



ARDIÇLI EVLER SİTESİ YÖNETİM KURULU

FAALİYET RAPORU

RAPOR DÖNEMİ: 18.12.2025 – 31.03.2026

YÖNETİM KURULU :

Yönetim Kurulu Başkanı : Alaettin AKTAY

Y. K. Başkan Yardımcısı : A. Gözde YÜCE

Y.K. Sayman Üye : Oğuz KOZAN

Site Müdürü : Ayhan YAVUZ

DENETİM KURULU :

Denetçi : Eftal GÜVEN

Denetçi : Devrim BUDAK

Denetçi : Uğur GÜVEN

Sayın Kat Malikleri, Değerli Komşularımız,

Ardıçlı Evler Site Yönetim Kurulu olarak, görev süremizin ilk dört ayını geride bırakırken sizlerle bir araya gelmekten memnuniyet duyuyoruz. Bu süreçte amacımız; sitemizin yaşam kalitesini yükseltmek, ortak alanlarımızı daha düzenli ve güvenli hale getirmek ve siz değerli komşularımızın beklentilerine en doğru ve etkin şekilde karşılık vermek olmuştur.

Göreve geldiğimiz ilk günden itibaren; şeffaf, katılımcı ve çözüm odaklı bir yönetim anlayışını kararlılıkla hayata geçirdik. Alınan kararlar ve uygulamaya geçirilen çalışmalar neticesinde; ada yöneticilerimizin, kat maliklerimizin ve oluşturulan komisyonların katkılarıyla somut ve kalıcı sonuçlar elde ettik.

Tüm süreçleri 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planımız çerçevesinde, titizlik ve disiplinle yürüttük.

Kısa sayılabilecek bu dört aylık süre içerisinde, sitemiz adına önemli kazanımlar sağlanmış, uzun süredir devam eden bazı sorunlar çözüme kavuşturulmuş ve birçok alanda somut ilerlemeler kaydedilmiştir.

Bu süreçte hayata geçirilen faaliyetler ile birlikte sitemiz için hayati öneme sahip ve doğrudan katkı sağlayan gelişmeler hakkında sizleri bilgilendirmek isteriz.

Saygılarımızla

**ARDIÇLI EVLER SİTESİ
YÖNETİM KURULU**

GÜVENLİK HİZMETLERİ:

Güvenlik hizmet alım sözleşmemizin 31 Aralık 2025 tarihinde sona erecek olması nedeniyle, vakit kaybetmeden yeni dönem için güvenlik şartnamesi hazırlanmış ve hizmet vermek isteyen firmalara iletilmiştir. Ocak 2026'da asgari ücretin netleşmesinin ardından firmalarla görüşmeler gerçekleştirilmiş, alınan teklifler değerlendirilmiş ve mevcut hizmet sağlayıcımız Bengi Güvenlik ile yola devam edilmesine karar verilmiştir. Bu kararda, site sakinlerimizin memnuniyeti, hazırlanan şartnameye uygunluk ve sitemizin menfaatleri belirleyici olmuştur.

Sitemizin bulunduğu ilçenin son yıllarda artan nüfusu ve kozmopolit yapısı, güvenlik hizmetinin önemini daha da artırmıştır. Bu doğrultuda, siz değerli sakinlerimizin huzur ve güven içinde yaşamını sürdürebilmesi adına gerekli tüm tedbirler titizlikle gözden geçirilmiş ve güncellenmiştir. Özellikle yılbaşı ve bayram gibi özel dönemlerde alınması gereken ilave önlemler firmaya yazılı olarak iletilmiş, bu önlemlerin uygulanması yönetimimiz tarafından yakından takip edilmiştir.

Güvenlik personeline verilen eğitimler düzenli olarak izlenmiş, periyodik denetimler sonucunda hazırlanan raporlar değerlendirilmiş ve gerekli durumlarda anında müdahalelerde bulunulmuştur. Olası risklerin önüne geçebilmek adına düzenli etüt çalışmaları da sürdürülmüştür.

Siteyi çevreleyen güvenlik duvarları ile üzerlerindeki tel çitlerin bakım ve onarımları kesintisiz olarak sürdürülmekte, güvenlik noktalarında görev yapan personelin takibi ise büyük bir titizlikle yapılmaktadır.

