

BAŞAKŞEHİR 2.ETAP TOPLU YAPI YÖNETİMİ

01.07.2021 – 31.12.2021

DENETİM KURULU RAPORU

Denetim Kurulu olarak hazırlamış olduğumuz raporda, Başakşehir 2.Etap Toplu Yapı Yönetim Kurulu faaliyetlerinin, sitemiz gelir ve giderlerinin 01.02.2021 – 31.12.2021 bütçe dönemi içerisinde genel kurul tarafından onaylanan bütçeye uygunluğunun ve genel faaliyetlerin değerlendirilmesini ve seçilmiş denetim kurulu olarak tüm site sakinleri adına tavsiyelerimizi kapsamaktadır.

Denetim kurulu olarak iş bu raporun hazırlanım ve sunum aşamalarında; muhasebe temel ilkelerine ve denetim teknik ve yordamlarına ayrıca muhatabımız Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planına uyumlu çalışarak, bağımsız, şeffaf ve objektif yaklaşımlarla ve mesai mefhumu gözetmeksizin tüm site sakinleri adına çalışarak hazırladığımızı beyan ederiz.

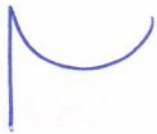
Rapor ve sunumuz ekli tablomuzdaki bütçe kalemleri ve gerçekleşen değerler üzerinde dikkat çeken kalemlerin maddeler halinde irdelenmesi; tespit ve tavsiyelerimizle devam edecektir.

Saygılarımızla,

Evrak Kayıt GELİR	
TARİH	16.03.2022
SAYI	14
İLGİLİ BİRİM	

BAŞAKŞEHİR 2.ETAP TOPLU YAPI YÖNETİMİ
01.02.2021 / 31.12.2021 DÖNEMİ
BÜTÇELENEN VE GERÇEKLEŞEN RAKAMLAR ANALİZ TABLOSU

KALEMLER	11 Aylık Bütçelenen	11 Aylık Gerçekleşen	Fark
M2 / ARSA PAYLI GİDERLER	1.322.135,25	1.300.902,08	21.233,17
01 Ortak Alan Elektrik Giderleri	515.336,00	524.938,28	-9.602,28
02 Ortak Alan Su Gideri	56.156,00	50.035,00	6.121,00
03 Ortak Alan Doğalgaz Gideri	110.767,00	108.735,00	2.032,00
04 Peyzaj Sulama Ve Bakım Onarım Giderleri	145.288,00	93.234,16	52.053,84
05 Temizlik Malzeme Gideri	33.969,00	24.720,33	9.248,67
22 Elektrik Sıhhi Tesisat Ve Kapı Pencere Gideri	59.386,25	57.005,95	2.380,30
23 Güvenlik Sistemleri Malzeme Ve İşçilik Gideri	35.826,00	31.555,22	4.270,78
08 Bakım Onarım Giderleri	107.958,00	101.531,13	6.426,87
09 Büro Giderleri	15.169,00	21.054,24	-5.885,24
10 Hukuk Müşavirliği Ve Danışmanlık Giderleri	27.664,00	63.256,10	-35.592,10
11 İçme Suyu Depoları Temizliği Gideri	14.759,00	0,00	14.759,00
12 Hizmet Sözleşme Giderleri	49.543,00	47.755,00	1.788,00
13 Araç Giderleri	15.019,00	19.095,00	-4.076,00
14 Tebligat Ve Posta Giderleri	18.889,00	22.759,32	-3.870,32
15 İletişim Gideri Sms, İnternet Gideri	3.696,00	3.914,36	-218,36
16 Banka Havale Ve Provizyon Giderleri	1.375,00	4.328,43	-2.953,43
24 Vergi Resim Harç Ve İcra Gideri	33.143,00	40.897,44	-7.754,44
18 Ortak Alan Mali Sorumluluk Gi.	6.875,00	7.632,93	-757,93
19 Personel Sosyal Yardım Giderleri	24.662,00	28.713,65	-4.051,65
20 Tv Ve Uydu Yayınları Bakım Gid.	32.405,00	32.547,23	-142,23
21 Diğer Giderler	14.250,00	17.193,31	-2.943,31
EŞİT PAYLI GİDERLER	4.145.572,00	3.744.612,32	400.959,68
01 Personel Ücretleri	2.689.087,50	2.513.383,93	175.703,57
02 Kıdem Tazminatı Giderleri	194.100,50	0,00	194.100,50
03 Personel Elbise Giderleri	34.600,00	38.946,95	-4.346,95
04 Güvenlik Hizmet Giderleri	1.227.784,00	1.192.281,44	35.502,56
DİĞER EŞİT PAYLI GİDERLER	486.615,00	379.763,31	106.851,69
Dep-Asansör Bakım Ve Tse Giderler	463.859,00	362.303,46	101.555,54
Dep-Çatı Giderleri	22.756,00	17.459,85	5.296,15
Toplam Giderler	5.954.322,25	5.425.277,71	529.044,54



