

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

SAYI : 2025/1

06 OCAK 2025

KONU : Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısı

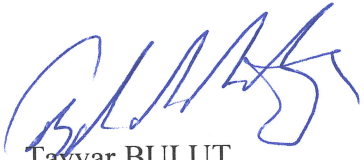
Sayın; Blok Maliki/Sakini

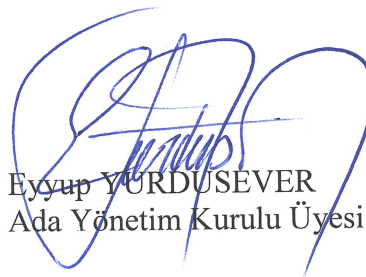
1. 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Ankara Eryaman Polsan Konutları 46478 Ada 1 Parsel Yönetim Planı hükümleri gereğince, Eryaman Polsan-1 Konutları 46478/1 Ada (Ayışığı Sitesi)'nin **2025 Yılı Blok Kat Malikleri Kurulu Toplantısı (Yönetici ve Denetçi Seçimleri)** EK-1'te belirtilen tarih, saat ve yerde yapılacaktır.

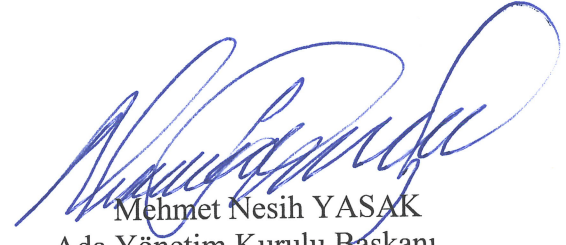
2. Planlanan ilk toplantıda toplantı yeter sayısının **(Vekaletler dahil A, B, C bloklar için 18+1, D, E, F bloklar için 24+1'tir.)** sağlanamaması halinde, ikinci toplantı bir hafta sonra aynı yer ve saatte yapılacaktır.

3-2024 Yılı Gelir-Gider Raporu EK-2'de, Ada Yönetim Kurulu'nun faaliyetlerine ilişkin Ada Denetim Kurulu'nun raporu EK-3'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 2025 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 (2024 Yılı Gelir-Gider Raporu)

EK-3 (Ada Yönetim Kurulunun 2024 Yılı Faaliyetlerine İlişkin Ada Denetim Kurulunun Raporu)

ERYAMAN POLSAN-1 KONUTLARI 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ)
2025 YILI
BLOK KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTISI (YÖNETİCİ VE DENETÇİ
SEÇİMİ) PLANLAMASI

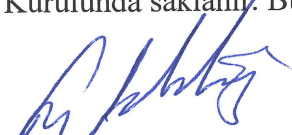
BLOK	1.TOPLANTI			2.TOPLANTI		
	TARİH	SAAT	YER	TARİH	SAAT	YER
F BLOK	26.01.2025 Pazar	10:00	Ayışığı Sitesi Yönetim Bürosu D Blok	02.02.2025 Pazar	10:00	Ayışığı Sitesi Yönetim Bürosu D Blok
E BLOK		11:00			11:00	
D BLOK		14:00			14.00	
C BLOK		15:00			15.00	
B BLOK		16:00			16.00	
A BLOK		17:00			17.00	

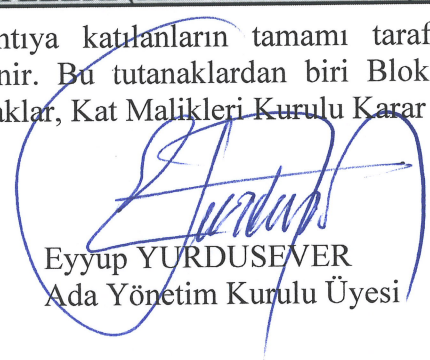
BLOK KAT MALİKLERİ KURULU TOPLANTISI VE YÖNETİCİ/DENETÇİ SEÇİMİNE İLİŞKİN ESASLAR :

