



15 Şubat 2025 – 31 Ekim 2025

Yönetim Faaliyet Raporu

İçindekiler

1. GİRİŞ.....	3
2. TAMAMLANAN PROJELER.....	4
A. Güvenlik ve Acil Durum Önlemleri.....	4
B. Altyapı ve Tesis Yönetimi	9
C. Sosyal ve İdari Düzenlemeler.....	24
D. Hukuki Süreçler.....	26
4. DEVAM EDEN PROJELER.....	33
5. MALİ DURUM ÖZETİ (15 Şubat – 27 Ekim 2025)	35
Finansal Değerlendirme	35
6. PLANLANMAKTA OLAN PROJELER.....	37
7. KAPANIŞ.....	39

1. GİRİŞ

Adatepe Sitesi Yönetimi olarak, göreve başladığımız 15 Şubat tarihinden itibaren gerçekleştirdiğimiz faaliyetleri, mali durum özetimizi ve gelecek dönem planlarımızı siz değerli site sakinlerimizle paylaşmaktan memnuniyet duyuyoruz. Bu rapor, şeffaflık, hesap verebilirlik ve katılımcılık ilkelerimiz doğrultusunda hazırlanmıştır. Bu raporda paylaşılan, sitemizin finansal gelir – gider tablosuna Apsiyon üzerinden de dilediğiniz zaman erişebilirsiniz.

Göreve geldiğimizden beri gerçekleştirdiğimiz **en önemli projemizi**, sizlere önden ayrıca sunmak istiyoruz, diğerleri ile aynı başlık altına yazmamak için giriş bölümüne eklemeyi uygun bulduk.

Aidat ve Demirbaş Bütçelerinin Ayrılması – Şeffaf ve Sürdürülebilir Mali Yapı

Sitemiz, 2009 yılında oturuma açıldığı günden bu yana **tek kalem işletme (aidat) bütçesi** sistemi ile işletilmiş; yatırım, yenileme ve bakım gibi uzun vadeli ihtiyaçlar, günlük işletme giderleriyle aynı bütçede değerlendirilmiştir. Bu durum, yıllar içinde **mali dengeyi ve planlamayı güçleştiren**, ilerleyen dönemde büyük onarımlar veya yatırımlar için gerekli kaynakların ayrı tutulamamasına yol açan bir yapıyı ortaya çıkarmıştır.

15 Şubat 2025 tarihi itibarıyla göreve gelen yönetim kurulumuz, bu durumun sürdürülebilir mali yönetim açısından ciddi bir risk oluşturduğunu tespit etmiş ve **ivedilikle iki bütçeli sisteme** geçişi sağlamıştır.

Buna göre;

- **Aidat bütçesi**, sitenin rutin işletme giderleri (personel, güvenlik, temizlik, enerji, bakım-onarım vb.) için kullanılmakta,
- **Demirbaş bütçesi**, Uzun vadeli yatırımlar, modernizasyon projeleri, altyapı yenilemeleri, Demirbaş alımları, tazminatlar ve kalıcı değer artışı sağlayan tüm iş kalemleri için kullanılacaktır. Sitemizin Emlak Ofisi, Baz İstasyonu, Şarj İstasyonu, Ticaret Merkezi vb. gibi yerlerden gelen gelirler bu bütçe kapsamında Demirbaş hesabına alınmaktadır.
- **Teminatlar** için ayrı bir banka hesabı oluşturulmuş olup, hiçbir bütçe hesabına karıştırılmamaktadır.

Bu uygulama hem **hakkaniyet** hem de **şeffaflık** ilkelerine dayanarak hayata geçirilmiştir. Böylelikle her malik ve kullanıcının yaptığı ödemelerin hangi amaca hizmet ettiğini net biçimde görebilmesi, **hukuki** ve **mali sorumlulukların** ayrı ayrı izlenebilmesini mümkün hâle getirmiştir.

Ayrıca bu sistem, **Kat Mülkiyeti Kanunu**’nda belirtilen “maliklerin ortak giderlere katılım yükümlülüğü” ilkesine de tam uyumluluk sağlamaktadır. Demirbaş bütçesi, sadece yatırım ve değer artırıcı işler için kullanıldığından, sitemizin uzun vadeli planlamasında **hesap verebilir, etik ve sürdürülebilir bir yönetim modeli** oluşturmuştur.

Bu dönüşüm, sitemizin mali disiplinini güçlendirmiş, geleceğe güvenle bakan bir yönetim anlayışının temelini atmıştır.

2. TAMAMLANAN PROJELER

A. Güvenlik ve Acil Durum Önlemleri

1. Asansör bakım firması değiştirildi daha stabil ve güvenli çalışma sağlandı.

Özellikle 2025 yılı Mart ayına kadar artan arızalar, çevre sitelerinde Schön ile çalıştığı dönemlerde yaşanan benzer şikâyetler, bakıma gelen teknik personelin işine hâkimiyeti gibi kriterler denetlenerek firmanın bakım/onarım konusunda yetersiz kaldığı kanaatine varılmıştır. Tüm bu sebepler göz önüne alınarak 29 Ocak 2025 tarihinde sözleşmesi yenilenmiş olan Schön Asansör A.Ş.'nin 15 Mart 2025 tarihi itibari ile sözleşmesi feshedilerek, bizimle aynı sistemi kullanan sitelerden alınan görüşler üzerine AKS Elevator Otomasyon İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. ile bakım onarım sözleşmesi yapılmıştır. Bu tarihten itibaren yapılan bakım ve onarım müdahaleleri ile günde en az 3-4 olan arıza bildiriminin ayda ortalama 3-4 arıza bildirimine azaldığı gözlemlenmiştir.

Asansör bakım ve onarımlarındaki usulsüzlüklere somut bir örnek;

Geçmiş dönemlerde, "**arızalı**" olduğu gerekçesiyle değiştirilen bazı asansör sürücüler, hurda malzeme olarak depoya kaldırılmış ve bu ürünler için sigorta şirketine başvurularak hasar bedeli tahsil edilmiştir. Ancak yapılan kontrollerimiz sonucunda, söz konusu sürücülerin birçoğunun aslında çalışır durumda olduğu tespit edilmiştir. Bu durum, çok yönlü bir usulsüzlük ve mali kayıp yaratmıştır. Site yönetimi, sigorta şirketinden, aslında olmayan bir hasar karşılığında haksız bir ödeme almıştır. Bu haksız talep, sigorta primlerinin artmasına da neden olmuştur.

Birim maliyeti 1.200 Euro + KDV olan bu sürücüler göz önüne alındığında, yaşanan israfın boyutu daha net anlaşılmaktadır. Örneğin, A5 Blok A ve A11 Blok A asansörlerinde sonradan yaşanan arızalarda, depoya hurda diye ayrılan ve çalıştığını tespit ettiğimiz bu sürücüler kullanılarak değişim yapılmıştır. Bu sayede, gereksiz yeni ürün alımı yapılmamış ve sadece bu iki asansör için işçilik hariç **2.400 Euro + KDV** tutarında bir tasarruf sağlanmıştır. Bu örnek, önceki bakım süreçlerinde ne yazık ki arıza tespitleri ve kayıt işlemlerinin gereği gibi yapılmadığını, dolayısıyla bakım faaliyetlerinin hem teknik hem de mali açıdan sağlıklı yürütülmediğini açıkça ortaya koymaktadır.



2. **Güvenlik firması değiştirilerek şikâyet konuları ortadan kaldırıldı. Ayrıca bu değişim sayesinde aylık 82.500 TL tasarruf sağlandı.**

Sitemizin güvenlik hizmetlerini yürüten Gültuğ Koruma ve Gv. Hiz. Ltd. Şti. ile yapılan sözleşme ve mevcut durum kapsamlı şekilde incelenmiştir. Yapılan inceleme sonucunda;

- **1 Ocak 2025** tarihinde imzalanan sözleşme kapsamında, **897.000 TL bedelle** toplam **13 personel** (12 güvenlik görevlisi ve 1 amir) üzerinden anlaşma yapıldığı,
- Firmanın fiilen **8 güvenlik personeli** ile hizmet verdiği (tutanak altına alınmıştır),
- Görev yapan personellerin en az 4'ünün **"joker"** (günlük geçici personel) olduğu,
- Sürekli personel sirkülasyonu yaşandığı,
- Gerek komşularımızdan gelen şikâyetlerle gerekse yönetim tarafından yapılan gözlemlerle tespit edilmiştir.

Firma ile yapılan görüşmelere ve gönderilen resmî ihtar yazılarına rağmen, sözleşme şartlarına uyulmamış, yükümlülükler yerine getirilmemiştir. Bu nedenlerle, söz konusu firmanın sözleşmesi ihbar süresi gözetilerek, hiçbir ad altında tazminat ödenmeksizin, 30 Mart 2025 tarihi itibarıyla tek taraflı olarak feshedilmiştir. **Fesih nedeni ile firmaya herhangi bir isim adı altında tazminat ödenmemiştir.**

Yeni dönem için 4 firmadan teklif alınmış, yapılan değerlendirme sonucunda, en uygun fiyatı vermesi ve referanslarına istinaden **Securisoy zel Güvenlik ve Koruma Hizmetleri Ltd. Şti.** ile **814.500 TL** (KDV Dâhil) bedelle yeni sözleşme imzalanmıştır. Anlaşmaya istinaden, 1 fatura bedeli (KDV hariç) nakit teminat olarak **"Teminat Hesabımıza"** alınmıştır.



3. **Acil Durum Eylem Planları oluşturuldu.**

Sitemizde yaşanabilecek acil durumlara karşı eylem planlarımız bulunmamaktaydı. Bununla ilgili profesyonel hizmet alınarak acil durum eylem planları ve ekipleri oluşturularak blok girişlerinde bulunan duyuru panoları ve diğer duyuru kanalları ile site sakinlerine paylaşımı sağlanmıştır.



4. **Yaşanan depremler** neticesinde etkilenebilecek, **Asansör, Doğalgaz ve Su Tesisatı** gibi kritik sistemler kontrol edilmiştir. Yapılan çalışma neticesinde tüm blok otopark girişlerinde, Doğalgaz sisteminde vana ve bağlantı kaynaklı gaz kaçaqları olduğu tespit edilmiştir. İlgili sorunlar ivedilikle giderilerek, İGDAŞ onayı alınmıştır. Bu işler için bütçeden 70.000 TL harcanmıştır.



