

(İŞLETME PROJESİ)

Düzce Memursen Evleri Toplu Yapı Yönetim Bütçesi

Oluşturulan her yönetimin (**Blok veya Toplu Yapı**) mutlaka bir bütçesinin olması ve uygulanması kaçınılmaz ve zaruridir. Çeşitli hizmetlerin bir arada yürütülmesi ve sorumluluk duyulan kişilere hizmet sunulabilmesi için mutlaka bir bütçenin olması şarttır.

Memur Sen Evleri'nin de bir toplu konut alanı olması, tüzel kişiliğe haiz resmi bir Yönetim Kurulu'nun olması, bu yönetimin tüzel bir kişilik kazanması ve Kat Mülkiyeti Kanunu ve Toplu Yapı Yönetim Planı'na göre de yönetilecek nitelikte olması bir bütçenin yapılmasını zorunlu kılmıştır. Kanunda buna "**İşletme Projesi**" denmektedir. Ama biz açıklamamızda Toplu Yapı Yönetim Bütçesi olarak nitelendireceğiz.

HUKUKİ DAYANAK

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun ilgili maddesi:

İşletme Projesinin yapılması;

Madde 37- Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetim gecikmeksizin bir işletme projesi yapar. Bu projede özellikle: a) Ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları; b) Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20. maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar; c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20. maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı gösterilir. Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir.

Bu bütçede bir yıllık tahminin gelir ve gider tutarları, 20.maddeye göre aylık aidatlar ve avans tutarları belirtilmiştir.

Ana gayrimenkulün genel giderlerine katılma

Madde 20- Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça;

a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak,

b) Ana gayrimenkulün sigorta primlerine, bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür.

c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz. Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir.

V. KISIM ORTAK GİDERLERE KATILMA

1. BÖLÜM

Genel Olarak Ortak Gider

Madde 36- Toplu Yapı Alanı sınırları içindeki konut ve merkez tesisleri bağımsız bölümleri sahipleri (kat malikleri) için "ortak giderlere katılma zorunluluğu" iki türdür. Bunlardan "Toplu Yapı Yönetimi" bütçesiyle belirlenip tek rakam olarak ifade edilen yükümlülük mutlak zorunluluktur.

İkinci tür ortak gider, "Blok Yönetimi"nin bütçesiyle belirlenen yükümlülük ise, mutlak olmayıp, Blok Kat Malikleri Kurulunca bir bütçe kararlaştırıldığı takdirde zorunluluk olarak ortaya çıkar. Blok Kat Malikleri Kurulu, ihtiyaç duymayarak bütçe yapmayı gerekli görmez ise, doğal olarak, böyle bir ortak gidere katılma zorunluluğu doğmaz. Yukarıda açıklanan giderler, "aidat" ve/veya "avans" biçiminde olabilir.

2. BÖLÜM

Blok ve/veya Blok Niteliği Olmayan Yapıların Ortak Giderlerine Katılma

Madde 37- a) Kat Malikleri buldukları blok ve/veya blok niteliği olmayan yapılara ilişkin ortak yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum veya ihtiyacı olmadığını ileri sürmek suretiyle "ortak gideri" ve "avans payını" ödemekten kaçınmazlar.

b) Ortak gider ve avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, ödemede geciktiği günler için aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

c) Ortak gider ve avans payını ödemede iki aydan (yıl içinde iki defa) fazla geciken kat maliki hakkında, bu Yönetim Planına, KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.

d) Ortak giderlerden bir gidere, kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta, olan kişi (kiracı vs.) kusurlu hareketi ile sebep olmuşsa yapılan ödeme zarara sebep olandan ve kat malikinden alınır.