Sitemizin güvenliğini sürdürebilmek için tüm site sakinlerimizin bireysel sorumluluklarını yerine getirmesi büyük önem taşımaktadır.



ORTAK ALAN TEMİZLİK – PEYZAJ

Yaklaşık 650 dönüm arazi üzerine kurulu sitemizin cadde, sokak ve yürüme yolları ile ortak alanlarının, havuz ve sosyal alanları dâhil olmak üzere tüm yeşil alan, patika vb. alanlarının temizliği günlük yapılmaktadır. Belli bir program dahilinde yapılan çalışmalar gerek peyzaj ve temizlik şefimiz gerekse de site müdürümüz tarafından sürekli denetlenmektedir.

Sitemizde çöp, çimen ve diğer atıklardan olmak üzere her gün ortalama 5 ton civarı kadar katı atık toplanmakta ve sitenin dışına çıkarılması sağlanmaktadır.

Saha personellerimiz ile haftalık – aylık toplantılar yapılmış proje içi görsel ve pratik uygulamalı eğitimler verilmiştir. Site sakinlerimizden gelen gerek temizlik gerekse peyzaj talepleri ivedilikle ilgili birimlere aktarılmış ve sonuçlandırılıncaya kadar sürecin takibi sağlanmıştır.

Sitemiz ortak yeşil alanlarının bakımı düzenli yapılmakta ayrıca görsel olarak ta siz değerli komşularımıza hitap edebilmesi için her yılın Mart ayına kadar budama çalışmaları özenle yapılmaktadır.

Ardıçlı Evler Sitesi İstanbul Avrupa yakasının peyzaj anlamında en zengin sitelerinden biri olması sebebi ile mevcudu korumak ve geliştirmek için yönetiminiz ve peyzaj ekibimiz büyük bir titizlikle çalışmaktadır. Her ay düzenli saha taraması yapılmakta, kuruyan ya da sağlıklı bitkilerin yerine yeni ve zemine uygun bitkiler alınarak dikilmektedir.



TEKNİK HİZMETLER

Sitemizde yaşam konforunun kesintisiz şekilde sürdürülebilmesi adına; temiz su şebekesi, saha dağıtım panoları, sokak aydınlatmaları, doğalgaz sistemi, atık ve yağmur suyu hatları, bahçe sulama sistemleri, su depoları, hidroforlar, trafo merkezleri, jeneratörler ile TV uydu ve yayın dağıtım altyapılarının düzenli ve sorunsuz çalışması teknik ekibimiz tarafından 7/24 titizlikle takip edilmektedir.

Ortak alanlarda yer alan aydınlatmalardan jeneratörlere, sulama sistemlerinden havuz ekipmanlarına kadar birçok teknik unsur sürekli kontrol altında tutulmakta; 5 kişilik teknik ekibimiz hem sahada hem de site sakinlerimizden gelen villa içi taleplere hızlı ve çözüm odaklı şekilde kesintisiz destek sağlamaktadır.



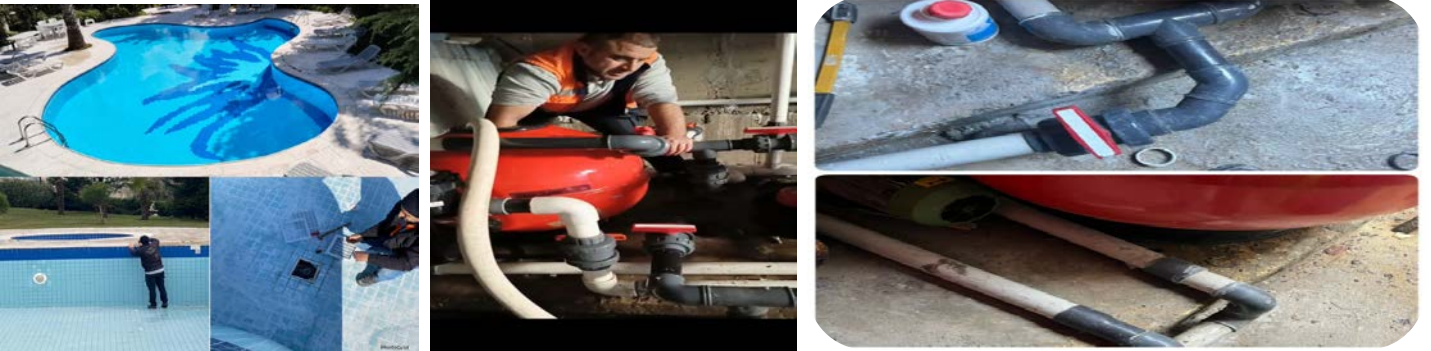
SİTE İÇİ KURUM HİZMETLERİ (İSKİ - BEDAŞ)