5. Yangın merdivenlerinde olması gereken acil durum aydınlatmalarının, proje aşamasında 2002 yılında yayınlanan yönetmeliğe uygun yapılmadığı tespit edilmiştir.

* İlgili armatürler ana enerji kaynağında olan, **Pilli ve sensörlü** yeni armatürler ile değiştirilmiş, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının en son çıkarmış olduğu **“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğine”** uygun hale getirilmiştir. Proje için 300 Adet armatür alınmış, bu iş için toplamda 96.000 TL harcanmıştır.

*2002 yılı Binaların Yangından Korunması Yönetmeliği MADDE 70- (1) Kaçış yollarında, kullanıcıların kaçışı için gerekli aydınlatmanın sağlanmış olması şarttır. Acil durum aydınlatması ve yönlendirmesi için kullanılan aydınlatma ünitelerinin normal aydınlatma mevcutken aydınlatma yapmayan tipte seçilmesi halinde, normal kaçış yolu aydınlatması kesildiğinde otomatik olarak devreye girecek şekilde tesis edilmesi gerekir.



6. **İş Sağlığı ve Güvenliği sözleşmesi** yapılarak, personel için gerekli eğitimler organize edilmiştir. Sitemizin büyük bir eksikliği olan, doğal afetler dâhil Acil Eylem Planlarımız oluşturulmuş olup, oluşturulan planlarla ilgili tatbikatlar programlanmış ve uygulanmıştır.



7. Yangın Söndürme Cihazları ve Yangın dolaplarında bulunan hortumlar kontrol edilmiştir. Yapılan kontrolde hortumların tamamının plastik kelepçe ile bağlı olduğu tespit edilmiş, kelepçeler çıkarılarak kullanılabilir hale getirilmiştir. Mevzuat gereği otoparklarda olması gereken 13 adet 45 litrelik ekolojik, tekerlekli yangın söndürme tüpü alımı yapılmış ve otoparklara konumlandırılmıştır. Bu alımlar için yaklaşık 65.000 TL harcanmıştır.



B. Altyapı ve Tesis Yönetimi

1. Alt giriş ve çıkış bariyerleri değiştirildi.

Yönetime geldiğimizde, alt güvenlik noktası OGS giriş ve çıkış bariyerleri kullanılamaz halde teslim alınmıştır. Bariyerlerin tamiri mümkün olmadığından 2 bariyer yenisi ile değiştirilmiş, eski bariyerlerin kullanılabilir parçaları da yedek parça olarak değerlendirilmek üzere depoda muhafaza altına alınmıştır. Toplam 2 bariyer için 72.000 TL ödeme yapılmıştır.



2. Site giriş kapıları ve geçiş sistemleri kontrol edildi.

PTS ve GKS sistemlerindeki kronik sorunlar giderilerek güvenli ve sorunsuz geçişler tesis edilmiştir.

Araç Geçiş / Canlı Geçişler

Bariyeri Aç Filtrele

GİRİŞ KAYITLARI		ÇIKIŞ KAYITLARI	
ZİYARETÇİ MSF F 14:42 ALT MISAFI...	TANIMLI G A... 14:42 ÜST OGS Gi...	TANIMLI V A... 14:38 ALT ÇIKIŞ	ZİYARETÇİ 7 14:37 ALT ÇIKIŞ
TANIMLI Ö A... 14:41 ALT OGS Gi...	TANIMLI N A... 14:41 ALT OGS Gi...	TANIMLI R A... 14:36 ALT ÇIKIŞ	TANIMLI 14:32 ÜST ÇIKIŞ

3. Motosikletler için plaka tanıma sistemi kuruldu.

Motosikletli komşularımız için siteye girişlerinde, giriş kapılarında yaşadıkları sorunu ortadan kaldırmak için Plaka Tanıma Sistemi ek kameralarla yeniden düzenlenmiştir.



4. Site içi yollar ve otopark girişleri düzenlendi.

Site içi hız sınırının aşılmasını önlemek amacı ile otopark girişleri göz önüne alınarak, hız kesiciler konumlandırılmıştır. Araç trafiğini etkileyecek noktalara park edilmemesi amacı ile kauçuk tabanlı ikili delinatörler kullanılarak, daha güvenli sürüş ve parklanma sağlanmıştır.



5. Kot farkı olan otopark girişlerinin eğimi düzeltildi.

A1, A2, A3, A4, A7 ve A13 Bloklarının otopark girişinde eğimden kaynaklı olarak araçların ön tarafının yere sürmesi ve zarar görmesi problemi gözlemlenmiştir. Bu sebeple araçlarımızın zarar görmemesi adına bu eğimler su akışı da göz önüne alınarak yeniden düzenlenmiş ve problem ortadan kaldırılmıştır.



6. Engelli Öncelikli ve Motosiklet Park alanları oluşturuldu.

Engelli komşularımızın park sorunu yaşamaması adına, tüm bloklarda, kat girişi yanında yer alan otopark yeri engelli park yeri olarak tahsis edilmiştir. Ayrıca araç parkının mümkün olmadığı, risk yaratacağı alanlar, motosiklet sahibi komşularımız için motosiklet park yeri olarak tahsis edilmiştir.



7. Sokak ve Otopark aydınlatmaları yenilendi.

Site içi yollardaki çalışmayan 11 adet sokak armatürü tasarruflu Led versiyonları ile değiştirilmiştir. Otoparklardaki karanlık noktalar da tespit edilerek 150 adet tasarruflu ve sensörlü LED floresanlar ile yenilenmesi sağlanmıştır. Bu iş için harcanan bütçe, 45.000 TL 'si otopark aydınlatması, 17.000 TL 'si ise site içi sokak aydınlatması olmak üzere toplam 62.000 TL 'dir.



8. Sığınaklardaki havalandırma sistemi kontrol edildi.

Herhangi bir afet ya da acil durum yaşanma ihtimalinde kullanılabilmesi için kontrol ve bakımları yapılmıştır.



9. Otopark havalandırma sistemleri yenilendi.

Otoparklarda bulunan ve yıllardır çalışmayan havalandırma sistemlerinin yenilenmesi amacıyla Temsilciler kurulundan **12'ye karşı 1 oy** ile 1.500.000 TL yetki alınmışsa da yapılan pazarlıklar sonucu **1.275.000 TL** bedelle 2008 yılında bu projeyi sitemizde uygulayan **“Teknik Klima”** firması ile anlaşarak revizyon gerçekleştirilmiştir. Mevzuatta bulunan ve yangın anında otoparklarda dumanı dışarı atmak amacıyla egzoz görevi görmesi gereken havalandırma sistemleri, ciddi bir bakım onarımdan geçirilerek çalışır hale getirilmiştir. Bu işlemle birlikte havalandırma sistemleri işi yapan firma tarafından **2 yıl garanti** altına da alınmıştır.

Havalandırma emiş kanallarına ve kapasitelerine dokunulmaksızın, işlem yapılan 12 bloğun “as build” (Yapılan imalat çıktısı) projelerinde dahi gösterilmemiş olan santral kabinlerinin 2 metre içerisinde kaydırmak sureti ile hali hazırda **mimari ve havalandırma projelerinde de otopark alanı olarak görünen alanlar** projelerle uyumlu hale getirilmiştir. Yapılan bu düzenleme ile herhangi bir **hukuki sakınca oluşturmadan** kapladıkları alan optimize edilmiş, ayrıca motorların direkt çıkış bacasının altından alınması sayesinde doğrudan **sıvı teması riski** ortadan kaldırılmıştır.

Ayrıca yapılan işlem sayesinde A11, A12 ve A13. Bloklarda 2’şer, A7 blok hariç kalan tüm bloklarda ekstra 4 araçlık olmak üzere toplam **42 araçlık otopark** alanı açılmıştır. Bu yatırım yaptığımız anlaşmalarla elde edilen ve Demirbaş hesabımızda biriken bütçeden karşılanmış olup, aidat bütçesinden ya da Kat Maliklerinden ek bir bütçe toplanmamıştır.



10. Yangın merdiveni basınçlandırma fanları.

Bu fanların daha önce kontrol edildiğine dair herhangi bir servis formu ya da bakım çizelgesine rastlanmamıştır. Bloklarımızdaki yangın merdivenlerinde mevzuat gereği bulunması ve acil durumlarda çalışarak dumanı tahliye etme yöntemiyle yangın merdivenlerine temiz hava sağlaması gereken fanların kontrolleri gerçekleştirilmiştir. Bu incelemeler sonucunda 5 adet çalışmayan fan olduğu tespit edilmiştir. Bu donanımların bakımları yapılarak çalışır hâle getirilmiştir.

**11. Blok içi boyama ve tadilat işleri yapıldı.**

Önceki yönetim tarafından, geçen sene alınmış ancak kullanılmamış olan boyalar 1 yıllık raf ömrü dolmadan değerlendirilerek, blok başına 35.000 TL + KDV bedel ile “Mert Yıldırım Şahıs Firması” ile anlaşılmış, gerekli ufak tadilat işleri de dâhil olmak üzere ortak alanların boyanması sağlanmıştır.



12.Ortak açık alan boya ve onarımları yapıldı.

Peyzaj alanındaki beton alanlar ve merdivenler onarılarak boyanmıştır.

**13.Peyzaj sulama ve süs havuzu sistemleri yenilendi.**

Peyzaj sulama problemlerinin günden güne artması, bitki bakımlarının yetersiz kalması üzerine yapılan araştırmada, peyzaj bakım personelinin, otomatik sulama sistemini takip etmediği ve peyzaj alanlarında yeterli sulamanın yapılamadığı ortaya çıkmıştır. Bu nedenle yeni tecrübeli peyzaj bakım kadrosu oluşturulmuştur. Dışarıdan ücretsiz ziraat mühendisi desteği alınarak, hızlıca bitkilerimizin ve sulama sistemimizin kontrolü yaptırılmış, 100’den fazla sulama noktasının patlak olduğu, sulama pompalarının arızalı olduğu, sulama kolektör sisteminin çürüdüğü, pompa elektrik panolarının yanlış kurgu nedeni ile sürekli arıza çıkardığı tespit edilmiştir. Tespit edilen tüm aksaklıklar hızlıca giderilmiş ve neredeyse tüm sistemler yenilenmiştir.