Madde 38

a) Yönetim Planına ve Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararına göre belirlenmiş toplu yapı ortak tesis ve yerlerine ilişkin ortak giderler (sulama, elektrik, temizlik, bakım onarım, muhasebe, vb.) toplu yapıdaki bütün bağımsız bölüm malikleri tarafından karşılanır.

b) Toplu yapı ortak giderlerinin bağımsız bölümlere bölüştürülmesinde 634 sayılı KMK'nun 20. maddesi hükümleri esas alınır.

c) Toplu yapı ortak gider ve/veya avans payının tamamını zamanında ödemeyen kat maliki, aylık %5 hesabıyla gecikme tazminatı ödemek zorundadır.

d) Kat Malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümünün veya kendisinin durumu dolayısıyla lüzum, ihtiyaç veya yararlanılmasına imkan olmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve/veya toplanacak avansı ödemekten kaçınmazlar.

e) Toplu yapı ortak yer ve tesislerine, kusurlu hareketiyle kat maliklerinden veya ailesinden biri veya onun bağımsız bölümünden yararlanmakta olan kişi (örneğin kiracı veya misafiri) zarar verirse, bu zarardan zararı veren ve kat maliki birlikte ve müteselsilen sorumludur. Verilen zarar, gerektiğinde ortak giderlerden karşılanır ve sorumlulardan istenir.

f) Ortak gider ve avans payını ödemede yıl içinde iki defa geciken kat maliki hakkında, Toplu Yapı Yönetim Kurulu bu Yönetim Planına, KMK'na ve genel hükümlere göre dava açmak ve icra takibi yapmakla yükümlüdür.

Son olarak 2008 Haziran ayında hak sahibi olarak TOKİ ile imzalamış olduğumuz Gayrimenkul Satış Sözleşmesi'nin 6. maddesi şöyledir:

ALICI, Yönetim Planı ve KMK da öngörülen ortak giderlerden işbu sözleşmeye konu bağımsız bölüme isabet eden miktarları, toplu yapı alanındaki ortak ve tesislere ilişkin gider payı ile birlikte anahtar teslimin gerçekleştiği veya teslim ihbarında belirtilen sürenin içinde bulunduğu aydan geçerli olmak üzere her ay ilgili yönetime ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

GENEL AÇIKLAMALAR

Memursen Evleri bütçesi için toplanan aylık aidatlar nasıl belirlenmiştir?

634 Sayılı KMK'nun 20. ve Yönetim Planı'nın 38/b Maddesi hükümleri doğrultusunda Toplu Yapı Temsilciler Kurulunun kararı ile tüm bloklar ve kat malikleri için eşit miktarda aidat ödenmesi esası üzerine planlama yapılmıştır.

Oluşturduğumuz bütçe, torba bütçe niteliği taşımaktadır. Yani belirlenen tahmini yıllık gelir ve gider kalemlerine göre harcamalar yapılacaktır. KMK 20'nci maddeye göre yıllık tahmini gelir-gider hesaplamaları yapılmıştır. Harcama ihtiyacı olmayan kalemlerden veya tasarruf edilen kalemlerden, ödenek eksiği bulunan veya ödeme planlaması yapılmayan kalemlere bütçe dengeleri içerisinde kaynak aktarımı yapılabilecektir. Aidatların belirlenmesi, artması veya azalması tamamıyla bütçe ve gelir-gider dengesi ile ilgilidir, ihtiyaç halinde Temsilciler Kurulu kararlarıyla bütçe kalemlerinde değişikliklere gidilebilir ve aylık aidatlar azaltılabilir veya artırılabilir. KMK kapsamında oluşturulan TYYP'e göre Toplu Yapı Denetim Kurulu, 3 ayda bir Yönetim Kurulu'nun hesap ve faaliyetlerini inceleyerek denetlemekle yükümlüdür. Tüm giderler Düzce Memursen Evleri Toplu Yapı Temsilciler Kurulu kararı ile bütün kat maliklerine arsa payı oranına bakılmaksızın eşit oranda taksim edilmektedir.

