

HAYMANA ŞİFA TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ APARTMAN YÖNETİCİLİĞİ

2024 YILI KAT MALİKLERİ OLAĞAN GENEL KURULU FAALİYET RAPORU (26.02.2025)

Değerli Temsilcilerimiz;

Tesisimiz her geçen gün daha konforlu, standartları daha da yukarlara taşınmış bir şekilde siz maliklerimize hizmet vermektedir. Her faaliyet yılında, bir önceki yıla göre daha da modern hale getirmek için yaptığımız çalışmaları sizinle paylaşıyoruz. 2024 yılı da 2023 yılına göre daha iyi şartlarda hizmet verdiğimiz bir yıl olmuştur. 2025 yılı da 2024 yılına göre daha iyi olacak hepimiz için.

Bildiğiniz üzere tesisimizdeki toplam devremülklerin yaklaşık 1/3'ü Çağ A.Ş. adına kayıtlıdır ve Çağ A.Ş.'nin iflas süreci devam ettiğinden henüz satışları yapılamamış, bu devremülklerden yıllat alınamamaktadır. Buna rağmen Çağ A.Ş.'den kalan borçlar ödenmekte, yıllardır süregelen ve bu hesap dönemine de sarkan işçi alacakları ödenmiş ve ödenmeye devam etmektedir. Tüm bunlar ve yapılan hizmetler, Çağ A.Ş.'nin dışındaki maliklerden aldığımız yıllatlar ile gerçekleştirilmektedir. Titizlikle takip ettiğimiz iflas sürecinin tamamlanmasından sonra Çağ A.Ş.'ye ait devremülkler de satılıp sahibini bulunca buralardan alacağımız yıllatlar bütçemize ve maliklerimize olumlu yansıtacaktır.

Buna rağmen şunu artık gururla söyleyebilir ki; tesisimiz gerek Haymana'da gerekse Türkiye genelinde benzer tesislerle kıyasladığımızda birçok bakımdan en iyi durumdadır. Birçok tesis, devremülk sisteminin getirdiği çarpıklıkların da sonucu olarak büyük sorunlar yaşarken biz o sorunları hep birlikte el birliği yaparak bertaraf ettik ve huzurlu bir tesis haline geldik.

Daha önceki yıllarda da düzenli olarak sizlerle paylaştığımız üzere tesisimizde tepeden tırnağa yenilikler gerçekleştirdik. Kaldı ki kaplıca tesisi olmanın getirdiği bazı gerekliliklerden dolayı sürekli bir yenilenme, bakım ve onarım faaliyetleri kaçınılmazdır. Havuzlardan hamamlara, odalardan tesis içi sosyal alanlara ve tesisata kadar el değmeyen, dokunulmayan hiçbir yer bırakmadık.

2024 yılı faaliyet döneminde şu iş ve işlemler de yönetimimizce gerçekleştirilmiştir:

- ✓ Ön ödemeli su sayaçlarımızın montajı yapıldı.
- ✓ Havuzlarımızın taşma sularının taşındığı hatlar belirli aralıklarla tıkanığından her yıl düzenli olarak yenilenen borular bu dönemde de yenilendi.
- ✓ Tesisimizin belirli aralıklarla yapılan boya, tamirat, bakım işleri bu dönemde de yapıldı.
- ✓ 4. Katta bir fizik tedavi merkezinin faaliyete geçmesi için gerekli düzenlemeler yapıldı, ihtiyaç duyulan cihazların alımı yapılarak merkez faaliyete geçirildi.
- ✓ Tüm katlara, hamam ve havuz girişlerine anons sistemi yapıldı.
- ✓ Tesisin kullanımına ilişkin ihtiyaç duyulan yönlendirme levhaları ve tabelalar yaptırılarak ilgili yerlere konuldu.
- ✓ Hamamların eskiyen paslanmış petekleri sökülerek yerine ince alüminyum petek montajları yapıldı.
- ✓ Hamamlarda eskiyen ve kopan havuz tutamakları yenilendi.
- ✓ Hamamlarda ve havuzların derz dolguları yenilendi, arızalanan projektör lambalar değiştirildi.
- ✓ Bina ana girişine soğuk hava girişinin engellenmesi için sensörlü otomatik kapı yapıldı.
- ✓ Binamızın çatısında kapsamlı bir tadilat yapılarak yalıtım ve su akıntı sorunu giderildi.
- ✓ Bina aydınlatmasını sağlamak amacı ile bina etrafına otomatik yanıp sönen wallwasher ışıklandırma yapıldı.

