

**İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, 2866 no'lu Ada, 17 no'lu Parsel , FLORA RESİDENCE Kat Malikleri Genel Kurulu
26.01.2020 Tarihli OLAĞAN Toplantısı Karar Tutanağı**

GÜNDEM :

- 1) Açılış, yoklama
- 2) Toplantı Divan Başkanı'nun ve üyelerin seçimi
- 3) Başkanlık divanına imza yetkisi verilmesi
- 4) Gündemin okunması ve ilaveler
- 5) 2019 yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporu ve bütçesinin okunması, müzakere edilmesi ve ibrası
- 6) 2019 Denetim Kurulu raporunun okunması ve ibrası
- 7) Yeni yönetim kurulu ve denetçi seçimi.
- 8) 2020 İşletme projesinin okunması ve işletme bütçesinin genel kurul onayına sunulması
- 9) Katlarda sigara içilmemesinin ve içenlere para cezası uygulamasına geçilmesinin görüşülmesi
- 10) Araç sahiplerinin araçlarını tahsis edilen alanlara park etmesi, aksi takdirde para cezası uygulamasına geçilmesinin görüşülmesi
- 11) Havuzun aktif hale getirilmesi ve çere düzenlemesinin yapılması konusunun görüşülmesi
- 12) Dilek ve öneriler
- 13) Kapanış

Toplantı tarihi: 26/01/ 2020 Saati:11:00

19.01.2020 tarihinde yapılan toplantıya katılım sayısı 47'dir ve yeterli sayı sağlanamadığından ikinci toplantı yapılmıştır. Toplantı tutanağı ektedir.(EK-1)

FLORA RESİDENCE kat malikleri, Flora Residence -2 katında 26.01.2020 tarihinde Pazar günü saat 11.00 'de malik sayısı ve arsa payı açısından asaleten ve vekâleten çoğunluk (289) sağlanarak binada toplanmış ve aşağıda yazılı kararları almıştır.

Hazırın cetveline göre yoklama yapılmıştır. (Ek-2)Toplam bağımsız bölüm sayısı 401 toplantıya katılım sayısı 289'dir. Kat mülkiyeti kanununa göre olağan toplantı için yeterlilik sağlanmıştır. Vekâleten katılanların vekâletnameleri ve imza listesi ektedir.

Genel kurul evrakları kat maliklerine kmk göre kayıtlı ve bildirilen adreslere iadeli taahhütlü posta gönderisi yapıldı, www.florarezidans.com internet sayfasında paylaşım yapıldı. Ayrıca duyuru panolarına asılmıştır. Bina da bulunanlara imza karşılığı teslim yapılmıştır.

Gündemin açılış konuşmasını yönetim kurulu başkanı Mustafa Satıcı yaparak divan kurulu için verilen önergelyi katılımcılara okuyarak oylanmasını sağlamış ve kurulu yönetmek üzere sözü seçilen divana devretti.

Divan Kurulunun yönetim planına uygun olarak görev dağılım seçimine ve tutanaklara imza yetkisi verilmesine geçilmiştir. Divan başkanlığına Mehmet İnal Aydınoglu, Başkan yardımcılığına Yusuf Çolak, Kâtip üye olarak Recep Karamanlı aday gösterilmiştir.(Ek-4)

Divan kurulu Oybirliği ile seçilmiş ve imza yetkisi verilmiştir.

İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, 2866 no'lu Ada, 17 no'lu Parsel , FLORA RESİDENCE Kat Malikleri Genel Kurulu
26.01.2020 Tarihli OLAĞAN Toplantısı Karar Tutanağı

Divan başkanı toplantı açılışını yapması ve saygı duruşu ile toplantı başlamıştır.
Divan Başkanı gündemi okumuştur. Gündeme İlavesi olan var mı diye soruldu.

Enver Büyük, Mustafa İlyas Satıcı, Vekaleten Faruk Topcu ,İnal Aydınoglu , yönetim planında ortak alanların kiralanmasının ve binaya gelir elde edilip aidatların dürişürülmesi için gerekirse yönetim planı değişikliği ve ortak alanların kiralanması için yönetim kuruluna ve işletme firmasına yetki verilmesi konusunun gündeme ilave edilmesini talep ettiler.

Önder Özdemir asansörlerin iç yapısının yeniden düzenlenmesi konusunun gündeme ilave edilmesini talep etti

Divan başkanı bu iki konun gündeme alınmasını oylamaya sundu. Bu iki konu gündeme ilave edilmesi Oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 5. maddesi olan 2019 Yılı Yönetim Kurulu faaliyet raporu ve bütçenin okunması, müzakere edilmesi ve ibrası maddesine geçildi.

2019 yönetim kurulu faaliyet raporu (EK-5), 2019 Gelir Giderleri (EK-6) ve 2019 yılı denetim raporları (Ek-7)kat maliklerine okundu. 2019 yılı faaliyet raporu , gelir gider kalemleri ve denetim raporu için divan başkanı kat maliklerine söz almak isteyen var mı diye sordu.

Mustafa satıcı genel bilgi vermek için söz aldı,

Geçmiş yıllarda mümkün olduğu kadar etrafımızdaki sitelerin aidatlarının altında bir rakamla aidat belirlemek için çaba sarf ettik. Bu düşük aidat belirlemeye çalışırken ortak alanlarımızın kiralanması büyük etken olmuştur. Ancak açılan dava sebebiyle kiralanabilir alanlarımıza ilave kiralama yapamadık. Gelen yatırımcı veya kiracı mahkemeyi duyduklarında tedirgin olup vazgeçtiler. Dolayısıyla buda bizim bütçemizde açık vermemize sebep olan en önemli konularımızdan biridir. Denetçi raporlarında da belirtildiği üzere diğer bir konu malum 2018 yılında yapmış olduğumuz %15 zamla ,2019 yılında zam yapmadan devam etmemiz ve elektriğe, doğalgaza yapılan %50 yakın zamlar bizim bütçe açığı vermemizde büyük etken olmuştur.

