ancak komisyonların halen oluşturulmadığını satın almaların bir önceki yönetim döneminin yaptığı gibi devam ettiğini, böyle olsun istemediğini, yapılacak işlerde yaklaşık maliyetler belirlenerek ihaleler yapılmasını istediğini, İhalelerde yanlışlık varsa bunların karşılığında idari ve hukuki cezalar ortaya çıkar böyle olsun istemediğini, bir düzen içinde işlerin gerçekleştirilmesini istediğini,

- Yönetim Kurulu Başkanı T2-7 Temsilcisi; Toplu yapı yönetiminin elinde satın alma usullerine ilişkin herhangi bir mevzuat olmadığından, Kamu kurumu da olunmaması nedeniyle satın almaların, teamüllere ve genel uygulamalara göre yönettiklerini, maliklerin yararına, en uygun en ucuz veren isteklilerle pazarlık yapılarak satın almaları gerçekleştirdiklerini, Komisyon konusunda yönetim kuruluna haksızlık edildiğini, işletme bütçesi hazırlıklarında önceki yönetim temsilcilerinden hariç hiçbir temsilciden destek alamadıklarını, bütçenin kabulünden sonra mal ve hizmet sözleşmelerinin temsilcilere bildirildiğini, satın alma işlerinin blok temsilcileri ile yönetim kurulu tarafından oluşturulacak müşterek komisyon marifetiyle yürütülmesini sağlamak için temsilcilerden katkı almak, hatta uzmanlığı olan sakinlerden de destek istediklerini, Bu konularda Temsilciler Kurulu Whatsapp grubunda defalarda paylaşım yaptıklarını, yönetim ofisindeki çalışmalara davet ettiklerini, bu davete sadece T1-1 Temsilcisinin katıldığını, geldiğinde asansör bakım sözleşmesi ile teklifleri içeren dosyayı incelediğini onun dışında hiçbir temsilcinin herhangi bir çalışmaya katılmadığını, destek vermediğini, hiçbir temsilciden dosyaları inceleme talebine hayır demediklerini,

-T1-1 Temsilcisi, Ortak alan sigortası tekliflerini de incelediğini ve bu konuda da destek verdiğini,

- Yönetim Kurulu Başkanı T2-7 Temsilcisi, Ortak alan sigortası teklif zarflarını Temsilciler Kurulu Toplantısında açtıklarını, en uygun fiyatı veren firmanın tespitinde T1-1 temsilcisinin teklifleri inceleyerek yönetime destek olduğunu, diğer mal ve hizmet sözleşmeleriyle, İnşaat, kamera, su borusu ve yangın konularında herhangi bir temsilciden destek almadıklarını,

- T3-4 Temsilcisi, İnşaat konusunda kendisinin hiç aranmadığını,

- Yönetim Kurulu Başkanı büyük İnşaat yapım işleri olmadı, olsaydı kendisinin aranacağını, denetim kurulunun 2025 yılında satın almalar, ödemeler, banka hesapları vb. konulardaki bütün mali işlemlerini incelediklerini, incelemeleri sonucu yapılan tespit, değerlendirme ve önerilerini rapor haline getirdiklerini, her iki raporu da dikkatlice okuduklarını, zamanında web de yayınladıklarını, raporda yer verilen hususlarla ilgili olarak Denetim Kurulu ile iletişimde olduklarını, bütün satın alma dosyaları ve imzalı kararların denetim kuruluna sunulduğunu, bu karar dosyalarının yönetimleri döneminde oluşturulduğunu ve denetim kurulu raporunda bu türden tespitler olmamasına rağmen, denetim kurulu üyesinin de içinde bulunduğu teklif sahiplerinin tespitlerinin çok ağır olduğunu, önergede, seçim döneminde bütün temsilcilerin oy birliğiyle ve büyük desteğiyle seçilen yönetim kurulu başkanının teklifte isminin zikredilmesinin bu siteye bir fayda sağlamayacağını, hoş olmadığını ve çok kırıldığını, site yönetiminin faaliyet döneminin 2 yıl olması nedeniyle sadece 2025 yılı değil 2 yıllık faaliyet dönemi uygulamalarının incelenmesinin yararlı olacağını, oluşturulacak çalışma grubu incelemesiyle farklı bir amacın güdüldüğünü hissettiklerini bu durumu normal bulmadığını, masasının üstündeki dosyaları göstererek "Bütün satın alma dosyalarımız şu anda burada, her toplantıya da getiriyoruz" ifadesiyle dosyaların denetim kuruluna, blok temsilcilerine hatta maliklere de açık olduğunu, teklifte sadece 2025 yılı denilerek mevcut yönetim denilmesinin kurumsallık adına usul ve esas belirleme amacına hizmet etmeyeceğini düşündüklerini, teklifteki ifadeleri hak etmediklerini, yapılan bütün iş ve işlemlerin cevabının bulunduğunu, hiçbir incelemeden endişelenmediklerini, ortak alan büyük harcamalarıyla ilgili her temsilciler kurulunda bilgi sunduklarını, bunlar görülüyor ise hemen istifaya hazır olduklarını,