- ✓ Bina girişine tesisimizin adının yer aldığı şıklı tabela yapıldı.
- ✓ Asansörlerimizin düzenli bakımları yapıldı, yük asansörümüzün revizyonu yapılarak ruhsatı alındı.

Yönetim olarak, geçmiş yıllarda olduğu gibi 2024 yılında da maliklerimizle aktif iletişim halinde olduk. Her devre tesisimizi kullanan maliklerimizle toplantılar yaptık, onların talep ve önerilerini, şikayetlerini dinledik. Elimizden geldiğince maliklerimizin istekleri doğrultusunda, onlarla birlikte tesisi yönetmeye çalıştık. Şeffaf, katılımcı ve denetlenebilir yönetim anlayışımızdan taviz vermeden devam ettirdik.

MALİ DURUM:

2024 Dönemi bilanço ve gelir tablosunda görüldüğü gibidir.

| 31.12.2024 TARİHLİ AYRINTILI BİLANÇO | | | | | |
|--|---------------|----------------------|--|--------------|----------------------|
| HAYMANA ŞİFA TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ BİNA YÖNETİCİLİĞİ | | | | | |
| AKTİF (VARLIKLAR) | | | PASİF | | |
| 2024 Yılı | | | 2024 Yılı | | |
| AÇIKLAMA | | | AÇIKLAMA | | |
| I - DÖNEN VARLIKLAR | | | I - KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR | | |
| A - Hazır Değerler | | 92.181,00 | A - Mali Borçlar | | 66,51 |
| 1 - Kasa | 87.646,73 | | 1 - Banka Kredileri | 66,51 | |
| 3 - Bankalar | 4.534,27 | | B - Ticari Borçlar | | 848.615,37 |
| C - Ticari Alacaklar | | 16.125.546,26 | 1 - Satıcılar | 321.657,91 | |
| 6 - Diğer Ticari Alacaklar | 16.125.546,26 | | 5 - Diğer Ticari Borçlar | 526.957,46 | |
| E - Stoklar | | 1.780.711,23 | C - Diğer Borçlar | | 44.945,76 |
| 7 - Verilen Sipariş Avansları | 1.780.711,23 | | 4 - Personele Borçlar | 44.945,76 | |
| G - Gelecek Ay. Ait Gid. ve Gelir Tahak. | | | D - Alınan Avanslar | | 2.636.640,69 |
| 1 - Gelecek Aylara Ait Giderler | | | 1 - Alınan Sipariş Avansları | 2.636.640,69 | |
| H - Diğer Dönen Varlıklar | | 111.537,28 | F - Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler | | 4.099.458,28 |
| 5 - İş Avansları | 5.534,00 | | 1 - Ödenecek Vergi ve Fonlar | 367.092,27 | |
| 6 - Personel Avansları | 106.003,28 | | 2 - Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri | 991.017,57 | |
| DÖNEN VARLIKLAR TOPLAMI | | 18.109.975,77 | 3 - Vad.Geç.Ert.veya Tak.Ver.ve Diğ.Yük. | 2.741.348,44 | |
| II - DURAN VARLIKLAR | | | H - Gel. Aylara Ait Gel. ve Gider Tahak. | | 3.668.822,75 |
| D - Maddi Duran Varlıklar | | 508.348,88 | 1 - Gelecek Aylara Ait Gelirler | 3.668.822,75 | |
| 6 - Demirbaşlar | 508.348,88 | | KISA VADELİ YABANCI KAY. TOPLAMI | | 11.298.549,36 |
| G - Gel. Yıl. Ait Gid. ve Gelir Tahakkukları | | 1.509.590,13 | II - UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR | | |
| 1 - Gelecek Yıllara Ait Giderler | 1.509.590,13 | | UZUN VADELİ YABANCI KAY. TOPLAMI | | |
| DURAN VARLIKLAR TOPLAMI | | 2.017.939,01 | III - ÖZKAYNAKLAR | | |
| AKTİF (VARLIKLAR) TOPLAMI | | 20.127.914,78 | D - Geçmiş Yıllar Karları | | 9.559.901,61 |
| III - NAZİM HESAPLAR | | | 1 - Geçmiş Yıllar Karları | 9.559.901,61 | |
| NAZİM HESAPLAR TOPLAMI | | | E - Geçmiş Yıllar Zararları (-) | | (270.030,46) |
| GENEL TOPLAM | | 20.127.914,78 | 1 - Geçmiş Yıllar Zararları (-) | (270.030,46) | |
| | | | F - Dönem Net Karı (Zararı) | | (460.505,73) |
| | | | 1 - Dönem Net Karı | | |
| | | | 2 - Dönem Net Zararı | (460.505,73) | |
| | | | ÖZKAYNAKLAR TOPLAMI | | 8.829.365,42 |
| | | | PASİF (KAYNAKLAR) TOPLAMI | | 20.127.914,78 |
| | | | IV - NAZİM HESAPLAR | | |
| | | | NAZİM HESAPLAR TOPLAMI | | |
| | | | GENEL TOPLAM | | 20.127.914,78 |

