



**MAVİŞEHİR 2.ETAP TOPLU YAPI YÖNETİCİLİĞİ**  
**2026-1.ÇEYREK FAALİYET RAPORU**  
(10.01.2026 - 31.03.2026)

**Değerli Komşularımız,**

09.01.2026 tarihinde yapılan Olağan Toplu Yapı Temsilciler Kurulunda(TYTK) yapılan seçim sonucunda ; Sayın Nurten Şenocak , Sayın Ayhan Turak ve Sayın Abuzer Özel'den oluşan 3 kişilik yeni Yönetim Kurulu seçimi kazanarak TYTK tarafından görevlendirilmiş ve ,17.01.2026 tarihinde yapılan devir teslim tutanağı ile önceki Yönetim Kurulundan görevi devir almışlardır.

Yönetim kurulumuzun 3 aylık Faaliyet Raporu aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.

**DEVİR – TESLİM**

- 1) Site Yönetimi bünyesinde bulunan çalışanlar (toplam 29 kişi) ile ilgili yasal bir zorunluluk olan Kıdem Tazminatı ve İhbar öneli banka hesaplarında **4.705.661 TL** bulundurulması gerekirken , yapılan kontroller ve banka ile yapılan görüşmelerde, bu kaleme ilişkin **2.104.688 TL** bulunduğu tespit edilmiştir. Devir teslim esnasında yapılan görüşmeler ve aradaki bu fark ile ilgili sorgulamalarda bir önceki yönetim kurulu tarafından net bir açıklama ve bilgilendirme yapılmamıştır. Bir önceki Yönetim Kurulu bu konunun devir teslim tutanağına kayıt edilmesine itiraz etmiş ve imzalamayacaklarını beyan etmişlerdir.
- 2) Kamu borçları kapsamında önceki döneme ait SGK ve Vergi borçları toplamının **645.967 TL** olduğu tespit edilmiştir. Bu tutar yeni dönem bütçesinden ödenerek kapatılmıştır. Bu tutarın geçmiş dönem bütçesinde ayrılması gerekirken fiili olarak banka hesabında görülmemiştir.
- 3) Firmalarla yapılan işler kapsamında ticari borç olarak geçmiş dönemden yeni döneme devir eden toplam borç tutarı **92.645,76 TL** dir.
- 4) Türkiye İş bankası ile 2026 , 2027 ve 2028 yıllarını kapsayacak şekilde 3 (üç) yıllığına yapılan iş geliştirme ve promosyon bağışı anlaşması neticesinde **2.588.000 TL** alındığı ve tamamının mevcut dönem içerisinde kullanılarak yeni döneme devir edilen herhangi bir tutar olmadığı tespit edilmiştir.
- 5) Mavişehir 2.Etap Konutları 25486/1 Ada Parsel yönetim planının **F- Toplu Yapı Yönetim Kurulu 4.sorumluluk ve görevleri maddesi d fıkrası** gereğince: "TYTK, Blokların ve kendi işletme projesi kapsamındaki tüm alımlarında satın alma kuralları çerçevesinde ve mümkün olduğunca çok teklif alarak en uygun ihale usulüne bağlı olarak davranmak zorundadır." Eski Yönetim amir hükmüne aykırı hareket ederek bazı büyük ölçekli yatırımlarda bu kurala uymadan işi tamamladığı görülmüştür. Örneğin; Faem Elektronik – Fatih Demirdağ , Kontrol Sis ve Ali Deveci firmaları ile yapılan yatırım kalemleri vb. söz konusu bu yatırımların toplam tutarı **4.335.792,04 TL** dir.



- 6) Envanterimizde demirbaş olarak bulunan Bahçe ekipmanları ve aletlerinin çalışır durumda olmadığı, bir çoğunun önemli parçalarının (şanzıman ,motor vb.) eksik olduğu tespit edilmiştir. Bu eksiklikler bakım onarım gibi işlemler ile giderilerek makinaların kullanılabilir hale gelmesi sağlanmıştır.
- 7) Hukuki temsili bakımından hukuk zincirinin devamlılığının sağlanamadığı tespit edilmiş 2017 yılından günümüze gelen davalarda mevcut Avukatların temsilde geciktiği ya da bilgisinin olmadığı tespit edilmiştir.

