SİTE YÖNETİMİ 2026 YILI EYLÜL (9.) AY FAALİYET RAPORU

Sayın Kat Malikleri ve Sakinlerimiz,

Yönetim Kurulumuz, sitemizin huzuru, güvenliği ve mülk değerinin korunması ilkesi doğrultusunda Eylül 2026 dönemi çalışmalarını tamamlamıştır. Bu raporda; sitemizin mali durumundan alt yapı ve bakım-onarım faaliyetlerine, hukuki süreçlerden gündemdeki projelere kadar tüm gelişmeler bilgilerinize sunulmuştur.

SİTE MALİ DURUMU

Sitemizin mevcut bütçesi, gelir gider tablosu aidat alacakları ve genel finansal durumu kat maliklerimizin bilgisine Denetçi Raporu 9. İle şeffaf olarak Toplu Yapı Denetçileri tarafından sunulmuştur.

Gelir / Aidat Tahsilat Durumu: Bütçe hedefleri doğrultusunda aidat tahsilat süreçleri takip edilmekte, zamanında yapılmayan ödemeler için gerekli hatırlatmalar ve hukuki takibata esas bildirimler yürütülmektedir.

Kıdem Tazminat Fonu : 31.12.2025 tarihinde hesaplarda bulunması gereken 4.705.661 TL iken hesapta 2.104.688 TL bulunduğu ve negatif 2.600.973 TL bütçe açığı/yükümlülüğü ile kıdem tazminatı hesabı devralınmıştır.

30.09.2026 tarihi itibariyle hesapta bulunan 4.042.386 TL olup, bulunması gereken 5.604.494 TL' dir. Kıdem tazminatı farkı yönetim kurulunun titiz çalışması ve işletme projesinin doğru yönetimiyle negatif 1.562.108 TL ye kadar düşürülmüştür.

- İşten çıkarılan personele kıdem ve ihbar tazminatı toplam 728.186 TL ödeme yapılmıştır.
- Kıdem tazminatı hesabında 723.684 TL nemalandırma sağlanmıştır.
- 2025 Yılı 12.ay Denetçi raporunda belirtildiği üzere devam eden davalar nedeniyle tazminat ve işe iade olacak 6 eski çalışanın haklarının tahmini 1.500.000 TL olacağı bildirilmiştir.

Giderler ve Bütçe Dengesi: İşletme projesine uygun olarak rutin giderler (personel, elektrik, su, bakım vb.) ödenmiş, zorunlu ve acil fiziki/teknik harcamalar bütçe imkânları dâhilinde karşılanmıştır. Yönetim Kurulunun titiz ve şeffaf çalışma ilkesi ile bütçeden 2.000.000 TL birikim sağlanmıştır. Detay mali tablolar ve banka dökümleri incelemek isteyen kat maliklerimizin bilgisine hazırdır.

PERSONEL

Büro personeli: 4
Bahçe Personeli: 7
Teknik personel:4
Güvenlik Personeli: 17
Toplam: 32

Personel ücret ve yardım giderleri: 11.493.329,16 TL. olarak gerçekleşmiş olarak 70.026,84 Tl. fazla vermiştir. Gerçekleşme %99,39

Güvenlik Ücret Giderleri: 12.766.278,41 TL. olarak gerçekleşmiş olup 66.1254,41 açık vermiştir. Gerçekleşme %105,46

MALİ MÜŞAVİR İŞLERİ VE BAHÇE İŞLERİ HUKUK BÜROSU FAALİYET RAPORLARI, YÖNETİMİ

Mali Müşavir İşlemleri: Alınan Luca mali müşavir programı ile muhasebe birimi -Yönetim Kurulu bilgi ve denetiminde 350.000 TL tasarruf yapılmıştır. Aylık SGK bildirgelere ilişkin işlemler, vergi beyannameleri, resmi defter kayıtları ve personel özlük dosyası kontrolleri eksiksiz tamamlanmıştır.

