

**ARIKÖY TOPLU YAPI
TEMSİLCİLER KURULU**

**2025 YILI
GENEL KURUL
ÇALIŞMALARI**

5 NİSAN 2026

**PROF.DR.AYHAN TORAMAN
ARITEPE SOSYAL TESİSİ
TOPLANTI SALONU**

İÇİNDEKİLER

1. YÖNETİM VE DENETİM KURULU ÜYELERİ

2. FAALİYET DÖNEMİNE İLİŞKİN GENEL DEĞERLENDİRME

3. FAALİYET DÖNEMİNDE YAPILAN ÇALIŞMALAR

- 3.1. Arıtepe’de Yapılan Çalışmalar
- 3.2. Arısu’da Yapılan Çalışmalar
- 3.3. Giriş Çarşılar ve Yönetim Binasında Yapılan Çalışmalar
- 3.4. Arıtma Tesisinde Yapılan Çalışmalar
- 3.5. Güneş Enerji Sistemi Kurulması
- 3.6. Bahçe Bakım İşleri Kapsamında Yapılan Çalışmalar
- 3.7. Donatı Alanlarında Yapılan Çalışmalar
- 3.8. İSKİ Giriş Odasında Yapılan Çalışmalar

4. SÜREN DAVALAR

5. İDARİ ETKİNLİKLER KAPSAMINDA YAPILAN ÇALIŞMALAR

6. SİTE İÇİ RİNG SERVİS HİZMETİ

7. ARIKÖY SPOR KULÜBÜ (ASK) DERNEĞİ İLE İLİŞKİLER

8. ÇEVRE BAKIM VE PEYZAJ ÇALIŞMALARI

9. SİTE İÇİ İLAÇLAMA HİZMETLERİ

10. İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ HİZMETİ SAĞLANMASI

11. DANIŞMA HİZMETLERİ VE GÜVENLİK UYGULAMALARI

12. SİTE İÇİ SOSYAL FAALİYETLER

13. KAT MALİKLERİNDEN ALACAKLAR

14. KİRACILAR İLE İLİŞKİLER

15. REKLAM PANOLARI VE ETKİNLİK GELİRLERİ

16. MALİ TABLOLAR

17. DENETİM KURULU RAPORU

18. AİDAT-KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

19. GÜNDEM

ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU



NEDİNE LERZAN ÖZKALE
YÖN. KURUL BAŞKANI
TAŞKIŞLA CD. NO:80
0532 321 17 22



HAKAN TURGUT
YÖNT. KRL. BŞK. Y.
GÜMÜŞSUYU CD. NO:3
0 530 158 93 28



DEVRİM YÜCEL
YÖNT. KRL. BŞK. Y.
GÜMÜŞSUYU CD. NO:35
0 532 574 07 22



BAHATTİN KİMİRAN
YÖN. KRL. SAYMAN ÜYE
ÇAM SOK.NO:45
0 533 741 34 96



HAMDİ YİĞİN
YÖN. KURUL ÜYESİ
ÇAM SOK. NO:43
0 532 588 99 62



GÜLER KIZILDERE
YÖN. KURUL ÜYESİ
TAŞKIŞLA CD. NO:64
0 532 295 97 11



SAMİ AYDIN ŞALCI
YÖN. KURUL ÜYESİ
GÜMÜŞSUYU CD. NO:105
0 532 311 50 45

ARIKÖY TOPLU YAPI DENETİM KURULU



CELAL YEĞEK
TAŞKIŞLA CD..NO.148
0532 267 03 72



ALİ ERCÜMEND ONUR
SEDİR SOK. NO:4
0507 873 52 82



YÜKSEL YILDIZ
TAŞKIŞLA CD. NO:180
0532 261 14 47

ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ ÇALIŞMA RAPORU

01 OCAK 2025 – 31 ARALIK 2025

1. YÖNETİM VE DENETİM KURULU ÜYELERİ

01 Haziran 2024 tarihinde yapılan Kat Malikleri Temsilciler Kurulu Olağan Genel Kurul toplantısında Toplu Yapı Yönetimi Kurulu üyeliklerine iki yıl süre ile;

Nedime Lerzan Özkale
Bahattin Kimiran
Hamdi Yiğın
Hakan Turgut
Devrim Yücel
Mehmet Alaca
Güler Kızıldere

Denetim Kurulu Üyeliklerine

Ali Ercümen Onur
Celal Yegek
Yüksel Yıldız

Seçilmişler, Toplu Yapı Yönetim Kurulu ilk toplantısında **Yürütme Kurulu'nu** oluşturmuştur.

Nedime Lerzan Özkale'yi	Başkan
Devrim Yücel'i	Başkan Yardımcısı
Hakan Turgut'u	Başkan Yardımcısı
Bahattin Kimiran'ı	Sayman Üye

olarak görevlendirmiştir.

Yönetim Kurulu üyesi Mehmet Alaca yıl içerisinde ayrılmış, yerine yedek üye Sami Aydın Şalcı göreve başlamıştır.

2025 takvim yılında Yönetim Kurulumuz 47 toplantı yapmış, Yönetim Kurulu üyelerinin birçoğunun genellikle tam gün sitede bulunmaları tüm sorunlara anında müdahale etme imkânı sağlamıştır.

Görevde bulunduğumuz süre içerisinde yönetime verilen dilekçelerden cevap bekleyen dilekçelere yazılı olarak cevap verilmiş, cevap istenmeyen, öneri niteliği taşıyan yazılar da değerlendirilerek verilen önerilerden yararlanılmıştır.

Önerilerini ve yapıcı eleştirilerini bizimle paylaşan komşularımıza teşekkür etmek isteriz. Amacımız, ARIKÖY'de huzurlu bir yaşamı sürekli kılmaktır.

1. YÖNETİM VE DENETİM KURULU ÜYELERİ

Değerli temsilciler;

Sitemizde yaşam konforumuzu arttırmak amacıyla gerçekleştirmeyi düşündüğümüz projeleri gerek yönetim kurulumuzla, gerekse aylık toplantılarımıza katılan komşularımızla tartışarak bütçemizin elverdiği oranda ve öncelikle sürdürülebilir olmasına önem vererek ele aldık.

Göreve gelirken sizlere taahhüt ettiğimiz “**Huzurlu, Güvenli, Bakımlı, Sosyal ve Kültürel zenginliğe sahip bir ARIKÖY**” için yapılması gereken faaliyetleri özveri ile sürdürdük. Sitemizi daha da ileriye taşımak Yönetim olarak en büyük hedefimiz oldu.

3. FAALİYET DÖNEMİMİZDE YAPILAN ÇALIŞMALAR

3.1. ARITEPE'DE YAPILAN ÇALIŞMALAR

TAMAMLANAN

- Uzun süredir bakımı yapılmadığı için tamiri olanaksız hale gelen chiller cihazının yerine yeni nesil chiller cihazı temin edildi.
- Yangın alarm sisteminin bakımı yapılarak aktif hale getirildi.
- Güneş panellerinin bulunduğu kısma iş güvenliği gereği alüminyum korkuluk yapıldı.
- Squash salonunun izolasyonu ve iç bovaları yenilendi.
- Giriş terasındaki derzlerin tamirat ve izolasyonu yapıldı.
- Konferans salonunda sahne ve tavan bovaları yenilendi.
- Çatı katında bulunan havalandırma santrallerinin korozyona uğramış kısımları tamir edilerek, bovaları yapıldı.
- Şömine odasında misafirlerimizin kullanımına yönelik 65 inç televizyon temin edildi.
- A Blok 1. katta bulunan toplantı salonuna mutfak köşesi ünitesi temin edildi.

SÜRMEKTE OLAN

- Elektrik panolarının yeni şartnameye göre düzenlenmesi işlemi için sözleşme imzalandı ve yüklenici imalata başladı.

SÜREKLİLİĞİ OLAN

- k) İş güvenliği kanunu gereğince zorunlu olmasına rağmen bakım sözleşmesi bulunmayan asansörümüz için, GM asansör firması ile bakım sözleşmesi imzalandı.
- l) Tesisin iklimlendirme sisteminin bakımı için Alarko firması ile sözleşme imzalandı.
- m) İklimlendirme sistemi ile ilgili olarak otomasyon kısmı için Ontrol firması ile bakım anlaşması imzalandı.

3.2. ARISU'DA YAPILAN ÇALIŞMALAR

TAMAMLANAN

- a) Uzun yıllardır hizmet veren, artık tamiri mümkün olmayan Alarko marka kombilerin yerine yine Alarko serisi yeni nesil kombiler temin edilip devreye alındı.
- b) Yangın alarm sisteminin bakımı yapıp aktif hale getirildi.
- c) Hamam ve duşların sıcak su tesisatları yenilendi.
- d) Tesisimize yeni nesil IP kameralar temin edilip, montajı yapıldı.
- e) Sauna bölümüne havalandırma menfezi yapıldı.
- f) Terasa çıkan merdivenin sahanlık kısmındaki çürümüş ahşapların yerine deck malzeme kaplandı.

SÜRMEKTE OLAN

- g) Tesisimizde kurulacak GES sistemi için sözleşme gücü yükseltme işlemlerine başlandı. Güç yükseltme işleri kapsamında proje ve panonun tadilatı yapıldı, Bedaş onay aşamasına gelindi, bu arada tesise kurulacak GES ile ilgili teklifler alındı, Bedaş'ın onay süreci beklenmektedir.

SÜREKLİLİĞİ OLAN

- h) Tesisin iklimlendirme sisteminin bakımı için Alarko firması ile sözleşme imzalandı.
- i) İklimlendirme sistemi ile ilgili olarak otomasyon kısmı için Ontrol firması ile bakım anlaşması imzalandı.

3.3. GİRİŞ ÇARŞILAR VE YÖNETİM BİNASINDA YAPILAN ÇALIŞMALAR

TAMAMLANAN

- a) GES sistemi kuruldu, Bedaş tarafından kabulü ve onayı tamamlandı, tesis elektrik üretmeye devam ediyor.
- b) Kazanların bakımı yapıldı.
- c) Dış cephe boyaıarı yenilendi.
- d) Yangın alarm sistemlerinin bakımları yapıldı.
- e) Site girişı ve Çarşı Meydanının aydınlatılması sağlandı.

- f) Danışma kulübesi üzerinde yer alan ve eskiyen led ekran yenilendi ve site girişi yönüne de bir eşi kondu.

SÜRMEKTE OLAN

- g) Elektrik panolarının Bedaş'ın yeni şartnamesine uyarlama işlemine başlandı.

3.4. ARITMA TESİSİNDE YAPILAN ÇALIŞMALAR

TAMAMLANAN

- a) Arıtma tesisinin Kuzey cephesinde yarım bırakılan panellerin devamı temin edilerek montajı yapıldı.
b) Blower ve pompaların periyodik bakımları yapıldı.

SÜRMEKTE OLAN

Arıtma Sisteminin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının talep ettiği İleri Biyolojik Arıtma Sistemine dönüştürülmesi için gerekli proje konusunda teklif alım aşamasında bulunmaktadır.

3.5. GÜNEŞ ENERJİ SİSTEMİ KURULMASI

5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun kapsamında, 628 parselde bulunan Yönetim Binası ile 702 parselde yer alan Aritepe Ayhan Toraman Sosyal Tesisimizde 25 kWe / 35 kWp bağlantı gücüne sahip Çatı GES kurulumu gerçekleştirilmiştir. GES tesisine ulaşımın sağlanabilmesi amacıyla 4 adet çelik merdiven imal edilmiştir. Ayrıca İş Sağlığı ve Güvenliği mevzuatı gereği, panellerin bulunduğu alanların etrafına alüminyum korkuluklar yaptırılmıştır. Kurulan GES sistemi BEDAŞ sistemine bağlanarak elektrik üretimine başlamıştır. Her iki tesiste konulan çift yönlü sayaç, ürettiğimiz ve tükettiğimiz miktarı hesaplamakta ve ödenecek fatura tutarından düşmektedir. Sitemize hayırlı olsun.

3.6 BAHÇE BAKIM İŞLERİ KISMINDA GERÇEKLEŞTİRİLEN ÇALIŞMALAR

- a) Atık dalların öğütülmesi için elektrikli ve daha güçlü dal öğütme makinesi alındı. Genel kurulda alınan karar gereği öğütücü bedeli kooperatif bütçesinden karşılandı.
b) Yol temizliğinde kullanılmak üzere 1 adet benzinli yaprak toplama makinesi alındı.
c) Dal öğütme imalatı için yeni bir mekan yapıldı ve eski yönetimin iptal ettiği dal öğütme işlemine tekrar başlandı. Öğütülmüş malzeme örnekleri İBB' de analiz ettirildi ve sonuç uygun çıktı.
d) Yeşil alanlarımızdaki fidanlar, kırılmamaları için etrafına ahşap kazık çakılarak bağlandı.

