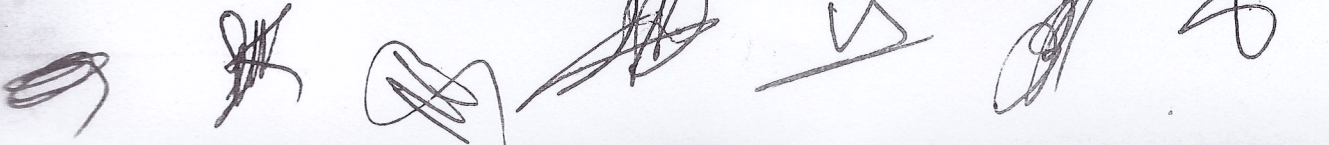


**ERAYKENT SİTESİ ÇAĞDAŞ BLOKLARI**  
**OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI**

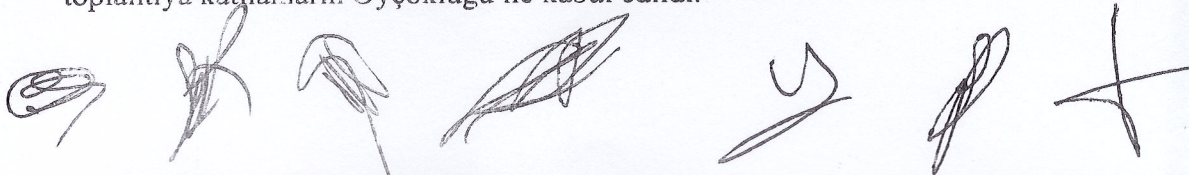
**İKİNCİ TOPLANTI TARİHİ : 18.01.2026**

**KARAR NO: 1**

- 1) 2026 yılı olağan genel kurul toplantısının 11.01.2026 günü yapılmasına karar verilmişse de yeterli çoğunluğun sağlanamaması nedeniyle olağan genel kurul toplantısı ikinci toplantı tarihi olan 18.01.2026 gününe ertelenmiş ve toplantı katılım sayısı, 57 kişi asil , 56 kişi vekalet olmak üzere toplam 113 olarak belirlendi.
- 2) Mevcut yönetimin açılış konuşmasından sonra Atatürk ve Türk Büyükleri için saygı duruşu yapıldı ve İstiklal Marşı okundu.
- 3) Divan kurulu üyeleri seçimine geçildi. Divan Başkanı olarak "YILDIZ HEPER", yazmanlar "GÜLTEN KODAL" ve "SEZİN ALEV", saymanlar "NURCAN GÜNDEŞ" ve "SELİN KASACI" oybirliğiyle seçildi.
- 4) Divan kurulu başkanı açılış konuşmasını yaparak, evlerimizin kentsel dönüşüm sürecine girmesinin elzem olduğunu belirterek gündem maddelerini okudu.  
SELİN KASACI söz aldı: " Birkaç hafta öncesinde Karınca Bloklarından adının Oğuz Başokutan olduğunu beyan eden bir kişi tarafından arandım ve kentsel dönüşüm sürecinde Çağdaş Blokları ile Karınca Bloklarının birlikte hareket etmesini istediklerini söyledi. Bu sebeple kentsel dönüşüm sürecinde Karınca Blokları ile hareket etme hususunun ve Çağdaş Blokları olarak Kentsel Dönüşüm Sürecine gitme hususunun gündeme eklenmesini ve bu konuda oylama yapılmasını talep ederim" dedi.
- 5) Gündem maddelerinin oylanmasına geçildi. Oybirliğiyle gündem maddelerinin görüşülmesine karar verildi.
- 6) Mevcut yönetim kurulu Başkanı HÜSEYİN ÇEBİ tarafından 01.01.2025 - 31.12.2025 tarihleri arasındaki kesinleşmiş faaliyet raporları okundu. "Personel maaşları, SGK primleri, faturalar ve diğer tamirat masrafları yönetim tarafından günü gününe ödenmektedir. Yönetimin şuan vadesi gelmiş hiçbir borcu bulunmamaktadır. Site yönetimine ait Denizbank nezdindeki banka hesabında biriken meblağın günlük olarak faizlendirilmesi sayesinde 277.959,62 TL siteye gelir sağlanmıştır. Sitede kiraya verilen dairelerin aylık kira bedeli 2025 yılında 3.500 TL olarak kararlaştırılmıştır. 2026 yılında bu dairelerin aylık kira bedelleri 5.500,00 TL'ye yükseltilmiştir. " Dedi.
- 7) Yönetim kurulu başkanı Hüseyin Çebi, toplanan aidat bedelleri ile sitede yıl içerisinde yapılan tüm tadilat, tamirat ve bakım işleri hakkında açıklamada bulundu. Gelecek dönemde site için yapılması zorunlu olan bir kısım işlemlerle ilgili açıklamalarda bulundu. Site ön muhasebe görevlisi Özcan Atalı'nın ailesel sağlık sorunlarından dolayı ihtiyaç duyması üzerine 31.12.2025 tarihi itibarıyla 13 Yıl 4 Ay hizmet süresine istinaden kendisine kat maliklerinin geliri olan kira gelirlerinden 450.000,00 TL Kıdem tazminatı ödendiği, yapılan bu ödeme için kat maliklerinden ayrıca bir masraf toplanmayacağı ve 31.12.2025 tarihi itibarıyla iş akdi sonlandırılan Özcan Atalı'nın 02.01.2026 tarihi itibarıyla yeniden işe giriş işlemlerinin yapıldığı konusunda bilgilendirme yapıldı.



