

ANGORA EVLERİ TEMSİLCİLER KURULU MALİ (OLAĞAN) GENEL KURUL TOPLANTISI ÖZET TUTANAĞI

Bu metin, genel kurul deşifresinin özü korunarak sadeleştirilmiştir; ancak ilk özet sürümüne göre daha ayrıntılı olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Toplantı Tarihi	29.03.2026
Toplantı Türü	Mali (Olağan) Genel Kurul
Katılım	74 temsilci / 129 temsilci; oy temsili bakımından %60 çoğunluk.
Toplantının ana eksenleri	Faaliyet raporu, güvenlik uygulamaları, orta alanın korunması, mali tablolar, 2026 bütçesi ve aidat artışı.
Temel kararlar	Yönetim ve denetim kurulu oy birliği ile ibra edildi; iş etiği kuralları oy birliği ile kabul edildi; 2026 işletme bütçesi ve aidat artışı oy çokluğu ile onaylandı.

1. Açılış, Yoklama ve Divan İşlemleri;

Toplantı Divan Başkanı Veli Arif Şimşek tarafından açıldı. Yapılan yoklamada toplantı ve karar yeter sayısının bulunduğu açıklandı. Katılımın temsilci sayısı bakımından %58, temsil edilen oy bakımından ise %60 seviyesinde olduğu ifade edildi. Açılışın ardından saygı duruşu ve İstiklal Marşı ile toplantının ilk bölümü tamamlandı.

Divan, toplantının gecikmeli başlamasına rağmen gündemin verimli biçimde tamamlanması için sunumların mümkün olduğunca özet ile sunulmasını, esas tartışmaların ilgili gündem maddelerinde yapılmasını istedi.

2. Tutanakların İmzalanmasına Yetki Verilmesi;

Temsilciler Kurulu başkan ve başkan yardımcılara genel kurul tutanaklarının imzalanması konusunda yetki verilmesi oy birliğiyle kabul edildi.

3. Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Özeti;

Yönetim Kurulu Başkanı Taner Kip tarafından yapılan sunumda, son dönemde temel hedefin Angora Evleri'nde mahalle düzeninden daha kurumsal bir site düzenine geçişi güçlendirmek olduğu belirtildi. Yönetim, özellikle güvenlik, ortak alan düzeni, mali disiplin ve kurumsal işleyiş başlıklarında yoğunlaştığını ifade etti.

- UKOME kararı doğrultusunda gece kontrollü geçiş uygulamasına geçildi. Giriş kapılarında otomatik bariyerler, plaka tanıma sistemi ve güvenlik personeli birlikte çalışacak şekilde yeni bir yapı kuruldu.
- Kapılarda kontrollü geçiş (00:00-06:00) uygulamasının özellikle transit geçişleri azaltmak, site içi güvenliği artırmak ve giriş-çıkışların daha düzenli takip edilmesini sağlamak amacı taşıdığı vurgulandı.
- Güvenlik sistemi üç bölgeye ayrılarak yeniden organize edildi. Her bölgede devriye aracı ve görevli personel olacak şekilde yeni bir çalışma düzeni kuruldu.
- Aktif kamera sayısının önemli ölçüde artırıldığı, daha önce sınırlı durumda olan izleme altyapısının bugün çok daha geniş kapsama ulaştığı belirtildi.
- Karanlık bölgelerde solar aydınlatmalar kuruldu; çocuk oyun alanları, spor alanları ve bazı parklar üzerinde bakım ve iyileştirme yapıldı.
- Atatürk Büstü ile Şehitler Parkı Anma Alanı'na ilişkin düzenlemeler tamamlandı; bazı kullanım alanları daha düzenli ve görünür hale getirildi.

- Geri dönüşüm alanları, çevre temizliği ve ortak alan bakımı konusunda ekiplerin düzenli çalıştığı, ancak ortak alan temizliğinde sakinlerin desteğinin de önemli olduğu ifade edildi.
- Orta alanın korunmasının yönetimin en önemli önceliklerinden biri olduğu; burada yapılaşmaya yol açabilecek girişimlere karşı hukuki ve idari yolların izlendiği açıklandı.
- Aidat tahsilat oranının yüksek olduğu, ancak aidat borcunu ödemeyen bağımsız bölümler için yasal takiplerin sürdüğü belirtildi.
- Yönetim kurulu üyelerinin ve yakınlarının site ile ticari ilişkiye girmemesi, satın almalarda teklif usulü ve mali şeffaflık gibi başlıklarda kurumsal hassasiyet gösterildiği ifade edildi.

