

**TOPLU YAPI YÖNETİMİ TEMSİLCİLER KURULU**  
**16 EKİM 2022 – 21 MAYIS 2023 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**I. İDARİ YAPI**

**1. Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi**

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 70. Maddesi uyarınca Toplu Yapı bünyesindeki yapı ve yerler için tamamını kapsayan yalnızca bir Yönetim Planı düzenleneceği, bu plânın toplu yapının kapsadığı tüm kat maliklerini bağlayacağı hükme bağlanmıştır. 634 Sayılı Kanun'un 28. Maddesine göre Yönetim Planı kat malikleri kurulunun yönetim tarzını, kullanma amacını ve şeklini, yönetim kurulu ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen bir "sözleşme" hükmündedir.

Bu çerçevede, tapuya tescil ettirilen 18/02/2015 tarihli Angora Evleri Toplu Yapı Yönetim Planı'nın site üzerinde onaylı projelere göre yapılmış ve yapılacak olan müstakil konutlar (villalar), nokta bloklar, sıra evler, iş ve ticaret merkezleri, benzin istasyonu, spor ve sosyal tesisleri, rekreasyon alanları, okullar, PTT, kreşler, turistik ve kültürel tesisler, sağlık tesisleri, dini tesis alanı, otopark ve diğer işletme tesislerine uygulanması öngörülmüştür.

Yönetim Planı (Madde 3) Angora Evleri Toplu Yapısı kapsamında bulunan bütün kat maliklerini, kat irtifakı sahiplerini ve onların mirasçılarını, bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını, satış, bağış vs. bir yolla iktisap edecek bütün şahısları, tüzel kişileri, sandık, dernek, vakıf ve kooperatif gibi kuruluşları ayrıca kiracıları ve gayrimenkulü ne şekilde olursa olsun kullananları doğrudan bağlamaktadır.

**2. Toplu Yapı İktisadi İşletmesi**

İktisadi İşletme 22/06/2013 tarihli ve 3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde Toplu Yapı Yönetimi'nin amaçları ve faaliyetleri arasında bulunan lokal, kafeterya, restoran çay ocağı ve dinlenme evi işletmeciliği, dergi ve bülten, TV ve internet yayıncılığı, ajanda basımı, reklam alımı, park bahçe işleri, güvenlik ve temizlik hizmetleri, araç ile iş makinası alımı ve kiralaması, araç ile iş makinası kiraya verilmesi, sosyal ve eğitim faaliyetleri, inşaat ve iskan işleri ile benzeri diğer faaliyetlerde bulunmak amacıyla kurulmuştur.

**3. Toplu Yapı Yönetim Kurulu**

Yönetim Kurulu 1 (Bir) Başkan ve 6 (Altı) Üyeden oluşmaktadır. Yedek Üye sayısı ise 4 (Dört)'tür. Temsilciler Kurulu'nun 16/10/2022 tarihli Olağan Genel Kurulu Toplantısında 2024 yılında yapılacak ilk toplantıya kadar 2 (iki) yıl süreyle görev yapmak üzere aşağıda adı geçenler seçilmiştir:

**Temsilciler Kurulu**

Ahmet Şefik KAHRAMANKAPTAN	Başkan
Ali Mürsel YAMAN	Başkan Yrd.
Mehmet Tuğrul TARCAN	Başkan Yrd.

**Yönetim Kurulu**

Mehmet Kemal ÜNSAL	Başkanı
Zühtü BATI	Üye (Asil)
Seher AYDIN	Üye (Asil)
Ömer Tarık GENÇOSMANOĞLU	Üye (Asil)
Murat Emre VURAN	Üye (Asil)
Abdullah DURSUN	Üye (Asil)
Funda TANKAL	Üye (Asil)
Uzay YILDIRIM	Üye (Yedek)
Doğan GÜNEŞ	Üye (Yedek)
Funda Aker	Üye (Yedek)

1

Levent Seyit DOĞAN Denetim Kurulu	Üye (Yedek)
Oktay BARAN	Üye (Asil)
Deniz TİNİŞ	Üye (Asil)
Mert ÖZKAN	Üye (Asil)
Nejat Demiriz	Üye (Yedek)
Gülay SANDIKÇIOĞLU	Üye (Yedek)

#### 4. Personel ve Görev Dağılımı

Toplu Yapı ve İktisadi İşletmesi bünyesinde 16/10/2022 tarihinden itibaren ayrılan ve yeni işe başlayanlar sonrasında 30/04/2023 tarihi itibarıyla çalışan toplam 23 (Yirmi üç) personelin görev dağılımı aşağıda verilmiştir:

Görevi	Sayısı	Görev Yeri
İdari Müdür	1	Toplu Yapı Yönetimi
Sekreter	1	Toplu Yapı Yönetimi
Servis Personeli	1	Toplu Yapı Yönetimi
Elektrikçi Teknikeri	1	Toplu Yapı Yönetimi
Tesisatçı	1	Toplu Yapı Yönetimi
Sürücü	2	Toplu Yapı Yönetimi
Ekskavatör Operatörü	1	Toplu Yapı Yönetimi
Saha Personeli	13	Toplu Yapı Yönetimi
Mimar	1	İktisadi İşletme
Muhasebe	1	İktisadi İşletme

Personelin iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında sağlık kontrolleri yapılmıştır. Personel için görevlerinin gerektirdiği iş kıyafetleri mevzuatın öngördüğü kalite ve standartlara uygun şekilde temin edilmiştir.

16/10/2022-30/04/2023 tarihleri arasında Toplu Yapı bünyesinde çalışan 5 (Beş) personel görevinden ayrılmış, 6 (Altı) personel EYT öncesinde ve 6 (Altı) personel EYT düzenlemesi sonrasında emekli olduktan sonra tecrübeleri dikkate alınarak tekrar görevlerine başlatılmıştır. Aynı dönemde saha 2 (iki) ve ofise 1 (Bir) personel işe başlatılmıştır. İktisadi İşletme' de hizmetine ihtiyaç kalmayan 1 (bir) personelin karşılıklı mutabakat çerçevesinde işine son verilmiştir.

Temmuz 2022 döneminden itibaren ödenemeyen asgari ücret artışından kaynaklanan ücret artışları ve fazla mesai ücretleri ile 16/10/2022 tarihinden önce işlerinden ayrılan personelin tazminatları tamamen ödenmiştir. Ayrıca, 16/10/2022 tarihinden sonra emekli olan 1 (Bir) ve Toplu Yapı'dan ilişkisi kesilen 2 (iki) personelin tazminatları ödenmiştir.

Bununla birlikte, Toplu Yapı Yönetimi Denetim Kurulu'nun 28-29/09/2022 tarihli raporunda ifade edildiği üzere bütçede geçmişte kıdem tazminatı karşılığı ayrılamamıştır. Bu nedenle, işinden ayrılan 2 (iki) personele yapılan kısmi ödeme sonrasındaki bakiye 230.000,00.-TL ve EYT kapsamında emekli olan 6 (Altı) personelin 769.779,58.-TL olmak üzere toplam 998.779,85.-TL tutarındaki tazminatın ödenmesi gerekmektedir.

#### 5. Araç Parkı

Genel idari hizmetler ile sulama ve bakım-onarım işleri için kiralanın 1 (Bir) adet otomobil ve 1 (Bir) adet kamyonet 31/12/2022 tarihine kadar kullanılmıştır. 2023 yılı başından itibaren genel idari hizmetler için kullanılan 1 (Bir) adet otomobilin sözleşmesi uzatılmış, buna karşılık bütçe kısıtları da dikkate alınarak kiralık kamyonetin yerine bakım-onarım sonrasında tekrar faaliyete geçen karla mücadele aracının kullanılması





öngörülmüştür. Buna göre, Toplu Yapının sunduğu hizmetler kapsamında hâlihazırda kullanılan araçlar aşağıda listelenmiştir.

<u>Cinsi</u>	<u>Sayısı</u>	<u>Mülkiyeti</u>
Süpürge Aracı	1	İktisadi İşletme
Kar Küreme Aracı	1	İktisadi İşletme
Su Tankeri	1	İktisadi İşletme
Damperli Kamyon	1	İktisadi İşletme
Ekskavatör	1	İktisadi İşletme
Kamyonet	2	İktisadi İşletme
Binek otomobil	1	Kiralık

Mülkiyeti İktisadi İşletme vasıtasıyla Toplu Yapı'da bulunan araçların bakım-onarımları düzenli olarak yaptırılmış, karla mücadele aracı kapsamlı bir onarımdan geçirilmiştir.

## II. TOPLU YAPI TARAFINDAN SUNULAN HİZMETLER

### 1. Genel İdari Faaliyetler

Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından Genel Kurul'da seçilen 1 (Bir) Başkan ve 6 (Altı) Üyeden oluşan Yönetim Kurulu tarafından idare edilmektedir.

İdarenin alt yapısının güçlendirilmesine ve kurumsallaştırılmasına katkı sağlamak amacıyla Aralık 2022 ayı itibariyle 1 (Bir) İdari Müdür istihdam edilmiştir.

Bunun dışında, 30/04/2023 tarihi itibariyle idari hizmetler için, 1 (Bir) muhasebe sorumlusu 1 (Bir) büro personeli, 1 (Bir) sekreter ve 1 (Bir) servis görevlisi olmak üzere toplam 4 (Dört) personel istihdam edilmiştir. Ayrıca, 2023 yılı için banka, PTT, vergi vb. resmi işlerin takibi amacıyla bir hizmet aracı kiralanmıştır. Toplu Yapı Yönetimi faaliyet gösterdiği bina için kira bedeli ödememekte, diğer yandan binanın elektrik, su, bakım-onarım, temizlik, vb. giderler karşılanmaktadır. Ayrıca, büro işleri için kırtasiye gibi sarf malzemeleri kullanılmaktadır. Muhasebe hizmetleri için Mali Müşavirlik ve Hukuki Danışmanlık hizmetleri alınmaktadır.

### 2. Özel Güvenlik

Site'de özel güvenlik hizmetleri yıllık olarak ihale yoluyla alınmaktadır. Güvenlik hizmetlerinin doğası gereği devriye saatleri ve güzergâhları rastgele belirlenmektedir. Ayrıca, müdahale edilmesi gereken durumların sayısını da bilmek mümkün değildir. KDV'nin de tekrar ödenerek bütçeye yük getirmemesi için akaryakıt bedelleri sözleşme kapsamı dışında günlük devriye kayıtlarına göre karşılanmaktadır. Hizmet alımına ilişkin sözleşmeye ilave edilen bir madde kapsamında devriye araçlarının güzergâhları ve akaryakıt giderleri navigasyon sistemi vasıtasıyla anlık olarak kontrol edilebilmektedir.

Özel güvenlik hizmetleri 01/02/2022-29/02/2023 döneminde alınan teklifler sonrasında en uygun teklifi veren Talon Güvenlik Şirketi tarafından verilmiştir. Sözleşme sonrası 01.03.2023-28.02.2024 dönem için Türkiye'nin önde gelen firmalarının da yer aldığı 9 (Dokuz) firmanın katılımıyla davet usulüyle ihale yapılmıştır. Bu kapsamda alınan aşağıdaki teklifler Yönetim Kurulu tarafından oluşturulan ihale komisyonu tarafından değerlendirilmiştir:

#### Davetli Firma

1. Siteplus Özel Güvenlik Hizmetleri A.Ş.
2. Securitas Güvenlik Hizmetleri A.Ş.
3. ATK VIP Hizmetleri Ltd.Şti.
4. Talon Güvenlik Hizmetleri A.Ş.

