



**AŞIYAN**  
**ATAKENT-1 AŞIYAN SİTESİ**  
**46534 ADA DENETİM KURULU BAŞKANLIĞI**  
**ERYAMAN / ANKARA**

**SAYI : 2026-1**

**02 OCAK 2026**

**KONU : 2025 Yıllık faaliyet raporu (İbra)**

**TEMSİLCİLER KURULU BAŞKANLIĞINA**

**1.** 01 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihleri arasını kapsayan 46534 ada yönetim kurulu, 634 sayılı kat mülkiyet kanununun 41'inci maddesi gereğince her 3 ayda bir, ayrıca yıllık faaliyetleri 01 Ocak 2026 tarihinde kurulumuzca denetlenmiştir.

**2.** 01 Ocak 2025 tarihinde yönetim;

Bankada : 113.645,95TL.

Kasada : 5.445,89TL.

Kıdem Tazminatı Fonunda: 2.070.735,31TL.

**TOPLAM 2.189.827,15 TL. teslim alarak göreve başlamıştır.**

**3.** Devirler dâhil olmak üzere;

01 Ocak 2025 - 31 Aralık 2025 tarihleri arasında toplam;

2024 yılı devir : 2.189.827,15TL.

Bütçeye giren : 8.239.308,68 TL.

**TOPLAM : 10.429.135,83 TL.**

Harcanan : 7.375.383,43TL.

**KALAN : 3.053.752,40TL.**

**Kd. Tazminatı : 2.884.294,84TL.**

**Bankada : 158.793,93TL.**

**Kasada : 10.663,63TL.**

**TOPLAM : 3.053.752,40TL. 01 OCAK 2026 tarihine devretmiştir.**

**4.** Kıdem tazminatının vadeli ayrı bir hesapta tutulduğu görülmüş olup;

01 Ocak 2025 yılına devir : 2.070.735,31TL

2025 yılı içerisinde faiz geliri : 813.559,53 TL

2025 yılı bütçesinden ilave edilen: - TL

**TOPLAM 2026 yılına devir : 2.884.294,84 TL olduğu görülmüştür.**

**5.** Site aidatlarından ödenmeyen 25535,43 TL tutar 2026 yılı içerisinde gecikme faizi ile birlikte tahsil edilecektir. Site aidatları gelir giderleri güncel olarak takip edildiği, aidatını geciktiren sakinlerimizden Kat Mülkiyet Kanunu madde:20 gereğince 18988,53TL gecikme faizi alınarak bütçeye işlendiği ve kira geliri olarak da 43896TL bütçeye irat olarak girdiği görülmüştür.

**6. 2025 YILI BAKIM ONARIM KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER;**

1. B10, B13, C10, C11, C12, D11A, D11B görüntülü diyafon sistemi santral, tuş takımı ekran, yükseltici (ND-104), panel arızaları giderilmiştir.

2. A Otoparkı, B kapı önü yaya yolu, A çocuk parkı yanı, C10, D10A önü, D11B önü ve arkası, A parkı 4 ve 5 no'lu kameriyeler önü, Su deposu yanlarında bulunan kırık ve deforme olan kilit taşları yenileriyle değiştirilmiş, çökük olanlar yeniden düzenlenmiş, C12 blok arkası tel örgü dışı düşen bordür taşları onarılmış olup D11B blok yanı kameriye yönü kaldırım iniş rampası engelli kişilere uygun olacak şekilde restore edilmiştir.

3. A ve C araç giriş kapısı motorları yenisi ile değiştirilmiş, yeni frekansı daire sakinlerinin araç kumandalarına yüklemesi yapılmış, alıcılara anten montajları yapılmış, Araç giriş kapılarına uyarıcı reflektörler ile akü ve kumanda alıcıları için muhafaza kutuları monte edilmiştir.

4. Tüm blokların elektrik/hidrofor ve asansör dairelerinde bulunan toplam 26 adet 6 kg.lık Yangın Söndürme Cihazları herkesin müdahale edebileceği şekilde kapıların dışına uygun yerlere montajı yapılmış, 13 blok giriş katlarına 6 kg.lık Yangın Söndürme Cihazları ilave edilmiş olup 2025 yılı kontrol ve bakımları yetkili firmaya yaptırılmıştır.

