

Sayın Malikler,

634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanununun ile Toplu Yapı Yönetim Planımızın gereği, Toplu Yapımızın 2024-2025 yılları faaliyet döneminde görev yapan yönetim organlarının görev süresi 2026 Yılı Ocak ayında sona erecek olup 2026-2027 Yılları için yeni yönetim organlarının oluşturulması gerekmektedir.

Öncelikle Yeni Blok Yönetimleri oluşacaktır. Ankara İli Gölbaşı İlçesi İncek Toplu Konutları Toplu Yapı Yönetim Planınının 13 üncü maddesine uygun olarak; Blok Kat Malikleri Kurullarının, 2026-2027 Faaliyet Dönemi için **Yeni Blok Yöneticisi, Yönetici Yardımcısı ile Denetçi Seçimlerini gerçekleştirmek üzere, 04 OCAK 2026 Pazar günü aşağıdaki saatlerde Sosyal Tesiste 2 (iki) ayrı salonda 2026 Yılı Olağan Toplantılarını yapması gerekmektedir. İlk toplantıda toplantı yeter sayısının sağlanamaması durumunda ikinci toplantı 11 OCAK 2026 Pazar günü toplantı yeter sayısı aranmaksızın aynı yer ve saatlerde yapılacaktır.**

- T1-1 ve T1-2 Blok toplantıları saat 10.00,
- T1-3 ve T1-4 Blok toplantıları saat 10.30,
- T1-5 ve T2-1 Blok toplantıları saat 11.00,
- T2-2 ve T2-3 Blok toplantıları saat 11.30,
- T2-4 ve T2-5 Blok toplantıları saat 12.00,
- T2-6 ve T2-7 Blok toplantıları saat 12.30,
- T2-8 ve T2-9 Blok toplantıları saat 13.00,
- T2-10 ve T2-11 Blok toplantıları saat 13.30,
- T2-12 ve T2-13 Blok toplantıları saat 14.00,
- T2-14 ve T2-15 Blok toplantıları saat 14.30,
- T2-16 ve T3-1 Blok toplantıları saat 15.00,
- T3-2 ve T3-3 Blok toplantıları saat 15.30,
- T3-4 ve T3-5 Blok toplantıları saat 16.00.

İkinci Olağan Toplantının yeter sayı aranmaksızın yapılacağı hüküm altına alınmışsa da, Yönetim Planının, Yöneticinin (Md.17/b) ve Denetçinin (Md.20/b) seçimiyle ilgili olan **“Yönetici/Denetçi, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile seçilir. Birinci ve ikinci tur oylamalarda, Yönetici/denetçi adaylarından herhangi biri salt çoğunlukla seçilemez ise, üçüncü tur oylamada en çok oy alan aday, Yönetici/Denetçi seçilmiş olur. Eski Yönetici/Denetçi tekrar seçilebilir.”** Hükümü gereğince, seçilmede kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğunun aranmalıdır.

Bu vesileyle Ayrıca hatırlatmak isteriz. Kat Malikleri sorumluluklarının bilinciyle ve isteyerek toplantılara gelmeli, blok ve toplu yapının yönetim organları seçimleri ile karar alma süreçlerine aktif katılımı gerekmektedir. 26 Blok, 1061 Bağımsız bölümde Yaklaşık 4300 sakinin yaşadığı toplu yapımızda, Blok Yöneticilerimiz bloklarındaki sorunları çözmeli, Yönetim Kurulu da site ortak alanlarındaki sorunları çözmelidir. Kat Mülkiyeti Kanununun da emrettiği bu yaklaşımla, 2025 yılında yönetim kurulu; sosyal tesiste bozuk olan yangın algılama santralini aktif hale getirdi, giyinme dolaplarının kilitlerini çalışır hale getirdi, Turknetten bedelsiz fiber kablo döşeme hizmeti alındı, Yönetim Finans düzeninin bozan 43 gün sonra hesaplara intikal eden Apsiyondan yapılan ödemelerin ertesi gün yönetim hesaplarına gelmesi sağlandı, bozuk spor aletleri ve ekipmanlar onarıldı, havuz onarımı yapıldı, mevzuat gereği cankurtaran malzemeleri temin edildi, site ve blok ortak yerlerindeki yangın söndürme tüpleri dolduruldu, kullanacak personele eğitim verildi, yangın tatbikatı icra edildi, yangın hollerindeki çıkışı kapayan eşyalar kaldırıldı, blok görevlilerine iş güvenliği ve asansörden kurtarma eğitimi verildi, birçok sakinimizin şikayet ettiği bozuk küptaş yollarını onardı, blok ve çevre ilaçlaması periyodik olarak yaptırıldı, mevzuat gereği temiz su kazanlarının temizliği ve dezenfeksiyon çalışmaları yaptırıldı, elektrikli şarj cihazı sayısı 6'ya çıkarıldı, blok garajlarındaki elektrikli şarj karmaşıklığına son verildi, blokların elektrik kullanımı puant ölçümleri yaptırıldı, paratoner ölçümleri yaptırıldı, Tokiden T3 Bloklarda kaçak gözüken yangın pompaları elektrik projesi için ücretsiz destek alındı, T1 ve T2 ler jeneratör elektrik projesi için görüşmeler devam ediyor, daha önceden bloklar peyzajından sökülmüş eksik aydınlatma direklerini temin etti, otomatik sulama sistemi olmayan ve çim ekilmeyen bütün alanların eksikliklerini giderdi, blok önü yapılmamış olan T2-13 bloğun granit kaplaması döşemesini tamamladı, blok önü işleri