14.Sulama sistemi ve s s havuzu motorlarının kronik arıza sorunu giderildi.

Sürekli arızaya neden olan yanlış kurgu ile kaçak akım rölesi olmaması, motor korumalarının iptal edilmiş olması ve kontaktörlerin artık görevini yerine getiremeyecek hâle gelmiş olması gibi nedenlerle elektrik panosu yeniden yaptırılarak sorun giderilmiştir. Bu işlem için 45.000 TL harcanmıştır.

**15.Ağır hasarlı olarak teslim alınan Jenerat rlerimiz onarıldı.**

Göreve geldiğimizde hasarlı olan ve elektrik kesintilerinde devreye girmeyen jenerat rlerimizin hızlı bir şekilde fizibilitesi yaptırılarak arızalı parçaların değişimi sağlanmış, ağır bakımları yapılarak jeneratörler sağlıklı bir şekilde çalışabilir hale getirilmiştir. Bu işlem için 180.000 TL Harcanmıştır.



16.Kedi besleme ve köpek gezdirme alanları kaldırıldı.

Özellikle A1, A2, A3 ve A4 blok otoparklarının, besleme alanına yakınlığından dolayı soğuk havaların da etkisi ile geçmişe oranla daha fazla sokak kedisinin işgaline uğraması sonucu tuvalet vs. gibi negatif etkiler ile otoparklarımızın sağlıksız hale geldiği, yan tarafımızdaki sitenin oturma kapatılmasının da bu oranı arttırdığı tespit edilmiştir. Ayrıca peyzajımıza da zararı olan bu alanlar trafik yönetmeliğine de aykırı şekilde inşa edilmesi acil durum anında kaçıışı olanaksız kılarak, kaza sonucu herhangi bir canlının zarar görebilmesi ihtimali nedeni ile kaldırılmasına karar verilmiştir. Gönüllülerin maddi manevi desteği ile kasamızdan hiçbir ücret ödemeksizin blokların uzaklarına konumlandırılan besleme odakları ile hayvanların bloklardan uzaklaşması sağlanmıştır. Ayrıca yine gönüllü komşularımızın katkısı ve desteği ile site sınırları içindeki 50 adet kadar sokak kedisinin kısırlaştırılması sağlanmış ve kontrolsüz çoğalmalarının önüne geçilmiştir. Tüm bunlara rağmen çabalarımızın başarıya ulaşabilmesi için blok içi/etrafı ve otoparklarda besleme yapılmaması önem arz etmektedir.

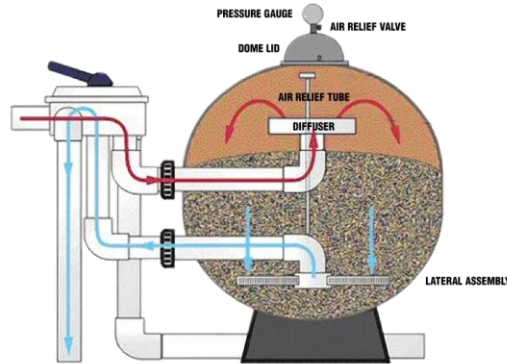


17.Sosyal tesis havalandırma sistemi onarıldı.

Yüksek oksijen, bakteri içermeyen, temiz sağlıklı hava ihtiyacının olduğu salonumuzda, istenmeyen kötü kokular oluşmaya başlamış, sosyal tesis hava kalitesinin, olması gereken limitlerin altında kalması üzerine, yaptığımız incelemeler sonucunda, havalandırma sisteminin çalışmadığı tespit edilmiştir. İlgili sistemi üreten - kuran firmanın iflas etmesi sebebi ile doğrudan hizmet alınamamış, uzun araştırma sonucunda üretici firmada çalışmış bir personelin kurduğu firma ile aynı hizmeti verdiği tespit edilmiştir. Bu firma ile iletişime geçilerek gerekli bakım – onarımın işlemi yaptırılmıştır. Geçmiş dönemde yapılmayan işlem için toplamda 38.000 TL ekstra ödeme yapılmıştır.

**18.Sosyal tesis bakımı ve hijyen çalışmaları yapıldı.**

Havuz su niteliğini olumsuz etkileyen ve sağlığımız için kritik önemde olan havuz filtre kumları, 2021 yılında değiştirilme gerekliliği tespit edilmiş olmasına rağmen herhangi bir aksiyon alınmadığı anlaşılmıştır. Bu durum üzerine, söz konusu filtre kumları ivedilikle değiştirilmiştir. Ayrıca, Havuza ağır bakım uygulanarak hijyen açısından potansiyel riskler tamamen ortadan kaldırılmıştır.



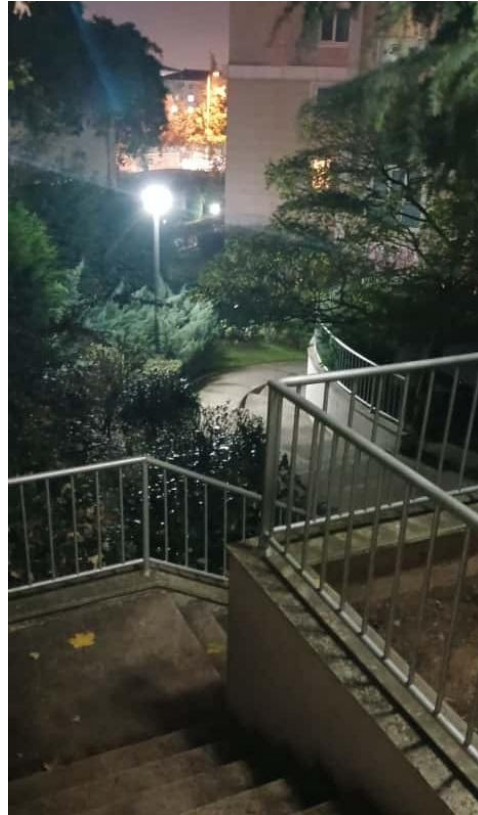
19.Sıcak su kazanlarındaki kronik sorunlar tespit edildi ve kısmi önlemler alındı.

Geçen kış yaşanan sıcak su sorunlarından dolayı, göreve geldiğimiz şubat ayında kontrol ettiğimiz, 144 adet sıcak su kazanından 66 tanesinin arızalı olduğu tespit edilmiştir. Yaptığımız kontrol sonucu bloklarımızda regülatör olmaması, kazanlarımızın elektrik bağlantılarında da akım korumalı priz olmamasından dolayı, kazanların elektronik aksamalarının zarar gördüğü ve devre dışı kaldığı tespit edilmiş, bu sebeple hepsine akım korumalı priz ile elektrik bağlantısı sağlanarak arızaların önüne geçilmiştir. Ana sistem, demir boru ile oluşturulduğu için zamanla oluşan korozyondan dolayı, sistem içinde yüksek partiküllü pis suyun dolaşmakta olduğu, partiküllerin zamanla kazanlara zarar vererek mekanik parçaların arızalanmasına neden olduğu görülmüştür. Sistem suyunu yenilemek istediğimizde, oksitlenme miktarının artacak olmasından dolayı borularda çatlama ve delinmelerin artacağı belirlendiğinden, risk yaratmamak adına bu aşamada hattaki suyun yenilenmemesine karar verilmiştir. Yaptığımız planlama ile önümüzdeki yaz dönemi için proje çalışmasına başlanmasını hedeflenmiştir. Yapacağımız proje ile sıcak su tesisatında korozyona neden olan kısımlar (ana kolonlar hariç) PPRC borular ile değiştirilecek ve kazanların arızalanmasının önüne geçilecektir. Sonraki süreç gözlemlenerek gerekirse kazan değişikliği planlanacaktır. Mevcut durumda 54 adet kazan arızalıdır, kış döneminde herhangi bir aksilikle karşılaşılmaması adına gerekli önlemler alınmıştır.



20.A3, A11 ve A12 Bloklarının sirkülasyon pompaları yenilendi.

Madde 19 'da belirtildiği gibi partiküllü sıcak su, mevcut sirkülasyon pompalarında da arızaya neden olmaktadır. Kış döneminde sorun yaşanmaması adına, tüm sıcak su sirkülasyon pompaları önceden kontrol edilerek, herhangi bir aksilik durumunda temin süreci beklenmeden hızlıca aksiyon alınabilmesi için 2 adet sirkülasyon pompası yedek olarak temin edilmiştir.

**21.Sosyal tesis ile A12 Blok arasında kalan, ışıklandırılmamış ve karanlık bir kör nokta olarak bırakılmış alanın ışıklandırılması yapılmıştır.**

22.Tenis ve Voleybol filesinde bulunan çelik telin kopması üzerine fiyat teklifi alınmıştır. 15.000 TL fiyat verilen bu tel için pratiklik açısında asansörlerimizden çıkardığımız eski Regülatör halatı ile çözüm sağlanmıştır. Hem teklif edilen standart tele oranla daha sağlam hem de ücretsiz şekilde bu sorunun çözümü sağlanmıştır.



23.Açık havuz etrafındaki aydınlatma arızaları giderilmiştir.



24.Üst Kapımızın ilerisinde, caminin karşısındaki sokak köpeklerinin bulunduğu açıklık kapatılmıştır. Gün içerisinde, özellikle okula yaya geliş-gidişlerde endişelenen site sakinlerimiz için elimizde bulunan çitler ile alan kapatılarak güvenlik sağlanmıştır.



25.Sayaç okuma işi otomasyona bağlandı.

Manuel olarak okunan kalorimetre sayaçları temmuz ayında Apsiyon firması ile anlaşarak otomatize edilmiştir. Bu sistemle uzaktan otomatik okuma sağlanarak her an tüketim verisi elde edilebilir hale gelmiştir. Örnek vermek gerekirse ay ortasında taşınan birisi saatlik hassasiyetle kullandığı sıcak su ve ısınma bedelini öğrenebilir hale gelinmiştir.



26.Arızalı olan Yangın Kapılarının onarımları yapılarak, dışarıdan açılmayacak şekilde kilitlenmesi sağlanmıştır. Acil durumlarda panik barı ile çıkış sağlanabilecektir.