(01.01.2024 - 31.12.2024 DÖNEMİ) AYRINTILI GELİR TABLOSU

HAYMANA ŞİFA TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ BİNA YÖNETİCİLİĞİ

| | | CARİ DÖNEM (2024) |
|------------------------------------|-----------------|------------------------|
| A - BRÜT SATIŞLAR | | |
| 1 - Yurtiçi Satışlar | | |
| C - NET SATIŞLAR | | |
| D - SATIŞLARIN MALİYETİ (-) | | (2.019.053,00) |
| 3 - Satılan Hizmet Maliyeti (-) | (2.019.053,00) | |
| BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI | | (2.019.053,00) |
| E - FAALİYET GİDERLERİ (-) | | (10.189.392,97) |
| 3 - Genel Yönetim Giderleri (-) | (10.189.392,97) | |

| | | | |
|--|-------------|-------------|-----------------|
| FAALİYET KARI VEYA ZARARI | | | (12.208.445,97) |
| F - DİĞ. FAAL. OLAĞAN GELİR VE KARLAR | | 11693637,66 | |
| 3 - Faiz Gelirleri | 343989,89 | | |
| 10 - Diğer Olağan Gelir ve Karlar | 11349647,77 | | |
| OLAĞAN KAR VEYA ZARAR | | | (514.808,31) |
| I - OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR | | 54795,48 | |
| 1 - Önceki Dönem Gelir ve Karları | 4000,00 | | |
| 2 - Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar | 50795,48 | | |
| J - OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-) | | | (492,90) |
| 2 - Önceki Dönem Gider ve Zararları (-) | (492,90) | | |
| DÖNEM KARI VEYA ZARARI | | | (460.505,73) |
| DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI | | | (460.505,73) |

2024 YILINDA TAKİP EDİLEN HUKUKİ KONULAR:

Tesisimizin 2017 yılı Ekim ayında polis ve icra marifetiyle teslim alınmasından sonra gerek aleyhimize açılan davalar ve başlatılan icra takipleri, gerekse tarafımızca açılan davalar hayli fazla olup bu yasal takiplerden sonuçlanan ve devam edenleri belli başlıklar halinde şu şekilde sıralayabiliriz:

İŞ DAVALARI

İşçi alacakları davaları her ne kadar tanıklarla ispatlamaya çalışsak da elimizde belge olmadığından dolayı işçiler lehine sonuçlanmıştır. Altı adet işçi alacağı davasının hepsi sonuçlanmış ve değişen miktarlarda (toplam 300.000 TL civarında) işçi alacakları apartman yönetimi tarafından ödenmiştir. Üç işçi ile de dava açılmadan anlaşma yoluna gidilmiş ve dosyaları makul rakamlar (toplam 60.000 TL civarında) ödenmek suretiyle kapatılmıştır. Son olarak Nusret Fellahoğlu için Mahkeme sonucuna göre 160.000 TL ödenerek kapanmıştır. Ali Sarıkaya ile devam eden ve güncel 115.000 TL ücret alacağı dışında hiçbir işçi alacağı davası kalmamıştır.

CEZA DAVALARI

İki adet sonuçlanan ceza davamız mevcut olup bu davalar sonunda Teoman AKYARA'a tehdit suçundan dolayı 6 ay hapis cezası verilmiş, ceza 5 aya düşürülmüş ve 5 yıl süreyle hükmün açıklanması geri bırakılmıştır. Diğer ceza davasında ise Ali SARIKAYA hakkında Nurettin GİRGİNER'e yönelik tehdit suçundan dolayı açılan dava uzlaşma yoluyla kapatılmış, Ali SARIKAYA yaptığı tehditten dolayı suçunu kabul etmiş, Nurettin GİRGİNER'den özür dilemiş ve pişman olduğunu belirtmiş bu şekilde dava sonuçlanmıştır.