- 8) Denetim kurulu adına ESER GÜRNUR KESENCİ tarafından 01.01.2025-31.12.2025 dönemine ait yıllık denetim kurulu raporu okundu, "Site yönetimine ait hesaplar tarafımda incelenmiştir. Hesaplarda herhangi bir kusur yoktur. Defter onayları ve tasdikleri kanuni düzenlemelere uygundur. Yönetimce yapılan işlemler yasaya uygun olarak yapılmıştır." Dedi.
- 9) 01.01.2025 – 31.12.2025 tarihleri arasında görev alan yönetim kurulu üyelerinin ibraları istendi. 01.01.2025 – 31.12.2025 tarihleri arasında görev alan yönetim kurulu üyeleri toplantıya katılanların OYBİRLİĞİ ile ibra edildi.
- 10) 01.01.2025 – 31.12.2025 tarihleri arasında görev alan denetim kurulu üyelerinin ibraları istendi. 01.01.2025 – 31.12.2025 tarihleri arasında görev alan denetim kurulu üyeleri toplantıya katılanların OYBİRLİĞİ ile ibra edildi.
- 11) 01.01.2026 – 31.12.2026 dönemine ait tahmini işletme projesi sunuldu, Öngörülen yıllık harcama kalemleri tek tek belirtildi.
- MUSTAFA BİLEK söz alarak: " Geçen seneki işletme projesindeki asansör bakım onarım gideri olarak yapılan harcama ile 2026 yılı için aynı gider kalemine öngörülen tahmini bütçe arasında %65 oranında bir artış bulunmaktadır. Bu artış çok yüksek olup tarafımda kabul edilmemektedir"dedi.
- Yönetim kurulu başkanı HÜSEYİN ÇEBİ söz aldı: " Asansörler 30 yıllık ve sürekli olarak bakımları yapılmasına rağmen beklenmeyen birçok arıza durumu oluyor. Asansör Bakım firması ile yapılan yıllık bakım sözleşmesi bulunmaktadır, bu sözleşmeye göre firmaya 2026 yılında asansör başına 21.500 TL bakım ücreti ödemesi yapılacaktır. Bu ücret sadece olağan bakım işlemi içindir. Asansörlerde herhangi bir parça değişimi gerektiğinde bu parçalar için ayrıca ücret ödemeleri yapılmaktadır. Bu yıl içerisinde sitemizdeki birkaç asansörün komple revize edilmesi gerekmiş ve bazı asansörlerde de olağan bakım dışında kalan maliyetler gündeme gelmiştir. Yönetim olarak ekstra olarak çıkan tüm maliyetler için ilgili firmalarla gerekli tüm pazarlıklar yapılmakta ve kat malikleri için en uygun fiyatlar alınmaya çalışılmaktadır. Ayrıca bu masraf kalemine AND firması tarafından yapılan asansör denetim ücretleri de dahildir. Geçen sene bu denetimler için yaklaşık 93.000 TL bir masraf yapılmıştır. Bu yılki denetim ücretleri ise henüz bilinmemektedir. Geçen yılki işletme projesinde öngörülemeyen masraf bütçesi 240.000 TL olarak belirlenmesine rağmen, yıl içerisinde gerek asansörlerdeki, gerek kazanlardaki, gerekse de eskiyen borulardaki tamirler ve öngörülemeyen diğer masraflar için bütçede kararlaştırılan tahmini giderin 5 katı kadar maliyete katlanılmıştır." dedi.
- MUSTAFA UYAR söz aldı: " 2025 yılındaki gider toplamı 4 Milyon TL civarındadır. 2026 dönemi için öngörülen tahmini toplam bütçe geçen yılki kesinleşen gider toplamının sadece %25 fazlasıdır. Enflasyonun altında bir artış oranı vardır. Masraf kalemlerine tek tek bakıldığında bazı kalemlerdeki tahmini bütçenin daha çok arttığı, bazı kalemlerdeki tahmini bütçenin ise daha az arttığı görülecektir. Bu nedenle tek bir masraf kalemine bakılarak yorum yapılması doğru olmayacaktır. Görevli maaşları ve SGK primlerindeki artış oranları da yüksektir ve bu oranlar yönetim tarafından değil devlet tarafından yapılmaktadır" dedi.
- 01.01.2026 – 31.12.2026 dönemine ait tahmini işletme projesi oylamaya sunuldu, toplantıya katılanların Oyçokluğu ile kabul edildi.