Haysine
RED
AA

Haysine
RED
AA

Haysine
RED
AA

S M

ely

SM

Kasım
11/11/2025
RED
AA

AI CH

Haysine
RED
AA
Haysine
RED
AA

AA

- Yönetim Kurulu Üyesi T2-8 Temsilcisi, sadece Yönetimlerinin satın alma faaliyetlerinin incelenmesine yönelik teklifin doğru olmadığını, yönetimlere yol haritası çizilmek istenirken söylemler ve tespitlerle yönetim kuruluna haksızlık edildiğini, Anayasada Yasama, Yürütme, Yargı üçgeni doğrultusunda sitemizde de Temsilciler Kurulu, Denetim Kurulu ve Yönetim Kurulunun olduğunu, Sitede yürütülen işlerde, sitemiz ve sakinlerin menfaatları gözetilip gözetilmediğinin denetim kurulu raporlarına yansımalarının gerektiğini, bunlar yok iken bir şeyler aranıp bulunmak isteniyorsa istifa edip, kenarda durabileceklerini, incelemenin de rahat rahat yapılabileceğini, özveriyle çalışan yönetimin karşılığı teşekkür iken yönetimin bu duruma düşürülmesinin doğru olmadığını,

- Yönetim Kurulu Üyesi T1-3 Temsilcisi, ellerinden geldiğince yönetimde çalıştıklarını, hiçbir dönemde yapılmadığı kadar iş yapıldığını, el atılmayan birçok işi çözmeye çalıştıklarını, bunun için takdir beklemediklerini ancak bu içerikteki teklifin moral ve motivasyonlarını bozduğunu,

- Denetim Kurulu Üyesi T3-5 Temsilcisi, bu incelemeyle satın alma usul, esas ve prensiplerinin ortaya konulacağını, bundan sonraki çalışmalarda ve sonraki site yönetimlerinin kurumsal bir yapıya kavuşturulmasının amaçlandığını, komisyonun iyileştirme önerilerinde bulunacağını, başkaca bir gayesinin olmayacağını, denetim kurulu olarak satın almalara sondajlama baktıklarını tüm dosyaları incelemediklerini, personel çalıştırır iken geçmiş dönemdeki gibi iş kanununa aykırı iş ve işlemlere devam edildiğini, yıllık izinlerin biriktirildiğini ve kullanılmadığının tespit edildiğini, güvenlik personelinin günlük 11 saat çalışması gerekir iken fazla çalıştırıldığını, bu durum ve sigortasız işçi çalıştırılması nedeniyle idari para cezasına maruz kalılabileceğini, güvenlik personeli ücretinin yükseltildiğinde personel bulunabileceğini, uzun süreden beri yönetimin konu üzerinde çalışmasına rağmen ilerleme kaydedilmediğini, iş müfettişi olması nedeniyle temsilci olduğu sitede bu konularda hassasiyet gösterdiğini,

-T2-5 Temsilcisi, güvenlik personelinin çalışma saatlerinde başka kurumlarda da benzer uygulamaların olduğunu, personel bulmakta zorluk çekildiğinin yönetim tarafından temsilciler kurulu toplantılarında zikredildiğini, personel arayışlarında olduklarını, hatta yönetim kurulu başkanının yalvarıncasına bizlerden personel bulma konusunda yardım istediğine bu toplantılarda ben şahit oldum, personel bulunamıyorsa maaşlarında ve yemek yardımında iyileştirme yapılması gerektiğini, yıldırım düşmesi nedeniyle herhangi bir sakinin elektrikli ya da elektronik eşyasının bozulduğuna ilişkin bir bilgi olup olmadığını merak ettiğini, yıldırımın özellikle toprak altındaki kablo hatlarında zararlara yol açtığını,

- T2-1 Temsilcisi, iş kanunu mevzuatına uyulmasının yararlı olacağını, uyulmadığı takdirde işten ayrılan işçinin dava açabileceğini ve davayı kazanarak yönetimlere ek külfet getirebileceğini, satın almaların incelenmesi konusunda bir komisyon kurulması hususunun gündeme alınmasına katılmadığını, bu hususların denetim kurulunun görev alanında olması nedeniyle bu konuları inceleyerek raporlarını sunmaları gerektiğini,

- Denetim Kurulu Üyesi T2-3 Temsilcisi, kendisinin yönetimde olduğu dönemlerde hukuk, inşaat gibi konularda komisyonlar oluşturduğunu, bazı hususları toplantı yapmadan temsilciler grubunun görüşüne sunduğunu ve onaylarını aldığını, bu türden çalışmaların faydalı olacağını, denetim kurulu olarak 10.000.- liranın üzerindeki bütün satın alma dosyalarını incelediklerini, sondajlama yapmadıklarını, acil olarak hemen çevreden temin edilmesi gereken küçük rakamlı satın almaları incelemediklerini, satın alma inceleme sonucunu raporlarına yansıtıklarını yapılması gerekenleri önerdiklerini, 3.denetim raporunun bu toplantıya yetişmediğini, raporda yönetime öneride bulunacaklarını, temsilcilerden oluşan, denetim kurulu üyelerinin olmadığı bir komisyonun satın almaları inceleyerek usul ve esasların hazırlanmasının yararlı olacağını, bu çalışma grubunun amacının kötü niyetli bir çalışma olmadığını gördüğünü, faaliyet dönemi sonuna yaklaşmış iken yönetimin ayrılmasının kaos yaratacağını, satın alma işleri uygulamalarının komisyonlardan gelecek önerilerin hayata geçirilmesiyle kurumsal bir yapıya kavuşabileceğini, çalışma grubunun kendi dönemini de gözden geçirmesi gerektiğini, bütün dönemlerin incelemesinin çalışma grubunun mevzuat hazırlamasını kolaylaştıracağını,

T1-1 Temsilcisi; Bu önerenin amacının işin özelliğine göre satın alma çalışma grubu oluşturulmasının sağlanması olduğunu, görev yapan bütün yönetimlerin iş ve işlemlerinin incelenmesinin doğru bir yöntem olacağını,

ifade etmişlerdir.

