**İŞLETME PROJESİ**

Konak Mah. Oğuz (120) Sokak No:2’de bulunan 6 blok ve 340 bağımsız bölümden oluşan Park Nilüfer Sitesinin 01.06.2023-31.05.2024 döneminde yönetim ve işletim faaliyetlerinin yürütülebilmesi ile temiz, güvenli, bakımlı ve huzurlu bir yaşam ortamının sağlanması için ihtiyaç duyulacak bütçeyi gösterir tahmini işletme projesi hazırlanmış ve siz değerli Kat Maliklerinin görüşlerine sunulmuştur.

**1.** İşletme projesi 634 nolu Kat Mülkiyeti Kanunu 37. maddesine dayanarak hazırlanmıştır ve hazırlanması kanuni bir zorunluluktur.

**2.** İşletme projesinde ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları yer almaktadır. Bu proje hazırlanırken TÜİK tarafından açıklanan yıllık enflasyon oranının (TÜFE) %50,51, Merkez Bankası tarafından açıklanan 2023 yılsonu enflasyon (TÜFE) tahmininin %42,8 olduğu, diğer ekonomik göstergeler ile piyasa koşulları ve maliyet artışları göz önünde bulundurularak hesaplama yapılmış, personel sayısının 10 kişi olacağı varsayılmıştır.

**3.** Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Kiracıya tebliğ edilen işletme projesi kat malikine de tebliğ edilmiş sayılır. Kiracı işletme projesini kat malikine de iletmek durumundadır. Ayrıca bu işletme projesi bütün kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara blok girişlerinde bulunan duyuru panosunda yayımlanarak ilan edilir. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa duyuru panosuna asılan tebligat bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılacaktır.

**4.** Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında nihai karar verilir.

**5.** Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır

**6.** Kesinleşen işletme projesinde bina sakinleri payına düşen aylık aidat tutarlarını vade tarihinden önce ödemelidir. Vade tarihinde ödenmeyen aidatlar için Kat Mülkiyet Kanununun 20. Maddesi ile sitemiz Yönetim Planının 21. Maddesi uyarınca kullanılan muhasebe programı tarafından otomatik olarak hesaplanan aylık %5 gecikme tazminatı uygulanacaktır.

**7.** 2 ay üst üste veya aralıklarla ödenmeyen aidatlarla ilgili 2022 Mayıs ayı Genel Kurul kararı gereği sıcak su kesintisi uygulanacak, yine ödeme yapılmazsa bina sakinine haber verilmeksizin icra işlemi başlatılacaktır. Aidat borçlarından Kat Mülkiyeti Kanunun 20. maddesi gereğince kiracılar ve kat malikleri müştereken ve müteselsilen sorumludur.

**8.** Evden ayrılan kiracıların ödemediği aidat borçlarından kat malikleri de sorumludur.

**9.** Site Doğalgaz faturasının paylaştırılması, “Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik” esaslarına göre hesaplanıp ekstreler ile kat maliklerine tebliğ edildiğinden bütçe hesaplamalarına dâhil edilmemiştir.

**10.** Bu proje kapsamında hesaplanan gelir kalemleri yetersiz kaldığında veya 200.000 TL’nin üzerinde ani bir harcama ortaya çıkması durumunda oluşan meblağ kat maliklerine bölüştürülerek hesaplanacak miktarda ek bütçe toplanabilecektir.

**11.** 2024 Ocak ayı itibarıyla aidatlar TÜİK tarafından açıklanacak 2023 yılı yıllık TÜFE oranı ölçüsünde artırılacaktır.