5. B10, B15, C10 Bloklar ve C çocuk parkının arızalı olan güvenlik çevre kameraları, B15 blok elektrik odasında bulunan arızalı DVR kayıt cihazı ile monitör yenileri ile değiştirilmiş, C12 blok elektrik odasında bulunan DVR hard disk arızası giderilmiştir. A araç kapısında bulunan kamera direğine 2. Kamera ilave edilerek Güvenlik kulübesi ve B10 bloğa çıkan yol izlenmeye ve kayıt altına alınmaya başlanmıştır. A Kapı dış otoparkını çöp istasyonu tarafından gören kamera direği dışa uzatılarak kamera görüşü daha kullanışlı hale getirilmiştir. Merkez çocuk parkında bulunan 2 adet kamera güvenlik ve görüş açısından müstakil hale getirilerek aha kullanışlı hale getirilmiştir. C12 blok arkası kamera hattı ile C araç kapısı kamera yer altı hatları onarılarak tekrardan görüntü alınmaya başlanmıştır. B10, C10 Bloklar çatı çıkış kapısı güvenlik kameraları onarılarak Wi-Fi destekli kayıt yapmaya başlamıştır.

6. A parkında bulunan mini futbol sahası etrafındaki tel örgünün çelik halat ile gerdirelmiş ve sabitlenmiş, Site çevre güvenlik tel örgülerinde açılan kırık teller ve aralanmalar onarılmıştır.

7. Bloklara ve çevreye ait 74 adet aydınlatma ampülü, B12, B14, C10, D10B Bloklara ait arızalı olan 11 adet blok içi aydınlatma sensörü, kırık olan 8 adet çevre aydınlatma cam globu değiştirilmiştir.

8. A otoparkı 2 adet, B otoparkı 3 adet C otoparkına 2 adet toplam 7 adet delinatör kırılmış olup yenisi ile değiştirilmiştir.

9. B otoparkı, B10, B11, B15, C10, C11, C12, D10A, D11A, D11B blokların pis su gider tıkanıklıkları açılmış, 43 adet mutfak çıkışları, rögar bacaları temizlettirilmiştir.

10. C10 blok giriş kapısı ile A Kapı Yaya giriş kapı arızalı olan hidrolik, C10, D11B blokların iç merdiven kat kapı kolları değiştirilmiştir.

11. B10, B11, B12, B14, C10, C11, D10B, D11A, Metro yaya kapısı, D10B yanı bisiklet otoparkı, Merkezi çöp istasyonuna ait 13 adet kapı kilitleri onarılmış, B14 blok kapı kilidi, B11 yangın dolabı kırık olan kilidi yenisi ile değiştirilmiştir.

12. Tüm blokların giriş katlarında bulunan acil aydınlatmalar yenilenmiş, B14 Blok arızalı olan ışıldak yenisi ile değiştirilmiştir. B11 Blok giriş kat tavan aydınlatma arızası giderilmiş, Seyir tepesi çıkış kapısı, B11 blok arka ve yan bölgeleri yetersiz olan aydınlatmalar yükseltilmiştir.

13. B12, B14 bloklara ait kapı panik bar arızalı kilidi onarılmış, D10A blok panik bar değiştirilmiştir.

14. Yönetim Ofisi, B10, B11, B12, B13, B14, B15, C10, D10A, D10B bloklara ait 11 adet UPS aküsü, Metro yaya kapısı aküsü değiştirilmiştir.

15. A kapı 2 adet, B kapı 1 adet, C kapı 1 adet araç girişi kamera görüş güvenliği için aydınlatma direği montajı yapılmış, A Bölgesi Çocuk Parkı 1 adet, B araç kapısı 1 adet çevre aydınlatma direği boyu yükseltilerek geniş aydınlatma alanı oluşturulmuştur.