Son olarak Eski dönemde Haymana Şifa Termal yönetiminde görev yapmış olan fakat daha sonra mesleğine ilişkin yalan beyanlarda bulunduğu ve Teoman AKYAR ile birlikte hareket ettiği ortaya çıkan Mehmet MUTLU isimli kişi yönetimimizi ve avukatlarımızı asılsız ve gerçek dışı iddialar ve ithamlarla Haymana Savcılığına şikayet etmişti. Haymana Savcılığı bu şikayete binaen geçmiş dönemlere ait tüm evrak defter ve belgeleri tarafımızdan talep etmiş, tarafımızca bir çuval dolusu evrak savcılığa sunulmuş ve savcılık tarafından evraklar bilirkişi incelemesine gönderilmiştir. Bilirkişinin hazırladığı rapor sonucu Mehmet MUTLU isimli şahsın yapmış olduğu şikayetin asılsız ve gerçek dışı olduğu ortaya çıkmış ve savcılık tarafından dosya kovuşturmaya yer olmadığına yönelik karar ile (Takipsizlik kararı) ile kapatılmıştır. Gerekçe ise şu şekilde belirtilmiştir. Haymana Şifa Termalin gelir ve giderleri ile Av. Murat Ceylanın banka hesaplarının birbiriyle uyumlu olduğu, yönetim tarafından zarara neden olabilecek bir eyleme rastlanılmadığı, kayıt dışı herhangi bir gelire veya harcamaya rastlanmadığı, banka hesapları ile gelirlerin uyumlu olduğu gerekçesiyle takipsizlik kararı verilmiştir.

ASLİYE HUKUK ALACAK DAVALARI

1- İşgalci yönetim tarafından tesise kazan siparişi verilmiş ve buna yönelik bir şirketle sözleşme yapılmış, tesisler mahkeme kararıyla teslim alındıktan sonra kazan sözleşmesine istinaden tarafımızdan icra takibi ile 26.000 TL talepte bulunulmuştur. İcra takibine itiraz etmemiz sonucunda karşı taraf mahkemeye başvurmuştur. İşgalci yönetimin yaptığı sözleşmenin yeni yönetimi hukuken bağlamayacağı, kaldı ki tesise teslim edilen her hangi bir kazan da bulunmadığından davanın reddi talep edilmiştir. Tüm itirazlarımıza rağmen mahkemece hatalı bilirkişi raporu esas alınarak dava kabul edilmiş olup yasal süre içerisinde istinaf yoluyla üst mahkemeye başvurulmuş istinaf mahkemesince karar bozulmuş ve yeniden yargılama yapmak üzere Haymana Asliye Hukuk Mahkemesine dosya gönderilmiştir.

2- Tesise kömür satışı yapan Ferit Namalan tarafından 2016 yılı sonunda tesise kömür satışı yaptığı iddiasıyla faturalara istinaden açılan iki adet dava mevcuttur. Karşı taraf kömür satışına ve teslimine ilişkin faturaların o

dönemdeki haksız işgalci yönetime teslim edildiği yönünde iddiaları mevcuttur. Mahkemeye gerekli savunma ve cevap dilekçelerimiz ibraz edilmiş, 2016 yılı sonunda gerçekleştiği belirtilen dönemde tesisde haksız işgalci yönetimin bulunduğu, özellikle iş akdi feshedilen Ali SARIKAYA tarafından alınan faturaların sırf tesisi zarara uğratmak maksadıyla alındığı, işgalci yönetimin yaptığı işlemlerin hukuken yasal yönetimi bağlamayacağı şeklinde savunmalar yapılmıştır. Bu davalarda henüz bilirkişi aşamasında olup titizlikle takip edilmektedir.

Daha önce benzer konuda Ferit Namalan tarafından açılan davada mahkemece tarafımızdan yapılan senedin teminat senedi olduğu, yönetimin senet vermeye yetkisinin bulunmadığı, imzaların yasal yöneticilere ait olmadığı, işgalci yönetim tarafından atıldığı savunmalarına itibar edilerek lehimize karar çıkmış ve istinaf mahkemesince de karar onanarak kesinleşmiş, ayrıca yaklaşık 25.000 TL kötüniyet tazminatına tesisimiz hak kazanmış ve karşı taraftan tahsil edilmiştir.