TAHMİNİ BÜTÇE

(İŞLETME PROJESİ) GELİR KALEMLERİ

Aidat gelirleri (130 TL. Aidat)	AYLIK	76.440 TL.	YILLIK	917.280 TL.
Cimaş Market : 5.540,00				
Kiracılar: 300.00	AYLIK	18140 TL.	YILLIK	217.680 TL.
Kreş: 10.500,00				
Bizim Bahçe 1800.00				
Genel Toplam	AYLIK	94.580 TL.	YILLIK	1.134.960 TL.

GİDER KALEMLERİ

1. Aydınlatma Giderleri (60.000 TL.)

Sitemiz, müstakil özel bir mülkiyet alanıdır ve tek bir yapı olarak kabul edilmekte ve böyle bir iskâna sahiptir. Dolayısıyla kanunlara göre sitemizdeki blokların, ortak tesislerin, iç çevre aydınlatmalarının giderleri ortak bütçe içerisinde karşılanmak zorundadır. 49 bloğun ortak alan aydınlatmaları, yönetim merkezi, cami, şadırvan ve site içerisinde yer alan 150 adet kısa aydınlatma, 105 adet çevre duvarı aydınlatmaları ve 81 adet uzun aydınlatma direğinin tahmini enerji maliyetleri için aylık 5.000 TL.

2. Sulama Giderleri (36.000 TL.)

Ortak alanlarda bulunan yeşil alanların sulaması için aylık 3.000 TL.

3. Doğalgaz Giderleri (8.400 TL.)

Yönetim merkezi ve caminin doğalgaz sarfiyatları için planlanan asgari aylık 700 TL. gider öngörülmektedir.

4. Personel Bordro Giderleri: (276.000 TL.)

Asgari 2.500 nüfusun yaşadığı, geniş kapsamlı hizmet potansiyelinin ve profesyonel bir idare mekanizmasının olduğu sitemizde idari ve yardımcı personel istihdam edilmektedir. Bir personelin sadece hak ediş maliyeti (maaşlar) en az 2300 TL. dir. Bu dönem itibariyle 8 personelin hizmet vermesi planlanmaktadır. Aylık 23.000 TL gider oluşması öngörülmüştür.

5. Güvenlik Hizmet Alımı Gideri (238.680 TL)

Özel Güvenlik hizmet alımı 4 kişilik personel için aylık 19.890 TL öngörülmüştür.

6. SGK Ödemeleri (96.000 TL)

8 personel için yapılan sigorta ve vergi ödeme toplamı aylık 8.000 TL. öngörülmektedir.

7. İş Güvenliği Hizmet Alım Gideri (3.600 TL)

Yardımcı personel ve idari personel ofisinde çalışanları için iş güvenliği hizmet alımı aylık 300 TL öngörülmektedir.

8. Kırtasiye Malzeme Alımı Giderleri (2.400 TL.)

Yönetim merkezinde yürütülen işler için kullanılacak sarf malzemeleri kâğıt, kalem, dosya, klasör vs. alımları için aylık 200 TL öngörülmüştür.

9. Büro Giderleri (3.600 TL.)

Güvenlik, Yönetim ihtiyaçları için aylık 300 TL. öngörülmüştür.

10. Bilişim ve Haberleşme Giderleri (7.200 TL.)

Yönetim merkezinde yürütülen işler için kullanılan internet, telefon, telefon santrali, bilgisayar, yazıcı, güç kaynağı, fax ve fotokopi makinesi tamirata ve iletişim harcamaları (telefon ve internet kullanım bedelleri ve sms kontür ücretleri) vs. gibi malzemelerin harcamaları için aylık 600 TL. öngörülmüştür.

11. Posta, Kargo, Noter, Havale, Eft vb. Giderleri (3.000 TL.)

Yönetim merkezinde yürütülen işler için posta, kargo, banka hesap işletim ücretleri, havale, eft ve noterlik işlemleri için bütçede aylık 250 TL. düşünülmüştür.