- 12) Divan Başkanı YILDIZ HEPER söz alarak; “ 2026 - 2028 yılları arasında yönetim kurulu olarak görev almak isteyenlerin, oluşturmuş oldukları yönetim kurulu listelerini sunmalarını rica ederim.” dedi.

HÜSEYİN ÇEBİ söz alarak; “ Biz 8,5 yıldır yönetimdeyiz. Yönetim Kurulu Listemiz;

**ASİL ÜYELER**

HÜSEYİN ÇEBİ  
SELİN KASACI  
MUSTAFA UYAR  
GÜLTEN KODAL  
FATMA HANIM DOYURUCU

**YEDEK ÜYELER**

- EMİNE GAYIR  
- ERDEM HAYAT  
- SERKAN KATIGÖZ  
- ABDURRAHMAN KAYA  
- GÜLEREN YILBAZ

Divan Başkanı YILDIZ HEPER söz alarak; eski yönetim kurulu üyelerinden başkaca yeni yönetim listesi sunan olmadığından “Eski yönetim kurulu üyeleri tarafından sunulan asil ve yedek üyelere ait listeyi oylamaya sunuyorum.” dedi.

**Yapılan oylama neticesinde toplantıya katılanların OYBİRLİĞİ ile yönetim kurulu üyeleri 2026 - 2028 döneminde yönetici olarak seçildi.**

- 13) 2026 - 2028 döneminde görevli olacak olan Yeni Denetim Kurulu üyelerinin seçimine geçildi.