27.Giriş kaidesi üzerindeki sarkık kablolar toparlandı.

Ana giriş kaidemizin üzerinde bulunan ve site isminin yanında kötü bir görüntü ve izlenim yaratan sarkık kablolar toparlanarak gizlenmiştir. Yıllardır sitemize yakışmayan bu kötü görüntü bertaraf edilmiştir.



C. Sosyal ve İdari Düzenlemeler

1. **Personel alımları yapıldı.** Eksik kadrolar tamamlanarak sitenin rutin işleyişi yeniden tesis edilmiştir. Sitemizde özellikle 1 yıldır elektrik işlerinden sorumlu teknik personel bulunmaması büyük eksiklik doğurmuş ve rutin işleyiş durma noktasına gelmiştir. Bunun haricinde, gerekli nitelikte çalışma göstermediği, çeşitli nedenlerle diğer personelin çalışmasına engel olduğu, geçerli sebebi olmaksızın iş bıraktığı veya işe gelmediği tutanaklarla tespit edilen personeller, mevzuatın ilgili maddeleri gereğince tazminat ödenmeksizin işten çıkarılmıştır.

Personel maaşlarının asgari ücret, kalifiye personel maaşlarının ise asgari ücretin biraz üstünde olduğu tespit edilmiştir. Bu durumun personelde mutsuzluk yaratması ve yetişmiş elemanların farklı arayışlara girmesine neden olması nedeni ile Ocak ayından geçerli olmak üzere, tüm personele beklentiye karşılayacak oranlarda ücret artışı ve çeşitli iyileştirmeler yapılmıştır.

Ayrıca yeni yapılan 3 yıllık (Yapı Kredi) banka anlaşması sayesinde, personelin toplamda **1.043.000 TL maaş promosyonu** almaları sağlanmıştır. Bunun yanı sıra verdiğimiz otomatik ödeme talimatları karşılığında sitemize gönderilecek olan **208.000 TL’lik promosyon** da sitemizin Aidat hesabında değerlendirilecektir.

2. **Baz istasyonu sözleşmeleri yenilendi.** 18 Eylül 2024 yılında sona eren Baz İstasyonu sözleşmeleri önceki dönemde yenilenmediğinden, sözleşmedeki otomatik yenilenme maddesine istinaden devam eden ilk yılın kirası üzerinden, son yılın enflasyon oranı ile otomatik yenilenmesine neden olunmuştur. Bu hesaplama operatörler, 30.000 TL olan Baz İstasyonu kirasını 48.000TL ye çıkarmıştır. Göreve geldiğimizde ivedilikle olaya müdahale ederek durumun düzeltilmesi için görüşmeler sağlanmıştır. Sözleşme gereği 48.000 TL olan kira bedellerini Turkcell için yıllık 100.000 TL diğer 2 operatör için ise yıllık 90.000 TL olarak yenilenmiştir. Dolayısı ile Turkcell ile 4,5 yıl karşılığında 450.000 TL, Vodafone ile 5 yıl karşılığında 450.000 TL, Türk Telekom ile ilk yıl 48.000 TL sonraki 4 yıl için 360.000 TL den toplam 408.000 TL olmak üzere **1.308.000 TL** karşılığında yeni anlaşmalar yapılmıştır. Bu gelirler de Sitemizin Demirbaşı hesabına aktarılmıştır.
3. **Enerjisa ile sözleşme yapılarak elektrik birim fiyatı sabitlendi.** Kasım 2024 tarihinden itibaren Ayedaş tarafından ısrarla bildirimler gönderilerek, sabit fiyat tarifesine geçiş teklif edildiği, ancak dönem yönetimi tarafından teklifin göz ardı edildiği, aksiyon alınmadığı tespit edilmiştir. Mart ayı itibari ile Enerjisa ile sabit tarife sözleşmesi yapılmış, sözleşme gereği birim fiyat 4,04 TL olarak belirlenmiş, bununla birlikte mevcut vadeye ek olarak **+5 günlük vade** kazanımı elde edilmiştir.
4. **Otomobil şarj istasyonu sözleşmesi yeniden yapıldı.** 5 yıl süreli ve kârdan %10 pay üzerinden VZX firması ile yapılmış olan şarj istasyonu anlaşması; artan talebe hızlı destek sağlayamamaları, yapılan bildirimlere vaktinde dönüş sağlamamaları ve ticari olarak dezavantajlı olması sebebiyle tek taraflı olarak haklı nedenle feshedilmiştir. Yeni şarj istasyonu anlaşması KOÇ Holding A.Ş. bünyesindeki WAT Mobilite ile yapılarak, cirodan %10 pay ve site sakinlerine %10 indirim sağlanması karşılığında gerçekleştirilmiştir.

5. **Her ay fatura ödenen ancak kullanılmayan abonelikler iptal edildi.** Aylık yaklaşık 3.000 TL ödeme yapılan ancak hiç kullanılmayan 3 adet internet hattı ve 1 adet sabit IP hizmeti alındığı tespit edilmiştir. Bu hatlar ivedilikle iptal edilmiştir. Kullanımda olan aylık 1.000TL değerindeki 1 adet internet hattı ve 1 adet ip adresi operatör ile anlaşarak site yönetimimizin ücretsiz kullanması sağlanmıştır. Ayrıca ikinci bir operatörle de 1 adet internet hattı için ücretsiz anlaşma sağlanmıştır. Bu hat, hizmetlerin aksamaması için yedek olarak kullanılacaktır. Bu sayede her ay toplamda 4.000 TL tasarruf sağlanmıştır.
6. **Süs havuzları için bakım protokolü oluşturuldu.** Haftalık bakım programı yapılarak sorumlu personel, bakım niteliği ve süreci belirlenerek yazılı olarak tanımlandı. Havuzların rutin şekilde temizlenmesi sağlanmıştır.
7. **1.800.000 TL Bedelle Emlak Ofisi sözleşmesi yapıldı.** Emlak ihalesi haziran ayında yeniden yapıldı. 2 firmanın teklif verdiği ihaleyi, A Takımı Gayrimenkulün 960.000 TL teklifine karşılık 1.800.000 TL ile “Çiğdem Gayrimenkul” kazanmıştır. Bu bedel yeni bütçe yapımıza istinaden Demirbaş hesabımıza, sözleşmede belirtilen taksitler ile aktarılmaktadır. Geçen yılki Emlak Ofisi bedeli 920.000 TL’dir.
8. **Duyurular SMS, WhatsApp, E-Mail ve Asansör duyuru panolarından iletmeye başlandı.** Yapılan ya da yapılacak olan işlemler için site genelinde duyuruların tüm kanallardan yapılması sağlanarak şeffaflık ve ulaşılabilirlik sağlanmıştır.
9. **Peyzaj ve Bina ortak alanları haşere ve kemirgenler için ilaçlama sözleşmesi yapıldı.** İlaçlama işlerinin rutin olarak uygulanması için Rentokil Firması ile sözleşme yapılmıştır.
10. **A7 Blok alt katında bulunan yönetim ofisi önünde sigara içmek yasaklanmıştır.** Özellikle üst katlara giden kötü koku ve Yönetim Ofisi çevresindeki kötü görüntünün önüne geçilmiştir.
11. **Sitemizin Google Maps üzerindeki yolları güncellenmiştir.** A9 blok karşısında olmayan bir yola yönlendirmesi ve alt güvenliği yol olarak görmemesi sorunu giderilmiştir. Site içindeyken rota oluşturduğunuzda artık daha doğru sonuçlar vermektedir.
12. **Sitemiz Temsilciler Kurulu toplantı kayıtlarının yayınlanması kararı alınmıştır.** İlk paylaşılan toplantı 7 Kasım 2025 tarihinde yapılmıştır. Bundan sonra da daha şeffaf bir yönetim anlayışı çerçevesinde toplantılar paylaşılacaktır.
13. **Sitemizin çeşitli noktalarında, kullanılmayan ancak elektriği bağlı ve açık halde bulunan 8 adet bilgisayar toplanmış ve yeniden değerlendirilmek üzere depolanmıştır.**

D. Hukuki Süreçler

Yönetim Kurulumuz tarafından yapılan değerlendirme sonucunda, geçmiş dönemlerde alınan hukuk ve avukatlık hizmetlerinin sitemizde ikamet eden kişilerden temin edildiği, ancak bu durumun zaman içerisinde **menfaat çatışmasına yol açabilecek bazı durumlar yarattığı** tespit edilmiştir. Ayrıca, bu hizmetlerin Avukatlık Kanunu ve mesleki etik ilkeler çerçevesinde çeşitli sorunlara neden olabileceği değerlendirilmiştir. Bu nedenle söz konusu hizmetin sitemizde ikamet etmeyen ve sitemizle ilgisi olmayan kişilerden alınması konusunda ilkesel karar alınmıştır.

Geçmiş dönem Site Yönetim Kurulları tarafından sitemizin hukuk ve avukatlık işlerinin yürütülmesi amacıyla tarafınıza vekâletname verilmiş idi. Bu vekâletname çerçevesinde sitemiz adına bir kısım davayı takip ettiğiniz, bu davaların bir kısmını sonuçlandırdığınız, bir kısmının ise halen derdest olduğu görülmektedir.

Yeni Yönetim Kurulu olarak, hukuk ve avukatlık hizmetlerinin ilkesel olarak sitemizde ikamet eden kat maliki veya kiracılardan ücret karşılığında alınmasının birtakım sakıncalara neden olduğu kanaatindeyiz. Bu durumun, özellikle menfaat çatışması ve hesap verilebilirlik açılarından sıkıntılara yol açtığı değerlendirilmektedir.

Bu nedenle, söz konusu hukuki hizmetin sitemiz sakini olmayan avukatlardan alınmasının, şeffaflık ve hesap sorulabilirlik ilkeleri açısından daha doğru bir yaklaşım olacağı düşüncesindeyiz.

İşbu kararlar neticesinde, sitemiz adına takip etmekte olduğunuz tüm dosyalardaki vekillik görevinizin Yönetim Kurulu kararı ile sona erdiğini resmi olarak bildiririz. Bu kapsamda, dava ve icra takip dosyalarındaki UYAP kaydınızın silinmesi işlemlerini başlatmanızı rica ederiz.