yapılır iken eksik kalan bölümleri tamamladı, yalıtım sorunu yaşayan birçok blokta onarımlar yapıldı, T2-11, 12 ile 13 blok arasında 3 yıldır bozuk alan kanal kazısı yapılmış ve yeni beton kanal döşemesi yapıldı (Eksiklikleri giderilmeye çalışılıyor), sosyal tesiste sağlığını tehdit eden Nem Alma Santralini Aktif hale getirmeye, çalışmayan Güvenlik Kameraları yerine yeni IP Kamera Sistemi Kurmaya, Telafisi olmayan can ve mal kayıpları yaşatabilecek kaplama düşmelerinin önüne geçmek için sertifikalı tecrübeli dağcılarla cephe onarım işlerini başlatmış 4 Bloğun yüksek katlarındaki onarımlara müdahale edilmiş, 8 bloğun blok önü kaplamalarını kendi personeliyle tamamlamıştır. Yeterli kaplamamız elimizdedir kalan 16 bloğun girişlerindeki kaplamalar kendi personelimiz ya da dışardan hizmet alımıyla tamamlanacaktır. Yıldırımından etkilenen karasal tv yayınları ile blok girişlerindeki diafon arızalarındaki onarım süreci devam ediyor. 5 blokta sorunlar yaşıyoruz kısa zamanda onlarda çözülecektir. Güvenlik Nizamiyelerinde kullanılan Plaka tanıma Sistemi yazılım ve donanım bakımları lisans sahibi firmaya yaptırılmıştır. Tamamını yazamadığımız bütün işleri mükemmel yaptık, en iyisi yaptık gibi bir iddiamız tabiki yok. Ancak şundan emin olunması gerekir ki yönetim kurulu elinden gelenin en iyisini en uygun fiyatlarla yapabilmek için var gücüyle çalışmış ve çalışmaya da devam etmektedir. **Yönetim Kurulumuz bu işleri, ek bütçeler yapip maliklere ek külfetler getirmeden, elindeki mevcut ve gelirler ile gerçekleştirme çabasının da mutlaka göz önünde bulundurularak değerlendirmeler yapılması gerekir.**

Blok Yönetimleri de sorumlulukları gereği olarak, 10 blokta paslanan su boruları yerine plastik su boruları döşettirdi ve sakinlerimiz temiz suya kavuştu, 4 Blok yangın santrallerini aktif hale getirdi, 4 Blokta çalışmalar sürüyor, 4 blok ve garajlarına IP kameralar takıldı 4 blokta çalışmalar sürüyor, 3 Blok blok içlerinin boyalarını yaptırdı, 2 blok bacalarına rüzgar gülleri taktırdı 2 blok teklif alma süreçlerini yürütüyor.

Blok Yönetimlerinin, sadece kendi sakinlerinin kullandığı blok ortak alanlarında ciddi iyileştirmeler yaptığını gözlemlemekteyiz. Sakinlerimiz için çalışmalar yürüten bütün blok yönetimlerine teşekkürü borç biliriz. Bazı bloklarımızda ise toplantılara katılım olmadı, bütçeler oluşturulmadı, iyileştirmelere başlanamadı. Yıl içerisinde yapılan Blok Toplantılarında çoğunluğun sağlanmadığını, katılımın olmadığını, bazen toplantılara sadece yöneticinin geldiğini, başka bir malik gelmediğini üzülenek tespit etmiş bulunuyoruz. Maliklerin sorumluluğu sadece belirlenen aidatı ödemek değildir, bu aidat nereye gidiyor, hangi işlere harcanıyor diye sorgulaması ve karar süreçlerine katılması gerekir. Sitemizde yıllardır süren kronik sorunların çözülememesinin temelinde hem site ortak alanlarında hem de bloklarda sadece toplu yapı yönetim kurulunun sorumluluğunun olduğunu kabul edip, her şeyi yönetim kurulundan beklemek olduğunu kabul etmemiz gerekir. Böyle bir yaklaşımla yönetim kurulunun kısıtlı bütçe ve insan kaynağıyla bu sorunları kökten çözmesi olası değildir. 2025 yılında algı kırılması yaşandı, farkındalık yaratıldı ve çok şükür bloklarımızda ve ortak alanlarda iyileştirme sürecine başlandı. **Bu iyileştirmelere devam edilebilmesi için bir başka farkındalık da, sorunların çözümünde sadece yönetim organlarının değil maliklerin de sorumluluğunun bulunduğunu fark etmesiyle ortaya çıkacaktır. Malikler ilk başta sorumluluklarını bilerek mutlaka blok toplantılarına gitmeli, bilinçli katılım ile karar süreçlerine ve seçim süreçlerine katılmalı, bu yaklaşımla çalışacak yöneticisini seçmeli, toplu yaşam kültürü ile dayanışma içerisinde sorunların çözümüne katkı vermelidir.**

LÜTFEN YENİ DÖNEMDE, YENİ YAKLAŞIMLA, YENİ BİR YILDA BU FARKLILIĞI GÖSTERİN, BLOK TOPLANTILARINA 4 OCAKTA ÇOĞUNLUKLA KATILIN YENİ DÖNEM YÖNETİCİLERİNİZİ SEÇİN. ZORUNLULUK HALİNDE KATILAMAYACAĞINIZ MUTLAKA TEMSİL EDİLMENİZ İÇİN VEKALET VERİN.

İyi Komşulukla, Huzur, Güven ve Sağlık İçerisinde Daha güzel yarınlara ulaşmak dileğiyle, bilgi ve takdirlerinize sunulur.

Selam ve Saygılarımızla.

TOPLU YAPI YÖNETİM KURULU

**Mehmet Bağ
Sayman Üye**

**Atilla Mazlum
Başkanvekili**

**Recai Çırpan
Başkan**