Sitemizde BEDAŞ ve İSKİ altyapısına ait kablo ve borularda oluşan arızalarda ilgili kurumlarla hızlıca iletişime geçilmiş, sorunlara en kısa sürede müdahale edilmesi sağlanmıştır. Müdahale sonrası oluşan kazı alanları ve sökülen taşların da yine ilgili ekipler tarafından eski haline getirilmesi titizlikle takip edilmiştir.

Bununla birlikte, teknik servis ekibimiz tarafından aylık ortalama 1.115 adet elektrik, su ve tesisat arızasına müdahale edilmiş; site sakinlerimizden gelen taleplere hızlı, çözüm odaklı ve kesintisiz şekilde yanıt verilmiştir.

ORTAK ALAN ADA HAVUZ BAKIM VE ONARIMLARI:



Sitemiz sınırları içerisinde toplam 26 adet ortak ada havuzu bulunmakta olup, bu alanların bakım ve düzenli takibi 3 havuz operatörümüz tarafından titizlikle yürütülmektedir. Havuz bakımları kış aylarında da kesintisiz şekilde sürdürülmekte; yaz sezonunda siz değerli komşularımızın güvenli ve konforlu bir şekilde kullanımına hazır hale getirilmesi için teknik ekibimiz ve havuz operatörlerimiz özenle çalışmalarını sürdürmektedir.

ULAŞIM VE SERVİS HİZMETİ

Sitemiz sakinlerinin site dışına ulaşımını kolaylaştıran ring servisi, görev süremiz boyunca kesintisiz şekilde hizmet vermeye devam etmiştir. Mart 2026 itibarıyla sözleşme süresinin sona ermesi üzerine gerekli görüşmeler yapılmış ve mevcut firma ile yeni dönemde de çalışmaya devam edilmesine karar verilmiştir.

Bölgemizde artan trafik yoğunluğu göz önünde bulundurularak, Akkayalar Turizm tarafından ring servisine entegre edilen canlı konum uygulaması aktif olarak kullanılmaya devam etmektedir. Bu sayede site sakinlerimizin duraklarda bekleme süreleri azaltılmış, olası gecikmelerin anlık olarak takip edilebilmesi sağlanmıştır.