#### Teklif (KDV Haric)

- 656.728,38.-TL
- 535.524,74.-TL
- 518.750,00.-TL
- 514.565,00.-TL (Teklifini revize etmiştir)



5. CAT Güvenlik Hizmetleri Ltd. Şti.	468.633,24.-TL
6. Tepe Savunma ve Güvenlik Sis. San. A.Ş.	Teklif Vermemiştir
7. TAV Güvenlik Hizmetleri	Teklif Vermemiştir
8. Zirve Koruma ve Güvenlik Hizmetleri	Teklif Vermemiştir
9. Pronet Güvenlik Hizmetleri A.Ş.	Teklif Vermemiştir

Söz konusu tekliflere göre en düşük fiyatı veren CAT Güvenlik Hizmetleri Ltd. Şti. ile 1 (Bir) yıllık özel güvenlik hizmet alımı için sözleşme imzalanmıştır. CAT firması kendisine en yakın verilen tekliften (Talon Güvenlik) KDV dâhil olmak üzere yıllık **650.393,72.-TL** daha düşük teklif vermiştir. Sözleşmenin imzalanması sonrasında ihaleye ilişkin tüm bilgi ve belgeler (teknik şartname, sözleşme, ihale komisyonu tutanağı vb) resmi internet sitemizde şeffaflık prensibi çerçevesinde duyurulmuştur.

Site’de 2018 yılında faaliyete geçen 100 civarında kameradan oluşan bir CCTV izleme sistemi yer almaktadır. Kurulumun yapıldığı tarihten bu yana kamera sisteminin düzenli bakımı yapılamamış olup, ivedi bakım-onarım ihtiyacı bulunmaktadır. Maliyeti yüksek olan bakım-onarım hizmetinin mevcut bütçe imkânlarıyla karşılanması mümkün olmadığından yeni dönemin bütçesinde ivedi kaynak konulması gerekmektedir.

Toplu Yapı Yönetimi Denetim Kurulu’nun 28-29/09/2022 tarihli raporunda belirtilen kamera sisteminin kurulumu için Pars Teknoloji firmasına olan teminat kesintisinin önemli bir kısmını oluşturan 23.050,00.-TL ve 8.156,59.-ABD Doları tutarındaki döviz borcu 28/03/2023 tarihi itibarıyla TL’ye çevrilerek toplam 178.710,00.-TL teminat borcunun 150.000,00.-TL’sinin Nisan, Mayıs ve Haziran 2023 aylarında üç eşit taksit halinde ve geriye kalan 28.710,00.-TL’nin Temmuz 2023 ayında ödenmesi hususunda ilgili firma ile protokol imzalanmıştır.

### 3. Elektronik Güvenlik Sistemine İlişkin Proje Çalışması

Angora Evleri Sitesinin koşullarından kaynaklanan bazı dezavantajlar başta güvenlik olmak üzere ortak hizmetlerin yerine getirilmesini olumsuz etkileyebilmektedir. Sitemiz yaklaşık 200 futbol sahası (1.450 dönüm) büyüklüğünde olup, değişik tiplerde 1.964 konut ve 40 km iç yollardan oluşmaktadır. Bulvarlar ve caddeler kamu alanı olduğundan geçmişte kapalı olan ana nizamiye kapıları site dışından gelenlere açık hale gelmiştir. Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmakta olan yeşil alan çalışması nedeniyle Sitemizin güney sınırları tamamıyla açık hale gelmiştir. Bunun sonucunda, mer’i mevzuat uyarınca fiziki güvenlik site içi alanlarda sadece önleyici hizmet verebilir hale gelmiştir.

Bu kapsamda, Sitemizdeki her konutun güvenliğini azami düzeye çıkaracak hizmet alımının tespiti için çalışmalar zaman kaybedilmeden başlatılmıştır. Türkiye’nin önde gelen firmaları Aralık 2022 ayından itibaren davet edilerek Sitemizde güvenlik hizmetinin en etkin şekilde nasıl verilebileceğine dair toplantılar yapılmış ve proje önerileri talep edilmiştir. Bu kapsamda, çok sayıda özel güvenlik firması sitemizde incelemelerde bulunarak proje önerilerini sunmuştur.

Söz konusu proje önerileri güvenlik hizmetinin sitemizin koşullarına uygun olacak şekilde ve teknolojik gelişmeler dikkate alınarak yeni bir anlayışla temin edilmesi zaruretine işaret etmektedir. Ön çalışmaların çoğunda şimdiye kadar olduğu gibi sadece fiziki güvenlik verilebileceğini, ancak bu hizmetin sitenin koşullarına bağlı olarak ve hukuki gerekçelerle ancak sahada önleyici tedbirlerle sınırlı kalacağı belirtilmiştir. Diğer yandan, Site’deki konutların tamamına elektronik alarm takılması ve bu sistemin fiziki güvenlik ile bütünlük olarak hizmet verilmesinin mevcut durumda en etkili alternatif yöntem olacağı anlaşılmıştır. Böylece, her konutun güvenlik hizmetinden doğrudan yararlanması, herhangi bir alarm durumunda site sakinine, kolluk kuvvetlerine ve site içinde hazır bulunacak fiziki güvenliğe bildirimde bulunarak 1-2 dakika içinde duruma müdahale imkânı sağlanması öngörülmüştür. Fiziki güvenliğin site içinde hazır bulunması ve kamera izleme altyapımız güvenlik hizmetlerine katkı sağlamaya devam edecektir.





Sadece personele dayalı fiziki güvenlik hizmetinin maliyeti yüksek olmakta ve en az asgari ücret oranında sürekli artırılması gerekmektedir. Elektronik sistemin devreye alınması halinde hem fiziki güvenlikten ve hem de proje sayesinde sağlanacak ölçek ekonomisiyle önemli ölçüde tasarruf edilebilecektir. İlk değerlendirmelerimiz bu hizmetin Toplu Yapı'nın mevcut bütçe imkânları ve aidat tutarları dâhilinde alınmasına yönelik olmuştur. Bu konuda Sitemize en yakın koşulları taşıyan Ostim Sanayi Yönetimi ziyaret edilerek elektronik güvenlik sisteminin uygulamaları yerinde incelenmiştir. Bu bölgede yaklaşık 2.000 sanayi sitesi sakinleri benzer bir yaklaşımla güvenlik hizmeti almaktadır.

Projedeki temel prensip hâlihazırda sitemizde kullanılan ve bireysel temin edilen elektronik güvenlik sistemlerin uygulamaya dâhil edilmesidir. Örneğin, teknik incelemeye bağlı olarak bu hizmeti halen almakta olan ya da donanım alt yapısı olan site sakinlerinin başka bir firmaya güvenlik için ilave bir ödeme yapmaması öngörülmektedir. Mevcut sistemlerin/abonelerin projeye nasıl dâhil edileceği hususunun yapılacak idari ve teknik fizibilite çalışmalarına göre detaylandırılması gerekmektedir.

Sitemizin büyüklüğü ve konut sayısı dikkate alınarak fizibilite çalışmaları Aralık 2022 tarihinde başlatılmıştır. Bu kapsamda, konuyla ilgili teklifleri gündeme getiren ve ülkemizde en gelişmiş alt yapıya sahip Tepe Güvenlik, Securitas ve Pronet firmalarıyla istikşafi mahiyette birebir teknik görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşmelerde projenin yaklaşık maliyeti, teknik alt yapının tespiti, yazılım ve donanım ihtiyaçları mevcut bütçemiz çerçevesinde ele alınmıştır. Bu amaçla, Temsilciler Kurulu'na sunulmak amacıyla firmalardan ön fiyat teklifleri ve sundukları hizmetlere ilişkin teknik detaylar talep edilmiştir. Projenin Temsilciler Kurulunca uygun görülmesi halinde elektronik güvenlik sistemlerinin ihale yoluyla alınmasının uygun olacağı, diğer taraftan ihaleye esas olacak idari ve teknik şartnamelerin hazırlanmasında bahsedilen firmaların katkısının alınmasının gerekli olacağı değerlendirilmektedir.

#### **4. Eysel Atıkların Toplanması**

Site'deki Müstakil Konutların (villalar) evsel atıkları günlük olarak toplanmakta ve Belediye tarafından alınmak üzere ortak çöp konteynırlarına aktarılmaktadır. Eysel atıkların villalardan ortak çöp konteynırlarına götürülmesi sorumluluğu Belediye'nin görevleri arasında olmayıp, bu işlem villa malikleri adına Toplu Yapı Yönetimi tarafından 1 (Bir) aracın yanı sıra 1 (Bir) şoför ve 4 (Dört) saha görevlisi olmak üzere toplam 5 (Beş) personel ile yerine getirilmektedir. Hizmet kapsamında günlük değiştirilen çöp torbaları toplu alımlar çerçevesinde maliyet avantajı sağlamak amacıyla Toplu Yapı Yönetimi tarafından tedarik edilmektedir. Ayrıca, çöp kutularına uygun ebatta torbaların üretimi sağlanarak maliyetlerde %50'den fazla tasarruf sağlanmıştır.

#### **5. Peyzaj, Çevre Düzenlemesi ve Saha Temizliği**

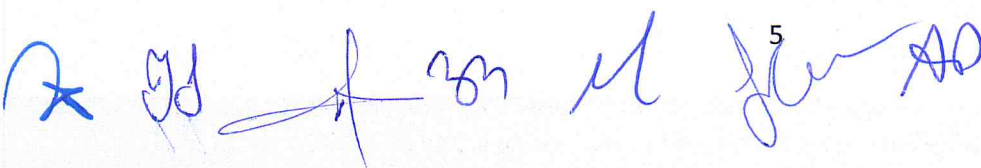
Site'de sokakların ve sahanın temizliği sağlanmaktadır. Saha temizlik faaliyetleri 1 (Bir) adet yer süpürme aracı ve 1 (Bir) sürücü ile yerine getirilmektedir. Ortak yeşil alanların bakımı ve sulanması, peyzaj ve saha temizliği hizmetleri verilmekte, bu nedenle 2022 yılında 1 (Bir) araç kiralanmıştır. 2023 yılında bu amaçla mevcut karla mücadele aracının kullanılması öngörülmüştür. Ortak yeşil alanların elektrik ve sulama giderleri karşılanmakta, bu hizmetler için 6 (Altı) personel istihdam edilmektedir.

#### **6. Karla Mücadele**

Kış döneminde kar küreme ve buzlanmaya karşı tuzlama faaliyetleri yerine getirilmiştir. Bu amaçla, bir (Bir) kar küreme aracı kullanılmaktadır. Kar küreme aracının kapsamlı bakım-onarım işleminden geçirilerek kış sezonunda sorunsuz hizmet vermesi sağlanmıştır.

#### **7. Bitkisel Atıkların Toplanması**

Blokların ve villaların yeşil alanlarındaki budama, peyzaj vb. çalışmalara bağlı olarak ortaya çıkan bitkisel atıkların toplanması için 1 (Bir) kepçe ve 1 (Bir) kamyon kullanılmaktadır. Bu faaliyetler sonucunda ortaya





çıkan bitkisel atık bağımsız bölümlerden toplanmakta ve belediyenin gösterdiği alanlara dökülmektedir. Bu amaçla, iş makinası dâhil 3 (Üç) adet hizmet aracı ve 4 (Dört) personel çalıştırılmaktadır.

