

# ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ

Sayı: 2023/ 37

14 Temmuz 2023

## Sayın Üyeler,

Şubat ayı itibariyle 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Arıköy Toplu Yapı Yönetim Planının Yönetimimize verdiği görev ve sorumluluklar çerçevesinde **2023 yılı için tahmini İşletme Projesi** hazırlanmış ve bu işletme projesi yapılan Kat malikleri genel kurulu toplantısında kabul edilmiştir.

Genel kurulda kabul edilmiş olan ve tutanakla kayıt altına alınan işletme projesi dip notunda belirtildiği üzere 2023 Yılında asgari ücrete yapılan %34 oranında ara zam ve yüksek enflasyona bağlı diğer artışlar da göz önüne alınarak Yönetim planı ve kat mülkiyeti Kanununa uygun olarak işletme projesinin revize edilmesi gerekmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Arıköy Toplu Yapı Yönetim Planının Yönetimimize verdiği görev ve sorumluluklar çerçevesinde **2023 yılı için tahmini İşletme Projesinin** revize edilmesi gerekmiştir. 2023 yılında yapılan işçilik, mal ve hizmet alım fiyatlarındaki artışlar nedeniyle ödeme dengesinin sağlanması gerekmektedir. **2023** yılında talep edilen 1.700 TL aidat ile ortalama aidat hesaplamamız 1.541,67 TL iken son artışlar göz önüne alınarak kalan 5 ay için 2.300 TL aidat talebi ile yıl ortalaması **%16,21** artışla 1.791,67 TL olması ve 2023 yılı harcama dengesinin sağlanması hedeflenmiştir.

Yıl sonunda yapılacak kesin hesap çalışmalarından sonra ve 2024 yılında Genel kurulda kabul edilecek işletme projesinden mahsup edilmek şartıyla **1 Ağustos 2023**'den geçerli olmak üzere aidatların **2.300 TL** olarak ödenmesine karar verilmiştir.

Saygılarımızla,

**Toplu Yapı Yönetim Kurulu adına**

**Dilvin Çınar**

**Yönetim Kurulu Başkanı**

## **EKLER :**

**Ek-1 :** 2023 yılı genel kurulunda alınan karara uygun olarak revize edilen işletme projesi

# ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ

---

## **Kaynak:**

### **634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu**

#### **Madde 37** – (Değişik: 13/4/1983 - 2814/12 md.)

Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar.

Bu projede özellikle:

- a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları,
- b) Tüm giderlerden her kat malikiñe; bu Kanununun 20 nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;
- c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20 inci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı gösterilir.

#### **II - Yöneticinin görevleri:**

##### **1. Genel yönetim işlerinin görülmesi:**

**Madde 35** – Yöneticinin görevleri, yönetim planında belirtilir; yönetim planında aksine hüküm olmadıkça, yönetici aşağıdaki işleri görür:

- d) Anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim planında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması,

## **30.04.2023 Tarihli Genel kurulca onaylanan İşletme projesi dip notu :**

2023 yılına ait hazırlanmış olan işletme projesi yıl içindeki olası asgari ücret artışları, elektrik, doğalgaz vb.tüketimlere yapılacak zamlar ile öngörülemeyen artışlar göz önüne alınarak Yönetim planı ve kat mülkiyeti kanununa uygun olarak revize edilebilecektir.