4. Temsilcilerden Gelen İlk Görüş ve Öneriler;

Faaliyet raporunun sunumunun yapılmasının ardından bazı temsilciler söz alarak çevre, kuraklık, yağmur suyu kullanımı, peyzaj ve yeşil alanların korunması konularında öneriler sundu. Özellikle yağmur suyu toplama sisteminin daha etkin işletilmesi, su tasarrufu odaklı peyzaj yaklaşımı ve yeşil alanların daraltılmaması yönünde görüşler paylaşıldı.

- Toplantılarda mali ve teknik raporların daha sade, daha kısa ve daha anlaşılır biçimde özetlenmesinin yararlı olacağı belirtildi.
- Yönetim kuruluna, özellikle güvenlik, ortak alan düzeni ve çevre bakımına ilişkin görünür çabaları sebebiyle teşekkür eden konuşmalar yapıldı.
- Aidatını düzenli ödeyen sakinlerin yükünün korunması, aidat ödemeyen bağımsız bölümlerle mücadelede kararlı olunması gerektiği vurgulandı.

5. Denetim Kurulu Raporu;

Denetim Kurulu adına sunulan raporda, 01.05.2025 - 31.12.2025 dönemine ilişkin mali kayıtlar, gelir-gider belgeleri, banka hareketleri, personel yapısı ve faaliyetlerin incelendiği bildirildi.

Başlık	Denetim Kurulu Değerlendirmesi
Yönetim Yapısı	Yönetim kurulunun görev dağılımının sağlıklı olduğu, kurul üyelerinin ücret almadığı ve site ile ticari ilişki içinde bulunmadığı belirtildi.
Personel ve Operasyon	Toplu Yapı ve İktisadi İşletmede toplam 28 personelin görev yaptığı, dönem içinde bazı personel değişikliklerinin yapıldığı, özellikle saha personeline ücret iyileştirmeleri görüldüğü ifade edildi.
Muhasebe Düzeni	Tüm gelir ve giderlerin belgeye dayalı olduğu, ödemelerin banka sistemi üzerinden ve çift imza kontrolüyle yürütüldüğü, elden tahsilat yapılmadığı açıklandı.
Mali Sonuçlar	Dönem başı mevcudu, gelirlere, giderlere ve dönem sonu nakit mevcudu genel kurulun bilgisine sunuldu; mali disiplinin korunduğu belirtildi.
Borç ve Alacak Takibi	Aidat alacaklarının, icra dosyalarının ve dönem içinde yapılan tahsilatların yönetim tarafından yakından izlendiği ifade edildi.
İktisadi İşletme	İktisadi işletmede zarar oluşmasına karşın genel mali yapının sürdürülebilir olduğu değerlendirildi.
Öneriler	Tahsilatın artırılması, kıdem tazminatı karşılıklarının ayrılması, araçlar için yenileme fonu oluşturulması ve bazı sözleşmelerin güncellenmesi önerildi.

Denetim Kurulu, yapılan inceleme sonunda Yönetim Kurulu'nun ibra edilmesini genel kurulun onayına sundu.

6. Mali Tabloların Görüşülmesi ve İbra;

Mali tablolar ve bütçe gerçekleştirmeleri Sayman Üye Ahmet Aykut Tokel tarafından özetlendi. Kira gelirleri, hukuki giderler, danışmanlık kalemleri ve bazı tahsilat başlıklarıyla ilgili sorular cevaplandı. Özellikle kira gelirleri içinde yer alan kalemlerin tek bir kiracıdan gelen kira ve dönemsel tahsil edilen elektrik-su mahsuplaşmaları olduğu açıklandı.

- Yönetim Kurulu oy birliğiyle ibra edildi,
- Denetim Kurulu oy birliğiyle ibra edildi.

7. İş Etiği Kurallarının Görüşülmesi;

Yönetim tarafından hazırlanan iş etiği kuralları genel kurula sunuldu. Metinde; mevzuata bağlılık, şeffaflık, denetlenebilir mali süreçler, tüm sakinlere karşı eşit davranma, çıkar çatışmasından kaçınma ve yönetim kurulu üyelerinin site ile doğrudan ya da dolaylı ticari ilişki kurmaması gibi temel ilkeler yer aldı.