Bahçe ve Peyzaj İşleri Yönetimi: Ortak yeşil alanların mevsimsel bakımı, ağaç budama, çim biçme ve sulama hatlarının kontrolleri rutin takvim dâhilinde yürütülmüş; zararlı bitki/haşere mücadelesi haftada iki gün gerçekleştirilmiştir.

Hukuk Bürosu Faaliyetleri: Sitemiz lehine/aleyhine devam eden icra takipleri (14 adet), dava süreçleri (29 adet) ve resmi kurum yazışmaları ve alınan mütalaa'ları (24 adet) Danışman Hukuk Büromuz tarafından takip edilmekte ve düzenli olarak raporlanmaktadır.

SİTE İÇİNDE YAPILAN VE YAPILACAK İŞLER

Engelli Otopark Alanları Düzenlemesi: Otoparklarımızın muhtelif bölgelerinde engelli komşularımızın kullanımı için 8 adet araç park yeri standartlara uygun olarak mavi zemin ve simge ile boyanarak tahsis işlemleri tamamlanmıştır. Ayrıca silinen otopark çizgileri boyanarak yenilenmiştir.

Süs Havuzları Bakımı: Süs havuzlarımızda hijyen sağlama amacıyla şok klorlama ile detaylı temizlik yapılmış, havuz iç zemin boyaları tazelenmiş ve aydınlatma armatürleri yenileriyle değiştirilmiştir.

Kalorifer Daireleri ve Tur Takip Sistemi: Teknik servis personellerimizin kalorifer daireleri ve kritik noktaları düzenli kontrol etmesini sağlamak üzere Tur Takip Sistemi devreye alınmış; rutin kontroller kayıt altına alınmaya başlamıştır.

Güvenlik Tur Takip Sistemi: Güvenlik personellerimizin site içinde kritik noktaları (tüm blokları dolaşacak şekilde) düzenli kontrol etmesini sağlamak üzere Tur Takip Sistemi devreye alınmıştır.

Yangın Algılama Sistemi Kurulumu: Sitemiz dâhilindeki 5 blokta can ve mal güvenliğini artırmaya yönelik Yangın Algılama Sistemi kurulum ve montaj çalışmaları için saha keşifi, şartname ve tekliflerin alınması konusu tamamlanarak montaj çalışmaları başlatılmıştır.

Yön Tabelaları: Site içi yerleşimi ve araç/yaya sirkülasyonunu kolaylaştırmak amacıyla yön tabelalarının imalat ve montaj işlemleri başlatılmıştır.

Toprak Alan Otopark Düzenlemesi ve Sticker Uygulaması: Toprak alan otopark bölgesinde zemin tesviyesi yapılarak; bariyer kamera ve çit düzenlemesi ile otopark düzeni ve güvenliği için önceki yönetim tarafından siparişi verilen tarafımızca ödemesi gerçekleşen araç tanıtım kartı (Sticker) 'ların kullanılarak ve sakinlerin satın alarak 2.araçlarının girişleri sağlanacaktır.

Kedi Beslenme Alanları: Kedilerin hijyenik ortamlarda beslenebilmesi için site içerisindeki mevcut kedi beslenme noktaları iyileştirilmiş ve korunaklı hale getirilmiştir. Aynı ortamı paylaşan sakinlerimiz ve çocuklarımız için çevre kirliliği yaratmadan temiz bakımlı alanlar oluşturulmuştur. Tüm harcamalar oluşturulan hayvan sever hesaplarındaki birikimden karşılanmış olup, site yönetimi hesaplarından karşılanmamıştır.

Karşıyaka Belediyesi Görüşmeleri: Sitemizi ve çevresini ilgilendiren park ve yeşil alanda yapılaşma konusunda belediye tarafından yapılması planlanan 1200 m2 yapılaşma ve kafe ile otopark düzenlemeleri için itirazlarımız Karşıyaka Belediyesi yetkilileri ile yapılan görüşmelerde dile getirilmiş, yazılı şikayet ve eylemler (siyah kurdele bağlama, siyah çelenk bırakma, siyah balon uçurma) ile sosyal medya kanallarında duyurulmuş, istekler ilgili kurum kuruşlara iletilmiştir. Ancak sürecin iptali veya kısıtı sağlanamamıştır. Durum, takip edilmektedir.