Ayrıca diğer bir etken de 2012 yılından 31.12.2019 tarihine kadar alınan demirbaş ve bina yatırım maliyetleri için harcanan 1.001.987,62 TL 'dir. Bu yatırım maliyetlerine istinaden şimdiye kadar kat maliklerinden herhangi bedel talep edilmemiştir.dedi.

Evrin hanım denetçi olarak söz aldı. Yapmış olduğu denetim hakkında bilgi verdi.

Giderlerimizin büyük kısmı faturalandırılmayan enerji bedellerinden kaynaklanmaktadır. Bununda en büyük sebebi daire içi istasyonlarının ömrünü tamamlamış olduğu ve sağlıklı ölçüm yapılamadığı yönetim farklı firmalara yaptırmış olduğu raporlamalarda tespit edilmiştir.

Ayrıca Enerjisa ile yapılan anlaşmaları incelendi. Birim fiyatlar kontrol edildi. Birim fiyat artışı aidatlara yansıtılmadığından bu farklar ortaya çıkmıştır. Gerekli incelemeler ve kontroller tek tek işlem bazında yapılmıştır dedi.

Güvenlik hizmetimizi sp güvenlikden alıyorduk.yönetimin uğraşları neticesinde gerekli izinler alınarak kendi bünyemize geçti güvenlik ve burdan yaklaşık %20 gibi bir karımız olacak .

Benim çalıştığım yer brandium da orda mesela biz teknik temizlik gibi herhangi bir hizmet alamamaktayız. Ama burda herhangi bir sıkıntı yaşamamaktayız.Tüm personeller özverili ve işlerini severek yapmaktalar. Bu arada yönetime de sağlamış oldukları hizmetler açısından teşekkür etmek istedim.

Divan başkanı söz almak isteyen varmı diye sordu. Söz alan olmayınca

2019 yılı Yönetim kurulu faaliyet raporunu oylamaya sundu. Oy birliği ile kabul edildi.

2019 yılı Gelir Gider Hesapları raporu oylamaya sundu. Oy birliği ile kabul edildi.

**İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, 2866 no'lu Ada, 17 no'lu Parsel , FLORA RESİDENCE Kat Malikleri Genel Kurulu
26.01.2020 Tarihli OLAĞAN Toplantısı Karar Tutanağı**

Hesapları ve raporları kabul edilen yönetim kurulunun ibrası oylamaya sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.

Gündemin 6. maddesi olan 2019 Denetim raporunun kabulünü ve ibrası oylamaya sunuldu. Oy birliği ile kabul edildi.

Gündemin 7. Maddesi olan yönetim kurulu ve denetçi seçimine geçilmiştir. Divan başkanı, yeni Yönetim kurulu için divana sunulan önergeyi okuyorum dedi.(Ek-8)

Yön.Krl.Bşk. :Mustafa İlyas SATICI

Bşk.Yrd. Enver Büyük

Yönetim Kurulu Üyesi Av.Eda Salman ve yedek üyeler de Ahmet Yelkenci, Can Aydınoglu, Gülgün Özalp olmak üzere bir talep var.

Divan başkanı başka öneri veya listesi olan var mı diye kat maliklerine sordu. Olmayınca liste oylamaya sunuldu.

Yönetim Kurulu

Yön.Krl.Bşk. :Mustafa İlyas SATICI

Bşk.Yrd. Enver Büyük

Yönetim Kurulu Üyesi Av.Eda Salman

Yedek üyeler; Ahmet Yelkenci, Can Aydınoglu, Gülgün Özalp olmak üzere Oy Birliği ile kabul edildi.

Denetim kurulu üyeleri seçimine geçildi.

Denetçi olarak Evrim GÜNAY ,Mehmet inal Aydınoglu yedek üye Mahmut Bayraktar önerildi.Başka aday olmak isteyen var mı diye soruldu.Başka aday olmayınca bu liste oylamaya sunuldu.

Denetim kurulu, Evrim GÜNAY ,Mehmet inal Aydınoglu ve yedek üye Mahmut Bayraktar olmak üzere oy birliği ile kabul edildi.

Gündemin 8. Maddesi olan 2020 yılı tahmini işletme projesinin okunması (Ek-9) ve 2020 işletme tahmini bütçesinin genel kurul onayına sunulması maddesine geçildi.

2020 Yılı tahmini işletme projesi okundu tahmini İşletme projesi , bütçe ve aidat dağılımı üzerine kat maliklerine söz verildi.

Divan başkanı inal Aydınoglu aidatların ne kadar olduğunu sordu.

Mustafa bey söz aldı. 2012 yılından bugün'e kadar olan aidat rakamları hakkında bilgi verdi.

Aidatlarımızın Yakın çevremizdeki sitelerinin m2 aidat fiyatlarının altında olduğunu söyledi. Geçen sene Aidatlara zam yapılmamıştı. Bu sene aidatlarımıza yaklaşık %35 oranında zam yapmayı planladık. Bu zammı da yaparken elektrik, doğalgaz ve diğer kalemlere yapılan %50 ye varan zamların bir kısmını yansıttığımızı bildirmek isterim dedi.

Ercan Kıvanç bir bütçe açığından bahsedildi. Bu açığın nereden kaynaklandığını sordu.

Mustafa bey söz aldı.

Geçmiş yıllarda aidatlarımızı mümkün olduğu kadar düşük tutmaya çalıştık.

Bu düşük aidat belirlemeye çalışırken ortak alanlarımızın kiralanması büyük etken olmuştur .

Planladığımız artı kiralamalara açılan dava sebebiyle ilave kiralama yapamadık. Dolayısıyla buda bizim bütçemizde açık vermemize sebep olan en önemli konularımızdan biridir. Diğer bir konu 2019 yılında zam yapmadan devam etmemiz ve elektriğe, doğalgaza yapılan %50 yakın zamlar bizim bütçe açığı vermemizde büyük etken olmuştur. Ayrıca diğer bir etken de 2012 yılından 31.12.2019 tarihine kadar alınan demirbaş ve bina yatırım maliyetleri için harcanan 1.001.987,62 TL 'dir. Bu yatırım maliyetlerine

**İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, 2866 no'lu Ada, 17 no'lu Parsel , FLORA RESİDENCE Kat Malikleri Genel Kurulu
26.01.2020 Tarihli OLAĞAN Toplantısı Karar Tutanağı**

istinaden şimdiye kadar kat maliklerinden herhangi bedel talep edilmemiştir. Asıl Bu bütçe açığımızın sebebi bina yatırım maliyetinden kaynaklanmaktadır.

