

**DÜZCE METEK TOKİ KONUTLARI 3. ETAP 1. KISIM TOPLU KONUTLARI 2020-2021
DÖNEMİ İŞLETME PROJESİ**

Düzce ili Koçyazı mahallesinde bulunan Düzce Metek 3. Etap 1. Kısım Toplu Konutları Sitesi yönetiminin 1. Dönem 01.09.2020 - 31.08.2021 işletme projesi aşağıdaki gibidir;

Dayanak: 634 nolu Kat Mülkiyeti Kanunu Madde 37.

Madde 37: Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi hazırlar.

GİDERLER:

A. SABİT GİDERLER

1. PERSONEL GİDERLERİ: (168516 TL)

Sitemizin temizlik hizmeti faaliyetleri hizmet alımı yoluyla gerçekleştirilecektir. Mesai ücretleri (dini milli bayram ve diğer tatillerdeki mesailer) ve uygulanan son asgari ücret zammı (yaklaşık %15) maaşlara ortalama olarak ilave edildiğinde;

Aylık 3 kişilik kapıcı hizmeti giderimiz $3 \times 4681 = 14043$ TL dir. 12 aylık **168516 TL** 'dir

2. ELEKTRİK ve AYDINLATMA VE SU GİDERLERİ: (57600 TL)

Merdiven otomatiği, hidrofor ve kalorifer kazanları motorları olmak üzere toplam 17 adet fatura aylık bina başı ortalama $250 \times 17 = 4250$ TL ,12 aylık ise $4250 \times 12 =$ **51000 TL**

TV yayın odası elektrik faturası aylık yaklaşık 260 TL olup iki bölge ortak faturasıdır. Sitemizin payına düşen yaklaşık aylık 130 TL dir. $12 \times 130 =$ **1560 TL**

Dış aydınlatma elektrik faturası yaklaşık 500 TL olup iki bölge ortak faturalıdır. Sitemizin payına düşen yaklaşık 250 TL dir. Yıllık $12 \times 250 =$ **3000 TL** 'dir.

Bina başı aylık su gideri 10 TL olmak üzere $10 \times 17 \times 12 =$ **2040 TL**

3. TEMİZLİK MALZEMESİ GİDERLERİ: (19764 TL)

Bir temizlik görevlisi ayda yaklaşık 30 litre yüzey temizleyici, 30 litre çamaşır suyu, 5 litre parfüm 3 adet mop 2 adet işçi eldiveni kullanmaktadır. Buna göre;

Yüzey temizleyici Aylık 3 personel $\times 30$ litre = 90 litre, litresi 3 TL $\times 90 = 270$ TL, yıllık $270 \times 12 =$ **3240 TL**

Çamaşır suyu Aylık 3 personel $\times 30$ litre = 90 litre, litresi 3 TL $\times 90 = 270$ TL, yıllık $270 \times 12 =$ **3240 TL**

Parfüm Aylık 3 personel $\times 5$ litre = 15 litre, litresi 18 TL $\times 15 = 270$ TL, yıllık $270 \times 12 =$ **3240 TL**

Aylık 9 adet mop 5 TL $\times 9 = 45$ TL, 6 adet eldiven 7 TL $\times 6 = 42$ TL olup Yıllık $12 \times 87 =$ **1044 TL**

Günlük 25 adet çöp torbası yaklaşık 1 TL $\times 25 = 25$, aylık $25 \times 30 = 750$ TL toplam $12 \times 750 =$ **9000 TL**

4. İLAÇLAMA, SU DEPOLARI VE BACA TEMİZLİĞİ: (6400 TL)

Sitemizin açık-kapalı alanlarının ilaçlanması yılda bir kaç kez ve ihtiyaç halinde, Yıllık **3000 TL**

Su-depoları temizliği yılda 1 kez olmak üzere depo başı 100 TL Toplam 17 depo $17 \times 100 =$ **1700 TL**

Kalorifer sistemi bacaları temizliği yılda bir kez olmak üzere baca başı 100 TL Yıllık $17 \times 100 =$ **1700 TL**

5. YÖNETİM GİDERLERİ: (36000 TL)

Yönetim Kurulu huzur hakkı ödemesi Aylık 3000 TL olmak üzere 12 aylık $12 \times 3000 =$ **36000 TL**