3.7. DONATI ALANLARINDA YAPILAN ÇALIŞMALAR

TAMAMLANAN

- a) Halı sahanın çürümüş kaleleri tamir edilip boyandı, aydınlatma sistemi yenilendi, tel örgülerindeki arızalı kısımlar onarıldı.
- b) Kapalı tenis kortunun aydınlatma sistemindeki arızalı projektörler yenilendi.
- c) Basket sahalarının potaları boyanıp, fileleri yenilendi. (Çok kısa sürede tahrip edildiği belirtilmelidir)
- d) Yıpranmış çöp kovalarının yerine paslanmaz krom çelik çöp kovaları temin edilip, montajı yapıldı.
- e) Atık yağ toplama alanının tabanı seramik kaplandı.
- f) Yürüyüş yolu kenarındaki Kıztaşı deresinin aşırı yağmurlarda taşması nedeniyle Efe Satıcı Parkı' na yakın olan kısımda heyelan meydana gelmiş ve yaklaşık 400m³ toprak çökmüştür. Bunun sonucunda Kıztaşı deresine bağlanan Q600mm çapındaki yağmur suyu hattında tahribat meydana gelmiştir. Bu kısımdaki yağmur suyu hattı koruge borular ile tamir edilmiş kayan kısma betonlama ve kazıklama yapılarak heyelanın devam etmesi durdurulmuştur.

SÜRMEKTE OLAN

- g) Yürüyüş yolu güzergahı boyunca yıpranmış tel örgülerin yenilenmesi çalışmalarına başlanmış, pvc kaplı tel örgü yeni dikilen direklere monte edilmektedir. Üzerine 3 sıra dikenli tel çekilecektir. Hava şartlarının el verdiği oranda işleme devam edilmektedir.

3.8. İSKİ GİRİŞ ODASINDA GERÇEKLEŞTİRİLEN ÇALIŞMALAR

İSKİ ana isale hattından sitemize bağlantı yapılan noktadaki İSKİ giriş odasında bulunan basınç kırıcı, pislik tutucu, çek valf ve vanaların tamamı yenilendi.

4. SÜREN DAVALAR

- a) **Arıtepe Restoran** kiracısı ile süren tahliye davası lehimize sonuçlanmış ve kontrat feshedilmiştir. İlgili firmayla alacak davalarımız ve icra takipleri devam etmektedir.
- b) Eski yönetim tarafından alınan ve parası peşin ödenmesine rağmen teslim alınmayan masalar ve reçineli banklar ile ilgili açılan dava sürecinde bilirkişi masa ve bankların ayıplı mal olduğu tespitini yapmış, Konya'daki firma aleyhine konuyla ilgili dava açılmış ve dava kazanılmıştır. İcra takibi devam etmektedir.

5. İDARİ ETKİNLİKLER KAPSAMINDA YAPILAN ÇALIŞMALAR

- a) Saha hizmetinde kullanılmak üzere Ssangyong marka kamyonet (genel kurul kararına göre bütçesi kooperatif tarafından karşılanarak) alındı.
- b) Personel ve tesislere gelen misafirlerin içme suyu ihtiyacı için Arçelik firması ile su arıtma cihazı hizmet sözleşmesi yapılarak 4 adet su arıtma cihazı temin edildi.

Bu dönemde GES, chiller ve ARISU kombiler gibi sitemize 15-20 yıl sorunsuz hizmet verecek makine ve tesisat yatırımı yapılmış ve tüm bu makinelerin yetkili servisleri ile bakım sözleşmesi imzalanmıştır. Site ortak alan sigortalaması için MKT çalışması yapıp güncel değerleri ile ortak alanlar ve makinalarımız sigorta altına alınmıştır.

6. SİTE İÇİ RİNG SERVİSİ HİZMETİ

Üyelerimizin site içerisinde ulaşımını kolaylaştırmak amacıyla bir adet Fiat Doblo araç temin edilmiştir. Söz konusu araç hafta içi 07.05 – 20.00 saatleri arasında, hafta sonu 08.40 – 18.50 saatleri arasında hizmet vermektedir. Uygulama ile site sakinlerimizin günlük ulaşım ihtiyaçlarının daha hızlı ve konforlu bir şekilde karşılanması hedeflenmiştir.

7. ARIKÖY SPOR KULÜBÜ (ASK) DERNEĞİ İLE İLİŞKİLER

ARITEPE, ARISU ve donatı alanlarımızdaki spor tesislerimizin işletilmesi ve sizlere daha iyi hizmet verilebilmesi amacıyla kurulmuş olan Arıköy Spor Kulübü kâr amacı gütmemektedir. Bu nedenle Toplu Yapı Yönetimi olarak bu tesislerin bakım ve onarımı için her türlü destek sağlanmaktadır.

8. ÇEVRE BAKIM VE PEYZAJ

Sitemizin çevre temizlik, peyzaj ve genel bakım işleri 1 Ziraat Teknikeri ve 12 kişilik bir kadro ile yürütülmektedir. Elemanlarımız çevre bakım ve peyzaj dışında her türlü arıza ve tamir işleriyle de ilgilenmekte, yağmur ızgaralarının, atık su

bacalarının temizlik bakım ve onarımı da bu ekip tarafından gerçekleştirilmektedir. Ortak alanlardan ve üyelerimizin bahçelerinden budadıkları dallar öğütölüp kompost malzeme haline getirilerek ortak alanlarımızda değerlendirilmektedir.

9. SİTE İÇİ İLAÇLAMA HİZMETLERİ

Tesislerimiz ve ortak alanlarımızda haşere ve kemirgen mücadelesi ENTEK firması tarafından yürütölmektedir. Bunun dışında sivrisinek ile mücadele amacıyla Sarıyer Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi'nden destek alınmaktadır. Komşularımızın bahçelerindeki larva yatakları (süs havuzları, saksı dipleri, su kapları ve boş su depoları) için üyelerimiz uyarılmaktadır. Yağmur ızgaraları, bacaları ve güney sınırımızdaki dere güzergahındaki larva yatakları İstanbul Büyükşehir Belediyesi ekiplerince düzenli olarak ilaçlanmaktadır. Ayrıca yine İstanbul Büyükşehir Belediyesi ekipleri arıtma tesisimize periyodik olarak ilaçlama hizmeti vermektedir.

10. İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ HİZMETİ SAĞLANMASI

6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu gereği çalışan personelimiz için Bordo Akademi firması ile iş sağlığı ve güvenliği hizmeti kapsamında sözleşme imzalanmıştır. Firma tarafından teorik eğitimlerin yanı sıra personelimize sağlık taraması yapılmış bu kapsamda akciğer filmi, kan tahlilleri, işitme testi ve EKG kontrolleri gerçekleştirilmiştir. Ayrıca yangın tüplerimizin periyodik bakım ve kontrolleri yapılmış, personele etaplar halinde yangın tüpü kullanımına ilişkin uygulamalı eğitim verilmiştir.

11. DANIŞMA HİZMETLERİ VE GÜVENLİK UYGULAMALARI

1 müdür, 4 grup sorumlusu, 18 personel olmak üzere toplam 23 kişiden oluşan dört grupluk danışma ekibimiz, sekiz saatlik üç vardiya (8/24) esasına göre 7 gün/24 saat görev yapmakta; yaklaşık olarak 4950 metre çevresi olan ve kamuya açık bulunan sitemizde hizmet vermektedir.

- Bilgisayar kontrollü tur cihazı ile geceleri sitenin muhtelif yerlerinde bulunan tur kontrol noktaları dolaşarak araçlı ve yaya denetim yapılmaktadır.
- İnşaat faaliyetleri denetlenmekte, yollara ve kaldırımlara konulan molozların, bitki atıklarının kaldırılması sağlanmaktadır.

- Uygun olmayan şekilde yollara park eden araç sahiplerinin, yaşı tutmayan ve ehliyetsiz araç kullananların, kucağında küçük çocuğuyla araç kullananların uyarılmasını sağlamaktadır.
- Sitemize çalışmaya gelen işçi, taşeron ve bahçıvan gibi elemanlar kontrollü olarak siteye alınmakta, sabıka kaydı uygun olmayanların siteye girişi engellenmektedir.
- Site içerisinde çalışan elemanların mesai saati sonunda hepsinin siteyi terk etmesi sağlanmaktadır. Geçmişte uygulandığı gibi, sitede inşaatlarda çalışan işçilerin site içerisinde gecelemlerine izin verilmemekte, konu hassasiyetle takip edilmektedir.
- Her hafta çevre çit tellerinin fiziki kontrolü yapılarak açılmış olan yerler tamir ettirilmektedir.
- Bölgemizde bulunan jandarma timlerinin gece sitemizde belirli aralıklarla devriye dolaşması sağlanmaktadır.

12. SOSYAL ETKİNLİKLER KAPSAMINDA YAPILAN ÇALIŞMALAR

- a) Yazı karşılamak üzere çarşı esnafının katılımıyla site girişinde 31 Mayıs 2025 tarihinde Takı Pazarı, 28 Haziran 2025 tarihinde Artepe'de Yaza Merhaba, yine site girişinde 8 Eylül 2025 tarihinde Garage Sale, 27.12.2025 tarihinde Yeni Yıl Partisi etkinlikleri yapıldı.
- b) En değerli bayramımız olan Cumhuriyet Bayramı komşularımızla birlikte Kuş Cenneti'nde coşkulu bir şekilde kutlanmıştır.
- c) Site sakinleri arasındaki sosyal etkileşimi artırmak ve komşuluk ilişkilerini güçlendirmek amacıyla düzenlenen "Yeni Yıl Yemeği" etkinliği, Artepe Restoran'da gerçekleştirilmiştir.
- d) Kültür ve sanat faaliyetleri kapsamında, Alev Karamehmet'in "Tuzum Kuru Mu?" adlı sahne gösterisi Artepe'de site sakinlerinin katılımıyla gerçekleştirilmiştir.
- e) Site sakinlerine yönelik sosyal etkinlikler kapsamında, Artepe Restoran'da "Mexican Concept Buffet" konseptiyle yemek organizasyonu gerçekleştirilmiştir.
- f) Sarıyer Halk Eğitim Merkezi tarafından koordine edilen biçki dikiş, resim ve örgü kursları bu yıl tekrar başlamış olup, kursiyerlerimiz tarafından hevesle takip edilmektedir.

13. KAT MALİKLERİNDEN ALACAKLAR

Bu yıl kat maliklerinden aidat olarak 51.966.383,43 TL; gecikme faizi olarak da 626.093,01 TL olmak üzere 52.592.476,44 TL tahsilat yapılmıştır. Borçlu üyelere

ait aidat tutarı 1.776.293,14 TL alacaklı devir eden üyelere ait aidat tutarı ise 457.200,91 TL olmuştur.

2025 sonunda 356 kişiden toplam 1.776.293,14 TL borç devretmiş, bu kişilerden Ocak ayı içerisinde toplam 891.014,68 TL tahsilat yapılmış ve devir bakiyesi ocak ayı sonunda 885.278,46 TL olmuştur. Kalan bakiye için avukatlar aracılığı ile ve gerekirse yasal takipler açılarak tahsilata devam edilmektedir.

14. KİRACILAR İLE İLİŞKİLER

628 numaralı parselde 16 dükkan, 2 depo, 629 numaralı parselde 25 dükkân ve 3 depo olmak üzere toplam 46 adet dükkânın 45 adedi kiradadır.

2025 yılında elde edilen net kira geliri 8.078.095,44 TL olmuştur. 2.655.112,61 TL kiracı aidat katkı payı ve 35.387,54 TL faiz geliri ile birlikte kiracılardan toplam gelir 10.768.595,59 TL olmuştur.

Kat maliklerine de bildirdiğimiz 2025 yılı brüt kira gelirimiz toplam 9.331.533,08 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu tutarın 1.622.843,93 TL'si Şok Market'in 2025 yılı kira ödemesidir. Üye başına brüt kira geliri ise 9.281,81 TL olmuştur.

