HAYMANA ŞİFA TERMAL DEVREMÜLK TESİSLERİ APARTMAN YÖNETİCİLİĞİ
2026 YILI KAT MALİKLERİ OLAĞAN GENEL KURULUFALİYET RAPORU (26.02.2026)

Değerli Temsilcilerimiz;

Her faaliyet yılında, bir önceki yıla göre daha da modern hale getirmek için yaptığımız çalışmaları sizinle paylaşıyoruz. Geçtiğimiz yıl, "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." demiştik. Nitekim öyle oldu. 2026 yılı da 2025 yılına göre daha iyi olacak.

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 yıldat 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 yıldatlar ile gerçekleştirilmektedir. Titizlikle takip ettiğimiz iflas sürecinin tamamlanmasından sonra Çağ A.Ş.'ye ait devremülkler de satılıp sahibini bulunca buralardan alacağımız yıldatlar bütçemize ve maliklerimize olumlu yansıyacaktır.

Buna rağmen dönem içerisinde maliklerimizden toplam 19.695.288,27 TL tahsil edildi. Tahsil edilen bu tutarın 19.271.872,88 TL'si demirbaş alımı, personel giderleri, bina bakım onarım giderleri ile elektrik, su, termal su, doğalgaz giderleri vb. için harcandı. Kalan 423.415,39 TL ise 2026 yılı bütçesine aktarıldı.

Tesisimiz işetme yönetimi, konfor, memnuniyet, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve birçok bakımdan gerek Haymana'da gerekse Türkiye genelinde benzer tesislerle kıyasladığımızda 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.

2025 yılı faaliyet döneminde şu iş ve işlemler de yönetimimizce gerçekleştirilmiştir:

- ✓ Odalardaki arızalanan tv'ler yerine yeni nesil tv'ler alındı, bütün odaların uydu sistemlerinin bakımı yapıldı.
- ✓ Hamamlarda oluşan yoğun buhar sorununu gidermek için sulu sempantin sistemi kurularak havalandırma sistemleri komple değiştirildi.
- ✓ Tüm odalardaki mutfak araç gereçleri (tencere-tava seti, çatal-kaşık-bıçak seti, baharat takımı) en kaliteli markalarla yenilendi.
- ✓ Hamamlarda bulunan kırık şezlonglar yenilendi.
- ✓ Odaların mefruşat-nevresim takımı elden geçirildi, fabrikadan logolu pike alımı yapıldı.
- ✓ Tüm odaların koltuk ve kanepe örtüleri yenilendi.
- ✓ Tesisimizin hijyenine azami dikkat edilmiş, tesisimizin temizliğinde kullanılmak üzere en kaliteli temizlik malzemeleri ve ekipmanları alındı.
- ✓ Havuzlarımızın taşma sularının taşındığı hatlar belirli aralıklarla tıkandığından her yıl düzenli olarak yenilenen borular bu dönemde de yenilendi.
- ✓ Tesisimizin belirli aralıklarla yapılan boya, tamirat, bakım işleri bu dönemde de yapıldı.
- ✓ Yangın ile ilgili yönlendirme levhaları ve tabelalar yaptırılarak ilgili yerlere konuldu.
- ✓ Yangın kapıları ve merdivenleri yönetmeliğe uygun şekilde yeniden yaptırıldı.

- ✓ Koridorlarda bulunan ve ahşap olan şaft kapakları yangına dayanıklı alüminyum malzemeden üretilerek montajı yapıldı.
- ✓ Hamamlarda ve havuzların bakımları düzenli olarak yapıldı, derz dolguları ve kopan/eskiyen tutamaklar yenilendi, arızalanan projektör lambalar değiştirildi.
- ✓ Asansörlerimizin düzenli bakımları yapıldı, denetimce belirlenen eksiklikler giderildi.

Yönetim Kurulu olarak, daha önceki yıllarda olduğu gibi 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.

