

İNCEK VADİ KONUTLARI SİTE YÖNETİMİ TEMSİLCİLER KURULU OLAĞAN TOPLANTISI

KARAR NO : 2025/12
KARAR TARİHİ : 13 ARALIK 2025
YÖNETİM KURULU : Recai Çırpan, Atilla Mazlum, Mehmet Bağ
TOPLANTIYA KATILANLAR : EK-1 Hazirun Cetveli/Vekâlet Belgeleri/Oylama Sonuç Cetveli
GÜNDEM : Toplantıya İlişkin Dağıtılan Gündemdeki Konuların Görüşülmesi.

KARAR/TUTANAK

1. Ek-1 Hazirun cetvelindeki 15 asil, 1 vekil olmak üzere toplam 604 kat malikini temsilen 15 Temsilcinin toplantı salonunda temsil edildiği tespit edilmiş, Toplantı, Yönetim Kurulu Başkanı Recai ÇIRPAN tarafından açılmış ve saygı duruşu gerçekleştirilmiştir.

2. Seçim öncesi;Yönetim Kurulu adına Başkan Recai ÇIRPAN söz alarak yönetim dönemlerindeki icraatlar ile seçime geçilmesi sebepleri hususunda bilgilendirme konuşması yaptı. Yine Blok temsilcileri de seçim süreci ve gerekliliği konusunda bilgilendirme konuşması yaptılar.

Yönetim Kurulunun ve yedek üye Blok temsilcisinin istifası üzerine Seçim süreci başlatılmıştır.

Toplantı devam ederken yedek üye Blok temsilcilerinin istifa dilekçesi verdiği görüldü.

İstifalar sebebi ile asil ve yedek üyelerin seçimine geçildi.

Toplantıya katılan Hazirun blok temsilcilerinden asil ve yedek yönetim kurulu üyeliğine aday olmaması sebebi ile seçim süreci sonlandırıldı. Her ne kadar istifa edilmiş olsada KMK ve YP gereği yeni yönetim kurulu seçilene kadar Yönetim kurulu görevine devam etmektedir.

3. Divan Başkanı gündemin üçüncü maddesinin görüşülmesine geçilmeden önce ilgili gündem maddesini okudu.

Yönetim Kurulu Başkanı konu hakkında bilgilendirme konuşması yaptı. Bilgilendirme konuşmasında seçim takvimi, mekan ve seçilme usul ve esasları ile 634 S. KMK ve YP hükümlerine riayet edilmesini gerektiğini belirtti.

4. T1-1, T3-5,T3-4,T2-2,T1-5,T211,T1-16,T2-9,T2-13,T2-4 blok temsilcisinin taşıyan;

Aşağıda imzası bulunan Temsilciler Kurulu Üyeleri olarak,

1.Site Yönetimi tarafından, yönetim dönemleri süresince satın alınan mal ve hizmetlerin idari, teknik şartnameleri ile ödeme usullerinin ve ödeme miktarlarının incelenmesi amacı ile "**3 Blok Temsilcisinin ve kat malikinin görev alacağı çalışma grubu**" oluşturulması. Bu çalışma grubu gerek duyulması halinde site yönetimi ile birlikte ilgili bilirkişilerden destek alması ve bilirkişi ücretlerinin site bütçesinden ödenmesi,

2.Site çalışanlarının ücret ve diğer haklarının belirlenmesi amacı ile Site Blok Temsilcilerinden ve kat maliklerinden "**6 kişilik Personel İşleri Komisyonu**" oluşturulması ve 2026 yılı Site personel kadrolarının ve ücretlerinin söz konusu komisyonca belirlenmesi,

3.Mevcut Site Yönetim Kurulu'nun görev bitimine kadar yapacağı tüm harcamalara, Site Blok Temsilcilerinden ve kat maliklerinden oluşturulacak "**2 Kişilik Satın alma Komisyonu**" ile beraber karar vermesi, zaruri olmayan hiçbir harcamayı yapmaması, maddelerinin gündeme alınmasını ve görüşülerek karara bağlanmasını talep ediyoruz, konulu önerge görüşülmesine geçildi.

Divan Başkanı temsilci ile önerge sahibi temsilciler bilirkişiden destek alınıp, ödemenin bütçeden yapılması, site personelinin niteliği, niceliği ve özlük haklarının komisyonca belirlenip temsilciler kuruluna sunulması hususunda görüşlerini belirttiler. Yönetim Kurulu Başkanı ilgili çalışmanın 2026 yılı bütçesinden önce yapılması gerektiğini belirtti.