16. Merkezi çocuk oyun parkında bulunan kaydırak daha kullanışlı hale getirilmiş, dönen oyuncak rulmanı değiştirilmiş, A çocuk parkı kırık olan kaydırak yenisi ile değiştirilmiş, oyun evi çatısının eksik olan şingilinin montajı yapılmıştır.

17. B10, B14, D11A blokların dış giriş kapısı stoperi, C10 blok kapı sürgüsü değiştirilmiştir.

18. B12 blok yanı oturma masasının üstü kapatılarak, elektrik hattı çekilerek kullanışlı hale getirilmiştir.

19. A araç kapısı elektrik hat arızası ve C araç kapısı aydınlatma elektrik hat arızası giderilmiştir.

20. Tüm blokların dış çevreleri, rögarlar, elektrik ve hidrofor odaları, iç ortak alanlar, katlar, çatı ve sığınakların haşeratlara karşı 2 tur ilaçlaması yapılmıştır.

21. B10 blok arızalı olan uydu anten LNB'si, C12, D10A blokların uydu santrali arızalı adaptörleri değiştirilmiştir.

22. B11, B15, C11 Bloklar ortak alanda 5, bağımsız bölümlerde 10 yerde doğalgaz kaçağı yetkili firma tarafından onarılmış olup, 187 Acil servis onayıyla tekrardan hizmete verilmiştir. Ana giriş vanaları fleks boru ile değiştirilmiştir. Tüm blokların bina giriş dış kısmında bulunan doğalgaz boru kaplamaları ve izolasyonları yapılmıştır.

23. Araç giriş kapılarında bulunan site bilgilendirme totemleri üzerlerinde bulunan ve arızalı olan 3 adet dijital saat ve termostat sökülerek 2 adedi onarılmış olup A ve B Araç Kapılarına monteleri tekrardan yapılmıştır.

24. A ve C otoparklarında bulunan 2 adet yangın hidrantlarının bakım ve boyası yapılmıştır.

25. Tüm blokların kapıcı dairesi yan iniş merdivenlerinin basamakları kaymalara karşı zımpara kaplamalar yapılmıştır.

26. C araç kapısı bariyer kanalı düşmüş olan bisküvi tuğlalar onarılmıştır.

27. Türkcell Süper Online fiber optik hat yenilemesi ve blokların elektrik odalarında terminal cihazlarının montajı yapılmış, dairelere hat çekilmesi beklenmektedir.

28. Site yönetim ofisinin bakımı ve boyası yapılmıştır.

29. Metro kapısı kırık olan demir korkuluk kaynak yapılmıştır.

30. B13 blok yangın merdivenleri çatı boşluğuna güvercinler için kuşkonmaz montajı yapılmıştır.

31. Site araç giriş kapıları ve dış otopark giriş çıkışlarında bulunan bordürler trafik güvenliği için reflektör özellikli boyalar ile işaretlenmiştir.