Şok Market'in üstünde uzun süredir boş kalan kısımlar kiraya verilmiştir. Ayrıca Aritepe mutfak ve restoran bölümlerini geçmişte kiralayan ve Site Yönetiminin davalık olduğu işgalci eski kiracının tahliyesi ile boşalan kısımlardan, sadece mutfak alanı aylık 150.000 TL'ye, yine Aritepe'de kullanılmayan kapalı havuz aylık 75.000 TL'ye kiraya verilmiştir.

15. REKLAM PANOLARI VE ETKİNLİK GELİRLERİ

2025 yılı içerisinde sitemizde düzenlenen etkinliklerden toplam 152.300 TL gelir elde edilmiştir. Ayrıca site içerisindeki reklam panolarından sağlanan gelir ise 103.250 TL olarak gerçekleşmiştir. Site yönetimleri geçmişinde ilk defa etkinlik ve reklam geliri elde edilmiş ve bu tutar 255.550 lira olarak kayda geçmiştir.

Değerli Temsilciler;

Kiracılardan alacaklarımız 1.356.127,28 TL'dir. Bu tutarın 899.307,98 TL si açılmış olan icra ve tahliye davaları ile devam eden davalara aittir. Bu davalarla ilgili yasal girişimler devam etmektedir.

TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU



Prof. Dr. Nedime Nerzan ÖZKALE

Yönetim Kurulu Başkanı



Hakan TURGUT

Başkan Yardımcısı



Devrim YÜCEL

Başkan Yardımcısı



Bahattin KİMİRAN

Muhasip Üye



Hamdi YİĞİN

Yönetim Kurulu Üyesi



Güler KIZILDERE

Yönetim Kurulu Üyesi



Prof. Dr. S. Aydın ŞALCI

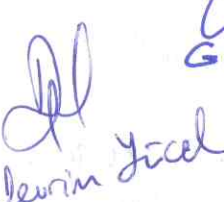



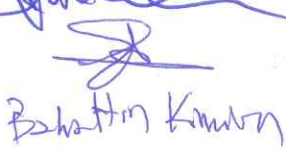
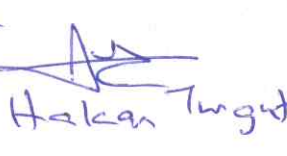
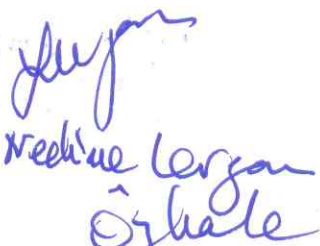
Yönetim Kurulu Üyesi

2025 YILI MALÎ TABLOLARI

1. SOSYAL TESİS GİDERLERİ
2. İŞLETME PROJESİ
3. FON BÜTÇESİ
4. BİLANÇO

2025 SOSYAL TESİS GİDERLERİ

ARITEPE		3.971.465,98 ₺
TEMİZLİK HARCAMALARI (Hizmet Alımı)	1.712.157,97 ₺	
TAMİR BAKIM ONARIM	425.636,60 ₺	
DİĞER MUHTELİF HARCAMALAR	26.714,29 ₺	
ELEKTRİK HARCAMALARI	1.543.040,62 ₺	
İSKİ HARCAMALARI	670.901,00 ₺	
DOĞALGAZ HARCAMALARI	1.392.126,00 ₺	
TELEFON	2.507,00 ₺	
ELEKTRİK TÜKETİM TAHSİLATLARI	-629.272,51 ₺	
İSKİ TÜKETİM TAHSİLATLARI	-177.381,43 ₺	
DOĞALGAZ TÜKETİM TAHSİLATLARI	-750.313,56 ₺	
DİĞER TESİS AİDAT TAHSİLATLARI	-244.650,00 ₺	
SPOR ALANLARI		885.522,43 ₺
PERSONEL GİDERLERİ	885.522,43 ₺	
ARISU		3.538.077,43 ₺
TAMİR BAKIM ONARIM	205.923,13 ₺	
TEMİZLİK HARCAMALARI (Hizmet Alımı)	909.844,68 ₺	
ELEKTRİK HARCAMALARI	636.468,87 ₺	
İSKİ HARCAMALARI	686.136,00 ₺	
DOĞALGAZ HARCAMALARI	1.088.628,00 ₺	
TELEFON	11.076,75 ₺	
TESİSLER TOPLAMI		8.395.065,84 ₺
GENEL TOPLAM		8.395.065,84 ₺

 Devrim Yücel
 Güler Kızıldağ
 Hamdi Yiğit
 Aydın Şahin
 Behaeddin Kınacı
 Halcan Turgut
 Mehmet Arslan
Özhan

2025 YILI İŞLETME PROJESİ

	2025 TAHMİN - YAYINLANAN	2025 YILI GERÇEKLEŞEN İŞLETME PROJESİ
A-PERSONEL GİDERLERİ	33.268.000,00 ₺	37.863.613,84 ₺
Muhasebe Birimi Brüt Ücret Giderleri	1.800.000,00 ₺	1.804.632,12 ₺
İdari ve Teknik Birim Brüt Ücret Giderleri	5.220.000,00 ₺	5.827.893,83 ₺
Danışma Birimi Brüt Ücret Giderleri	14.500.000,00 ₺	15.566.598,12 ₺
Sosyal Tesisler Brüt Ücret Giderleri	700.000,00 ₺	817.417,43 ₺
Bahçe, Peyzaj bakım ve Çevre Temizlik	6.143.000,00 ₺	7.704.766,95 ₺
İşyeri Hekimi	125.000,00 ₺	177.920,00 ₺
Avukat ve Danışmanlık Giderleri	275.000,00 ₺	282.600,00 ₺
Tabldot Giderleri	1.805.000,00 ₺	2.168.925,45 ₺
Sosyal Giderler	2.500.000,00 ₺	3.433.659,94 ₺
Personel Servis giderleri	200.000,00 ₺	79.200,00 ₺
B- AMAÇ VE HİZMET GİDERLERİ	21.205.000,00 ₺	22.651.441,12 ₺
Çevre Bakım Giderleri	800.000,00 ₺	852.034,32 ₺
Site içi Ring Servis Giderleri	200.000,00 ₺	515.357,32 ₺
Genel Temizlik Giderleri	4.200.000,00 ₺	4.453.442,01 ₺
Doğalgaz Giderleri	2.500.000,00 ₺	3.084.498,00 ₺
Elektrik Giderleri	2.740.000,00 ₺	3.533.592,73 ₺
Yakıt Giderleri (Taşıtlar, jeneratör vs)	500.000,00 ₺	379.666,65 ₺
Küçük Demirbaş ve sarf malzemesi giderleri	50.000,00 ₺	50.943,16 ₺
Tamir, Bakım, Onarım, İnşaat malzemeleri alım vb.gid.	2.600.000,00 ₺	2.239.035,30 ₺
Haberleşme Giderleri (Tel.+İnt.+posta vb.)	115.000,00 ₺	100.058,68 ₺
Çevre İlaçlama Giderleri	285.000,00 ₺	300.002,40 ₺
İçmesuyu, Çay seker Giderleri	260.000,00 ₺	288.486,65 ₺
Kırtasiye Giderleri	50.000,00 ₺	49.276,66 ₺
Basın, Halkla İlişkiler ve dijital yayın giderleri	300.000,00 ₺	232.921,25 ₺
Taşıt, Jeneratör Tamir Bakım Giderleri	750.000,00 ₺	889.531,56 ₺
İSKİ Giderleri	1.500.000,00 ₺	1.679.332,00 ₺
Elektrik Malzeme Giderleri	350.000,00 ₺	121.879,47 ₺
İkram Temsil Giderleri	100.000,00 ₺	62.064,28 ₺
Banka Masrafları	15.000,00 ₺	10.748,14 ₺
Bilgisayar Bakım ve Teknik Serv.Lisans	180.000,00 ₺	145.601,70 ₺
Diğer Muhtelif Giderler	100.000,00 ₺	81.285,28 ₺
Avukat ve yasal takip giderleri	100.000,00 ₺	80.681,88 ₺
Diğer Olağandışı gid.ve zararlar	10.000,00 ₺	1.001,68 ₺
Kidem Tazminatı Karşılıkları	3.500.000,00 ₺	3.500.000,00 ₺
TOPLAM	54.473.000,00 ₺	60.515.054,96 ₺
ARIKOY TOPLU YAPI YONETİMİ		
2025 YILI ÜYE AİDAT ÇALIŞMASI		
GİDERLER	₺54.473.000,00	₺60.515.054,96
Personel	33.268.000,00 ₺	37.863.613,84 ₺
Diğer giderler	21.205.000,00 ₺	22.651.441,12 ₺
GELİRLER	1.950.000,00 ₺	6.038.741,03 ₺
Dükkan aidat gelirleri	1.250.000,00 ₺	2.655.112,61 ₺
Diğer sair gelirler	200.000,00 ₺	1.333.782,11 ₺
Aidat gecikme cezası tahsili + mevduat gelirleri	500.000,00 ₺	2.049.846,31 ₺
Aidat Gelirleri 1060 Kişi İçin		
Aidat Hesabında kullanılacak gider farkı	52.523.000,00 ₺	54.476.313,93 ₺
Hane başına düşen 12 aylık tahmini gider / 12 ay toplam	49.550,00 ₺	51.392,75 ₺
Ortalama Tahmin 12 ay / Ortalama gerçekleşen 12 ay	4.129,17 ₺	4.282,73 ₺
Tahakkuk eden ortalama aidat Ocak/Şubat-Aralık		3.960,00 ₺
Hesaplanan/tahakkuk eden farkı , aylık		322,73 ₺
TAHAKKUK EDEN AİDAT / 12 ay toplam tahakkuk	49.550,00 ₺	49.550,00 ₺
Tahakkuk eden-Gerçekleşen toplam Aidat Farkı	0,00 ₺	1.842,75 ₺
Tahakkuk eden 12 Ay ortalama / 12 ay ortalama	4.129,17 ₺	4.129,17 ₺
	52.523.000,00	52.523.000,00

Aydem ŞAKEL

Devrim Güzel
Hemati ŞİGİR

Bahattin Kumbur

Hakan Turgut

Gülseren Kızılcıoğlu
Nedime Kızılcıoğlu
D. Şakel

2025 YILI ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ GERÇEKLEŞEN FON BÜTÇESİ

GİDER		GELİR
KAT MALİKİ GİDERLERİ	11.948.451,78 ₺	10.007.041,89 ₺
Mahkeme - Harç ödemeleri		
Ortak Alan Sigorta poliçe giderleri	609.889,34 ₺	8.078.095,44 ₺
Genel Kurul - Ada Toplantı Giderleri	155.063,31 ₺	35.387,54 ₺
Ortak Alan Emlak vergileri	498.198,00 ₺	
Yatırım Yenileme Harcamaları	9.685.301,13 ₺	
(Demirbaş alımları, özel maliyet vb.)		
Araç alımı için ödenen-Kooperatif	1.000.000,00 ₺	1.893.558,91 ₺
2025 YILINDA DEVREDECEK FON TAHMİNİ	2.466.788,06 ₺	4.408.197,95 ₺
TOPLAM	14.415.239,84 ₺	14.415.239,84 ₺

