

ERYAMAN POLSAN-1 KONUTLARI 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ)
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ETİMESGUT / ANKARA

SAYI : 2026/1

05. OCAK 2026

KONU : Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısı

Sayın; Blok Maliki/Sakini

1. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Ankara Eryaman Polsan Konutları 46478 Ada 1 Parsel Yönetim Planı hükümleri gereğince, Eryaman Polsan-1 Konutları 46478/1 Ada (Ayışığı Sitesi)'nin **2026 Yılı Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısı (Yönetici ve Denetçi Seçimleri)** EK-1'te belirtilen tarih, saat ve yerde yapılacaktır.

2. Planlanan ilk toplantıda toplantı yeter sayısının (**Vekaletler dahil A, B, C bloklar için 18+1, D, E, F bloklar için 24+1'tir.**) sağlanamaması halinde, ikinci toplantı bir hafta sonra aynı yer ve saatte yapılacaktır.

3. Ada Yönetim Kurulu'nun faaliyetlerine ilişkin Ada Denetim Kurulu'nun raporu EK-2'de gönderilmiştir.

4. Tüm kat maliklerinin EK-1'de belirtilen tarihlerde birer saatlerini sitemizin bu önemli faaliyetine ayırarak yapılacak toplantılara katılmalarını, blok yönetici ve denetçilerini seçmelerini, görüş ve önerileri ile 2026 yılında yapılacak faaliyetlere katkıda bulunmalarını saygılarımızla rica ederiz.


Tayyar BULUT
Ada Yönetim Kurulu Üyesi


Eyyup YURDUSEVER
Ada Yönetim Kurulu Üyesi


Mehmet Nesih YASAK
Ada Yönetim Kurulu Başkanı

EKLER :

EK-1 (Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısı 'Yönetici / Denetçi Seçimi' Programı)

EK-2 (Ada Yönetim Kurulunun 2025 Yılı Faaliyetlerine İlişkin Ada Denetim Kurulunun Raporu)

ERYAMAN POLSAN-1 KONUTLARI 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ)
2026 YILI
BLOK KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTISI (YÖNETİCİ VE DENETÇİ
SEÇİMİ) PLANLAMASI

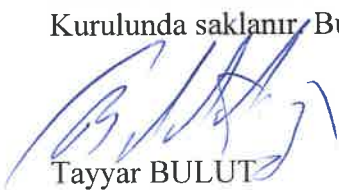
BLOK	1.TOPLANTI			2.TOPLANTI		
	TARİH	SAAT	YER	TARİH	SAAT	YER
A BLOK	25.01.2026 Pazar	10:00	Ayışığı Sitesi Yönetim Bürosu D Blok	01.02.2026 Pazar	10:00	Ayışığı Sitesi Yönetim Bürosu D Blok
B BLOK		11:00			11:00	
C BLOK		14:00			14.00	
D BLOK		15:00			15.00	
E BLOK		16:00			16.00	
F BLOK		17:00			17.00	

BLOK KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTISI VE YÖNETİCİ/DENETÇİ SEÇİMİNE İLİŞKİN ESASLAR :

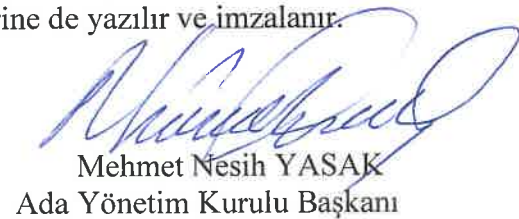
1. Blok Kat Malikleri Kurulu, kat malikleri sayısının yarısından fazlasıyla toplanır. Oy çokluğu ile karar verilir. İlk toplantıda yeterli sayı sağlanamaz ise, ikinci toplantı bir hafta içinde yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.
2. Blok Kat Malikleri Kurulunun kararları, toplantıya veya karara katılmış olmasalar dahi, o bloktaki bütün kat maliklerini bağlar.
3. Kat Malikleri Kurulu Karar Defteri blok yöneticisinin kişisel sorumluluğunda saklanır. Eski ve yeni yöneticiler arasından tutanakla devir/teslim edilir.
4. **Her kat maliki bir oy hakkına sahiptir.** Aynı blokta, bir kişi birden çok bağımsız bölüme malikse, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkı vardır. Ancak bir kişinin kullanabileceği oy sayısı, Blok Kat Malikleri Kurulu'ndaki bütün oyların 1/3'den çok olamaz.
5. **Kat maliklerinden birinin yerine tayin edeceği bir vekil toplantıya katılabilir, oy verebilir ve YÖNETİCİ olarak seçilebilir.** Bu vekil, diğer bir kat maliki veya hariçten bir kişi olabilir. Ancak, **BİR KİŞİ EN FAZLA İKİ (2) KİŞİYE VEKALET EDEBİLİR.** Vekil temsil yetkisini yazılı bir belge ile kanıtlamak zorundadır.

