

ANGORA EVLERİ TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULU OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Toplantı Tarihi: 01.06.2025

Toplantı Yeri: Çankaya Güzel Sanatlar Lisesi Konferans Salonu

Toplantı Saati: 11:00

Toplantı Türü: Olağan Genel Kurul Toplantısı

Açılış ve Yoklama

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planı hükümleri doğrultusunda Angora Evleri Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından ilan edilen gündemi içeren çağrı ile toplantı daveti yapılmış; toplam temsilci sayısının 129 olduğu dikkate alınarak yapılan yoklamada, ada temsilcilerinden 41 asıl, 20 vekil olmak üzere toplam 61; blok temsilcilerinden ise 30 asıl ve 9 vekil olmak üzere toplam 39 temsilcinin hazır olduğu ve toplamda 100'e tekabül eden temsilcinin toplantının açılış anında hazır bulunduğu; bunların temsil ettiği oy sayısının, 794 adedi müstakil konutlara ve 824 adedi bloklara ait olmak üzere 1618 olduğu; dolayısıyla, temsil edilen oy sayısı itibarıyla %81.97, toplantıda hazır bulunan temsilci sayısı itibarıyla %77.92'lik fiziki katılım ile toplantı yeter sayısının sağlandığı; açılışla birlikte toplantıya katılım devam ettiğinden, toplamda 909 adedi müstakil konutlara, 854 adedi bloklara ait olmak üzere 1763 oyu temsilen toplam 108 temsilcinin fiziki olarak katılım sağladığı tespit olunmuştur. Toplu Yapı Yönetim Planı uyarınca açılış için yeterli çoğunluğun varlığının tespitiyle toplantı 11:30'da başlatılmıştır. Toplantının tamamı Toplu Yapı Yönetimi tarafından video ile kayda alınmıştır.

1. Madde: Saygı Duruşu ve İstiklal Marşı

Gazi Mustafa Kemal Atatürk, silah arkadaşları ve tüm şehitler anısına bir dakikalık saygı duruşunda bulunulmuş ve İstiklal Marşı okunmuştur.

2. Madde: Divan Heyetinin Oluşumu



Genele Açık

Toplu Yapı Yönetim Planı'nın ilgili maddesi gereğince toplantının yürütülmesi amacıyla son seçilen Temsilciler Kurulu Başkan ve yardımcılarında,

- **Başkanı:** Veli Arif Şimşek
- **Üyeleri:** Uğurcan Özses divanda yerlerini almışlardır.

Divan üyelerinden İmdat Beyazpınar'ın sağlık sorunları nedeniyle toplantıda hazır bulunmamasına yönelik olarak İbrahim Taşdemir tarafından Divanın oluşmadığına yönelik itirazda bulunulmuştur. Buna karşılık olarak divanın üç kişiden oluşmasının zorunluluk olmadığı dile getirilmiş; buna rağmen Divan Başkanı konu kapsamında oylamaya giderek, katılımcılar arasından üçüncü bir üye seçilmesini önermiştir. Temsilciler Kurulu, Divanın bu şekilde iki kişiden teşekkül edecek şekilde devam ederek toplantıyı yönetmesi hususu 106 karşı oya karşılık 1657 oyla kabul etmiştir.

Toplantı gündemi Divan Başkanlığı tarafından okunmuş ve muhtelif kat maliklerinden gelen ve aşağıdaki hususlara ilişkin yazılı önergeler oy birliği ile kabul edilerek gündeme alınmış; gündem maddeleri buna göre teselsül ettirilmiştir:

