

İNCEK VADI KONUTLARI SİTE YÖNETİMİ TEMSİLCİLER KURULU OLAĞAN TOPLATISI

KARAR NO	: 2026/2
KARAR TARİHİ	: 30 OCAK 2026
YÖNETİM KURULU	: Atilla Mazlum, Çağrı Kurt, Vuslat Sandallı
TOPLANTIYA KATILANLAR	: EK-1 Hazirun Cetveli/Vekalet Belgeleri/Oylama Sonuç Cetveli
GÜNDEM	: Gündemdeki Konuların Görüşülmesi

KARAR/TUTANAK

30/01/2026 Tarihli olağan genel kurul toplantısı 26 blok temsilcisinin (1061 kat malikini temsilen) 25 Blok temsilcisi (975 kişiyi temsilen) hazır bulunduğu ilk toplantı için yeterli çoğunluğun sağlandığı anlaşılarak toplantı açılmıştır.

1. Saygı duruşu ve yoklamanın ardından toplantı açıldı.
2. Divan heyeti kurulması oylandı, hazır 17 temsilciden 8 temsilci evet, 9 temsilci hayır oyu verdi, oyçokluğuyla divan heyeti kurulmamasına karar verildi.
3. Ekli listede ad soyad, TC kimlik no, telefon, blok hesap no bilgileri bulunan, talep eden Blok Temsilcilerinin kendi bloklarına ait banka hesaplarını görüntülemesi, vadesiz blok hesaplarından vadeli hesap açması, vadeli hesapları kapatması ve bu işlemler için internet/mobil bankacılık şifresi almak üzere yetki verilmesine oy birliğiyle karar verilmiştir.
4. Yapı Kredi Bankası'ndaki toplu, sabit ve düzenli ödemelerin online işlem ile yapılabilmesi için Çağrı Kurt'a yetki verilmesine oy birliğiyle karar verilmiştir.
5. Türkiye Ekonomi Bankası, Ziraat Bankası ve Yapı ve Kredi Bankası'ndaki hesapların görüntülenmesi için Kübra Uçaroğlu'na yetki verilmesine oy birliğiyle karar verilmiştir.
6. Asansör, hidrofor, jeneratör, kazan vs. cihazların onarımı için harcama limitinin bütçede blok bazında ayrı ayrı belirlenmesine oy birliğiyle karar verilmiştir.
7. 18.01.2026 Tarihinde yapılan toplantıda kurulmasına karar verilen komisyonların üye seçimine geçildi;

- Demirbaş ve Satın alma komisyonuna, İlke ŞAHİN, Tolga ÖZKUYUMCU, Seyfettin KAYTAZ, Öner KANAT, Altan GÜNAY, Hacı İbrahim AKÇAY
- Personel komisyonuna Ersin ARTANTAŞ, Güven BULUT, Mustafa Şükrü KARAHAN, Devrim ERGİN, Seyfettin KAYTAZ
- İnceleme komisyonuna istekli olmadığından Yönetim ve Denetim Kurulu tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.
- Sosyal Tesis, çevre düzenleme ve peyzaj komisyonuna Ersin ARTANTAŞ, Güven BULUT, Ayten AYDIN, Hacı İbrahim AKÇAY, Altan GÜNAY
- Sosyal Etkinlik komisyonuna Devrim ERGİN

Üye olarak oy birliğiyle karar verilmiştir. Komisyonlara gerek görüldüğünde dışarıdan hizmet alma yetkisi verilmesine karar verilmiştir.

8. Ortak alandaki dükkanlar ve dairelerin kiraya verilmesi, kiracının çıkarılması ve her türlü kira ile ilgili işlemlerin yapılmasına ilişkin olarak yönetime yetki verilmesine oy birliğiyle karar verilmiştir.