12. Muhasebe Hizmet Gideri: (4.800 TL.)

İstihdam edilen personelin sigorta işlemlerinden resmi muhasebe ve gelir-gider kayıtlarının tutulmasına, kesin hesap işlemlerinden muhasebe kapsamına giren tüm iş ve işlemler için aylık asgari 400 TL öngörülmektedir.

13. Stopaj, Damga Vergisi Ödemeleri (30.816 TL.)

Kaynağında vergi kesintisi ile ilgili ödemeler (Stopaj) ve damga vergileri için aylık asgari 2568 TL. öngörülmektedir.

14. Blok Temsilcileri Huzur Hakları (25.752 TL.)

Dört (4) ayda bir toplanması planlanan yılda 3 (üç) Blok Temsilciler Kurulunun toplantıya katılan üyeleri için toplantı ayını takip eden ayda ödenmek üzere (Yönetim kurulu üyeleri hariç) 46 temsilci için brüt toplantı başına 140 TL ödenecektir Bu ödemenin aylık bütçeye maliyeti 6.440 TL olarak öngörülmektedir.

15.Yönetim Kurulu Üyeleri Huzur Hakları (64.800 TL.)

Üç (3) kişilik Toplu Yapı Yönetim Kurulu huzur hakkı toplamı aylık 5.400 TL.

16.Denetim Kurulu Huzur Hakları (15.660 TL.)

Üç (3) ayda bir yapacakları denetimler için kişi başı aylık 435TL olmak üzere 3 (üç) kişilik Denetim Kurulu üyelerine toplantı başına toplam 1.305 TL planlanmıştır.

17. Disiplin Kurulu Huzur Hakları (8.460 TL.)

Üç (3) kişilik Disiplin Kurulu üyeleri üye başı net 235 TL. olmak üzere Her ay yapacakları toplantı sonucunda toplantı başına 705 TL. almaları Planlanmıştır.

18. Ulaşım ve Nakliye Giderleri (3.600 TL.)

Sitemizde kullanılan iş makineleri (Çim biçme, İlaçlama, Kar Küreme, Pat Pat Motor, Motopomp...vs) için kullanılan ve yine site geneli ile ilgili ihtiyaç duyulan ulaşım giderleri ile site içi ve dışı resmi ulaşım giderleri için toplam 300 TL. Harcama öngörülmüştür.

19.Lojistik, Levazım Malzeme Alımı Giderleri (8.400 TL.)

Kullanılan ekipmanlar ve sair destek malzeme alımları için aylık 700 TL.

20. Akaryakıt Alımı Giderleri (6.000 TL.)

Site içinde kullanılan iş makinelerinde kullanılacak akaryakıt için aylık 500 TL.

21. Banka Bloke Çözme komisyonu (1.800 TL.)

Her ay bakaya otomatik pos kesim ücreti için ödenen komisyon bedelidir aylık olarak 150TL.

22. Site Yönetim Merkezi internet sitesi ,ortak uydu yayını bilişim giderleri (1.200TL.)

Sitemizin kullanmakta olduğu internet sitesi uygulamaları ve ortak yayın çanak anten ve dönüştürücü cihaz bakımları aylık olarak 100 TL. öngörülmektedir.

23. Temizlik Sarf Malzemeleri Giderleri (18.000 TL)

Site içerisindeki ortak mahallerin (Blok hol ve merdiven ve bodrumları ile yönetim merkezi ve caminin müştemilatları, Şadırvan...) temizliği için sarf edilecek malzemenin gideri olarak aylık 1500 TL. öngörülmüştür.

24. Demirbaş Malzeme Giderleri (12.000 TL.)

Sitemize alınan uzun süre kullanımlı yuatılması uzun yıllara dayanan (site demirbaş defterine kaydı yapılan) araç ve gereç alımı için aylık 1000 TL. öngörülmüştür.

25. İcra, Dava, Mahkeme ve Avukatlık Masraf Giderleri (15.600 TL.)

Site aidatlarının ve diğer ödemelerin, müstecirlerin ödemediği kira durumlarında, sitenin genelini ilgilendiren mahkeme masraflarının ödenmesi için aylık 1.300 TL. öngörülmüştür.