1. Aidat dağılımının adilane dağılım açısından yeniden değerlendirilmesi. Gündeme 12. madde olarak eklenmesi talebi oy birliği ile kabul edilmiştir.
2. 28455 ada üzerindeki yeşil alanın, yeşil alan olarak geliştirilerek korunması ve değerlendirilmesi. Gündemin 10. maddesinin değiştirilmesi talebi oy birliği ile kabul edilmiştir.
3. Yönetim Planı'nın 7.6. maddesinin ikinci fıkrasının kaldırılması ve Yönetim Planı'nın revizyonu. Gündeme 11. madde olarak eklenmesi talebi oy birliği ile kabul edilmiştir.
4. Serdar Sargın ve Yasemin Gelişen tarafından, faaliyet raporları, bilançolar ve denetim raporlarının toplantıya dört gün kala yazışma platformlarından yayımlandığı, bu nedenle yeterli ve denetime elverişli inceleme yapamamalarına neden olduğu gerekçesiyle gündeme geçilmeden toplantının ertelenmesi talep edilmiştir. Bu konuda, Onur Baran Avcı söz alarak, bunun aksini düzenleyen açık bir hükmün olmadığını, anılan belgelerin 27 Mayıs 2025 tarihinde hem iadeli-taahhütlü posta yoluyla gönderildiğini, hem de kendilerine ulaşmadığını iddia eden kat maliklerine imza karşılığında teslim edildiğini, ayrıca tüm kat maliklerinin dahil olduğu ve siteyle ilgili yazışmaların yürütüldüğü whatsapp iletişim kanallarından iletildiğini, yine sitenin kurumsal internet sitesine aynı gün yüklendiğini, yalınlaştırılmış bir özet sunumun da aynı şekilde ve aynı gün okuma kolaylığı için paylaşıldığını, dolayısıyla yeterli inceleme

Genele Açık

için oldukça makul bir sürenin ve olanağın bulunduğunu, kaldı ki temsilciler kurulu toplantı davetlerinin bugüne kadar hep bu şekilde yapıldığını dile getirmiştir. Sayman üye Arzu Gök ise söz konusu verilerin en güncel dönemi yansıtabilmesi açısından, diğer bir deyişle 30 Nisan 2025 tarihli verilerin muhasebeleştirilerek raporlanmasının en az on beş günlük bir süre gerektirdiğini, ayrıca 31 Mart 2025 dâhil olmak üzere üçer aylık özet mali verilerin hâlihazırda internet sitesinde paylaşıldığı bilgisini vermiştir. Önerge, oy çokluğu ile reddedilmiştir.

3. Madde: Faaliyet Raporunun Sunumu

Faaliyet raporu sunumuna geçilmeden önce, gündemin yeni haliyle oylanması talep edilmiştir. Değişen haliyle gündem oy birliği ile kabul edilmiştir.

Faaliyet raporu sunumuna geçilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı Taner Kip tarafından yapılan faaliyet sunumunda; güvenlik, teknik altyapı, çevre düzenleme ve sair hizmetlerine dair tüm detaylar aşağıdaki şekilde aktarılmış; duyulan güven ve teveccüh nedeniyle kat maliklerine teşekkür edilmiş ve devamla;

- **İletişim ve Şeffaflık:** İşbu toplantı davetinin, site yönetimi tarihinde ilk defa sadece temsilciler kurulu üyelerine değil; fakat 1974 kişiden oluşan tüm kat maliklerine duyurulmuş olması dahil olmak üzere, her ay, faaliyetlere ilişkin e-bülten, üçer aylık dönemlerde gelir tablosu yayımlanarak azami şeffaflığın temin edildiği, kat maliklerinin düzenli şekilde Toplu Yapı Yönetimi faaliyet, hizmet ve finansal durumu hakkında bilgilendirilmesi sağlanmıştır.
- **Güvenlik:** Kurumsal olmayan, performans beklentilerini karşılamaktan uzak olan özel güvenlik şirketleri yerine, profesyonel ve alanında lider hizmet sağlayıcısı SECURITAS firmasından ortak güvenlik hizmet alımı sağlanmış; geçmiş dönem sorunlu hizmet alımı sözleşmeleri Toplu Yapı menfaatlerini azami ölçüde temin edecek şekilde sonlandırılmıştır. Güvenlik birimleriyle de sürekli iletişim içinde istenmeyen olayların yaşanmaması ya da müdahale edilmesi için yakın takip sürdürülmektedir.
- **Ortak Alanlar Güvenlik Görüntüleme Altyapısı:** Göreve gelindiğinde 43 olan faal güvenlik kamera sayısı detaylı ve titiz çalışmalarla 104'e çıkarılmış; yazılım minimum maliyetle modernize edilmiştir. Toplamda hali hazırda 143 kamera bulunmakta ve geriye kalanların tamirâtı ve bakımı devam etmekte olup yakın zamanda bu kameraların da devreye alınacağı vurgulanmıştır.