32. D10B blok yanı bisikletlik kapısı önüne beton eşik yapılmıştır.
33. B ve C kapı bariyer kanal tepe şapkaları boyanmıştır.
34. B11, B13, B14 ve C11 blok önü dış merdiven sıvaları yapılmıştır. C12 blok zemin kat düşen mermer yerine montesi yapılmıştır. B10, B11, B14 blok önleri çukur olan zeminler onarılmıştır.
35. 5 adet bisiklet otoparklarında bulunan hurda, sahipsiz ve etiketsiz bisikletler otoparklardan çıkartılıp yilonuna kadar muhafaza altına alınmıştır. Sahipsiz ve hurda olanlar site dışarısına çıkartılacaktır.
36. C kapı yanı 9 numaralı kamelyanın arızalı olan elektrik aydınlatma hattı yenilenmiştir.
37. 2 numaralı kamelya çatısında bulunan eksik şingiller yenilenmiş, zemin beton sıvaları yapılmıştır.
38. B10, B15 Blok elektrik odası dışa açılan havalandırma deliği tel kafes ile kapatılmıştır.
39. Güvenlik kulübesine yönetim ofisi telefonundan paralel hat çekilerek 19.00 – 07.00 saatleri arasında kullanıma açılmıştır.
40. A Çocuk Parkı kamerasının adaptör arızası giderilmiştir.
41. B15, C12, D10A ve D10B blokların önü çökük ve deforme olan andezit taşların tamamı sökülerek zemin sağlamlaştırılmış, andezit taşlarının yeniden montesi, B10 blok önü oynayan andezit taşlarının onarımları yapılarak daha kullanışlı hale getirilmiştir.
42. C11 blok kapıcı dairesi arızalı olan kombinin yerine D10B blok boş ve kullanılmayan kapıcı dairesinin kombisi monte edilmiştir. C11 blok ve D11B blok kombileri eskimiş ve kullanılmaz durumda olduğundan Yönetim Kurulu kararı ile hurda işlemleri yapılmıştır.
43. D10A blok çatı markiz kenarından yağmur suyu akıntısı yalıtımı yapılmıştır.
44. B14 blok kapıcı dairesi banyo sıcak su kaçağı arızası onarılmıştır.
45. Site merkezi çöp istasyonu hasarlı kapısı onarılmış ve kilit sistemleri yenilenmiştir.
46. Tüm blokların mekanik olan dış manyetik kapı kilitleri akıllı kilitler ile değiştirilmiş olup daire çipleri tanıtımı yapılmıştır.
47. B12-B13 bloklar ile C11-D11B bloklar arası 6x9 m. ölçülerinde yeni 1 adet Türk Bayrağı ile 2 adet Atatürk posterleri asılmıştır.
48. B10 ve B11 blok yanlarında bulunan bisiklet otoparklarına toprak kaymasını önlemek maksadıyla yeterli olmayan mevcut 70'lik bordürlerin üzerlerine 50'lik bordürler monte edilmiştir.
49. B10, B11, B14, B15, C12 ve D10A bloklara ait alışveriş market arabalarının kırık olan tekerlekleri yenilenmiştir.
50. B10, B11, B13, B14, B15, C12 bloklar kapıcı daireleri ve B12 blok Yönetim Ofisine ait ön ödemeli su sayaçları faturalı sayaçlar ile ASKİ vasıtasıyla değiştirilmiştir.
51. Site çevre sulama deposu arızalı olan şamandirası, çöp istasyonu ve B10 Blok yangın su deposunun arızalı ve çürümüş olan su vanası yenisi ile değiştirilmiştir.
52. Zemin beton kaplaması kırık ve çökük olan su deposu kulübesinin zemini sağlamlaştırılarak üzeri renkli kilit taşlarıyla döşenmiş olup kulübenin onarımı ve ahşap boyası yapılmıştır.
53. B15 ve C12 blok çatı su akıntısının onarımları yaptırılmıştır.
54. C10 blok arızalı ve çürümüş hidrofor tankı yenilenmiştir.
55. C araç giriş kapısı ray demir yatağı zemine kaynak yapılmıştır.
56. Sitemizde mevcut 3 paratoner ile binalarda bulunan elektrik panolarının topraklama ölçümleri yapılmış, standartlara uygun olduğu tespit edilmiştir.
57. D10A blok Daire 20 su saatinin ortak alana ait paslı ve su kaçıran kısmının onarımı yapılmıştır.

## **7. 2025 YILI BAHÇE BAKIM KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER;**

1. Çevre Gül ve Blok önlerindeki küçük bitki ve ağaçlar budanmış, budanan yerlere budama macunu sürülmüştür.
2. B10, B11, B15, C11, C12, D11A Blok yanı bahçe sulama hat arızası giderilmiştir.
3. Site yeşil alanların gübreleme işlemleri sulama sistemlerine katılarak yapılmıştır.
4. Site bünyesindeki tüm Kameriyelerin kırık ve eksik olan çit çitaları onarılmıştır.
5. Gül ve çiçeklerin bitlenmeye karşı ilaçlaması yapılmıştır.
6. Yeşil alan çim biçme, kuruyan ağaç ve dallarının budanması yapılmıştır.
7. Site bünyesindeki tüm Kameriyeler, ahşap çitler ve banklar zımparalanıp verniklenmiştir.
8. Çevre damlama ile sulama sisteminde mevcut arızalar ve su kaçakları onarılmıştır.
9. Arızalı olan 2 adet çim biçme makinesi onarılmıştır. 2 adet mazi, 1 adet ligüstrüm çit biçme makinası onarılmış, 1 adedi ise kullanılmaz durumda olup hurda işlemleri yapılmıştır.
10. Sitemiz içerisinde 4 bölgede bulunan atık yağ toplama bidonlarında biriken atık yağlar ilgili firma tarafından yıl içerisinde çeşitli zamanlarda toplanmıştır.