İşletme projemizde de bahsettiğimiz Meydana gelen 1.202.000 TL fark kapatılması için

40.000 TL aylık artı kira gelir elde edilerek $40.000 \times 12 = 480.000$ TL

01.04.2020 tarihinden itibaren 2020/nisan ayında 900 TL ve 2020/mayıs ayında 900 TL olacak şekilde 2 taksitte $1800 \times 401 = 721.800$ TL toplanarak bu farkın kapatılmasını hedefliyoruz.

Hakan Bey , söz aldı. Ortaya çıkan bütçe açığından dolayı kimlere borcumuz bulunmaktadır dedi.

Mustafa bey söz aldı. Flora Residence Yönetimi olarak raporlarda belirtilen firmaların dışında kimseye borcumuz bulunmamaktadır. Bu borçlardan bazıları şunlardır.

<i>Enerjisa</i>	<i>422.975,55</i>
<i>İski</i>	<i>108.431,04</i>
<i>İğdaş</i>	<i>170.451,55</i>
<i>Sp Güvenlik</i>	<i>290.320,34</i>

Nilgün fidan söz aldı. Ortak alan kira gelirlerinden bina yatırım maliyetleri karşılanamaz mı diye sordu. Mustafa bey söz aldı tabi karşılınır ama aidatlar artacak bu seferde diye cevap verdi. Kira gelirlerimizi aidatlarda düşüştüğümüzden zaten aidatlarımız düşük dedi.

Diyan Başkanı başka söz almak isteyen var mı diye sordu olmayınca 2020 yılı tahmini işletme projesi (ek9) ve 2020 yılı tahmini bütçesi(ek-10),2020 yılı aidat dağılımını (ek-11) oylamasına geçildi. Oybirliği ile kabul edildi.

Ek bütçe olarak 01.04.2020 tarihinden itibaren 2020/nisan ayında 900 TL ve 2020/mayıs ayında 900 TL olacak şekilde 2 taksitte 1800 toplanması oylamaya sunuldu ve oy birliğiyle kabul edildi.

Gündemin 9. Maddesi olan Katlarda sigara içilmemesinin ve içenlere para cezası uygulamasına geçilmesi görüşüldü.

Diyan başkanı ilgili maddeyi oylamaya sundu. Katlarda sigara içilmemesinin ve içenlere kanun maddesinde yazan para cezası uygulanması oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 10. Maddesi olan Araç sahiplerinin araçlarını tahsis edilen alanlara park etmesi, aksi takdirde para cezası uygulamasına geçilmesi görüşüldü.

Diyan başkanı ilgili maddeyi oylamaya sundu. Araç sahiplerinin araçlarını tahsis edilen alanlara park etmesi, aksi takdirde 100 TL para cezası uygulanması ,tekrarı halinde otoparka girişinin iptal edilmesi oybirliğiyle kabul edildi.

Gündemin 11. Maddesi olan Havuzun aktif hale getirilmesi ve çere düzenlemesinin yapılması konusunun görüşülmesine geçildi.

Mustafa bey söz aldı.

Havuz sürekli bakım isteyen ve maliyeti yüksek kalemlerden biridir.

Havuzun başındaki dükkânı davet salonu olarak kiralama yapmıştır. Dükkânı Kiralama yapan firma havuz başını kiralama talebinde bulunmuştur. Bizde onlardan ,Trafonun ,çiller grubunun, doğal gaz istasyonunun kapanmasını ,marriot tarafının düzenlenmesi, tüm seramik alanların sökülerek yalıtımı yapılarak yenilenmesi ve döner kapı tarafının düzenlenmesi, havuzun aktif hale ve kat maliklerine kullandırılması, havuz tarafındaki rüzgarı önleyici tedbirlerin alınması, ses ve gürültü önemlerinin alınması şartlarında kiralamayı genel kurul onayı ile yapabileceğimizi söyledik.

(Handwritten signatures)

**İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, 2866 no'lu Ada, 17 no'lu Parsel , FLORA RESİDENCE Kat Malikleri Genel Kurulu
26.01.2020 Tarihli OLAĞAN Toplantısı Karar Tutanağı**

Havuz hafta içi gündüz saatlerinde kat maliklerine kullanımına bırakılacak ve belli saatten sonra kiralayana hizmet vermek için kullanıma başlayacaktır. Yatırımların tamamı kiralatan tarafından yapılacaktır. Yatırımlar 1 yıl içinde tamamlanacak .Yatırımlar bittikten ve faturaların kontrolünden sonra maliyete göre kira ödemeye başlayacaktır. Binaya gelir elde edilerek aidatlarımız düşürülmüş olacaktır.

Hakan bey , söz aldı. Yıllarca atıl olarak duran havuzun bu şekilde değerlendirilmesi bence çok makul bir davranış dükkan sahiplerinin herhangi bir itirazları yoksa 1 yıl kira almadan ve emsal bir kira bedeliyle kiralınması ve binaya gelir sağlanması bizim için uygundur dedi.

İnal bey söz aldı. Bu iş sitenin sosyal yaşamına da katkısı olacaktır dedi. Binamızın gelişmesi için çok faydalı görüyorum. Çabaları için yönetim kurulu başkanı Mustafa beye katkılarından dolayı teşekkür ederim dedi.

Neşe doğu söz aldı. Kat maliklerine davet ve organizasyon için salonunun kullanımı için indirim yapılmasını talep etti.

Başka söz alan var mı diye sordu . Söz alan olmayınca Havuzun aktif hale getirilmesi ve çevre düzenlemesinin yaptırılması ve bu alanların kiraya verilmesi oy birliğiyle kabul edildi.

Gündeme ilave edilen maddelere geçildi.