MADDE-1: (1.TABLO)

Yukarıdaki tablodaki veriler site yönetimine ait Bulut Yönetim programı ve yönetim muhasebe servisinden alınıp teyitleri yapılmıştır. 01.02.2021 – 31.12.2021 tarihleri arası onaylanan toplam bütçe miktarı 5.954.322,25-TL'dir, 11 aylık dönem zarfında giderler toplamı 5.425.277,71-TL olmuştur. Bütçelenen ve gerçekleşen kalemler incelendiğinde bütçede 529.044,54-TL olumlu fark olduğu, böylece bütçeye uygun hareket edildiği, kalem bazlı kısmi sapmalar olsa da dönem sonunda bütçenin fazla vererek kapandığı tespit olunmuştur. Aşağıda gerçekleşen bütçede negatif veren kalemler tek tek incelenmiştir.

- a) **Ortak Alan Elektrik Giderleri** ; Bütçelenen ve gerçekleşen gider kalemindeki 9.602,28 TL farkın elektrik birim fiyatlarındaki artışlar sebebiyle olduğu görülmüştür.
- b) **Büro Giderleri**; Bu gider kaleminde 5.885,24-TL olumsuz farkın olduğu görülmüştür. En büyük giderlerin toplantı odası ve güvenlik odasındaki bilgisayarların tamiri, ram, harddisk, power alımı, fotokopi makinesinin tamiri, durum değişimi, eta bordro programı güncellemesi, aidat birimi tahsilat makbuzu alımı olduğu görülmüştür.
- c) **Hukuk Müşavirliği Ve Danışmanlık Giderleri**; Bu gider kaleminde bütçeleme ve gerçekleşen maliyetin tutturulmadığını hesapta 35.592,10-TL olumsuz farkın olduğu görülmüştür. 2014 yılında meydana gelen hırsızlık olayına ilişkin tazminat davası açan kat malikinin dava sürecine ilişkin 21.06.2021'de Bakırköy 13.İcra Dairesi'ne 33.974,00-TL teminat bedeli yatırılmasından kaynaklandığı tespit olunmuştur.
- d) **Araç Giderleri**; Bu gider kaleminde bütçeleme ve gerçekleşen maliyetin tutturulmadığını hesapta 4.076,00-TL olumsuz farkın olduğu görülmüştür. Site aracının eski olması sebebiyle tamir, bakım masrafları ve muayene öncesi genel bakım yaptırıldığı tespit olunmuştur.
- e) **Tebliğat Ve Posta Giderleri**; Bu gider kaleminde 3.870,32 TL olumsuz fark oluşmuştur. Ertelenen seçim sebebiyle 28.10.2021 tarihinde 11.638,51 TL, 17.11.2021 tarihinde 10.272.00 TL olarak 2 ayrı seferde yapılan tebliğatlardan dolayı olduğu tespit olunmuştur.
- f) **İletişim Gideri SMS, İnternet Gideri**; Bu gider kaleminde 218,36 TL olumsuz fark oluşmuştur. En büyük giderin 1.404,46 TL ile web sitesi hosting yenileme bedeli olduğu tespit olunmuştur.
- g) **Banka Havale Ve Provizyon Giderleri**; Bu gider kaleminde 2.953,43-TL olumsuz farkın olduğu görülmüştür. Gider kalemindeki en büyük giderin 05.02.2021 tarihli 3.390,19 TL ile Denizbank' tan alınan spot kredinin masraf komisyonu olduğu görülmüştür. CEO Asansör firması ile yapılan protokol gereği yapılacak ödemelerin süresi ile Denizbank hesabındaki vade dolumu uyuşmadığından vadenin bozulmayıp spot kredi kullanıldığı görülmüştür. Spot kredi masrafının 3.390,19 TL, vadeli hesap gelirin 16.809,30 TL olduğu tespit olunmuştur.
- h) **Vergi Resim Harç Ve İcra Gideri**; Bu gider kaleminde 7.754,44-TL olumsuz farkın olduğu görülmüştür. Gider kalemindeki en büyük giderin 10.03.2021 tarihli 11.224,49 TL ile CEO asansör davasından dolayı avukatlık ücreti stopaj ödemesi olduğu görülmüştür.
- i) **Personel Sosyal Yardım Giderleri**; Bu gider kaleminde 4.051,65-TL olumsuz farkın olduğu görülmüştür. Personele verilmek üzere BİM Market'ten 12.900 TL tutarında Ramazan kumanya çeki ve Kurban Bayramı için 10.750 TL market çeki alındığı görülmüştür. Ayrıca site personellerimizin çocuklarının doğumu ve düğünlerinde alınan altın ve kandil simitlerinin fiyat artışlarından kaynaklandığı görülmüştür.