Yine teklifin üçüncü maddesi hakkında yönetim ve temsilciler görüşlerini bildirdiler. Nihayetinde komisyon üye seçimine geçildi.

Birinci maddedeki çalışma grubuna;

Öner KANAT, İlker YERLİKAYA, Mehmet Avni TERZİOĞLU'nun seçilmesine katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

İkinci maddedeki personel ücret politikası çalışma grubuna;

Devrim ERGİN, İlker YERLİKAYA, Vuslat SANDALLI, Ayşe Nilgün HACIBANOĞLU, Murat YÜKSELEN, Çağrı KURT'un seçilmesine katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

Üçüncü maddedeki satın alma komisyonuna;

İlker YERLİKAYA, Öner KANAT, Yönetim Kurulu üyeleri ile birlikte müştereken satın alma komisyonu oluşturulmasına katılanların oybirliği ile karar verilmiştir.

Komisyonlara; ihtiyaç duymaları ve talep etmeleri halinde kat maliklerinden uzmanlığına göre üç maliki komisyona dahil etme yetkisi verilmiştir.

5. T3-4 Blok Temsilcisinin;

T3-4 Blok Temsilcisi olarak dört aydır Bloğun dört adet asansörünün bakımı yapılmadığı için bakım bedelinin blok hesabına aktarılmasını istiyorum. Dört asansörün dört ay bakım ücreti 28.800 tl olup ilgili bedelin blok hesabına aktarılması konulu önergesinin görüşülmesine geçildi.

İlgili maddedeki temsilci talepleri katılan blok temsilcilerinin oybirliği ile kabul edilmiştir.

6- . 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 markiz 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 imatları 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 İçi yollar ile kaldırımlara ilişkin hatalı ve eksik imalatlar hakkındaki 2021-4 Değişik İş Sayılı Bilirkişi Raporlarında,

(5) 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 döşenen ısı yalıtım malzemesi bedeli, kesim ve montajda kullanılan makina ve ekipmanın satın alma ve kiralama bedeli ile cephe kaplaması montaj-demontaj işi için istihdam edilecek 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 yetkisininin, Toplu Yapı

Yönetim Kuruluna verilmesi, 573 maliki temsilen toplantıya katılan 15 asil ve vekil temsilcinin oybirliğiyle kabul edilmiştir.

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 bulunma yetkisinin Toplu Yapı Yönetim Kuruluna verilmesi, 15 asil, 1 vekil olmak üzere toplam 604 kat malikini temsilen 16 Temsilcinin oybirliğiyle kabul edilmiştir.

6. Dilek ve temennilerin sunulması.

İlker Yerlikaya T1-1 Temsilcisi (İMZALI)	Ayten Aydın T1-2 Temsilcisi (KATILMADI)	Atilla Mazlum T1-3 Temsilcisi (İMZALI)	H.Seza Şengüner T1-4 Temsilcisi (KATILMADI)	M.Avni Terzioğlu T1-5 Temsilcisi (İMZALI)	Çağrı Kurt T2-1 Temsilcisi (İMZALI)
Murat Yükselen T2-2 Temsilcisi (İMZALI)	Orhan Erbiz T2-3 Temsilcisi (İMZALI)	A.Nilgün Hacıbanoğlu T2-4 Temsilcisi (İMZALI)	Cabir Bilirgen T2-5 Temsilcisi (KATILMADI)	M.Şükrü Karahan T2-6 Temsilcisi (KATILMADI)	Recai Çırpan T2-7 Temsilcisi (İMZALI)
Mehmet Bağ T2-8 Temsilcisi (İMZALI)	Cansu Yılmaz T2-9 Temsilcisi (İMZALI)	Alev Fettahlı T2-10 Temsilcisi (KATILMADI)	Devrim Ergin T2-11 Temsilcisi (İMZALI)	Mustafa Arısal T2-12 Temsilcisi (KATILMADI)	Vuslat Sandallı T2-13 Temsilcisi (İMZALI)
Ogün Morkoç T2-14 Temsilcisi (İMZALI)	Serkan Toker T2-15 Temsilcisi (İMZALI)	Mesut Çiçek T2-16 Temsilcisi (KATILMADI)	Bengisu Sofu T3-1 Temsilcisi (KATILMADI)	Volkan Tosun T3-2 Temsilcisi (KATILMADI)	Uğur ERKAM T3-3 Temsilcisi (KATILMADI)
Öner Kanat T3-4 Temsilcisi (İMZALI)	Selahattin Bulut T3-5 Temsilcisi (İMZALI)				