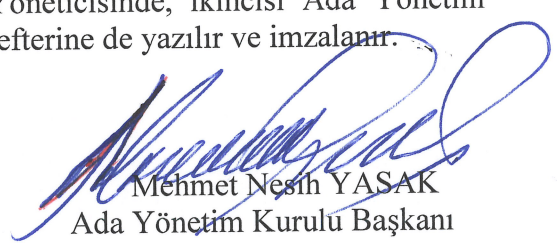
1. Blok Kat Malikleri Kurulu, kat malikleri sayısının yarısından fazlasıyla toplanır. Oy çokluğu ile karar verilir. İlk toplantıda yeterli sayı sağlanamaz ise, ikinci toplantı bir hafta içinde yapılır ve toplantı yeter sayısı aranmaksızın, toplantıya katılanların oy çoğunluğu ile karar verilir.
2. Blok 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 Neşih YASAK
Ada Yönetim Kurulu Başkanı

POLSAN1 AYIŞIĞI SİTESİ

01.01.2024 - 31.12.2024 TARİHLERİ ARASI GELİR/GİDER RAPORU

Ek-2

GİDERLER		GELİRLER	
SAIR GİDERLER		ÖNCEKİ AY BANKA BAKİYELERİ	573.111,42
1 GENEL GİDERLER	206.335,90	GARANTİ BANKASI ERYAMAN Şubesi	51.104,26
1.01 ELEKTRİK GİDERİ	117.618,70	GARANTİ BANKASI (YATIRIM) ERYAMAN Şubesi	3.785,67
1.02 YÖNETİM SU GİDERİ	300,00	GARANTİ BANKASI (KIDEM) Şubesi	518.221,49
1.04 YÖNETİM DOĞALGAZ GİDERİ	3.700,00		
1.05 YÖNETİM İNTERNET GİDERİ	1.119,10		
1.07 BİLGİ İŞLEM KİRTASIYE GİDERLER	9.563,10		
1.09 NOTER GİDERLERİ	2.321,41	ÖNCEKİ AY KASA BAKİYESİ	12.624,01
1.10 YÖNETİM TELEFON GİDERİ	1.879,15		
1.11 AVUKAT GİDERLERİ	2.929,67	SAIR GELİRLER	283.714,92
1.12 ULAŞIM VE NAKLIYE GİDERLERİ	500,00	9 DİĞER GELİRLER	283.714,92
1.13 TEMSİL GİDERLERİ	9.013,93	9.01 BANKA FAİZ GELİRİ	275.583,71
1.16 TEMİZLİK MALZEME GİDERLERİ	44.967,46	9.02 SİTEYE VERİLEN ZARAR GELİRİ	720,00
1.17 MUHASEBE GİDERİ	11.880,00	9.07 ARAÇ ŞARJ İSTASYONU GELİRİ	7.411,21
1.18 BANKA İŞLEM GİDERİ	113,38		
1.21 İLAÇLAMA GİDERLERİ	325,00	AİDAT GELİRLERİ	2.185.751,96
1.28 SMS KONTÖR ALIMI	105,00	01 - Aidat	1.890.783,27
2 PERSONEL GİDERLERİ	910.257,86	BANKA	1.890.783,27
2.01 PERSONEL MAAŞ GİDERLERİ	642.983,10	02 - Yatırım	177.421,88
2.02 PERSONEL SGK GİDERLERİ	228.974,76	BANKA	177.421,88
2.05 YÖNETİM KURULU HUZUR HAKKI	31.850,00	03 - Kira Bedeli	103.087,00
2.06 DENETİM KURULU HUZUR HAKKI	6.450,00	BANKA	103.087,00
3 BAKIM ONARIM GİDERLERİ	398.580,35	GECİKME FAİZİ	14.459,81
3.01 PERİYODİK ASANSÖR BAKIM GİDERİ	54.000,00	BANKA	14.459,81
3.02 DİAFON BAKIM ONARIM GİDERİ	6.120,00	EMANET HESAPLAR	0,00
3.03 ASANSÖR MALZEME GİDERLERİ	10.206,00		
3.04 HİDROFOR BAKIM ONARIM GİD.	66.000,00		
3.06 SU DEPOSU TEM. BAKIM ON. GİD.	15.900,00		
3.07 KAMERA BAKIM ONARIM BED.	36.850,00		
3.08 YANGIN TUPÜ YENİLEME	14.472,00		
3.09 KAPI BAKIM ON. GİD.	19.335,98		
3.10 ASANSÖR DENETİM GİDERİ	29.256,48		
3.11 BİNA BAKIM ONARIM GİDERLERİ	50.549,78		
3.12 ELEKTRİK MALZ. BAKIM ON. GİD.	32.299,99		
3.13 SU TESİSATI BAK. ON. GİD.	2.082,20		
3.14 KANALİZASYON BAK. ON. GİD.	16.213,68		
3.16 BAHÇE BAKIM ON. GİDERLERİ	43.294,24		
3.17 DEMİRBAŞ BAKIM GİDERLERİ	2.000,00		
5 YATIRIM GİDERLERİ	197.656,40		
5.01 ASANSÖR REVİZYON GİDERİ	169.496,40		