Blok yöneticisi, kendi üyeleri (kat malikleri) arasından veya dışardan biri olabilir. Ancak, blok denetçisinin KENDİ ÜYELERİ (KAT MALİKLERİ) ARASINDAN olması gerekir.

6. Seçim sonuçları, toplantıya katılanların tamamı tarafından imzalanacak iki nüsha olarak hazırlanan tutanakla belgelenir. Bu tutanaklardan biri Blok Yöneticisinde, ikincisi Ada Yönetim Kurulunda saklanır. Bu tutanaklar, Kat Malikleri Kurulu Karar Defterine de yazılır ve imzalanır.


Tayyar BULUT
Ada Yönetim Kurulu Üyesi


Eyyup YURDUSEVER
Ada Yönetim Kurulu Üyesi


Mehmet Nesih YASAK
Ada Yönetim Kurulu Başkanı

**POLSAN-1 KONUTLARI 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİM KURULUNUN
2025 YILI FAALİYETLERİNE İLİŞKİN
ADA DENETİM KURULU RAPORU**

Bu rapor, **Ada Yönetim Planı Madde.32.(5) gereğince** Eryaman Palsan-1 Konutları 46478/1 Ada (Ayışığı Sitesi)'nin 2026 Yılı Blok Kat Malikleri Kurulu ve Ada Temsilciler Kurulu Toplantılarında alınacak kararlara esas olmak üzere Ada Denetim Kurulu tarafından hazırlanmıştır.

GENEL VE İDARİ KONULAR :

1. 10.02.2025 tarihinde yapılan Ada Temsilciler Kurulu toplantısına ilişkin sonuç raporu site dışında ikamet eden tüm kat maliklerine WhatsApp ile gönderilmiş, site içindeki kat maliklerine ve sakinlere imza karşılığı ulaştırılmış, Ayışığı Sitesi'nin www.ayisigisitesi.com internet sitesinde yayınlanmıştır. Ayrıca tüm kat malikleri SMS ile bilgilendirilmiştir
2. 2025 yılı Gelir-Gider Defterinin açılış noter onayı yaptırılmıştır.
3. Dönem içerisinde yapılan 367 adet iş ve işleme ait harcama belgeleri (fatura/fiş/gider pusulası/banka ödeme dekontu) sıra numarası verilerek dosyada muhafaza edilmiştir. Fatura ve fişlerin üzerine hangi işe ait harcama olduğu yazılmıştır.
4. Her aya ait gelir-giderler muhasebe programına işlenmiş, aylık raporlar alınarak dosyalanmış, aidat/avans/gecikme cezası borcu olan kat maliklerine **her ay bir defa** WhatsApp SMS Telefon ile bildirim yapılmıştır.
5. Aylık/yıllık gelir gider durumu, yapılan harcama/gelir kalemleri ile mevcut para durumunu gösteren çizelge **her ay** blok giriş kapılarına asılarak kat malikleri/sakinleri bilgilendirilmiştir.
6. Sitede çalışan kapıcıların maaş bordroları ile hesap/ücret pusulaları her ay düzenli olarak hazırlanmış ve görevlilere imzalatılarak ödeme dekontu ile birlikte muhafaza edilmiş, bir nüshası kendilerine verilmiş ve SGK primleri her ay düzenli olarak ödenmiştir. Kapıcıların kıdem ve ihbar tazminatı hesabına güncel durumu sağlayacak miktarda para aktarılmış ve bu para vadeli hesapta değerlendirilmiştir.