9. Kiracılarla yeni kira sözleşmeleri yapılması, kira gelirlerinin ve kira sözleşmelerinin vergi dairesine bildirilmesi, ilgili vergilerin ödenmesi için site yönetimine yetki verilmesine oy birliğiyle karar verilmiştir.
10. Sosyal tesiste eğitimcilerin mesai saatlerinde eğitim vermesinin yasaklanmasına, mesai saatinden sonra yönetimce belirlenecek salon bedelinin ödenmesi koşuluyla özel ders vermesine izin verilmesine, özel ders bedelinin eğitimci tarafından tahsil edilmesine oy birliğiyle kabul edilmiştir.
11. Ekte yer alan işletme projesini ekli listede belirtilen 551 kabul 425 red oyuyla kabul edilmesine oy çokluğuyla kabul edilmiştir.
12. Sitenin Yönetim Kurulu üyeleri tarafından Ankara Gölbaşı Sulh Hukuk Mahkemesinde açılan; (1) Site için binalarda kurulu Uyarıcı ve önleyici yangın sistemleri, Jeneratörlerin hatalı konumlandırılması ve egzoz gazlarının tahliyesi, sistemlerin ve makine dairelerinin ısı ve yalıtım sorunlarıyla ilgili 2021/3 Değişik İş Dosyasındaki Bilirkişi Raporlarında, (2) Site çevresinde bulunan duvarları ile bazı blokların arka ve yanındaki istinat duvarlarındaki çatlaklar, kırılmalar, çökmeler nedeniyle güçlendirme yapılmasıyla ilgili 2021/9 Değişik İş Sayılı Bilirkişi raporlarında, (3) Sitedeki blokların markiz bölgesindeki mermer kaplamalarda fen ve sanat kurallarına uygun olmayan imalatların sebep olduğu kırık, oynama ve hasar olduğu, kör balkonlarda su yalıtımı problemleri olduğu, şaflara erişim için katlarda müdahale kapağı bulunmadığı, çatı katlarında su yalıtımı sorunları bulunduğu, Çatı üstü kompozit kaplamalarda kopmalar olduğu, dış cephe kaplamasında hatalar ve kopmalar olduğu, binaların toprak ile birleşim yerlerinde su yalıtımlarının uygunsuz yapıldığı, baca kapaklarında kırılma ve dökülme, kaplama altındaki yağmur iniş borularında hatalı işçilik ve yetersiz kesit sorunu, dilatasyon bölgesinden alt katlara ve otoparka ciddi su almalarının olduğu, çatı çıkış kapı altlarında izolasyon imatları kusurlu, Drenajların sağlıklı çalışmadığı, bazı bloklarda drenajların kanalizasyona bağlanmadığı konularındaki 2021/10 Değişik İş sayılı bilirkişi raporlarında, (4) Sitedeki Atık Su ve Yağmur Suyu İmalatlarına ilişkin alt yapı sorunları, Doğalgaz Şebekesi İnşaatlarına ilişkin alt yapı sorunları ile Site içi yollar ile kaldırımlara ilişkin hatalı ve eksik imalatlar hakkındaki 2021-4 Değişik İş Sayılı Bilirkişi Raporlarında,

Tespiti yapılan fen ve sanat kurallarına uymayan, eksik, hatalı, kusurlu imalatların hasarının çok kez derhal Toplu Konut İdaresine bildirilmesine rağmen ilgili idare veya proje müellifi firmaların hiçbirinin müdahalede bulunmaması nedeniyle, gerek gizli ayıpların tespiti gerekse sitemizin bugüne kadar yaptığı ve yapacağı gerek harcamaların ve zararların tazmini, gerekse gizli ayıpların giderilmesi yönünde, 26 Bloktaki 1061 bağımsız bölüm sahibini temsil eden Temsilciler Kurulunca, TOKİ Başkanlığı veya müellif firma/firmalara karşı dava açma, bu konuda açılan davalarda 1061 maliki temsil etme, yasal yollara başvurma, ilgililerine ihtarnameler gönderme, ayıp vs. ihbarında bulunmaya yetkisinin Toplu Yapı Yönetim Kuruluna verilmesi oybirliğiyle karar verildi.