## **8. 2025 YILI ASANSÖR BAKIM ONARIM KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER;**

1. B-10, B12 Blok küçük asansör motor bilyesi rulmanı, C10 blok küçük asansör halat kasnak rulmanları, C11 blok küçük asansör yan yatak rulmanı değiştirilmiştir.
2. C-10 Blok büyük asansör arızalanan fren bloku komple değiştirilmiştir.
3. B10, B13, C10, D10B Blok asansör kırık kapı kilidi değiştirilmiştir.
4. B10 küçük, C10 büyük asansör ana kart arızası giderilmiştir.
5. C10 blok küçük asansör süviç ve kelebek değiştirilmiştir.
6. B11 büyük asansör kontrol panosu ARL-300 ile yenilenmiştir.
7. C blokların toplam 6 asansörlerinin tel halat ve kasnakları değiştirilmiştir.
8. B11 blok küçük asansör ayırıcı role değiştirilmiştir.
9. C10 blok küçük asansör ağırlık pateni değiştirilmiştir.
10. B10 Blok Küçük Asansör iç kapı arızası giderilmiştir.
11. Asansör kurtaran akülerinden 23 adet (12V. 7A.) ve 6 adet Acil aydınlatma aküleri (12V-1,3A) değiştirilmiştir.
12. B10 blok küçük asansör iç kapı patenler değiştirilmiştir.
13. B13 blok 7.kat büyük asansör kapı diktatörü değiştirilmiştir.
14. B10 küçük asansör kabin iç kapısı kayış arızası giderilmiştir.
15. B12, B15 blok arızalı olan asansör havalandırma fanı yenisi ile değiştirilmiştir.
16. B11, C12 blokların büyük asansörlerinin kurtaran arızaları giderilmiştir.
17. Etimesgut Belediyesi ARTIBEL Belgelendirme Teknik Kontrol Gözetim ve Eğitim Hizmetleri Ltd.Şti. tarafından tüm asansörlerin Yıllık Periyodik Fenni Muayeneleri yapılmış olup, Hafif Kusur olan Mavi Etiket alınmıştır.