Söz konusu dosyalarla ilgili olarak, Yönetim Kurulumuza geçmiş dönem Yönetim Kurulları tarafından size herhangi bir bakiye ödeme yapılması gerektiğine dair bir belge ve bilgi sunulmamış ise de; size ödenmemiş olan vekâlet ücreti, masraf ve benzeri herhangi bir alacak talebiniz olması durumunda; bu taleplerinizi dayanak belgelerle ve dosyaların son durumlarını ayrıntılı olarak gösteren bir raporla birlikte 15 gün içerisinde Yönetim Kurulumuza ivedilikle iletmenizi rica ederiz.

Bugüne kadar sitemize vermiş olduğunuz emeğe ve gösterdiğiniz çalışmaya teşekkür ederiz.

Saygılarımızla,

KIPTAŞ MALTEPE KONUTLARI I. ETAP
SITE YÖNETİMİ (ADATEPE SİTESİ)
Zümrütevler Mah. Handedül Sokak
A07 Blok D. : 3/ Maltepe - İSTANBUL
Tel: 0216 675 5018 Fax: 0216 675 5054
Kültür Yeri V.D. 5630621215

1. Makine odalarına alınan klimalar ile ilgili inceleme

Geçmiş dönemlerde **Schön Asansör A.Ş. firması** ile yapılan bakım ve onarım hizmetlerinde birçok sorun yaşanmıştır. Bu süreçte, iki ayrı olayda **iki komşumuzun ciddi şekilde zarar görmekten son anda kurtulduğu** tespit edilmiştir. Bu vakalar, biri dönemin yönetimi tarafından firmaya gönderilen (noter kanallı) **resmî ihtar yazısı**, diğeri ise kazayı yaşayan komşularımızın **yazılı beyanı** ile belgelenmiştir. Bu kazalara ilişkin video kaydına ise ihtarnamede belirtilmesine rağmen dönemin yönetimi tarafından bizlere teslim edilmemiştir. İlgili görüntüler, hukuki yollardan talep edilmiş olup dönüş alınamamıştır.

Schön Asansör A.Ş. firmasının sitemizde 10 yıl boyunca bakım-onarım hizmeti vermesine rağmen, yapılan çalışmaların mevzuata uygun ve yeterli düzeyde yürütülmediği 2024 yılına ait firmanın kendi düzenlediği raporlarda, yine aynı yıl gönderilen ihtarnamede, yine Solutions Engineering adlı firmanın baktığı A10 Blok asansör raporunda görülmektedir. Bu durum 2025 yılında yönetime geldiğimizde Makine Mühendisleri Odasına yaptırdığımız bilirkişi incelemelerinde ve yeni bakımcı firmamız AKS Elevator 'ın durum tespit raporlarında da açıkça ortaya konulmuştur. Ayrıca muayene firması AND Uluslararası Denetim ve Gözetim Hizmetleri A.Ş.'nin yıllık muayene raporlarında da asansörlerimizin güvenlik mevzuatına aykırılıkları açıkça belirtilmiştir.

Türkiye’de hiçbir asansör makine odasında olmayan, ancak fren bobinlerinin ısınması bahane edilerek alınan **klimaların elektriğinin dahi bağlanmaksızın montaj işlemi yapıldığı**, yapılan incelemede piyasa değerinin üzerinde bir bedelle satın alındığı ve bu satın almanın teknik olarak sorunu giderip gidermeyeceğinin araştırılmadığı tespit edilmiştir. Bu konuda yapılan bir diğer tespit ise klima alımına ilişkin gerekli olduğu düşünülen teknik kapasite incelemesinin yapılmadığı, herhangi bir şekilde Temsilciler kurulu ya da Yönetim kurulu kararı bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu demirbaş alımının **1.013.000 TL** bedelle aidat bütçesinden yapılması da ayrıca usulsüz bir işlem olarak değerlendirilmiş konu hakkında hukuki süreç başlatılmıştır.

Klima alımlarına gerekçe gösterilen fren bobinlerinin aslında yanlış elektrik bağlantısı nedeni ile ısındığı ve bağlantıların teknik olarak olması gerektiği şekilde düzeltilmediğinde Fren Bobininin doğal çalışma ısısında kaldığı tespiti yapılmıştır. Bu sebeple soğutma amacıyla alınan klimaların ihtiyaç dışı olduğu anlaşıldığından, 3 adeti yönetim katında değerlendirilmiş, kalan 10 adet klima ise adet başına 50.000 TL bedelle satışa çıkarılmıştır. 9 adet klima satılarak elde edilen 450.000 TL’den demontaj ve montaj işlemleri için ödenen ücret düşüldükten sonra kalan yaklaşık 400.000 TL aidat hesabına aktarılmıştır. Kalan 1 adet klima satılmak üzere duyurusu yapılmıştır. Ayrıca klimalarla birlikte alınan, kanal tipi fanların tanesine 9 bin TL ödendiği, bu fanlardan 20 adet alındığı anlaşılmıştır. Ancak günümüzde aldığımız tekliflere istinaden aynı ürünün 2.000 TL piyasa fiyatı olduğu görülmüştür. Bu alımlar nedeni ile sitemizin uğramış olduğu zararın tazmini için gerekli hukuki süreç başlatılmıştır.

2. Siteye alınan kamera sistemleri ile ilgili inceleme

2024 yılı içerisinde peyderpey alımı gerçekleştirilen, toplamda **750.000 TL** 'yi bulan kamera sistemleri alımının **aidat bütçesinden** yapıldığı tespit edilmiştir. Alımı yapılan sistemler için karar defterlerinde yaptığımız incelemede herhangi bir temsilciler kurulu kararı/onayı ya da yönetim kurulu kararı bulunmamaktadır. Ayrıca, bu durumun denetim raporlarına da işlenmediği görülmüştür. Alınmış başkaca bir teklife de kurumsal iletişim kanalı e-Mail kayıtlarında veya arşivlenmiş teklif dosyaları arasında bulunamamıştır. Konu hakkında hukuki süreç başlatılmıştır.

3. İş kazası geçiren personelin bildiriminin yapılmaması nedeni ile gelen ceza

2024 yılında kaza geçiren site personelinin iş kazası bildirimi, ilgili kurumlara yapılmadığı için SGK tarafından sitemize 25.000 TL ceza kesilmiştir. Bu ceza yönetimimiz tarafından 2025 Nisan ayında ödenmiş ve yönetim kusuru olması sebebi ile ilgililere rücu edilmek üzere hukuki süreç başlatılmıştır.

4. Kişisel verilerin gizliliğine ilişkin yapılan inceleme

Ekim ayı içerisinde Site Yönetim Kurulu olarak; sitemizce hangi kişisel verilerin ne şekilde toplandığı, kayıt altına alındığı, muhafaza edildiği ve aktarıldığı ile ilgili kişilere yönelik aydınlatma yükümlülüğünün yerine getirilip getirilmediği ve açık rızalarının alınıp alınmadığı hususlarında bir inceleme yapılmasına karar verilmiştir. Bu inceleme çerçevesinde, 15/10/2024 ve 05/02/2025 tarihlerinde, Apsiyon programına erişimi olan bir eski bir site yöneticisi tarafından "Adatepe Sitesi Daire İletişim Bilgileri" adlı bir dosyanın indirildiği tespit edilmiştir. Dosya içeriği incelendiğinde, bahsi geçen eski site yöneticisinin tüm site sakinlerinin (Malik veya Kiracı) kişisel verilerini yasaya aykırı bir şekilde elde ettiği anlaşılmaktadır.

Tüm site sakinlerinin kişisel verilerinin kanuna aykırı bir şekilde ele geçirilmesi, başkalarına verilmesi, yayılması ve kullanılması eylemleri hakkında, Türk Ceza Kanunu'nun 136. maddesi çerçevesinde ilgili kişi veya kişiler hakkında İstanbul Anadolu Cumhuriyet Başsavcılığı'na suç duyurusunda bulunulmuştur.

5. EnerjiSA şirketi ile zamanında sözleşme yapılmaması nedeni ile pahalı elektrik kullanımı

Sosyal ve idari düzenlemeler başlıklı açıklamamızın 3. Maddesinde de belirtildiği üzere, 2024 Kasım ayı itibari ile Ayedaş tarafından site yönetimine ortak alan elektrik hatları için defalarca mail gönderilmiş ve sonraki dönem için devlet sübvansiyonunun kaldırılacağı için zor durumda kalacağımızı bildirmiştir. Zamlardan etkilenmemek ve 1 yıllık dönem için birim fiyat sabitlemesi teklif edilmesine rağmen bu hususun dönemin yönetimince dikkate alınmadığı tespit edilmiştir. Sözleşme yapılmamasından dolayı Sitemiz, dönemin **3,40 TL** olan elektrik birim fiyatını sabitleme fırsatını kullanamamıştır. Konu mart ayında bize bildirildiğinde ortaya çıkmış ve ivedilikle EnerjiSA ilgilileri ile irtibata geçerek **4,04 TL** ile birim fiyatı sabitlemiştir. Bu durumun sitemizi zarara uğrattığı düşünüldüğünden konu hakkında hukuki süreç başlatılmıştır.

6. İhmal edilen Baz İstasyonu sözleşme yenilemesi

Sözleşme gereği 18 Eylül 2024 'den en geç 3 ay öncesinde yenilenmesi gereken Baz istasyonu kira sözleşmelerinin, yapılan incelemede Eylül ayında temsilciler kuruluna getirildiği ancak herhangi bir karar alınmadığı daha sonra da aralık ayında yeniden temsilciler kuruluna getirildiği fakat yönetim tarafından yine bir aksiyon alınmadığı tespit edilmiştir. Sonraki süreçte herhangi bir yenileme yapılmamış olduğu 15 Şubat'ta görevi devraldığımızda tespit edilmiş, ivedilikle firmalar ile görüşerek 2 hafta içinde sözleşmeler yenilenmiştir. Yukarıda belirttiğimiz sözleşme şartları baz alındığında sitemizin **92.000 TL** zarara uğradığı değerlendirilmiştir. Konu ile ilgili gerekli tutanaklar tutularak ilgililere rücu edilmek üzere hukuki süreç başlatılmıştır.