SULH HUKUK GENEL KURUL İPTALİ DAVASI

Teoman AKYAR tarafından 2018 yılında kat malikleri genel kurulumuzun iptali hakkında açılan dava araya Pandemi yasalarının girmesi, hakim değişikliği ve Çağ Sağlık A.Ş.'nin iflası gibi nedenlerle halen devam etmektedir. Ancak bilirkişi tarafından dosyaya sunulan iki raporda da yapılan genel kurulun iptalini gerektirecek herhangi bir usulsüz durumun olmadığı tespit edilmiş, Çağ A.Ş. nin iflas etmesi sonrası dosya tarafımızca düşürülmüştür.

2021 yılında yapılan Olağan Kat Malikleri Genel Kuruluna karşı 11 kat maliki tarafından iptal ve kayyım ataması talepli dava açılmış, davaya cevaplarımız ve belgeler yasal süre içinde sunulmuştur. Mahkemece 23.11.2021 tarihinde ön inceleme tensip zaptı hazırlanmış olup davacıların tedbir taleplerinin reddine karar verilmiş, tarafların tanıkları dinlenmiş, dosya bilirkişiden dönmüş ancak taraf itirazları ve mahkemece eksik hususlar bulunduğundan dosyanın ek rapor için yeniden bilirkişiye gönderilmesine karar verilmiştir. Dosya henüz sonuçlanmamıştır.

ÇAĞ SAĞLIK A.Ş. İFLAS SÜRECİ HAKKINDA BİLGİ

İflas takibindeki borcun ödenmemesi üzerine tarafımızca Haymana Asliye Hukuk Mahkemesinde iflas davası açılmıştır. Çağ Sağlık A.Ş. aleyhine başlatılan iflas davasında, gazete ilanları yapılmış, yasalarca belirtilen süreler dolduktan sonra 2020 yılı ocak ayında davalı Çağ A.Ş.'ye iflas icra dosyası borcu olan 461.481 TL'yi depo etmesi için 7 günlük süre verilmiş bu süre içinde gerekli parayı depo etmeyen ÇAĞ A.Ş. hakkında 11 Şubat 2020 tarihinde iflas kararı verilmiştir. İflas kararı Ankara Bölge Adliye Mahkemesi ve Yargıtayca onanarak kesinleşmiştir. İflas masası teşekkül etmiş ve üç kişiden oluşan iflas idaresi oluşturulmuştur. İflas idaresi tarafından oluşturulan sıra cetveli 30 Aralık 2022 tarihinde gazetelerde ve ticaret sicil müdürlüğünde ilan edilmiştir. Müflis Çağ A.Ş. ye ait olan taşınmazların satışına başlanmış, ilk etapta yapılan satışlardan 2.500.000 TL dosyaya gelmiş ve satışlar halen devam etmektedir. Sıra cetveline ilişkin yapılan itirazların bir kısmı sonuçlanmış ve devam eden davalar da sonuçlanıp sıra cetveli kesinleştikten sonra satıştan elde edilen paraların paylaşımına geçilecektir.

Devremülklerin alacağı Kat Mülkiyeti Kanununa göre üçüncü sıradadır. Birinci sırada işçilik alacağı, ikinci sırada ise nafaka alacakları olup bu tür alacak sıra cetvelinde bulunmamaktadır. Yalnızca bir adet ipotek alacağı olup sonrasında ise bizim ve devletin alacakları gelmektedir.

Değerli Temsilcilerimiz;

Tesisimizin her yönü ile örnek bir tesis olması için sürdürdüğümüz çabalarımız da bizlere vermiş olduğunuz destekten dolayı teşekkür ediyoruz. Siz maliklerimizin verdiği destek çok kıymetli. Hep birlikte, katılımcı, şeffaf ve denetlenebilir bir yönetim anlayışı ile her gün daha konforlu, daha yaşanabilir örnek bir tesis olmayı sürdüreceğiz.

Her zaman dile getirdiğimiz gibi tesisimizin korunması, daha da gelişmesi için maliklerimizin de gerek tesisi kullanırken sorumlu davranarak gerekse getirecekleri öneri ve uyarılar ile Yönetimimize destek olmalarını, ortak aklı kullanarak tesisimizi birlikte yönetmek için sorumluluk almalarını bekliyoruz. Maliklerimizin özellikle tesisimizin daha iyi şartlarda çalışması, hizmetlerini eksiksiz sunabilmesi için yılda düzenli ödemeleri büyük önem arz etmektedir. 07.02.2025

Nurettin GİRGINER
Başkan

Mehmet Zeki ÇELİK
Başkan Yardımcısı

Mehmet Feyzullah TOPRAK
Muhasip Üye

Enver TURGUT
Üye

Yalçın DEMİR
Üye