## **9. 2025 YILI İDARİ İŞLER KAPSAMINDA YAPILAN FAALİYETLER;**

1. METROPOL güvenlik şirketi ile sözleşme süresinin sona ermesi nedeniyle yeni sözleşme yapılmayarak, İLBAY güvenlik şirketi ile sözleşme yapılarak hizmet alınmasına başlanmıştır.
2. Ortak alan elektrik harcamalarının ENERJİSA A.Ş. önerisiyle daha tasarruflu olması maksadıyla pratik faturaya geçilmiştir.
3. Asansörlerin periyodik kontrol ve bakımlarına Grup Doğan firması ile sözleşmesi yenilenerek devam edilmiştir.
4. Ortak alan sigorta sözleşmesinin Anadolu Sigorta ile yapıldığı görülmüştür.
5. Çalışma ve Sosyal Güvenlik kapsamında 50 kişiden az çalışanı olan az tehlikeli sınıfı kapsamında ki sitemiz, işveren vekili olarak sertifika alan Yönetim Kurulu üyesi Yaşar YAŞATÜRK sitemiz risk değerlendirmesini yapmıştır.
6. Site görevlilerine asansör bakım firması tarafından acil durumlarda asansörde kalma ve kurtarma eğitimleri verilmiştir.
7. Sitemizde bulunan 3 otoparka şarjlı araçlar için 6 adet araç şarj istasyonlarının kurulumuna WAT A.Ş. tarafından devam edilmektedir. Bu kurulum işlemleri WAT A.Ş. tarafından ücretsiz olarak yapılmaktadır.
8. Sitemize ait web sayfası hosting ve alan adı domain hizmetleri 1 yıl uzatılmıştır.
9. Görevli maaşlarının tam olarak ödendiği, bordroların imzalatıldığı,
10. Görevli sigortaları ve sigorta primlerinin eksiksiz olarak yatırıldığı,
11. Kıdem tazminatlarının ayrı bir vadeli hesapta güncel olarak tutulduğu,
12. Görevlilerin sosyal yardımlarının verildiği,
13. Muhasebe ve Apsiyon muhasebe programı ücretinin ödendiği,
14. Ortak alan elektrik faturalarının tam olarak zamanında ödendiği,
15. Asansör bakım ve arıza giderlerinin faturası karşılığında ödendiği,
16. Site güvenlik firmasına ait ödemelerin fatura karşılığında zamanında ve tam olarak ödendiği,
17. Aidat ödemelerini aksatan ve geç yatırırlara gerekli bildirimlerin zamanında yapılarak gecikme faizlerinin tahsil edildiği görülmüştür.
18. Görevli personelin tüm özlük haklarının (maaş-izin-istirahat-kiyafet vs.) verildiği görülmüştür.
19. Bireysel emeklilik sistemine katılım; 01.01.2019 tarihinde yasa gereği uygulamaya konulan bireysel emeklilik katılım fonuna sitemizde görevli 7 adet kapıcıdan 45 yaşını doldurmuş 2 kapıcı ve kendi isteği ile ayrılan 1 kapıcı haricindeki 4 adet kapıcı için bireysel emeklilik zorunlu katılım işlemi devam etmektedir. Kapıcı maaşlarından kesilen primlerin ödemeleri zamanında ve eksiksiz ödenmektedir.
20. Site için alınan tüm demirbaş malzemelerinin demirbaş defterine kayıtları yapılmıştır.
21. Devredilen toplam tutar içerisinde ödemesi yapılmayan fatura ve borç bulunmamaktadır.

22. Yönetim kurulu, bilançolarını ve 3 aylık denetleme raporlarını 3 ayda bir blok giriş panolarına astığı, WEB sayfasında yayınladığı ve aylık gelir gider makbuz, dekont ve faturalarını sitemiz bağımsız muhasebecisine gönderdiği ve muhasebeleştirilen evrakların kontrol altında tutulduğu görülmüştür.
23. Sitemiz görevlileri için kurulan sosyal fon tüzüğü uygulamasına devam edilmiştir.

**10. DENETLEME SONUCUNDA;**

Sitemizin idari, mali ve hukuksal açıdan örnek seviyede yönetildiği ve sitemize daha iyi hizmet vermek için büyük gayret sarf edildiği gözlemlenmiştir. Bu konuda her zaman görevlerinin başında bulunan başta Yönetim Kurulu üyelerine, Site görevlilerine, destek olan Kat Malikleriyle Temsilciler Kuruluna verdikleri hizmetlerden dolayı Denetleme Kurulu olarak teşekkür eder, başarıların devamını dileriz.

**11.** Yapılan yıllık denetleme sonucunda yukarıdaki maddeler ışığında Yönetim Kurulunun bir yıllık faaliyetleri tüm yönleri ile incelenmiş ve hiç bir aksaklık görülmemiştir. Denetleme Kurulu olarak Yönetim Kurulunun aklanmasında hiç bir çekincemiz olmadığını belirtir, saygılarımızı sunarız. (oylama sonucu oybirliği ile ibra edilmiştir)

**12.** İş bu rapor 12 (on iki) madde ve 5 (beş) sayfadan ibaret olup, tarafımızdan imza altına alınmıştır.

**Erol DUYAR**  
Denetleme Kurulu Üyesi

**Fahrettin GERTEL**  
Denetleme Kurulu Üyesi

**Seyfettin ERCİYAS**  
Denetleme Kurulu Başkanı