- 1. Madde Yönetim planında ortak alanların kiralınmasının ve binaya gelir elde edilip aidatların düşürülmesi için gerekirse yönetim planı değişikliğinin yapılması ve ortak alanların kiralınması için yönetim kuruluna ve işletme firmasına yetki verilmesi konusu.*

Mustafa bey söz aldı,

Bizim aidatlarımızın düşmesindeki en büyük etken ortak alan kiralamalarımızın artırmaktır. Bunun içinde binamızdaki kullanılmayan boş alanlarımızın binaya katkı sağlanması için kiralamamız gerekmektedir. Gelecek olacak yatırımcı ilerde herhangi bir sorun yaşamamak ve dava açılmaması yönetim planına bu kiralamaların işlenmesini talep etmekte.

Yönetim planına göre Tahsis edilen otopark alanlarımızın dışında kalan yerlerimiz atıl olarak durmakta ve bunları gelire dönüştürüp aidatlarımızı düşürebiliriz.

Binamızda kira geliri elde edebileceğimiz tüm alanların değerlendirip kiralamalarını yapabiliriz.

Buda bize aidatlarımız düşmesinde en büyük etken olacaktır.

Tevfik hoş söz aldı. Bu kiralanacak alanlar atıl alanlar mı yani ihtiyacımız olmayan alanlar mı diye sordu.

Mustafa bey söz aldı. Kesinlikle bu alanlar atıl olarak duran alanlardır. İhtiyaç fazlası yerlerdir. Amacımız zaten bu ihtiyaç fazlası ve atıl olan alanları değerlendirip binaya kira geliri elde edip aidatları düşürmektir. Ayrıca geçmiş genel kurullarda alınan karar gereği ve yönetim planında belirtildiği üzere ortak alanları kiralaması yönetimin gözetimin de işletme firması tarafından devam etmektedir. Bu kira gelirleri de birebir yönetim hesaplarına aktarılıp aidatların düşmesine büyük etken olmuştur. Dedi.

Divan başkanı başka söz almak isteyen var mı diye genel kurula sordu .başka söz alan olmayınca oylamaya geçti.

Divan Başkanı gündeme ilave edilen Yönetim planında ortak alanların kiralınmasının ve binaya gelir elde edilip aidatların düşürülmesi için gerekli çalışmalarının yapılması husunda

Yönetim kuruluna yetki verilmesine ,

Divan Başkanı gündeme ilave edilen Yönetim planının ve KMK arasındaki uyumsuzlukların, uyumlu hale getirilerek binamıza, maliklerimize ve kiracılarımıza daha çok katkı sağlayacak şekilde Yönetim planı değişikliğine gidilmesi için Yönetim kuruluna, gerekli çalışmanın yapılarak maliklere

İstanbul ili, Ataşehir İlçesi, 2866 no'lu Ada, 17 no'lu Parsel , FLORA RESİDENCE Kat Malikleri Genel Kurulu
26.01.2020 Tarihli OLAĞAN Toplantısı Karar Tutanağı

bilgilendirme yapılarak uygun olan tarihte Olağan üstü genel kurula gidilmesi için yetki verilmesini oylamaya sundu oybirliğiyle kabul edildi.

2. Madde asansörlerin iç yapısının yeniden düzenlenmesi konusunun görüşülmesine geçildi. Divan başkanı gündeme ilave edilen asansörlerin iç yapısının düzenlenme çalışması yapılmasını oylamaya sundu .oy birliğiyle kabul edildi.

Gündemin 12.maddesi Dilek ve öneriler maddesine geçildi.

Mehmet Celepoğlu söz aldı. Dükkan üstlerinin peyzaj yapılmasını talep etti

Hakan bey söz aldı. Resepsiyon girişinin düzenlenmesini talep etti.

Başka Söz alan olmayınca divan başkanı anlayışınız için ,katkılarınız için, hepinize sonsuz teşekkür ediyorum. Yönetimi de ayrıca özverili çalışmalarından dolayı teşekkür ediyor ve genel kurulumuzu önümüzdeki yılın hayırlı olması temennisıyla kapatıyorum .

Karar Tutanağı 5 sayfadan ibaret olmak üzere ayrıca Hazirun cetveli 12 sayfa , 2 sayfa önerge ve 47 sayfada vekaletnamelerden ve toplamda 13 ekten oluşmaktadır. Karar Tutanağı her sayfa altı Divan Heyeti tarafından imza altına alınmıştır. 26.01.2020

Ekler:

Ek-1:19.01.2020 Tarihli Toplantı tutanağı

Ek-2 Hazirun Cetveli 12 Sayfa

Ek-3:Vekaletnameler 47 adet

Ek-4:Divan Heyeti İçin Önerge

Ek-5:2019 Yılı Yönetim Kurulu Faaliyet raporu

Ek-6:2019 Yılı Gelir Gider Raporu

Ek-7:2019 Yılı Denetim Kurulu Raporu ve eki

Ek-8:2020 Yılı Yönetim Kurulu Önergesi

Ek-9:2020 Yılı İşletme Projesi

Ek-10:2020 Yılı Bütçesi

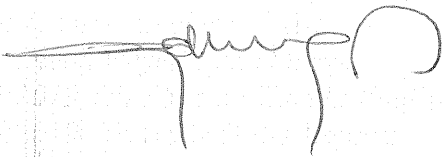
Ek-11:2020 Yılı Aidat Dağılımı

Ek-12:Ek Önerge 1

Ek-13:Ek Önerge 2

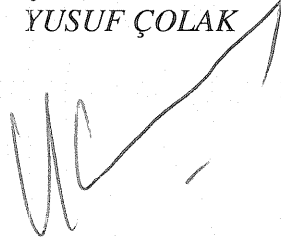
DİVAN BAŞKANI

MEHMET İNAL AYDINOĞLU



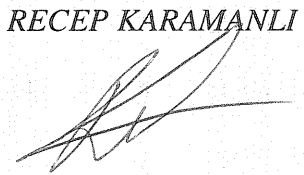
DİVAN BAŞKAN YARDIMCISI

YUSUF ÇOLAK



KATİP

RECEP KARAMANLI



01.01.2019-31.12.2019 TARİHLİ GELİR GİDER RAPORU

GİDERLER		TUTAR	GELİRLER	TUTARLAR
Brüt Ücretler vergi ve sgk primi dahil 20 kişi		1.024.385,42	DEVİR	
Güvenlik Hizmetleri Gideri sgk Primi vergi ve kdV dahil12 kişi		716.552,63	KASA	2.453,31
			BANKA	18.927,36
			POS HESABI	1.526,90
Elektrik Gideri		2.433.689,71	ALINAN ÇEKLER	0,00
Faturalandırılan Kısım	1.269.327,65		ALINAN SENETLER	1.000,00
Ortak Alana Ait elektrik Gideri	1.164.362,06		ALACAKLAR	380.566,49
2020 Devir eden kısım	-		BÜTÇE DIŞI TAHAKKUK EDEN ALACAKLAR	5.220,60
Doğalgaz Bedeli		761.584,65	Gelecek aylara Ait Giderler	214.923,22
Faturalandırılan Kısım	265.311,17		Mahkemeye verilen Nakit Teminat	26.329,91
Ortak Alana Ait Isınma Gideri	496.273,48		TİCARİ BORÇLAR	407.190,62
2020 Devir eden kısım	-		PERSONELE BORÇLAR	21.487,81
Kullanma Su Gideri		323.042,47	AVANSLAR	6.915,56
Faturalandırılan Kısım	263.958,50		VERGİ BORCU	7.954,11
Ortak Alana Ait Su Gideri	59.083,97		SSK BORCU	10.979,81
İşletme Gideri		240.504,00	Diğer Borçlar	75.855,91
Yemek Gideri		105.198,83	Gelecek Yıllara Ait Borçlar 2019	269.251,34
İçme Suyu Gideri		7.407,50	Gelecek Yıllara Ait Borçlar 2020	141.098,34
Personel Giyim Gideri		7.311,05	Gelecek Yıllara Ait Borçlar 2021	94.065,64
Haşere Mücadele Hizmetleri Gideri		11.940,00	DEVİR DEMİRBAŞLAR	607.556,69
Asansör Bakım Aylık Bakım Giderleri		75.631,07		
Asansör Tamir Ve yedek Parça		51.657,94		
Trafo Bakım Gideri		11.404,00		
Kazan Bakım Onarım Gideri		14.820,00		
İklimlendirme Bakım Gideri		18.869,28		
Wilo pompa Bakım Gideri		3.425,00	GELİRLER	6.601.168,51
Diğer Makine Ve ekipmanların Tamir Bakım Bedeli		12.318,74	1-AIDAT GELİRLERİ	2.471.062,41
Mekanik Ve Elekt Malz		19.522,02	2- ELEKTRİK KULLANIM GELİRLERİ	1.021.678,11
Temizlik Malzemeleri		18.661,92	3-SU KULLANIM GELİRLERİ	263.958,50
Dış Cephe Cam Temizliği		18.000,00	4-DOĞALGAZ KULLANIM GELİRLERİ	265.311,17
Munasebe Gideri		11.970,57	5-SOĞUTMA KULLANIM GELİRLERİ	247.649,54
Avukat Danışma Giderleri		46.777,66	6-ORTAK ALAN KIRA GELİRLERİ	1.195.797,50
Telefon ve İnternet Gideri		9.929,43	7-SIGORTA YANSITMA GELİRLERİ	52.467,80
Banka Masraf Giderleri		6.574,99	8-GEÇİKME ZAMMI GELİRLERİ	65.697,74
Noter Gideri		1.020,12	9-PROMOSYON GELİRİ	15.000,00
Kargo Ve Ptt Gideri		2.519,35	10-HUKUK GELİRLERİ	3.545,74
Yönetim Bilişim Sistem Giderleri (Apsiyon)		13.212,72	11-İSTASYON BEDELLERİ	999.000,00
Bina Sigorta giderleri		68.000,02		
Diğer Çeşitli Giderler		4.756,84		
Organizasyon Ekipman Kiralama Hizmeti		2.250,00		
Geçikme Zammı		89.848,55		
Beyanname ve sözleşme Damga Vergileri		3.039,90		
Kirtasiye Gideri		4.957,60		
Hukuk Ve Mahkeme Giderleri/Giderleri		7.173,65		
Enerji Danışmanlık Bedeli		35.641,15		
Kirılan Camların Değişimi		9.200,00		
Belgelendirme ve Analiz Gideri		5.683,94		
denetim bedeli		8.850,00		
İhbar Ve Kıdem Tazminatı Gideri		59.042,28		
Su Şartlandırma VE MALZEME Bedeli		19.591,36		
İski teminat mektubu komisyonu		331,60		
İgdaş teminat mektubu komisyonu		1.781,92		
YANGIN SONDURME CİHAZLARI BAKIMI		6.665,00		
DEMİRBAŞ ALIMI		1.361,63		
PEYZAJ DÜZENLEME İŞİ		70.000,00		
KIRILAN SERAMİKLERİN DEĞİŞİMİ		13.556,20		
AVLUDAKİ BAZI ALANLARIN KOMPOZİT KAPLAMASI		22.905,00		
(-3) ALANINDA SERAMİK VE KAPI YAPIMI		11.070,00		
DAİRE İÇİ İSTASYON(İSITMA,SOĞUTMA,SU)		1.000.000,00		
tapu harcı		210,00		
elektrik sayaç bedeli		5.250,00		
	0,00	7.419.597,91		6.824.873,85
		594.724,06		
MEVCUT DURUM				
KASA	1.345,78		TİCARİ BORÇLAR	1.808.966,96
BANKA	68.805,98		Daf Enerji San. Ve Tic. A. Ş	800.000,00
ALINAN ÇEKLER	0,00		Enerjisa Elektrik Enerjisi Toptan Satış Aş	422.975,55
POS HESABI	2.942,63		Sp Özel Güvenlik Hizm.Ltd.Şti	290.320,34
ALACAKLAR	332.431,25		İgdaş İst Gaz Dağ San ve Tic.A.Ş	170.451,55
ALINAN SENETLER (08.01.2019)	44.875,00		İstanbul Su Ve Kanalı İdare Genel Müdürlüğü	108.431,04
BÜTÇE DIŞI TAHAKKUK EDEN ALACAKLAR	736.351,43		Diğerleri	16.788,48
MAHKEMEYE VERİLEN NAKİT TEMİNAT	27.078,57		PERSONELE BORÇLAR	64.080,24
DEMİRBAŞLAR 2019 ÖNCESİ	607.556,69		Flora Gay A.ş. Borç (İŞLETME FIRMASI)	134.011,70
			VERGİ BORCU (cari dönem)	10.636,62
			SSK BORCU (cari dönem)	24.558,03
			Gelecek Yıllara Ait Borçlar 2020 taksitli (vergi ve iski)	263.432,26
			Gelecek Yıllara Ait Borçlar 2021 taksitli (vergi ve iski)	110.425,28
TOPLAM	1.821.387,23		TOPLAM	2.416.111,29
FARK	- 594.724,06			
DEMİRBAŞ DÜŞÜLDÜĞÜNDEKİ FARK	- 1.202.280,75			
YÖNETİM KURULU				
MUSTAFA İLYAS SATICI		ENVER BÜYÜK		AV.EDA SALMAN