**ASİL ÜYELER**

- ESER KESENCİ  
- MUSTAFA BİLEK  
- BURCU İNCE

**YEDEK ÜYELER**

- ERMAN AKSOY  
- NURCAN GÜNDEŞ  
- BÜLENT ÖZ

Divan Başkanı YILDIZ HEPER söz alarak; “Denetim kuruluna katılmak isteyen asil ve yedek üyeleri oylamaya sunuyorum.” dedi.

**Yapılan oylama neticesinde OY BİRLİĞİ ile denetim kurulu üyeleri 2026 - 2028 döneminde denetici olarak seçildi.**

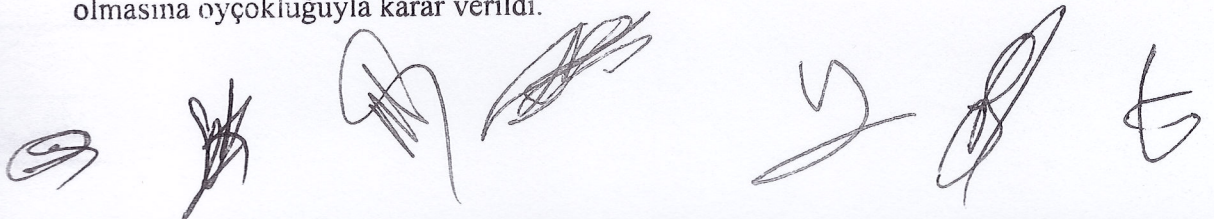
- 14) Yıllık aidat bedelinin belirlenmesi için görüşmelere başlandı.

Yönetim kurulu başkanı HÜSEYİN ÇEBİ söz aldı: “ Gelir belli, gider belli. Ekonominin durumu herkesin malumu. Hazırlanmış olan işletme projesine göre aylık aidat bedelinin 1.350,00 TL olması öngörülmektedir. Aidat bedeli ile ilgili kat maliklerinin tekliflerinin ve yönetimce belirlenen teklifin oylanmasını talep ederim.” dedi.

Bir kısım kat maliki tarafından aylık aidat bedelinin 1.250,00 TL olması önerildi.

Sunulan aidat bedellerinin oylamasına geçildi;

Yapılan oylama neticesinde 2026 YILI AYLIK AİDAT BEDELİNİN 1.250,00 TL olmasına oyçokluğuyla karar verildi.



15) Kentsel dönüşüm süreci ile ilgili bilgi verilmesi;

Yönetim Kurulu Başkanı HÜSEYİN ÇEBİ söz aldı: "KİPTAŞ ile görüşmeler yapıldığı sırada kentsel dönüşüm kararı için toplam 224 malikten imza alındı. Ancak bu karar sadece KİPTAŞ özelinde alınan bir karardı. KİPTAŞ'ın verdiği tekliflerde hem dairelerin küçülmesi hem de üzerine bedel ödenmesi söz konusu olduğundan KİPTAŞ ile olan süreç devam ettirilememiştir. Akabinde devlet tarafından "Yarısı Sizden - Yarısı Bizden" kampanyası başlatıldı, herkesin bildiği üzere biz yönetim olarak başvuru yapamadığımız için kat maliklerinin bireysel olarak başvuru yapmasını rica ettik. Bu başvurular kabul edildi ancak devlet burada da müteahhidi sen bul dedi. Bu sırada "Karaman Beton" isimli bir firma sitemiz ile ilgilendiğini belirterek bizlere yaklaşık metrekare hesabı yaparak bir teklif sundu, bu teklif ile ilgili olarak sitemiz genelinde bir anket çalışması yapıldı ve bu anket çalışmasına 86 Kişi "EVET" 72 kişi "HAYIR" dedi, 136 kişi ise ankete dahi katılmadı. Böylelikle bu firmanın teklifi de sitemiz tarafından kabul görmemiş oldu.