- j) **TV Ve Uydu Yayınları Bakım Giderleri;** Bu gider kaleminde 142,23-TL olumsuz farkın olduğu görülmüştür. Farkin aralık ayında sözleşme yenilenmesi sebebiyle oluşan artış ve yıl içerisinde alınan uydu malzemeleri sebebiyle olduğu tespit olunmuştur.
- k) **Diğer Giderler;** Bu gider kaleminde 2.943,31-TL olumsuz farkın olduğu görülmüştür. Gider kalemindeki en büyük giderlerin 2 adet kat maliklerine ait araçların, çim motorundan fırlayan taş sebebiyle araç hasar bedelleri olduğu görülmüştür. Hasar bedelleri sigorta şirketince karşılanmıştır.
- l) **Personel Elbise Giderleri;** Bu gider kaleminde 4.346,95-TL olumsuz farkın olduğu görülmüştür. Gider kalemindeki en büyük giderlerin 10.05.2021 tarihinde 15.160,82 ve 13.12.2021 tarihinde 22.400,28 TL iş elbisesi alımları olduğu görülmüştür. Olumsuz farkın yılsonuna doğru tekstil ürünlerinin fiyat artışından kaynaklandığı tespit olunmuştur.

MADDE-2: SİTE YÖNETİMİ AİDAT GELİRLERİ

01.02.2021 – 31.12.2021 dönemi gerçekleşen tahakkuk eden aidat, tahsil edilen aidat ve tahsil edilemeyen aidat miktarları aşağıya çıkarılmıştır. Yaptığımız tespitlerde 11 aylık bütçe aidat tahsilat oranı %100,49 olarak gerçekleşmiştir. Tahsil edilen fazla tutar; 01.02.2021'den önce devreden alacağın tahsil edilen kısmı olduğu tespit edilmiştir.

Aidat Tahakkuk Toplamı	4.355.648,00₺
Aidat Ceza Tahakkuk Toplamı	184.552,20₺
Toplam Tahakkuk	4.540.200,20₺

Aidat Tahsilat Toplamı (Gecikme cezası dahil)	4.562.405,91₺
--	---------------

Tahsil Edilemeyen Aidat Toplamı	- 22.205,71 ₺
---------------------------------	---------------



MADDE-3: İCRA DOSYALARI DURUMU VE ALACAKLAR

İCRA TAHSİLATLARI

01.02.2021-31.12.2021	
Aidat İcra	36.534,63₺
İnterkom İcra	2.203,00₺
Bina Bakım İcra	3.421,78₺
Asansör İcra	0,00₺
Toplam Tahsilat	42.159,41₺

ALACAKLAR

Aidat İcra Alacak Toplamı	71.580,25₺
Toplam	71.580,25₺

İnterkom İcra Alacak Toplamı	5.529,58₺
İnterkom Alacak Toplamı (İcra Dışı)	110.910,35₺
Toplam	116.439,93₺

Bina Bakım Alacak Toplamı (İcra Dışı)	6.943,67₺
Bina Bakım İcra Alacak Toplamı	17.481,41₺
Toplam	24.425,08₺

Asansör İcra Alacak Toplamı	33.961,80₺
Asansör Alacak Toplamı (İcra Dışı)	6.908,42₺
Toplam	40.870,22₺

N

5

HA

MADDE-4: SİTE YÖNETİMİ DİĞER GELİRLER

Yaptığımız inceleme sonucu 01.02.2021 – 31.12.2021 dönemi gerçekleşen tahsil edilen ve edilemeyen diğer gelir ve kira gelirleri aşağıdaki gibi gerçekleşmiştir.

01.02.2021 - 31.12.2021	
(Atm kira,elek.,baz istasyonu kira,hurda vs. geliri)	198.353,09₺
Tahsil Edilen Kira + Fatura Toplamı	306.608,15₺
Yatırım Hesabı Kar Payı Gelirleri - Kuveyttürk	16.053,20₺
Denizbank Anapara Faiz Geliri	123.794,45₺

01.02.2021 - 31.12.2021	
Tahsil Edilemeyen Kira + Fatura Toplamı	5.968,68₺

MADDE-5: KASA, BANKA, ÇEK, POS BAKİYE DURUMLARI

31.12.2021 tarihi akşamı itibarı ile kasa ve bankalardaki bakiyelerin aşağıdaki şekilde olduğu tespit olunmuştur.