 Genele Açık

- **Çevre ve Atık Yönetimi:** Konteynırlar yenilenmiş; katı atık ve bitkisel atık toplama ve tahliye çalışmaları düzenli olarak yürütülmüştür.
- **Altyapı:** Ankara Büyükşehir Belediyesi, Çankaya Belediyesi ile iş birliği içinde asfaltlama, tuzlama, yol bakım, peyzaj uygulamaları ve aydınlatma çalışmaları düzenli olarak yürütülmüştür.
- **Aidat Alacaklarının Takibi:** Aidat alacaklarının ödenmemesi halinde gecikmeden hukuki yollara başvurulmuş; aidat alacakları titizlikle takip edilmiştir.
- **Davalar ve İcra Takipleri:** Davaların büyük çoğunluğunun, aidatlarını ödemeyen kat maliklerine karşı başlatılan icra takiplerine yapılan itirazlar üzerine açılan itirazın iptali davaları olduğu, buna istinaden aidatların düzenli ödenmesinin önemi vurgulanmıştır. Bu konuda, Toplu Yapı Yönetimi Hukuk Müşaviri Av. Mehmet Gülerman söz almıştır. Ödenmeyen aidat alacakları nedeniyle icra takibi başlatmak durumunda kalan kişilerin icra takiplerine itirazlarının haklı bir dayanağının bulunmadığını, esasen toplu yapının söz konusu olmadığı iddiasına dayandıklarını, ancak bu mütemerrit kat maliklerinin bazılarının bu toplantıda da hazır bulunduğunu, hatta gündem maddelerine şerh koyduklarını, toplu yapının sunduğu hizmetlerden yararlanmaya devam ettiklerini, buna rağmen aidat ödemeye gelince toplu yapının geçersizliğini ileri sürdüklerini ve bunun haksız ve hukuksuz olduğunu dile getirmiştir.
- **Yönetim Planına İlişkin İddialar:** İbrahim Taşdemir söz almıştır. Mevcut Toplu Yapı Yönetim Planının geçersiz bir vekâletnameye istinaden tescil edildiği iddiasıyla, Toplu Yapı Yönetim Planının gerekli çoğunlukla yeniden tanzim edilmesinin gerektiğini ifade etmiştir.

4. Madde: Denetleme Kurulu Raporu

Denetleme Kurulu üyesi Tarık Gençosmanoğlu tarafından, 01/05/2024 – 30/04/2025 dönemine ilişkin Toplu Yapı Yönetiminin faaliyetleri sonucunda toplamda 38.100.000 TL tutarında gelir elde edildiği; buna karşılık 36.700.000 TL tutarında harcama yapıldığı ve 1.460.000 TL'lik bir bütçe fazlası verildiği bilgisi verilmiş; dolayısıyla geçmiş dönemde uygulanan mali disipline devam edilmesinin olumlu sonuçlarına değinilmiştir.

İktisadi İşletme'de ise (155.000) TL tutarındaki zararın, araç kiralama gelirleri ile araçlara ilişkin giderlerin dönemsel ödeme planındaki farklılıktan kaynaklandığının tespit edildiği belirtilerek Toplu Yapı ile İktisadi İşletme arasında araç kiralama sözleşmesinin bu dönemde imzalanması ile İktisadi İşletmenin zararının azaltıldığı ifade edilmiştir.



4



Genele Açık

5. Madde: Gelir – Gider Gerçekleşmeleri

Yönetim Kurulu Saymanı Arzu Gök tarafından gelir ve giderler ayrıntılı olarak paylaşılmış; bu kapsamda Faaliyet Raporu kitapçığının 13. sayfasında Aidat Gelirlerinin, 20 sayfasında Diğer Gelirlerin ve 25. Sayfadan itibaren ise yapılan Giderlerin yer aldığı belirtilmiştir. Bir önceki dönem denk bütçe ile dönem kapanışı yapıldığı, bu yıl ise artıya geçildiği; ana harcama kalemlerinin geçmiş yıllarda olduğu gibi yine güvenlik ve personel maaşlarından oluştuğu, gelirlerin de çoğunluğunun aidatlardan oluştuğu bilgisi verilerek harcamalarda sağlanan tasarrufların hizmet kalitesinden ödün vermeyerek gerçekleştirildiği vurgulanmıştır.