13. Personele verilecek zam oranlarının Personel Komisyonunun da görüşü alınarak %10-30 zam arasında belirlenmesine oybirliğiyle karar verildi.
14. Yalıtım ve dilatasyon onarımından sonra T3 bloklardan başlayarak blok otoparklarının yaz aylarında boyanmasına oybirliği ile karar verildi.

KATILIM BLOK SAYISI	ANKARA GÖLBAŞI İNCEK VADİ KONUTLARI BLOK TEMSİLCİSİ LİSTESİ İŞLETME PROJESİ OYLAMA SONUCU				
	BLOK ADI	TEMSİL ETTİĞİ BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KABUL	RED	TEMSİLCİLER
1	T1-1	32	32		İLKER YERLİKAYA
2	T1-2	30	30		AYTEN AYDIN
3	T1-3	32	32		ATILLA MAZLUM
4	T1-4	31	31		ALTAN GÜNAY
5	T1-5	32	32		OSMAN BULUT
6	T2-1	30	30		ÇAĞRI KURT
7	T2-2	29	29		SERADİL BORTEÇİN
8	T2-3	29	29		ORHAN ERBİZ
9	T2-4	30	30		AYŞE NİLGÜN HACİBANOĞLU
10	T2-5	29	29		CABİR BİLİRGEN
11	T2-6	30		30	MUSTAFA ŞÜKRÜ KARAHAH
12	T2-7	31	31		ALİ AKYILDIZ
13	T2-8	30	30		MEHMET BAĞ
14	T2-9	32		32	CANSU YILMAZ
15	T2-10	31		31	ALEV FETTAHLI
16	T2-11	32	32		DEVİRİM ERGİN
17	T2-12	31	31		MUSTAFA ARISAL
18	T2-13	32	32		VUSLAT SANDALLI
19	T2-14	31	31		OGÜN MORKOÇ
20	T2-15	31	31		SERKAN TOKER
21	T2-16	29	29		COŞKUN KARAKAYA
22	T3-1	81		81	ERSİN ARTANTAŞ
23	T3-2	80		80	İLKE ŞAHİN
24	T3-3	85		85	GÜVEN BULUT
25	T3-4	86		86	ÖNER KANAT
TOPLAM		976	551	425	

(İMZALI) İlker Yerlikaya T1-1 Temsilcisi	(İMZALI) Aytan Aydın T1-2 Temsilcisi	(İMZALI) Atilla Mazlum T1-3 Temsilcisi	(İMZALI) Altan Günay T1-4 Temsilcisi	(İMZALI) Osman Bulut T1-5 Temsilcisi	(İMZALI) Çağrı Kurt T2-1 Temsilcisi
(İMZALI) Seradil Bortecin T2-2 Temsilcisi	(İMZALI) Orhan Erbiz T2-3 Temsilcisi	(İMZALI) A.Nilgün Hacibanoğlu T2-4 Temsilcisi	(İMZALI) Cabir Bilirgen T2-5 Temsilcisi	(İMZALI) M.Şükrü Karahan T2-6 Temsilcisi	(İMZALI) Ali Akyıldız T2-7 Temsilcisi
(İMZALI) Mehmet Bağ T2-8 Temsilcisi	(İMZALI) Cansu Yılmaz T2-9 Temsilcisi	(VEKALETEN İMZALI) Alev Fettahlı T2-10 Temsilcisi	(İMZALI) Devrim Ergin T2-11 Temsilcisi	(İMZALI) Mustafa Arısal T2-12 Temsilcisi	(İMZALI) Vuslat Sandallı T2-13 Temsilcisi
(İMZALI) Ogün Morkoç T2-14 Temsilcisi	(İMZALI) Serkan Toker T2-15 Temsilcisi	(İMZALI) Coşkun Karakaya T2-16 Temsilcisi	(İMZALI) Ersin Artantaş T3-1 Temsilcisi	(İMZALI) İlke Şahin T3-2 Temsilcisi	(İMZALI) Güven Bulut T3-3 Temsilcisi
(İMZALI) Öner Kanat T3-4 Temsilcisi	(KATILMADI) Selahattin Bulut T3-5 Temsilcisi				