Merkez Kasa	4.965,98
Portföydeki Çekler Hesabı	84.000,00
Kuveyttürk Başakşehir Şb.8623852-1	48.884,15
Ziraat Metrokent Şubesi 68357981-5001 Hs	848,18
Kuveyttürk Başakşehir Şb.8623852-1102	133.445,42
Denizbank Zeytinburnu Şb. 9770-4237340-358 Vadeli Hesap	516.113,00
Denizbank Zeytinburnu Şb. 9770-4237340-356 (interkom) Vadeli Hesap	343.236,11
B. Kuveyttürk Pos Hesabı	200.446,63
A. Akbank-Kuveyttürk Mail Order Hesabı(344529-288195-166607)	39.321,28
Kuveytturk Sanal Pos Hesabı	57.229,13
TOPLAM KASA, BANKA, POS BAKİYELERİ	1.428.489,88

MADDE-6 ASANSÖR TEMİNAT MEKTUBU

Ceo Asansör davasının sonuçlanmasına istinaden Denizbank'tan alınan teminat mektubu, 18.12.2019 tarihinde iade edilmiştir. İade tarihinden sonra Denizbank'ın toplamda 14.426,39 TL fazladan masraf, komisyon aldığı görülmüştür. Bu bedelin iadesi konusunun hukuk servisine aktarıldığı sürecin devam ettiği görülmüştür.

MADDE-7: VERGİ VE SGK BORÇLARI

Başakşehir 2.Etap Toplu Yapı Yönetimi olarak 31.12.2021 tarihi itibarı alınan borç yazılarında Sosyal Güvenlik Kurumuna ve İkitelli Vergi Dairesine borç olmadığı tespit edilmiştir. Güvenlik hizmeti satın aldığımız MT Özel Güvenlik Hizmetleri Ltd. Şti.'nin de Sosyal Güvenlik Kurumuna borcunun olmadığı hususu, tarafımıza ibraz edilen yazıdan anlaşılmıştır.

MADDE-8: HALKLA İLİŞKİLER BİRİMİ ŞİKAYET, TALEP, SONUÇLANMA

01.02.2021 / 31.12.2021 tarihleri arası halkla ilişkiler birimine gelen talep, şikayet ve sonuçlanma durumu aşağıdaki şekilde gerçekleştiği tespit edilmiştir.

01.02.2021 - 31.12.2021 TARİHLERİ ARASI TARAFIMIZA GELEN TALEP - İSTEK - ŞİKAYET SAYILARI			
BİRİMLER	HALKLA İLİŞKİLER BİRİMİ		
	GELEN BİLDİRİMLER	TAMAMLANAN İŞLER	DEVAM EDEN İŞLER
ASANSÖR	982	982	0
GÜVENLİK	346	346	0
TEMİZLİK	26	26	0
PEYZAJ	15	15	0
HAŞERE İLAÇLAMA	10	10	0
UYDU YAYINLARI	590	590	0
TEKNİK TESİSAT	1.508	1.506	2
İNTERKOM MEKANİK	805	800	5
KAYNAK	43	43	0
ELEKTRİK	790	790	0
ÇATI	138	134	4
BOYA - CAM	90	90	0
ALT YAPI ROGAR VS	177	177	0
TOPLAM	5.520	5.509	11

MADDE-9: İTERKOM VE BARIYER GEÇİŞ SİSTEMİ

Toplu yapıda yer alan her bir bağımsız bölüm ile ortak alanlarda interkom sisteminin kurulması ve site girişlerine de bariyer geçiş sisteminin kurulması kararı, 12.12.2017 tarihli toplu yapı temsilciler kurulu toplantısında alınmıştır. Anılan karar gereğince toplu yapı yönetim kurulu ile yüklenici Menesys Teknoloji Bilgin Net Organizasyon Mühendislik İnşaat Enerji Tarım Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile sözleşme akdedilmiştir. Sözleşme kapsamında 15.07.2018 tarihinde yüklenici tarafından başlanılan işin, gecikmeli de olsa 30.06.2019 tarihi itibarıyla büyük oranda tamamlandığı ve kesin kabul aşamasına gelindiği anlaşılmıştır. Bugüne kadar ki süreçte ilk başlarda yoğun olmakla beraber sistemsel arızaların meydana geldiği görülmekle beraber, bugün itibarıyla arızaların giderildiği ve eskisi kadar çok fazla arızanın oluşmadığı görülmektedir. Daha önceki raporlarımızda yönetim kurulunun, interkom ve bariyer geçiş sistemi konusunda uzman kişilerden oluşan "kesin kabul komisyonu" oluşturarak kesin kabul işlemlerini yaptırması, bu heyetin titizlikle çalışmasına olanak sağlaması ve tespit edilen her bir eksikliğin kayıt altına alınarak yükleniciye iharda bulunması gerektiği kanaatinde olduğumuz ifade edilmiştir. Bu tavsiyemiz doğrultusunda yönetim kurulunca kesin kabul komisyonu oluşturulduğu gibi aynı zamanda bağımsız bir bilirkişiden rapor alınarak, yüklenicinin eksik bıraktığı işler tespit ettirilmiştir. Devamında hali hazırda yüklenicinin, bilirkişi raporunda belirtilen eksiklikleri gidermediği ve böylece de yükleniciyle toplu yapı yönetimi arasında bir uzlaşmanın sağlanmadığı görülmüştür.