6. Madde: İbra Görüşmeleri

Denetim Kurulu denetiminden geçerek onaylanmış olan detaylı finansal tablolara istinaden Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu ibrası ayrı ayrı oylanarak, Yönetim Kurulu oy birliği ile, Denetim Kurulu ise 43 karşı oyla ve oy çokluğu ile ibra edilmiştir.

7. Madde: Bütçe ve Aidat Artışı

Daha önceki gündem maddelerinde belirtildiği üzere, olumlu mali performans neticesinde 2025 yılının geri kalanında aidatlarda artışına gidilmesinin öngörülmediği, ancak asgari ücrete artış yapılması halinde söz konusu artışın aidatlara yansıtılması zorunluluğu göz önünde bulundurularak, sunulan bütçe ile yeni seçilecek Yönetim Kuruluna “aidatlara asgari ücret artışı oranından az olmamak ve resmi enflasyon oranını geçmemek kaydıyla artış yapma yetkisi” Mehmet Kahraman’ın karşı oyuyla ve oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

8. İlgili Kurullara Seçim Yapılması

Tek aday listesi halinde sunulan Yönetim, Denetim ve Temsilciler Kurulu adayları aşağıdaki şekilde önerilmiş; yönetim kurulu ve temsilciler kurulu başkan ve yardımcıları oy birliği ile, denetim kurulu ise bir karşı oy ve oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Temsilciler Kurulu

Veli Arif ŞİMŞEK Temsilciler Kurulu Başkanı

İmdat BEYAZPINAR Başkan Yrd.

Uğurcan ÖZSES Başkan Yrd.



Genele Açık

Yönetim Kurulu

Taner KİP Başkan

Onur Baran AVCI Üye (Asıl)

Fuat BÜYÜKŞAHİN ÜYE (Asıl)

Ahmet Aykut TOKEL Üye (Asıl)

Tolun PULAK Üye (Asıl)

Arzu GÖK Üye (Asıl)

Canan SEYHUN Üye (Asıl)

Funda TANKAL Üye (Yedek)

Hale TURHANGİL Üye (Yedek)

Ayhan ŞEHRİN Üye (Yedek)

Kerem Ali BİLGİÇ Üye (Yedek)

Denetim Kurulu

Ömer Tarık GENÇOSMANOĞLU Üye (Asıl)

Vedat AYDIN Üye (Asıl)

Ece KOYUNCU Üye (Asıl)

Galip ÇAPCI Üye (Yedek)

Hüseyin Zafer Durusoy söz alarak, bütçenin görelî büyüklüğü dikkate alınarak bağımsız bir mali müşavir denetimi yapılmasını önermiştir. Buna karşılık ise bazı kat malikleri tarafından, bunun Toplu Yapı Yönetimleri için yasal bir gereklilik olmadığı, kooperatifler için yasal zorunluluk olduğu, ciddi bir maliyeti olabileceği, bu maliyetin karşılanması için Temsilciler Kurulu tarafından yeter ve gerek çoğunlukla kabul edilirse uygulanabileceği belirtilmiştir.



10. 28455 Ada'ya İlişkin Bilgi Verilmesi

Verilen önergeyle yapılan değişikliğe istinaden, 28455 ada üzerinde yer alan, toplam 36 dönüm büyüklüğündeki kamuya ait alanın (27 dönüm Ankara Büyükşehir Belediyesi, 9 dönüm Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na aittir.) yeşil alan olarak korunması ve buna göre düzenlenmesi önerisi görüşülmüştür. Katılımcıların çoğunluğu;

- Alanın ticarileştirilmemesi,
- Park, spor ve yürüyüş alanları ile sosyal kullanıma açılması,
- Sürecin şeffaf ve katılımcı yürütülmesi gerektiği yönünde görüş bildirmiştir.