7. Mevcut dava ve tazminatlar

Sitemiz tarafından açılan veya sitemiz aleyhine açılan dava ve icra takipleri aşağıdaki gibidir.

7.1 İstanbul Anadolu 44. İş Mahkemesi 2025/139 Esas

Davacı	: Sitemiz işçisi
Davalı	: Kiptaş Maltepe 1.Etap Konutları Site Yönetimi
Dava Tarihi	: 09.05.2025
Dava Konusu	: Alacak (İşçi ile İşveren ilişkisinden Kaynaklanan)
Son Durumu	: Derdest

7.2 İstanbul Anadolu 44. İş Mahkemesi 2025/138 Esas

Davacı	: Sitemiz işçisi
Davalı	: Kiptaş Maltepe 1.Etap Konutları Site Yönetimi
Dava Tarihi	: 09.05.2025
Dava Konusu	: Alacak (İşçi ile İşveren ilişkisinden Kaynaklanan) ve İş kazasından kaynaklı maddi ve manevi tazminat davası
Son Durumu	: Derdest

7.3 İstanbul Anadolu 1. Tüketici Mahkemesi 2020/173 Esas

Davacı	: Kiptaş Maltepe 1.Etap Konutları Site Yönetimi
Davalı	: 3 eski site yöneticisi (2015 Dönemi) ve YNA Elektrik İnş. Taah. Nakliye Otomotiv Doğalgaz Tic. Ve San. Ltd. Şti.
Dava Tarihi	: 25.02.2020
Dava Konusu	: Dava sadece YNA Elektrik İnş. Şirketi yönünden kabul edilmiş, diğer davalılar yönünden reddedilmiştir. Bu nedenle eski site yöneticilerine karşı masraf ve vekâlet ücreti ödemesi sitemizce yapılmıştır.
Miktar	: 219.220,93 TL (Faiz masraf dâhil)
İcra Dosya No	: İstanbul 13. İcra Dairesi 2022/29260 E. – İcra takibi başlatılmış ancak dosyada kesinleştirme işlemleri yapılmadığından herhangi bir icra işlemi bugüne kadar yapılmamıştır. Son işlem tarihi 30/10/2023 tür.

7.4 İstanbul Anadolu 2. İş Mahkemesi 2024/266 Esas

Davacı	: Sitemiz işçisi
Davalı	: Kiptaş Maltepe 1.Etap Konutları Site Yönetimi
Dava Tarihi	: 22.04.2024
Dava Konusu	: Alacak (İşçi ile İşveren ilişkisinden Kaynaklanan)
Son Durumu	: İlk derece mahkemesince sitemiz aleyhine karar verildi.
Miktar	: 571.544 TL İcra dosyasına teminat yatırıldı. Karara itiraz edildi.

7.5 İstanbul Anadolu 32. Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/142 Esas

Davacı	: Kiptaş Maltepe 1.Etap Konutları Site Yönetimi
Davalı	: 8 eski site yöneticisi (2017 öncesi dönemler) aleyhine, Securiforce Güvenlik Hizmetleri San. Tic. Ltd. Şti. ve Boğaziçi Tesis Yönetim Hiz. San. ve Tic. A.Ş
Dava Tarihi	: 09/01/2019
Dava Konusu	: Siteyi zarara uğratmak iddiası.
Miktar	: 277.873,00 TL anapara + faiz ve masraflar
Son Durumu	: Davanın sadece Securiforce Güvenlik Hizmetleri şirketine karşı açılması gerekirken, hiçbir hukuki gerekçe olmamasına rağmen tüm eski site yöneticilerine karşı da açılmış, ancak dava sadece Securiforce Güvenlik Hizmetleri yönünden kabul edilmiş, gerekçe olmamasından kaynaklı diğer davalılar yönünden dava reddedilmiştir. Bu nedenle bu kişilere karşı masraf ve vekâlet ücreti ödemesi sitemizce yapılmıştır/yapılacaktır. Alacaklı olduğumuz Securiforce Güvenlik Hizmetleri şirketinin İFLAS ettiği için tahsilat yapılamamıştır. Ancak sitemiz adına Gebze 4.İflas İdaresine 2019/4 sayılı dosyasına yapılmış bir başvuru bilgisine de rastlanmamıştır. Dosya istinaf aşamasındadır.

7.6 Bakırköy 9. Tüketici Mahkemesi 2021/1164 Esas

Davacı	: Boğaziçi Tesis Yönetim Hizmetleri Sanayi Ve Ticaret AŞ
Davalı	: Kiptaş Maltepe 1.Etap Konutları Site Yönetimi
Dava Tarihi	: 2021
Dava Konusu	: Faturadan kaynaklı alacak
Son Durumu	: İlk derece mahkemesince 2023 yılında sitemiz aleyhine karar verilmiş. Gerekçeli Kararın 28 Eylül 2025 tarihli Tebliğinden sonra İSTİNAF başvurusu yapılmıştır.
Miktar	: 239.521,00 TL nakit teminat dosyaya yatırılmıştır.
İcra Dosya No	: Bakırköy 16. İcra Dairesi 2020/7097 E sayılı dosyaya teminat yatırılmıştır.

7.7 İstanbul Anadolu 32.Asliye Hukuk Mahkemesi 2019/54 Esas

Davacı	: Kiptaş Maltepe 1.Etap Konutları Site Yönetimi
Davalı	: Site Reklam Hiz. ve Gıda İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.
Dava Tarihi	: 04/01/2019
Dava Konusu	: Alacak
Son Durumu	: Kararlı - İcra Takibi Başlatılmıştır.
Miktar	: 105.051,72 (Faiz ve masraflar dâhil)
İcra Dosya No	: İstanbul Anadolu 11. İcra Dairesi 2022/17909 Esas- İcra işlemleri yapılmış/yapılmaktadır. Tahsilat yok.

7.8 İstanbul Anadolu 9.Sulh Hukuk Mahkemesi 2024/1857 Esas

Davacı	: Kiptaş Maltepe 1.Etap Konutları Site Yönetimi
Davalı	: 9 eski site çalışanı aleyhine (2017 Öncesi Dönemler) ve Boğaziçi Tesis Yönetim Hiz. San. ve Tic. A.Ş
Dava Tarihi	: 09.10.2013
Dava Konusu	: Siteyi zarara uğrattıkları iddia edilmiştir.
Son Durumu	: Bir kısım davalılar ile ilgili olarak davanın REDDİNE diğer davalılar yönünden KABULÜNE karar verildi. İstinaf mahkemesince karar bozuldu, yeniden yargılama başladı.

7.9 İstanbul Anadolu 28. Sulh Hukuk Mahkemesi 2025/784 Esas

Davacı	: Kiptaş Maltepe 1.Etap Konutları Site Yönetimi
Davalı	: Eski site yöneticilerine karşı (2024 Dönemi)
Dava Tarihi	: 21/10/2025
Dava Konusu	: Yaşanan iş kazası bildiriminin yapılmaması nedeni ile SGK'nın siteye kestiği cezadan ötürü görevi ihmal gerekçesi ile eski yöneticilere zararın tazmini için açılan icra takibine yapılan itirazın iptali davası.
Son Durumu	: Derdest
Miktar	: 25.226 TL
İcra Dosya No	: İstanbul Anadolu 20. İcra Dairesi 2025/16130E.

7.10 İstanbul Anadolu 5. Sulh Hukuk Mahkemesi 2021/1220 E.

Davacı	: 2 sitemiz kat maliki tarafından
Davalı	: 3 eski site yöneticisi ve site denetçisi (2017 – 2021 Dönemi) aleyhine
Dava Tarihi	: 06/04/2021
Dava Konusu	: Sitenin zarara uğratılması iddiasıyla site sakinlerince açılan rücu davası.
Son Durumu	: Derdest

2021 yılında dönemin site yönetimince, sitenin zarara uğratılması iddiasıyla bir dava açılmamış ancak site sakinlerince;

- Ticari blok yanında yapılması düşünülen oto yıkama işiyle ilgili olarak usulsüz bir şekilde 150.000,00 TL verildiği ve bunun denetim raporunda “fesh borç tasfiye ve ibra gideri 150.000,00 TL” şeklinde usulsüz bir kayıt düşüldüğü,
- Baz istasyonlarının 5 yıllık parası peşin alındığı halde muhasebe kayıtlarında görünmemesi,
- Temiz su ve tesisat ve borularının değişiminde en yüksek teklif veren firmayla anlaşma yapılması ve buraya yapılan ödemelerin hangi paradan yapıldığının muhasebe kayıtlarında belli olmadığı ve çıkan parçaların hurda olarak nasıl değerlendirildiğinin bilinmediği,
- Salgın zamanı kapalı olan sosyal tesiste yüksek miktarda harcama yapılması,
- İşçilerin iş akitlerinin haksız yere feshedilmesi sonucu ödenmek zorunda kalınan tazminat ve işçilik ödemeleri,
- Site adına açılan davalarda gerekli özenin gösterilmemiş olması, taraf sorumluluklarının yeterince araştırılmaması nedeniyle yüksek oranda avukatlık ücretleri ödenmesi,

İddialarıyla ilgili olarak “zarar - ziyan ve rücu” davası açılmıştır. Site yönetimlerince bu dosyaya usulünce müdahil olunmamış, sitemiz avukatlarının menfaat çatışması açık olduğu halde aynı zamanda site eski yöneticilerinin de avukatlığını yapmış olmaları nedeniyle bu dosyayla ilgili bilgi ve belgelere yeni ulaşılmıştır. Site Yönetimi olarak işbu davaya “davalılar aleyhine siteyi zarar uğrattıkları yönünde mahkemece bir karar verilmesi halinde, sitemizin söz konusu zararın tazmini için ilgili davalılar aleyhine hukuki işlem yapması gerekeceğinden” davacılar yanında davaya Fer’i Müdahil olarak katılmıştır.

7.10. Maddedeki dava haricinde kalan davalar için tahminlerimize göre yakın zamanda tamamlanacak olan geçmiş davaların istinaf süreçleri neticesinde sitemiz çeşitli tazminatlar ve vekâlet ücretleri ödemekle karşı karşıya kalacaktır. 7.10. Maddede ise gelen bilirkişi raporlarına göre sitemizin zarara uğradığı, davayı açan kat maliklerimiz tarafından zararın daha fazla olduğu ve raporun eksik tanzim edildiği gerekçesi ile itiraz edilmiştir.