İdris Yücel Hamdi YİĞİN

Basmalılar Kurumu
Hakan Turgut

İdris Yücel
Medine Çerçen
Özkan

Güler Karaden
Aydın SAKA

ARKİVYÖNETİMİNİN 31.12.2024 - 31.12.2025 TARİHLİ BİLANÇOSUDUR

	31.12.2024	31.12.2025		31.12.2024	31.12.2025
AKTİF			PASİF		
I. DÖNEM VARLIKLARI	11.128.418,07	13.131.729,76	I. KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	4.418.012,00	7.845.649,26
A- HAZIR DEĞERLER	0,00	439.500,00	A- BORÇLAR	1.051.665,66	2.249.218,46
a- Kasa	0,00	439.500,00	1) Satıcılar	606.436,82	1.240.289,63
b- Alınan Çekler	25.584,62	4.164.838,12	2) Kiracılarından Al-Depozito ve Teminatlar	445.128,83	1.008.928,83
1) Garanti Bankası Zekeryaköy Şub.6299324 Hsb	2.800,00	24.750,00	B- DİĞER BORÇLAR	173.522,50	81.166,36
2) Akbank Sanyer Şubesi 70224-1 Hsb	5.603,30	57.922,11	1) Personle Borçlar	266.026,54	798.244,65
3) Garanti Bankası Zekeryaköy Şub.6299989 Hsb	8.078,40	12.750,02	2) Diğer Çeşitli Borçlar	439.549,04	879.411,01
4) Garanti Bankası Usd 9099008 Hs.	0,00	21.701,35	C- ALINAN AVANSLAR	357.014,61	516.850,87
5) Ziraat Bankası 68362151-5001 Z.Koy	495,95	637,47	1) Kal Maliklerinden Alınan Avanslar	324.319,41	457.200,91
6) İşbankası 32998 hesap Z.Koy	8.606,39	47.076,98	2) Arkivyo Dükkanlarından alınan avanslar	32.695,20	58.649,96
7) İşbankası 659664 hesap Sanyer	0,00	0,00	3) Mahiyetli Belli Olmayan Maliklere Borçlar	0,00	0,00
8) Yapı Kredi Bankası	0,68	0,19	4) İade edilecek veya kullanılacak servis bekleyen	0,00	0,00
c-Vadeli Hesaplar	0,00	0,00	D- ÖDENECEK VERGİ VE DİĞER YÜK.	584.009,19	1.240.182,18
9) Garanti Bankası Vadeli Hesap	0,00	0,00	1) Ödenecek Vergiler	143.668,93	371.851,70
10) İşbankası Zekeryaköy Vadeli Hesap	0,00	4.000.000,00	2) Ödenecek SSK Primitleri	436.487,26	863.762,48
11) Yapı Kredi vadeli hesap	0,00	0,00	3) Diğer Ödenecek yükümlülükler	3.853,09	4.568,00
B- DİĞER HAZIR DEĞERLER	0,00	0,00	E-GELECEK AYLARA AIT GELİR GİDER TAHK.	1.985.873,51	2.960.986,74
1) Kredi Kartından Alacaklar	0,00	0,00	1) Kal Maliklerinden Gelir Tahakkuku	1.190.513,27	1.776.290,64
C- MENKUL KIYMETLER	8.145.751,81	3.911.743,02	2) Kiracılarından Gelir Tahakkuku	795.360,24	1.184.696,10
1) Banka Fon hesapları	8.145.751,81	3.911.743,02	3) Diğer Gelir Tahakkukları	0,00	0,00
D- ALACAKLAR	1.197.973,65	1.776.293,14	4) Gider Tahakkukları	0,00	0,00
1) Kal Maliklerinden Alacaklar	450,00	450,00	İL UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	7.914.412,98	9.000.017,91
2) Senetler	33.491,82	33.491,82	A-BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI	3.506.215,03	5.533.229,85
3) Verilen Depozito ve Teminatlar	0,00	0,00	1) Kıdım Tazminatı Karşılıkları (fazla mesai karşılığı)	4.408.197,96	3.466.788,06
E- DİĞER ALACAKLAR	0,00	0,00	2) Diğer Borç ve gider karşılıkları	815.056,92	1.233.924,66
1) Diğer Çeşitli Alacaklar	872.420,03	1.356.127,28	İİİ ÖZKAYNAKLAR	-1.204.006,91	-3.713.937,41
2) Kiracıların Alacakları	475.162,67	84.119,98	1) Geçmiş Yıllar Gelir-Gider Farkları	815.056,92	1.233.924,66
F- STOKLAR	72.505,06	1.252.657,61	B- GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI	0,00	0,00
1) Diğer Stoklar	402.657,61	0,00	1) Gelir-Gider Farkı	-2.437.931,57	-2.437.931,57
2) Satıcılara verilen avanslar	0,00	0,00	C- DÖNEM KAR ZARARI	418.867,74	-2.509.930,50
G-GELECEK AYLARA AIT GİDERLER	377.583,47	132.508,79	1) Carl Yılı Gelir-Gider Farkı	418.867,74	-2.509.930,50
H- AVANSLAR	0,00	0,00	II. DÜREN VARLIKLAR	0,00	0,00
1) İş Avansları	0,00	0,00	A- SABİT KIYMETLER	148.742,55	148.742,55
2) Personle Verilen Avanslar	377.583,47	132.508,79	1) 2010 ve Öncesinde Yılında Alınan Demirbaşlar	292.469,11	292.469,11
II. DÜREN VARLIKLAR	0,00	0,00	2) 2011-2015 Yıllarında Alınan Demirbaşlar	73.973,00	73.973,00
A- SABİT KIYMETLER	0,00	0,00	3) 2016 Yılında Alınan Demirbaşlar	140.880,56	140.880,56
1) 2010 ve Öncesinde Yılında Alınan Demirbaşlar	148.742,55	148.742,55	4) 2017 Yılında Alınan Demirbaşlar	137.261,37	137.261,37
2) 2011-2015 Yıllarında Alınan Demirbaşlar	292.469,11	292.469,11	5) 2018 Yılında Alınan Demirbaşlar	48.066,90	48.066,90
3) 2016 Yılında Alınan Demirbaşlar	73.973,00	73.973,00	6) 2019 Yılında Alınan Demirbaşlar	92.210,49	92.210,49
4) 2017 Yılında Alınan Demirbaşlar	140.880,56	140.880,56	7) 2020 Yılında Alınan Demirbaşlar	82.172,17	82.172,17
5) 2018 Yılında Alınan Demirbaşlar	137.261,37	137.261,37	8) 2021 Yılında Alınan Demirbaşlar	56.142,56	56.142,56
6) 2019 Yılında Alınan Demirbaşlar	48.066,90	48.066,90	9) 2022 Yılında Alınan Demirbaşlar	346.446,30	346.446,30
7) 2020 Yılında Alınan Demirbaşlar	92.210,49	92.210,49	10) 2023 Yılında Alınan Demirbaşlar	1.155.550,35	1.155.550,35
8) 2021 Yılında Alınan Demirbaşlar	82.172,17	82.172,17	11) 2024 Yılında Alınan Demirbaşlar	4.916.597,22	4.916.597,22
9) 2022 Yılında Alınan Demirbaşlar	56.142,56	56.142,56	12) 2025 Yılında Alınan Demirbaşlar	-7.490.512,68	-7.490.512,68
10) 2023 Yılında Alınan Demirbaşlar	346.446,30	346.446,30	BİRLİŞMİŞ AMORTİSMANLAR (-)	13.131.729,76	13.131.729,76
11) 2024 Yılında Alınan Demirbaşlar	1.155.550,35	1.155.550,35	AKTİF TOPLAMI	11.128.418,07	13.131.729,76
12) 2025 Yılında Alınan Demirbaşlar	-2.573.915,36	-2.573.915,36	PASİF TOPLAMI	11.128.418,07	13.131.729,76

Devrim Güzel
 Gülçin Kızıldağ
 Hümeyra Şişin
 Boğaçhan Kimyon
 Halcan Turisut
 Melime Ergün
 Özhan

2026/36
19.03.2026

ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ SİTESİ

01.01.2025- 31.12.2025 FAALİYET

DENETİM KURULU RAPORU

ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ
Uskumruköy - Sarıyer/İstanbul
Tel: 0212 203 04 04
Fax: 0212 203 04 11
Sarıyer V.D.078 031 3409

ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ SİTESİ
01.01.2025-31.12.2025 FAALİYET DÖNEMİ
DENETİM KURULU RAPORU

1-GİRİŞ

İş bu Rapor, Arıköy Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun, 13 Nisan 2025 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 41. Maddesi ve yine Arıköy Toplu Yapı Yönetim Planının Denetçiler başlıklı 77. maddesi uyarınca seçilen Denetim Kurulumuz tarafından tanzim edilmiştir.

Denetim Kurulu raporu, Arıköy Toplu Yapı Yönetiminin 01.01.2025-31.12.2025 faaliyet dönemine ait hesap ve işlemleri üzerinde yaptığı incelemeleri kapsamaktadır.

Arıköy Toplu Yapı Yönetim Kurulunun, sorumluluğu kapsamında site ile ilgili yapmış olduğu tasarruflar, muhasebe kayıtları, bunlara esas teşkil eden belgeler ve kurulumuza sunulan mali tablolar, İşletme Bütçesi ile Yönetim Kurulu Karar defteri incelenmiş olup, aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

2.1. DEFTERLERİN İNCELENMESİ

İlgili mevzuat; Hesap ve işlemler için tutulması gereken zorunlu defterleri; Temsilciler Kurulu Karar Defteri, Yönetim Kurulu Toplantı Karar Defteri, Yevmiye defteri, Defter-i Kebir ve Envanter defterinin tutmalarını, defterlere yapılacak kayıtlarda, Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğlerinde yer alan usul ve esaslara uyulması gerektiğini belirtmiştir.

Dolayısıyla, 2025 yılında kullanılmaya başlanan veya devam edilen ve tutulması zorunlu defterlerin açılış ve kapanış onaylarında mevzuata aykırı husus bulunmadığı anlaşılmıştır.

2025 yılına ilişkin tutulması gereken defterlerin açılış ve kapanış onaylarına ilişkin bilgilere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

Türü	Onay Makamı	Açılış Onay Tarihi/Yevmiye No	Kapanış Onay Makamı	Kapanış Onay Tarihi
Envanter Defteri	Beşiktaş 5.Noteri	26.12.2024/19723		
Defteri-i kebir	Beşiktaş 5.Noteri	26.12.2024/19722		
Yevmiye Defteri	Beşiktaş 5.Noteri	26.12.2024/19721	Beyoğlu 36.Noteri	25.06.2025/014615
Yönetim kurulu Karar Defteri	Sarıyer2.Noteri	30.01.2025/1361	Beyoğlu 36.Noteri	13.01.2026/00741

Yukarıda yer verilen tespitler çerçevesinde;

Tutulması zorunlu defterlerin açılış ve kapanış onayları yasal süresi içinde yapılmıştır. Envanter defterine dönem sonlarında gerekli mali kayıtların yazdırılmasını önermekteyiz.

2.2. ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİM SİTESİ NAKİT MEVCUDU VE MENKUL DEĞERLERİ

Konuyla ilgili yapılan incelemelerde;

Muhasebe biriminde YILDIRIM marka çelik kasa bulunduğu, içerisinde herhangi bir nakit değere karşılık gelen 439.500,00 TL tutarında 3 adet çekin olduğu, teminat mektubu olmadığı, ancak geçmiş yıllardan gelen vadesi geçmiş bir miktar senedin olduğu,

Site ile ilgili yapılan tahsilatlar banka kanalı ile(eft, havale) gerçekleşmiştir.

Ancak geçmiş yıllarda olduğu gibi Şok Markete ait, site ortak gider katılım bedelleri ve küçük miktarda mal hizmet alımlarında nakit ödemelerin yapıldığı görülmüştür.

2.2.1. KASA HESABI İŞLEMLERİ

Konuyla ilgili yapılan incelemelerde;

2025 yılına devir tutarının -0- TL olduğu, kasa mevcudunun -0-TL olduğu, banka yoluyla ödeme yapılamayan ve aynı küçük harcamalar için ATM kartının kullanıldığı, tespit edilmiştir.

Bu tür harcamalara konu işlemler, örnekleme yöntemiyle yapılan kontrollerde kayıtların mevzuata ve fiili durumlara uygun olduğu tespit edilmiştir.

2.2.2. ÇEK HESABI İŞLEMLERİ

Alınan Çekler

Aritepe Havuzunu kiralayan, EGS Spor Hizmetleri Anonim Şirketinin geçmiş dönem ortak gider katılım bedeli, elektrik, gaz ve su borçlarına mahsuben 3 adet toplam 439.500,00 TL tahsil edilmiştir. Çekler Kasada mevcuttur.

2.2.3. BANKA HESABI İŞLEMLERİ

Ariköy Toplu Yapı Yönetimi Sitesinin 2025 dönemi banka hesapları üzerinde yapılan inceleme neticesinde;

102	BANKALAR	4.164.838,12
102.01	Vadesiz Mevduat(YTL)	143.136,77
102.01.001	Garanti Bankası 6299324	24.750,00
102.01.002	Akbank 70224-1	57.922,11
102.01.003	Garanti Bankası 6299989	12.750,02
102.01.004	İş Bankası Z.Köy 0032998	47.076,98
102.01.005	İş Bankası 656654 hes.	
102.01.006	Yapı Kredi Bankası 82508205 hes	0,19
102.01.007	Ziraat Bankası 68362151-5001 Z.Köy	637,47
102.02	Döviz Hesabı	21.701,35
102.02.003	Garanti Bankası Euro Hesabı 506.50	21.701,35
102.03	VADELİ HESAPLAR	4.000.000,00
102.03.008	İş Bankası Z.Köy Şubesi	4.000.000,00

- 8 adet banka hesabı mevcut olduğu, bu hesaplardan 6 adet vadesiz, 1 adet vadeli mevduat hesabı ve 1 adet Döviz Mevduat Hesabı olduğu, vadeli hesapta personel kıdem tazminat fonlarının takip edildiği, tespit edilmiştir.