**12.** Geçmiş dönemlerde olduğu gibi artan gelir olursa gelecek yıla gelir olarak devredilecektir.

**A- GİDERLER:**

**1- PERSONEL GİDERLERİ:** Sitemizde görev yapan 4 danışma personeli, 4 temizlik görevlisi, 1 site müdürü ve 1 teknik sorumlunun önümüzdeki 1 yıl boyunca aylık maaş, yemek, yol, giyim yardımı, mesai ücreti, SGK prim ve muhtasar ücreti dâhil toplam maliyetinin aylık 200.000, yıllık toplam 2.400.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

**2- ELEKTRİK GİDERLERİ:** Sitemiz bahçe, otoparkı ile 6 adet bloğun elektrik maliyetinin aylık 100.000, yıllık toplam 1.200.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

**3- DOĞALGAZ GİDERLERİ:** Sitemiz kapalı havuz, hamam, saunalarının doğalgaz ısıtma maliyetinin açık olduğu aylarda ortalama 65.000, 6 ay açık olacağı varsayımına dayanarak yıllık 390.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

**4- SU GİDERLERİ:** Sitemizde kullanılan su maliyetinin aylık 12.000, yıllık 144.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

**5- TEMİZLİK GİDERLERİ:** Sitemiz blok ve ortak alanlarının temizliğinde kullanılan çeşitli temizlik malzemelerinin aylık 9.200, yıllık maliyetinin 110.400 TL olacağı değerlendirilmektedir.

**6- HAVUZ BAKIM GİDERLERİ:** Sitemizde bulunan açık ve kapalı havuzlar ile süs havuzunun bakım maliyetinin aylık 12.000, yıllık 144.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

**7 ASANSÖR BAKIM GİDERLERİ:** Sitemizde bulunan 12 adet asansörün bakım maliyetinin aylık 10.000, yıllık 120.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

**8- PEYZAJ BAKIM GİDERLERİ:** Sitemizde bulunan yaklaşık 14.000 m2 yeşil alanın bakımı, ağaç ve çiçeklerin ilaçlanması, korunması, yeni ağaç ve çiçek dikimi, malzeme ve gübre alımı benzeri faaliyetler için aylık 18.000, yıllık 216.000 TL maliyetin olacağı tahmin edilmektedir.

**9- YÖNETİM, İŞLETME VE HABERLEŞME GİDERLERİ:** Sitemiz personelince kullanılan 2 adet cep telefonu ile internet giderinin aylık 500, yıllık 6.000 TL, muhasebe giderinin aylık 1.500, yıllık 18.000 TL, Kendin Yönet Sistemi aylık giderinin 1.200, yıllık 14.400 TL, 3 kişilik yönetim kurulu huzur hakkı giderinin 2024 Ocak ayına kadar hâlihazırda olduğu üzere aylık 10.500, 2024 Ocak ayından itibaren açıklanacak 2023 yılı TÜFE oranında artırılarak tahmini aylık 14.700, yıllık toplamda 147.000, kırtasiye giderinin aylık 1.000, yıllık 12.000 TL olmak üzere yıllık genel toplamda 197.400 olacağı tahmin edilmektedir.

**10- İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ GİDERLERİ:** Yöneticiliğimize sözleşmeli olarak İş Sağlığı ve Güvenliği hizmeti sağlayan Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi (OSGB) firmasının aylık sözleşme ücreti ile personele verilecek eğitim ücretleri toplamının aylık 1.000, yıllık 12.000; sitemizde mevcut bulunan ısıtma kazanları, genleşme tankı, boyler tankı, endüstriyel garaj kapıları, elektrik tesisat ve ölçüm, alçak gerilim panosu, topraklama, kaçak akım röle, paratoner ve jeneratörün “İş Ekipmanlarının Kullanımında Sağlık Ve Güvenlik Şartları Yönetmeliği” gereği yetkili teknik personel tarafından yıllık yapılması zorunlu olan periyodik kontrol ücretinin yıllık 14.540 olmak üzere toplamda yıllık 26.540 olacağı tahmin edilmektedir.

**11- TAMİR VE BAKIM GİDERLERİ:** Sitemizde bulunan hidrofor, yakıt kazanı, arıtma, su deposu, merkezi yayın sistemi, blok çipli kapı, cam, otopark giriş/çıkış sistemleri, kamera, jeneratör, elektrik, havalandırma, su tahliye, su pompaları ve benzeri çeşitli mekanik sistemler ile sitemiz ortak mahallerinde oluşabilecek çeşitli tamirat ile bakım işlemleri giderinin aylık 20.000, yıllık 240.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

**12- ÖNGÖRÜLEMEYEN GİDERLER:** 18 dönüm civarı oturum alanına, 6 blok ve 340 bağımsız bölüme sahip sitemizde yukarıdaki maddelerde yer almayan ve öngörülemeyen işletme giderlerinin oluşması eşyanın tabiatı gereği olup bu maliyet kaleminin aylık 15.000, yıllık 180.000 olacağı tahmin edilmektedir.