ELEKTRİK ALT YAPI RAPORU VE İŞLERİ:

Önceki yönetimlerin yeni projeler gerçekleştirirken ve denetimsiz çalışmaları nedeniyle elektrik norm ve yönetmeliklerine uymayan saha projelendirmeleri hayati tehlike oluşturacak düzeye getirmiştir. Bizden önceki yönetimin 2026 Genel Kurulunda konuya değinmesi konuyu açıklaması ile öğrendiğimiz ancak işletme projesinde bu konuda harcama kalemi veya beklenmeyen gider konulmamış olduğu bilinmektedir. Bu amaçla, site elektrik alt yapısının mevcut durumunu yansıtacak teknik rapor hazırlatılmış. Önceki yönetimlerin insan hayatını doğrudan etkileyen bu hayati konuya öncelik vermesi yönetimin devamlılığı ilkesi içinde çok önemlidir.

Mevcut elektrik alt yapısı ekonomik ömrünü doldurmuş parça parça yapılan müdahaleler nedeni ile kontrolsüz ve tehlikeli bir yapıya dönüşmüştür.

Bu nedenlerle elektrik altyapısının bütüncül olarak ele alınması ve yenileme projesinin hazırlanarak uygulanması gerekmektedir.

1) Elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliğine aykırılık oluşturduğu için can güvenliği riski ile karşı karşıyayız. Panoların alt kısmı nem ve su birikmesi nedeniyle, elektrik çarpması, kısa devre ve yangın riski açısından önem arz etmektedir.

2) Panoların acilen yerlerinin değiştirilmesi, IP koruma sınıflı panolar kullanılarak su ile temasının kesilmesi zorunludur. Hidrofor ve elektrik panosunun ayrı ortamda bulunması hayati risk oluşturmaktadır.

3) Aydınlatma direğinde konuma topraklanmasının bulunmadığı, suya maruz kalan alt kısımlarda elektrik bandı ile kapatıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca koruma topraklama iletkenliğinin bulunmaması, zamanla yapılan yanlış ve geçici kablo ekler güvenli işletilmeyecek duruma getirmiştir.

4) Trafo 9 sonrası, istek koleji önünde bulunan Güvenlik binasını besleyen enerji kablo hattı çevre düzenlenmesi sonucunda C blok önünde kaldırım altında kalmış durumdadır. Bu hat iptal edilerek Güvenlik binası beslenen site içerisinden, yer altından ve standartlara uygun yeni bir güzergâh üzerinden tesis edilmesini zorunlu kılmıştır. CCTV Sistemleri ve Güvenlik kapılarına ait enerji ve data hatları açıkta ve düzensiz bulunmaktadır, yönetmeliklere uygun şekilde tesis edilmesi zorunludur, yer altı kablolama standartlara uygun şekilde yenilenmesi zorunludur.

Maliyet: Yaşanan bu zorunluluk neticesinde Zorunlu Acil Elektrik Altyapısı Harcamaları kapsamında 4,057.680 milyon TL yatırım bedeli oluşmuştur.

Armatürlerin Yenilenmesi İşi: Ayrıca bazı armatürlerin ankrajlarında çatlaklar bulunduğu tespit edilmiş ve bu çatlakların ev tipi koruma bantları ile sarılmış olduğu görülmüştür, bazı armatürlerin de çalışmadığı tespit edilmiştir. Elektrik kaçağı yaratabileceği için yapılacak revizyon işlemleri ile elektrik kaçağı engellenecek olup, sağlıklı çalışması sağlanamayacaktır. Armatürlerin değişimi ve çatlak ankrajların yeniden yapılması için yatırım bütçesi gerekmektedir.