Hepsine
Red
A-7

Red
A-7

Red
A-7

Kanar
Hukuk
Red
A-7
T1-5

alg

Red
A-7

Hepsine
Red
A-7

Hepsine
Red
A-7

Hepsine
Red
A-7

A-7

Müzakereler tamamlanmıştır. Toplantı yönetim divanının açıklamaları, Teklifi sunan T1-1 Temsilcisi, Denetim Kurulu Üyesi T3-5 Temsilcisi ile Denetim Kurulu Üyesi T2-3 Temsilcisinin açıklama ve görüşleri doğrultusunda, Teklifin birinci sırasındaki önerenin son bölümünde "2025 yılı içerisindeki satın almalara blok temsilcilerinden teşkil olunacak komisyon tarafından tarama suretiyle incelenmesi" ifadesi önerisi "Toplu Yapı Yönetiminin satın alma usul ve esaslarını oluşturmak amacıyla, bütün yönetimlerin satın alma uygulamaları ve faaliyetlerinin 3 (Üç) Blok Temsilcisinden oluşacak Komisyon tarafından incelenmesi, bu çalışmanın sonunda Toplu Yapı Yönetiminin Satın Alma Esaslarının oluşturulması" önerisi haline getirilmiş ve bu önerinin gündeme alınarak 2 nci madde olarak görüşülmesi, 573 maliki temsilen 15 asil ve vekil temsilcinin kabul oyu vermesiyle oybirliğiyle kabul edilmiştir.

a/2 Yönetim Kurulu, işçi çalıştırılır iken iş mevzuatına uyulması yönündeki teklif sahiplerinin önerilerine katıldıklarını, 2 aydır T3-5 temsilcisi denetim kurulu üyesi ile iletişimde olduklarını, 29 Eylül toplantısında da bilgi verildiği gibi güvenlik personelinin 12/24 esasıyla akşam 20.00'de çıktıklarında evlerine çok geç ulaşacak olmalarının personel tarafından istenilmediğini ve işten ayrılmalar yaşanabileceği endişesiyle yürürlüğe sokulamadığı, buna rağmen denetim kurulunun ısrarıyla bu hafta içinde 12 saatlik vardiya sistemine geçildiği, vardiyaların sabah 08.00, akşam 20.00 saatleri olarak uygulamaya başlandığı, gerekir ise 3 vardiya için personel istihdamı ile sorunun giderileceğini düşündükleri bilgisini sunmuştur.

Temsilciler uygulamaya geçilmesinden memnuniyet duyduklarını, iş kanunundaki mevzuata uyulması gerektiğini, uyulmadığı takdirde çeşitli idari cezalara maruz kalılabileceğini, işçi devir hızının artmamasını sağlamak üzere güvenlik personelinin ücretlerinde iyileştirme yapılmasının, yemek yardımı alanlara ödenen miktarın 4.000,00 TL ye çıkarılmasının gerektiği toplantıya katılan bütün temsilciler tarafından ifade edilmiştir. Bu ortak görüş ve prensip kararı doğrultusunda, yönetim kurulu gereğinin yapılacağı bilgisini sunmuştur.

Öneriler içerisinde yer alan sigortasızlık ve yıllık izinlerin kullanılmaması konuları üzerinde yönetim kurulu; sigortasız işçi çalıştırılmadığı, ön muhasebe sorumlusunun şehir değiştirerek ayrılmasıyla, düzenli yürütülen muhasebe hizmetleri ile önümüzdeki dönemde blok bütçeleri ayrılmasına yönelik başlatılan çalışmalarda aksama olmaması öngörüsüyle faaliyet dönemi sonuna kadar uzaktan ön muhasebe hizmet sözleşmesi imzalandığı, bu uygulamanın ve hizmet bedelinin ödemesinin, sitemizde havuz bakımını uzun yıllardır sürdüren şahıs ile yönetim arasında imzalanan hizmet sözleşmesi örnek alınarak hayata geçirildiği, yönetim ofisindeki diğer ön muhasebe personeline banka hesaplarını görme yetkisinin bu hafta içinde verildiği, uzaktan hizmet sunan sözleşmeli üzerindeki işleri görevde bulunan ön muhasebe personeline destek ve bilgiler vererek devir etmesi, görev ve sorumluluklarını Kasım ayı sonuna kadar aktarmasından sonra hizmet sözleşmesinin sone ereceğini, 2026 yılındaki blok bütçelerinin ayrılacağı düşüncesiyle artacak ofis yönetim ve muhasebe hizmetleri için ön muhasebe personeli ilanı verildiği, hizmet sözleşmeli havuz bakımıcısı ile de görüşülerek kısmi süreli işçi pozisyonunda istihdam edilmesi için girişimlerde bulunulacağı bilgisi ile yıllık izinlerini kullanmak isteyen çalışanlara yönetimlerince kullandırmama gibi bir tasarruflarının olmadığı, izinlerini biriktirme eğiliminde olan çalışanlara yıl sonuna kadar izinlerini kullanmaları yönünde girişimde bulunulacağı bilgilerini sunmuştur.