**13- TOPLAM GİDER:** Park Nilüfer Sitesinin yukarıdaki başlıklarda detayları verilen aylık ortalama giderinin 447.361,67 TL, yıllık ortalama giderinin ortalama 5.368.340 TL olması tahmin edilmektedir.

**B-GELİRLER:**

1. **AİDAT GELİRLERİ:** Sitemizde bulunan 266 adet 3+1 daire, 50 adet 2+1 daire, 4 adet küçük dubleks ve 20 adet büyük dubleksten 2023 Haziran-Aralık aylarında 2.664.970 TL, 2024 Ocak-Mayıs aylarında aidatlara yapılacak tahmini %40 artış ile birlikte 2.664.970 TL olmak üzere yıllık toplam 5.329.940 TL aidat avansı toplanacağı tahmin edilmektedir. Daire tiplerine ve aylara göre toplanacak aidat miktarı aşağıdaki gibidir:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2023 HAZİRAN-2023 ARALIK AYLARI ARASI** | | | | |
| **DAİRE TİPİ VE SAYISI** | **AYLIK** | **DAİRE SAYISINA GÖRE AYLIK TOPLAM** | **7 AYLIK TOPLAM** | **DAİRE SAYISINA GÖRE 7 AYLIK TOPLAM** |
| 2+1 (50 Adet) | 1.030 TL | 51.500 TL | 7.210 TL | 360.500 TL |
| 3+1 (266 Adet) | 1.115 TL | 296.590 TL | 7.805 TL | 2.076.130 TL |
| Küçük Dubleks (4 Adet) | 1.255 TL | 5.020 TL | 8.785 TL | 35.140 TL |
| Büyük Dubleks (20 Adet) | 1.380 TL | 27.600 TL | 9.660 TL | 193.200 TL |
| **TOPLAM** | | **380.710 TL** |  | **2.664.970 TL** |
| **2024 OCAK-2024 MAYIS AYLARI ARASI** | | | | |
| **DAİRE TİPİ VE SAYISI** | **AYLIK** | **DAİRE SAYISINA GÖRE AYLIK TOPLAM** | **5 AYLIK TOPLAM** | **DAİRE SAYISINA GÖRE 5 AYLIK TOPLAM** |
| 2+1 (50 Adet) | 1.442 TL | 72.100 TL | 7.210 TL | 360.500 TL |
| 3+1 (266 Adet) | 1.561 TL | 415.226 TL | 7.805 TL | 2.076.130 TL |
| Küçük Dubleks (4 Adet) | 1.757 TL | 7.028 TL | 8.785 TL | 35.140 TL |
| Büyük Dubleks (20 Adet) | 1.932 TL | 38.640 TL | 9.660 TL | 193.200 TL |
| **TOPLAM** | | **532.994 TL** |  | **2.664.970 TL** |

**2- FAİZ GELİRİ:** Aylık ortalama 2.500 TL’den yıllık ortalama 30.000 TL faiz geliri elde edileceği tahmin edilmektedir.

**3- HGS VE ÇİP SATIŞ GELİRLERİ:** HGS ve çip satışından aylık ortalama 700, yıllık ortalama 8.400 TL gelir elde edileceği tahmin edilmektedir.

**4- TOPLAM GELİR:** Park Nilüfer sitesinin aylık gelirinin 2023 yılı Haziran-Aralık ayları arası ortalama 383.910 TL, 2024 yılı Ocak-Mayıs ayları arası ortalama 536.194 TL olmak üzere 2023 Haziran-2024 Mayıs arası 12 aylık dönemde ortalama toplam 5.368.340 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Tensiplerinize arz ederiz.

**Sefa KARACA** **Süleyman KARAÇALI** **İlker TANKUT**