- 31.12.2025 tarihi itibarıyla bankalar hesabının toplam bakiye tutarının ise **4.164.838,12 TL** olduğu,

- **01.01.2025- 31.12.2025 dönemi içerisinde bankalarda atıl olarak bulunan paraların vadeli mevduat hesaplarında değerlendirildiği görülmüştür. Bu dönem 377.557,27 TL lık Faiz Geliri elde edildiği tespit edilmiştir.**

- **Döviz Hesaplarından ise net 297.486,07 TL lık kambiyo karı elde etmiştir**

- **01.01.2025 ila 31.12.2025 tarihleri arasında 2.609.568,87 TL fon geliri elde edilmiştir.**

İlgili dönemlerde bankalarla mutabakatların yapıldığı anlaşılmıştır.

2.2.4. MENKUL KIYMETLER HESABI İŞLEMLERİ

31.12.2025 TARİHLİ
BAKİYESİ

11	MENKUL KIYMETLER	3.911.743,02
118	DİĞER MENKUL KIYMETLER	3.911.743,02
118.01	Fon Hesabı	
118.01.002	Akbank 70224 Fon	142.821,94
118.01.003	Garanti Bankası 6299989 hs.	1.806.207,82
118.01.004	İş Bankası. Z.Köy 32998 Fon	1.944,143,30
118.01.006	Yapı Kredi Fon	18.569,96

- 4 adet Menkul Kıymetler Hesabı mevcut olduğu, Fon hesaplarında sitenin atıl olan parasal kaynakları değerlendirilmiş olup 01.01.2025 ila 31.12.2025 tarihleri arasında 2.609.568,87 TL fon geliri elde edildiği tespit edilmiştir.

2.2.5 KAT MALİKLERİNDEN ALACAKLAR

31.12.2025 Tarihli Bilanço üzerinden yapmış olduğumuz incelemede, **120 Numaralı Kat Malikleri Hesabının** borç bakiyesi 1.772.515,04 TL olarak tespit edilmiştir.

Kat maliklerinin dönem sonu borç tutarı, bir önceki dönemin borç tutarı ile karşılaştığımızda hem tutar hem de oran olarak olumlu yönde gelişme gösterdiği anlaşılmaktadır.

Kat Maliklerinin borç dağılımı ise ;

111 Kat malikinin 1 aydan fazla aidat borcu

42 Kat malikinin 2 aydan fazla aidat borcu

15 Kat malikinin 3 aydan fazla aidat borcu

5 Kat malikinin 4 aydan fazla aidat borcu

8 Kat malikinin 8 aydan fazla aidat borcu

1 Kat malikinin 18 aydan fazla aidat borcu Sıdıka Türkan İnce

1 Kat maliki ise 24 aydan fazla aidat borcu Mehmet Alihan Neşeliler bulunmaktadır.

Kat malikleri 2024 Yılında, ortalama 2.925.00 TL/ay aidat ödemesi yapmış olup, bu tutar 2025 yılında 4.129,17 TL/aydır. Yıllık artış oranı %41,16 dır

Diğer Kat Maliklerinden Alacaklar başlığında yer alan üyelerimizden, toplam 3.778,10 TL alacak bakiyemiz mevcut olup, bu rakam önceki dönemlerde de yer almaktaydı. Nesrin Özsviri haricinde Tahsili/takibi için herhangi bir kayda rastlanılmamıştır.

2.2.6 KİRA GELİRLERİ

Tasarruf yetkisi Arıköy Toplu Yapı Yönetimine ait olan taşınmazların kiralama işlemlerinin incelenmesi neticesinde;

Kiraçların Kira ve Ortak Giderlere Katılım Bedellerinin, yasal süresi içinde tahakkuk işlemi yapılmıştır.

Ayrıca aylık kira ve ortak giderlere katılım bedellerinin güncelleme işlemlerinin devam ettiği tespit edilmiştir.

Dönem Sonu Kiraçlara tahakkuk ve tahsil edilen tutarlar ve kalan bakiyeler aşağıda listelenmiştir.

	KİRACININ ÜNVANI	BORÇ	ALACAK	BORÇ BAKİYESİ
136	DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR	12.049.489,08	10.693.361,80	1.356.127,28
136.02	628 ALIŞVERİŞ MERK.KİRACILAR	2.319.987,78	1.982.670,24	337.317,54
136.02.001	USKUMRU KAFE 628/1 H.ŞAZİ DEMİR	63.450,00	57.875,00	5.575,00
136.02.010	USKUMRU KAFE H.ŞAZİ DEMİR 628/2	91.920,00	68.305,00	23.615,00
136.02.026	Bürsan A.Ş. 628 / 28	26.008,28		26.008,28
136.02.029	Uskumru K. 628/11-12	288.325,97	259.393,00	28.932,97
136.02.034	SEZİN GÖKSU ŞİRİN 628 / 9	136.298,37	33.717,08	102.581,29
136.02.045	Faik Gür - Depo	77.005,00	76.400,00	605,00
136.02.048	Art Of Gastronomi 628-29 30	290.000,00	140.000,00	150.000,00
136.03	629 KİRACILAR	5.832.242,99	5.717.792,37	114.450,62
136.03.031	Kurtoğlu İnşaat Emlak 629/11	159.450,00	159.160,00	290,00
136.03.057	Halis Görer 629/8	82.976,45	72.814,00	10.162,45
136.03.058	Selahattin Şen 629/7	122.813,66	99.990,00	22.823,66
136.03.061	Yücel Kaygusuz	175.300,00	154.835,72	20.464,28
136.03.066	Maftuna Gezer 629/15-16	124.339,56	120.717,00	3.622,56
136.03.072	Fikret Çıdam Bodrum Kat B45	74.425,00	74.200,00	225,00
136.03.076	Serap Bıçak 629 / 1	235.420,17	210.393,78	25.026,39
136.03.080	Sinco Kozmetik	162.620,00	162.300,00	320,00
136.03.082	Ayşe Topçu 629-6	179.500,00	179.427,50	72,50
136.03.086	Serap Bıçak 629 / 2	164.750,00	133.306,22	31.443,78
136.04	702 KİRACILAR	3.881.665,48	2.977.922,06	903.743,42
136.04.002	CMC Bilişim Arıtepe Rest.	34.472,42		34.472,42
136.04.004	İntursa Restoran yemek işl.	708.888,32	9.251,00	699.637,32
136.04.007	Celil Kahraman	374.708,30	371.595,81	3.112,49
136.04.010	Usem Gıda Turz.ve Org.Hizm.Ltd.Şti. - 702	1.174.516,44	1.007.995,25	166.521,19
136.04.011	EGS Spor Hizmetleri A.Ş.	451.392,93	451.392,93	
136.05	703 KİRACILAR	3.780,00	3.780,00	
136.05.001	Arıköy Spor Klübü	3.780,00	3.780,00	

2.2.6.1 Bankamatik ATM'lerden Elde edilen Kira Bedelleri

2025 yılı öncesi bankalara 2 adet ATM yeri kiralandığı, toplam yıllık kira bedelinin 129.264,68 TL olduğu ve 129.264,68 TL'nin tahakkukunun yapıldığını ve tahsil edildiği kurulumuz tarafından tespit edilmiştir.

Kiracılarla ilgili yaptığımız tespitler :

Sözleşme Denetimi

Yıl içerisinde yenilenen ve yeni kiracıların sözleşmeleri incelendiğinde , kontratların usulüne uygun olarak hazırlandığı, depozito , tahliye taahütleri ile beraber kefil ve kefalet yazılarının alındığı görülmüştür.

31 aralık 2025 tarihi itibariyle 628 ada içerisinde yer alan ve daha önce Aile Sağlığı Merkezi ve 702 ada İntursadan boşalan restoran ve havuzbaşı hariç 628 ve 629 ve 702 adalarda kiralık alanların tamamı kiralanmış olduğu görülmüştür.

İhtilafı ve 5 yılı doldurması sebebiyle rayiç tespit davaları devam eden kiracı sayısı 5 olup davaları takip edilmektedir.

Kira artışlarının TÜFE oranlarında uygulanmış olduğu görülmüştür. Ortak alan ve diğer katkı pay artışlarının da 25% ile %40 oranlarında bir önceki yıla göre artırıldığı tespit edilmiştir.

Kiracılarımızın Kontratlarda ifade edilen faaliyetlere uygun ticari faaliyette bulunduğu görülmüştür.

Durak içi ve kapalı alanlardaki raket ve benzeri reklam tabelalarımız uzun dönem kontrat ile değerlendirilmiştir.

2.2.7 GELİR-GİDER BÜTÇE GERÇEKLEŞMELERİ

2025 takvim dönemi itibariyle Muhasebe Birimi tarafından hazırlanan Mizan ve Gelir-Gider Tablosu incelenmiş toplam;

GELİR

Kat Maliklerinden Elde Edilen Aidat Geliri	51.966.383,43 TL	52.801.415,28
Kat Maliklerinden Elde Edilen Gecikme Faizi	626.093,01 TL	
Kat Maliklerinden Elde Edilen Sair Gelirler	208.938,84 TL	
		2.758.362,61
Kiracıardan Elde Edilen Dükkan Aidat Katkı Payları Geliri	1.023.128,69 TL	
Tesis Genel Gider Tahsilatları	1.631.983,92 TL	
Reklam Gelirleri	103.250,00 TL	
Diğer Olağan Gelir ve Karlar	1.021.593,27 TL	1.021.593,27

TOPLAM GELİR

56.581.371,16

GİDER ve KARŞILIKLAR

Personel Giderleri (Kıdem Taz.Karşılığı 2.076.246,70)	39.870.674,54 TL
Taahhüt Giderleri	1.324.047,83 TL
Diğer Hizmet Üretim/Yönetim Giderleri	9.499.383,79 TL
Elektrik Giderleri	3.533.592,73 TL

Telefon Giderleri	98.771,09 TL
İSKİ	1.679.332,00 TL
DOĞALGAZ GİDERİ	3.084.498,00 TL
OLAĞANDIŞI GİDERLER	1.001,68 TL

TOPLAM GİDER **59.091.301,66**

OLUMSUZ FARK **2.509.930,50**

2025 Döneminde, toplam **56.581.371,16 TL** gelir elde edilmesine karşılık, toplam **59.091.301,66 TL** gider yapıldığı sonuç olarak olumsuz **2.509.930,50 TL** Gelir-Gider farkı gerçekleştiği görülmüştür.

Bilanço ve gelir tablosunun gerçek mali durumu yansıttığı, muhasebe ilke ve standartları ile Tek Düzen Hesap Planına uygun olduğu anlaşılmıştır.

2025 YILI FON BÜTÇESİ

GELİR	14.382.539,84
2024 Yatırım Yenileme karşılık hesabı Devreden	4.408.197,95TL
Kiracılardan Elde Edilen Dükkan Kira Geliri	6.748.146,44 TL
Kiracılardan Elde Edilen Aidat Gecikme Cezaları	35.387,54 TL
Tesis Kira Geliri	1.329.949,00 TL
Faiz Gelirleri	377.557,27 TL
Menkul Kıymet Fon Geliri (2.609.568,87-1423753,30)	1.185.815,57 TL
Kur Farkı Gelirleri (net)	297.486,07 TL

GİDER **11.915.751,78**

Ortak Alan Sigorta Poliçeleri	609,889,34 TL
Genel Kurul –Ada Toplantı Giderleri	155.063,31TL
Ortak Alan Emlak Vergileri	498.198,00TL
Yatırım Yenileme Harcamaları	9.652.601,13TL
Araç Alımı İçin Kooperatife Ödenen	1.000.000,00TL

2026 FONUNA DEVİR **2.466.788,06**

2.2.8 MAL VE HİZMET ALIMLARI İLE YAPILAN TESPİT

Genel Açıklama:

Yönetim Kurulu, 2024 yılında gerçekleşen toplantıda;

4- Aşırı artan enflasyon nedeni ile artık 200.000 TL ve üstündeki alımlar için üç yerden teklif alınmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu, mal ve hizmet alımlarında en az üç teklif alınması yönünde karara uyulduğu görülmüştür.