Bu bilgilendirme ve açıklamalar ile yeni uygulamaların ve gelişmelerin teklif sahibi temsilciler ve diğer temsilcilerce öğrenilmesi üzerine, a/2 bendinde yer alan konular gündeme alınmamıştır.

a/3 Yönetim Kurulu, gündeme alınma teklifinin (a/3) sırasında yer konuyla ilgili olarak; Sitede kurulu bulunan 10 paratonerin ölçümlerinin yaptırıldığını bu ilk ölçümde yüksek direnç değerleri çıkması üzerine, bir mühendislik firmasından bedelsiz olarak 3 paratonerde tekrar ölçüm yaptırıldığını, normal değerler çıktığından, yeni bir ölçüm yapılması ihtiyacının ortaya çıkması üzerine farklı bir mühendislik firmasına bütün paratonerlerin direnç değerlerinin bugün ölçtürüldüğünü, ölçümlerde normal değerlere çok yakın ve değerler üzerinde olan 4 bloğun topraklama iyileştirme çalışmalarının yaptırılması gerektiğini, elektrik topraklama ölçümleriyle ilgili bir çalışma yürütmediklerini açıklamıştır. Temsilcilerinde görüşlerini sunmasının ardından, (a/3) bendinde yer verilen konunun gündeme alınması ve 3 ncü madde olarak görüşülmesi, 573 maliki temsilen 15 asil ve vekil temsilcinin kabul oyu vermesiyle oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Konular
uygulanmazlar
17/11/2025
17/11/25

Hopine
PEO
Hopine
PEO

elg

at

b.T1-2 Temsilcisi, blok çevresinde köpek gezdirenlerin, bahçe ve zemin katlara yakın bölümlerde köpek gezdirmemeleri hususunda bir uyarı yazısı gönderilmesi konusunun gündeme alınmasını yerine veya dilek temenniler bölümünde dile getireceğini ifade etmesi üzerine konu gündeme alınmamıştır.

c. T3-4 Temsilcisinin blok asansörleriyle ilgili önerisinin gündeme alınması ve 4 ncü madde olarak görüşülmesi, 573 maliki temsilen toplantıya katılan 15 asil ve vekil temsilcinin oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Gündeme alınan konular nedeniyle, dağıtılan gündemin 2 nci sırasında yer alan konu 5 nci madde olarak görüşülecektir.

2. Oluşturulan gündemin 2 nci maddesine alınan, Toplu Yapı Yönetiminin satın alma usul ve esaslarını oluşturmak amacıyla, bütün yönetimlerin satın alma uygulamaları ve faaliyetlerinin 3 (Üç) Blok Temsilcisinden oluşacak Komisyon tarafından incelenmesi, bu çalışmanın sonunda "Toplu Yapı Yönetiminin Satın Alma Esasları"nın oluşturulması önerisinin görüşmelerine geçilmiştir.

Gündeme alınma teklifinin görüşmelerinde; Yönetim Kurulu Üyeleri, Denetim Kurulu Üyeleri, Teklif sahibi temsilciler ile diğer temsilciler açıklama, beyan, görüş ve önerilerini sunmuş ve öneri konusu belirlenmiştir. Teklif sahibi Temsilciler, öneriyi satın alma çalışma grupları kuramadığı için sunduklarını, bu nedenle hazırlanacak esaslarda bu konuya da yer verilmesini önermişler, öneri bütün temsilcilerce benimsenmiştir. Konunun gündeme alınması sırasında yapılan görüşmelerin yeterliliği nedeniyle öneri benimsenen şekilde oylamaya sunulmuştur.

Toplu Yapı Yönetiminin satın alma usul ve esaslarını oluşturmak amacıyla, bütün yönetimlerin satın alma uygulamaları ve faaliyetlerinin 3 (Üç) Blok Temsilcisinden oluşacak Komisyon tarafından incelenmesi, bu çalışmanın sonunda "Toplu Yapı Yönetiminin Satın Alma Esasları"nın oluşturulması, Esaslarda, yönetim kurulu ile uzmanlığı ve ilgisi/bilgisi olan blok temsilcisi veya maliklerin satın alma süreçlerinde müşterek çalışmasına imkan sağlayacak hususun bulunması, 573 maliki temsilen toplantıya katılan 15 asil ve vekil temsilcinin oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Teklif sahibi temsilciler tarafından, oluşturulacak komisyona görüşmeler sırasında isim önerilmediğinden komisyon oluşturulamamıştır.