MADDE-10: TOPLU YAPI ORGANLARI HAKKINDAKİ HUKUKSAL SÜREÇ

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 28. maddesinde; "Yönetim plânı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim plânı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim plânında hüküm bulunmayan hallerde, ana gayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır." hükmü yer almaktadır. Buna göre tapu sicilinde tescil edilen yönetim planı, ana yapının yönetim şeklini gösteren ve bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.

Başakşehir 2. Etap Toplu Yapı Yönetim Planı, 04.12.2003 tarihinde tapu siciline tescil edilerek yürürlüğe girmiştir.

Anılan yönetim planında, toplu yapı yönetim organlarının; blok kat malikleri kurulu, blok temsilcisi, blok denetçisi, toplu yapı temsilciler kurulu, toplu yapı yönetim kurulu ve toplu yapı denetim kurulundan oluştuğu belirtilmiştir.

Blok kat malikleri kurulu, blokta yer alan tüm kat maliklerinin oluşturduğu blokla ilgili en yüksek karar organıdır.

Blok yöneticisi, blok kat maliklerinin hem sayı ve hem de arsa payı çoğunluğuyla seçilen ve blokla ilgili iş ve işlemlerde bulunma ile toplu yapı temsilciler kuruluna katılma hakkına haiz kişidir.

Blok denetçisi, blok kat malikleri kurulunca seçilen ve blokla ilgili iş ve işlemleri denetlemekle görevli kişidir.

Toplu yapı temsilciler kurulu, blok kat malikleri kurullarınca seçilen blok yöneticilerinin oluşturduğu toplu yapı yönetiminin en üst karar organıdır.

Toplu yapı yönetim kurulu, toplu yapı temsilciler kurulunun salt çoğunluğuyla seçilen toplu yapı icra organıdır.

Toplu yapı denetim kurulu, toplu yapı temsilciler kurulunun salt çoğunluğuyla seçilen ve toplu yapı yönetim kurulunun iş ve işlemlerini denetlemekle görevli denetim organıdır.

Yönetim planının 23. maddesinde, blok kat malikleri kurulunun 2 yılda bir kasım ayında yapacağı toplantıda, blok kat maliklerinin hem sayı ve hem de arsa payı çoğunluğuyla kendi içinden veya dışarıdan birini 2 yıllığına blok yöneticisi olarak seçeceği, seçimin yapılmaması halinde toplu yapı yönetim kurulunun resen blok yöneticisi atayacağı, atanacak yöneticinin görevinin yenisi seçilinceye kadar devam edeceği düzenlenmesi yer almaktadır.

Başakşehir 2. Etap Toplu Yapı blok yöneticisi seçimleri 11-18 Kasım 2018 tarihlerinde yapılmıştır. Toplu yapıyı oluşturan 62 blokta yapılan blok yöneticisi seçimlerinden, 31 blokta yönetim planına uygun olarak blok yöneticisi seçilmiş, 31 blokta ise yeterli çoğunluk ile blok yöneticisi seçilememiştir. Bunun üzerine toplu yapı yönetim kurulu tarafından tesis edilen 04.12.2018 tarihli yönetim kurulu kararıyla, blok yöneticisi seçiminin yapılmadığı 31 bloka resen blok yöneticisi atamasında bulunulmuştur. Toplu yapı yönetim kurulu tarafından atanan blok temsilcilerinden 11 adedi, bloktaki seçime katılıp yöneticiliğe de aday olup en yüksek oyu alan ve fakat yeterli oy çoğunluğu sağlanamadığı için seçilemeyen kişilerden, 17 adedi bloktaki seçime katılıp yöneticiliğe de aday olup yüksek oy alamayan kişilerden, 3 adedi ise bloktaki seçime hiç katılmayan kişilerden oluşmaktadır.

Bilahare toplu yapı temsilciler kurulu, usulüne uygun bir şekilde seçilen ve yönetim kurulunca resen atanan blok yöneticilerinin katılımıyla 23.12.2018 tarihinde toplanarak, önceki dönem faaliyetlerinden ötürü yönetim ve denetim kurullarının ibrasına karar vermekle birlikte yeni dönem için toplu yapı yönetim kurulu ile toplu yapı denetim kurullarının seçimini gerçekleştirmiştir.