ÇARDAK (MEMBRAN) YAPIMI PROJESİ:

2026 Yılı Genel Kurulu'nda 5 Numaralı Önerge ile kabul edilen ve site sosyal hayatını destekleyecek Çardak yapımı işine ilişkin araştırmalar yapılmış yeni nesil çardak malzemesi olan Membran (geçirgen, nefes alan, %80 güneşi iten malzeme) malzemenin şartnamesi hazırlanmış tedarikçilerinden alınan fiyat teklifleri ve maliyet tabloları hazırlanmıştır.

Yatırım bedeli 159 m2 -450m2 için 2milyon TL ile 4,5 milyon TL aralığında olduğu saptanmıştır. Yatırım bedeli birikimlerden karşılanması düşünülmüş ancak elektrik altyapısının acilen iyileştirilip yönetmeliklere uygun hake getirilmesi gerektiği için öncelik bu işe verilmiştir. Yatırım bedelinin yeni projelere eklenmesi gerekmektedir.

o Temel bilgiler: Membran ön germe ve statik analizlerinde, özel olarak

geliştirilmiş "EASY_2020" non-lineer yapısal analiz programı kullanılıp sistemin davranışı doğru bir şekilde tespit edilerek ve amaca en uygun optimum çözümler bulunacaktır. Hesaplamalar, uluslararası güncel yönetmelik ve standartlara göre yapılacaktır.
Yukarıda açıklanan çerçevede yapılacak işler:
o Membran ön germe ve kompenzasyon hesapları, Kar ve rüzgar yüklerinin hesaplanması, Kompenzasyon hesaplarına göre membran 'pattern'lerinin dizaynı ve İmalat projeleri ve 'shop drawing'lerin çizilmesi sağlanacaktır.
o Teknik Özellikler:
Membran İmalatı, Avrupa'dan ithal tip2 – tip3 (Sattler ve/veya Serge Ferrari) malzemesi kullanılacaktır. Alüminyum ve/veya aksi belirtilmedikçe elektro galvanizli çelik (St37 veya üstü) germe detayları olacaktır. Membran imalatları, malzeme özelliğine bağlı olarak, dijital kontrollü ısısal kaynak ve/veya yüksek frekans (HF) kaynak makineleri ile yapılacaktır.
o Çelik Konstrüksiyon İmalatı
Tasarımın gerektirdiği şekilde St37 ve/veya üstü dayanımda çelik malzeme kullanılacaktır. Kaynak elektrotu, oksijen vb. tüketim malzemeleri temin edilecektir. 8.8 ve/veya 10.8 kalitede somun, cıvata ve pulları (aksi belirtilmedikçe elektro galvanizli) temin edilecektir. Çelik parçalar kumlama ya da asit banyosu prosesine tabi tutulacaktır. Taşıyıcı çelik elemanlara yüzey bitirme işlemi olarak epoksi astar üzeri akrilik boya tatbik edilecektir.
o Sistem özellikleri:
1. UV ışınlarını %80 oranında yansıtır, altına aydınlık ağaç gölgesi verir.
2. Su geçirmezdir.
3. Alev yürütmezdir (yanabilir ama yanıcı değildir).
4. Örtü ömrü 20-25 yıl arası, çelik ömrü ise ölçülebilir olarak birkaç yüzyıldır. Örtülerin ömrü bittiğinde aynı çelik sistem kullanılarak örtüler yenilenebilir.

Bu proje için tedarikçi teklifleri 150m2-450m2 arasında 15.000 € - 45.000 € arasında değişmektedir. Yatırım bedeli için Toplu Yapı tarafından bu proje için yapılan 2.000.000 TL birikimin büyük kısmı zorunlu Elektrik Altyapısı İçin kullanılması için aktarılması gündeme alınmıştır.

Değerli kat sakinlerimizin bilgilerine sunulmuştur.

Saygılarımızla,
Mavişehir 2.Etap 25486/1 ADA/PARSEL
Toplu Yapı Yönetimi