3. Oluşturulan gündemin 3 ncü maddesine geçilmiştir. Yönetim Kurulunun, konunun gündeme alınma görüşmelerinde yaptığı açıklamalar doğrultusunda, Temsilcilerin, paratoner ve elektrik topraklama ölçümleriyle ilgili görüşlerini sunmasının ardından yapılan oylamayla, direnç sınır değerlerine yakın ve üzerinde olan; T1-2, T1-4, T2-12 Bloklar ile Sosyal Tesis paratonerinin topraklamasında iyileştirme yapılması, bütün blokların elektrik topraklama ölçümlerinin de yaptırılması, bu işlemlere ait giderlerin 2025/9 sayılı Temsilciler Kurulu Kararının 5 nci maddesinde sayılan mevcutlardan karşılanması, 573 maliki temsilen toplantıya katılan 15 asil ve vekil temsilcinin oybirliğiyle kabul edilmiştir.

4. Oluşturulan gündemin 4 üncü maddesine geçilmiştir. T3-4 blok temsilcisinin gerekçesi ve açıklaması ile yapılan görüşmeler sonucunda, T3-4 Blok Asansörlerinin hizmete kapatıldığı dönemlere ait asansör periyodik bakım bedellerinin site işletme bütçesinden, blok avans banka hesabına aktarılması 573 maliki temsilen toplantıya katılan 15 asil ve vekil temsilcinin oybirliğiyle kabul edilmiştir.

5. Yönetim Kurulu, Temsilciler Kurulunun kararlarına uygun olarak yürüttükleri "Blokların Dış Cephe Sinterfleks Kaplama İşinin" süreçleri, satın almaları, yeni ortaya çıkan durumu ve önerilerini içeren "26 Blok Dış Cephe Sisteminde Onarımın Acil ve Zorunlu Olarak Site Bünyesine Alınacak İrata Belgeli İşçiler Eliyle Gerçekleştirilmesine İlişkin Öneriler ve Gerekçeler" bilgi notunu (EK-3), salondaki projeksiyon cihazı ile ekrana yansıtmış, montajda kullanılan yeni malzemeler ile cephelerdeki eski malzemeler arasındaki farklılıkları, düşen seramik kaplamanın düşme sebebini, plakadaki silikon ve mevcut yapılarıdaki montaj uygunsuzluklarını ifade etmiştir.

Hepsine
Red
OK
Red
OK

Konular
4. yansıma
Hepsine
Red
OK

Hepsine
Red
OK
OK

OK

Hepsine
Red
OK
OK

Yönetim Kurulunun sunuşunun ardından Temsilcilerin görüş, öneri ve soruları alınmıştır.

- T2-1 Temsilcisi, avukat olması nedeniyle kat mülkiyeti davalarını da takip ettiğini, ilk dönemlerde yönetimlerin açtığı hukuk davalarının reddedildiğinin ancak son bir senedir yönetimlerin de hukuk davası açılması taleplerinin kabul edilmeye başladığını, kat mülkiyetine konu olan uyuşmazlıklarda genellikle Yargıtay 3.Hukuk Dairesinin ilgilendiğini ve bu hususta kararlar çıkmaya başladığını, bu nedenle malikleri temsil eden blok temsilcilerinin yönetim kuruluna yetki vermesi halinde, TOKİ veya yüklenicilerinin eksik ve kusurlu imalatlar ile gizli ayıplı işleriyle ilgili daha öncesinde çıkarılmış olan bütün bilirkişi raporları esas alınarak dava açılmasının yararlı olabileceğini,

-T1-2 Temsilcisi, dış cephe sorunlarının 3-4 yıldır çözülemediğini, sonuçlandırılmasının geciktiğini, yönetimin elindeki mevcutlar ile çözülemeyeceği ortaya çıkmış ise her malikten 5.000,00 TL. gibi bir bedel toplanmasının düşünülebileceğini, dağcı istihdamına ve sigortalı çalıştırılmasının iyi düşünülmesi gerektiğini, kendi görüşünün sözleşme ile bu işlerin neye mal olursa olsun tamamlanması, bunun sonucunda TOKİ'ye karşı dava açılmasının doğru bir yöntem olabileceğini,

- T3-4 Temsilcisi, daha önceki yıllarda çıkartılmış olan bilirkişi tespit raporlarındaki bütün işler için yönetime yetki verilmesini, şu anda bloğunda Dağcı elemanların çalıştığını ve eksiklikleri usulüne uygun şekilde yaptığını gözlemlediğini,

- T3-5 Temsilcisi dış cephe onarımıyla ilgili büyük proje firmalarından görüş ve teklif alınıp alınmadığını,

ifade etmiştir.

Yönetim Kurulu sundukları metindeki bilgiler doğrultusunda açıklamalar yapmış, sorulara cevap vermiş, Büyük proje firmalarıyla sözlü görüşmeler yapıldığını, keşif döneminde bir firmanın keşif yaparak fiyat sunduğunu ancak daha sonra istekli olarak fiyat sunmadığını, önceki yönetimlerle görüş alışverişlerinde bulunduğu mevcut sorunlu dış cephe plaka sayılarının öngörülen rakamın çok çok üzerinde olması nedeniyle proje firmasıyla işin yürütülmesinin hem zaman hem de mevcut bütçe miktarı ile imkânsızlığını dile getirmiştir. Temsilciler kurulunun bu iş ve bütün bilirkişi raporlarında tespitleri yapılan eksik, kusurlu işler ve imalatlar konusunda dava açma yetkisi bulunuyor ise dava işlemlerine başlayabileceklerini ifade etmiştir.