Daha önceki dönemlerde olduğu gibi bu dönemde de siz maliklerimizin hak ve hukukunu savunmak hukuki süreçlerimiz titizlikle takip edilmiştir. Tesisin teslim alınmasından sonra gerek aleyhimize açılan davalar ve başlatılan icra takipleri, gerekse tarafımızca açılan davalar hayli fazla olup bu yasal takipleri belli başlıklar halinde şu şekilde sıralayabiliriz:

1-Termal suyun Haymana Belediyesi tarafından kesilmesine ilişkin hukuki süreç:

Haymana Belediye Başkanlığı'nın 02.09.2025 tarih ve E-73773291-010.99-55704 sayılı yazısı ile "19.01.2010 tarihinde belediye ile tesisimiz arasında imzalanan sıcak su sözleşmesi ve 01.01.2018 tarihli ek sözleşmenin 1. maddesi uyarınca mücbir sebepler kapsamında jeotermal sıcak su kuyusu debisinde meydana gelen azalma nedeniyle 08.09.2025 Pazartesi gününden itibaren sıcak su akışının durdurulacağı" belirtilmiş ve akabinde ise termal su Haymana Belediyesi tarafından kesilmiştir. Belediyenin söz konusu işlemi taraflar arasındaki sıcak su sözleşmesine ve ek sözleşmenin 1. maddesi ile mevzuata açıkça aykırı olup kararın tedbiren durdurulması talep edilmiş, mahkemece 150.000 TL teminat karşılığında tedbir kararı verilmiştir. Tedbir kararına karşı Haymana Belediyesinin yaptığı itiraz süresinde olmadığından mahkemece reddedilmiştir.

Mahkemece verilen tedbir kararı sonrasında yasal olarak açılması gerekli olan asıl dava olan Belediye İşleminin iptali davası açılmıştır. Dava Haymana Asliye Hukuk Mahkemesinin 2026/223 sayılı dosyası ile devam etmektedir. Duruşması 12 Şubat tarihindedir.

2-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 herhangi 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 gönderilmiş, dosyaya farklı raporlar gelmiş ve hesap için dosya yeniden bilirkişiye verilmiştir. Sonraki celse 5 Mart 2026 tarihindedir.

3-Tesise kömür satışı yapan Ferit Namalan tarafından 2016 yılı sonunda tesise kömür satışı yaptığı iddiasıyla faturalara istinaden açılan 2 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 sonuçlanmış olup davaların kısmen kabulüne karar verilmiştir. 2021-249 sayılı dosyada 87.722 TL asıl alacak yönünden kabul, 37.000 TL alacak yönünden ise reddine, 2020/713 sayılı dosyada ise 62.000 TL yönünden kabul, 16.200 TL yönünden ise davayı reddetmiştir. Dava taraflarca istinafa taşınmış olup istinaf incelemesi devam etmektedir.

SULH HUKUK GENEL KURUL İPTALİ DAVASI:

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, mahkemece "yönetim planında belirtilen tarihten farklı bir tarihte yapılan genel kurulun olağanüstü toplantı niteliğinde olduğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir. Karara karşı tarafımızca istinaf yoluna başvurulmuştur. Farklı bir tarihte yapılmasının gerekçesinin pandemi nedeniyle genel kurulların ertelenmiş olduğu, bu hususun dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca iş bu iptal genel kurulda alınan kararlar 2025 yılında aynen tekrardan alınmış olup herhangi bir hukuki boşluk oluşmamıştır. Zira alınan kararlar esas ilişkin nedenlerle değil toplantının tarihi nedeniyle iptal edilmiştir.

ÇAĞ SAĞLIK A.Ş. İFLAS SÜRECİ:

İflas takibindeki borcun ödenmemesi üzerine tarafımızca Haymana Asliye Hukuk Mahkemesinde iflas davası açılmış ve 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 3 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, ardından yapılan satışlarla dosyaya gelen para 4.500.000 TL'ye ulaşmıştır. Satışlar halen devam etmektedir. Dosyadaki 4,5 milyonun dağıtımı için sıra cetvelinin kesinleşmesinin beklenmemesi için karar alınacak olup iflas müdürü ve hakimlikçe verilecek karar doğrultusunda işlem yapılacaktır.

Çağ Sağlık A.Ş. adına 1. ve 2. Etaplarda kayıtlı olan devremülklerin kıymet takdirleri yaptırılmış olup daire tipleri, kat ve cepheleri ile dönemlerine göre 30.000 ila 80.000 TL arasında değişen miktarlar hesaplanmıştır. İflas müdürlüğünce devremülkler açık artırma yoluyla satışa çıkarılacaktır.

Devremülklerin alacağı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre 3. 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. 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 yıldatlarını düzenli ödemeleri büyük önem arz etmektedir. 06.02.2026

Nurettin GİRGİNER Başkan	Mehmet Zeki ÇELİK Başkan Yardımcısı	Mehmet Feyzullah TOPRAK Muhasip Üye

Enver TURGUT Üye	Yalçın DEMİR Üye