Ek-2

5.10 RÖGAR KAPAKLARI DEĞİŞİMİ	2.460,00
5.19 DEMİRBAŞ ONARIM GİDERLERİ	1.700,00
5.21 MERDİVEN İMALATI	24.000,00
AİDAT İADELERİ	0,00
BANKA BAKİYELERİ	1.333.154,03
GARANTİ BANKASI ERYAMAN Şubesi	59.563,16
GARANTİ BANKASI (YATIRIM) ERYAMAN Şubesi	0,67
GARANTİ BANKASI (KIDEM) Şubesi	1.273.590,20
KASA BAKİYESİ	9.217,77
GENEL TOPLAM	3.055.202,31

3.055.202,31

GENEL TOPLAM

3.055.202,31



**POLSAN-1 KONUTLARI 46478/1 ADA (AYIŞIĞI SİTESİ) YÖNETİM KURULUNUN
2024 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 2025 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. 05.02.2024 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 sitesine konulmuş ve ayrıca tüm kat malikleri SMS ile bilgilendirilmiştir
2. 2024 yılı Gelir-Gider Defterinin açılış noter onayı yaptırılmıştır.
3. Dönem içerisinde yapılan 455 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.

2024 YILINDA YAPILAN İŞLER / FAALİYETLER :

1. Sitemiz 1D-1E Bloklarının ve bahçe kapısının hidrolikleri değiştirildiği görülmüştür.
2. Sitemiz 1A blok havalandırma boşluğunda pis su boruları kırıldığından dolayı demir merdiven imalatı ve montajı yapılmıştır.
3. Sitemiz 1A blok sol asansörün röle kart tamiri ve kapı makarası değiştirilmiştir.
4. Sitemiz 1C blok sol asansör butonu değiştirilmiştir.
5. Sitemiz otopark kapısının giriş ve çıkış kısımları ikili ilişkiler neticesinde Etimesgut Belediyesi tarafından asfalt yaptırılmıştır.
6. Sitemizde mevcut bulunan altı (6) bloğun ara koridor duvarlarında aslı bulunan yangın tüplerinin 4 yıllık süresi tamamlandığından dolayı yeniden barış grup firmasıyla sözleşme yapıldığı, 6K YSC yangın tüplerinin dolumu ve bakımları yaptırılmıştır.