<b>ARIKÖY TOPLU YAPI YÖNETİMİ 2023 YILI İŞLETME PROJESİ TAHMİN-REVİZE BÜTÇE</b>			
<b>BÜTÇE KALEMİ</b>	<b>2023 YILI İŞLETME PROJESİ TAHMİNİ</b>	<b>01.01.2023-30.06.2023 GERÇEKLEŞEN</b>	<b>İŞLETME PROJESİ REVİZE EDİLEN</b>
<b>A-PERSONEL GİDERLERİ</b>	<b>11.040.000,00</b>	<b>5.193.513,49</b>	<b>12.595.000,00</b>
Muhasebe Ücret Gideri	700.000,00	302.027,47	750.000,00
İdari ve Teknik Brim Ücret Gideri	2.000.000,00	1.028.363,28	2.500.000,00
Danışma Brimi Ücret Gideri	5.000.000,00	2.458.786,49	5.800.000,00
Sosyal Tesisler Ücret Gideri	350.000,00	55.666,61	60.000,00
Bahçe, Peyzaj, ve temizlik	1.500.000,00	797.571,59	2.000.000,00
İşyeri hekimi (yeni fiyat 4250)	60.000,00	23.328,00	60.000,00
Avukat ve danışmanlık giderleri	80.000,00	58.416,34	125.000,00
Tabidot (Güvenlik dahil toplam yemek 50 TL)	900.000,00	245.471,20	750.000,00
Sosyal Giderler	250.000,00	223.882,51	350.000,00
Personel Servis giderleri	200.000,00	0,00	200.000,00
<b>B-AMAÇ VE HİZMET GİDERLERİ</b>	<b>9.405.000,00</b>	<b>5.022.816,88</b>	<b>11.085.000,00</b>
Çevre Bakım Giderleri	80.000,00	29.334,40	250.000,00
Servis Gideri	1.700.000,00	870.291,34	1.900.000,00
Genel Temizlik Gideri	1.600.000,00	685.000,00	1.750.000,00
Doğalgaz Gideri	1.600.000,00	872.317,00	1.600.000,00
Elektrik Giderleri	1.950.000,00	730.975,20	2.150.000,00
Yakıt Giderleri (Taşıtlar jeneratör vs)	250.000,00	85.202,60	250.000,00
Haberleşme (telf, internet)	50.000,00	10.759,00	50.000,00
Çevre İlaçlama Giderleri	100.000,00	35.400,00	100.000,00
İçme Suyu, Çay Şeker giderleri	100.000,00	45.340,43	125.000,00
Kırtasiye Giderleri	50.000,00	14.166,72	50.000,00
Basın, Halkla ilişkiler ve dijital yayın gid	15.000,00	13.125,20	15.000,00
İski giderleri	400.000,00	203.247,34	500.000,00
Bakım Onarım ve malzeme alım giderleri	500.000,00	270.218,31	750.000,00
Elektrik Malzeme Giderleri	50.000,00	15.713,21	50.000,00
İkram Temsil giderleri	10.000,00	3.338,67	10.000,00
Banka Masrafları	10.000,00	4.760,51	10.000,00
Bilgisayar bakım ve teknik lisans, serv	50.000,00	20.275,99	50.000,00
Diğer muhtelif giderler	50.000,00	23.888,09	50.000,00
Posta haberleşme giderleri	10.000,00	2.050,57	10.000,00
Havuz kimyasalları ve tahlil giderleri	80.000,00	0,00	15.000,00
Avukat ve Yasal takip giderleri	50.000,00	4.876,82	50.000,00
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	700.000,00	1.082.535,48	1.350.000,00
<b>TOPLAM GİDERLER (A+B)</b>	<b>20.445.000,00</b>	<b>10.216.330,37</b>	<b>23.680.000,00</b>
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>20.445.000,00</b>	<b>9.307.436,07</b>	<b>23.680.000,00</b>
Kira, Aidat Gelirleri	500.000,00	281.655,69	500.000,00
Diğer Sair Gelirler	50.000,00	28.366,12	50.000,00
Aidat Gecikme cezası	100.000,00	116.414,26	125.000,00
1070 Kişi için toplam Aidat Geliri	19.795.000,00	8.881.000,00	23.005.000,00
Aidat ödeyecek Hane Sayısı	<b>1.070</b>	<b>1.070</b>	<b>1.070</b>
Hane Başına tahakkuk eden aidat 7 Ay (2*750+5*1700)			10.000,00
Aylık Aidat tutarı (kalan 5 Ay için 2300*5 ay)			11.500,00
Tahakkuk eden Ortalama Aidat(750*2+1700*5+2300*5)			1.791,67
<b>GELİR-GİDER FARKI</b>	<b>0,00</b>	<b>-908.894,30</b>	<b>0,00</b>
Not : 2023 yılına ait hazırlanmış olan işletme projesi yıl içindeki olası asgari ücret artışları, elektrik, doğalgaz vb.tüketimlere yapılacak zamlar ile öngörülemeyen artışlar göz önüne alınarak Yönetim planı ve kat mülkiyeti kanununa uygun olarak revize edilebilecektir.			