Toplu yapı temsilciler kurulu toplantısından sonra Mesut ERDEM, Erol BAŞTÜRK ve Tahsin YILDIRIM isimli kişiler tarafından Küçükçekmece 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2019/105 E sayılı dosyasıyla, blok yöneticisi atamasına ilişkin 04.12.2018 tarihli yönetim kurulu kararıyla 23.12.2018 tarihli toplu yapı temsilciler kurulu toplantısında alınan tüm kararların iptali talebinde bulunulmuştur. Mahkemece yapılan yargılama sonucunda kat maliki olmadıklarından dolayı Erol BAŞTÜRK ve Tahsin YILDIRIM' ın davalarının husumetten reddine, Mesut ERDEM' in davasının ise kısmen kabulüyle 23.12.2018 tarihli temsilciler kurulu toplantısında alınan kararlardan sadece yönetim ve denetim kurulu seçimlerine ilişkin olanlarının iptallerine, diğer taleplerinin de reddine karar verilmiştir. Anılan karar aleyhine hem toplu yapı yönetim kurulu ve hem de davacı Mesut ERDEM tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.

Somut durumda Mesut ERDEM ve diğer kişiler, toplu yapı yönetim kurulu tarafından resen blok yöneticisi atamasının yapılamayacağı iddiasında bulunmaktadır. Küçükçekmece 2. Sulh Hukuk mahkemesince de Mesut ERDEM' in iddiası doğrultusunda, resen blok yöneticisi atanamayacağı değerlendirilmesinde bulunularak, 23.12.2018 tarihli temsilciler kurulu toplantısında, toplantı ve karar yeter sayısının usulsüz atanan blok temsilcileriyle sağlandığı gerekçesiyle davanın kısmen kabulüne (sadece yönetim ve denetim kurulu seçimine ilişkin) karar verilmiştir. Ancak mahkemece tesis edilen hükümde çelişkiler bulunduğu gibi kararın uygulanabilirliği için kayyum atamasında bulunulmayarak hukuki bir boşluk da oluşturulmuştur. Zira 23.12.2018 tarihli temsilciler kurulu toplantısında, yeni dönem için yönetim ve denetim kurullarının seçimin yanında, önceki dönem yönetim kurulunun faaliyet raporu ile denetim kurulunun denetim raporu da okunup müzakere edilmiş ve her bir kurul için ibra oylamasında bulunulmuştur. Oylama sonucunda her iki kurulunun da ayrı ayrı ibrasına karar verilmiştir. Mahkeme kararında, 23.12.2018 tarihli temsilciler kurulu toplantısında, toplantı ve karar yeter sayısının usulsüz atanan blok temsilcileriyle sağlandığı değerlendirilmesinde bulunulmasına rağmen, sadece seçim ile ilgili kararların iptaline karar verilmesi, toplantıda alınan diğer kararların geçerli kabul edilmesi, mahkeme kararında çelişkinin oluşmasına sebebiyet vermiştir.

Öte yandan mahkeme kararı aleyhine hem davacı Mesut ERDEM ve hem de toplu yapı yönetimi tarafından istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. İstinaf aşamasında davacı Mesut ERDEM tarafından

23.12.2019 tarihinde kayyum talebinde bulunmuştur. Bu talebinin karara bağlanmaması üzerine CİMERE müracaat eden Mesut Erdem'e mahkeme tarafından "...2020 yılı Ocak ayı itibariyle 2018 yılına ait dosyaların incelenmesine başlandığı ve 2018 yılında Dairemize gelen dosya sayısının 3746 olduğu, kayıtlarımızın tetkikinden anlaşılmış olup, geliş kayıt sırasına göre alınan dosyaların atama sırası geldiğinde dosyanın ele alınacağına müracaat sahibine bildirilmesi..." cevabı verilmiştir.

Bu arada belirtmeliyiz ki 2-3-4-5-9-10-11-12 Aralık 2021 tarihlerinde yeni dönem blok temsilciliği seçimleri gerçekleştirilmiş ve bunun akabinde 02.01.2022 tarihinde de temsilciler kurulu toplantısı icra edilerek, yeni dönem toplu yapı yönetimi organlarının seçimi yapılmıştır.

MADDE-11: BLOK KAT MALİKLERİ VE TOPLU YAPI ORGANLARININ SEÇİMİ

Başakşehir 2. Etap Toplu Yapı yönetim planında, blok kat malikleri ile toplu yapı organları seçimlerinin her iki yılda bir kısım ve aralık aylarında yapılması öngörülmektedir.