7. Sitemiz içerisinde bulunan ağaçların ve güllerin bakımı ve budama işlerinin yapıldığı ve 20x20 taban gübre atıldığı, ilaçlandığı ayrıca yılarca biriken çam dikenleri ve yaprak birikintiler ininde tırmıkla genel temizliyi yapılmıştır.
8. Sitemiz 1A-1F-1C ve 1E bloklarının yerinden çıkan, kırılan yağmur boruları vinç yardımıyla yaptırılmıştır.
9. Sitemizde bulunan mevcut altı (6) bloğunda tıkanan rögarların, mutfak giderlerinin vidanjör ve kimyasal madde yardımıyla temizliği yapılmıştır.
10. 1A blok arka kısmındaki deforme olan kameraların kabloları ve bataryaların değiştirilmiştir.
11. OMAK Firmasıyla asansörlerin periyodik bakım sözleşmesi yenilenmiştir.
12. Mevcut yönetime seçilenler tarafından büro hizmetlerinin yürütüldüğü görülmüştür. **Yönetim tarafından yürütülen büro hizmetlerin Sitemize tasarruf sağladığı görülmüştür.**
13. Sitemiz otopark otomatik kapısının switch'nin arızalandığından dolayı değiştirilmiştir.
14. 1A-1B-1C ve 1E blokların girişinde bozulan mevcut diyafon'un tamirleri yapılmıştır.
15. Eski görevli Hasan Sarı'nın Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 33. Hukuk Dairesine yapmış olduğu itiraz sonucunda, Karar no: 2024/605-28.03.2024 tarihinde sitemiz lehine sonuçlanmıştır.
16. Yönetim Kurulunun 02.04.2024 tarihinde almış oldukları karar doğrultunda sitemizde Elektrikli Araç kullanan sakinlerimiz için otoparkın müsait bir kısmına voltrun elektrikli araç şarj istasyonu firmasıyla 17.04.2024 tarihine (5) beş yıllık sözleşme yapıldığı ve 21.05.2024 tarihinde bir adet şarj istasyonu kurularak faaliyete geçirilmiştir.
17. 1C Blok sağ asansörünün ana kartı bozulduğundan dolayı tamiri yaptırılmış, sol kapının kapı kilidi ise yenisi alınarak değiştirilmiştir.
18. 1B- Blok sol asansörün yayı ve butkon butonu bozulduğundan dolayı yenisi taktırılmıştır.
19. 1A-Blok sağ asansörün butkon butonu bozulduğunda dolayı yenisi taktırılmıştır.
20. Site sakinlerimizin daha iyi hizmet almaları için Superonline fiber optik alt yapısı yenilenmiştir.
21. Sitemiz 1F-1E ve 1D blokların kamera kablolarını farenin kemirmesinden dolayı kamera görüntülerinin kesilmesi sonucunda 230 mt yeni kablo çekilmiştir.
22. Site sakinlerinin daha iyi internet hizmeti almaları için 1000 Mbps hızında türk net alt yapısı tamamlanarak hizmete alınmıştır.
23. Sitemiz mevcut altı (6) bloğun hidrofor bakımlarının yapıldığı, Ayrıca, 1B Bloğun 3 fazlı elektrik şalterinin değiştirildiği, 1E ve 1D blokların 750/1000 Lt membran lastiklerinin değiştirilerek çalışır duruma getirilmiştir.
24. Sitemizde mevcut oniki (12) adet asansörlerin ARTIBEL sertifikasyon kontrol ve teknik muayenesi neticesinden sonra 18.08.2025 tarihine kadar mavi etiket belgesi alınmıştır.

25. Sitemizin altı (6) bloğun bina girişlerine gece yeterli aydınlatma olmadığından dolayı daha aydınlık olması için LED sensörlü aydınlatma sistemi yaptırılmıştır.
26. Sitemiz içerisinde mevcut bozulan kameraların değiştirildiği ve arızalanan kameralarında bakımları yaptırılmıştır.
27. Sitemiz 1F blok asansörün sağ kapı faz sıralı koruma rölesinin bozulduğundan dolayı yenisi ile değiştirilmiştir.
28. Sitemiz 1A ve 1F bloğun arka kısımlarında yıpranan ve özeliğini yitiren damlalık hortumları kaldırılmıştır.
29. Sitemizde mevcut altı (6) bloğun su depolarının ASLAN SU DEPOSU TEMİZLİK VE İZOLASYON firmasınca temizliği ve bakımı yaptırılmıştır.
30. Sitemiz 1C Blok sağ ve sol asansörlerin tahrik kasnağı ve halatı ekonomik ömrünü tamamlandığında dolayı OMAK ASANSÖR firması tarafından değiştirilmiştir.
31. Sitemiz 1A ve 1B Bloğun kapıcı dairelerinin bozulan kombilerin tamiri yapıldığı ve 1C Blok kapıcı dairesinde su basınç düşürücüsü değiştirilmiştir.