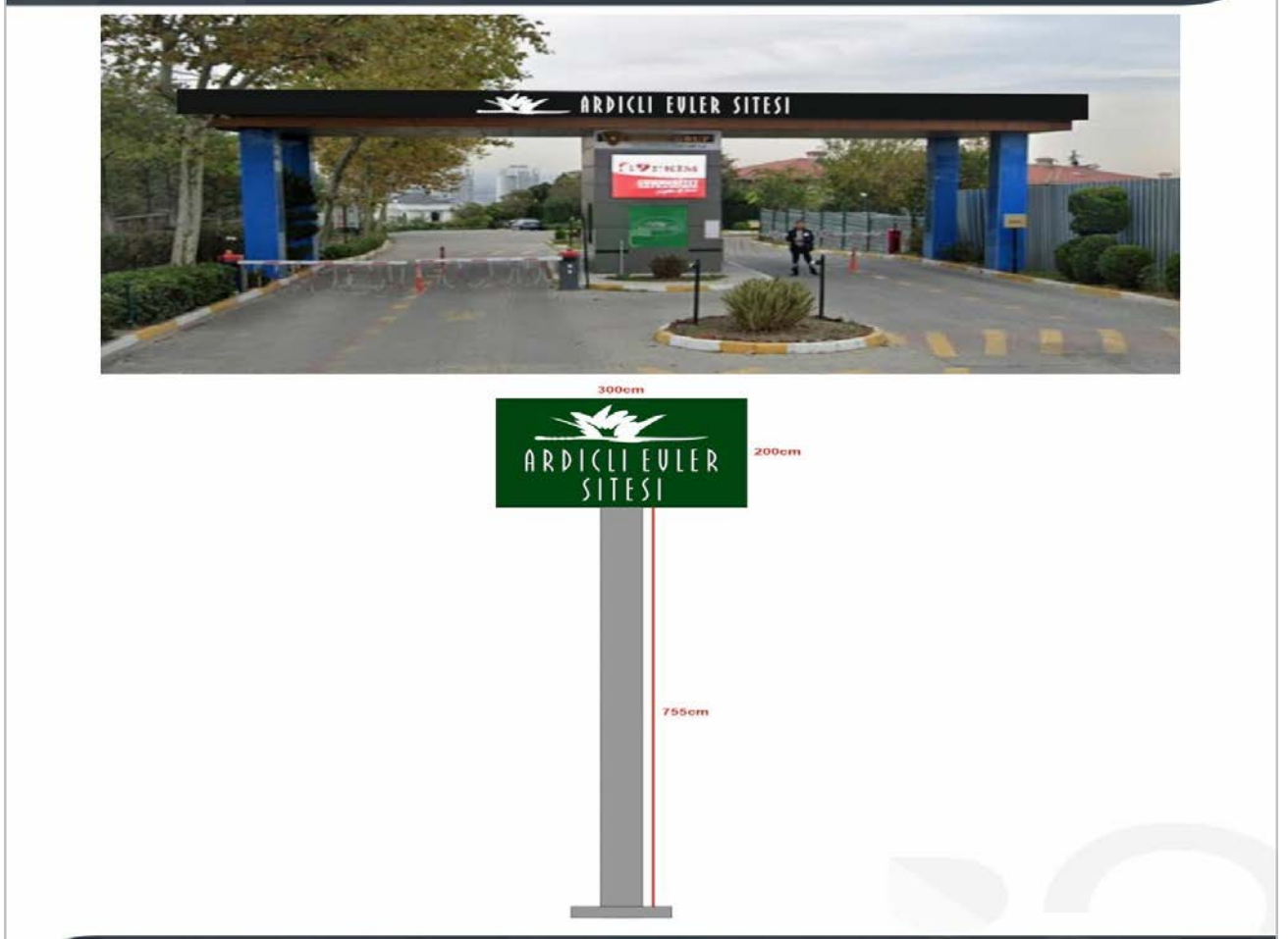
ORTAK ALAN LEVHA VE PLAKALARI İLE KAZAN DAİRELERİNİN YENİLENMESİ VE BOYANMASI



Ortak alanlarımızda arızalı aydınlatma direkleri ile ihtiyaç duyulan yön levhaları, teknik ekibimiz tarafından gerekli malzemeler temin edilerek kısa sürede tamamlanmıştır. Site sakinlerimizden gelen talepler ile yönetim ve saha ekiplerimizin tespitleri doğrultusunda, ortak alanlardaki eksiklikler ivedilikle giderilmektedir.

Zamanla yıpranan yön tabelaları, uyarı levhaları ve aydınlatma direklerinin bakım, onarım ve yenileme çalışmaları düzenli olarak sürdürülmektedir. Ayrıca, kazan dairelerinde paslanma oluşan aksamlar boyanarak gerekli bakım ve iyileştirmeleri titizlikle gerçekleştirilmiştir.

SİTEMİZ GİRİŞ KAPISI TABELALARI VE ORTAK ALAN TOTEM TABELASI



Ardıçlı Evler sitemizin giriş kapısı tabelaları ile site içi yönlendirme levhalarının yaklaşık 25 yıllık olması ve çevresel etkiler nedeniyle yıpranmış bulunması üzerine, bugüne kadar gerekli bakım ve iyileştirmeler yönetim ekibimiz tarafından düzenli olarak gerçekleştirilmiştir.

Kalıcı çözüm sağlanması amacıyla yapılan piyasa araştırması sonucunda, uygun maliyetle kalite taahhüdü sunan Üçyüz firması ile anlaşma sağlanmıştır. Bu kapsamda, site giriş kapılarımızda yer alan logolu tabelalar yenilenmiş; ayrıca sitemize gelen misafirlerin yön bulmasını kolaylaştırmak adına, otoyol ve E-5 üzerinden görülebilecek şekilde 130 ada bölgesine “Ardıçlı Evler Sitesi” ibareli büyük totem tabela yaptırılmıştır.