26. Bakım, Onarım ve Tadilat Giderleri (158.472 TL.)

Çatı Tamiratları, Kiremit Alımı, Bina Sıva Tamiratları, Bina ortak alanları boya alımları, oyun parkları boyaları , kum değişimi ve tamiratları, Kamelya boya ve tamiratları, Bank boya ve tamiratları, Bodrum camları ve havalandırma kapaklarının değişimleri, kapı menteşeleri , çöp kovası alım ve tamiratları, aydınlatma lambaları alım ve tamiratları, elektrik tesisatları yenileme, bordür boyama, değişim ve tamiratları, güvenlik merkezi girişi bariyer tamiratları, peyzaj bitkileri alımları, hidrofor motorları ve hertürlü hizmet saha hizmet araçlarının tamiratları, kanalizasyon hatları tamiratları, nalburiye malzeme alımları,Logar kapaklarının tamiratları Güvenlik OGS tamiratları , ve bakım giderleri, ortak alan PVC kapı doğrama alımları, hortum ve fiskiye değişimleri, bahçe mobilyaları vs... alımları ve imalatları için aylık 13.206 TL öngörülmüştür.

27. Kıdem Tazminat Giderleri (24.720 TL.)

İşten ayrılan iki personelin taksitlendirilmiş kıdem ve 56 günlük ihbar tazminat giderleridir .Aylık olarak bütçeye maliyeti 2060 TL öngörülmüştür

GİDER KALEMLERİ ve MİKTARLARI TABLOSU

Sıra	Gider kalemleri	Aylık TL	Yıllık TL
1	Aydınlatma Giderleri	5000	60000
2	Sulama Giderleri	3000	36000
3	Doğalgaz Giderleri	700	8400
4	Personel Bordro Giderleri	23000	276000
5	Güvenlik Hizmet Alımı Gideri	19890	238680
6	SGK Giderleri	8000	96000
7	İş Güvenliği Hizmet Alım Gideri	300	3600
8	Kırtasiye Giderleri	200	2400
9	Büro Giderleri	300	3.600
10	Bilişim, Haberleşme Giderleri	600	7.200
11	Posta, Kargo, Noter vs. Giderleri	250	3.000
12	Muhasebe Hizmet Giderleri	400	4.800
13	Stopaj, Damga Vergisi Giderleri	2568	30816
14	Blok Temsilcileri Huzur Hakları	2146	25752
15	Yönetim Kurulu Huzur Hakları	5400	64800
16	Denetim Kurulu Huzur Hakları	1305	15660
17	Disiplin Kurulu Huzur Hakları	705	8460
18	Ulaşım, Nakliye	300	3600
19	Lojistik, Levazım Giderleri	700	8400
20	Akaryakıt Giderleri	500	6000
21	Banka Bloke çözme	150	1800
22	İnternet sitesi ve Uydu yayınları bilişim giderleri	100	1200
23	Temizlik Sarf Malzeme Giderleri	1500	18.000
24	Demirbaş Eşya Giderleri	1000	12000
25	İcra, Dava, Mahkeme ve Avukatlık Giderleri	1300	15600
26	Bakım, Onarım ve Tadilat Giderleri	13206	158472
27	Kıdem Tazminat Gideri	2060	24720
TOPLAM:		94.580 TL	1.134.960.TL

Aylık toplam gelir	Yıllık Toplam Gelir	Aylık toplam gider	Yıllık Toplam Gider
94.580 TL	1.134.960 TL	94.580 TL	1.134.960 TL

1-Blok sakinlerinin blok bazlı bütçe oluşturamayacakları, merkezi bütçe planlaması yapılmasına karar verilmiştir.