#### 8. Altyapı İmalat, Bakım ve Onarım Çalışmaları

Site'de asfalt, bordür, logar, içme suyu, kanalizasyon vb. işlerle ilgili tamir-bakım ve yeni imalat hizmetleri verilmemektedir. Bahsedilen hizmetler için münhasıran tahsis edilmiş personel ve taşıt bulunmamakta olup, sahada müdahale gerektiren durumlar için 1 (Bir) personel ile gün içinde saha kontrol edilmektedir. Tespit edilen durumların giderilmesine yönelik ilgili kuruluşlar nezdinde girişimlerde bulunularak takibi yapılmıştır.

#### 9. Sokak Aydınlatması

Site'de belediyelere terkedilmiş alanların aydınlatılması kamu tarafından karşılanırken Ada'ların içindeki aydınlatmalara ilişkin giderler Toplu Yapı tarafından ödenmektedir. Diğer yandan, aydınlatma için kullanılan toplam 558 sokak lambasından 444 adedi Adalarda ve 114 adedi ortak alanlarda (parklar vb) kullanılmaktadır. Aydınlatma hizmetleri kapsamında 1 (Bir) elektrik teknisyeni istihdam edilmekte, ayrıca arıza, bakım onarım, lamba değişimi vb. faaliyetler gerçekleştirilmektedir.

#### 10. Yemekhane

Personele verilen yemekler aşçı olarak istihdam edilen personelin Covid-19 salgını nedeniyle hayatını kaybetmesi sonrasında 1 (Bir) aşçı yardımcısı ve 1 (Bir) yardımcı personel tarafından 2022 yılı sonuna kadar Site'de mevcut mutfakta hazırlanmıştır. Diğer taraftan, aşçı istihdamının yanı sıra mutfakta gıda üretimine ilişkin resmi izinlerin gerekli olması nedeniyle 2023 yılı başından itibaren hizmet alımına gidilmiştir. Hizmet alımı sonucunda personel ve gıda malzemelerinin tedarikine yönelik önemli düzeyde mesai ve maliyet tasarrufu sağlanmıştır.

### III. GELİRLERE İLİŞKİN FAALİYETLER

#### 1. Aidat Alacaklarının Takibi

Toplu Yapı Yönetimi Denetim Kurulu'nun 28-29/09/2022 tarihli raporunda belirtildiği üzere S.S. Kooperatif-18 ile aidatların tahsili konusunda ortaya çıkan ihtilafın yanı sıra ödenmeyen diğer aidatlarla birlikte geçen dönem sonu (31/08/2022) itibariyle 2 milyon TL'ye ulaşan alacak tutarı oluşmuştur.

16/10/2022 tarihli Temsilciler Kurulu Olağan Toplantısında alınan kararlar ve Yönetim Planı'nın ilgili maddeleri çerçevesinde söz konusu alacakların tahsili amacıyla gerekli girişimler başlatılmıştır. Öncelikle, Kooperatif bünyesinde üyelerin aidat alacaklarına ilişkin detaylı hesaplar Toplu Yapı programına aktarılmıştır. Bilindiği üzere, önceden Kooperatif üyeleri Toplu Yapı aidatlarını Kooperatif hesabına ödemekte, daha sonra Kooperatif bu aidatları Toplu Yapı hesabına toplam olarak yatırmaktaydı. Bu kapsamda, S.S. Kooperatif-18 nezdindeki girişimlere ve alınan cevabi yazılara bağlı olarak Kooperatif üyelerine bakiye tutarların ödenmesi hususunda gerekli ihtarlar yapılmıştır. Aynı şekilde, Kooperatif üyesi olmayan diğer maliklerden tahsil edilemeyen alacaklar için benzer yol izlenmiştir. Hukuki olarak verilen sürelerin bitiminde ödemelerin durumuna göre yasal takibata devam edilmesi öngörülmektedir.

Bu çerçevede, ilk etapta aidat borcu olduğu tespit edilen 356'sı Kooperatif üyesi olmak üzere toplam 440 kat malikine; ikinci aşamada, 58'i Kooperatif Üyesi olmak üzere toplam 129 kat malikine hukuki tebligat yapılarak ödeme yapılmaması durumunda yasal takibata başlanacağı bildirilmiştir. Aidat alacaklarının takibine ilişkin gelişmeler Tablo.1, Tablo.2 ve Tablo.3'te özetlenmiştir.

Tablo.1'de Kooperatif üyelerinden alacak tutarının önceki dönemden (31/08/2022 öncesi) 1.014.922,73.-TL aidat alacağı ve 681.710,31.-TL gecikme faizi olmak üzere toplam 1.696.633,04-TL alacak bakiyesi devretmiştir. Buna karşılık, cari dönemde (31/08/2022-30/04/2023) tahakkuk eden 4.447.666,00-TL'nin tamamına ilave olarak önceki dönem aidat alacaklarından 220.076,94-TL tahsil edilmiştir. Buna göre, önceki dönemden devreden 1.014.922,73.-TL aidat alacağı 794.845,79.-TL'ye gerilemiştir. Böylece, aidatların



tahsilat oranı cari dönemde (Eylül-Nisan 2023) %71,4'ten %92,5'e yükselmiştir. Buna karşılık, Kooperatif üyelerinin 681.710,31.-TL tutarındaki gecikme faizi borçları cari dönemde 961.406,13-TL artarak 30/04/2023 tarihi itibarıyla 1.643.116,44.-TL'ye ulaşmıştır. Cari dönemde aidatların tahsilindeki gelişmeye bağlı olarak Eylül 2023'te 368.628,71-TL olan gecikme cezalarının Nisan 2023'te 10.567,60.-TL'ye kadar hızlı bir gerileme göstermiştir. Diğer bir ifadeyle, Kooperatif üyelerinin Toplu Yapı'ya olan borçlarının önemli bir kısmı gecikme faizlerinden kaynaklanmaktadır. Tablo.1'de görüleceği üzere Kooperatif üyelerinin toplam borcu olan (1.643.116,44.-TL'nin 794.845,79.-TL'si (veya %32,6'sı) aidatlardan ve 1.643.116,44.-TL'si (veya %67,4'ü) gecikme faizinden oluşmaktadır.

Tablo.1	S.S. Koop-18 Üyeleri							
	Aidatlar				Gecikme Faizi			
	Tahakkuk	Ödemeler	Bakiye	Tahsilat Oranı	Tahakkuk	Ödemeler	Bakiye	Tahsilat Oranı
Önceki Dönem (I)			1.014.923		681.710		681.710	
Cari Dönem (II)	4.447.666	4.667.743	-220.077	104,9%	1.014.741	53.335	961.406	5,3%
Eylül	436.086	311.381	124.705	71,4%	368.629		368.629	0,0%
Ekim	436.086	326.869	109.217	75,0%	271.178		271.178	0,0%
Kasım	436.603	268.994	167.609	61,6%	165.769	7.019	158.750	4,2%
Aralık	436.603	801.126	-364.523	183,5%	74.905	11.623	63.282	15,5%
Ocak	675.572	737.840	-62.268	109,2%	61.821	17.131	44.690	27,7%
Şubat	675.572	581.997	93.575	86,1%	41.489	11.533	29.956	27,8%
Mart	675.572	1.014.534	-338.962	150,2%	20.383	6.029	14.354	29,6%
Nisan	675.572	625.002	50.570	92,5%	10.568		10.568	0,0%
Toplam (I + II)	4.447.666	4.667.743	794.846		1.014.741	53.335	1.643.116	

Tablo.2 Kooperatif üyesi olmayan maliklerden kaynaklanan aidat ve gecikme faizi alacaklarını göstermektedir. Söz konusu maliklerden önceki dönemden (31/08/2022 öncesi) devreden toplam alacak tutarının 354.207,28-TL olduğu, bunun 123.457,18.-TL'sinin aidatlardan ve 230.750,10-TL'sinin gecikme faizlerinden kaynaklanmaktadır. Cari dönemde aidat alacakları 185.027,49.-TL'ye yükselirken gecikme faizlerinin tamamı tahsil edilmiştir. Ayrıca, önceki dönemden tahsil edilen 10.268,46.-TL sonrasında devreden faiz alacakları 220.481,64.-TL'ye gerilemiştir. Aidat alacaklarındaki sınırlı artışa rağmen tahsilat oranı ortalama %94,9 olarak gerçekleşmiştir. Kooperatif üyesi olmayan maliklerin toplam borcu 30/04/2023 tarihi itibarıyla 528.966,31.-TL olup, bunun 308.484,67.-TL'si (veya %58,3'ü) aidatlardan ve 220.481,64.-TL'si (veya %41,7'si) gecikme faizinden oluşmaktadır.

Tablo.2	Diğer Malikler							
	Aidatlar				Gecikme Faizi			
	Tahakkuk	Ödemeler	Bakiye	Tahsilat Oranı	Tahakkuk	Ödemeler	Bakiye	Tahsilat Oranı
Önceki Dönem (I)			123.457				230.750	
Cari Dönem (II)	3.624.448	3.439.421	185.027	94,9%	143.278	153.547	-10.268	107,2%
Eylül	356.300	357.681	-1.381	100,4%	21.067	23.980	-2.914	113,8%
Ekim	356.300	319.215	37.085	89,6%	15.301	15.365	-64	100,4%
Kasım	355.408	346.779	8.629	97,6%	8.284	13.832	-5.548	167,0%
Aralık	355.408	345.773	9.635	97,3%	3.481	5.088	-1.606	146,1%
Ocak	550.258	459.166	91.092	83,4%	46.902	30.636	16.266	65,3%
Şubat	550.258	453.810	96.448	82,5%	28.327	27.671	657	97,7%
Mart	550.258	627.261	-77.003	114,0%	13.633	25.168	-11.535	184,6%
Nisan	550.258	529.736	20.522	96,3%	6.283	11.807	-5.525	187,9%
Toplam (I + II)	3.624.448	3.439.421	308.485		143.278	153.547	220.482	

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.



Tablo.3 Kooperatif üyeleri ve diğer maliklerin toplam aidat ve gecikme faizi borçlarını birlikte göstermektedir. Tablo'ya göre, önceki dönemde toplam 1.138.379,91.-TL olan aidat alacaklarının cari dönemde 1.103.330,46-TL'ye gerilemiştir. Buna karşılık, aynı dönemde toplam gecikme faizleri 912.460,41.-TL'den 1.863.598,08.-TL'ye yükselmiştir. Özetle, Toplu Yapı üyelerinden hem Kooperatif üyelerinin ve hem de diğer maliklerin cari dönemde aidat ödemelerinin neredeyse tamamını ödediği ve gelir akımlarının düzenli hale geldiği görülmektedir. Öte yandan, bakiye alacakların önemli bir bölümü önceki dönemden devreden aidat ve gecikme faizlerinden kaynaklanmaktadır.

