

(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 bulundukları 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 kaçınamazlar.

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 kaçınamazlar.

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 eksikliği 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.

TAHMINİ BÜTÇE

(İŞLETME PROJESİ) GELİR KALEMLERİ

Aidat gelirleri (1.400 TL Aidat)	AYLIK	823.200 TL.	6 AYLIK	4.939.200 TL.
SEÇ Market : 26.000,00	AYLIK	130.500 TL.	6 AYLIK	783.000 TL
Kiracılar: 4.000,00				
Kreş: 79.000,00				
Bizim Bahçe 21.500,00				
Genel Toplam	AYLIK	953.700 TL.	6 AYLIK	5.722.200TL.

GİDER KALEMLERİ

1. Aydınlatma Giderleri (247.459 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 41.243,25 TL.

2. Sulama Giderleri (86.750 TL.)

Ortak alanlarda bulunan yeşil alanların sulaması için aylık 14.458,47 TL.

3. Doğalgaz Giderleri (61.308 TL.)

Yönetim merkezi ve caminin doğalgaz sarfiyatları için planlanan asgari aylık 10.218 TL. gider öngörülmektedir.

4. Personel Bordro Giderleri: (1.756.800 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 28.075,50 TL. dir. Bu dönem itibariyle 9 personelin hizmet vermesi planlanmaktadır. Aylık 292.800 TL gider oluşması öngörülmüştür.

5. Güvenlik Hizmet Alımı Gideri (1.367.391 TL.)

Özel Güvenlik hizmet alımı 4 kişilik personel için aylık 227.898,61 TL öngörülmüştür.

6. SGK Ödemeleri (608.992 TL.)

9 personel için yapılan sigorta ve vergi ödeme toplamı aylık 101.498,80 TL. öngörülmektedir.

7. İş Güvenliği Hizmet Alım Gideri (15.327 TL)

Yardımcı personel ve idari personel ofisinde çalışanları için iş güvenliği hizmet alımı aylık 2.554,50 TL öngörülmektedir.

8. Kırtasiye Malzeme Alımı Giderleri (7.970 TL.)

Yönetim merkezinde yürütülen işler için kullanılacak sarf malzemeleri kâğıt, kalem, dosya, klasör vs. alımları için aylık 1.328,34 TL öngörülmüştür.

9. Büro Giderleri (20.844 TL.)

Güvenlik, Yönetim ihtiyaçları için aylık 3.474,12 TL. öngörülmüştür.

10. Bilişim ve Haberleşme Giderleri (12.261,60 TL.)

Yönetim merkezinde yürütülen işler için kullanılan internet, telefon, telefon santrali, bilgisayar, yazıcı, güç kaynağı, fax ve fotokopi makinesi tamir ve iletişim harcamaları (telefon ve internet kullanım bedelleri ve sms kontür ücretleri) vs. gibi malzemelerin harcamaları için aylık 2.043,60 TL. öngörülmüştür.

11. Posta, Kargo, Noter, Havale, Eft vb. Giderleri (7.970 TL.)

Yönetim merkezinde yürütülen işler için posta, kargo, banka hesap işletim ücretleri, havale, eft ve noterlik işlemleri için bütçede aylık 1.328,34 TL. düşünülmüştür.

12. Muhasebe Hizmet Gideri: (30.654 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 5.109 TL öngörülmektedir.

13. Stopaj, Damga Vergisi Ödemeleri (73.569 TL.)

Kaynağında vergi kesintisi ile ilgili ödemeler (Stopaj) ve damga vergileri için aylık asgari 12.261,60 TL. öngörülmektedir.

14. Blok Temsilcileri Huzur Hakları (102.900 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) 49 temsilci için toplantı başına 1.400 TL ödenecektir Bu ödemenin aylık bütçeye maliyeti 17.150 TL olarak öngörülmektedir.

15.Yönetim Kurulu Üyeleri Huzur Hakları (306.000 TL.)

Üç (3) kişilik Toplu Yapı Yönetim Kurulu huzur hakkı toplamı **aylık 51.000 TL.**

16.Denetim Kurulu Huzur Hakları (13.200 TL.)

Ayda bir yapacakları yönetimi gözden geçirme ve üç ayda bir yapacakları çeyrek toplantıları için kişi başı aylık **6.600 TL** olmak üzere 3 (üç) kişilik Denetim Kurulu üyelerine toplantı başına **toplam 2.200 TL** planlanmıştır.(Yılda 4 toplantı)

17. Disiplin Kurulu Huzur Hakları (10.950 TL.)

Üç (3) kişilik Disiplin Kurulu üyeleri üye başı **1.825 TL.** olmak üzere yapacakları toplantı sonucunda toplantı başına üç kurul üyesine toplam ödenecek tutar **5.475 TL. olarak** Planlanmıştır.(Yılda 4 toplantı)

18. Ulaşım ve Nakliye Giderleri (3.320 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 **553.,34 TL.** Harcama öngörülmüştür.

19.Lojistik, Levazım Malzeme Alımı Giderleri (12.261 TL.)

Kullanılan ekipmanlar ve sair destek malzeme alımları için **aylık 2.043,60 TL.**

20. Akaryakıt Alımı Giderleri (18.392 TL.)

Site içinde kullanılan iş makinelerinde kullanılacak akaryakıt için **aylık 3.065,40 TL.**

21. Personel Giyim ve ISG Giderleri (52.504 TL.)

Personele yılda iki defa dağıtılan kıyafet ve aylık ISG malzeme giderleri **aylık olarak 8.750,80 TL.**

22. Site Yönetim Merkezi internet sitesi ,ortak uydu yayını bilişim giderleri (12.261 TL.)

Sitemizin kullanmakta olduğu internet sitesi uygulamaları ve ortak yayın çanak anten ve dönüştürücü cihaz bakımları **aylık olarak 2.043,60 TL.** öngörülmektedir.