2-**2019-2020 Yılı** (1 Haziran 2019-31 Mayıs 2020) için oluşturulan işbu işletme projesi (Tahmini bütçe) ne göre toplanacak aidat miktarı Haziran 2019 tarihinden itibaren her blok tipi ve kat maliki için eşit olmak üzere aylık **130 TL** olarak belirlenmiş, kira gelirleri hariç olmak

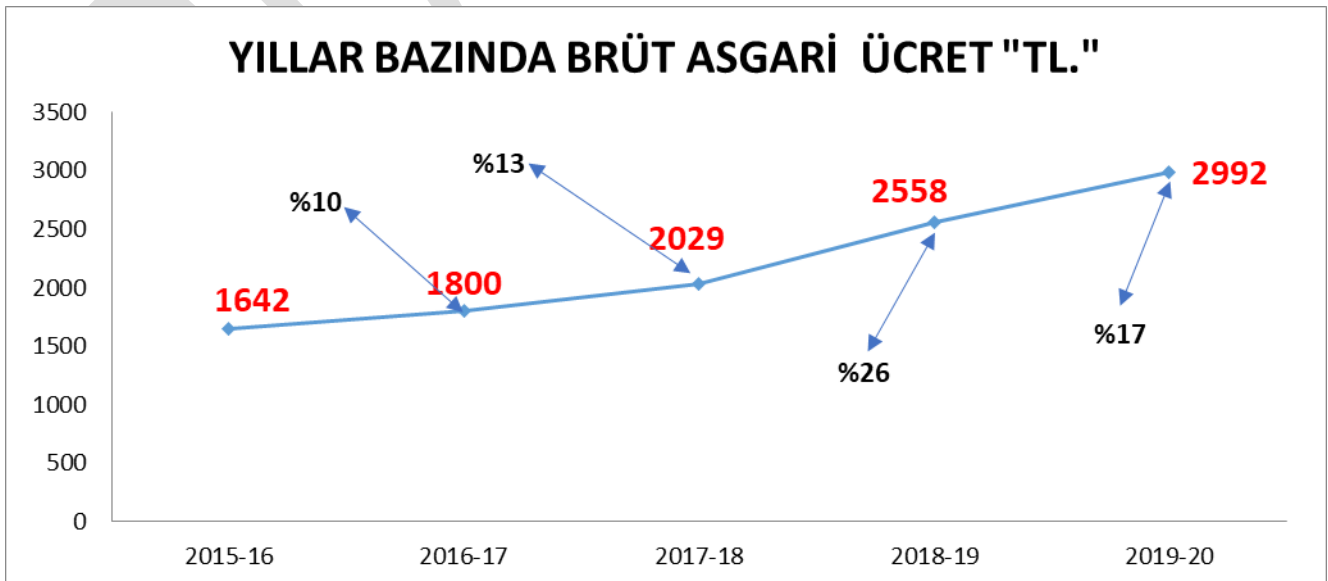
üzere aidat gelirleri yıllık 76.440 TL, kira gelirleri ile birlikte toplam yıllık tahmini bütçe 1.1349.60 TL. olarak bağlanmıştır.