Tablo.3	Toplam (S.S. Koop-18 Üyeleri ve Diğer Malikler)							
	Aidatlar				Gecikme Faizi			
	Tahakkuk	Ödemeler	Bakiye	Tahsilat Oranı	Tahakkuk	Ödemeler	Bakiye	Tahsilat Oranı
Önceki Dönem (I)			1.138.380				912.460	
Cari Dönem (II)	8.072.114	8.107.163	-35.049	100,4%	1.158.020	206.882	951.138	17,9%
Eylül	792.386	669.062	123.324	84,4%	389.695	23.980	365.715	6,2%
Ekim	792.386	646.084	146.302	81,5%	286.479	15.365	271.114	5,4%
Kasım	792.011	615.773	176.238	77,7%	174.053	20.851	153.202	12,0%
Aralık	792.011	1.146.899	-354.888	144,8%	78.386	16.711	61.676	21,3%
Ocak	1.225.830	1.197.006	28.824	97,6%	108.723	47.767	60.955	43,9%
Şubat	1.225.830	1.035.807	190.023	84,5%	69.816	39.204	30.613	56,2%
Mart	1.225.830	1.641.794	-415.964	133,9%	34.016	31.197	2.820	91,7%
Nisan	1.225.830	1.154.738	71.092	94,2%	16.850	11.807	5.043	70,1%
Toplam (I + II)	8.072.114	8.107.163	1.103.330		1.158.020	206.882	1.863.598	

Aidat ve gecikme faizlerinin tahsiline ilişkin hususun Temsilciler Kurulunun 04/05/2023 tarihinde yapılması öngörülen Olağan Genel Kurul Toplantısının ilgili gündem maddesi kapsamında ele alınmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Aidat alacaklarının güncel olarak takibi için Site Yönetim Programı olarak kullanılan Piramit yazılımının sürümü güncellenmiş ve bankalarla entegrasyon sağlanmasına yönelik çalışmalara başlanmıştır. Bu kapsamda, öncelikle web tabanlı olarak uygulamaya konulan program web sayfasından site sakinlerinin kullanımına açılmıştır. Tahsis edilen kullanıcı kodu ve şifre yoluyla aidat ödeme ve borç bakiyelerinin Site sakinleri tarafından sorgulanmasını mümkün hale getirirken, yapılan ödemelerin Toplu Yapı tarafından anlık takibine imkân verecektir. Bir sonraki aşamada IOS ve Android uygulamaları hizmete alınacak ve mobil telefonlardan erişim mümkün hale gelecektir. Çok sayıda bankada aidat hesabının bulunması gelirlerin ve muhasebe kayıtlarının takibini zorlaştırmaktadır. Gelir ve gider hesaplarının tek hesap üzerinden gerçekleştirilmesi muhasebe işlemlerinin sadeleştirilmesini, banka işlem masraflarının azaltılmasını ve bakiye fonlardan ilave gelir elde edilmesini sağlayacaktır.

## 2. Diğer Alacaklar

Angora Evleri Toplu Yapı üyesi olmadığı halde geçmişte alacakların tahsili nedeniyle Toplu Yapı aidat listesine dâhil edilmiş ve aidat borcu tahakkuk ettirilmiş olan Beytepe Toplu Konut Alanı içinde ve 29066 ada 2 parselde bulunan konut maliklerinin, hukuk müşavirimizin görüşleri çerçevesinde, Temsilciler Kurulu tarafından alınacak karar ile aidat listesinden çıkartılması gerekmektedir.

## IV. HUKUK İŞLERİ

### 1. Takipteki Davalar

8



Hâlihazırda 11 (Onbir) adedi yerel mahkeme aşamasında, 2'si istinaf aşamasında ve 2'si temyiz aşamasında olmak üzere 15 (Onbeş) adet derdest davamız bulunmakta olup, davalar hukuk müşavirimiz tarafından takip edilmektedir.

## 2. Ortak Giderlerin (Aidatların) Tespitine İlişkin Hukuki Mütalaa

Angora Evleri Sitesinde hâlihazırda Toplu Yapı Yönetimi tarafından sunulan hizmetler için gerçekleştirilen ortak giderlere katılım payının (aidatların) güncel durumu yansıtmadığı, diğer bir ifadeyle aidatların kat maliklerine sadece ilgili mevzuat hükümlerine göre değil, aynı zamanda alınan hizmetlerle ölçülü olarak hakkaniyet ilkesi çerçevesinde belirlenmesi gerektiği hususunda yaygın bir görüş oluşmuştur. Buna bağlı olarak, Temsilciler Kurulu aidatların akademik bir çalışma kapsamında belirlenmesine yönelik 16/10/2022 tarihli toplantısında karar almıştır.

Toplu Yapı Yönetimi, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanlığına başvurarak, site yönetimi tarafından sunulan değişik hizmetler (güvenlik, saha temizlik, evsel ve bitkisel atık yönetimi, aydınlatma vb.) için gerçekleştirilen ortak giderlere katılım payının (aidatların) bağımsız bölümler itibarıyla belirlenmesine ilişkin olarak Medeni Hukuk Anabilim Dalından bilimsel görüş almayı talep etmiştir. Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanlığı aldığı karar ile Doç. Dr. İlker Öztaş'ı hukuki görüş hazırlama konusunda görevlendirilmiş ve raporunu Toplu Yapı Yönetimine sunmuştur. Konuya ilişkin olarak alınan hukuki mütalaanın detayları ilgili gündem maddesi kapsamında sunulacaktır.

## V. TOPLU YAPI İKTİSADİ İŞLETMESİ TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLEN İSKÂN FAALİYETLERİ

2014 Yılında başladığımız Site'yi yapı kullanma izin belgesine (iskâna) kavuşturma çalışmalarımızda her yıl bir önceki yıldan fazla sonuca ulaşılmıştır. Sadece Kooperatif-18 üyelerinin bulunduğu adalar hariç 18 (Onsekiz) ortak adayla birlikte toplam 30 (Otuz) adada müstakil tapulu üyelerimizin yapı kullanma izin belgesi (iskân) çalışmaları yapılmıştır. Bu adalardan 18934, 28459, 18951 ve 18965 ada gibi bazı adalarımızda üyelerimizin binalarını 1996 yılındaki orijinal proje ve ruhsatlarına uygun hale getirecekleri taahhüdüyle doğrudan iskân çalışmaları yürütülmekte olup, SGK ilişiksiz yazısının alınmasını takiben yapı kullanma izin belgeleri (iskân) alınacak aşamaya gelmiştir.

Uzun uğraşlar sonunda üyelerimizin büyük bir kısmının da yapı kullanma izin belgeleri (iskân) alınarak kendilerine verilmiştir. Sitenin Yapı kullanma izin belgesi (iskân) çalışmaları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İSKÂN ÇALIŞMALARINI DEVAM EDEN ADALAR					
SIRA NO	ADA / PARSEL	YAPI DURUMU	İŞLEM DURUMU	İŞLEM DURUMU	SON İŞLEM AŞAMASI
1	18934/2	B1 - SIRA EV	Direk İskân	<ul style="list-style-type: none"><li>İmar durum belgesi (çap) alındı</li><li>Aplikasyon projesi ve bina rölevesi onaylatıldı</li><li>Zemin etüdü onaylatıldı</li><li>Su basman vizesi ve isi yalıtım vizesi onaylatıldı</li><li>İskân şubeye müracaat edildi</li><li>SGK kurumu ilişiksiz yazısının alınması aşamasında</li></ul>	SGK İlişiksiz Yazısı
		B3 - SIRA EV	Tadilatlı İskân	<ul style="list-style-type: none"><li>İmar durum belgesi (çap) alındı</li><li>Aplikasyon projesi ve bina rölevesi onaylatıldı</li><li>Zemin etüdü onaylatıldı</li><li>Su basman vizesi ve isi yalıtım vizesi onaylatıldı</li><li>Mimari tadilat projesi onaylatılacak</li></ul>	Mimari Tadilat Projesi Onayı
		B4 - SIRA EV	Direk İskân	<ul style="list-style-type: none"><li>İmar durum belgesi (çap) alındı</li><li>Aplikasyon projesi ve bina rölevesi onaylatıldı</li><li>Zemin etüdü onaylatıldı</li><li>Su basman vizesi ve isi yalıtım vizesi onaylatıldı</li><li>İskân şubeye müracaat edildi</li><li>SGK kurumu ilişiksiz yazısının alınması aşamasında</li></ul>	SGK İlişiksiz Yazısı

2	18935/2	VİLLA (5)	Tadilatlı İskân	<ul style="list-style-type: none"> <li>• İmar durum belgesi (çap) alındı</li> <li>• Aplikasyon projesi ve bina rölevesi onaylatıldı</li> <li>• Mimari tadilat projeleri onaylatıldı</li> <li>• Zemin etüdü onaylatıldı</li> <li>• Isı yalıtım vizesi onaylatıldı</li> <li>• Performans raporu onaylatıldı</li> <li>• Tadilat ruhsatı için Çankaya Belediyesinden heyet getirildi</li> <li>• 3 konuta proje dışı yapılaşmadan ve 2 konuta imar affına başvurdukları için ruhsat verilmedi</li> <li>• İmar affına başvuran 2 konut kat mülkiyetine geçiş işlemi aşamasında</li> </ul>	2 Konut İçin Yapı Aplikasyonu Çizdirilmesi
3	18944/2	VİLLA (32)	Tadilatlı İskân	<ul style="list-style-type: none"> <li>• İmar durum belgesi (çap) alındı</li> <li>• Aplikasyon projesi ve bina rölevesi onaylatıldı</li> <li>• Mimari tadilat projeleri onaylatıldı</li> <li>• Zemin etüdü onaylatıldı</li> <li>• Isı yalıtım vizesi onaylatıldı</li> <li>• Deprem performans raporu onaylatıldı</li> <li>• Cezaları tamamlandı</li> <li>• Büyükşehir numarataj alındı</li> <li>• Tadilat ruhsatı için müracaat aşamasında (yapı denetim firması belediyeye fesih dilekçesi verdi)</li> </ul>	Tadilat Ruhsatı
		B1 SIRAEV	Direk İskân	<ul style="list-style-type: none"> <li>• İmar durum belgesi (çap) alındı</li> <li>• Aplikasyon projesi ve bina rölevesi onaylatıldı</li> <li>• Zemin etüdü onaylatıldı</li> <li>• Deprem performans raporu onaylatıldı</li> <li>• Isı yalıtım vizesi onay aşamasında</li> </ul>	Yalıtım Vizesi Onay Aşaması
4	28459/1 (ESKİ 18948/2)	A1 ve A2 NOKTA BLOKLAR	Direk İskân	<ul style="list-style-type: none"> <li>• İmar durum belgesi (çap) alındı</li> <li>• Temel vize yapıldı</li> <li>• Deprem performans raporu onaylatıldı</li> <li>• Isı yalıtım vizesi onaylatıldı</li> <li>• Veraset harçlar vergisi yattı</li> <li>• Röperli kroki onaylandı</li> <li>• İskân şubeye müracaat yapıldı</li> <li>• SGK kurumu ilişiksiz yazısının alınması aşamasında</li> </ul>	SGK İlişiksiz Yazısı
5	18951/2	B2, B3, B5 ve B6 SIRAEVLER	Direk İskân	<ul style="list-style-type: none"> <li>• İmar durum belgesi (çap) alındı</li> <li>• Aplikasyon projesi ve bina rölevesi onaylatıldı</li> <li>• Zemin etüdü onaylatıldı</li> <li>• Su basman vizesi ve ısı yalıtım vizesi onaylatıldı</li> <li>• İskân şubeye müracaat yapıldı</li> <li>• SGK kurumu ilişiksiz yazısının alınması aşamasında</li> </ul>	SGK İlişiksiz Yazısı
6	18955/2	A1 NOKTA BLOK ve B1 SIRAEV	Tadilatlı İskân	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proje onaylandı</li> <li>• Yapı denetim sözleşmesi yapıldı</li> <li>• Deprem analizi yapıldı</li> <li>• Ruhsat alındı</li> <li>• Temel vize onayda</li> </ul>	TEMEL VİZE ONAYDA
7	18956/2	A1 NOKTA BLOK ve B1 SIRAEV	Tadilatlı İskân	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Yapı denetim firması sözleşme imzalamadı</li> <li>• Küme çözülecek</li> <li>• Yeni yapı denetim müracaatı yapılacak</li> </ul>	Yapı Denetim
8	18957/2	B1, B2, B3, B5 ve B6 SIRAEVLER	Tadilatlı İskân	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proje onaylandı</li> <li>• Yapı denetim sözleşmesi yapıldı</li> <li>• Deprem analizi yapıldı</li> <li>• Ruhsat alındı</li> <li>• Röperli kroki onaylandı</li> <li>• İskân şubeye müracaat edildi</li> <li>• SGK kurumu ilişiksiz yazısı alındı</li> <li>• İskân harcı kesildi</li> <li>• İskân belgeleri imzaya çıkartılacak</li> </ul>	SGK İlişiksiz Yazısı



