**İŞLETME PROJESİ**

Konak Mah. Oğuz (120) Sokak No:2’de bulunan 6 blok ve 340 bağımsız bölümden oluşan Park Nilüfer Sitesinin 01.06.2022-31.05.2023 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 %69,97, Merkez Bankası tarafından açıklanan 2022 yıl sonu enflasyon tahmininin %42,8 olduğu, diğer ekonomik göstergeler ile piyasa koşulları ve maliyet artışları göz önünde bulundurularak hesaplama yapılmış, personel sayısının aynı kalacağı 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 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 dahil edilmemiştir.

**10.** Bu proje kapsamında hesaplanan gelir kalemleri yetersiz kaldığında veya 200.000 TL’nin üzerinde ani bir harcama ortaya çıkması durumunda 1.000 TL’ye kadar ek bütçe toplanabilecektir.

**11.** 2023 Ocak ayı itibarıyla aidatlar TÜİK tarafından açıklanacak 2022 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 dahil toplam maliyetinin aylık 120.000, yıllık toplam 1.440.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

**2- ELEKTRİK GİDERLERİ:** Sitemiz bahçe, otoparkı ile 6 adet bloğun elektrik maliyetinin aylık 80.000, yıllık toplam 960.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

**3- DOĞALGAZ GİDERLERİ:** Sitemiz kapalı havuz, hamam, saunalarının doğalgaz ısıtma maliyetinin açık olduğu aylarda ortalama 27.000, 6 ay açık olacağı varsayımına dayanarak yıllık 162.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Tefrişatı büyük oranda tamamlanan sosyal tesisin kış aylarında ısıtılması durumunda aylık 8.000, 6 ay ısıtılacağı varsayımıyla yıllık 48.000 TL; tüm sosyal alanların toplamda yıllık 210.000 TL doğalgaz maliyetinin olacağı tahmin edilmektedir.

**4- SU GİDERLERİ:** Sitemizde kullanılan su maliyetinin aylık 6.000, yıllık 72.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

**5- TEMİZLİK GİDERLERİ:** Sitemiz blok ve ortak alanlarının temizliğinde kullanılan çeşitli temizlik malzemelerinin aylık 6.000, yıllık maliyetinin 72.000 TL olacağı değerlendirilmektedir.

**6- HAVUZ BAKIM GİDERLERİ:** Sitemizde bulunan açık ve kapalı havuzlar ile süs havuzunun bakım maliyetinin aylık 7.950, yıllık 95.400 TL olacağı tahmin edilmektedir.

**7 ASANSÖR BAKIM GİDERLERİ:** Sitemizde bulunan 12 adet asansörün bakım maliyetinin aylık 6.000, yıllık 72.000 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 10.123,3333, yıllık 121.480 TL maliyetin olacağı tahmin edilmektedir.

**9- YÖNETİM, İŞLETME VE HABERLEŞME GİDERLERİ:** Sitemiz personelince kullanılan 2 adet cep telefonu ile internet giderinin aylık 300, yıllık 3.600 TL, muhasebe giderinin aylık 800, yıllık 9.600 TL, Kendin Yönet Sistemi aylık giderinin 800, yıllık 9.600 TL, 3 kişilik yönetim kurulu huzur hakkı giderinin aylık 10.500, yıllık 126.000, kırtasiye giderinin aylık 1.000, yıllık 12.000 TL olmak üzere yıllık toplam 160.800 olacağı tahmin edilmektedir.

**10- 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 15.000, yıllık 180.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

**11- 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 5.000, yıllık 60.000 olacağı tahmin edilmektedir.

**12- TOPLAM GİDER:** Park Nilüfer Sitesinin yukarıdaki başlıklarda detayları verilen aylık ortalama giderinin 286.973,333, yıllık ortalama giderinin ortalama 3.443.680 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 2022 Haziran-Aralık aylarında 1.647.730 TL, 2023 Ocak-Mayıs aylarında aidatlara yapılacak tahmini %50 artış ile birlikte 1.764.750 TL olmak üzere yıllık toplam 3.412.480 TL aidat avansı toplanacağı tahmin edilmektedir. Daire tiplerine ve aylara göre toplanacak aidat miktarı aşağıdaki gibidir:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2022 HAZİRAN-2022 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) | 635 TL | 31.750 TL | 4.445 TL | 222.250 TL |
| 3+1 (266 Adet) | 690 TL | 183.540 TL | 4.830 TL | 1.284.780 TL |
| Küçük Dubleks (4 Adet) | 775 TL | 3.100 TL | 5.425 TL | 21.700 TL |
| Büyük Dubleks (20 Adet) | 850 TL | 17.000 TL | 5.950 TL | 119.000 TL |
| **TOPLAM** | | **235.390 TL** |  | **1.647.730 TL** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2023 OCAK-2023 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) | 950 TL | 47.500 TL | 4.750 TL | 237.500 TL |
| 3+1 (266 Adet) | 1035 TL | 275.310 TL | 5.175 TL | 1.376.550 TL |
| Küçük Dubleks (4 Adet) | 1160 TL | 4.640 TL | 5.800 TL | 23.200 TL |
| Büyük Dubleks (20 Adet) | 1275 TL | 25.500 TL | 6.375 TL | 127.500 TL |
| **TOPLAM** | | **352.950 TL** |  | **1.764.750 TL** |

**2- FAİZ GELİRİ:** Aylık ortalama 2.000 TL’den yıllık ortalama 24.000 TL faiz geliri elde edileceği tahmin edilmektedir.

**3- HGS VE ÇİP SATIŞ GELİRLERİ:** HGS ve çip satışından aylık ortalama 600, yıllık ortalama 7.200 TL gelir elde edileceği tahmin edilmektedir.

**4- TOPLAM GELİR:** Park Nilüfer sitesinin aylık gelirinin 2022 yılı Haziran-Aralık ayları arası ortalama 237.990 TL, 2023 yılı Ocak-Mayıs ayları arası ortalama 355.550 TL olmak üzere 2022 Haziran-2023 Mayıs arası 12 aylık dönemde ortalama toplam 3.443.680 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Tensiplerinize arz ederiz.

**Ali TÜMTÜRK** **Sefa KARACA** **İlker TANKUT**