### **GERÇEKLEŞTİRİLEN FAALİYETLER.**

Yeni dönemde Yapılan/yapılmakta olan tüm işler ve yatırımlar; Mavişehir 2.Etap Konutları 25486/1 Ada Parsel Yönetim Planı'nın **F- Toplu Yapı Yönetim Kurulunun, 4.sorumluluk ve görevleri maddesi d** fıkrasına uygun olarak yürütülmektedir.

- 1) Önceki döneme ait, **738.613,15 TL** tutarındaki kamu borçları, firma ve şahıs faturaları yeni dönem bütçesinden ödenmiştir.
- 2) Bloklar ve Toplu Yapı Yönetimi çalışanları için iş sağlığı ve güvenliği OSGB şartname ve sözleşmesi etkin şekilde hazırlanmış olup, tehlike sınıfları, tehlike sınıfları yönetmelikleri incelenerek SGK nezdinde çok tehlikeden, az tehlikeye geçirilmiş ve geçmişte bu iş için ödenen fiyatın yarısı ile sözleşme yapılmıştır.
- 3) Bloklar ve Toplu Yapı Yönetim Ortak Alanlarına ait Sigorta poliçesi yenileme işlemleri için kapalı zarf usulü ile teklifler alınmış site komşularından ve blok yöneticilerinden isteyen kişiler ile komisyon kurularak, blok yöneticilerin huzurunda fiyat teklifleri açılmış, değerlendirme ve analiz çalışmaları yapılarak blok yöneticilerine sunulmuş en iyi teknik ve ekonomik şartları sağlayan firma ile sözleşme imzalanarak çalışmaya başlanmıştır.
- 4) Sitemizde hizmet veren Börekçi, Balıkçı, Köfteci vb. yiyeceklerin satışında hizmet veren şirketlerden hijyen belgesi, sağlık raporu ve vergi levhası vb. evrakları temin edilmiş, taraflar arası sözleşme yapılarak karşılıklı güven ortamı tesis edilmiştir.
- 5) Yaşanmış olan olağanüstü doğa olayları sebebiyle Site ortak alanlarında yıkılan ağaç ve süs bitkileri sigorta kapsamı içine aldırılarak zararların karşılanması için gerekli olan girişimler tamamlanmıştır.
- 6) Kurumsal davalar ve site içi çalışan ya da malikler ile ilgili davalara ait hukuk zincirinin devamlılığı sağlanarak teklif alınan iki kişi ve bir hukuk bürosu incelenmiş FLY hukuk bürosu tercih edilerek sözleşme imzalanarak, tüm davalar takip edilmektedir.



- 7) İşlevsiz ve dökülme sorunu yaratan Gediz beton direklerinin siteden çıkarılması için geçen sene talep edilmiş olduğu ancak bir işlem gerçekleşmediği tespit edilmiştir. Randevu alınarak Karşıyaka Gediz Elektrik İşletme Müdürü ziyaret edilmiş ve yerleşkede bulunan 34 adet direğin kaldırılması için mutabakat sağlanmıştır. Söküm ve taşınma işlemleri için keşif yapılmıştır.
- 8) 2025 yılından devreden kıdem tazminatı karşılığı 2.104.689 TL dir. 2026 yılı içerisinde iş ilişkisi kesilen personele 728.186,89 TL kıdem ve ihbar tazminatı ödemesi yapılmıştır. 31.03.2026 tarihinde kıdem tazminatı hesabımızda 2.212.567,63 TL bakiyemiz mevcuttur.
- 9) Genel kurulun verdiği yetki ile site içerisine banka ATM si konulması için başta İş bankası ile ve diğer bankalarla görüşülmüş ve İş bankası ile yapılan görüşmeler devam etmektedir.
- 10) Uzun zamandır Flamingo kapısı karşısında bulunan toprak alanda biriktirilmiş bitki atıkları kompoze olma sıfatını kaybettiği için ücretli olarak çöp dökme alanına taşıtırılmış ve tekrar otopark alanı düzenlenmiştir.
- 11) Site içerisinde elektrik enerjisi besleme dağıtım ve kullanım noktalarında çok büyük problemler ve uygun olmayan kablolama, izolasyon ve dağıtım panılarının risk teşkil ettiği tespit edilmiştir. Bu konu detaylı olarak projelendirilmekte olup gerekli olan tedbirlerin alınması için çalışmalar yürütülmektedir. Bu konuda bir Elektrik Mühendisinden danışmanlık hizmeti alınarak, raporlama çalışması devam etmektedir.
- 12) Önceliklerimizden olan ve Genel Kurul kararı ile yetki verilen otopark alanlarının düzenlenmesi güvenlik sorununun yaşanmaması amacıyla 1559 dairede yaşayan ve aracı olan tüm komşularımıza ruhsatını ibraz etmek kaydı ile:

#### **A-Plaka Tanıma Sistemi**

- Otopark boş dolu ışıklı bilgi levhası,
- Her komşuya ruhsatı üzerlerine olan 2 aracın tanıtılması ancak aynı anda sadece bir aracın otoparka girişinin sağlanması,
- Ayrıca yaz aylarında da otopark boşluk oranının artması ile birinin içerde olması durumunda diğerinin girişinin engellenerek herkese otopark sağlanması
- Otoparkta birden fazla aracı olanların dışarı çıkartılması
- Bariyerlerin elektrik kesilmesi yangın durumu veya acil durumda açık konuma getirilmesi.



B- Network ağının sağlanarak haberleşme ağının kurulması

C- Hareketli Güvenlik personellerinin takibi için bekçi Tur kontrol sisteminin yapılması.

D- Siteye gelen ziyaretçi veya misafirlerin güvenlik personeli ile konuşularak içeri alınma izni için telefon santrali oluşturulması. Kat sakinleri kendi vermiş oldukları telefon numaraları üzerinden aranarak misafirlerin siteye giriş durumu sorgulanacak izin verilmesi durumunda site içerisine alınacaktır.

E-Girişlerde turnike kapı yapılarak kontrollü kapı açılması ve kapanmasının sağlanması

- Yaya kapılarının kopyalanmayan mavi boncuklara yükseltilmesi

Tüm İşlemler için

- ❖ Plaka Tanıma Sistemi 331.788,00 TL
- ❖ Fiber Optik Alt Yapı 176.000,00 TL
- ❖ Telefon Santral Sistemi 105.864,00 TL
- ❖ Bekçi Tur Sistemi ve Bakımı 23.600,00 TL
- ❖ Turnike Sistemi 189.600,00 TL

beş firmadan teklif alınmış blok yöneticileri ile toplantı yapılarak paylaşılmış, teknik ve ekonomik olarak en iyi firma seçilerek KDV dahil gerekli indirimler sağlanmış ve sözleşme imzalanmıştır, 07 Mayıs 2026'a kadar devreye alınacaktır.

F - Mavişehir Muhtarının tanışma ve ihtiyaçlarımızın tespiti buluşmasında, bitki atıklarının belediye tarafından alınması ve atık yağların muhtarlık tarafından alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi konusunda yardım talebinde bulunulmuştur.

#### **YAPILMASI PLANLANAN PROJELER.**

- 1) Site görünürlüğünü artırıcı, site genelinde bulunan yeşil alanlar iyileştirilerek peyzaj mimarlığı kurallarına uyumlu yaşam alanları oluşturulacaktır.
- 2) Yıldız Park alanında rekreasyon çalışmaları gerçekleştirilecek. Bu sayede insanlar arasında iletişim kaliteleri artırılarak komşuluk ilişkilerinin geliştirilmesi hedeflenmektedir.
- 3) Saklı Bahçe alanında Yoga Pilates vb. spor etkinlikleri ve doğum günü kutlamaları organizasyonu sağlanacaktır.
- 4) Çocuk oyun parkının zemin kaplama alanının bozulduğu tespit edilmiş, düzenleme çalışmaları başlatılmıştır.