9	18960/2	B1 - SIRA EV	Tadilatlı İskân	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Çap alındı</li> <li>• Temel vize onay aşamasında</li> </ul>	Temel Vize Onay Aşaması
		B2 - SIRA EV	Direk İskân		
10	18964/2	B1, B2 ve B3 SIRA EVLER ve VİLLA (2)	Tadilatlı İskân	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proje onaylandı</li> <li>• Yapı denetim sözleşmesi yapıldı</li> <li>• Deprem analizi yapıldı</li> <li>• Ruhsat harcı yatırıldı</li> <li>• Ruhsatlar yazım aşamasında</li> </ul>	Ruhsat Aşaması
11	18965/2	B1 - SIRA EV	Direk İskân	<ul style="list-style-type: none"> <li>• İmar durum belgesi (çap) alındı</li> <li>• Projesi ve bina rölevesi onaylatıldı</li> <li>• Zemin etüdü onaylatıldı</li> <li>• Su basman vizesi ve ısı yalıtım vizesi onaylatıldı</li> <li>• İskân şubeye müracaat edildi</li> <li>• SGK kurumu ilişiksiz yazısı alınıyor</li> </ul>	Temel Vize
12	18979/2	B1 ve B2 SIRA EVLER	Tadilatlı İskân	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deprem analizi (zemin etüdü yapıldı)</li> <li>• Ruhsat müracaatı yapıldı</li> <li>• Ruhsatlar yazım aşamasında</li> </ul>	Ruhsat Aşaması
		B3 - SIRA EV		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proje onay aşamasında</li> </ul>	Proje Onay Aşaması
13	18986/2	VİLLA (33)	Tadilatlı İskân	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proje onaylandı</li> <li>• Yapı denetim sözleşmesi yapıldı</li> <li>• Deprem analizi yapıldı</li> <li>• Ruhsat alındı</li> <li>• Temel vize onay aşamasında</li> </ul>	Temel Vize

İSKÂN ALAN ADALAR				
SIRA NO	ADA / PARSEL	YAPI DURUMU	İSKÂN TÜRÜ	SON İŞLEM AŞAMASI
1	18940/2	VİLLA (8)	Tadilatlı İskân	Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân) Alındı
2	18942/2	B1 SIRA EV	Direk İskân	
3	18953/2	B1 - SIRA EV	Tadilatlı İskân	
		A1 NOKTA BLOK	Direk İskân	
4	18957/2	A1 ve A2 NOKTA BLOKLAR	Direk İskân	
		B4 SIRA EV	Direk İskân	
5	18959/2	B1, B2 ve B3 SIRA EVLER	Tadilatlı İskân	
6	18961/2	A1 NOKTA BLOK ve B1 SIRA EV	Direk İskân	
7	18978/2	B1, B2, B3 ve B4 SIRA EVLER	Tadilatlı İskân	
8	18981/2	VİLLA (16)	Tadilatlı İskân	
		B1, B2 ve B3 SIRA EVLER		

★ [Handwritten signature and initials]



**ANGORA EVLERİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ**  
**DENETİM KURULU RAPORU**

**Rapor Dönemi** : 01/09/2022 – 31/12/2022 ve 01/01/2023 – 30/04/2023  
**Önceki Rapor Dönemi** : 01/10/2022 – 31/08/2022  
**Rapor Tarihi** : 04/05/2023

Genel Kurulun vermiş olduğu yetkiye dayanarak Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi'nin 01/09/2022–30/04/2023 tarihleri arasında gerçekleştirdiği çalışmalar ve faaliyetler denetlenmiş olup aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir. Kurulumuzca yapılan denetimler Toplu Yapı Yönetiminin iştiraki olan Toplu Yapı İktisadi İşletmesi'nin faaliyetlerini kapsamaktadır.

1. Toplu Yapı Yönetim Kurulunun ve Toplu Yapı Yönetimi İktisadi İşletmesi'nin 01/09/2022–31/12/2022 ve 01/01/2023–30/04/2023 dönemlerinde yapmış olduğu faaliyetlere ilişkin olarak;
  - Gelir ve gider belgeleri,
  - Gelir ve gider belgelerinin kayıt edildiği muhasebe fişleri,
  - Bütçe tabloları,
  - Muhasebe ve site yönetim programlarındaki kayıtlı işlemler,
  - Detaylı mizan ve yardımcı defter muavin kayıtları,Denetim Kurulumuzca incelenmiştir.
2. Angora Toplu Yapı Site Yönetim Kurulu'nun yapılan son Genel Kurulu'nda seçilen 1 Başkan ve 6 Üyeden oluştuğu, Yönetim Kurulu tarafından yapılan görev dağılımına göre yönetimin uyum içinde çalışarak üstlendikleri görevleri Site'nin hak ve menfaatlerini koruyacak şekilde yürüttüğü görülmüştür.
3. Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerinin Angora Evleri Site Yönetimi ile herhangi bir ticari ilişkisi tespit edilmemiştir.
4. Yasal defterlerin yapılması gereken tasdik işlemlerinin mer'î mevzuat gereğince yerine getirildiği görülmüştür. Bu kapsamda, ilgili dönemlere ilişkin olarak;
  - Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi tarafından belgelerin kayıt edildiği yasal defterlerin 2022 takvim yılı için Ankara 54. Noterliği 15.12.2021 tarihinde, Yevmiye defterinin 47126, Kebir defterinin 47128, Envanter defterinin 47127 yevmiye kaydı ile noterce tasdik edildiği,
  - Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi tarafından belgelerin kayıt edildiği yasal defterlerin 2023 takvim yılı için Ankara 54. Noterliği 15.12.2022 tarihinde, Yevmiye defterinin 47435, Kebir defterinin 47437, Envanter defterinin 47436 yevmiye kaydı ile noterce tasdik edildiği,
  - Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi İktisadi İşletmesi tarafından belgelerin kayıt edildiği yasal defterlerin 2022 takvim yılı için Ankara 54. Noterliği 15.12.2021 tarihinde, Yevmiye defterinin 47123, Kebir defterinin 47124, Envanter defterinin 47125 yevmiye kaydı ile noterce tasdik edildiği,
  - Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi İktisadi İşletmesi tarafından belgelerin kayıt edildiği yasal defterlerin 2023 takvim yılı için Ankara 54. Noterliği 15.12.2022 tarihinde, Yevmiye defterinin 47432, Kebir defterinin 47433, Envanter defterinin 47434 yevmiye kaydı ile noterce tasdik edildiği,belirlenmiştir.
5. Muhasebe ve hesap iş ve işlemlerine yönelik olarak;
  - Yapılan giderlerin talep ve onay yazılarını müteakip gerçekleştirildiği,
  - Kasadan yapılan ödemelerin ve yapılan işlerin tamamen muhasebe kurallarına uygun olduğu,



- Yönetim Kurulu Başkanı ile birlikte, yetkili yönetim kurulu üyelerinden yetkilendirilen birinin imzalı onayı olmadan herhangi bir ödeme yapılmadığı,
  - Üye aidatlarının üyelerimiz tarafından banka hesaplarımıza yatırıldığı, yatırılan bu tutarların titizlikle üye aidat programına kayıt edildiği ve muhasebeleştirildiği, elden tahsilat yapılmadığı,
  - Harcamaların genellikle bankalar kanalı ile yapıldığı kasadan veya elden yapılan harcamaların ise bankalar tarafından ödenemeyecek kadar küçük bakiyelerden oluştuğu (yazarkasa fişi, vergi ödemesi gibi) ve elden yapılan harcamaların tamamının belgeye dayandığı,
  - Bankalar üzerinden yapılan harcamaların talimatla yapıldığı, bankalara yazılan talimatların tetkikinde ise ödeme açıklamalarına tam olarak yer verildiği, yönetim tarafından imza edildiği, imzaların tam ve yeterli olduğu, site gereksinimleri ile uygun olduğu,
  - Harcama kalemleri üzerinde yapılan tetkiklerde yönetim kurulunun gerekli özen ve titizliği gösterdiği,
- tespit edilmiştir.
6. Muhasebe işlemlerine dair tüm kayıtların ve belgelerin önceki hesap döneminde hizmet alımı yapılan mali müşavirlik firmasına ait muhasebe programı bünyesinde tutulduğu, yeni dönemde ise doğru bir yaklaşım olarak lisansı Toplu Yapı'ya ait bir programın (Zirve Muhasebe Programı) tedarik edildiği ve böylece bahsedilen kayıt ve belgelerin (geçmiş dönemler dâhil) tamamının kurum içinde muhafaza edilmesinin sağlandığı görülmüştür. Söz konusu muhasebe programındaki kayıtların tetkiki neticesinde;
- Hesapların tek düzen muhasebe tekniği kullanılarak birinci sınıf defter esaslarına göre kayıt edildiği,
  - Bu çerçevede bilanço ve gelir tablolarının düzenlendiği,
  - Muhasebe kayıtların genel kabul görmüş muhasebe ilke ve kurallarına göre tutulduğu,
  - Defter ve kayıt nizamında eleştiriye konu bir husus olmadığı,
- görülmüştür.
7. Aidatlara ilişkin tahakkuk ve tahsilat işlemlerinin güncel olarak takibi ve bu işlemlere dair bilgilere üyelerimizin kolayca ulaşabilmesini sağlamak amacıyla daha önce masaüstü sürümü olarak kullanılan Piramit Site Yönetimi programı web tabanlı hale getirilmiştir. Bu çalışma kapsamında site sakinlerine tanımlanan kullanıcı adı ve şifre yoluyla Site'nin web sayfası üzerinden hesap hareketlerinin ve bakiyelerinin (alacak-borç durumu) sorgulanabildiği görülmüştür. Söz konusu programın yeterli ve kullanılabilir olduğu, ihtiyaca cevap verebilir düzeyde olduğu belirlenmiştir.
8. Angora Evleri Toplu Yapı Yönetiminin tek düzen muhasebe sistemi bilançosu usulüne göre 01/09/2022 – 30/04/2023 tarihleri arasındaki 8 aylık dönemde tutulan muhasebe hesapları sonuçlarına göre oluşan **1.408.422,83.-TL** gelir-gider farkına karşılık gelen tutarın tamamının banka hesaplarında yer aldığı ve kasa bakiyesinin 0,00.-TL (sıfır) olduğu görülmüştür:

Toplam Gelirler (I)	8.647.606,66.-TL
Toplam Giderler (II)	9.862.402,61.-TL
Dönem Borçları (III)	2.623.218,78.-TL
<b>Gelir-Gider Farkı (I - II + III)</b>	<b>1.408.422,83.-TL</b>

9. 01/09/2022–30/04/2023 döneminde gerçekleşen gelirler ve giderler, borçların detayı, banka ve kasa durumu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

<b>GELİRLER (TL)</b>		<b>8.647.606,66</b>
Önceki Dönemden Banka Devir	81.899,37	
Önceki Dönemden Kasa Devir	2.264,90	
Aidatlar ve Gecikme Faizleri	8.314.045,28	
Kira Gelirleri	244.926,11	
Faiz Gelirleri	4.471,00	



<b>GİDERLER (TL)</b>		<b>9.862,402,61</b>
Genel İdari Giderler	4.540.669,93	
Özel Güvenlik	3,900.763,64	
Evsel Atık Hizmetleri	64.324,31	
Peyzaj, Çevre Düzenleme ve Temizliği	476.659,42	
Bitkisel Atık Hizmetleri	176.086,10	
Karla Mücadele Hizmetleri	114.673,72	
Altyapı Bakım Ve Onarım Hizmetleri	65.209,02	
Çevre Aydınlatma	442.656,43	
Jeneratör Giderleri	2.360,04	
Diğer (Belediye Vergisi vb)	79.000,00	

<b>BORÇLAR (TL)</b>		<b>2.623,218,78</b>
Personel Ücretleri ve Tazminat	1.326.783,43	
Özel Güvenlik (CAT Güvenlik)	552.987,20	
Özel Güvenlik (Talon Güvenlik)	364.975,15	
İktisadi İşletme	198.867,16	
Hukuk ve Mali Müşavirlik	61.906,67	
Araç Sigorta	30.094,59	
Yemek Alımları	24.300,00	
Bilgisayar ve Yazılım	21.750,00	
Diğer Mal ve Hizmetler	41.554,27	

<b>BANKALAR (TL)</b>		<b>1.408.422,85</b>
İşbankası	356.821,08	
Vakıfbank	99.273,48	
Yapı kredi bankası	136.152,28	
Ziraat bankası	172.103,46	
Akbank	54.135,85	
Şekerbank	589.936,70	

<b>KASA (TL)</b>		<b>0,00</b>
------------------	--	-------------

- Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimince tutulan defter ve belgelerinin tetkiki sonucunda toplam alacaklarının 1.103.330,46.-TL olduğu, bu bakiyenin üye aidat alacaklarından oluştuğu, Piramit Üye Takip Programında detaylı olarak gözüktüğü; cari borcunun ise 3.722.352,87 TL olduğu bu tutarın 2.623.218,78.-TL'sinin 01/09/2022 – 30/04/2023 dönemine ait olduğu, 1.099.134,09.-TL'nin ise önceki dönemden devreden cari borç olduğu; bu borcun Toplu Yapı Yönetiminin kullanmakta olduğu Zirve Muhasebe programında detaylı olarak gözüktüğü tespit edilmiştir.
- Denetim kurulumuzca önceki dönemden devir eden borç miktarındaki artışın sebepleri araştırılmıştır. Borçlardaki artışın en büyük nedeni EYT ve işten ayrılan personelden doğan tazminatlardır. Bu tazminatlar için geçmişte fon ayrılmadığı için ödeme yapılamamıştır. Emeklilikte Yaşa Takılanlar (EYT) düzenlemesi kapsamında 6 personele ilave olarak işten ayrılan personel için de tazminat ödenmesi gerekmektedir. Bütçe imkânları çerçevesinde geçmiş dönemden kalanlar dâhil tazminatların bir kısmı ödenmekle birlikte, ödenmesi gereken tazminat tutarı toplam 998.779,85.-TL'dir.
- Borçlar arasında en büyük kalemlerden birisi Talon Güvenlik firmasının hakediş talepleridir. Firmanın önceki dönemden 834.339,40.-TL ve cari dönemden 364.975,15.-TL olmak üzere toplam 1.199.314,55.-TL ödeme talebi bulunmaktadır. Sözleşme gereğince SGK ve personel borçlarının olmadığına dair belgelerin Talon firması tarafından Yönetime sunulmaması nedeniyle ödeme yapılamamaktadır. Yönetim ve firma arasında ihtilafın çözümüne yönelik görüşmeler yapıldığı, bu



- kapsamda ileride Yönetime ilave mali yükler gelmemesi bakımından firmanın hakedişine mahsuben SGK ve tazminatların doğrudan ilgililere ödenmesi konusunda çözüm üretilmeye çalışıldığı anlaşılmıştır.
13. Bunların dışında önceki dönemden devreden borçların, vadesi gelmeyen veya ihtilaflı olanlar hariç, tamamının ödendiği belirlenmiştir. Yönetimden alınan bilgilere göre devreden diğer borçların durumu şöyledir:
- Güvenlik kamera sistemi ile ilgili ONCAM güvenlik sistemi ile yapılan sözleşmeye göre garanti süresi 31/03/2022 tarihi itibari ile sona ermiştir. İlgili firmaya (Pars Teknoloji firması) teminatlarından dolayı 171.213,56.-TL (23.050,00.-TL ve 8.156,59.-ABD Doları) borcumuz bulunmaktadır. Söz konusu borcun 28/03/2023 tarihinde imzalanan protokol ile TL'ye çevrilmesi sonucunda toplam 178.710,00.-TL'nin 150.000,00.-TL'sinin Nisan, Mayıs ve Haziran 2023 aylarında üç eşit taksit halinde ve geriye kalan 28.710,00.-TL'nin Temmuz 2023 ayında ödenmesi hususunda firma ile anlaşma yapılmıştır. Anlaşma kapsamında kur riskinin ortadan kaldırılması ve Site'ye gelebilecek ilave mali yüklerin bertaraf edilmesi Denetim Kurulumuzca olumlu karşılanmıştır.
  - ERG Grup firmasının talep ettiği 78.650,70-TL'lik ödeme taraflar arasındaki anlaşmazlığın mahkeme sürecine yansması nedeniyle beklenmektedir.
  - Araç kiralama firmasına olan borç aşamalı olarak ödenerek 46.201,15,-TL'ye düşürülmüş olup, bu tutarın bütçe imkânları içinde en kısa sürede kapatılması planlanmıştır.
14. Toplu Yapı'ya mali müşavirlik hizmeti veren Ceres Denetim firmasının 2023 yılında sözleşmesi karşılıklı sona erdirilmiştir. Ceres Mali Müşavirlik firmasına ilişkin 42.511,91.-TL Borcumuz vardır. Cari dönemde oluşan borçların yüksek görünmesinin diğer bir sebebi Genel Kurul toplantısına hazırlık için mali tabloların 30/04/2023 tarihi itibariyle hazırlanması gereğidir. Örneğin, personel maaşları ilgili ayın son günü tahakkuk ederken ödemeler bir sonraki her ayın ilk günlerinde gerçekleşmektedir. Bu nedenle, Mayıs 2023 döneminde ödenecek Nisan 2023 maaşları ve vergileri borçlar kapsamında görülmektedir. Yönetimden alınan bilgiye göre, bu şekilde vadesi gelmeyen veya teslim işlemleri bitmeyen işler dışındaki tüm borçların 15/05/2023 tarihine kadar ödeneceği belirtilmiştir. Buna göre, 15/05/2023 sonrasında ödenmesi gereken borçlar şunlardır:
- EYT ve diğer nedenlerle işten ayrılan personelin 998.779,85.-TL tutarındaki tazminat talepleri (21/05/2023 tarihinde yapılması öngörülen Genel Kurul'da görüşülecek bütçede ele alınması beklenmektedir),
  - Pars Teknoloji firmasına protokol kapsamında ödenmesi gereken toplam 78.710,00-TL (50.000,00-TL'si Haziran 2023 ve 28.710,00.-TL Temmuz 2023 döneminde ödenecektir),
  - Yazılım çalışmaları devam eden Arne Bilişim (Piramit Program) firmasına 18.500,00-TL (iş bitiminde ödenecektir),
  - ERG Grup firmasının talep ettiği 78.650,70-TL (mahkeme sürecinin beklenmesi gerekmektedir)
  - Talon firmasının hakediş talebi 1.199.314,55.-TL (firmanın sözleşme gereğince ilgili belgeleri sunması ya da önerilen protokolün imzalanması beklenmektedir),
15. Harcama kalemlerinde büyük ölçüde tasarrufa gidilmiştir.
16. Angora Evleri Toplu Yapının mali yönden zor durumda kalmasının sebeplerinin başında, Kooperatif-18 tarafından toplanması öngörülen Toplu Yapı aidatların eksik ya da hiç yatırılmaması gelmektedir. 14/11/2021 tarihinde yapılan Temsilciler Kurulu toplantısında alınan karar gereği 01/01/2022 tarihinden itibaren uygulamaya konulan %40 aidat artış oranı Kooperatif 18 yönetimine bildirilmiş, ancak Kooperatif Yönetimi bu durumun 2022 sonuna kadar Kooperatifin ortaklarına iletmemesi nedeniyle aidatlar eski tarifelerden Toplu Yapıya ya geç ya da hiç yatırılmamıştır.
17. Güvenlik firması Talon Güvenlik Hizmetleri A.Ş. ile yapılmış olan sözleşme 28/02/2023 itibari ile bitmiş olup, yeniden ihaleye çıkmış ve 9 güvenlik firmasından teklif istenmiş, bu firmalardan 4 tanesi teklif vermemiş kalan 5 firma arasından en uygun teklifi veren (KDV hariç 468.633,24.-TL) CAT Güvenlik Hizmetleri Ltd. Şirketi ile 21/02/2023 tarihinde 1 yıllık sözleşme yapılmıştır. Yapılan sözleşmeye göre güvenlik firması 28/02/2023-28/02/2024 tarihleri arasında vardiya müdürü, güvenlik elemanları,



- kamera operatörü olmak üzere toplam 25 kişi hizmet verecektir. Ulaşım-yemek ve araçlar firmaya aittir, yalnızca benzin parası Toplu Yapı tarafından ödenecektir.
18. Sözleşmesi sona eren edilen Talon firmasına 30/04/2023 tarihi itibariyle 1.199.34,55.-TL borcumuz bulunmaktadır. Borç kapanana kadar TALON firması ile 1 yıl daha devam ettirilmesi tavsiye edilmiş, ancak CAT firmasının verdiği hizmet bedeli ile aralarında çok fark olmasından dolayı Angora Sitesi lehine maddi tasarruf sağlayacağından CAT firmasıyla anlaşma yapılmıştır. Anlaşma sonrasında yıllık 650.393,72.-TL tasarruf sağlanmıştır.
  19. Yemekhanenin faaliyetine 31/12/2022 tarihi itibariyle son verilmiş, MG Eylül toplu yemek firması ile 39,00.-TL artı KDV anlaşma yapılmış, 3 ayda bir fiyat güncellemesi yapılmasına karar verilmiştir.
  20. Ceres Denetim Muhasebe Mali müşavirlik firması ile yapılmış olan sözleşme 31/12/2022 itibariyle sonlandırılmış olup, Mali Müşavir Gökhan Erbaş ile 1 yıllık sözleşme yapılmıştır.
  21. İdari işler müdürü olarak Cengiz Yüksel ile sözleşme yapılmıştır.
  22. Toplu Yapı'da 3 kişi (Müdür, sekreter, ikram görevlisi), İktisadi İşletme 2 kişi ( Muhasebeci ve Mimar) ve saha görevlisi 18 kişi olmak üzere toplam 23 kişi çalışmaktadır.
  23. Başta Yönetim Kurulu Başkanımız olmak üzere Toplu Yapı Yönetim Kurulu'nun Ankara Büyükşehir Belediyesi nezdindeki girişimleri ve takipleri sonucunda, sitemizdeki cadde ve bulvarların kaldırım ve tretuvar yapım işlerine başlanmıştır.
  24. Sitemizdeki cadde ve bulvarların kamuya açık olması nedeni ile transit geçiş yapanların hızını kesmek için hız kesici kasisler Toplu Yapı Yönetim Kurulunun girişimleri neticesi Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılarak kasislerin üzeri dikkat çekici renk ile boyanmıştır. Bu nedenle, Büyükşehir Belediye Başkanı Mansur Yavaş'a ve Toplu Yapı Yönetimi'ne teşekkür ederiz.
  25. Şehitler Parkında yer alan simitçi kafe faaliyetlerine devam etmektedir. Sözleşmesi Ağustos 2022 tarihinden itibaren 1 yılına uzatılmış olup 31/07/2023 tarihinde sona erecektir. Aylık kira bedeli 18.000,00.-TL'dir.