Avrim GÜRAY
Serbest Muhasebeci Mali Uzmanlar
K. Bağcıbaşı Mah. Kaysalpaşlı Cad.
No: 3 / 268 Atasehir / İSTANBUL
Koruyucu M.D.İ. 223 017 227
T.C. No: 20287047256

FLORA RESİDENCE YÖNETİCİLİĞİ KAT MALİKLERİ DENETİM KURULU RAPORU

01.01.2019 / 31.12.2019 tarihleri arasında döneme ait çalışmaları ve faaliyetleri denetlenmiş aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

A-MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME

1-Belirtilen döneme ait gelir ve giderlerin aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.

GİDERLER

MİKTARI

GİDERLER	MİKTARI
1 Brüt Ücretler vergi ve sgk primi dahil 20 kişi	1.024.385,42
2 Güvenlik Hizmetleri Gideri sgk Primi vergi ve kdvd dahil 12 kişi	716.552,63
3 Elektrik Gideri	2.433.689,71
Faturalandırılan Kısım	1.269.327,65
Ortak Alana Ait elektrik Gideri	1.164.362,06
4 Doğalgaz Bedeli	761.584,65
Faturalandırılan Kısım	265.311,17
Ortak Alana Ait Isınma Gideri	496.273,48
5 Kullanma Su Gideri	323.042,47
Faturalandırılan Kısım	263.958,50
Ortak Alana Ait Su Gideri	59.083,97
6 İşletme Gideri	240.504,00
7 Yemek Gideri	105.198,83
8 İçme Suyu Gideri	7.407,50
9 Personel Giyim Gideri	7.311,05
10 Haşere Mücadele Hizmetleri Gideri	11.940,00
11 Asansör Bakım Aylık Bakım Giderleri	75.631,07
12 Asansör Tamir Ve yedek Parça	51.657,94
13 Trafo Bakım Gideri	11.404,00
14 Kazan Bakım Onarım Gideri	14.820,00
15 İklimlendirme Bakım Gideri	18.869,28
16 Wilo pompa Bakım Gideri	3.425,00
17 Diğer Makine Ve ekipmanların Tamir Bakım Bedeli	12.318,74
18 Mekanik Ve Elekt.Malz	19.522,02
19 Temizlik Malzemeleri	18.661,92
20 Dış Cephe Cam Temizliği	18.000,00
21 Muhasebe Gideri	11.970,57
22 Avukat Danışma Giderleri	46.777,66
23 Telefon ve İnternet Gideri	9.929,43
24 Banka Masraf Giderleri	6.574,99
25 Noter Gideri	1.020,12
26 Kargo Ve Ptt Gideri	2.519,35
27 Yönetim Bilişim Sistem Giderleri (Apsiyon)	13.212,72
28 Bina Sigorta giderleri	68.000,02
29 Diğer Çeşitli Giderler	4.756,84
30 Organizasyon Ekipman Kiralama Hizmeti	2.250,00
31 Gecikme Zammı	89.848,55
32 Beyanname ve sözleşme Damga Vergileri	3.039,90
33 Kırtasiye Gideri	4.957,60
34 Hukuk Ve Mahkeme Giderleri Giderleri	7.173,85
35 Enerji Danışmanlık Bedeli	35.641,15
36 Kırılan Camların Değişimi	9.200,00
37 Belgelendirme ve Analiz Gideri	5.683,94
38 denetin bedeli	8.850,00
39 İhbar Ve Kıdem Tazminatı Gideri	59.042,28
40 Su Şartlandırma VE MALZEME Bedeli	19.591,36
41 iski teminat mektubu komisyonu	831,60
42 içdaş teminat mektubu komisyonu	1.781,92
43 YANGIN SÖNDÜRME CİHAZLARI BAKIMI	6.665,00
44 DEMİRBAŞ ALIMI	1.361,63
45 PEYZAJ DÜZENLEME İŞİ	70.000,00
46 KIRILAN SERAMİKLERİN DEĞİŞİMİ	13.556,20
47 AVLUDAKİ BAZI ALANLARIN KOMPOZİT KAPLAMASI	22.905,00
48 (-3) ALANINDA SERAMİK VE KAPI YAPIMI	11.070,00
50 DAİRE İÇİ İSTASYON (ISITMA, SOĞUTMA, SU)	1.000.000,00
51 tapu harcı	210,00
52 elektrik sayaç bedeli	5.250,00
TOPLAM	7.419.597,91