2025 YILINDA YAPILAN İŞLER / FAALİYETLER :

- 1- Sitemizde çalışan üç personel için NET ANKARA OSGB İŞ SAĞLIĞI VE GÜV. DAN. TİC. LTD. ŞTİ. ile 19.02.2025 tarihinde İş Sağlığı ve İş Güvenliği sözleşmesi yapılmıştır.
- 2- Sitemiz 1A, 1F ve 1E bloklarında tıkanan kanalizasyon ASKİ tarafından vidanjör yardımıyla temizlenmiştir. Ayrıca 1E blokta kırılan rögar kapağının yenisi alınarak değiştirilmiştir
- 3- Sitemiz 1A blokta bina giriş kapısının bozulan akıllı kilidin tamir edilemediğinden dolayı yenisi alınmış ve değiştirilmiştir.
- 4- Sitemiz içerisindeki kuruyan ağaçların ve güllerin bakımı ve budama işleri ile genel temizliği yapılmıştır.
- 5- Asansörlerin periyodik bakımı için firmalardan alınan tekliflerden diğer firmalar elenmiş OMAK asansör firmasıyla periyodik bakım sözleşmesi yapılmıştır.
- 6- Sitemizde görevli Kapıcı Orhan ANİL in 01.02.2025 tarihli dilekçesine istinaden 20.03.2025 tarihinde Yönetim Kurulunca alınan karar doğrultusunda 31.03.2025 tarihinde ilişkisi kesilmiş olup. 02.04.2025 tarihinde kıdem tazminatı ödenmiştir. Ayrıca 05.04.2025 tarihinde yönetim odasında saat 14:00' da arabulucu toplantısına iki tarafında katılımıyla anlaşma sağlanmış ve arabuluculuk tutanağı imza altına alınmış ve dosyasına kaldırılmıştır.
- 7- Mevcut yönetime seçilenler tarafından büro hizmetlerinin yürütüldüğü görülmüştür. **Yönetim tarafından yürütülen büro hizmetlerin Sitemize tasarruf sağladığı görülmüştür.**
- 8- WhatsApp ve sosyal medya aracılığıyla yönetimin vermiş olduğu işe alım ilanı sonucundan yapılan müracaatlar arasında, Sitemizde çalıştırılmak üzere 08.04.2025 tarihinde Mehmet SAYIN adında yeni bir görevli alınmış ve sözleşmesi yapılmıştır.