Anılan düzenleme gereğince toplu yapı yönetim kurulu tarafından, 2020 yılının Kasım ayında COVID-19 Pandemisi tedbirleri gözetilerek, blok kat malikleri kurulu toplantılarının toplu yapı yönetimi binasındaki toplantı salonunda yapılmasına karar verilerek bu hususun kat maliklerine bildirilmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda 12.11.2020 tarihinde E-1, E-2, E-3, E-4, E-5 ve E-6 bloklarının ilk kat malikleri kurulu toplantıları toplu yapı yönetimi binasındaki toplantı salonunda icra edilmiştir. Bu arada Başakşehir İlçe Hıfzıssıhha Kurulu tarafından tesis edilen 12.11.2020 tarih ve 2020/5144 sayılı karar ile Başakşehir ilçesindeki tüm toplantı ve organizasyonların 2020 yılı kasım ve aralık aylarında yapılmamasına karar verilmiştir. Anılan karar uyarınca yönetim kurulu tarafından tüm blok kat malikleri kurulu toplantılarının kasım ve aralık ayı boyunca yapılmamasına karar verilmiştir. Yine Başakşehir İlçe Hıfzıssıhha Kurulu tarafından tesis edilen 16.12.2020 tarih ve 2020/87 sayılı kararda ise Başakşehir ilçesi dahilindeki tüm toplantı ve organizasyonların yeni bir karar alınincaya kadar ertelenmesine karar verilmiştir. Bu karar doğrultusunda da toplu yapı yönetim kurulu tarafından tesis edilen 21.12.2020 tarih ve 278 sayılı yönetim kurulu kararıyla blok kat malikleri kurulu ve toplu yapı organları seçimlerinin yeni bir karar alınincaya kadar ertelenmesine, yeni dönem işletme bütçesinin yönetim kurulu tarafından hazırlanarak kat maliklerine bildirilmesine karar verilmiştir. Bilahare toplu yapı yönetimi tarafından, blok temsilci seçimlerinin 2021 yılının kasım ayına kadar ertelenmesi hususu mevcut blok temsilcilerinin onayına sunulmuştur. Blok temsilcilerinin ekseriyetinin seçimlerin ertelenmesi yönünde görüş bildirilmesi üzerine, toplu yapı yönetimi tarafından 08.02.2021 tarihli yönetim kurulu kararı tesis edilerek, seçimlerin 2021 yılının kasım ayına ertelenmesine karar verilmiştir.

Bilahare Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından tesis edilen 28.10.2021 tarih ve 288 karar sayılı yönetim kurulu kararında, gerek İçişleri Bakanlığının genelgeleri ve gerekse Başakşehir Kaymakamlığının yazılı ve şifahi talimatları uyarınca içinde bulunulan pandemi koşullarında, blok sığınaklarında blok kat malikleri kurulu toplantısının sağlıklı bir şekilde yapılamayacağı değerlendirilmesinde bulunularak, Başakşehir Kaymakamlığının olurlu almak kaydıyla blok kat malikleri kurulu toplantısının 14.11.2021 tarihinde (çoğunluk sağlanamazsa 21.11.2021) Nurettin TOPÇU ilkokulunda yapılmasına karar verilmiştir.

Anılan karardan sonra toplu yapı yönetim kurulu tarafından tüm kat maliklerine imza karşılığında veya posta yoluyla toplantı çağrısında bulunulmuştur. Bu arada bir kısım kat malikleri tarafından gerek Başakşehir İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü ile gerek Nurettin TOPÇU ilkokuluna başvuruda bulunarak, blok kat malikleri kurulu toplantısının Nurettin TOPÇU ilkokulunda yapılmasına izin verilmemesi talebinde

10

bulunulmuştur. Bu başvuru üzerine yeniden değerlendirme yapmak zorunda kalan Başakşehir İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü, daha önceki olurunu kaldırarak, blok kat malikleri kurulu toplantısının Nurettin TOPÇU İlkokulunda yapılmasına izin vermemiştir. Bu husus toplu yapı yönetimine, Nurettin TOPÇU İlkokul Müdürü tarafından 12.11.2021 tarihinde telefonda bildirilmiştir. Bunun üzerine toplu yapı yönetimi, tüm kat maliklerine SMS göndererek, 14.11.2021 tarihli blok kat malikleri kurulu toplantılarının ertelendiğini bildirmiştir.