Bu amaçla, gerekli çalışmaları yürütmek üzere, Toplu Yapı Yönetimi ve Kooperatif-18 tarafından eşit sayıda temsileiden oluşan bağımsız bir komisyonun kurulması oy birliği ile kabul edilmiştir.

11. Yönetim Planının 7.6 Maddesinin 2. Fıkrasının İptali

Verilen önergeye istinaden, Yönetim Planı'nın 7.6. maddesinin ikinci fıkrasının kaldırılması talebi oylamaya sunulmuş; ancak nitelikli çoğunluk sağlanamadığı için öneri reddedilmiştir. Buna karşılık, seçilen yönetim kuruluna, anılan fıkranın kaldırılması ile yönetim planında gerekli görülecek revizyonun yapılması için yetki ve görev verilmesi hususu Temsilciler Kurulu'na sunulmuş ve oy birliği ile kabul edilmiştir.

12. Aidat Dağılımının Görüşülmesi

Verilen önergeye istinaden, mevcut aidat dağılımının bağımsız bir hukuki görüşe ya da mahkemeye yapılacak başvuru üzerine bilirkişi marifeti ve mahkeme kararıyla belirlenmesine yönelik olarak Yönetim Kurulu'nun yetkilendirilmesi hususu Temsilciler Kurulu'nun onayına sunulmuş; Sultan Çobanoğlu'nun karşı oyuyla ve oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

13. Toplu Yapı Yönetimi'nin Hukuki Durumu

Toplu Yapı Yönetimi Hukuk Müşaviri Mehmet Gülerman söz alarak, "toplu yapı yönetimi statüsünün geçersizliği" iddiasına ilişkin aşağıdaki açıklamaları yapmıştır.



- Angora Evleri Toplu Yapı Yönetim Planı tapu sicilinde tescil edilmiş olup geçerliliğini korumaktadır. Toplu Yapı Yönetim Planı'nın geçersizliğine dair herhangi bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.
- Toplu Yapı Yönetimine geçilmediği yönündeki muhtelif mahkeme kararları herhangi bir gerekçe içermemektedir. Bu konuda devam eden davalar bulunmakta olup, bunlara ilişkin savunma ve itirazlarımız yapılmaktadır. Kaldı ki, bahse konu kararlar, yalnızca görevsizliğe ilişkin olup, mevcut Toplu Yapı Yönetimi'nin ortak hizmetleri sunamayacağına, ortak giderlere istinaden aidat toplayamayacağına dair hiçbir belirleme, sınırlama ya da hüküm içermemektedir.

14. Dilek, Temenniler ve Kapanış

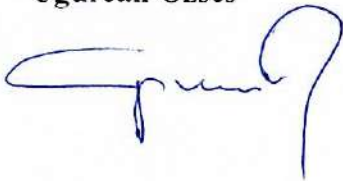
Toplantının son bölümünde söz alan temsilciler özetle, aşağıdaki hususlara dikkat çekmişlerdir:

- Ortak alanlara müdahale ve kaçak yapılaşmaların önlenmesi,
- İmar kurallarına uyulması ve denetim yapılması,
- Komşuluk ilişkilerinin geliştirilmesi ve huzurlu yaşam ortamının sürdürülmesi,
- Yönetim süreçlerinin daha fazla katılımı ile yürütülmesi.
- Ayrıca yazılı ve sözlü olarak divana iletilen diğer tüm dilek ve temenniler Toplu Yapı Yönetim Kurulu sekreteryasına iletilmiştir.

Divan Başkanı Veli Arif Şimşek'in teşekkür konuşması ile toplantı saat 16:45'te sona ermiş; tüm kararlar oy birliği veya oy çokluğu ile ^{Alınarak ve} özetlenerek tutanağa geçirilmiş, şerh ve karşı oy beyanları kamera kaydıyla belgelenmiştir. 

Katılımcılar tarafından Toplu Yapı Yönetimi'ne başarılı faaliyet ve mali performanstan dolayı teşekkür edilerek toplantı sonlandırılmıştır.

Divan Üyesi
Uğurcan Özses



Divan Başkanı

Veli Arif Şimşek