- 9- Sitemiz 1A Blok sol asansörün butkon butonu, 1F blok sağ asansörün ve bahçe kapılarının kilidi, şifrelediği ve butkon butonları bozulduğundan dolayı değiştirilmiştir.
- 10- Sitemizde mevcut sondaj kuyusunun dalgiç pompası bozulduğundan dolayı yenisi alınmıştır. Ayrıca demir borularının paslandığı ve delindiğinden dolayı (PPRC) plastik borularla değiştirilmiştir.
- 11- Sitemizde mevcut altı (6) blokta hidrofor dairelerinde kısmi kalan metal su borularının (PPRC) plastik borularla değiştirilmiştir.
- 12- Sitemiz bloklarında mevcut 12 Adet 6KG HYS YSC yangın tüplerinin dolum ve bakımlarının yapılmıştır.
- 13- Site Yönetim dairesinin kartlı doğalgaz sayacının ömrünü tamamladığından dolayı yeni faturalı sayaçla değiştirilmiştir.
- 14- 1B, 1D ve 1E blokların hidrofor motorlarının yaşanan arızalar giderilmiştir.
- 15- Sitemizde mevcut altı (6) bloğun yangın alarm sistemleri çalışmadığından dolayı firmalardan teklif alınarak yeniden yaptırıldığı ve faal hale getirilmiştir.
- 16- Sitemizde mevcut güvenlik kamera sistemleri ile otomatik kayar kapının elektrik arızalarının tespiti sonucunda 200mt 3x2,5 NYM kablo, 8 adet 12V 5A adaptör, 1 adet 12V 7A adaptör değiştirilerek çalışır hale getirilmiştir.
- 17- Site yönetime ait 1E Blok 49 nolu daire 01.07.2025 tarihinde kiraya verilmiştir.
- 18- Sitemiz 1C blok bina giriş ve otopark yaya giriş kapılarının akıllı kilidi bozulduğunda dolayı yeni akıllı kilit alınmış ve değiştirilmiştir.
- 19- Sitemizin altı bloğunun makine dairelerinde mevcut eksi floresan lambaların özeliğini yitirdiğinden dolayı sökölerek yerine ledli lambalar taktırılmıştır.
- 20- Sitemizde mevcut altı bloğun yangın merdivenleri, sığınaklar binaların etrafı ve zemin balkonların alt kısımları zararlı böcek ve haşerelerden korunmak için Biozen Çevre Sağlığı firmasına ilaçlama yaptırılmıştır.
- 21- Sitemizde Mevcut altı bloğun Yangın alarm sisteminin çalışmadığından dolayı firmalardan teklif alınarak en uygun teklifi veren Özmen Elektrik firmasına yaptırılmıştır.
- 22- Sitemiz Araç giriş yaya kapısının akıllı kilidi bozulduğundan dolayı yeni akıllı kilit alınmış ve değiştirilmiştir.
- 23- Sitemizde Mevcut oniki asansörün mavi etiket eksikliklerin tamamlanması için Omak Asansör firmasına yaptırılmıştır ve 18-19 Ağustos 2025 tarihleri arasında artıbel belgelendirme teknik kontrol gözetim ve eğitim hizmetleri Ltd. şti. firması tarafından yapılan teknik kontroller neticesinde 18-19 Ağustos 2026 tarihine kadar mavi etiket verilmiştir.
- 24- Halı sahada bozulan iki adet projektör, Yönetim odasından 1A blok arkasındaki kameraları kabloları fareler tarafından kemirdiğinden dolayı 280 mt yeni kablo çekilmiştir. Ayrıca 1A bloğa üçlü elektrik sigortası, 1C bloğun okul girişi, 1C bloğun otopark, 1B bloğun sol yanı ve blok girişi, 1F blok ambulans girişi kapısı, 1A-1F blok arası ve 1D -1E blokların kameraları değiştirilmiştir.
- 25- Sitemiz 1C, 1D ve 1E Bloklarının çatılarında akan ve bozulan yerlerin bakım ve onarımı yaptırılmıştır.
- 26- Sitemiz çevre aydınlatma direklerinden arızalan 12V 5A üç adet besleme adaptörü, 3 adet Led lambaların ve 100 mt elektrik kabloları değiştirilmiştir.
- 27- Sitemiz 1C blok bina giriş kapısında kırılan menteşeler, yangın merdivenin kırılan kapı hidrolikleri ve otopark yaya kapısının akıllı kilit trafosu değiştirilmiştir.
- 28- Sitemiz blok girişlerindeki kıvrıcık paspasların eskidiğinden dolayı yeni kıvrıcık paspas halı alınarak blokların giriş merdivenlerine serilmiştir.
- 29- Sitemiz içerisinde bulunan çocuk oyun alanına kum takviyesi yapılmıştır.
- 30- Sitemizde mevcut blok giriş kapılarının ve bahçe giriş kapılarındaki akıllı kilitlerinin aküleri bittiğinden dolayı yenileri alınmış ve değiştirilmiştir.
- 31- Sitemizde mevcut olan bütün hidrofor motorlarının bakımları yapılmıştır. Çalışmayan bozuk olan oniki (12) adet yangın motorlarının tamiri yapılması için firmalardan teklif alınarak en uygun teklifi veren firmaya verilmiş, tamirleri yaptırılmış ve çalışır duruma getirilmiştir. Ayrıca bütün hidrofor motorlarının da bakımları yapılmıştır.

5. Sitemizde mevcut olan hidrofor odalarında bulunan su ve yangın motorları çalıştığı zaman giriş katlarında ikamet eden kat sakinlerinin yüksek sesten çok rahatsız olduklarından dolayı, yüksek sesle çalışan hidrofor motorlarının sesiz çalışabilmesi için bir çözümün bulunması işinin yaptırılması.
6. Hidrofor motorlarının bulunduğu odalarının tabanlarının daha düzgün olması için mozaik, fayans veya şap işinin yaptırılması,
7. Banyo ve lavabolardan gelen kokuların giderilmesi için rüzgar güllerin yenilenmesi işinin yaptırılması,
8. Asansör ve yangın merdivenlerinin kapılarının boyatılması konusu, gelecek yönetim için tavsiye niteliğindedir.