01.01.2026-31.12.2026 İşletme Projesi

SN.	GİDER KALEMLERİ	2025 GİDERLERİ	ARA TOPLAM	TOPLU YAPI	BLOK TOPLAMI	BLOK	2026 BÜTÇE
ORTAK ALAN GİDERLERİ							
1	ASANSÖR PERİYODİK BAKIM/MUAYENE	₺1.763.490,00					₺3.850.000,00
1.1	Yıllık Muayene Kontrol (Yıllık) T1.2 ler 6.500, T3 ler 8.500 (62 Asansör)		₺600.000,00		₺600.000,00	9.675*62	
1.2	Aylık Periyodik Bakım (3600,00 x 62x 12)(1 personel süreklili)		₺2.500.000,00		₺2.500.000,00	40.322*62	
1.3	Küçük Onarım,Malzeme Tedarik		₺750.000,00		₺750.000,00	12.000*62	
2	ORTAK ALANLAR VE EKİPMANLAR BAKIM ONARIM	₺9.658.345,57					₺9.300.000,00
2.1	Hidrofor Bakım (Yılda 4 Bakım) ve Onarım, Yeni Alım 26 adet	₺457.087,00	₺1.500.000,00		₺1.500.000,00		
2.2.1	Jeneratör (Her blokta 2 adet, 52 Jeneratör, Yılda 3 Bakım) bakım-onarım	₺427.824,00	₺1.500.000,00		₺1.000.000,00	28.800*52	
2.2.2	Jeneratör yağlı bakım			₺500.000,00			
2.3.1	Brülör/Kazan Pargas (Yılda 4 Periyodik Bakım) Bakım ve Onarım	₺720.810,00	₺720.000,00		₺450.000,00		
2.3.2	Brülör/Kazan kaynak ve parça parası			₺270.000,00	26.600*27		
2.4	Alüminyum Çerçeve Pencere Tamir		₺310.000,00		₺310.000,00	5*20.000/21*10.000	
2.5	Su Deposu Tem.Dezenfeksiyonu (T1,2,3 2 26 ad..12 Ton + T3'ler 5 ad.20 ton) x 2 Periyot)		₺1.200.000,00				
2.5.1	yangın su depolarının temizlenmesi için	-		₺900.000,00	28.125*32		
2.5.2	temiz su depolarının temizlenmesi için	₺120.000,00		₺300.000,00	9.375*32		
2.6	Ekipman Muayene (Elektrik İç Tesisat (1.200), Topraklama (1.800) (Yılda 1) Paratoner İyileştirme		₺450.000,00	₺450.000,00			
2.7	Traktör Kiralama ve Yakıt (Tadilat İşl.Malz.ve Atık Nakli) (Aylık 22.000)		₺450.000,00	₺450.000,00			
2.8	Peyzaj Alanları Sulama mlz-Tohum-Gübre İlaçlama Boru ve Fiskiye vb.		₺900.000,00	₺900.000,00			
2.9	İş makinası kiralama (Kepçe, Kamyon)		₺100.000,00	₺100.000,00			
2.10	Rögar Tıkanıklarının giderilmesi		₺200.000,00	₺200.000,00			
2.11	T2.11, T2.12, T2.13 Arasındaki Yolda Küptaş Döşemesi, T2.9 ve T3.3 Pis Su Kanal Yenilemesi		₺820.000,00	₺820.000,00			
2.12	Site Geneli Ort.Alanlar Bakım,Onarım, Malzeme (İnşaat, Tesisat, Elektrik, Levha vb)		₺1.150.000,00	₺1.150.000,00			
3	BEKLENMEDİK GİDER FONU		₺1.000.000,00	₺1.000.000,00			₺1.000.000,00
4	ŞEHİR İÇİ ULAŞIM ARAÇ GİDERİ KİRASI	₺561.971,86	₺750.000,00	₺750.000,00			₺750.000,00
5	TEMİZLİK SARF MALZEME,İLAÇLAMA,TUzlAMA	₺890.191,03					₺1.900.000,00
5.1	Temizlik Malzemesi (Deterjan, Çöp poşeti, tüketim malz. vb)		₺1.500.000,00	₺1.500.000,00			
5.2	İlaçlama ve Haşere ile Mücadele Sözleşmesi (26 Blok, 1 sosyal tesis)		₺200.000,00	₺200.000,00			
5.3	Karla Mücadele Gideri+ tuzlama		₺200.000,00	₺200.000,00			
6	ORTAK ALAN SİGORTA GİDERLERİ	₺1.889.512,09	₺3.500.000,00	₺3.500.000,00			₺3.500.000,00
7	ORTAK ALAN ELEKTRİK GİDERİ (2024 Tük.Kwh: 642.600,618)	₺3.200.323,38					₺4.500.000,00
7.1	5000 KW Geçen 32 Abonelik (2024 Tük.Kwh: 558.570,735)		₺4.000.000,00	₺4.000.000,00			
7.2	5000 KW Altında Kalan 45 Abonelik (2024 Tük.Kwh: 84.029,883)		₺500.000,00	₺500.000,00			
8	PEYZAJ ALANI SU GİDERLERİ + çim biçme tamir yakıt (2024 m3 : 508.000 m3 / 22 Sayaç Abonelik)	₺1.464.287,55	₺2.650.000,00	₺2.650.000,00			₺2.650.000,00
ORTAK ALAN GİDERLERİ TOPLAMI		₺21.153.842,48					