- 5) Peyzaj alanlarının çiçek ve bitkilendirilmesi sağlanacak. Bu işle ilgili bir peyzaj mimarlığı firmasından danışmanlık hizmeti alınması planlanmaktadır.
- 6) Bloklarda yangın algılama ve ihbar sistemi kurulumu için ihtiyaç duyan ve talep eden bloklara teknik destek verilerek teknik şartname oluşturulması, firma seçimi ve sözleşme oluşturulması konularında destek olunacaktır. Site etrafında kurulacak fiber optik kablo sistemi ile tüm bloklarda yangın algılama, asansör içinde kalma durumunda haberleşme vb. konular tek bir elden yönetilecektir.
- 7) Geri dönüşüme uygun atıkların bloklardan alınması ve bertaraf edilmesi konusunda çevre ve şehircilik bakanlığından sıfır atık belgesi alınması gerekmektedir. Bu konuda çalışmalar başlatılmış olup görüşmeler devam etmektedir.
- 8) Mayıs ayında (5 Mayıs) bahara merhaba şenliği düzenlenebilmesi için çalışmalar yürütülmektedir. Bütçemizde böyle bir tutar yer almadığı için şenliğin finansmanını tedarik etmek amacıyla; sitemize iş yapan tedarikçiler den sponsorluk anlamında destek arayışları yürütülmektedir. Çevremizde bulunan okul, hastane vb. kuruluşlar ile de bu konularda görüşmeler yürütülmektedir.
- 9) Mavişehir 1.Etap yönetimi ziyaret edilerek tanışma ve iş birliği toplantısı yapılmıştır.
- 10) İzmir Büyükşehir Belediyesi ile tanışmak ilişkilerin güçlendirilmesi ve sorunların dile getirilmesi sağlanacak.

**Saygılarımızla,  
Mavişehir 2.Etap Konutları  
Toplu Yapı Yönetimi**



**MAVİŞEHİR II. ETAP  
25486/1 ADA PARSEL  
TOPLU YAPI YÖNETİCİLİĞİ**

	31 Ocak 2026 (TL)	31 Şubat 2026 (TL)	31 Mart 2026 (TL)
2025 'den DEVREDEDEN	-738.612,79	-125.464,97	602.106,50
TOPLU YAPI GELİR	3.277.682,20	3.277.682,20	3.277.682,20
TOPLU YAPI GİDER	2.664.534,41	2.550.110,73	3.101.179,21 250.488,98 1.317.480,35
TOPLU YAPI KALAN	-125.464,97	602.106,50	-789.359,84

Plaka Okuma  
Peşinat  
SGK ve Muhtasar  
B.ödeme

**ÖZET BÜTÇE**

	31 Ocak 2026 (TL)	31 Şubat 2026 (TL)	31 Mart 2026 (TL)	TOPLAM (TL) 31.03.2026 itibarıyla
BAĞIŞ HESABI	168.106,99	25.216,15	36.974,50	230.297,64
İLAN REKLAM	17538,93	6750	-199,96	24.088,97
FAİZ GELİRİ	218638,02	54875,33	73673,01	347.186,36

KIDEM TAZMİNATI VE İHBAR ÖNELİ	Ocak 2026 (TL)	Şubat 2026 (TL)	Mart 2026 (TL)	TOPLAM (TL) 31.03.2026 itibarıyla
2025'den DEVREDEDEN	-4.600.972,01			
TOPLU YAPI HESABINDA OLAN	2.104.688,99			
TOPLU YAPI 2026 AYRILAN MİKTAR				647.400,00
TOPLU YAPI FAİZ GELİRİ				188.665,33
TOPLU YAPI KULLANILAN				728.186,89
				<b>2.212.567,63</b>