

ANKARA ONURKENT SİTESİ 2025-2026 DÖNEMİ İLK ALTI AYLIK DENETİM KURULU RAPORU

Denetim Kurulu olarak,

Denetlenen Dönem: **01/07/2025 – 31/12/2025** tarihleri arasındaki Site yönetim faaliyetlerini, mali/idari/hukuki işlemler ve yasal yükümlülükler incelenmiştir.

Saygıdeğer komşularımız;

Cihan Bey başkanlığındaki yönetim kurulu yetki süresinin ilk altı ayını 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile tamamlamış bulunmaktadır. Bildiğiniz üzere yetki, 27 Temmuz 2025 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında alınmış olmakla birlikte, önceki yönetimin hukuksuz ve anlamsız davranışları Cihan Bey'in karar defterini ancak Ekim ayında mahkemeden alması ve resmi yetkiyi noterden çıkarması ile Ekim ayının ortasını bulmuştur. 21 Ekim 2025 tarihinde banka hesapları bu yetkiye dayanarak yeni yönetim kuruluna geçtiğinde, önceki yönetimin 7 Temmuz'da yetkisi kanunen bitmiş olduğu halde hesapları 21 Ekim'e kadar kullandığı gerçeği ortaya çıkmıştır. **Önceki yönetimin yetkisi kanunen bitmişken eski yönetici mahkemeye başvurarak banka hesaplarını kullanmak adına yetki uzatımı istemiş ve mahkeme bu konuyu kesin dille reddetmiştir. Ret kararına rağmen eski yönetici bir şekilde konuyu manipüle ederek hesapları kullanmaya ve yetkisi olmadığı ödemeleri yapmaya devam etmiştir. Bu konu Hukuk Komitesi ve Yönetim kurulu kontrolünde takip edilmekte olup adli mercilere aktarılmıştır.** somut cevaplar geldikçe grupta ve web sitemizde yayınlanan hukuki süreç dokümanı üzerinden bilgilendirme yapılacaktır. 1 Temmuz 2025 – 21 Ekim 2025 tarihleri arasında yeni yönetim kurulu kısmi olarak gelirlere (aidatlara) ulaşabilmiş ve zorunlu ödemeleri gerçekleştirmişlerdir. Bunu son derece bilinçli olup eski yönetime güveni tamamen yitirmiş olan kat maliklerimizin site hesabı dışında aidatları toplayıp ödemelere destek olması sağlamıştır. Bu şekilde davranmış olan tüm kat maliklerine süreci yöneten arkadaşlar adına buradan tekrar teşekkür etmek borcumuzdur.

21 Ekim 2025 tarihinde yeni Yönetim Kurulu tüm yetkiler resmileştirilerek göreve başladıktan sonra adım adım işler düzene girmektedir;

- 1- Eski yönetici halen yeni yönetime devretmesi gereken evrak ve malzemeleri devretmemiştir. Bu konuda kendisine ihtar çekildiği halde durum değişmemiştir. Ayrıca 2024-2025 dönemi sonunda yapılan genel kurulda (21 Temmuz 2025 tarihli)

eski yönetici dönem sonu raporu ve bilanço sunmadığı (veya sunamadığı) için halen yapılan hesaplar önceki dönemden de özellikle ödeme kalemleri ihtiva etmektedir.

- 2- Eski yöneticinin tek başına ve adli sicil kontrolü yapmaksızın (veya yaptığı halde kat malikleri ve/veya eski Denetçiye bilgi vermeksizin) işe aldığı Yavuz Ceylan ile konuşulmuş ve kendisi istifa ederek işten ayrılmıştır. Yasal hak ve yardımları ayrılma aşamasında yerine getirilmiştir (taşınma, ilk kirası gibi). Bu masraflar yapılmadan Denetim kuruluna bilgi verilmiştir.
- 3- Eski yöneticinin yetkisi 7/ Temmuz/2025 de bittikten aylar sonra 15/Ekim/2025 tarihinde işe aldığını öğrendiğimiz ve bu işe alış tarihinden ancak iki hafta sonra işe gelen Halil İbrahim Koç adındaki kişi eski yöneticinin kendisini işe aldığını ve lojman tahsis ettiğini söyleyip lojmana yerleşmek istemiştir. Durum Yönetim kurulu üyelerimizce kendisine izah edildiği halde ertesi gün tekrar siteye gelip yöneticinin kendisine lojman anahtarını posta ile yollayacağını söyleyip lojmana yerleşme konusunda ısrarcı olmuştur. Bu kişinin işine son verilip sigorta çıkışı yapılmıştır. Daha sonra aynı kişi hakkında siteye gelen bir ihbarnamede maaşına tedbir konulmuş olduğu da ortaya çıkmıştır. Yönetim kurulu gerekli bilgi ve açıklamayı İcra dairesine yapmak durumunda kalmıştır.
- 4- Yavuz Ceylan'ın ayrılmasına müteakip Hüseyin Tomuşoğlu ve usulsüz/hukuksuz işten çıkarılan eski çalışmamız Süleyman Hasanogulları işe alınmıştır. Hüseyin bey sitede lojman kullanmayarak günlük olarak mesaiye gelip gidecektir. Süleyman bey site lojmanında ikamet edecektir.
- 5- Personel değişimi sonrası uzun süre bakımsız kalan gerek bahçeler gerekse arıtma vs. tesislere periyodik ve arıza bazlı bakımlara başlanmış ve site bir anlamda fabrika ayarlarına adım adım gelmiştir. Bu konuda somut resim ve açıklamalar <https://onurkent.armago.net> WEB sitemiz altında paylaşılmaktadır.
- 6- <https://onurkent.armago.net> adresi altında oluşturduğumuz WEB sitesi ile biraz olsun şeffaflık ve bilgi akışı desteklenmiş, kat maliklerinin istedikleri tarihte şahsi hesaplarının dökümünü alması sağlanmıştır. Aynı yapı Yönetim kuruluna çok hızlı rapor üretmek ve güncellemeleri her ortamda yapabilmek adına düzenlenmiştir. Önümüzdeki dönem sitemiz adına bir alan adı alınıp sitemizin kendi adı ile yayın yapılacaktır.
- 7- Yönetim kurulu site hukuki konuları için aylık gider anlamında bir avukatla anlaşmış ve gerekli gördüğü konuları devretmiştir. Bu konuda hukuki süreç bilgilendirmesi yapılacaktır. Aidat ödememe konusunda ısrarcı olan kat malikleri için açılacak icra davalarını da bu avukatımız takip edecektir. Halen bu aşamada olan sadece 2-3 kat maliki bulunmaktadır.