4. DEVAM EDEN PROJELER

Adatepe Sitesi'nde yürütülen projeler yalnızca kısa vadeli çözümler üretmekle kalmayıp, uzun vadeli sürdürülebilirlik hedefi doğrultusunda planlanmıştır. Geride bıraktığımız dönemde başlatılan birçok proje, hem teknik hem de idari süreçlerde titizlikle takip edilmekte ve planlanan takvim doğrultusunda ilerlemektedir.

Yönetim olarak hedefimiz, devam eden her projenin kalitesinden ve doğruluğundan taviz vermeden, süreci şeffaf biçimde yönetmek ve tamamlandığında sitemize kalıcı değer kazandırmaktır.

1. **Çöp konteynerlerinin site dışına alınması.** Sitemizde mevcut durumda blok önlerinde yer alan çöp konteynerlerinin oluşturduğu görüntü kirliliği, koku ve hijyen sorunlarının giderilmesi amacıyla konteynerlerin site dışına, alt tarafta bulunan ve mülkiyeti sitemize ait alana taşınması planlanmaktadır.

Bu düzenleme ile birlikte;

- Çöp kamyonlarının site içerisine girmesi gerekmeyeceğinden, bu araçların neden olduğu geçici trafik yoğunluğu ve güvenlik riski ortadan kalkacaktır.
- Konteynerlerin mevcut konumlarından kaldırılması sonrasında, bloklara yakın kısımlarda yapılan araç parklarının yolun daha uzak noktalarına yönlendirilmesiyle birlikte, blok ve otopark girişlerinde oluşan kesintili park düzeni sona erecek; böylece toplam park kapasitesinde yaklaşık %50 oranında artış sağlanacaktır.
- Planlanan alana sürekli olarak TIR vs. gibi büyük araçların park etmesi ile tenhalaşan alanın insanların tedirgin olmasına yol açtığı kasvetli görüntü ortadan kalmış olacak.

Söz konusu çalışma ile hem çevresel hem de işlevsel açıdan sitemizin yaşam kalitesini yükseltmek hedeflenmektedir. Konu ile ilgili Maltepe Belediyesi ile görüşülmüş olup, malzemeleri sitemiz tarafından karşılandıktan sonra belediye tarafından ücretsiz olarak alınarak projenin tamamlanması planlanmıştır.

2. **Kalorimetrelerin değişimi.** Firma yetkililerinden alınan teknik bilgilere göre; sitemizde kullanılmakta olan kalorimetre cihazlarının ekonomik ömürleri dolmuş durumdadır. Bu cihazlarda kullanılan piller değiştirilememekte olup, şu anda kullanım ömrünün son dönemine girilmiştir. Kullanım yoğunluğuna bağlı olarak sürenin tam olarak öngörülemeyeceği, cihaz ekranlarından yapılan incelemelerde de pil seviyesinin azaldığı tespit edilmiştir.

Ayrıca, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı mevzuatına göre zorunlu olan periyodik bakım işlemlerinin yapılması gereken 2024 yılı içerisinde gerçekleştirilmediği belirlenmiştir. Firma tarafından bu durumun 2024 yılı haziran ayında yönetime bildirildiği, ancak gerekli işlemlerin yapılmadığı ifade edilmiştir. Bu sebeple, idari para cezası riski bulunduğu bilgisi yönetimimize iletilmiştir.

3. **Asansör revizyon projesi.** Yapılan teknik incelemeler ve Makina Mühendisleri Odası da dâhil olmak üzere birkaç firmadan alınan bilirkişi raporları doğrultusunda, asansörlerimiz hem mekanik hem de elektronik aksam bakımından ekonomik ömrünü büyük ölçüde tamamlamış durumda. Özellikle tahrik motorları, kumanda panoları, hız regülatörleri ve güvenlik devrelerinde yıpranma ve arızaya meyil gözlemlenmektedir. Bazı üniteler için yedek parça temini zorlaşmış, bu da olası arıza durumlarında onarım süresini ve maliyetini arttırmaktadır. Kabin içi donanımlar ise günümüz standartlarının gerisinde kalmış, görsel ve işlevsel anlamda modern beklentileri karşılamamaktadır.
4. **Sunucu ve ağ altyapısı projesi.** Bu proje; interkom, yangın algılama, deprem sensörleri, kamera sistemleri (CCTV) ile sitemizin kurumsal yapısı, doküman arşivi ve kurumsal hafızasının güvenli ve sürdürülebilir biçimde işletilmesi için gerekli sunucu, depolama, yedekleme, güvenlik duvarı (UTM) ve ağ altyapısının kurulmasını hedefler. Proje sonunda tüm sistemler merkezi olarak yönetilebilir, yedekli ve mevzuata uyumlu olacaktır.
5. **Interkom sistemi yenileme projesi.** Sitemizde mevcut olarak kullanılan interkom sistemi, Botech marka olup yaklaşık 4 yıl önce üretici firmanın iflas etmesi nedeniyle yedek parça ve teknik destek tedarikinde ciddi sorunlar yaşanmaktadır. Mevcut cihazların birçoğu çalışmamakta veya sağlıklı iletişim kurulamamaktadır. Bu durum, sistemin hem teknik hem de ekonomik olarak sürdürülebilirliğini ortadan kaldırmaktadır.
6. **Blok çatı yalıtımlarının köklü şekilde çözülmesi,** Yıllar içinde çatı izolasyonlarında meydana gelen deformasyonlar, su sızıntılarına ve ısı kaybına neden olmaktadır. Özellikle yağışlı dönemlerde bazı dairelerde nem ve rutubet problemleri yaşanmakta, bu durum yapısal elemanlara da zarar vermektedir.
7. **Kapalı otoparklarda her daire kullanıcısının tek araç park edebileceği şekilde önlemler alınması,** Kapalı otoparklara birden fazla araç park eden sakinlerimiz, kapalı otoparklarda park yeri sorunu oluşmasına neden olmaktadır. Bu sorunu gidermek ve her dairenin 1 adet otopark hakkını tesis etmek adına otopark girişlerine PTS sistemi kurularak önlem alınacaktır.
8. **Açık otopark projesi,** Sitemizde otopark kapasitesi yetersizdir; açık otopark alanlarının verimli kullanılamaması sebebiyle 1. Maddede belirtilen konteynerlerin site dışına alınması sonrasında park alanlarının daha efektif kullanılması sağlanacaktır.

Hem teknik denetim hem de mali kontrol süreçleriyle eş zamanlı yürütülmektedir.

Bu projelerin her biri, **güvenli, modern ve dayanıklı** bir site altyapısı oluşturma vizyonumuzun önemli bir parçasıdır. Süreç boyunca tüm gelişmeler maliklerle paylaşılacak, denetim ve şeffaflık ilkeleri korunarak tamamlanacaktır.

5. MALİ DURUM ÖZETİ (15 Şubat – 27 Ekim 2025)

Adatepe Sitesi'nin 2025 yılı şubat ve ekim ayları arasındaki döneme ait gelir-gider tablosu ve finansal değerlendirme aşağıda sunulmuştur. Veriler, muhasebe kayıtları ve dönem kapanış raporlarından alınmıştır. Belirtilen dönem içinde toplam **37.180.197,53 TL** gelir elde etmiş ve toplam **35.014.490,85 TL** gider yapmıştır. Muhasebe kayıtlarında **2.165.706,68 TL**'lik pozitif bakiyemiz bulunmaktadır. Bu sonuç, bütçenin planlandığı gibi yönetildiğini hatta geçmiş dönemde yapılması gereken ancak dönemimize bırakılan harcamalara rağmen finansal yönetimin yerinde ve doğru yapıldığı açıkça görülmektedir. Yüksek enerji ve personel maliyetleri giderlerin büyük bölümünü oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde olası beklenmeyen giderlere karşı bu fazla tutarın nakit rezerv olarak korunması hedeflenmiştir.

GELİR TABLOSU	
A - GELİR TABLOSU HESAPLARI	₺36.624.426,37
1 - YURT İÇİ SATIŞLAR	₺34.040.589,95
2 - DİĞER GELİRLER	₺2.339.800,82
3 - FAİZ GELİRLERİ	₺156.964,91
4 - FAALİYETLE İLGİLİ DİĞER GELİR VE KARARLAR	₺87.070,69
B - MALİYET HESAPLARI (7/A SEÇENEĞİ)	₺34.961.989,37
1 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	₺34.733.304,86
2- FİNANSMAN GİDERLERİ	₺228.684,51
FAALİYET KARI VEYA ZARARI	₺1.662.437,00
F - OLAĞAN DIŞI DİĞER GELİR VE KARLAR	₺555.771,16
G - OLAĞAN DIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)	₺52.501,48
DÖNEM GELİR GİDER FARKI	₺2.165.706,68

Finansal Değerlendirme

Tabloya göre sitemizin Gelir–Gider dengesi genel olarak pozitif seyretmektedir. Özellikle gelir kalemlerinde aidat ve demirbaş ödemelerinin düzenli şekilde tahsil edildiği, giderlerin de planlı bir şekilde dağıtıldığı görülüyor. Buna rağmen, geçmiş dönemde ihmal edilmiş ya da takip edilmemiş bazı harcamalar (örneğin teknik bakım işlerine ilişkin bütçeleme döneminde planlanmamış) gider tarafında ani artışlara neden olmuş durumdadır.

Gelir Analizi

- **Aidat gelirleri**, tahmin edilen bütçeye oldukça yakın seyretmektedir. Bu da tahsilat oranının yüksek olduğunu ve sakinlerin nispeten ödeme disiplinine sahip olduğunu göstermektedir.

- **Demirbaş gelirleri** bu yıl ilk kez ayrıldığı için, önceki yıllara göre doğrudan karşılaştırma yapılamasa da bu kalem sayesinde yatırım bütçesi ayrı izlenebilir hale gelmiş durumdadır.
- **Ek gelirler** (örneğin Baz istasyonu, şarj istasyonu, emlak ofisi vb.) bütçeye olumlu katkı sağlamaktadır. Emlak ofisinden elde edilen **1.800.000 TL** veya Baz istasyonundan elde edilen **1.308.000 TL** gelir, bunun en somut örneği.