Bununla birlikte, site genelindeki tüm yön tabelalarının yenilenmesine yönelik çalışmaların devamı için 2026–2027 İşletme Projesi kapsamında gerekli bütçe planlaması yapılmıştır.

SEPETLİ ARACIN SİTEMİZE KAZANDIRILMASI

Ardıçlı Evler Sitesi bünyesinde 2013 yılından bu yana kiralık olarak kullanılan, 34 PSG 09 plakalı özel amaçlı sepetli vinç aracına ilişkin sözleşmede öngörülen kira artışının uygulanmaması ve sözleşme hükümlerine aykırı durumların oluşması nedeniyle, aracın mülk sahibi tarafından hizmetten çekileceği belirtilmiştir.

Konu, yönetimimiz ve dernek yönetimi tarafından detaylı şekilde değerlendirilmiş; yapılan piyasa araştırmaları sonucunda yeni kiralama bedellerinin sitemiz açısından yüksek maliyetler oluşturacağı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, uzun vadede daha ekonomik ve sürdürülebilir bir çözüm olarak söz konusu aracın satın alınmasının sitemiz menfaatine olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu kapsamda araç, Ardıçlı Evler Folklor Turizm Gençlik ve Spor Kulübü Derneği üzerinden satın alınmış, dernek ile yapılan protokol çerçevesinde, aylık 8.534,00 TL + KDV bedel üzerinden ve 10 yıllık toplam 1.000.000,00 TL (Bir milyon Türk Lirası) peşin ödeme ile sitemiz adına kiralanarak hizmete kesintisiz devam etmesi sağlanmıştır.

YOL SÜPÜRGE APARATI SATIN ALIMI

Ardıçlı Evler Sitesi ortak alanlarının temizlik faaliyetlerini daha hızlı, etkin ve detaylı şekilde gerçekleştirebilmek amacıyla yol süpürme aparatı satın alınmıştır. Bu doğrultuda cadde ve sokaklarımızın temizliği daha hızlı ve verimli bir şekilde yapılmaya başlanmıştır.

Ayrıca; tüm ortak alanlarımız, ortak kullanım bölgelerimiz, çocuk parklarımız ve ada havuz barlarımızın temizlik ve bakım çalışmaları ekiplerimiz tarafından düzenli ve titizlikle sürdürülmektedir.



ARDIÇLI EVLER SİTESİ'NDE DİJİTAL DÖNÜŞÜM

Ardıçlı Evler Sitesi Dijitalleşiyor!

Değerli site sakinlerimiz,

Sizlere daha hızlı, daha şeffaf ve daha etkili hizmet sunabilmek adına önemli bir adım attık. Ardıçlı Evler Sitesi artık **dijital platformlarda!**

Bu kapsamda, site yönetimi ile iletişiminizi kolaylaştıracak ve süreçleri daha yakından takip edebilmeyi sağlayacak yeni uygulamalar devreye alınmıştır.

📱 Mobil Uygulamamız Yayında!

Mobil uygulamamız sayesinde site içerisinde karşılaştığınız arızaları kolayca bildirebilir, taleplerinizi iletebilir ve tüm süreçleri anlık olarak takip edebilirsiniz.

🗳️ Anket ve Görüşleriniz Artık Daha Değerli

Yönetim olarak siz değerli sakinlerimizin görüşlerine daha hızlı ulaşabilmek adına uygulama üzerinden anketler düzenlenmekte; böylece karar alma süreçlerine aktif katılımınız sağlanmaktadır.

📷 Instagram Hesabımız Açıldı!

Sitemizde gerçekleştirilen çalışmalar, duyurular ve güncel gelişmeler artık Instagram hesabımız üzerinden de düzenli olarak sizlerle paylaşılmaktadır.

🌐 Daha Güçlü İletişim, Daha Güzel Bir Yaşam Alanı

Altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi adına Superonline ve Türk Telekom yetkilileri sitemize davet edilmiş; mevcut fiber altyapı sorunları yerinde incelenerek kendilerine aktarılmıştır. İlgili firmalar, kendi altyapılarına ilişkin sorunların giderilmesi yönünde gerekli çalışmalarını gerçekleştireceklerini beyan etmişlerdir.

Tüm bu adımlarla hedefimiz; siz değerli komşularımızla daha güçlü, hızlı ve şeffaf bir iletişim kurmak, birlikte daha konforlu ve sürdürülebilir bir yaşam alanı oluşturmaktır.