İş etiği kuralları genel kurul tarafından kabul edildi.

8. Güvenlik, Kontrollü Geçiş ve Kamera Altyapısı;

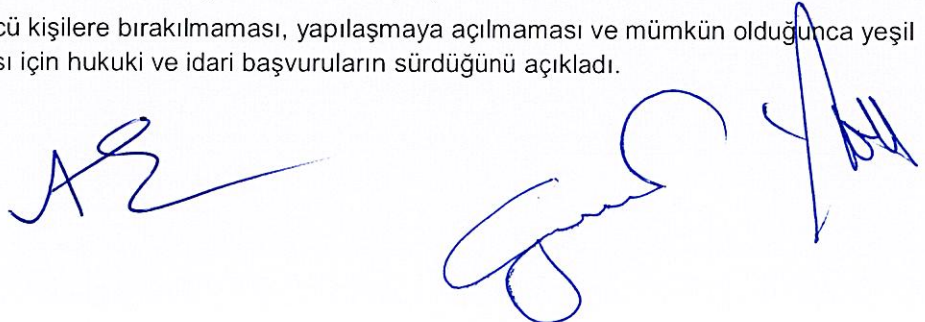
Güvenlik Danışmanı Fuat Büyükşahin ile Güvenlik Müdürü Selçuk Dinç tarafından yapılan ayrıntılı sunumda, güvenliğin yalnızca kapı kontrolü değil; alan güvenliği, teknolojik izleme, devriye yönetimi, giriş-çıkış kayıtları ve emniyet birimleriyle koordinasyonun birlikte ele alındığı kapsamlı bir sistem olarak yürütüldüğü ifade edildi.

- Sitenin çok geniş bir alana yayılması nedeniyle bire bir kapalı kampüs modeli yerine alan güvenliği esaslı bir güvenlik anlayışı izlendiği belirtildi.
- Üç bölge ve üç devriye aracı üzerinden kurulan yeni sistemle özellikle gece saatlerinde daha görünür ve daha yoğun bir denetim sağlandığı ifade edildi.
- Narkotik riskine karşı emniyet birimleriyle koordineli çalışıldığı; önceki dönemlerde sorun yaratan bazı araç ve hareketliliklerin yakından izlendiği bilgisi verildi.
- Plaka tanıma, bariyer ve kamera altyapısının önemli ölçüde güçlendirildiği; kontrolsüz geçişlerin azaltılması için uygulamanın taviz verilmeden sürdürüleceği vurgulandı.
- Hacettepe Ormanı'na komşu toprak yoldan olası girişler, bazı kapı çevrelerinde hız sorunu, radar beklentisi, kasisler ve belirli blok çevresindeki güvenlik hassasiyetleri toplantıda gündeme getirildi.
- Yönetim ve güvenlik birimi, bu konuların bir kısmının tespit edildiğini; bir kısmı için ise belediye, emniyet ve ilgili kurumlarla görüşmelerin sürdüğünü belirtti.
- Katılımcılar tarafından güvenlik uygulamalarının son dönemde daha hissedilir hale geldiği, özellikle görünür devriye ve kontrollü geçiş sisteminin olumlu sonuç verdiği yönünde değerlendirmeler yapıldı.

9. Orta Alanın Korunmasına İlişkin Değerlendirmeler;

Toplantının önemli başlıklarından biri, 28455 ada 2 ve 3 numaralı parsellerde bulunan orta alanın korunması oldu. Bu alanın Angora Evleri'nin karakteri, yaşam kalitesi ve gayrimenkul değeri bakımından temel önemde olduğu yönünde ortak bir değerlendirme ortaya çıktı.

- Yönetim, alanın üçüncü kişilere bırakılmaması, yapılaşmaya açılmaması ve mümkün olduğunca yeşil alan niteliğini koruması için hukuki ve idari başvuruların sürdüğünü açıkladı.



3

- Katılımcılar, bu konuda yönetim ve kooperatif dahil tüm tarafların ortak hareket etmesi gerektiğini, amaç ayrılığı doğurmadan alanın korunmasına odaklanılması gerektiğini vurguladı.
- Bazı temsilciler, alanda mümkün olduğunca yoğun yapılaşmadan kaçınılması ve alanın açık, nefes alınabilir, yeşil bir kamusal alan niteliğinde kalmasının tercih edilmesi gerektiğini ifade etti.
- Orta alanla ilgili önceki sunumların zaman zaman yanlış anlaşıldığı, bu nedenle bundan sonraki süreçte daha sade ve açık bilgilendirme yapılmasının yararlı olacağı yönünde görüşler paylaşıldı.