Gider Analizi

- **Personel ve güvenlik giderleri**, toplam giderin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Bu, site yönetiminin en büyük sabit yüklerinden biri. Ancak yeni güvenlik firmasıyla yapılan sözleşme sayesinde **%10'a yakın maliyet avantajı** sağlanmış durumdadır.
- **Bakım ve teknik işler** kaleminde geçmiş dönemlere göre artış gözlenmiştir. Bu artış, sitemizin ilerleyen yaşı nedeni ile ortaya çıkan yıpranmaların etkisiyle açıklanabilir.
- **Enerji giderleri**, Enerjisa ile yapılan sabit fiyat sözleşmesi sayesinde önemli bir fiyat artış riski ortadan kaldırılmıştır.
- **Öngörülemeyen giderler**, bütçe planlamasında yer almayan, geçmiş dönemlerden kalan yükümlülükler, ihmal veya kusur sonucu ortaya çıkan ceza ve yaptırımlar (örneğin mahkeme ve vekâlet ücretleri, tazminatlar), ya da zamanında yapılmayan kontrol ve bakımlar nedeniyle oluşan altyapı ve donanım maliyetleri bütçe yönetimini zorlaştırmakta ve finansal dengeyi bozmaktadır.

Net Denge ve Bütçe Disiplini,

- Tabloda görülen **net dönem fazlası**, sitenin mali disiplininin sağlandığını göstermektedir.
- Gelirlerin giderleri karşılamasının yanı sıra, demirbaş bütçesinin ayrı tutulması gelecekteki yatırımlar için **stratejik bir rezerv** oluşturmuş durumdadır.
- Bu yapı sayesinde, planlanan projeler için borçlanma ya da aidat artışı ihtiyacı minimum düzeyde tutulabilecektir.

Yorum ve Öneri

- **Bütçe planlaması**, önceki dönemlere kıyasla daha profesyonel hale getirilmiştir.
- **Demirbaş ve aidat bütçelerinin ayrılması**, uzun vadeli mali sürdürülebilirlik açısından önemli bir reformdur.
- **Ek gelir kaynaklarının artırılması** (örneğin şarj istasyonları) site finansmanına katkı sağlamıştır.
- **Bakım-onarım harcamaları** dikkatle izlenmeli; kalıcı çözümler getiren projelere öncelik verilmesi, uzun vadede tasarruf sağlayacaktır.
- **Öngörülemeyen giderler**, Yönetimimiz, planlama ve bütçeleme aşamalarında, kendisine ulaşmayan veya detayları bilinmeyen, geçmiş dönemlerden kalan, ihmal veya kusur sonucu ortaya çıkan ceza ve yaptırımlar ya da zamanında yapılmayan kontrol ve bakımlar nedeniyle oluşan altyapı ve donanım maliyetleri ile karşı karşıya kalmıştır. Bu durum finansal disiplini etkilemiş, ek bütçe talep olasılığını yaratmıştır.

6. PLANLANMAKTA OLAN PROJELER

2026 yılı, Adatepe Sitesi için altyapıdan sosyal yaşam alanlarına kadar geniş bir kapsamda yenilenme ve güçlenme yılı olacaktır. Geride bıraktığımız dönemde temellerini attığımız teknik ve idari dönüşüm süreci, yeni yılda daha kapsamlı projelerle sürdürülecektir.

Yönetim olarak önceliğimiz; bugüne kadar yapılan iyileştirmelerin üzerine inşa edilecek, uzun ömürlü, enerji verimli ve sürdürülebilir bir site altyapısı oluşturmak olacaktır. Bu kapsamda;

- Enerji tasarrufu sağlayacak sistemlerin yaygınlaştırılması,
- Güvenlik, yangın algılama ve bilişim altyapısının tek merkezden yönetilebilir hale getirilmesi,
- Yapısal risklerin minimize edilmesi,
- Ortak yaşam alanlarının modernize edilmesi,
- Tüm projelerde şeffaflık ve mali denetim süreçlerinin güçlendirilmesi

hedeflenmektedir.

Adatepe Sitesi Yönetimi olarak, tüm çalışmalarımızda katılımcı yönetim anlayışını sürdürmeye, alınacak her kararda hukuki, teknik ve etik standartlara bağlı kalmaya devam edeceğiz. Gelecek dönem projelerimiz yalnızca bugünün ihtiyaçlarına değil, geleceğin güvenli ve sürdürülebilir yaşam alanı vizyonuna da hizmet edecektir.

Planlanan Projeler:

1. **Blokların sıcak su tesisatı revizyonu ve tüm daire peteklerinin temizlenmesi.** Sitemizde uzun yıllardır kullanılmakta olan sıcak su tesisatı, eski tip siyah dikişli (demir) borulardan oluşmaktadır. Zaman içerisinde bu boruların iç yüzeylerinde meydana gelen yoğun korozyon ve oksitlenme, sistem içinde pas, tortu ve metal partikül oluşumuna neden olmaktadır.

Bu durum, yalnızca tesisatın kendisine değil, aynı zamanda:

- Sıcak su kazanlarına,
- Sirkülasyon pompalarına,
- Daire içi eşanjör ve radyatör sistemlerine

doğrudan zarar vermekte ve ekipmanların ömrünü ciddi şekilde kısaltmaktadır. Ayrıca, bu tortuların boru hatlarını tıkaması ve basınç dengesini bozması sebebiyle sık sık tesisat patlakları yaşanmakta; bu da hem su kesintilerine hem de enerji verimsizliğine yol açmaktadır.

2. **Blok ortak alan elektrik tesisatına (kazan, asansör, vs.) regülatör eklenmesi projesi,** Kazanlar, asansörler gibi yüksek güçlü ekipmanların bulunduğu ortak alanlarda şebeke gerilim dalgalanmaları meydana gelmekte; bu da ekipman arızalarına ve enerji verimsizliğine neden olmaktadır.

3. **Sıcak su kazanlarının değişimi**, Sistemimizdeki sıcak su kazanları zamanla verimliliklerini yitirmiş, sık arızalanmakta ve yüksek maliyetli bakım gerektirmektedir. Bu durum konforu azaltmakta ve işletme bütçesini zorlamaktadır.
4. **Dış cephe tadilat ve boyama işleri**, Bina cephelerinde yıllar içinde oluşan renk solması, boya kabarması ve çatlaklarla karşılaşmaktadır; bu durum hem estetik hem de yapı güvenliği açısından sorun teşkil etmektedir.
5. **Otopark zemin yönlendirme işaretlerinin yenilenmesi**, Mevcut otopark alanlarında çizgi ve yönlendirme işaretlerinin renkleri solmuş veya eksiktir; bu durum araç parkının düzenli yapılmasını zorlaştırmaktadır.
6. **Sığınakların (barış zamanı dönemi boyunca) depo alanı olarak kullanılması**, Sığınak alanları kullanımda âtıl kalmakta; bu alanlar planlı şekilde değerlendirilmediği için siteye katkı sağlamamaktadır. Bu alanlar değerlendirilerek daha fazla yaşam alanı sağlanabilir.
7. **Yangın algılama sistemi projesi**, Mevcut yangın algılama sistemimizin çalışmaması ve teknolojik olarak güncel olmaması dolayısıyla kaçış yolları ve ortak alanlarda yeterli algılama sağlanamamaktadır. Bu durum ciddi güvenlik riski oluşturmaktadır.
8. **Kamera sisteminin işlevsel hale gelmesi**, Kamera sistemi mevcut durumda tam işlevsel değildir, kayıt, izleme gibi özellikleri yetersizdir; bu da güvenlik açıklarına yol açmaktadır.
9. **Güvenlik kulübelerinin modernizasyonu**, Güvenlik kulübeleri eski, konfor koşulları düşük ve teknolojik altyapıları yeterli değildir; bu durum görevlilerin nitelikli hizmetini sınırlamaktadır.

7. KAPANIŞ

2025 yılı Şubat – Ekim dönemi boyunca yürütülen çalışmalar, Adatepe Sitesi’nin uzun süredir biriken teknik, idari ve mali sorunlarını çözmek, aynı zamanda geleceğe yönelik sağlam bir altyapı oluşturmak amacıyla planlı bir şekilde gerçekleştirilmiştir.

Yönetim olarak temel önceliğimiz; **şeffaf, sürdürülebilir ve hesap verebilir bir site yönetimi** modelini kalıcı hale getirmek olmuştur. Bu doğrultuda;

- Mali yapımız güçlendirilmiş, aidat ve demirbaş bütçeleri ayrılarak şeffaflık sağlanmıştır,
- Teknik altyapıda uzun süredir bekleyen bakım ve onarımlar tamamlanmış,
- Güvenlik, enerji, iletişim ve bilişim sistemlerinde modernizasyon süreci başlatılmış,
- Sosyal alanların, ortak kullanım bölgelerinin ve otopark düzeninin iyileştirilmesiyle yaşam konforu artırılmıştır.

Tüm bu süreçlerde **hesap verebilirlik, katılımcılık ve ortak akıl** ilkeleri esas alınmış, yapılan her işte kaynakların doğru kullanımı gözetilmiştir.

Özellikle geçmiş dönemlerden devralınan bazı sorunların çözülmesi, hukuki ve mali yönden titizlikle yürütülen incelemeler sonucunda site bütçesine önemli tasarruf sağlanmıştır.

Gelecek dönemde de amacımız, mevcut yatırımların üzerine yenilerini ekleyerek sitemizi daha **güvenli, verimli ve modern** bir yaşam alanına dönüştürmektir. Bu kapsamda, sıcak su tesisatı revizyonu, çatı yalıtımı, dış cephe tadilatı, yangın algılama sistemi ve güvenlik altyapısının güçlendirilmesi gibi projeler öncelikli hedefler arasında yer almaktadır. Tüm bu çalışmaların başarıyla yürütülmesinde katkı sağlayan **Temsilciler Kurulumuza, çalışanlarımıza ve desteğini esirgemeyen tüm komşularımıza içten teşekkür ederiz.**

Adatepe Sitesi Yönetimi olarak, sizlerin güveniyle çıktığımız bu yolda aynı kararlılıkla ilerlemeye devam edeceğiz. Birlikte, daha yaşanabilir, güvenli ve güçlü bir Adatepe için çalışmaya devam ediyoruz.