Hal böyle iken; 200.000 TL'nin altında mal veya hizmet alımlarında satın alma prosedürü ile ilgili usul ve esasları içeren sistem oluşturulmadığı tespit edilmiş, güvene dayalı bir sistem yürürlükte olduğu gözlenmiştir.

Ariköy Toplu Yapı Yönetiminin Bütçesi 90 milyon TL lık mertebeye, çalışan personel sayısı ise 50 kişiye ulaşmıştır. Böylesi bir bütçenin yönetiminde, Mal ve hizmet satın alımlarında **Mal Ve Hizmet Alım Prosedürü** ve çalışanların yönetilmesinde **Personel Yönetmeliği ve görev tanımları** oluşturulmalı ve Sitenin işleyişi kurumsal bir yapıya dönüştürülmelidir.

2025 yılı mal ve hizmet alımlarında yapılan incelemelerde;

Tarih	M.Fiş No	Yapılan İşin Niteliği	Tutar
17.09.2025	02038	Yönetim binası dış cephe boya işçiliği	18.000.-TL
03.10.2025	02224	Yönetim binası dış cephe boya işçiliği	12.000.-TL
19.11.2025	02560	Elektrik ana kofra montajı + havuz motorlarının bakımı	20.000.-TL
28.11.2025	02627	Prefabrik yapıların temizliği + Kameranın montajı	5.000-TL

Ariköy Toplu Yapı Yönetimi tarafından yukarıda belirtilen hizmet alımları gerçekleştirilmiştir.

Denetim Kurulu olarak yapmış olduğumuz inceleme ve denetimlerde genel tespitlerimizi ve önerilerimizi konu başlıklarını aşağıda sıraladık.

Toplu Yapı Yönetimi, maliyeti daha uygun olsun diye yönetim binasını Sosyal Güvenlik kaydı olmayan kişilere yaptırmış ve düzenlenen bir tutanak ile de ödemeler yapılmıştır.

Bu çalışma şeklinin, iş yapan kişinin iş kazası geçirmesi durumunda sitemize daha büyük maliyetle karşı karşıya kalabilir. Buna benzer iş ve işlemler sözleşmeye bağlanmalıdır. İş sağlığı ve güvenliği sözleşmesi yapılarak, sorumluluğun işi yapan tarafa yüklenmesi gerekmektedir.

Ayrıca bu tür harcamaların belgesi " gider belgesi" Yazar kasa fişi, fatura, gider pusulası türünde belgeler olmalıdır.

Tutanak veya makbuz ise belge temin edemeyeceğimiz küçük harcamalar için düzenlenmelidir. Bu harcamalar içinde Yönetim Kurulu günün koşullarına göre bir sınır tespit etmelidir.

Mevcut santral yetersiz kaldığından Site yönetimi ,15.09.2025 tarihinde GİB 202500000067 numaralı fatura ile Suat KAÇAR'dan Karel MS48C 6/18 marka bir santral satın almıştır.

Satın alınan santral kısa süre içinde arızaya geçmiş, ürünle ilgili servis desteği geç alınmış, kat malikleri Yönetimle iletişim kurmakta zorlanmışlardır.

Mal ve hizmet alımlarında, servis desteği olan kurumsal şirketler tercih edilmeli hızlı çözüm üreten kişi ve kurumlar tercih edilmelidir.

Bundan sonraki yönetimlerin aşağıdaki hususları zenginleştirerek dikkate almasını şiddetle talep etmekteyiz. Bu öneriler Site Yönetimin hizmet kalitesinin arttıracağı yönünde bir kanaate sahibiz.

- 1- Hizmet satın almaları veya tamir/tadilatlar sorumluluk sahibi (mükellefiyeti ve sigortası olan) iş sağlığı ve güvenliğine uygun olan kişi/kurumlara yaptırılmalıdır. Bu işler karşılığında fiş/fatura vb. resmi belgeler ile ödemeler yapılmalıdır. (TC vatandaşı olmayan, sigortası olmayıp bir yerde çalışıyor görünmeyen kişilere iş yaptırılmamalıdır) Sitemize gelebilecek iş kazası veya rücu durumlarından kaçınılmalıdır.

- 2- Satın alınacak malzemeler tedariki istenecek kişiden gelmeli, bu malzemelerin nerede/ne zaman kullanılacağı detaylı olarak belirtilerek form doldurulmalı ve belirlenen kişiye (site asistanı olabilir) teslim edilmelidir. Bu form ilgili şef den onay alınarak, site müdürü onayından sonra depolarda varsa karşılanmalı yoksa satın alma işlemine geçilmelidir.
- 3- Site malzemelerinin tutulacağı ve sorumlularının belirleneceği depolar oluşturulmalıdır. Bu depolar akaryakıt, tesisat malzemeleri, elektrik malzemeleri, bahçe grubu malzemeleri vb. şekilde belirlenebilir. Bu depoya girişleri yapılır, depo dan kullanımlar olduğunda imza karşılığı teslim edilmelidir. Depoda gerekli malzeme yoksa dışarıdan tedarik/satın alma işlemi yapılmalıdır.
- 4- Dış sahada çalışan personellerin site genelinde veya tesislerinde herhangi bir tamir bakım yaptığında bu (excel olabilir) kayıt altına alınmalı ve takibi yapılmalıdır. Bu takip, personele verilen koçanlı bir form ile kullanılan malzemeler, çalıştığı zaman ve süre, arızanın neden kaynaklandığı vb. detaylar yazılarak site asistanına teslim edilir. Site asistanı bunu sisteme işler ve bu verileri şefler, site müdürü ve YK inceleyip, takip edebilir. Aynı form bahçe personellerinin iş takibinde de kullanılabilir.
- 5- Hizmet satın almaları belirli süreler için sözleşmelerle yapılmalıdır. Bu sözleşmelerde çalıştırdıkları personelin Sosyal Güvenlik kurumlarına girişleri yapıldığı, primlerinin yatırıldığı, ücretlerinin ve sosyal haklarının ödendiği kontrol edilmelidir. Bu firmalara ödemeler yapılmadan önce bu ödemelerin düzenli yapılıp yapılmadığı kontrol edildikten sonra firma hak edişleri ödenmelidir. Bir personelin dava açması durumunda sitemizde ödemek durumunda kalabilir, bunun önüne geçmek için kontroller her ay hak ediş öncesinde yapılmalıdır.
- 6- Sözleşmelerin damga vergileri beyan edilerek ödenmeli veya sözleşmede karşı tarafa yüklenmelidir.
- 7- Siteye ait kullanılan demirbaş/makine/tesisat/malzeme kullanan personele zimmet ile teslim edilmelidir. Personel işten ayrıldığı zaman zimmetler teslim alınmalı, yeni personel işe başladığında aynı şekilde zimmet ile teslim edilmelidir.
- 8- Sitedeki bütün makine/tesisatlar için birer takip kartı düzenlenir. Bu kart ilk alım veya kurulumundan itibaren bütün tamir/bakım/parça değişiklikleri yazılarak takip edilir. Periyodik bakımlarda bu kartlarla takip edilir.
- 9- Personel giriş, çıkış ve vardiyaları elektronik olarak takip edilmeli ve kayıt altına alınmalıdır.
- 10- Site yönetiminde sayım yapılarak demirbaş defterine işlenmelidir, yeni alınacak demirbaşlar demirbaş defterine eklenmelidir.
- 11- Aritma, ilaçlama, yemek vb. sözleşmelerde mesleki sigorta poliçesi istenmeli ve herhangi bir kaza, ceza vb. durumlarda rücu edilebilmelidir.
- 12- Sigorta poliçeleri mutabakatlı / ekspertizli poliçe yapılmalıdır, herhangi bir hasarda sigorta şirketinin itirazı veya hasar ödememe durumu olmamış olur.
- 13- Bütün hizmet, malzeme, masraf ödemeleri banka tarafından yapılmalı ve ödeme talimatları ilgili belgenin üzerinde dosyalanmalıdır. Yönetim kurulunun veya denetim kurulunun kontrollerinin sağlıklı yapılabilmesi için bu mutlak gereklidir.
- 14- Yemek ve yemek kartı gibi aylık ödemelerde fatura altına personel listesinin konmalı, fatura adedi ile personel sayısının kontrolü yapılabilmelidir.
- 15- Yönetim kurulu tarafından belirlenen yönetim kurulu üyesi veya görevli personeller ile ilgili karar alınmalı, görevlendirilen bu kişiler fatura ve belgelerin onayından geçtikten sonra muhasebe kaydı

yapılmalıdır. Satın almalarda kişilere sınırlı yetkiler verilecekse bunlar karar defterine yazılarak karar alınmalıdır.

- 16- Teklifler alınarak yapılan işlerin teklifleri alınmadan önce şartnamenin oluşturulması ve alınan teklifler sonucu işin yaptırılacağı kişi/kurumlarla yapılan sözleşmelerde iş detaylı olarak belirtilmeli ve iş güvenliği eklenmelidir. Yapılan iş tek fatura alınmalı ve fatura altına alınan teklif, yapılan sözleşmeler konmalıdır. Hak edişler tamamlandıktan ve iş teslim alındıktan sonra ödemesi yapılmalıdır.
- 17- Site ada temsilcileri veya site sakinlerinden gelen şikayet veya bildirimler site asistanı tarafından kayıt altına alınarak, site müdürüne bildirilir. Site müdürü problem çözüldükten sonra temsilci veya site sakinine geri bildirimde bulunur.

2.2.9. VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Arıköy Toplu Yapı Yönetiminin Vergi ve Sosyal Güvenlik Kurumu ile ilgili yükümlülükleri incelenmiş ve yapılan incelemelerde;

- Beyannamelerin ve Sosyal Prim Bildirgelerinin yasal sürelerinde verildiği, tahakkuk ve ödemelerin usulüne uygun yapıldığı,
- Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığına ve Gelir İdaresi Başkanlığına yapılan sorgulamada herhangi bir borcunun olmadığı,
- Muhtasar Beyannamelerinin yasal süresinde düzenlendiği tahakkukunun yapıldığı gelir vergisi ödemelerinin yapıldığı,
- Personelden yapılan vergi kesintilerinin ödemesi düzenli yapılmış, 2025 yılında 2.529.032,83 TL vergi ödendiği,
- SGK Prim ödemesi düzenli yapılmış olup 2025 Yılında **9.107.574,32** TL Prim Ödendiği.
- Sarıyer Belediyesine Emlak Vergisi olarak **498.198.00** TL, ödeme yapıldığı görülmüştür.
- 2025 Haziran döneminde 1 çalışanın istirahat raporu SGK'na bildirilmediğinden dolayı 1950 TL İdari Para Cezası ödenmiştir.

Arıköy Toplu Yapı Yönetiminde çalışan bazı personele, maaş avansı adı altında ödemeler yapıldığı, yapılan bu ödemelerden Damga Vergisi kesintisi yapıldığı vergisinin vergi dairesine ödendiği tespit edilmiştir.

