

İŞLETME PROJESİ

Konak Mah. Oğuz (120) Sokak No:2'de bulunan 6 blok ve 340 bağımsız bölümden oluşan Park Nilüfer Sitesinin 01.06.2024-31.05.2025 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) %68,50, Merkez Bankası tarafından açıklanan 2024 yılsonu enflasyon (TÜFE) tahmininin %44,16 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 iletme 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 paylaşılması, “Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaşılmasına 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 250.000 TL’nin üzerinde ani bir harcama ortaya çıkması durumunda oluşan meblağ kat maliklerine bölüştürülerek hesaplanacak miktarda ek bütçe toplanabilecektir.

11. Döviz kurlarında, enerji maliyetlerinde, personel ve hizmet giderlerinde oluşacak artışları karşılayabilmek adına aidatlar 2024 Haziran ayı itibarıyla % 20 oranında artırılacaktır.

12. 2025 Ocak ayı itibarıyla aidatlar TÜİK tarafından açıklanacak 2024 yılı yıllık TÜFE oranı ölçüsünde artırılacaktır.

13. 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 500.000, yıllık toplam 6.000.000 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 ve hamam bölümlerinin doğalgaz ısıtma maliyetinin açık olduğu aylarda ortalama 100.000, 7 ay açık olacağı varsayımına dayanarak yıllık 700.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

4- SU GİDERLERİ: Sitemizde kullanılan su maliyetinin aylık 20.000, yıllık 240.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

5- TEMİZLİK GİDERLERİ: Sitemiz blok ve ortak alanlarının temizliğinde kullanılan çeşitli temizlik malzemelerinin aylık 18.000, yıllık maliyetinin 216.000 TL olacağı değerlendirilmektedir.

6- HAVUZ BAKIM GİDERLERİ: Sitemizde bulunan açık ve kapalı havuzlar ile süs havuzunun bakım maliyetinin aylık 30.000, yıllık 360.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

7 ASANSÖR BAKIM GİDERLERİ: Sitemizde bulunan 12 adet asansörün bakım maliyetinin aylık 30.000, yıllık 360.000 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 42.000, yıllık 504.000 TL maliyetin olacağı tahmin edilmektedir.

9- YÖNETİM, İŞLETME VE HABERLEŞME GİDERLERİ: Sitemiz personeline kullanılan 2 adet cep telefonu ile internet giderinin aylık 1.200, yıllık 14.400 TL, muhasebe giderinin aylık 3.000, yıllık 36.000 TL, Kendin Yönet Sistemi aylık giderinin 2.500, yıllık 30.000 TL, 3 kişilik yönetim kurulunun toplam aylık huzur hakkı giderinin aylık net asgari ücret kadar belirlenerek (%50 yönetici,%25'er yönetim kurulu üyelerine pay edilerek) 2025 Ocak ayına kadar aylık 20.000, 2025 Ocak itibarıyla aylık 28.000, yıllık toplamda 280.000, kırtasiye giderinin aylık 2.000, yıllık 24.000 TL olmak üzere yıllık genel toplamda 384.400 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 2.500, yıllık 30.000; 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 20.250 olmak üzere toplamda yıllık 50.250 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 40.000, yıllık 480.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

12- ÖNGÖRÜLEMİYEN GİDERLER: 18 dönüm civarı oturma 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 30.000, yıllık 360.000 olacağı tahmin edilmektedir.

13- TOPLAM GİDER: Park Nilüfer Sitesinin yukarıdaki başlıklarda detayları verilen aylık ortalama giderinin 904.554,167 TL, yıllık ortalama giderinin 10.854.650 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 2024 Haziran-Aralık aylarında 5.281.500 TL, 2025 Ocak-Mayıs aylarında aidatlara yapılacak tahmini %45 artış ile birlikte 5.471.150 TL olmak üzere yıllık toplam 10.752.650 TL aidat avansı toplanacağı tahmin edilmektedir. Daire tiplerine ve aylara göre toplanacak aidat miktarı aşağıdaki gibidir:

2024 HAZİRAN-2024 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)	2.040 TL	102.000 TL	14.280 TL	714.000 TL
3+1 (266 Adet)	2.210 TL	587.860 TL	15.470 TL	4.115.020 TL
Küçük Dupleks (4 Adet)	2.485 TL	9.940 TL	17.395 TL	69.580 TL
Büyük Dupleks (20 Adet)	2.735 TL	54.700 TL	19.145 TL	382.900 TL
TOPLAM		754.500 TL		5.281.500 TL

2025 OCAK-2025 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)	2.960 TL	148.000 TL	14.800 TL	740.000 TL
3+1 (266 Adet)	3.205 TL	852.530 TL	16.025 TL	4.262.650 TL
Küçük Dupleks (4 Adet)	3.600 TL	14.400 TL	18.000 TL	72.000 TL
Büyük Dupleks (20 Adet)	3.965 TL	79.300 TL	19.825 TL	396.500 TL
TOPLAM		1.094.230 TL		5.471.150 TL

2- FAİZ GELİRİ: Aylık ortalama 7.000 TL'den yıllık ortalama 84.000 TL faiz geliri elde edileceği tahmin edilmektedir.

3- HGS VE ÇİP SATIŞ GELİRLERİ: HGS ve çip satışından aylık ortalama 1.500, yıllık ortalama 18.000 TL gelir elde edileceği tahmin edilmektedir.

4- TOPLAM GELİR: Park Nilüfer sitesinin aylık gelirinin 2024 yılı Haziran-Aralık ayları arası ortalama 763.000 TL, 2025 yılı Ocak-Mayıs ayları arası ortalama 1.102.730 TL olmak üzere 2024 Haziran-2025 Mayıs arası 12 aylık dönemde ortalama toplam 10.854.650 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Tensiplerinize arz ederiz.

Sefa KARACA

Süleyman KARAÇALI

İlker TANKUT