SPOR TESİSİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİNE İLİŞKİN SÜRECİ, GEREKÇE VE SONUÇLAR

Ardıçlı Evler Site Yönetimi ile Ramazan Hacıoğlu arasında, fitness center, spa, kafe ve kapalı havuz olarak kullanılmak üzere spor ve sağlık amaçlı tesisin kiralanmasına ilişkin sözleşme önceki yönetim döneminde imzalanmıştır. Söz konusu kira kontratı 15 Temmuz 2023 tarihinde yapılmış, 06 Eylül 2023 tarihli genel kurulda Ada/Parsel Temsilciler Kurulu'ndan gerekli yetki alınmıştır.

Akabinde, 18 Eylül 2023 tarihinde Temmuz ve Ağustos aylarına ait toplam 300.000,00 TL kira bedeli geriye dönük olarak ödenmiştir. Başlangıçta aylık 150.000 TL + stopaj (37.500,00 TL) olarak belirlenen kira bedeli, endeks artışlarıyla birlikte 275.000,00 TL + stopaj (68.750,00 TL) seviyesine yükselmiştir.

Önceki yönetim döneminde, kiralanan taşınmazın site sakinlerimizin kullanımına sunulması amacıyla spor tesisi olarak işletilmesi planlanmış; bu doğrultuda üçüncü şahıslarla görüşmeler yapılmış ve ayrıca bu amaçla ek aidat toplanmıştır. Ancak taşınmazın ağır hasarlı durumda olması ve kapsamlı bir tadilat gerektirmesi nedeniyle bu plan uygulanamamıştır.

Yeni yönetim olarak göreve başlamamızın ardından yapılan detaylı incelemelerde, söz konusu taşınmazın kullanılabilir hale getirilebilmesi için yaklaşık 15–20 milyon TL tutarında bir tadilat gerekeceği tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra, taşınmazın siteye ait olmaması, mevcut haliyle teslim alındığına dair bir tutanak bulunmaması ve kira sözleşmesinin site yönetimi aleyhine ciddi mali yükümlülükler içermesi önemli riskler olarak değerlendirilmiştir.

Hukuki incelemeler sonucunda, gerekli tadilat yapılmaksızın taşınmazın iade edilmesi halinde yüksek tazminat yükümlülükleri ile karşılaşılacağı de ortaya konmuştur.

Tüm bu hususlar; yüksek kira ödemeleri, taşınmazın aktif olarak kullanılamaması, ek aidat yükü ve sözleşmeden doğan riskler birlikte değerlendirilerek, 20.01.2026 tarihli anlaşma ile mülk sahibi ile karşılıklı mutabakat sağlanmış ve kira sözleşmesi feshedilmiştir. Yapılan fesih protokolü ile taraflar karşılıklı olarak birbirlerini ibra etmiş, geçmişe ve geleceğe yönelik tüm hak ve taleplerden feragat edilmiştir.

Bu karar ile sitemiz, **yüksek maliyetli bir yatırım yükünden** ve olası **hukuki risklerden** kurtarılmıştır. Ayrıca sözleşmenin sonlandırılmasıyla birlikte, ilerleyen dönemlerde ödenmesi gereken **kira giderleri ortadan kaldırılmış**; daha şimdiden önemli tutarda kira ödemesinin site bütçesinde kalması sağlanmıştır.

ECRİMİSİL DAVASI: YÜRÜTMENİN DURDURULMASI VE RED KARARI İLE SÜRECİN LEHİMİZE GELİŞİMİ

Ecrimisil davasında, süreç içerisinde alınan yürütmenin durdurulması kararı sayesinde olası tahakkuk ve buna bağlı hesaplarımıza haciz uygulanması riski ortadan kaldırılmış, bu yönüyle önemli bir hukuki ve mali güvence sağlanmıştır.

Devam eden yargılama neticesinde ise mahkeme tarafından dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, böylece sitemiz açısından ciddi bir mali yük doğurma ihtimali bulunan süreç mevcut haliyle lehimize sonuçlanmıştır. Bu gelişme, site bütçesi ve mali sürdürülebilirlik açısından son derece olumlu ve sevindirici bir kazanım niteliğindedir.