6. OFİS VE KIRTASIYE GİDERLERİ: (7140 TL)

Ofis giderleri olarak telefon ve internet ödemesi aylık 95 TL Yıllık $12 \times 95 =$ **1140 TL**

Yazıcı toner dolumu ayda bir kez olmak üzere 50 TL Yıllık $12 \times 50 =$ **600 TL**

Kağıt , kırtasiye malzemeleri aylık 100 TL olmak üzere Yıllık $12 \times 100 =$ **1200 TL**

Ofis elektrik su ısıtma ve temizlik gideri aylık ortalama aylık 250 TL Yıllık **3000 TL**

Yönetim hesapları tutulması amacıyla bilgisayar programı kullanılması için yıllık **1200 TL**

7. BAHÇE VE PEYZAJ GİDERLERİ: (13775 TL)

Bahçe ve çim bakımı sulaması 6 aylık pompa elektrik gideri Aylık 100 TL olup $6 \times 100 =$ **600 TL**

Çim biçme bahçe bakım masrafları patpat araç, ot ve çim biçme makineleri için benzin **2000 TL**,

Ot biçmede kullanılan 5 adet misina 35 TL $\times 5$ misina = **175 TL**,

Bahçıvan demirbaş malzemeleri yıllık **2000 TL**

Çimlendirme ve ağaçlandırma giderleri olarak **2000 TL**

Çocuk parkları bakım tamir ve boya giderleri **5000 TL**

Kamelyalar bakım ve onarım giderleri **2000 TL**

8. BAKIM ONARIM GİDERLERİ: (17100 TL)

Kalorifer kazanları sezonluk bakım giderleri bina başı 300TL olarak öngörülmüştür. $17 \times 300 = 5100$ TL
Hidrofor, su depo tesisatı bakım ve onarımı bina başı 200TL olarak öngörülmüştür. $17 \times 200 = 3400$ TL
Elektrik tesisatı, kat sensörleri, dış aydınlatma tesisleri, TV merkezi yayın sistemi, zil ve kapı otomatiği sistemi bakım ve onarım giderleri bina başı 200 TL olarak öngörülmüştür. $17 \times 200 = 3400$ TL
Rögar ve kanalizasyon tıkanma, bakım ve onarım giderleri yıllık **1200 TL**
Bina dış cephe kaplama bakım ve onarım giderleri 17 bina yıllık **2000 TL**
Bina iç basamak ve zemin mermerlerinin bakımı ve tamiri 17 bina yıllık **1000 TL**
Bina bodrum kat havalandırma pencereleri bakım ve yenileme için 17 bina yıllık **1000 TL**

9. AVUKATLIK VE VEKALET ÜCRETLERİ: (1000 TL)

Avukatlık , Mali müşavirlik, noter ücretleri, PTT, vekalet ve harç giderleri toplam olarak **1000 TL** öngörülmektedir.

10. GÜVENLİK VE TEHLİKE ÖNLEME GİDERLERİ: (4590 TL)

Yangın tüpleri dolum zamanı gelen 102 tüpün yaklaşık fiyatı $102 \times 20 = 2040$ TL
Doğalgaz sayaç dolap ve kontrol panolarının tamiri bina başı 50 TL olmak üzere toplam **850 TL**
Risk analiz raporu diğer önlemlerin alınması ile ilgili olarak öngörülen bina başı tutar 100 TL olmak üzere toplam $17 \times 100 = 1700$ TL

11. BİR ÖNCEKİ BÜTÇEDEN DEVREDEN BORÇ:

Toplam devreden borç miktarı **0,00 TL**

12. MERKEZİ ISITMA SİSTEMİ GİDERLERİ:

Merkezi ısıtma sistemi doğalgaz faturaları her ay pay ölçer sistemi/merkezi sistem ile faturalandırılacak ve site yönetim ilgili hesabına yatırılacaktır. Ödemeler site yönetimi tarafından yapılacaktır.

BELİRTİLEN MİKTARLAR ÖN ARAŞTIRMA SONUCU OLUP YAPILACAK İŞLER FİYAT ARAŞTIRMASI YAPILIP TEKLİF ALINARAK YAPILACAKTIR.