SN.	GİDER KALEMLERİ	2025 GİDERLERİ	ARA TOPLAM	TOPLU YAPI	BLOK TOPLAMI	BLOK	2026 BÜTÇE
9-10	PERSONEL GİDERLERİ						₺43.295.000,00
9.1	Ücret, Fazla Mesai, Yol, Yemek Isınma 40+7 personel için	₺21.286.710,96	₺23.000.000,00	₺23.000.000,00			
9.2	Sgk, Muhtasar		₺14.500.000,00	₺14.500.000,00			
9.3	2026 Ocak Ayı Maaş farkı	₺1.375.000,00	₺1.375.000,00	₺1.375.000,00			
9.4	Kıdem Tazminatı	₺820.096,11	₺1.200.000,00	₺1.200.000,00			
9.5	BLOK YÖNETİCİ,YÖN.KRL.,DEN.KRL.ÜYE ÜCR(YP.18,31,33)	₺1.387.359,00	₺2.720.000,00	₺2.720.000,00			
9.6	İŞ GÜVENLİĞİ-HEKİMİ SÖZLEŞME BEDELİ	₺87.630,00	₺150.000,00	₺150.000,00			
10	İŞ ELBİSELERİ	₺72.168,00	₺350.000,00	₺350.000,00			
PERSONEL GİDERLERİ TOPLAMI		₺25.028.964,07					
11	SOSYAL TESİS GİDERLERİ						₺8.000.000,00
11.1	Doğalgaz Tüketim	₺1.804.579,65	₺3.000.000,00	₺3.000.000,00			
11.2	Elektrik Tüketim (2024 Tük KWh:202.656,991)	₺916.145,83					
11.2.1	5000 KWh Geçen 2 Abonelik (2024 Tük KWh:195.405,834)		₺1.300.000,00	₺1.300.000,00			
11.2.2	5000 KWh Altında Kalan 4 Abonelik (2024 Tük KWh:7.251,157)		₺200.000,00	₺200.000,00			
11.3	Su Tüketim (2024 m3 : 350.000 m3 / 1 Sayaç Abonelik)	₺799.921,04	₺1.500.000,00	₺1.000.000,00			
11.3.1	Havuz Pompa ve motor değişimi			₺750.000,00			
11.4	Bakım-Onarım (iklimlendirme, temiz su, sıcak su boylar, spor aletleri vb)	₺422.578,17	₺1.500.000,00				
11.4.1	Boru Değişimi			₺800.000,00			
11.4.2	Nem Alma Cihazı Kalan Bakiye			₺100.000,00			
11.4.3	Bakım-Onarım			₺850.000,00			
11.5	Sosyal Tesisin Sürdürülebilirliğini Sağlamak İçin Gerekli Ekipman			₺500.000,00	₺500.000,00		
SOSYAL TESİS GİDERLERİ TOPLAMI		₺3.943.224,69					
12	YÖNETİM GİDERLERİ						₺3.180.000,00
12.1	Banka Hizmet, Komisyon	₺5.166,21	₺10.000,00	₺10.000,00			
12.2	Hukuk Müşaviri	₺435.734,99	₺600.000,00	₺600.000,00			