Bununla birlikte kararın gerekçesi incelendiğinde, sürecin esas yönünden ziyade usule ilişkin eksiklikler nedeniyle iptal edildiği, davalı idare tarafından mevzuatta öngörülen şartların eksiksiz şekilde yerine getirilmesi halinde sürecin yeniden başlatılabilme veya istinaf edilme ihtimalinin bulunduğu anlaşılmaktadır.

Ancak geline nokta, kazanılmış olan bu zaman ve hukuki avantaj, davalı idare ile yapılacak karşılıklı görüşmeler ve yapıcı diyaloglar sayesinde sürecin sitemiz lehine kalıcı olarak çözüme kavuşturulabilmesi adına önemli bir fırsat sunmaktadır.

Bu sürecin başlangıcında gerekli hukuki adımların atılmasını sağlayan önceki yönetime teşekkürlerimizi sunar, mevcut yönetim olarak süreci titizlik ve kararlılıkla takip ederek sitemizin hak ve menfaatlerini en üst düzeyde korumaya devam edeceğimizi bilgilerinize arz ederiz.

TOPLU YAPI HAKKINDA ADA YÖNETİCİLERİ BİLGİLENDİRME TOPLANTISI

TOPLU YAPI – TAPU SÜRECİ HAKKINDA BİLGİLENDİRME

Yıllardır farklı platformlarda gündeme gelen, çeşitli girişimlere rağmen somut bir sonuca ulaştırılamayan Toplu Yapı tapu süreci, yönetimimiz tarafından kararlılıkla ele alınmış ve titizlikle yürütülerek kesin olarak tamamlanmıştır.



Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ve Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile gerçekleştirilen görüşmeler ve koordinasyon neticesinde, talep edilen tüm evraklar eksiksiz şekilde hazırlanmış, ilgili kurum ve paydaşlardan temin edilerek sürecin sağlıklı ilerlemesi sağlanmıştır.

Site yönetim kurulumuz, toplantıya katılım sağlayan ada / parsel temsilcilerimize sitemizin içerisinde bulunduğu tüm süreçler hakkında detaylı bilgi vermiştir. Tüm ada / parsel yöneticilerimiz sürecin sonuca ulaşması adına imza vermişlerdir. Ayrıca sitemiz ada / parsel temsilcileri ile sitemiz eksiklikleri ya da hayata geçirilebilecek projeleri hakkında fikir alışverişinde bulunulmuş ve toplantı iyi niyet temennileri ile sonlandırılmıştır.

Belgelerin Esenyurt Tapu Müdürlüğüne teslimi ile birlikte işlemler tamamlanmış ve geçmişte sonuçlandırılmayan bu süreç, ilk kez bu ölçekte sistemli ve kesintisiz bir şekilde neticeye ulaştırılmıştır.

Bu kapsamda, yönetim kurulumuz tarafından sitemizde bulunan 735 bağımsız bölümün her birine ait belgeler ayrı ayrı imzalanmış, düzenlenmiş ve Tapu Müdürlüğü nezdinde tüm işlemler sonuçlandırılmıştır.

Sürecin kesinleşmesiyle birlikte bilgiler e-Devlet sistemine yansıtılmış olup, an itibarıyla sistem üzerinden görüntülenebilmektedir.

Bilindiği üzere bu konu, sitemiz açısından uzun yıllardır çözüm bekleyen önemli bir başlık olup, zaman zaman farklı yaklaşımlarla gündeme taşınmış ve çeşitli şekillerde değerlendirilmiştir. Geline nokta, bu sürecin neticelenmesiyle birlikte söz konusu belirsizliklerin ve farklı amaçlarla kullanılabilir alanların da ortadan kaldırılmış olması, sitemiz adına ayrıca önem arz etmektedir. **Sitemizin marka değerini korumak birinci önceliğimizdir!**

Yönetim kurulu olarak, göreve geldiğimiz günden bu yana söz verdiğimiz şekilde; takip eden, sonuç odaklı ve kalıcı çözümler üreten bir anlayışla hareket ettiğimizi bir kez daha ifade etmek isteriz. Bu önemli sürecin söz verdiğimiz şekilde başarıyla tamamlanması, sitemiz adına uzun yıllardır süregelen önemli ihtiyacın giderildiğinin en somut göstergesidir.

Bu sürece katkı sağlayan tüm ada temsilcilerimize ve destekleriyle yanımızda olan değerli komşularımıza teşekkür ederiz.