GELİRLER		MİKTARI
DEVİR	:	- 383.851,35
1-AİDAT GELİRLERİ		2.471.062,41
2- ELEKTRİK KULLANIM GELİRLERİ		1.021.678,11
3-SU KULLANIM GELİRLERİ		263.958,50
4-DOĞALGAZ KULLANIM GELİRLERİ		265.311,17
5-SOĞUTMA KULLANIM GELİRLERİ		247.649,54
6-ORTAK ALAN KİRA GELİRLERİ		1.195.797,50
7-SİGORTA YANSITMA GELİRLERİ		52.467,80
8-GECİKME ZAMMI GELİRLERİ		65.697,74
9-PROMOSYON GELİRİ		15.000,00
10-HUKUK GELİRLERİ		3.545,74
11-İSTASYON BEDELLERİ		999.000,00
TOPLAM	:	6.217.317,16
2-Gelir ve gider arasındaki farkın aşağıdaki gibi olduğu tespit edilmiştir.		
GELİR/GİDER FARKI		
GELİRLER	:	6.217.317,16
GİDERLER	:	7.419.597,91
MEVCUT	:	- 1.202.280,75
3-Gelir ve gider arasındaki farkın(mevcutun)aşağıdaki şekilde bulunduğu tespit edilmiştir.		
MEVCUTLARIN DURUMU		
KASA		1.345,78
BANKA		68.805,98
ALINAN ÇEKLER		0,00
POS HESABI		2.942,53
ALACAKLAR		332.431,25
ALINAN SENETLER (08.01.2019)		44.875,00
BÜTÇE DIŞI TAHAKKUK EDEN ALACAKLAR		736.351,43
MAHKEMEYE VERİLEN NAKİT TEMİNAT		27.078,57
DEMİRBAŞLAR 2019 ÖNCESİ		607.556,69
	TİCARİ BORÇLAR	- 1.808.966,96
Daf Enerji San. Ve Tic. A. Ş	800.000,00	
Enerjisa Elektrik Enerjisi Toptan Satış Aş.	422.975,55	
Sp Özel Güvenlik Hizm.Ltd.Şti	290.320,34	
Igdaş İst.Gaz Dağ.San.ve Tic.A.Ş.	170.451,55	
Istanbul Su Ve Kanal.İdare Genel Müdürlüğü	108.431,04	
Diğerleri	16.788,48	
PERSONELE BORÇLAR		- 64.080,24
Flora Gay.A.ş. Borç (İŞLETME FİRMASI)		- 134.011,70
VERGİ BORCU (cari dönem)		- 10.636,82
SSK BORCU (cari dönem)		- 24.558,03
Gelecek Yıllara Ait Borçlar 2020 taksitli (vergi ve iski)		263.432,26
Gelecek Yıllara Ait Borçlar 2021 taksitli (vergi ve iski)		110.425,28
TOPLAM		-594.724,06
DEMİRBAŞLAR		607.556,69
GENEL DURUM		-1.202.280,75

B-İDARİ ve MALİ YÖNDEN YAPILAN İNCELEME :

- 1-Yönetim kurulu Defteri ve muhasebe defterlerinin usulüne uygun olarak tutulduğu,tespit edilmiştir
- 2-Harcamalara ait makbuz ve belgelerin harcama konularına göre ayrı ayrı dosyalarda düzenli tutulduğu,
- 3-Günü Geçmiş Alacakların için hukuki yola başvurular başlamıştır.
- 4-Alacaklarımızın 332.431,25 TL sinden 144.766,75 TL'si Son Dönem olan Aralık ayına aittir.
- 5-Aylık toplanan Aidat rakamı :205.948 TL Tüketim bedeli Aralık Ayı için 158.118,06 TL ile birlikte toplam 364.066,08 TL'dir.

- 6-Toplam Gelen Elektrik faturamız 2.433.689,71 dir. 1.021.678,11+247.649,54= 1.269.327,65 TL Süzme sayaçlardan okunup tüketime istinaden kullananlara tahakkuk ettirmiştir.Geriye Kalan 1.164.362,06 TL Tutarımız ise faturalandırılmayan ortak enerji giderimizdir.Bu gider aylık ortalama 97.030,17 TL'dir.2019 tahmini bütçesinde bu rakam 63.434,43 TL'dir.
- 7-Toplam Gelen Su faturamız 323.042,47 TL dir. Bu rakamın 263.958,50 TL Süzme sayaçlardan okunup tüketime istinaden kullananlara tahakkuk ettirmiştir.Geriye Kalan 59.083,97 TL Tutarımız ise faturalandırılmayan ortak su giderimizdir. Bu gider aylık ortalama 4923,66 TL'dir.2019 tahmini bütçesinde bu rakam 3.000 TL'dir.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavir
 K. Bakallıoğlu Mah. Kayışdağı Cad.
 No: 3 / 347. Alibeyir / İSTANBUL
 Kozyatağı / T.C. No: 29297047226

8-Toplam Gelen Doğalgaz faturamız 761.584,65 TL dir. Bu rakamın 265.311,17 TL si Süzme sayaçlardan okunup tüketime istinaden kullanıcılara tahakkuk ettirmiştir.Geriye Kalan 496.273,48 TL Tutarımız ise faturalandırılmayan ortak ısıtma giderimizdir. Bu gider aylık ortalama 41.356,12 TL'dir.2019 tahmini bütçesinde bu rakam 17.248,57 TL'dir.

9-2019 yılı tahmini bütçesinde ortak alan enerji giderleri toplamı 84.283,00 TL iken 2019 yılında gerçekleşen rakam 143.309,96 TL'dir. Aylık fark 59.026,96 TL yılda 708.323,52 TL 'dir.Bütçedeki farkın sebebidir su,elektrik ve doğalgaz ve diğer kalemlere yapılan zamdır.Tahmini bütçede aidat hesaplamasında zam yapılmadığından böyle bir fark çıktığı gözlenmiştir.

10-Yapılan Ödemeler banka aracılığıyla ve makbuz karşılığında yapılmıştır.

11-Yaptırılan işler ile alakalı farklı firmalardan 3 adet teklif aldığı ve bunlardan en uygun olana yaptırıldığı tespit edilmiştir.

12- 2019 yılı kira beklentisi yıllık 780.000 olmasına rağmen 415.797,50 tl farkla 1.195.797,50 TL gerçekleştirilmiştir.

13- İski Ve vergi Borcu yapılandırılması devam etmektedir.

14- Mevcut Durum demir başlar düşüldüğünde 1202.280,75 TL eksi bakiye vermektedir. Bunun sebebidir geçmiş dönemlerdeki bütçelerde olmamasına rağmen zaruri ihtiyaçdan dolayı aktifimize kayıtlı demirbaş alımı ve yapılması gereken zaruri harcamalardan kaynaklanmaktadır. Bu bakiyenin 2020 ve 2021 yılı bütçesine sarktığı anlaşılmaktadır. Detay aşağıda ve ekli tahmini bütçe ve reel bütçe karşılaştırmasında detaylar mevcuttur.