MALİ KONULAR :

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

2024 YILI GELİR GİDER ÇİZELGESİ

GİDERLER			GELİRLER		
1	Genel giderler	206.335,90	1	Aidat gelirleri	1.890.783,27
2	Personel giderleri	910.257,86	2	Faiz gelirleri (gecikme)	14.459,81
3	Bakım onarım giderleri	398.580,35	3	Yatırım gelirleri	177.421,88
4	Demirbaş alımı-bakım onarımı	0	4	Kira gelirleri	103.087,00
5	Yatırım giderleri	197.656,40	5	Sair gelirler (Bnk)	283.714,92
	TOPLAM	1.712.830,51		TOPLAM	2.469.466,88

MEVCUT BANKA BAKİYELERİ, KASA VE İADELER			BİR YIL ÖNCEKİ MEVCUT VE BAKİYELER		
1	Garanti Bankası (Kıdem tazminatı hesabı)	1.273.590,20	1	Garanti Bankası (Kıdem tazminatı hesabı)	518.221,49
2	Garanti Bankası (Cari hesap)	59.563,16	2	Garanti Bankası (Cari hesap)	51.104,26
3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	0,67	3	Garanti Bankası (Yatırım hesabı)	3.785,67
4	Kasa Mevcudu	9.217,77	4	Kasa mevcudu	12.624,01
	TOPLAM	1.342.371,89		TOPLAM	585.735,43

GİDERLER VE BAKİYE/ MEVCUT TOPLAMI	3.055.202,31	GELİRLER GENEL TOPLAMI	3.055.202,31
---	---------------------	-------------------------------	---------------------

31.12.2024 tarihi itibarıyla 22 kat maliki/sakini tarafından ödenmeyen aidat ve gecikme cezası alacağı mevcuttur. **(Toplam 13.905,54 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, 2024 Yılı Tahmini Bütçesi/İşletme Projesinde öngörülen gider planlamalarına uygun olarak yapılmış (*ancak, ihtiyaç duyulan ve acil çıkan hususular 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. **2024 yılı faaliyetlerinin ibra edilmesine engel bir durum bulunmadığı görülmüştür.**

Gelecek dönem için;

1. Blokların girişine Yönetim Planında yazılan şekilde numara yazılması (B3-3-1A (1-A) gibi)
2. Kameriyaların alt kısımları beton veya mozaik ile tesviye edilmesi,
3. Yangın hidrofor motorlarının tamamı bakım onarımları yapılarak faal hale getirilmesi,
4. Hidrofor odaların kalan metal su borularının plastik borularla değiştirilmesi,
5. Sitenin bahçe sulama tesisatının ekonomik ömrünü yitirdiğinden yeni sulama sisteminin yaptırılarak, çimlerin yenilenmesinin yaptırılması,
6. Hidroforların bulunduğu odalarının tabanlarının mozaik, fayans veya şap yaptırılması,
7. Rüzgar güllerin tamamı işlevini yitirdiğinden yenisi alınarak değiştirilmesi,
8. Asansör ve yangın merdivenlerinin kapılarının boyatılması konusu, gelecek yönetim için tavsiye niteliğindedir.

Polsan-1 Ayışığı Sitesi Yönetim Kurulunun 2024 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. (05.01.2025)

Mustafa GENCEROĞLU
Denetim Kurulu Üyesi

Özcan YILMAZ
Denetim Kurulu Üyesi

Yaşar GÜMÜŞ
Ada Denetim Kurulu Başkanı