TOPLAM GİDERLER: $168516 \text{ TL} + 57600 \text{ TL} + 19764 \text{ TL} + 6400 \text{ TL} + 36000 \text{ TL} + 7140 \text{ TL} + 13775 \text{ TL} + 17100 \text{ TL} + 1000 \text{ TL} + 4590 \text{ TL} = 331.885,00 \text{ TL}$

GELİRLER

1. AİDAT GELİRLERİ: Site sakinlerimizden sabit giderlerimizi karşılamak için aylık

K1 tipi dairelerden **95 TL**

K6 tipi dairelerden **100 TL** toplanacaktır.

Buna göre ;

9 adet K6 tipi binada 144 daire, 8 adet K1 tipi binada 128 daire bulunmaktadır.

$144 \times 100 = 14400 \text{ TL}$, $128 \times 95 = 12160 \text{ TL}$

Aylık gelirimiz: $14400 + 12160 = 26560 \text{ TL}$

12 aylık gelirimiz: $26560 \times 12 = 318270 \text{ TL}$

Bir önceki dönemden devir **14600,88 TL (Personel kıdem tazminatları dahil)**

Personel kıdem tazminatları **24093,47 TL** olarak personele ödenmesi gerekiyor.

Bir önceki dönem aidat alacakları **30383,58 TL**

Bir önceki dönem yakıt hesabından alacak **1036,86 TL**

Sonuç:

1. 12 aylık sabit giderlerimizin **331885 TL** olduğu, sabit aidat gelirlerimizin **318270 TL** olduğu görülmüştür. Giderler ile gelirler arasındaki farkın güncel aidat alacakları ile icra alacaklarından karşılanacağı, gelirlerimizin giderlerimizi karşılayacağı öngörülmüştür. Gider miktarları tahmini olup kalemler arası aktarma yapılabilecektir.

2. Artan gelirler gelecek yıla devir olarak aktarılacaktır.

3. Yönetim Kurulu işletme projesi kalemleri arasında münakale (aktarma) yetkisi vardır.

4. Bağımsız bölüm maliklerinden Kiracı sıfatıyla oturanlar sabit harcama giderine aidat miktarı oranında katılacak Avans miktarını Kat maliki ödeyecektir. Kiracılar Avans miktarını ödeyip Kirasından Düşeceklerdir.
5. Aidat, yakıt ve avans ödemeleri gecikmelerinde K.M.K 20. Maddesi gereği aylık % 5 gecikme tazminatı uygulanır.
6. Bu işletme projesi Site Yönetim Kurulu tarafından 01.09.2020 - 31.08.2021 dönemi 12 aylık olarak düzenlenmiştir.
7. Bu işletme projesine itirazı olanlar tebliğden itibaren 7 gün içinde site yönetimine başvurması gerekmektedir.
8. Bu işletme projesine itiraz olunmazsa 7 günden sonra kesinleşmiş olacaktır.
9. Ödemelerin ;

BANKA ADI T.C.ZİRAAT BANKASI
ŞUBE KODU 1676
HESAP NO 86947226-5003
İBAN NO TR 7500 0100 1676 8694 7226 5003

Hesabına Blok No, Daire No, Ad ve Soyad belirtilerek yapılması gerekmektedir.
BÜTÜN KAT MALİKLERİ VE SAKİNLERİMİZİN BİLGİLERİNE SAYGILARIMIZLA SUNARIZ.

Ekrem BAŞ
Yönetim Kurulu Başkanı

Mustafa TAŞCI
Üye

Zülkarneyn DURMUŞ
Üye

Eray SÜNEROĞLU (K1-35)	Özden Gürel TUNA (K1-36)	Ekrem BAŞ (K1-37)	Necmi GÜNOĞLU (K1-38)
Serkan AKSU (K1-39)	Münir İNCE (K1-40)	Enver TOK (K1-41)	Murat KILICARSLAN (K1-42)
Mustafa KIRIKOĞLU (K6-10)	Mustafa TAŞCI (K6-11)	Aydın ŞAHİN (K6-12)	Fahri PİŞKİN (K6-13)
Recep KÖROĞLU (K6-14)	Mehmet DEMİRHAN (K6-15)	Nevzat ÖZTÜRK (K6-16)	Ercan UZUNKARA (K6-17)
Zülkarneyn DURMUŞ (K6-18)			