10. 2026 Dönemi İşletme Bütçesi ve Aidat Artışı;

Toplantının en çok tartışılan bölümü 2026 dönemi işletme bütçesi ve aidat artışı oldu. Sayman Üye Ahmet Aykut Tokel tarafından sunulan bilgiye göre, yeni dönem için yaklaşık 70 milyon TL büyüklüğünde bir işletme bütçesi öngörüldü. Yönetim, bu bütçenin masa başında belirlenmiş keyfi bir rakam olmadığını; personel, güvenlik, araç, akaryakıt, bakım, vergi ve genel işletme giderlerinin tek tek hesaplanmasıyla ortaya çıktığını ifade etti.

Sunumda özellikle, son 15 aylık dönemde aidat artışı yapılmadığı halde gider kalemlerinin artmaya devam ettiği vurgulandı. Bu nedenle teklif edilen oran değerlendirilirken yalnızca tek bir yıllık artış gibi değil, uzun süre artış yapılmadan taşınan maliyet baskısının sonucu olarak görülmesi gerektiği ifade edildi.

- Yönetim, son 15 aylık dönemde aidat artışı yapılmadığını; buna karşın ücretler, vergi yükleri, akaryakıt, araç bakım ve güvenlik maliyetlerinde önemli artışlar olduğunu açıkladı.
- Bütçede en yüksek payın personel ve güvenlik giderlerinde olduğu; toplam bütçenin çok büyük kısmının bu ana kalemlerde toplandığı belirtildi. Toplantıda, bütçenin yaklaşık %85'inin personel, güvenlik ve bu hizmetlerle doğrudan bağlantılı işletme giderlerinden oluştuğu özellikle vurgulandı.
- Sunumda personel maaşı, SGK yükleri, vergi ödemeleri, yol-yemek giderleri, araç giderleri, akaryakıt, süpürge aracı bakım giderleri ve bitkisel atık döküm bedelleri gibi kalemlerde gerçekleşen artışlara tek tek değinildi; bazı kalemlerde önceki döneme göre çok yüksek fiili artışlar oluştuğu ifade edildi.
- Genel kurulda söz alan bazı temsilciler, Türkiye'de fiili enflasyonun herkes tarafından günlük hayatta hissedildiğini, resmi oranların tek başına yeterli açıklama sağlamadığını ve gerçek hayat maliyetlerinin çok daha yüksek seyrettiğini açıkça dile getirdi.
- Yine toplantıda, aidatların en son Aralık 2024 döneminde belirlendiği; aradan geçen yaklaşık 15 ay içinde asgari ücrete iki ayrı artış yapıldığı ve bunun toplam etkisinin yaklaşık %65 seviyesine ulaştığının ifade edildiği görüldü.
- Bu çerçevede bazı temsilciler, önerilen %60 artışın ilk bakışta yüksek görünse de; 15 aylık dönem, fiili enflasyon, asgari ücrete gelen iki artış, güvenlik hizmetinin büyüyen kapsamı ve personel giderlerinin ağırlığı birlikte değerlendirildiğinde yönetimin teklifinin savunulabilir ve gerçekçi olduğunu belirtti.
- Bazı temsilciler ise artış oranının yüksek görüldüğünü, kalem bazında açıklamanın daha ayrıntılı yapılması gerektiğini ifade etti; bunun üzerine yönetim gider kalemlerini tek tek açıklayarak artışın hangi başlıklardan kaynaklandığını anlattı.
- Toplantıda ayrıca, güvenlik hizmetinin azaltılması veya bazı hizmetlerden vazgeçilmesi halinde bütçenin düşebileceği; ancak bunun da site yaşam kalitesi ve güvenlik seviyesi üzerinde olumsuz sonuç doğuracağı yönünde görüşler paylaşıldı.
- Aidat hesaplamasında bazı giderlerin eşit dağıtımı, bazı giderlerin ise mevcut sistem çerçevesinde farklı konut tiplerine göre hesaplanması konusu da ayrıca tartışıldı.
- Yapılan tüm açıklamalar ve karşılıklı değerlendirmeler sonucunda aidatlarda %60 artış yapılmasına ilişkin teklif oylamaya sunuldu.
- Teklif oy çokluğu ile kabul edildi; karşı oy kullanan temsilcilerin bulunduğu açıkça tutanağa geçirildi.