Polsan-1 Ayışığı Sitesi Yönetim Kurulunun 2025 yılı faaliyetlerine ilişkin Ada denetim kurulu raporunun önümüzdeki dönem alınacak kararlara esas olmak üzere tüm kat maliklerine ulaştırılması ve www.ayisigisitesi.com internet sitesinde yayınlanması, Site Yönetim Kurulunun faaliyetleri için teşekkür eder, kat maliklerine saygılarımızı sunarız. (04/01.2026)



Hüseyin ÜNVER
Denetim Kurulu Üyesi



NİHAT AR
Denetim Kurulu Üyesi



Yaşar GÜMÜŞ
Ada Denetim Kurulu Başkanı

MALİ KONULAR :

Dönem içerisinde elde edilen gelir ve yapılan gider durumu ile kasa ve banka hesaplarındaki mevcut bakiye durumu aşağıda belirtilmiştir.

2025 YILI GELİR GİDER ÇİZELGESİ

GİDERLER			GELİRLER		
1	Genel giderler	371.956,96	1	Aidat gelirleri	2.399.371,17
2	Personel giderleri	1.560.293,98	2	Faiz gelirleri (gecikme)	467.862,84
3	Bakım onarım giderleri	517.863,42	3	Yatırım gelirleri	755.944,16
4	Demirbaş alımı-bakım onarımı	32.687,85	4	Kira gelirleri	243.204,00
5	Yatırım giderleri	754.445,42	5	Sair gelirler	41.163,75
	TOPLAM	3.237.247,63		TOPLAM	3.907.545,92

MEVCUT BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER			BİR YIL ÖNCEKİ MEVCUT VE BAKİYELER		
1	Garanti Bankası (Kıdem tazminatı hesabı)	1.785.407,61	1	Garanti Bankası (Kıdem tazminatı hesabı)	1.273.590,20
2	Garanti Bankası (Cari hesap)	140.780,65	2	Garanti Bankası (Cari hesap)	59.563,16
3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67	3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67
3	Aidat İadeleri	2.635,00	4	Kasa mevcudu	9.217,77
4	Kasa Mevcudu	83.846,16		*****	*****
	TOPLAM	2.012.670,09		TOPLAM	1.342.371,80

GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI	5.249.917,72	GELİRLER GENEL TOPLAMI	5.249.917,72
---	---------------------	-------------------------------	---------------------

01.01.2026 tarihi itibarıyla 19 kat maliki/sakini tarafından ödenmeyen aidat ve gecikme cezası alacağı mevcuttur. (**Toplam 17.014,98 TL'dir.**)

Aidat ve yatırım borçlarını zamanında ödeyen kat maliklerine haksızlık edilmemesi ve hukuklarının korunması, borcu olan maliklerin de yasa gereğince işleyen %5 gecikme zammı nedeniyle borçlarının artmaması için bir an önce tahsilat tamamlanmalıdır.

SONUÇ :

Harcamalar, 2025 Yılı Tahmini Bütçesi/İşletme Projesinde öngörülen gider planlamalarına uygun olarak yapılmış (*ancak, ihtiyaç duyulan ve acil çıkan hususlar olmuştur.*), yapılan harcama/giderlere ilişkin fiş/e-fatura/banka dekontu alındığı, yapılan harcamaların usulüne uygun olduğu görülmüştür.

Planlanan aidat gelirleri %99,00 ve yatırım gelirleri %100 oranında tahsil edilmiştir. Tahsil edilemeyen aidat alacakları mevcuttur. **2025 yılı faaliyetlerinin ibra edilmesine engel bir durum bulunmadığı görülmüştür.**

Gelecek dönem için;

- Asansörlerin daha güvenli çalışması için firmalardan teklif alınarak panoların değiştirilmesi ve ayrıca kabinlerinde yenilenmesi yaptırılması.
- Sitemizde mevcut altı bloğun etrafındaki kırılan bozulan kilit parkelerin yaptırılması.
- Sitemizde mevcut olan iki adet totemin yıprandığı bakımlarının ve eksikliklerin yaptırılması.
- Sitemizde mevcut olan altı adet su depolarının temizliğinin yaptırılması.