## ÖNERİLER

1. 30/04/2023 tarihi itibari ile ödenmeyen aidatlar toplamı 1.103.330,46.-TL dir. Toplu Yapı Yönetiminin hizmetlerin zamanında ve aksatmadan yürütülmesi açısından sitemiz sakinlerinin aylık aidat ödemelerini zamanında yapmaları büyük önem arz etmektedir. Ödemeler konusunda hassasiyet gösteren komşularımıza titizlikleri için teşekkür eder, bu konuda yükümlülüklerini zamanında yerine getirmeyen üyelerimizin kanuni yollardan takip edilerek hakkaniyetin sağlanması ve bir an evvel ortaklar üzerinde görülen paraların tahsili yoluna gidilmesi kat mülkiyeti kanununun da gereğidir. Bu çerçevede tutarı 2.000,00.-TL'yi geçen her alacak için idari takip yolundan kanuni işlem yolunun başlamasına devam edilmesinin yerinde olacağı kurulumuzca önerilmektedir.
2. 2018 yılında devreye alınan kamera sistemine bugüne kadar kullanımına bağlı olarak kapsamlı bakım-onarımı gerekmektedir. Bu nedenle, güvenlik kamera sisteminin son zamanlarda teknik arızaların yaşandığı dikkate alındığında ihtiyaç duyulan çalışmaların yapılabilmesi için bütçede kaynak ayrılması gerekmektedir.
3. Şehitler parkındaki çocuk oyun alanı ve spor aletlerinin bulunduğu alanın zeminleri yıpranmış olup değişmesi veya yenilenmesi gerekmektedir. Çocuklarımızın zarar görmemesi için bahsedilen yerlerin zeminlerinin yaptırılması yönünde gerekli çalışmaların yapılmasına fayda görülmektedir.
4. Gençlerimizin futbol sahasından daha verimli istifade edebilmesi için sahanın ışıklandırılmasında yarar vardır.

5. Bir bütün eser olarak görülen sitemizin yasallaşması için fedakârca büyük bir çaba içinde olan ve faaliyet raporunda yer alan çalışmalarından dolayı, Toplu Yapı Yönetimi'ne ve ekibine emeklerinden dolayı kurul olarak takdirlerimizi sunuyoruz.

Yaptığımız işbu denetim çalışmaları sonucu, Yönetim Kurulu başarılı bulduğumuzu belirtir, Yönetim Kurulu'nun ibra edilmesini Temsilciler Genel Kurulunun onayına sunar ve gereğini arz ederiz. 04/05/2023

DENETİM KURULU ÜYELERİ

OKTAY BARAN

DENİZ TİNİŞ

MERT ÖZKAN



2

ANGORA EVLERİ TOPLU YAPI SİTE YÖNETİMİ EYLÜL 2022-NİSAN 2023 DÖNEMİ GELİRLERİNE AİT BÜTÇE GERÇEKLEŞME RAPORU

DÖNEMİ	2022 - 2023	HAZIRLAYAN	İNCELEYEN	ONAYLAYAN
YÜRÜRLÜK TARİHİ	01/09/2022 - 30/04/2023	Kazım KURT	Gökhan ERBAŞ	YÖNETİM KURULU
REVİZYON NO/TARİHİ		UNVAN		
		TARİH - İMZA		

GELİRLER	DEVİR	1	2	3	4	5	6	7	8	TOPLAM
		EYLÜL 22	EKİM 22	KASIM 22	ARALIK 22	OCAK 23	ŞUBAT 23	MART 23	NİSAN 23	
1. DÖNEM BAŞI NAKİT MEVCUDU										
a) Kasa Nakit	2,264.90									
b) Banka Hesapları	81,899.37									
2. ÜYE AIDATLARI										
a) Üye Aidatlar ve Gecikme Faizi		381,660.89	334,580.32	360,611.37	350,860.25	489,802.22	481,480.55	652,428.57	541,543.10	3,592,967.27
3. S.S.KOOP-18 AIDATLARI										
a) Aidatlar		311,381.00	326,868.94	276,013.22	812,749.11	754,970.97	593,530.31	1,020,562.62	625,001.84	4,721,078.01
b) Elektrik, Su, Doğal Gaz Katılım Payı										
4. DİĞER GELİRLER										
a) Diğer Gelirler		10,000.00	8,760.00	10,926.40	14,000.00		10,740.60		10,499.11	64,926.11
b) Şehitler Parkı Kira Geliri		18,000.00	18,000.00	18,000.00	36,000.00		54,000.00	18,000.00	18,000.00	180,000.00
5. GELİRLER VE GİDERLER FARKI										
<b>TOPLAM</b>		<b>721,041.89</b>	<b>688,209.26</b>	<b>665,550.99</b>	<b>1,213,609.36</b>	<b>1,244,773.19</b>	<b>1,139,751.46</b>	<b>1,690,991.19</b>	<b>1,195,044.05</b>	<b>8,558,971.39</b>

**NOTLAR :**

Dönem bütçesi, Angora Evleri Toplu Yapı Site Yönetimi verilerini içerecek şekilde hazırlanmıştır.

Yönetim Kurulu gelir hesapları ile ilgili yeni fasıllar açmaya ve/veya fasıllar arası aktarım yapmaya yetkilidir.

Bütçe gider hesaplarında, bütçe tahminlerinden daha fazla artışlar gerçekleşirse, Yönetim Kurulu bütçe dengesini sağlamak için aidatlara enflasyon ve/veya ayrıca %10'na kadar artış yapabilir.