12.3	Hukuk Davaları Harcı	₺669.293,00	₺900.000,00	₺900.000,00			
12.4	Mali Müşavir	₺360.000,00	₺480.000,00	₺480.000,00			
12.5	Yönetim-Muhasebe Programı (Apsiyon)	₺392.836,69	₺450.000,00	₺450.000,00			
12.6	Yönetim Ofis/Mutfak (Telefon,internet,Kırtasiye,Temsil)	₺450.763,13	₺370.000,00	₺370.000,00			
12.7	Nizamiye Çay Kahva Şeker Su		₺120.000,00	₺120.000,00			
12.8	Noter ve Tebligat Gideri		₺250.000,00	₺250.000,00			
YÖNETİM GİDERLERİ TOPLAMI		₺2.313.794,02					
BLOK ÖNÜ HARCAMA GİDERİ		₺315.889,20					
GENEL BÜTÇE TOPLAMI		₺52.755.714,46		₺73.345.000,00	₺9.080.000,00		₺81.925.000,00
AYLIK BÜTÇE PAYI							₺6.827.083,33
TOPLAM BÜTÇENİN 1061 MALİKE DÜŞEN ORTALAMA RAKAM							₺6.434,57
TOPLAM							₺81.925.000,00
2026 YILI İŞLETME BÜTÇESİ UYGULAMA ESASLARI							
1	Sitede oturmayan personele aylık 4.500TL yemek yardımı ve 2.800 TL Ulaşım Yardımı, Sitede oturan personele 3.000 TL Isınma Yardımı Ödenir.						
2	Temsilciler Kurulu Üyelerine (26 Üye) aidatı kadar ücret, Denetçi Üyelere (3 Üye) ortalama aidat tutarı kadar ücret, Yönetim Kurulu Üyelerine (3 Üye) ortalama aidat tutarının üç katı kadar ücret ödenir.						
3	Hizmet Alımları Sözleşme Hazırlıkları ile Toplu Mal Alımları Çalışmaları; Yönetim Kurulu ile İstekli Olan Temsilciler Kurulu Üyelerinden müteşekkil Çalışma Gruplarıyla yürütülecektir.						
4	Asansörlerin revizyonu kapsamında (Halat, Kasnak, İntertör, Kontrol Paneli vb) bağlantılı parçaların değişim Giderleri ile hidrofor, jeneratör, brülör ve kazan yatırımları önceki uygulamalara paralel olarak ilgili Blok tarafından yapılacak olan Yatırım Avans Bütçesi ile karşılanacaktır.						
5	2025 yılı gelirleri kira geliri 583.684 TL, reklam geliri 257.600TL, şarj istasyon geliri 37TL, olmak üzere toplam 841.307.TL olmuştur.						
6	Yönetim Kurulu ihtiyaç duyduğundan ödenekler arasında aktarma yapabilir.						