Sunuşu yapılan belge Karara (EK-3) olarak eklenecektir. Bilgi sunuşu ve açıklamaların ardından;

a. Blokların dış cephe kaplama sistemdeki plaka ve harpuşta eksiklikleri nedeniyle yüksekten düşecek seramik plaka düşmelerinin yaşandığı ve daha da yaşanacak olması, plaka düşmelerinin telafisi mümkün olmayan can ve mal kaybı tehlikesi yarattığı, cephe onarım işinin zorunluk ve acil olması, onarımın yapılmadığı takdirde maddi ve manevi tazminat ve görevi ihmal yaptırımlarına maruz kalılabileceği, yöneticilerin sorumluluğu kapsamında yürüttüğü dış cephe onarım işinin yüklenicisinin tespiti çalışmalarında istekli firma bulunamaması nedeniyle (EK-3'de ayrıntılı verilmiştir), site bünyesinde belirli süreli iş sözleşmesiyle "Yapı Yüzey Kaplama ve Yalıtım Teknisyeni" pozisyonunda çalışacak, konusunda deneyimli, IRATA işlemleri sertifikasına sahip, 2 (iki) dağcı teknisyen istihdam edilmesi konusunda Yönetim Kuruluna yetki verilmesi, bu kapsamda çalışacak her bir işçiye aylık yemek ve yol yardımı dahil 77.500,- TL aylık ücret ödenmesi, Aciliyet ve zorunluluk nedeniyle çalıştırılan 2 (iki) işçinin ücret, SGK vergileri ile her türlü sosyal yardım bedellerinin Toplu Konut İdaresi ile Yapım ve proje müellifi yüklenici firma arasında imzalanan hizmet sözleşmesinin 22.maddesine göre "yüklenici işi fen ve sanat kurallarına uygun yapmakla sorumlu olduğu ve bu sorumluluğun işin kesin kabul onay tarihinden itibaren 15 yıl süreyle devam ettiği hükmü bulunduğundan", Toki Başkanlığı ile yapım ve proje müellifi firmalara rücu edilmesi hakkının saklı kalması kaydıyla ödenmesi,573 maliki temsilen toplantıya katılan 15 asil ve vekil temsilcinin oybirliğiyle kabul edilmiştir.

b. Karara ilişik (EK-3) sunuş bilgisinde ayrıntılarıyla yer verilen, binaları inşaa eden Toki Başkanlığının, 2017 yılından beri dış cepheden seramik kaplama düşmesine herhangi bir müdahalede bulunmadığı, işin yapım şartnamesine uygun yapılabildiğinin sitenin yöneticileri tarafından

Red
Yönetime
Red
Red

Kararı
Yapım Şartnamesi
Red
Red

SZ AS

MS

Herşey
Red
Red

A/6
A

Herşey
Red
Red

A

tespitine ilişkin Gölbaşı Sulh Hukuk Mahkemesinin 2020/54 sayılı Değişik İş Dosyasında bulunan Bilirkişi Tespit Raporunda "CEPHE İMALATLARINDAKİ EKSİKLİKLERİN CAN GÜVENLİĞİ YÖNÜNDEN TEHLİKELİ OLDUĞU" ve "BİR AN ÖNCE YAPTIRILMASI" tespitleri bulunması, aynı mahkemenin 2021/10 Değişik İş Sayılı Bilirkişi Kurulu Tespit raporunda da dış cephe sistemiyle ilgili 10, 11 ve 14.sırada tespitlerin bulunması, bu iki ayrı bilirkişi kurulu tespitlerine göre çok kez ve derhal Toki Başkanlığına bildirilmesine ve çeşitli dönemlerde yönetimlerin bu konuda sözlü ve yazılı taleplerinin bulunmasına rağmen, halen müdahale etmediği ve iyileştirme yapmayacağı anlaşıldığından,

26 adet bloğun dış cephesinde kullanılmış olan Kale Seramik üretimi olan sinterfleks cephe kaplamasındaki kusurlu montaj ve imalatın gizli ayıp niteliğindeki hasarının çok kez derhal Toplu Konut İdaresine bildirilmesine rağmen ilgili idare veya proje müellifi firmaların hiçbirinin müdahalede bulunmaması nedeniyle, gerek gizli ayıpların tespiti gerekse de sitemizin bugüne kadar yaptığı ve yapacağı (Kalesinterfleks gizli klipsli sistem cephe kaplama bedeli, cephelerde kullanılması zorunlu taşıyıcı malzeme ve bağlantı elemanları ile teknik ve sarf malzeme bedeli, parapetler üzerinde eksik olan alüminyum kompozit harpuştaların imalat, malzeme ve işçilik bedeli, kaplama altında eksik olan bölgelere düşen ısı yalıtım malzemesi bedeli, kesim ve montajda kullanılan makina ve ekipmanın satın alma ve kiralama bedeli ile cephe kaplaması montaj-demontaj işi için istihdam edilen işçiler için ödenen ücret, her türlü sgk vergisi, yemek ve yol yardımı giderleri, gerek harcamaların ve zararların tazmini, gerekse gizli ayıpların giderilmesi yönünde, 26 Bloktaki 1061 bağımsız bölüm sahibini temsil eden Temsilciler Kurulunca, TOKİ Başkanlığı veya müellif firma/firmalara karşı dava açma, bu konuda açılan davalarda 1061 maliki temsil etme, yasal yollara başvurma, ilgililerine ihtarnameler gönderme, ayıp vs. ihbarında bulunmaya yetkisinin, Toplu Yapı Yönetim Kuruluna verilmesi, 573 maliki temsilen toplantıya katılan 15 asil ve vekil temsilcinin oybirliğiyle kabul edilmiştir.