23. Temizlik Sarf Malzemeleri Giderleri (92.983 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 15.497,30 TL.** öngörülmüştür.

24. Demirbaş Malzeme Giderleri (20.121 TL.)

Sitemize alınan uzun süre kullanımlı yuatılması uzun yıllara dayanan (site demirbaş defterine kaydı yapılan) araç ve gereç alımı için **aylık 3.353,60 TL.** öngörülmüştür.

25. İcra, Dava,Mahkeme ve Avukatlık Masraf Giderleri (32.619 TL.)

Site aidatlarının ve diğer ödemelerin, müstecirlerin ödemediği kira durumlarında, sitenin genelini ilgilendiren mahkeme masraflarının ödenmesi ve Personelin işten ayrılması durumunda ödenecek Kıdem Tazminat bedelleri için **aylık 5.436,50 TL.** öngörülmüştür.

26. Bakım, Onarım ve Tadilat Giderleri (690.328 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,çim biçme ağaç budama ,zemin düzenleme 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 115.054,68 TL** öngörülmüştür.

27. Personel kıdem tazminat giderleri (44.182 TL.)

Çeşitli nedenlerle işten ayrılacak personel için yasal zorunluluk olan kıdem ve ihbar tazminatlarının ödenmesi için aylık **7.363,77 TL** öngörülmüştür

28. Emlak Vergisi (12.874 TL)

İş merkezi , Kreş yıllık emlak vergisi ödenmesi için aylık **2.145,78 TL** öngörülmüştür

GİDER KALEMLERİ ve MİKTARLARI TABLOSU

Sıra	Gider kalemleri	Aylık TL	6 Aylık TL
1	Aydınlatma Giderleri	41.243,25	247.459,50
2	Sulama Giderleri	14.458,47	86.750,82
3	Doğalgaz Giderleri	10.218	61.308
4	Personel Bordro Giderleri	292.800	1.756.800
5	Güvenlik Hizmet Alımı Gideri	227.898,61	1.367.391,66
6	SGK Giderleri	101.498,80	608.992,80
7	İş Güvenliği Hizmet Alım Gideri	2.554,50	15.327
8	Kırtasiye Giderleri	1.328,34	7.970,04
9	Büro Giderleri	3.474,12	20.844,72
10	Bilişim, Haberleşme Giderleri	2.043,60	12.261,60
11	Posta, Kargo, Noter vs. Giderleri	1.328,34	7.970,04
12	Muhasebe Hizmet Giderleri	5.109	30.654
13	Stopaj, Damga Vergisi Giderleri	12.261,60	73.569,60
14	Blok Temsilcileri Huzur Hakları	17.150	102.900
15	Yönetim Kurulu Huzur Hakları	51.000	306.000
16	Denetim Kurulu Huzur Hakları	2.200	13.200
17	Disiplin Kurulu Huzur Hakları	1.825	10.950
18	Ulaşım, Nakliye	553,34	3.320,04
19	Lojistik, Levazım Giderleri	2.043,60	12.261,60
20	Akaryakıt Giderleri	3.065,40	18.392,40
21	Personel giyim ve ISG giderleri	8.750,80	52.504,80
22	İnternet sitesi ve Uydu yayınları bilişim giderleri	2.043,60	12.261,60
23	Temizlik Sarf Malzeme Giderleri	15.497,30	92.983,80
24	Demirbaş Eşya Giderleri	3.353,60	20.121,60
25	İcra, Dava, Mahkeme ve Avukatlık Giderleri	5.436,50	32.619
26	Bakım, Onarım ve Tadilat Giderleri	115.054,68	690.328,08
27	Personel Kıdem tazminat gideri	7.363,77	44.182,62
28	Emlak Vergisi	2.145,78	12.874,68
TOPLAM:		953.700 TL	5.722.200 TL

Aylık toplam gelir	Yıllık Toplam Gelir	Aylık toplam gider	Yıllık Toplam Gider
953.700 TL	5.722.200 TL	953.700 TL	5.722.200 TL

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

2-2026 Yılı (1 Ocak 2026- 30 Haziran 2026) için oluşturulan işbu işletme projesi (Tahmini bütçe) ne göre toplanacak aidat miktarı Ocak 2026 tarihinden itibaren her blok tipi ve kat maliki için eşit olmak üzere aylık **1.400 TL** olarak belirlenmiş, kira gelirleri hariç olmak üzere aidat gelirleri 6 aylık 4.939.200 TL, kira gelirleri ile birlikte toplam yıllık tahmini bütçe 5.722.200 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.17.01.2026

NOT : 7 SAYFA VE 28 MADDEDEN OLUŞAN MEMURSEN EVLERİ **2026 OCAK** BAŞI İŞLETME PROJESİ; HER BLOK VE KAT MALİKİ İÇİN EŞİT MİKTARDA OLMAK ÜZERE BİR ÖNCEKİ AİDATA ORANINA **% 33 ARTIŞLA 1.400 TL AİDAT** OLARAK TOPLU YAPI TEMSİLCİLER KURULUNUN 17.01.2026 TARİHLİ TOPLANTISINDA BU SAYFADA YER ALAN İMZALARLA KABUL EDİLMİŞTİR.