Daha sonra "Akar Yapı" isimli bir firma tarafından hem Çağdaş Blokları hem de Karınca Blokları ile Türkan Saylan Kültür Merkezinde ortak bir toplantı yapıldı. Bu toplantıya bizim sitemizde kardeşinin dairesi olan ve eski Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğü yapmış olan Serpil Susever'de katılmıştı ve kendisi, firmanın bahsettiği iyi niyet mektubunun içeriğini firmadan aldı ve bizlere ulaştırdı, bu mektup Karınca ile bizleri birleştirerek işlem yapmayı ama eğer Karınca'nın problemleri çözülmezse sadece Çağdaş Blokları bağlayan ve Çağdaş Bloklarının vazgeçmesi durumunda Çağdaş Bloklarının 28.000 Dolar cezai bedel ödemeyi içeren bir mektuptu. Firma bu mektubun bizde olduğunu bilmiyordu ve biz onlardan ısrarla mektubu sunmalarını istedik ama bize göndermediler.

Kentsel Dönüşüm sürecinde devletin açtığı Yarı - Yarıya açtığı kampanyaya katılmak için başvurduk bu başvurumuz kabul edildi ama ondan sonra devlet müteahhidini sen bul gel dedi. Bu yüzden şuan bu kampanyaya dahil olarak herhangi bir ilerleme sağlanamadı.

Daha sonra Selin Hanım ile birlikte Ataşehir'de Modena Group firması yetkilisi ve inşaat mühendisi ile bir görüşme gerçekleştirdik. Onlar bir örnek proje hazırlayıp sunacaklardı ama bugüne kadar hiçbir geri dönüş yapılmadı. Bunlar dışında görüşmeye gelen birkaç kişi daha oldu ama o gelenler hep aracılardı, doğrudan müteahhit firma geimedi." dedi.

MEHMET TUNÇER söz aldı: " Sitemizdeki süreç ile ilgili bugüne kadar yapılan ve edinilen tüm bilgiler çerçevesinde genel kurula genel bilgilendirme yapıldı. Devamında biz elimizdeki evrakların tamamını MESA İnşaat'a ilettik. Ancak 3 defa mail attıktan sonra bizlere olumsuz dönüş yaptılar. Uzunlar İnşaat'a da kayıtlarımızı ilettik, dönüş bekliyoruz." dedi.

ZEKAİ ÖZKAN söz aldı: " Bizim proje yaptırarak müteahhitler ile öyle görüşmemiz lazım. Firmaların iyi niyet mektubu istemesi normal ama Akar Yapı tarafından sunulan iyi niyet mektubunun hiçbir şekilde kabulü mümkün değildir." dedi.

SELİN KASACI söz aldı: "Akar Yapı tarafından en son sunulan iyi niyet mektubu içeriğinden kısaca bahsedeyim. İyi niyet mektubunun içeriğinde hiçbir metrekare ya



da hiçbir proje bilgisi yok. Buna rağmen yönetime imza için sunuluyor, ve yönetim imzalandıktan sonra 120 gün içerisinde proje ve resmi noter işlemlerine başlanacağı söyleniyor. Yani bizlerden ne olacağına dair hiçbir fikrimizin olmadığı bir proje için iyi niyet mektubu adı altında bizleri zorunlu kılmaya çalışan bir mektuptu. Bu mektubu yönetimin sizler adına imzalama yetkisi hiçbir şekilde yok. Bu konuda herkesin içinin rahat olmasını dilerim. Bizler tüm maliklerin menfaatine uyacak şekilde hareket etmeye çalışıyoruz. Öncelikle kat maliklerinin kendi içerisinde Kentsel Dönüşüm sürecine girilmesini kabul edip etmediğine dair bir karar alarak, bu kararı tüm maliklere imzaya açacağız ve alınacak olan kararı karar defterine imzalatacağız.

Ayrıca, kentsel dönüşüm süreci içerisinde Karınca Blokları ile birlikte hareket etmeyi kabul edip etmeme konusunu oylarınıza sunuyorum. Öncelikle Karınca ile birleşerek kentsel dönüşüm sürecine girmeyi kabul ediyor musunuz?" dedi.