c. Sitenin Yönetim Kurulu üyeleri tarafından Ankara Gölbaşı Sulh Hukuk Mahkemesinde açılan;

(1)Site için binalarda kurulu Uyarıcı ve önleyici yangın sistemleri, Jeneratörlerin hatalı konumlandırılması ve egzoz gazlarının tahliyesi, sistemlerin ve makine dairelerinin ısı ve yalıtım sorunlarıyla ilgili 2021/3 Değişik İş Dosyasındaki Bilirkişi Raporlarında,

(2) Site çevresinde bulunan duvarları ile bazı blokların arka ve yanındaki istinat duvarlarındaki çatlaklar, kırılmalar, çökmeler nedeniyle güçlendirme yapılmasıyla ilgili 2021/9 Değişik İş Sayılı Bilirkişi raporlarında,

(3) Sitedeki blokların merkez bölgesindeki mermer kaplamalarda fen ve sanat kurallarına uygun olmayan imalatların sebep olduğu kırık, oynama ve hasar olduğu, kör balkonlarda su yalıtımı problemleri olduğu, Şaftlara erişim için katlarda müdahale kapağı bulunmadığı, çatı katlarında su yalıtımı sorunları bulunduğu, Çatı parapet üstü kompozit kaplamalarda kopmalar olduğu, dış cephe kaplamasında hatalar ve kopmalar olduğu, binaların toprak ile birleşim yerlerinde su yalıtımlarının uygunsuz yapıldığı, baca kapaklarında kırılma ve dökülme, kaplama altındaki yağmur iniş borularında hatalı işçilik ve yetersiz kesit sorunu, dilatasyon bölgesinden alt katlara ve otoparka ciddi su almaların olduğu, çatı çıkış kapı altlarında izolasyon imalatları kusurlu, Drenajların sağlıklı çalışmadığı, bazı bloklarda drenajların kanalizasyona bağlanmadığı konularındaki 2021/10 Değişik İş sayılı bilirkişi raporlarında,

(4) Sitedeki Atık Su ve Yağmur Suyu İmalatlarına ilişkin alt yapı sorunları, Doğalgaz Şebekesi İnşaatlarına ilişkin alt yapı sorunları ile Site içi yollar ile kaldırımlara ilişkin hatalı ve eksik imalatlar hakkındaki 2021-4 Değişik İş Sayılı Bilirkişi Raporlarında,

Tespiti yapılan fen ve sanat kurallarına uymayan, eksik, hatalı, kusurlu imalatların hasarının çok kez derhal Toplu Konut İdaresine bildirilmesine rağmen ilgili idare veya proje müellifi firmaların hiçbirinin müdahalede bulunmaması nedeniyle, gerek gizli ayıpların tespiti gerekse de sitemizin bugüne kadar yaptığı ve yapacağı gerek harcamaların ve zararların tazmini, gerekse gizli ayıpların giderilmesi yönünde, 26 Bloktaki 1061 bağımsız bölüm sahibini temsil eden Temsilciler Kurulunca, TOKİ Başkanlığı veya müellif firma/firmalara karşı dava açma, bu konuda açılan davalarda 1061 maliki temsil etme, yasal yollara başvurma, ilgililerine ihtarnameler gönderme, ayıp vs. ihbarında bulunmaya yetkisinin Toplu Yapı Yönetim Kuruluna verilmesi, 573 maliki temsilen toplantıya katılan 15 asil ve vekil temsilcinin oybirliğiyle kabul edilmiştir.

Abayha Red

Off Red

Kanar
uygunudur
Abayha Red
11-5-2021
27/11/2021

Hepsiye
özgeye iletim
Korur yazılmalıdır
RED

Hepsiye
RED

OK

A A

OK

Hepsiye
RED

6. Dilek ve Temenniler:

- Yönetim Kurulu; Isı sayaçları Muayene Yönetmeliği kapsamında Ankara Sanayi İl Müdür- lüğünden muafiyet uygunluk yazısının gündem dağıtıldıktan sonra yönetimlerine ulaştığını, muafiyet yazısında bundan böyle "ısı sayaçlarının doğru çalışmasına ilişkin sorumluluğun bina yönetim kurulu, binalarda yöneticisi veya bina sahibindedir. Isı sayaçlarının doğru ayarlı çalışmasını temin etmek için sırasıyla bina yönetim kurulu veya bina yöneticisi veya bina sahibi Bakanlıkça yetkilendirilmiş servislerden talep etmeleri halinde hizmet alabileceklerdir. Muafiyet yazısının gerektiğinde ilgililere ibraz edilmesi için yönetimce arşivlenmesi ve kat maliklerine duyurulması gerekmektedir" ifadeleri nedeniyle, yazının arşivleneceğini, bütün maliklere duyurulması için blok ilan tahtalarına asılacağı, web sayfasına yerleştirileceği, whatsapp kanalıyla maliklere gönderileceği, blok temsilcilerinin de maliklerini bilgilendirmesi gerektiği temennisinde bulunmuştur.