Daha sonra Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından tesis edilen 15.11.2021 tarih ve 289 karar sayılı yönetim kurulu kararında, içinde bulunan pandemi koşullarında blok sığınaklarında blok kat malikleri kurulu toplantısının sağlıklı bir şekilde yapılamayacağı değerlendirilmesinde bulunularak, blok kat malikleri kurulu toplantılarının 2-3-4-5 Aralık 2021 tarihlerinde (çoğunluk sağlanamazsa 9-10-11-12 Aralık 2021) toplu yapı yönetimi yönetim binasında yapılmasına karar verilmiştir. Anılan karardan sonra toplu yapı yönetim kurulu tarafından tüm kat maliklerine imza karşılığında veya posta yoluyla toplantı çağrısında bulunulmuştur.

Başakşehir 2. Etap Toplu Yapı yönetim planında, blok kat malikleri ile toplu yapı organları seçimlerinin, toplu yapı yönetim kurulunun organizasyon ve koordinasyonunda gerçekleştirileceği hususu düzenlemiştir. Ancak bir kısım bloklarda ise Toplu Yapı Yönetim Kurulunun toplantı çağrısına rağmen, blok kat malikleri kurulu toplantısının, çağrıya ve usule aykırı bir şekilde gerçekleştirilmek istendiği gözlemlenmiştir. Nitekim denetim kurulu olarak yapmış olduğumuz incelemelerde, 7 blokta blok kat malikleri kurulu toplantısının, Toplu Yapı Yönetim Kurulunca kat maliklerine gönderilen toplantı çağrısında belirtilen yer ve zamanda yapılmadığı, ayrıca tüm kat maliklerinin de toplantıya katılmadığı görülmüştür. Bu şekilde gerçekleştirilmek istenilen blok kat malikleri kurulu toplantılarının hukuken geçerli olup olmadığı ve bağlayıcılıklarının da bulunup bulunmadığı hususu, toplu yapı yönetim kurulu ile bağımsız mahkemelerin takdirindedir.

Öte yandan yukarıda belirttiğimiz 7 blok dışında kalan 55 blokta, Toplu Yapı Yönetim Kurulunun çağrısına uygun bir şekilde blok kat malikleri kurulu toplantıları gerçekleştirilmiştir. Gerçekleşen blok kat malikleri kurulu toplantılarından 23 adedinde, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile yönetim planında düzenlenen hususlara uygun bir şekilde blok temsilcisi seçimi yapılmıştır. Diğerlerinde ise hukuka uygun bir seçimin yapılamadığı görülmüştür. Bütün bu hususlar ışığında toplu yapı yönetim kurulu, 13.12.2021 tarih ve 290 karar sayılı yönetim kurulu kararını tesis ederek, blok temsilcisi seçiminin hukuka uygun yapıldığı görülen bloklar ile seçimin hukuka uygun yapılmaması sebebiyle yönetim planının 23. maddesine göre eski blok temsilcisinin görevinin devam ettiği blokların tespitiyle bunların ilan edilmesine karar vermiştir.

Akabinde 02.01.2022 tarihinde temsilciler kurulu toplantısı icra edilerek, yeni dönem toplu yapı yönetimi organlarının seçimi yapılmıştır.

Bu arada belirtmemiz gerekir ki bazı kat malikleri tarafından seçimler ile ilgili Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesinde davalar açılmıştır.

DİĞER KONULAR

- 1) Site içinde ulaşımın sağlandığı yollarda karşılıklı park edilen araçlardan kaynaklanan yol daralması nedeniyle itfaiye ve ambulans araçlarının geçişinde sıkıntı yaşandığı görülmüştür.
- 2) Sitemizde boş alanların olmasına rağmen çocuklarımıza yönelik spor oyun alanları bulunmamaktadır. Bu yüzden bu ihtiyaca yönelik oyun alanlarının yapılması gerektiği kanaatindeyiz.
- 3) Sitemizdeki katlanır kapıların plaka okumalarında sıkıntı olduğu gözlemlenmiştir.
- 4) Ara ara yapılan güvenlik kontrollerinde, sitede belli saat aralıklarında olmaması gereken ikinci araçların ve misafir araçlarının varlığı tespit edilmiştir.
- 5) Sitemizde bulunan blokların yerlerini gösterir yön gösterici levhaların uygun yerlere yerleştirildiği görülmüştür. Özellikle misafir ve kurye dağıtım personelleri için bu levhaların çok yararlı olduğunu belirtebiliriz.

SONUÇ;

Dönemin genel değerlendirmesini yapacak olursak yönetim kurulu, genel kurulda almış olduğu yetkiler dışına çıkmamış; toplam bazda bakıldığında bütçe rakamlarını aşmamıştır. Belli periyodlarla yapmış olduğumuz denetimlerde herhangi bir usulsüzlüğe rastlanmamıştır.

Denetim Kurulu Üyesi

Muaz Salih YILDIRIM

Denetim Kurulu Üyesi

Mustafa ÇİVİ

Denetim Kurulu Başkanı

Mehmet ARSLAN