Divan Başkanı YILDIZ HEPER söz aldı: Selin Kasacı tarafından Karınca ile birlikte hareket edilsin mi edilmesin mi diye oylamayı genel kurula açıyorum. **KARINCA BLOKLARI İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRESİNCE ORTAK ÇALIŞMA YAPILMASINI KABUL EDENLER, ETMEYENLER,**

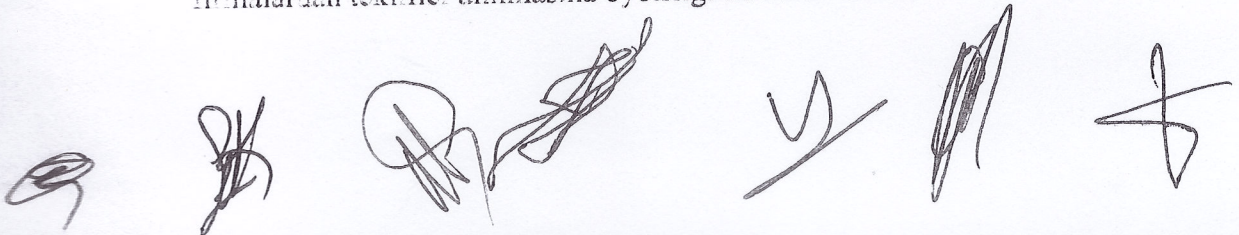
Yapılan oylama neticesinde **KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ İÇERİSİNDE BİZİM SİTEMİZİN AÇIK MENFAATİ OLMADIĞI SÜRECE KARINCA BLOKLARI İLE ORTAK BİR ÇALIŞMA YAPILMAMASINA OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

**Kentsel Dönüşüm Kurulu üyelerinin seçimine geçildi:** Yapılan Oylama neticesinde;

- HÜSEYİN ÇEBİ - T.C. Kimlik No: 29855388682
- SELİN KASACI - T.C. Kimlik No: 17693384584
- MEHMET TUNÇER - T.C. Kimlik No: 30556175440
- SABAHAT KAYA - T.C. Kimlik No: 55624050658
- ERDEM HAYAT - T.C. Kimlik No: 15151571668
- MUSTAFA BİLEK - T.C. Kimlik No: 18442530926
- MUSTAFA UYAR - T.C. Kimlik No: 41081088976 **ASİL ÜYE OLARAK oybirliğiyle seçildi.**

16) Site sorunları hakkında kat maliklerinin görüşlerinin alınmasına geçildi:

- Sitemizde bitmek bilmeyen bir otopark problemi bulunmaktadır. Bu soruna bir çözüm getirilmesi talep edilmektedir.
- Otopark probleminin çözümüne katkısı olabileceği düşünüldüğünden sitenin arka yaya çıkış kapısına göster-geç kapı kilidi yapılması konusunda firmalardan teklifler alınmasına oybirliği ile karar verildi.



17) Sitemizin en kısa zamanda en iyi şartlarda kentsel dönüşüme gitmesi tüm maliklerce temenni edilmektedir.

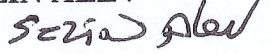
18.01.2026 tarihli olağan genel kurul gündem maddeleri görüşülüp karara bağlandı, toplantıya son verildi. 18.01.2026 saat: 14.00

**DİVAN BAŞKANI** :  **YILDIZ HEPER**

**YAZMANLAR**

: **GÜLTEN KODAL**

**SEZİN ALEV**



**SAYMANLAR**

: **SELİN KASACI**

**NURCAN GÜNEŞ**



**YÖNETİM KURULU ÜYELERİ**

**YÖNETİM KURULU BAŞKANI** : **HÜSEYİN CEBİ**



**ÜYELER**

: **SELİN KASACI**

**MUSTAFA UYAR**

**GÜLTEN KODAL**

**FATMA HANIM DOYURUCU**