2.2.10 ÇALIŞANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

01.01.2025-31.12.2025 tarihleri arasında çalışan personelin çalışma yeri çalışan sayısı tablosu aşağıdadır.
PERSONEL LİSTESİ 2025

	Adı	Soyadı	Bölüm	İşe Giriş Tarihi	İşten Çıkış Tarihi	İşten Ayrılış Kodu	İşten Ayrılış Nedeni	Meslek Adı		ÇIKIŞ TÜRÜ	KIDEM	İHBAR
1	AHMET ALİ	AKYILDIZ	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	10.07.2025	31.08.2025	3	Bildirimli Fesih - İşçi (4857/17)	Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)		İSTİFA		
2	ALİ	YILMAZ	DANIŞMA PERSONEL	06.08.2024				Müracaat Görevlisi				
3	ALİ BERİTAN	GÖKÇE	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	04.11.2024	29.09.2025	3	Bildirimli Fesih - İşçi (4857/17)	Bahçıvan		İSTİFA		
4	ARZU	İNAL	İDARİ VE TEKNİK BÖLÜM	01.12.2020	09.08.2025	3	Bildirimli Fesih - İşçi (4857/17)	Sekreter		İSTİFA FERAGAT VE İBRANAME		

5	BAKİ	ÖZKURT	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	01.10.2004	05.05.2025	14	Normal Emeklilik (4857/14)	Bahçıvan	EMEKLİLİK FERAGAT VE İBRANAME	953669,68
6	BUSE	AKPINAR	İDARİ VE TEKNİK BÖLÜM	05.09.2025				Sekreter		
7	BÜLENT	DİNLER	MUHASEBE BÖLÜMÜ	20.03.2023				Serbest Muhasebeci-Mali Müşavir		
8	EGE	AKKAYA	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	12.07.2025				Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)		
9	EGE	ÜZÜM	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	06.05.2025				Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)		
10	ERAY	KOÇ	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	02.06.2025	31.07.2025	3	Bildirimli Fesih - İşçi (4857/17)	Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)	İSTİFA	
11	ERDAL	AKKAYA	DANIŞMA PERSONEL	24.03.2008				Müracaat Görevlisi		
12	ERDOĞAN	GÖRGÜLÜER	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	01.06.2021				Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)		
13	ERGÜN	ER	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	15.02.2024				Temizlik Görevlisi		
14	ERTUĞRUL	GÖRGÜLÜER	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	10.04.2023				Bahçıvan		
15	ESRA	BAYRAM	ARITEPE SOSYAL TESİS	01.02.2025	07.01.2026	22	Diğer Nedenler	Muhasebe Elemanı	İSTİFA	
16	ESRA	GÜLDAL	ARITEPE SOSYAL TESİS	27.06.2025	31.08.2025	3	Bildirimli Fesih - İşçi (4857/17)	Müracaat Görevlisi	İSTİFA	
17	FAHRETTİN	YILMAZ	DANIŞMA PERSONEL	17.07.2025				Müracaat Görevlisi		
18	FAHRİ	AYTEKİN	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	28.08.2018				Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)		
19	FEVZİ	GÜLDAL	İDARİ VE TEKNİK BÖLÜM	10.02.2024				Diğer İnşaat Teknisyenleri		
20	GÖKHAN	MANICI	DANIŞMA PERSONEL	02.08.2016				Müracaat Görevlisi		
21	GÖKSEL	GEZGİN	DANIŞMA PERSONEL	09.02.2024				Müracaat Görevlisi		
22	GÖKSEL	ÜZÜM	DANIŞMA PERSONEL	08.08.2011				Müracaat Görevlisi		

23	GÜLTEKİN	ACAR	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	20.10.2025				Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)				
24	GÜNGÖR	MEMİŞ	DANIŞMA PERSONEL	02.10.2017	09.10.2025	3	Bildirimli Fesih - İşçi (4857/17)	Müracaat Görevlisi	İSTİFA			
25	GÜRSEL	ARAÇ	İDARİ VE TEKNİK BÖLÜM	07.03.2012				Çaycı				
26	HAKAN	DAĞLIOĞLU	DANIŞMA PERSONEL	03.08.2014				Müracaat Görevlisi				
27	HAKAN	GÖRGÜLÜER	DANIŞMA PERSONEL	17.04.2019				Müracaat Görevlisi				
28	HALİT	DUMAN	DANIŞMA PERSONEL	05.03.2016				Müracaat Görevlisi				
29	HÜSEYİN	ŞİNEĞO	İDARİ VE TEKNİK BÖLÜM	02.05.2019	23.07.2025	4	Bildirimli Fesih - İşveren (4857/17)	Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)	İŞVEREN ARABULUCU	285957,94	68422,84	
30	İBRAHİM	AKDİL	DANIŞMA PERSONEL	17.08.2011				Müracaat Görevlisi				
31	İBRAHİM	ARSLAN	İDARİ VE TEKNİK BÖLÜM	01.12.2013				Bulaşıkçı (Stevard)				
32	İHSAN FURKAN	AKGÜL	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	27.10.2025	28.10.2025	2	Bildirimli Fesih - İşçi (4857/17)	Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)	İSTİFA			
33	İLHAN	KUT	İDARİ VE TEKNİK BÖLÜM	03.12.2024	06.06.2025	3	Bildirimli Fesih - İşçi (4857/17)	Diğer Teknisyen ve Teknikerler	FERAGAT VE İBRANAME			
34	İLYAS	GÜL	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	18.07.2025				Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)				
35	İSMAİL	BAĞI	DANIŞMA PERSONEL	04.05.2016				Müracaat Görevlisi				
36	KAZIM CEMALETTİN	ÖZKURT	DANIŞMA PERSONEL	16.03.2023				Müracaat Görevlisi				
37	KERİM	UĞUR	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	02.07.2024				Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)				
38	MEHMET	AKKAYA	DANIŞMA PERSONEL	09.02.2024				Müracaat Görevlisi				
39	MEHMET	BARSTUGAN	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	18.06.2020	08.07.2025	14	Normal Emeklilik (4857/14)	Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)	EMEKLİ ARABULUCU	222277,6		
40	MEHMET	BARSTUGAN	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	20.10.2025				Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)				

41	MEHMET	DENİZ	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	04.08.2025	06.10.2025	3	Bildirimli Fesih - İşçi (4857/17)	Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)	İSTİFA			
42	MEHMET HALİL	DUMAN	DANIŞMA PERSONEL	01.11.2024				Müracaat Görevlisi				
43	METİN	TÜFEKÇİ	DANIŞMA PERSONEL	02.02.2020				Müracaat Görevlisi				
44	MİKAİL	KORKMAZ	DANIŞMA PERSONEL	21.07.2022				Müracaat Görevlisi				
45	MUHAMMED EMİN	BAYRAM	DANIŞMA PERSONEL	20.10.2025				Müracaat Görevlisi				
46	MÜSLİM	ERAT	İDARİ VE TEKNİK BÖLÜM	07.05.2009	31.01.2026	8	Normal Emeklilik (4857/14)	İnşaat Boyacısı/Boyacı				
47	NİSA NUR	ÖZKURT	ARITEPE SOSYAL TESİS	27.06.2025	09.09.2025	3	Bildirimli Fesih - İşçi (4857/17)	Müracaat Görevlisi				
48	ONUR	AKOĞLU	DANIŞMA PERSONEL	04.08.2015				Müracaat Görevlisi				
49	OSMAN	KARAYTU	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	18.04.2025				Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)				
50	SEMRA	YILAN	MUHASEBE BÖLÜMÜ	18.07.2006				Muhasebe Elemanı				
51	SERCAN	TİRYAKİ	DANIŞMA PERSONEL	13.03.2018				Müracaat Görevlisi				
52	SİNAN	OLUR	DANIŞMA PERSONEL	24.01.2022				Müracaat Görevlisi				
53	SİNAN	YILMAZ	DANIŞMA PERSONEL	13.05.2008				Müracaat Görevlisi				
54	ŞAFAK	YILDIZ	İDARİ VE TEKNİK BÖLÜM	05.04.2021				Doğal Gaz ve Tesisat Teknikeri				
55	ŞAMİL	YILMAZ	DANIŞMA PERSONEL	19.03.2023				Müracaat Görevlisi				
56	ŞERİF	ŞİNEĞO	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	21.07.2018	17.02.2026	8	Normal Emeklilik (4857/14)	Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)	EMEKLİ	481524,78	101042,5	
57	ÜMRAN	ERAT	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	11.07.2025	31.08.2025	3	Bildirimli Fesih - İşçi (4857/17)	Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)	İSTİFA			
58	YAŞAR	OK	DANIŞMA PERSONEL	04.08.2016				Müracaat Görevlisi				

59	YİĞİT	ÖZCAN	ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	24.06.2025	06.09.2025	3	Bildirimli Fesih - İşçi (4857/17)	Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)	İSTİFA		
60	YUSUF	AKKURT	DANIŞMA PERSONEL	06.03.2013				Müracaat Görevlisi			
61	ZEKÂİ	KAŞ	İDARİ VE TEKNİK BÖLÜM	16.03.2023				Elektrik Teknisyeni			

Sitede yıl içinde ortalama 47 kişinin çalıştığı tespit edilmiştir.

Çalışana fazla mesai ödendiği ve gıda yardımı yapıldığı tespit edilmiştir.
Çalışanlara maaş ödemelerinin her ayın sonunda düzenli olarak yapıldığı,
2025 dönemi içinde 10 personelin istifa ettiği, istifaların Yönetim Kurulu tarafından kabul edildiği,
2025 dönemi içinde 3 personelin Emekli olduğu,
2025 dönemi içinde Yönetim Kurulu Kararı ile 1 adet personelin işveren tarafından çıkışının yapıldığı,
işveren ve emeklilik nedeniyle çıkış işlemlerine karşılık toplam **1.943.430**, TL tutarında kıdem tazminatı 169.465,34 TL ihbar tazminatı ve diğer ödemesi yapıldığı,
Kıdem tazminatı Fonunda **3.713.937,41** TL olduğu, tespit edilmiştir.

PERSONEL KIDEM TAZMİNATI LİSTESİ 2025

Firma Adı : **ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ**

Dönem 2025

	Adı	Soyadı	Ünvan	Bölüm	İşe Giriş Tarihi	İşten Çıkış Tarihi	İşten Ayrılış Kodu	İşten Ayrılış Nedeni	Meslek Adı	ÇIKIŞ TÜRÜ	KIDEM	İHBAR
1	BAKİ	ÖZKURT		ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	01.10.2004	05.05.2025	14	Normal Emeklilik (4857/14)	Bahçıvan	EMEKLİLİK FERAGAT VE İBRANAME	953.669,68	
2	HÜSEYİN	ŞİNEĞO		İDARİ VE TEKNİK LÜM	02.05.2019	23.07.2025	4	Bildirimli Fesih - İşveren (4857/17)	Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)	İŞVEREN ARABULUCU	285.957,94	68.422,84
3	MEHMET	BARSTUGAN		ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	18.06.2020	08.07.2025	14	Normal Emeklilik (4857/14)	Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)	EMEKLİ ARABULUCU	222.277,60	
4	ŞERİF	ŞİNEĞO		ÇEVRE TEMİZLİK VE PEYZAJ BÖLÜMÜ	21.07.2018	17.02.2026	8	Normal Emeklilik (4857/14)	Temizlik İşçisi (Elle - Cadde, Sokak, Park vb.)	EMEKLİ	481.524,78	101.042,5
Toplam											1.943.430	169465,34

Personel Kıdem Tazminatı listesinde yer alan ve bu dönemde 4 kişiye kıdem tazminatı ödenmiştir. 3 kişiye emeklilik nedeniyle kıdem tazminatı ödemesi yapılırken bir kişiye İşveren çıkışı nedeniyle kıdem tazminatı ödemesi yapılmıştır.

2.2.11 MOTORİN STOKU

Site araçlarının ulaşımında kullanılan motorinlerin stoklandığı depoda, 31.12. 2025 tarihinde envanter yapılmış olup, tutanak ile muhasebe kayıtlarının örtüştüğü görülmüştür. Dönem sonunda 1118 Litre mazot mevcuttur.

2.2.12 ARIKÖY SPOR KULÜBÜ İLE İLGİLİ YAPILAN TESPİTLER

Arıköy Spor Kulübü ile alanların kullanımı konusunda protokol yapılması için mutabık kalınmış ancak protokol yetiştirilememiştir. Yeni yönetim kurulları tarafından alanların kullanımı konusunda protokol yapılması önerilmektedir.

Arıköy Spor Kulübü tarafından kiraya verilen Aritepe Kapalı Kavuzu, Kahraman Fiit Plates Salonu ve Arı Oyun Odasını Toplu Yapı Yönetimine devri yapılmış, yeni kira sözleşmeleri Toplu Yapı Yönetimi tarafından imzalanmıştır. Kira gelirleri Toplu Yapı Yönetimi tarafından tahsil edilecektir.

Arıköy Spor Kulübüne 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile 128.936,44 TL Site Yönetimine borcu bulunmaktadır.

Ayrıca, Arıköy Spor kulübün site içinde kullanmış olduğu tenis kortlarının ve kuş cennetinin dışındaki, havuz ve diğer etkinlik alanlarının "Elektrik, su, doğalgaz gibi" ödemeleri sitemizin bütçesinden karşılanmaktadır.

3 YÖNETİM KURULU KARARLARI

3.1 Yönetim Kurulu Toplantı Kararları

Arıköy Toplu Yapı Yönetim Kurulunun faaliyetlerine dayanak teşkil eden Yönetim Kurulu Karar Defterinin incelenmesi sonucunda aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

3.1.1 01.01.2025-31.12.2025 tarihleri arasında Yönetim Kurulu tarafından toplam ~~47~~ toplantı gerçekleştirildiği, bu meyanda ayda en az iki toplantı yapılması kuralına uyulduğu görülmüştür.

