

ANKARA ONURKENT SİTESİ 2025-2026 DÖNEM SONU DENETİM KURULU RAPORU

Denetim Kurulu olarak,

Denetlenen Dönem: **01/07/2025 – 30/06/2026** tarihleri arasındaki Site yönetim faaliyetlerini, mali/idari/hukuki işlemler ve yasal yükümlülükler incelenmiştir. Daha önce 3, 6 ve 9 aylık ara denetim raporları bilgilerinize sunulmuştu, bugün özet olarak 2025-2026 dönemi için alınmış notlar özet olarak bilgilerinize sunulacaktır.

Sayın komşularımız;

Öncelikle şunu ifade etmek gerekir ki, son iki yıllık dönem 2002 yılından bu yana sitenin alışık olduğundan çok farklıydı. Tarihimizde ilk olarak sorunlar kendi içimizde tartışarak çözülmek yerine yargıya taşınmıştır, iki yıldan bu yana devam eden ciddi sayıda dava bulunmaktadır. Bugün hukuki süreçler konusunda konuşmak sadece sizi germek ve toplantıyı istenmeyen yere taşımak olacağı için adli gelişmeler konusunda zamanınızı çalmayacağız. İstendiği taktirde saptanacak bir tarihte Hukuk komitemiz bu konuda katılmak isteyenlere bilgilendirme yapacaktır.

Cihan Bey başkanlığındaki yönetim kurulu 27 Temmuz 2025 tarihinde burada yaptığımız olağan genel kurul toplantısında seçilerek göreve başladığı halde, fiili olarak imza yetkisini ve banka erişimini alması karar defterinin toplantıya getirilmemesi sebebi ile 17 Ekim 2025 tarihine kadar mümkün olmamıştı. Karar defteri bu tarihte defalarca yapılan uğraşlar sonunda Mahkeme Hâkimi tarafından Cihan beye verilmiş ve 21 Ekim 2026 tarihinde resmen noter yetkisi alınmıştır. Dolayısı ile bu döneme iki periyotta bakmak daha doğru olacaktır. 27 Temmuz 2025 – 21 Ekim 2025 arası önceki yönetim yetkisi bitmişken, yetki uzatım başvurusu mahkemece kesin olarak RED edilmişken, bir şekilde Ziraat bankasını manipüle etmiş ve site hesaplarını kullanarak o periyotta yetkisiz para çıkışlarına sebep olmuştur. Bu çıkışlardan dolayı hesapta para kalmayınca otomatik ödemeler gerçekleşememiş ve kontrol dışı cezai faizler oluşmuştur. Bu konu halen yargıda olup gelişmeleri ilerleme oldukça paylaşılan hukuki süreçler dokümanından takip

edebilirsiniz. Yaklaşık 3 ay süren bu belirsiz dönemde konuya hâkim bilinçli 54 kat malikimizin kendi aralarında karar vererek aidatları site hesabı yerine ortak bir hesapta toplaması sayesinde site çok daha büyük kayıplar, cezalar ve belki de yargıya aksedebilecek durumlardan kurtulmuştur. Bu ortak hesaptan maaşlar, sigorta ödemeleri, elektrik, su, ecrimisil, tamirat vs. tüm kaçınılmaz site harcamaları ödenmiş ve daha büyük sorunlar yaşanmamıştır. Cihan bey yönetimindeki yönetim kurulu 21 Ekim 2025 tarihinde resmen yetkiyi alınca ortak hesaptaki bakiye, faiz getirileri ile birlikte site hesabına devredilmiştir.

21 Ekim 2025 tarihinden itibaren tüm alanlarda yönetim devralındıktan sonra site hesap ve ödeme belgeleri yeni site muhasebecimize ve yargıya taşınmış konular anlaşma yapılan yeni site avukatımız Gülsüm hanıma adım adım devredilmiştir. Eski yönetimin çalıştığı ve site adına yetki verdiği avukatlar azledilmiş, ancak ne yazık ki bu avukatlar başta olmak üzere site hesabından çok ciddi hukuki masraf ödemeleri yapılmak durumunda kalmıştır.

Cihan Bey başkanlığındaki yönetim kurulu çalışmalarından altını çizerek öne çıkaracağım maddeler;

- 1- Bakım-Onarım çalışmaları kapsamında ortaya çıkan sorunlar her aşamasında müdahale edilerek halledilmiştir. Arıtmamızın bozulan motoru, zaman içinde çürüyen borulama ağı değiştirilmiş olup, difüzörlerin değişimi için de girişimde bulunulmuş olup, yaz dönemi sonunda arıtma suyu tahliye edilerek bu adım da yeni seçilecek yönetim tarafından yapılacaktır.
- 2- Bahçe çalışmalarına sürekli ve sistematik olarak devam edilmiş, yağış sezonunun verimli geçmesi ile site geçen seneki kuru halinden kurtulup yeşile dönmüştür.
- 3- Belki de en kritik maddelerden biri, eski yönetim tarafından bilinçli ya da bilinçsiz olarak adli araştırması yapılmadan işe alınan sabıkalı çalışanlarla ilişki kesilmesi olmuştur. Biri yeni yönetim anlayışını görünce kendi ayrılmış, diğeri ile anlaşma yapılarak işten ayrılması sağlanmıştır. Bu çok fazla kat maliki tarafından haklı olarak talep edilen bir konuydu. Ayrılan personel yerine sitenin yıllarca tanıdığı ve ev anahtarlarını teslim edecek kadar güvendiği Süleyman ve Hüseyin beyler ile anlaşma yapılmıştır.