- 8- Eski yöneticinin gerek site adına gerekse şahsi olarak açtığı davalarla ilgili 4 avukatın görev aldığı süregelen davalar sırasında görülmüştür. Yeni yönetim kurulu bu avukatlara site adına verilmiş olan vekaletnameleri iptal etme sürecindedir.
- 9- Yönetim kurulumuz eski yöneticinin emektar muhasebecimiz Cafer bey yerine Burhaniye'den anlaştığı muhasebeci ile ilişkiyi bitirip, Gömeç'ten Cafer beyin referansı ile yeni bir muhasebeci ile anlaşma yapmıştır.
- 10- Hemen hemen tüm kat maliklerinin merak edip sürekli sorguladıkları konu; Sahil kesimimizin önümüzdeki yaz ne durumda olacağı, belediye ve Yönetim Kurulumuzun bu konuda ortak bir çalışması olup olmadığıdır. Bu konuda belediye ile mevsim sonu görüşmelerde Ekim 2025 sonundan sonra Onurkent-Su Kooperatifi-Rüya Kent sahilinde çalışma başlatılacağı söylenmiş olmakla birlikte henüz bu konuda bir adıma rastlanmamıştır. Yönetim kurulumuz bu konuda belediye başkanı ile yeniden görüşme ayarlayacak olup, grup ve WEB sitesi üzerinden ilerlemeler duyurulacaktır. Ön ve henüz teyit edilmiş bir bilgi olmamakla birlikte Belediye başkanının bu çalışmayı bahar aylarına bıraktığı öğrenilmiştir.
- 11- Sahil kesiminde halen çözülemeyen bir konu kullanılamaz durumdaki iskeledir, bu konuda Yönetim kurulumuz belediye başkanı ile görüşmüş ve belediyenin sahil kesimindeki hedefleri doğrultusunda iskelenin belediyeye devredilebileceği söylenmişti. Belediye henüz bu konuda kararını bize iletmediği için iskelenin devri veya sökülmesi önümüzdeki aylara kalmıştır. Bunun ehemmiyeti adımıza tescilli kullanılmayan bir iskeleye ödemek zorunda olduğumuz ecrimisil ücreti olup bu tutar her sene artmaktadır. Hatta 2023-2024 dönemi için eski yönetim vaktinde ödeme yapıp %15 oranında indirim alabilecekken ödeme yapmadığı için 2025 yaz döneminde bu tutar cezalı olarak ödenmek durumunda kalınmıştır. 2024-2025 dönemi ecrimisilini yeni yönetimimiz itiraz etmeme hakkı ve vaktinde ödeme avantajını kullanıp %35 indirimli ödemiştir.
- 12- Hukuki süreç bilgilendirme dokümanı Şubat Ayı dava celselerinden sonra güncellenip paylaşılacaktır. Bu listede sizle paylaştığımız davalardan sadece LOJMAN DAVASI sonuçlanmıştır.
- 13- Personel alımı sonrası Yönetim Kurulu aidat ve hesap durumuna yoğunlaşmış, alınan banka ekstrelerindeki harcama ve gelirler tek tek gözden geçirilmiş ve yeni anlaşma yapılan muhasebeciye bu dökümler devredilmiştir. Özet olarak;
- a. 2024-2025 döneminden devralınan rakamlar (31/12/2025);
- i. Eksik aidat tutarı : 308.513 TL
- ii. Fazla aidat tutarı : 25.255TL
- b. 2025-2026 ilk altı ayda toplanan ve eksik/fazla ödenen aidatlar (31/12/2025)
- i. Toplam ödenen aidat : 1.803.313 TL

- ii. Halen eksik aidat toplamı : 199.195 TL (2 Ocak 2026 itibarı ile)
- iii. Halen fazla ödeme toplamı : 78.300 TL (peşin ödemelerden gelen)

Burada açıkça görölmektedir ki yönetimin değişmesi ile 2-3 kişi dışında herkes geriye dönük borçlarını da kapatmaya başlamış ve önceki dönemden devreden eksik bakiye süratle kapanmaktadır. Detay bilanço dönem sonunda bilgilerinize sunulacaktır, halen masraf kalemlerinde geçen dönemden gelen belirsiz ve/veya resmi mercilere aksetmiş olanlar olduğundan bunlar resmileşmedikçe paylaşmak doğru olmayacaktır.

Saygılarımla,

Rolando ARMAGO

2025-2026 Dönemi Denetim Kurulu