Bütçe görüşmelerinin genel seyri birlikte değerlendirildiğinde, toplantıda yönetimin yaklaşımının; hizmet seviyesini koruyarak mali disiplini sürdürme, güvenlik ve personel yapısını zayıflatmama ve gecikmiş maliyet baskısını kontrollü biçimde bütçeye yansıtma yönünde savunulduğu anlaşılmıştır.

11. Aidat Borçları ve Tahsilatla İlgili Tartışmalar;

Toplantıda aidat borçları ve özellikle geçmiş dönemlerden taşınan bazı küçük tutarlı borçlar da gündeme geldi. Kooperatif kaynaklı geçmiş dönem borçlarının tamamıyla kapanmadığı, bazı bağımsız bölümlerde düşük tutarlı kalemlerin sürdüğü ifade edildi.

- Bu borçların bir kısmı için faiz işletilmeye devam edildiği, bazı sakinlerin ise bu tutarların muhatabının kooperatif olduğunu savunarak ödeme yapmadığını açıklandı.
- Aidatını ödemeyenlerin ilan edilmesi yönünde görüşler dile getirildi; buna karşılık kişisel veriler ve kişilik hakları yönünden böyle bir ilan yönteminin hukuki risk taşıdığı belirtildi.
- Yönetim ve katılımcı hukukçular, aidat borçlarının ilan yoluyla değil, hukuki takip ve icra süreçleriyle etkin biçimde izlenmesi gerektiğini ifade etti.

12. Dilek ve Temenniler Bölümünde Öne Çıkan Konular;

Toplantının son bölümünde çeşitli blok ve adalardan temsilciler söz alarak iskân, muvafakat süreçleri, saha hizmetleri, elektrikli araç şarj istasyonları ve bazı teknik ihtiyaçlara ilişkin görüşlerini paylaştı.

- Bazı adalarda iskân ve muvafakat süreçlerinde ilerleme sağlandığı, bazı adalarda ise komşular arası uzlaşma eksikliği nedeniyle sürecin yavaş ilerlediği açıklandı.
- Elektrikli araç şarj istasyonları konusunda toplu yapı düzeyinde doğrudan ve tek tip bir çözüm yerine, ada ve blok bazlı uzlaşmaların daha uygulanabilir olduğu belirtildi.
- Saha personelinin yaş ortalaması, çalışma verimi ve personel planlaması konusunda eleştiriler ve öneriler dile getirildi.
- Süpürge aracının çalışması, yıkama alanı ve bazı operasyonel engeller hakkında açıklamalar yapıldı; hizmetlerin devamı için yeni düzenlemeler üzerinde çalışıldığı ifade edildi.

13. Toplantının Genel Değerlendirmesi;

Genel kurulda güvenlik, mali disiplin, orta alanın korunması ve aidat tahsilatı başlıklarının öne çıktığı görüldü. Katılımcılar arasında bazı ayrıntılı konularda görüş farkları bulunsa da, ortak yaşam kalitesinin korunması, güvenlik seviyesinin düşürülmemesi ve ortak alanların savunulması konularında güçlü bir ortak irade oluştuğu anlaşıldı. Özellikle bütçe ve aidat artışı tartışmalarında, yönetimin artış talebini somut gider kalemleri, 15 aylık artışsız dönem, fiili enflasyon baskısı ve asgari ücretteki kümülatif yükseliş üzerinden temellendirdiği; genel kurul çoğunluğunun da bu yaklaşımı yeterli bulduğu görüldü.

Bu genişletilmiş özet metin; uzun deşifrede geçen konuşmaları tek tek aktarmak yerine, genel kurulun kararlarını, tartışma başlıklarını ve sonuçlarını okunabilir bir yapı içinde toplamak amacıyla hazırlanmıştır.

TEMSİLCİLER KURULU

Uğurcan ÖZSES
Temsilciler Kurulu Başkan Yardımcısı

İmdat BEYAZPINAR
Temsilciler Kurulu Başkan Yardımcısı

V. Arif ŞİMŞEK
Temsilciler Kurulu Başkanı