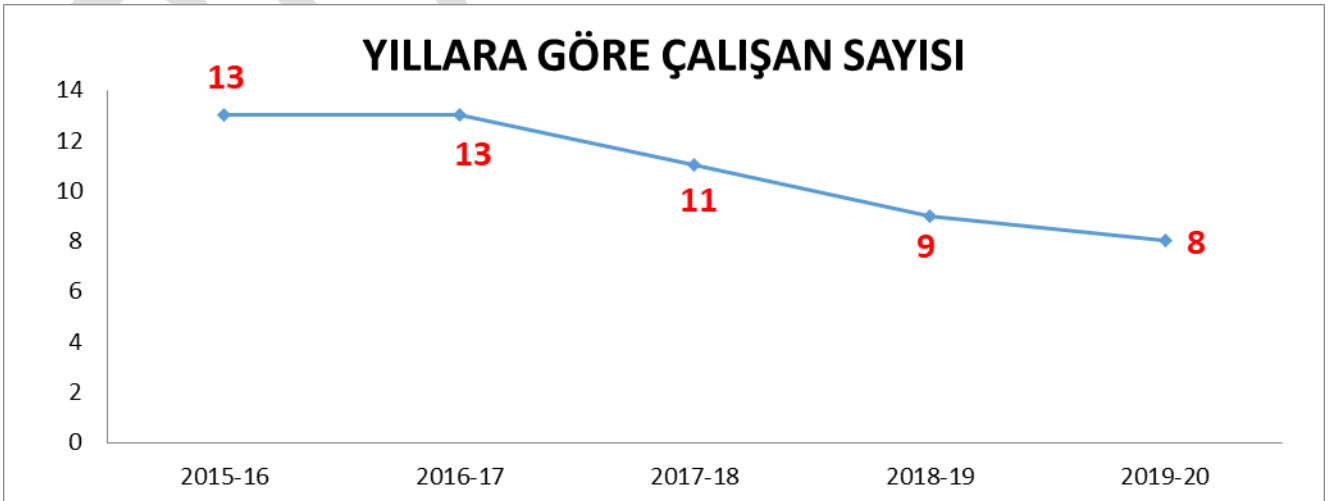
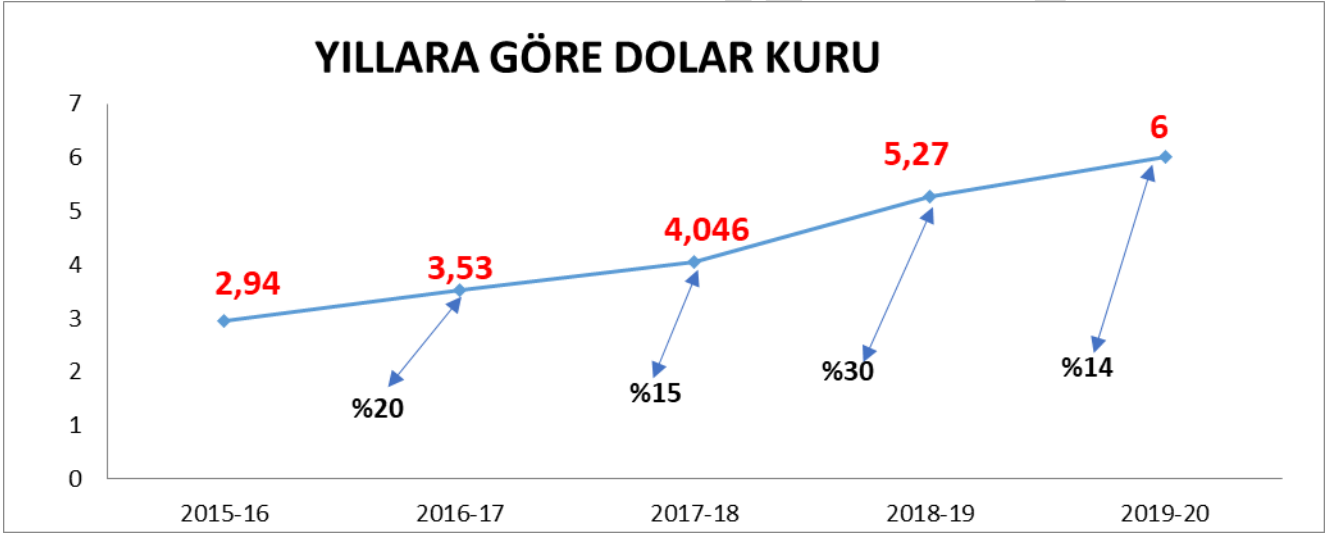
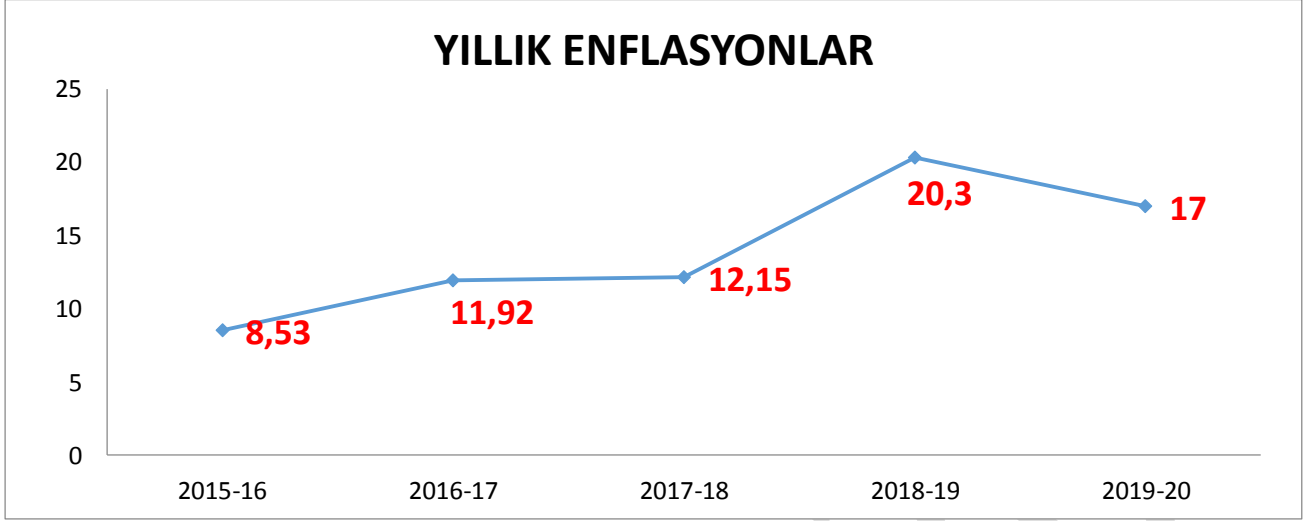
3-Bu işletme projesinde belirlenen gider kalemleri içinde kalmak kaydı ile Temsilciler Kurulunca; Toplu Yapı Yönetim Kuruluna gerektiğinde borçlanma yetkisi verilmiştir.