- 4- Zeytin ihalesi açık ve teklif toplanarak yapılmıştır, zeytin rekoltesinin düşük olması gelire yansımış olsa da zeytincilikte bunun yıllara göre değiştiği malumunuzdur. En azında ihale tutarının tümünün site kasasına girdiğine hepimiz emin olduk.
- 5- Yine çok dikkat çekmek istediğimiz bir konu bazı kat maliklerince imara ve konut statik projelerine tamamen aykırı yapılan tadilat ve ilavelerdir. Unutmayalım ki halen belediyenin elinde açık duran Onurkent Sitesi İmar aykırılıkları dosyası bulunmaktadır ve bu konunun nereye varacağı belli değildir. Ferdi olarak alınabilecek maddi ve yıkım cezalarından daha önemlisi ise yapılan bazı tadilatların binaların statik taşıma sistemine aykırı olduğudur. Deprem kuşağında bulunan konumumuzda 5 kuvvetinin az üzerinde bir deprem dahi statik proje görmezden gelinerek tadilat yapan bazı konutlarda yıkıma sebep olabilir. Merak edenlere sebepler yerinde izah edilecektir. Ne yazık ki bu konuda yapılan uyarılar bugüne kadar bazı kat maliklerince tamamen göz ardı edilmiş ve edilmeye devam edilmektedir.
- 6- Kanayan yara, harap olmuş iskele belediye ile görüşmeler sonucu belediye tarafından sitemizden bir ödeme yapılmaksızın sökülüştür. Aslında belediyeye yeni iskele yapmak istemesi durumunda avantaj sağlayacağı izah edilse de belediye sökmeyi tercih etmiştir. Milli Emlağa konu resmen iletilmiş olup önümüzdeki dönem iskele ecrimisil ödemesi Eylül 2025 – ile sökölme tarihi arasında yapılacak olup, bu son ödeme olacaktır.
- 7- Geçtiğimiz kış çok açık şekilde yönetim ve çalışma ekibini zorlayan bir konu hala birçok evin çatı oluk sisteminin kanalizasyona bağlı olması şeklinde karşımıza çıkmıştır. Yağışın da çok fazla olması ile sürekli olarak kanalizasyonda biriken yağmur suyunun boşaltılması hem iş gücü hem de elektrik masrafı oluşturmuştur. Önümüzdeki dönem olukları kanalizasyona bağlı evlerde bu durumun bahçeye tahliye şeklinde değiştirilmesi için önlemler ve aksiyonların alınması zorunludur.
- 8- Yönetim kurulumuzun en başarılı olduğu konulardan biri de önceki dönemin başarısızlığı sebebi ile aidat ödeme akışında gerek belirsizlik gerekse de güven kaybı ile oluşan karmaşayı bitirmek olmuştur. 2025-2026 dönem sonu devirde,

önceki dönemden borcu olan tek hane kalmıştır ki bu kat malikimiz 24 aydan fazladır aidat ödemediği için icralık olmuş, durum yargıya aksetmiştir.

9- Gelir gider akışı açısından belgesiz yapılan veya belgesi muhasebeye aktarılmamış bir kayda rastlanmamıştır. Dönem gelir gider tablosu aşağıdaki gibidir;

a. GELİRLER

i. Devreden Banka Mevcudu	: 8.005,43₺
ii. Banka Vadesi Hesaplar	: 53.305,56₺
iii. Aidat Ödemeleri	: 3.364.218,80₺
iv. Zeytin Geliri	: 51.000₺
v. Faiz Gelirleri (fon vs)	: 180.417,05₺ - 31.572,99₺
vi. Diğer Ödemeler Toplamı	: 100.051,17₺

b. GİDERLER

i. Bakım Onarım Giderleri	: 516,593,11₺
ii. Maaş Ödemeleri	: 650.763,49₺
iii. SGK Ödemeleri	: 278.426,13₺
iv. Elektrik	: 181.666,57₺
v. Muhasebe Giderleri	: 76.000,00₺
vi. Kırtasiye	: 7.481,60₺
vii. Banka komisyonları	: 748,39₺
viii. Su Giderleri	: 39.027,07₺
ix. Ecrimisil	: 49.855,27₺
x. Arıtma Giderleri	: 58.731,60₺
xi. Hukuki Masraflar	: 504,198,33₺
xii. Damga Vergisi	: 9.797,39₺
xiii. Genel Giderler	: 269.280,43₺
xiv. Noter	: 24.555,41₺
xv. 5002 Hesap Mevcudu	: 4.969,67₺
xvi. 5021 Hesap Mevcudu	: 1.026.330,56₺

GENEL TOPLAM : 3.725.425,02₺

c. YENİ DÖNEME DEVİR

i. $5002+5021= 1,031,300.23\text{₺}$

Devir rakamının yüksek olmasının 2 ana sebebi; 1- İki kişilik çalışma ekibi ile işe devam edilmesi (biliyorsunuz önceden sezonluk sulama ekibi çalışılıyordu, ancak arıtma suyunun kullanılamaması ile bu konuda tasarruf edilmiştir). 2- Hukuki giderlerin nereye varacağının tahminini yapmak çok zordu, davalar kesin karara bağlandıkça ciddi masraflar oluşacağı aşıkardı. Ancak çoğu davanın dönem içinde karara bağlanamaması, bazılarının istinafa gitmesi sebebi ile bu masraf beklentisi halen olmakla birlikte dönem içine akseden kısmi oranda olmuştur.

Rolando ARMAGO

2025-2026 Dönem Denetçisi