1.5.4.	Akaryakıt (06AEG243)	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	16,000.00	3,289.55	3,506.81	3,300.97	3,352.71	13,450.04	29,450.04
1.5.5.	Araç Kiralama Bakım		322.77							322.77						322.77
2	ÖZEL GÜVENLİK HİZMETLERİ	486,577.92	489,162.10	484,441.05	484,241.29	1,944,422.36	761,390.85	592,483.86	580,880.01	21,586.56	21,586.56	21,586.56	21,586.56	21,586.56	1,956,341.28	3,900,763.64
2.1.	Hizmet Alımı	484,606.62	487,702.89	483,256.72	478,909.91	1,934,476.14	759,656.35	592,383.86	576,569.52	21,086.56	21,086.56	21,086.56	21,086.56	21,086.56	1,949,696.29	3,884,172.43
2.1.1.	Sözleşme Bedelii	455,969.70	455,969.70	455,969.70	455,969.70	1,823,878.80	735,358.23	576,211.70	552,987.22					1,864,557.15	3,688,435.95	
2.1.2.	Devriye Araçları Yakıt Giderleri	28,636.92	31,733.19	27,287.02	22,940.21	110,597.34	24,298.12	16,172.16	23,582.30					85,139.14	195,736.48	
2.2.	Nizamîye Kapıları	1,971.30	1,459.21	1,184.33	5,331.38	9,946.22	0.00	0.00	3,484.49					3,484.49	13,430.71	
2.2.1.	Tamir ve Bakım	1,971.30	1,459.21	1,184.33	5,331.38	9,946.22	0.00	0.00	3,484.49					3,484.49	13,430.71	
2.3.	Kamara ve Plaka Okuma Sistemii															
2.3.1.	Bakım-Onarım															
3	EVSEL ATIK TOPLAMA	3,421.53	4,006.85	4,674.97	4,567.95	16,671.30	7,253.38	6,897.23	27,358.66	6,143.74	47,653.01	64,374.31	64,374.31	64,374.31	64,374.31	64,374.31
3.1.	Taşıtlar (06C/G736)	3,421.53	4,006.85	4,674.97	4,567.95	16,671.30	7,253.38	6,897.23	27,358.66	6,143.74	47,653.01	64,374.31	64,374.31	64,374.31	64,374.31	64,374.31
3.1.1.	Tamir ve Bakım		422.84	200.00		622.84			7,134.82		1,766.96	8,901.78	8,901.78	8,901.78	9,524.62	9,524.62
3.1.2.	Akaryakıt	3,421.53	3,584.01	4,474.97	4,567.95	16,048.46	4,951.38	4,317.22	3,699.92	4,376.78	17,345.30	33,393.76	33,393.76	33,393.76	33,393.76	33,393.76
3.1.3.	Vergi					0.00	2,302.00								2,302.00	2,302.00
3.1.4.	Sigorta					0.00									7,532.70	7,532.70
3.1.5.	Kasko														8,991.22	8,991.22
3.1.6.	Amortisman Fonu														2,580.01	2,580.01
4	PEYZAJ VE ÇEVRE TEMİZLİĞİ	121,683.81	127,533.36	55,361.44	52,705.48	357,284.09	60,079.83	4,925.66	19,658.08	34,711.76	119,375.33	476,659.42	476,659.42	476,659.42	476,659.42	476,659.42
4.1.	Taşıtlar (06AB5834) Tanker	0.00	542.77	0.00	0.00	542.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	542.77	542.77
4.1.1.	Taşıtlar (06AB5834) Tanker	0.00	542.77	0.00	0.00	542.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	542.77	542.77
4.2.	Taşıtlar (06BS3365) Süpürge Araç	6,439.74	26,091.69	28,986.42	8,503.33	70,021.18	14,681.31	4,925.66	5,658.08	5,854.86	31,119.91	101,141.09	101,141.09	101,141.09	101,141.09	101,141.09
4.2.1.	Taşıtlar (06BS3365) Süpürge Araç	6,439.74	26,091.69	28,986.42	8,503.33	70,021.18	14,681.31	4,925.66	5,658.08	5,854.86	31,119.91	101,141.09	101,141.09	101,141.09	101,141.09	101,141.09
4.2.2.	Taşıtlar (06BS3365) Süpürge Araç	150.00	322.77	16,393.10		16,865.87	3,669.69	2,655.00	885.00		7,209.69	24,075.56	24,075.56	24,075.56	24,075.56	24,075.56
4.2.3.	Akaryakıt	6,289.74	12,554.46	12,593.32	8,503.33	39,940.85	5,353.10	2,270.66	4,773.08	5,854.86	18,251.70	58,192.55	58,192.55	58,192.55	58,192.55	58,192.55
4.2.4.	Vergi					0.00	3,839.50								3,839.50	3,839.50
4.2.5.	Sigorta		13,214.46			13,214.46	1,819.02				1,819.02	15,033.48	15,033.48	15,033.48	15,033.48	15,033.48
4.3.	Malzeme ve Bakım-Onarım	115,244.07	100,898.90	26,375.02	44,202.15	286,720.14	45,398.52	0.00	14,000.00	28,856.90	88,255.42	374,975.56	374,975.56	374,975.56	374,975.56	374,975.56
4.3.1.	Çöp Poşeti	39,825.00	39,825.00		39,825.00	119,475.00	41,300.00		14,000.00	28,856.90	88,255.42	374,975.56	374,975.56	374,975.56	374,975.56	374,975.56
4.3.2.	Konteyner		4,720.00			4,720.00									4,720.00	4,720.00
4.3.3.	Yeni Ağaç ve Bitki		500.00			500.00									500.00	500.00
4.3.6.	Sulama (ASKI)	75,419.07	55,853.90	26,375.02	4,377.15	162,025.14	4,098.52				4,098.52	166,123.66	166,123.66	166,123.66	166,123.66	166,123.66
5	BİTKİSEL ATIK HİZMETLERİ	28,669.48	29,690.44	22,444.78	7,311.63	88,116.33	11,355.89	15,412.80	30,672.77	30,528.31	87,969.77	176,086.10	176,086.10	176,086.10	176,086.10	176,086.10
5.1.	Taşıtlar (06DM1884)	5,571.52	10,533.28	10,547.15	6,811.63	33,463.58	5,676.69	4,750.82	5,629.03	19,547.30	35,603.84	69,067.42	69,067.42	69,067.42	69,067.42	69,067.42
5.1.1.	Tamir ve Bakım		322.77	2,000.00		2,322.77								2,322.77	2,322.77	
5.1.2.	Akaryakıt	5,571.52	10,210.51	8,547.15	6,811.63	31,140.81	4,343.19	4,750.82	5,629.03	180.00	20,519.67	51,660.48	51,660.48	51,660.48	51,660.48	51,660.48
5.1.3.	Vergi					0.00	1,333.50								1,333.50	1,333.50
5.1.4.	Sigorta					0.00									5,311.61	5,311.61
5.1.5.	Kasko					0.00									8,259.06	8,259.06
5.2.	Taşıtlar (06LO881)	22,097.96	18,657.16	11,097.63	0.00	51,852.75	5,679.20	10,661.98	22,293.74	8,981.01	47,615.93	99,468.68	99,468.68	99,468.68	99,468.68	99,468.68
5.2.1.	Tamir ve Bakım	5,723.00	672.77			6,395.77		7,664.10	649.00		8,313.10	14,708.87	14,708.87	14,708.87	14,708.87	14,708.87
5.2.2.	Akaryakıt	16,374.96	17,984.39	11,097.63		45,456.98	2,997.70	2,997.88	5,995.56		20,972.15	66,429.13	66,429.13	66,429.13	66,429.13	66,429.13
5.2.3.	Vergi					0.00	2,681.50								2,681.50	2,681.50
5.2.4.	Sigorta					0.00									9,578.45	9,578.45
5.2.5.	Kasko					0.00									6,070.73	6,070.73
5.3.	Vergiler	1,000.00	500.00	800.00	500.00	2,800.00	0.00	0.00	2,750.00	2,000.00	4,750.00	7,550.00	7,550.00	7,550.00	7,550.00	7,550.00
5.3.1.	Belediye Atık Dökümü	1,000.00	500.00	800.00	500.00	2,800.00	0.00	0.00	2,750.00	2,000.00	4,750.00	7,550.00	7,550.00	7,550.00	7,550.00	7,550.00
6	KARLA MÜCADELE HİZMETLERİ	0.00	7,590.54	0.00	84,077.36	91,667.90	4,755.82	14,750.00	0.00	3,500.00	23,005.82	114,673.72	114,673.72	114,673.72	114,673.72	114,673.72
6.1.	Taşıtlar (06BF0605)	0.00	7,590.54	0.00	84,077.36	91,667.90	4,755.82	14,750.00	0.00	3,500.00	23,005.82	114,673.72	114,673.72	114,673.72	114,673.72	114,673.72
6.1.1.	Tamir ve Bakım		322.77			322.77									322.77	322.77







3

30.04.2023 TARİHLİ AYRINTILI BİLANÇO  
ANGORA EVLERİ TOPLU YAPİ YÖNETİMİ

AKTİF (VARLIKLAR)		PASİF (KAYNAKLAR)	
AÇIKLAMA		AÇIKLAMA	
CARI DÖNEM (2023)		CARI DÖNEM (2023)	
<b>I- DÖNEM VARLIKLARI</b>		<b>I- KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR</b>	
A- Hazır Değerler	4.830.249,87	B- Ticari Borçlar	
1- Kasa	-	1- Satıcılar	6.600.562,67
3- Bankalar	1.408.422,85	4- Alınan Depozito ve Teminatlar	2.395.059,55
C- Ticari Alacaklar		5- Diğer Ticari Borçlar	
5- Verilen Depozito ve Teminatlar		C- Diğer Borçlar	
D- Diğer Alacaklar	2.966.929,00	4- Personel Borçlar	
1- Ortaklardan Alacaklar	454.899,02	5- Diğer Çeşitli Borçlar	1.219.942,66
2- İşletmelerden Alacaklar		F- Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	
E- Stoklar		1- Ödenecek Vergi ve Fonlar	16.499,34
7- Verilen Sipariş Avansları		2- Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	90.851,83
H- Diğer Dönen Varlıklar		H- Gel. Aylara Ait Gel. ve Diğer Tahak.	
5- İş Avansları		1- Gelecek Aylara Ait Gelirler (İddat Tahakkükleri)	2.878.209,49
6- Personel Avansları		<b>KISA VADELİ YABANCI KAY. TOPLAMI</b>	
DÖNEM VARLIKLAR TOPLAMI	464.356,14	<b>II- UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR</b>	
<b>II- DURAN VARLIKLAR</b>		<b>UZUN VADELİ YABANCI KAY. TOPLAMI</b>	
A- Ticari Alacaklar		<b>III- ÖZKAYNAKLAR</b>	
5- Verilen Depozito ve Teminatlar	33.214,64	E- Geçmiş Yıllar Zararları (ç)	
C- Mali Duran Varlıklar	125.000,00	F- Dönem Net Karı (Zararı)	1.324.891,70
3- İştirakler		2- Gelir Güder Farkı	-1.305.956,66
D- Medeni Duran Varlıklar	306.141,50	<b>ÖZKAYNAKLAR TOPLAMI</b>	18.735,04
6- Demirbaşlar		<b>PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI</b>	
<b>DURAN VARLIKLAR TOPLAMI</b>		<b>IV- NAZİM HESAPLAR</b>	
<b>AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI</b>		7- Diğer İndirimler	
<b>III- NAZİM HESAPLAR</b>		<b>NAZİM HESAPLAR TOPLAMI</b>	
7- Diğer İndirimler		<b>GENEL TOPLAM</b>	5.294.606,01
<b>NAZİM HESAPLAR TOPLAMI</b>			
<b>GENEL TOPLAM</b>	5.294.606,01		

SMMM

Gökhan ERBAS

Azıziye Mah. Çınnar Caddesi

Alenteix Sok. No: 10/63 F. No: 312 230 10 67

Tel: 0312 230 10 63 Fax: 0312 230 10 67

Hitt Veri Dairesi 36516394360



<b>(01.09.2022 - 30.04.2023 DÖNEMİ) AYRINTILI GELİR TABLOSU</b>		
<b>ANGORA EVLERİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ</b>		
	<b>CARI DÖNEM (2023)</b>	
<b>A - BRÜT SATIŞLAR</b>		<b>8.558.971,39</b>
AIDAT GELİRLERİ	8.314.045,28	
KİRA GELİRLERİ	244.926,11	
<b>C - NET SATIŞLAR</b>		<b>8.558.971,39</b>
<b>BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI</b>		
<b>E - FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>		<b>9.862.402,61</b>
3 - Genel Yönetim Giderleri (-)	- 9.862.402,61	
<b>FAALİYET KARI VEYA ZARARI</b>		<b>- 1.303.431,22</b>
<b>F - DİĞ. FAAL. OLAĞAN GELİR VE KARLAR</b>		<b>4.471,00</b>
3 - Faiz Gelirleri	4.471,00	
<b>G - DİĞ. FAAL. OLAĞAN GİDER VE ZAR. (-)</b>		<b>6.996,44</b>
4 - Kambiyo Zararları (-)	- 6.996,44	
<b>OLAĞAN KAR VEYA ZARAR</b>		<b>- 1.305.956,66</b>
<b>I - OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR</b>		
2 - Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar		
<b>J - OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)</b>		
3 - Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (-)		
<b>DÖNEM KARI VEYA ZARARI</b>		<b>- 1.305.956,66</b>
<b>DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI</b>		


**SMMM**  
**Gökhan ERBAŞ**  
 Aziziye Mah. Çınnaç Caddesi  
 Ahenk Sok. No:7/2 Çankaya/ANKARA  
 Tel: 0312 230 10 63 Faks: 0312 230 10 67  
 Hitit Vergi Dairesi 36948394/60





(01.09.2022 - 30.04.2023 DÖNEMİ) AYRINTILI GELİR TABLOSU  
ANGORA EVLERİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ İKTİSADİ İŞLETMESİ

AÇIKLAMA	CARI DÖNEM (2023)	
<b>A - BRÜT SATIŞLAR</b>		<b>530.913,23</b>
1 - Yurtiçi Satışlar	530.838,23	
3 - Diğer Gelirler	75,00	
<b>C - NET SATIŞLAR</b>		
<b>D - SATIŞLARIN MALİYETİ (-)</b>		<b>770.498,47</b>
3 - Satılan Hizmet Maliyeti (-)	- 770.498,47	
<b>BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI</b>		
<b>E - FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>		<b>175.777,74</b>
3 - Genel Yönetim Giderleri (-)	- 175.777,74	
<b>FAALİYET KARI VEYA ZARARI</b>		
<b>F - DİĞ. FAAL. OLAĞAN GELİR VE KARLAR</b>		<b>375.780,53</b>
3 - Faiz Gelirleri	375.780,53	
<b>OLAĞAN KAR VEYA ZARAR</b>		
<b>I - OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR</b>		<b>330,56</b>
2 - Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	330,56	
<b>J - OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)</b>		<b>239,32</b>
3 - Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	- 239,32	
<b>DÖNEM KARI VEYA ZARARI</b>		
<b>DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI</b>		<b>39.491,21</b>

SMMM  
Gökhan ERBAS  
Aziziye Mah. Çimrihan Caddesi  
Ahenk Sok. No:7/2 Çankaya/ANKARA  
Tef: 0312 230 10 66 Fax: 0312 230 10 67  
Hizmet Vergisi Dairesi 36916394360

*(Handwritten signature in blue ink)*