4-Yatırım konuları ayrıca bütçelendirilerek Temsilciler Kurulunun onayına sunulacaktır.

5- Toplu Yapı Yönetim Kuruluna bütçe uygulamasında kalemler arası aktarım yaparak harcama yetkisi verilmiştir. 18.06.2019

NOT : 8 SAYFA VE 28 MADDEDEN OLUŞAN MEMURSEN EVLERİ 2018 HAZİRAN-2019 HAZİRAN BAŞI İŞLETME PROJESİ; HER BLOK VE KAT MALİKİ İÇİN EŞİT MİKTARDA OLMAK ÜZERE **130 TL AİDAT** OLARAK TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULUNUN 18.06.2019 TARİHLİ TOPLANTISINDA BU SAYFADA YER ALAN İMZALARLA KABUL EDİLMİŞTİR.





BU DÖNEMDE YAPILMASI DÜŞÜNÜLEN RUTİN DIŞI KAPSAMLI İŞLER

- **GÜVENLİK GİRİŐİNE YAPILACAK OLAN KARTLI GEÇİŐ SİSTEMİ**
- **ANA YOLLARDAKİ LOGAR KAPAKLARININ İYLEŐTRİLMESİ**
- **OTOMATİK SULAMA SİSTEMLERİ**
- **BİNA ALTINDAKİ EŞYA DEPOLARIN BAKTERİ İLAÇLAMASI , SIVA TAMİRATLARI VE DEPOLARIN BOYANMASI**
- **BİNALARIN DIŐ CEPHELERİNDE OLUŞAN BÖLGESEL HASARLARIN TAMİRAT VE BOYANMASI**
- **BİNALARA AİT ÇATILARDA VE YAĞMUR OLUKLARINDA BAKIM VE TEMİZLİK.**