3.1.2.Yönetim Kurulu toplantılarına üst üste katılmayan Yönetim Kurulu üyesi olmadığı tespit edilmiştir.:

3.2.Yönetim Kurulu Karar Defteri Üzerinde Yapılan Tespitler:

Sayın Nedime Lerzan Özkale Başkanlığında, 28.06.2025 tarihinde yapılan, 2025/25 Sayılı, Yönetim Kurulu Toplantısında *Site Ring Servisinde şoför olarak çalışacak Hakan Ersan ile Şoförlük Hizmeti Alım Sözleşmesi*, düzenlenmesine karar verilmiştir.

Düzenlenen sözleşmenin 4 maddesinde *Trafik kurallarına ve iş güvenliği ve sağlığı ile ilgili hükümler olmasına karşın 3. Kişilere verilecek zarar ve ziyana karşılık açık ve net bir düzenleme yapılmamıştır.*

4.1 DAVALAR

Konuyla ilgili yapılan incelemede ;

MAHKEME	DOSYA NO	KARŞI TARAF	DAVANIN KONUSU	SONUÇ
İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 54. Hukuk Dairesi - İstanbul 22. Sulh Hukuk Mahkemesi	2024/3887 E. - 2022/1552 E.	AYFER YILDIRIM - DAVALI	Kira (Kira Parasının Tespiti İstemli)	Mahkeme, davamızı kabul ederek 01/09/2022 tarihinden itibaren kira bedelinin 5.000,00 TL olarak tespitine karar vermiştir. Davalı istinaf kanun yoluna başvurmuştur. Dava henüz istinaf aşamasında derdesttir.

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 54. Hukuk Dairesi - İstanbul 6. Sulh Hukuk Mahkemesi	2024/2725 E. - 2022/979 E.	HALİS GÖRER - DAVALI	Kira (Kira Parasının Tespiti İstemli)	Mahkeme, davalının eski kiracı da olmasını nazara alarak aylık kira bedelini net 4.050,00 TL tespit etmiştir. Tarafımızca ve davalı yanca istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. Dava henüz istinaf aşamasında derdesttir.
İstanbul 7. İcra Hukuk Mahkemesi	2025/400 E.	SEZİN GÖKSU ŞİRİN - DAVALI	Kiralananın Tahliyesi(İcra)	Mahkeme, davanın kabulüne, davalının İstanbul 36. İcra Müdürlüğü'nün 2025/22323 Esas sayılı dosyasına konu taşınmazdan TAHLİYESİNE karar vermiştir. Davalı, tehiri icra talebiyle istinaf kanun yoluna başvurmuştur. Dosya henüz istinaf mahkemesine gönderilmemiştir, derdesttir.
İstanbul 26. Sulh Hukuk Mahkemesi	2026/116 E.	SEZİN GÖKSU ŞİRİN - DAVALI	Kiralananın Tahliyesi (Borçlar Yasasından Kaynaklanan)	08/10/2026 tarihinde ön inceleme duruşması görülecektir.
İstanbul 35. Sulh Hukuk Mahkemesi	2024/1275 E.	SEZİN GÖKSU ŞİRİN - DAVALI	Kira (Kira Parasının Tespiti İstemli)	23/09/2025 tarihinde ön inceleme duruşması görülmüştür. 21/11/2025 günü keşfi yapılmıştır. Bilirkişi raporu yazılmıştır, rapora karşı beyanlarımız sunulmuştur. Kira bedelinin 01.01.2024 tarihinden geçerli olmak üzere net 10.000TL olarak belirlenmesine karar verilmiştir.
İstanbul 10. Tüketici Mahkemesi	2024/310 E.	HALİS GÖRER - DAVACI / DİLİN ÇINAR - İHABR OLUNAN	Tazminat	01/07/2025 ve 13/11/2025 tarihlerinde duruşmaları görülmüştür. Bilirkişi kök ve ek raporları alınmıştır, raporlara karşı beyan ve itirazlarımız sunulmuştur. 14/04/2026 tarihinde duruşması görülecektir. Tanıklarımız dinlenecektir.

Kat maliklerinden Hukuk davası 1 adet, işyeri kiracısına icra ve tahliye davası 5 adet işyeri kiracısına 2 adet tahliye talepli dava açıldığı tespit edilmiştir. Geçmiş yıllarda açılan diğer davalarında takip edildiği görülmüştür.

5.1 ÇEVRE BAKIMI

5.1.1 Cadde ve yol kenarlarında bulunan bitkilerin kesim ve budama vakti gelmesine rağmen bakım işlemlerinin yapılmadığı otların biçilmediği gözlemlenmiştir.

6.1 SONUÇ VE KANAAT

Arıköy Toplu Yapı Yönetiminin 2025 yılı faaliyetleri ile ilgili işlem ve hesaplarının incelenmesi sonucunda, genel kabul görmüş ilke ve prensiplerine uygun olduğu görülmüştür. Yönetim Kurulunun emeklerine yapmış olduğu çalışmalara teşekkür ederiz.

Yönetim Kurulunun ibra edilmesi hususunu siz değerli ortaklarımızın takdirine arz ederiz.

Denetim Kurulu Üyesi

CELAL YEĞEK

Denetim Kurulu Üyesi

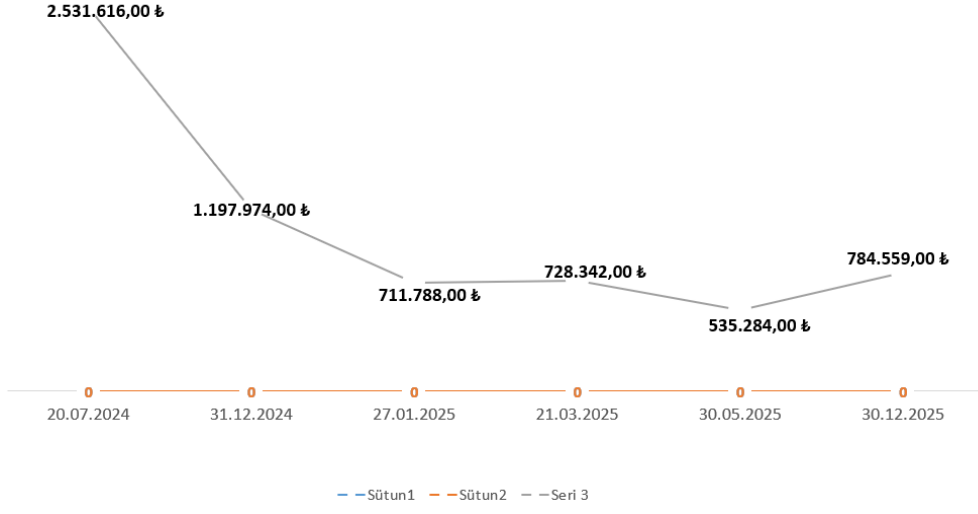
A. ERCÜMEND ONUR

Denetim Kurulu Üyesi

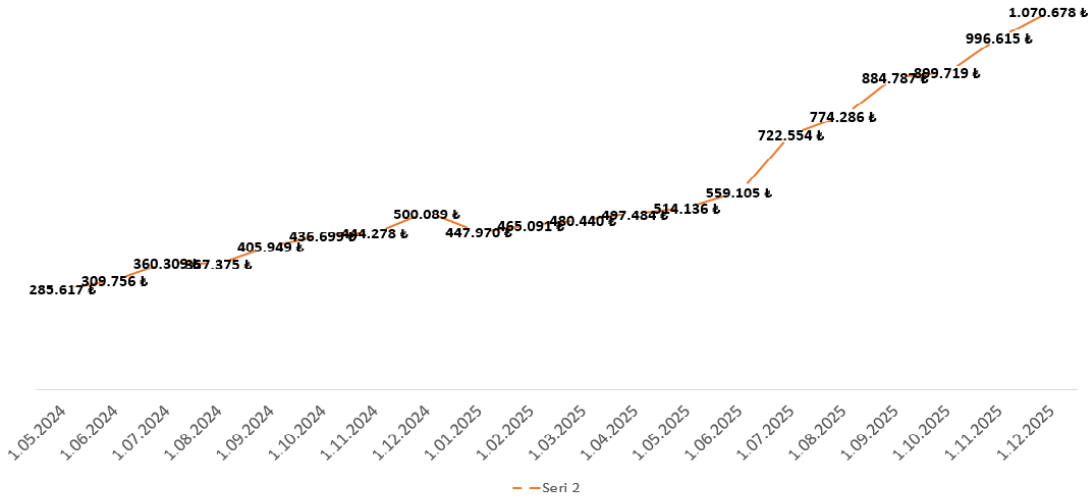
YÜKSEL YILDIZ

18. AİDAT-KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

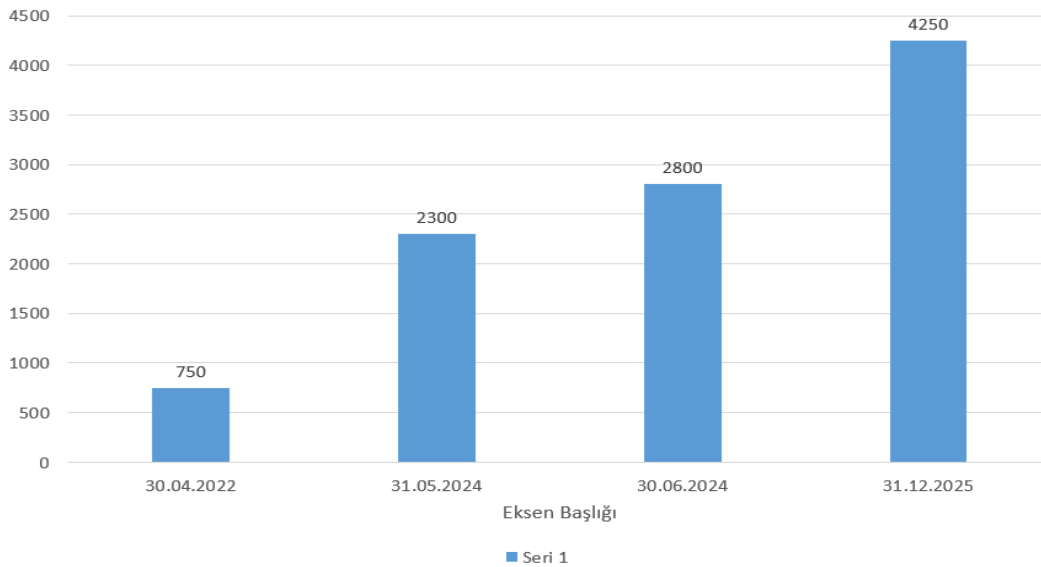
ÜYE AİDAT ALACAK TAKİP BAKİYELERİ



KİRA TAHAKKUK TUTARLARI



2022 -2025 AİDAT TUTARLARI



TOPLANTI GÜNDEMİ

5 Nisan 2026 -12 Nisan 2026

- 1- Yoklama, açılış ve saygı duruşu,
- 2- Başkanlık Divanının seçimi ve tutanakları imzalama yetkisi verilmesi,
- 3- Arıköy Toplu Yapı Yönetim Kurulunun 2025 yılı Faaliyet Raporunun okunması
- 4- 2025 Yılı Gelir Gider Hesaplarının okunması,
- 5- 2025 yılı Denetim Raporunun okunması,
- 6- Yönetim ve Denetim Kurullarının ayrı ayrı aklanması,
- 7- Toplu Yapı Yönetim planında parsel temsilcisi seçimi ile ilgili maddelerin değiştirilmesi konusunun görüşülmesi
- 8- Yeni dönem Yönetim ve Denetim kurullarının aday listelerinin kabulü,
- 9- Adayların projelerinin sunumu,
- 10- Yeni dönem Yönetim ve Denetim Kurullarının 2 yıl süre ile seçilmesi
- 11- Yatırım Fonu Bütçesinin Görüşülmesi
 - 11.a Enerji tüketim giderlerinin düşürülmesi için Arısu Sosyal tesisimizde güneş enerjisi sistemi kurulması konusunun görüşülmesi
 - 11.b Site içi TV yayın sistemimizdeki Analog kanalların dijitale çevrilmesi konusunun görüşülmesi
 - 11.c Halı saha yanında WC, Soyunma ve Duş bölümünde tadilat yapılması konusunun görüşülmesi
 - 11.d Arıtma Sisteminin İleri Biyolojik Arıtma'ya dönüştürülmesi hakkında bilgilendirme
- 12- Arıtepe Ayhan Toraman Sosyal Tesisindeki Restoranın işletilme şeklinin görüşülmesi,
- 13- 2026 yılı İŞLETME PROJESİNİN görüşülerek onaylanması ve ödenecek avans miktarının belirlenmesi,
- 14- Dilek ve temenniler,
- 15- Kapanış.