- T2-3 Temsilcisi, bloklarında ısınma sorununa yol açan kalorifer kazanına bağlı iki pompanın düşük randımanla çalıştığı, sıcak suyu yeterli basınç kullanarak devri daim yatıramadığının teknik personel tarafından tespit edildiğini, bu durumun ilerleyen kış günlerinde tüm blok maliklerinin mağdur olabileceği daha büyük sorunlara yol açabileceğini, bu sorunun giderilmesi gerektiğini ifade etmiştir.

- T1-2 Temsilcisi, site içerisinde evcil hayvanlarını gezdirenlerin zemin ve bahçe katlarında oturan sakinlere rahatsızlık vermemesi için pencere ve balkonlara yakın alanlarda gezdirmemesi, evcil hayvanlarını köpek gezdirme alanında gezdirilmesi yönünde sakinlere bilgilendirme yazısı gönderilmesi temennisinde bulunmuştur.

- T2-3 Temsilcisi, toplantıda tüm temsilcilerin bulunmaması ve saatin geç olması nedeniyle çalışma grubuna isim belirlenemediğini, önergede her ne kadar komisyonun blok temsilcilerinden oluşturulması önerilmişse de yukarıda belirtilen konulara hâkim varsa Temsilcilerin önerebilecekleri kat maliklerine de açık olmak üzere Yönetimin WhatsApp üzerinden çalışma grubuna gönüllü katılabilecek kişileri yönetimle iletişime geçmeleri için davet etmesini, gönüllü sayısı 3 den fazla olması halinde çalışma grubunun sadece temsilcilerden oluşacak şekilde teşkil edilmesi temennisinde bulunmuştur.

Dilek ve temenniler tamamlanarak, toplantı saat 01.00'de kapatılmıştır.

RED İlker Yerlikaya T1-1 Temsilcisi <i>Kararın öneğe eklenmesi</i>	<i>AYTEN AYDIN</i> Ayten Aydın T1-2 Temsilcisi	<i>ATILMA MAZLUM</i> Atilla Mazlum T1-3 Temsilcisi	<i>H. SEZA ŞENGÜNER</i> H.Seza Şengüner T1-4 Temsilcisi (KATILMADI)	<i>KARARIN ÖNEĞE EKLENMESİ</i> M.Avm Terzioğlu T1-5 Temsilcisi Vk.İlker Yerlikaya	<i>ÇAĞRI KURU</i> Çağrı Kuru T2-1 Temsilcisi
Murat Yükselen T2-2 Temsilcisi (KATILMADI)	<i>ORTAN ERBİZ</i> Orhan Erbiz T2-3 Temsilcisi	A.Nilgün Hacıvanoğlu T2-4 Temsilcisi (KATILMADI)	<i>CABİR BİLİRGEN</i> Cabir Bilirgen T2-5 Temsilcisi	M.Şükrü Karahan T2-6 Temsilcisi (KATILMADI)	<i>RECAİ ÇIRPAN</i> Recal Çırpan T2-7 Temsilcisi
<i>M</i> Mehmet Bağ T2-8 Temsilcisi	<i>HEPSİNE</i> Cansu Yılmaz T2-9 Temsilcisi	Alev Fettahlı T2-10 Temsilcisi (KATILMADI)	<i>ÖNERGE İLİŞKİN KARAR YAZILANMIŞTIR.</i> Devrim Ergin T2-11 Temsilcisi	Süha Ercan T2-12 Temsilcisi (KATILMADI)	<i>VEKİLETEN ÖNERGE İLİŞKİN KARAR YAZILANMIŞTIR.</i> Vuslat Sandallı T2-13 Temsilcisi Vk.Öner Kanat
Oğün Morkoç T2-14 Temsilcisi (KATILMADI)	<i>ÖNERGE EKLENİŞİ</i> Serkan Tokar T2-15 Temsilcisi	Mesut Çiçek T2-16 Temsilcisi (KATILMADI)	Bengisu Sofu T3-1 Temsilcisi (KATILMADI)	Volkan Tosun T3-2 Temsilcisi (KATILMADI)	Uğur ERKAM T3-3 Temsilcisi (KATILMADI)
<i>ÖNERGE İLİŞKİN KARAR YAZILANMIŞTIR.</i> Öner Kanat T3-4 Temsilcisi	Selahattin Bulut T3-5 Temsilcisi				

21/11/2025
Karar uygun değildir.
21/11/2025
RED

HEPSİNE
ÖNERGE İLİŞKİN
KARAR YAZILANMIŞTIR.
RED T3/4
21/11/2025

HEPSİNE
VEKİLETEN T2/13
ÖNERGE İLİŞKİN
KARAR YAZILANMIŞTIR
21/11/2025

HEPSİNE
RED
22/11
22/11-25
RED