2018 yılı devri demirbaş düşüldükten sonra -383.851,35 TL

2019 yılı fark demirbaş düşüldükten sonra (tahmini bütçe ile reel bütçe farkı) ve 2019 yılı tahmini bütçesinde olmamasına rağmen zaruri olarak yapılması gereken işler için yapılan harcama miktarı 818.429,40 TL TOPLAM :-1.202.280,75 TL eksi bakiyemiz bulunmaktadır.

Kyrim GÜMAY
Serbest Mühürsahibi / Mali Müşavir
K. Bakırköy / Şişli / Kağıtsız Cad.
No: 3 / 405 / Akşehir / İSTANBUL
Kıyafet: 0212 223 017 1047
T.C. No: 20297067236

(Handwritten signatures and initials)

15-2019 yılında yapılan toplam gider:		7.419.597,91	
Toplanan aidat	2.471.062,41		
Kullanım Bedelleri	1.798.597,32		
Gecikme Bedeli	65.697,74		
Sigorta Gelirleri	52.467,80		
PROMOSYON GELİRİ	15.000,00		
HUKUK GELİRLERİ	3.545,74		
İSTASYON BEDELLERİ	999.000,00		
toplam gelir		5.405.371,01	
Gelir gider farkı		2.014.226,90	
kiralama ve diğer gelirler		1.195.797,50	
kira geliri ve diğer gelirler sonrası 2019 farkı		818.429,40	
2018 devir bakiyesi		383.851,35	
genel toplam 2019 devir bakiyesi		1.202.280,75	
TAHMİNİ BÜTÇE İLE REEL BÜTÇE FARKI		330.638,08	
BÜTÇEDE YER ALMAYAN KALEMLER TOPLAMI		264.085,98	
Diğer. Mak.ve Ekipman tamir bakımı	12.318,74		
Banka Masraf Giderleri	6.574,99		
Noter Gideri	1.020,12		
Organizasyon Ekipman Kiralama Hizmeti	2.250,00		
Gecikme Zammı	24.150,81		
Beyanname Ve Sözleşme Damga Vergilerin	3.039,90		
Hukuk Ve Mahkeme GiderleriGiderleri	7.173,85		
Kırılan Camların Değişimi	9.200,00		
Belgelendirme ve Analiz Gideri	5.683,94		
İhbar Ve Kıdem Tazminatı Gideri	59.042,28		
iski teminat mektubu komisyonu	831,60		
iğdaş teminat mektubu komisyonu	1.781,92		
Yangın söndürme Cihazları Bakımı	6.665,00		
Demirbaş Alımı	1.361,63		
Peyzaj Düzenleme İşi	70.000,00		
Kırılan Seramiklerin Değişimi	13.556,20		
Avludaki Bazı Alanların Kompozit Kaplanması	22.905,00		
(-3)Alanında Seramik ve Kapı Yapımı	11.070,00		
Tapu Harcı	210,00		
Yangın söndürme Cihazları Bakımı (120 adet)tüp	5.250,00		
BÜTÇE DIŞI KALEM TOPLAMI		594.724,06	
MİZAN KALEMİNDE GÖZKÜKEN DEMİRBAŞLAR		607.556,69	
GENEL FARK DETAYI		1.202.280,75	
Faturalardaki birim fiyat analizi	2018	2019	fark oranı
Elektrik Birim Fiyatı (Vergiler Dahil)	0,543	0,822	51,38%
Su Birim Fiyatı (Vergiler Dahil)	14,93	12,04	-19,36%
Doğalgaz Birim Fiyatı (Vergiler Dahil)	1,96	2,22	13,27%
Yukarıdaki brim fiyatlarındaki artışlar özellikle elektrikdeki artış (her nekadarda fiyat sabitlemesine gidilmesine rağmen) aidatlara zam yapılmaması ve süzçme sayaçların ömrünü tamamlaması sağlıklı ölçüm yapılamaması bu farkların çıkmasında büyük etken olmuştur.			

Evrin GÜRAY
 Sorbekt Mühürsahibi / Mali Sorumluluğu
 K. Bakırköy Mah. Kayışdağı Cad.
 No: 3 / 205 / Başşehir / İSTANBUL
 Kocayatağı No: 223 017 2447
 T.C. No: 20297047225

(Handwritten signature)

İŞLETME PROJESİ
(2020)

KMK. Md. 20 ye göre Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça, Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi giderleri ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payları oranında katılmakla yükümlüdür.

İŞLETME PROJESİ (TAHMİNİ BÜTÇE)

İstanbul İli, Ataşehir ilçesi Küçükbakkalköy Mahallesi Defne Sok.No:1 FLORA RESİDENCE'sa ait İşletme Projesidir.

A-GİDERLER

İŞÇİ ÜCRET VE HİZMET GİDERLERİ : 162.121,90 TL

- 1- Güvenlik Personeli 11 kişi aylık 24.294,70 (Sgk ve Vergiler Dahil tazminatlar hariç)
- 2- Temizlik Personeli 8 kişi aylık 16.831,76 (Sgk ve Vergiler Dahil tazminatlar hariç)
- 3- Resepsiyon Personeli 4 kişi aylık 8.415,88 (Sgk ve Vergiler Dahil tazminatlar hariç)
- 4- Teknik Personel 6 kişi aylık 19.461,00 (Sgk ve Vergiler Dahil tazminatlar hariç)
- 5- Site Müdürü, Teknik Müdür ve Muhasebe Personeli 3 kişi aylık 14.990,00 (Sgk ve Vergiler Dahil tazminatlar hariç)
- 6- Personel SGK ve Vergi toplam 32 kişi aylık 53.699,56 TL
- 7- Personel yemek (multinet) ve su gideri 32 kişi aylık 19.404,00 TL
- 8- Teknik ,temizlik, resepsiyon, güvenlik 29 personel Kıyafet gideri ortalama Aylık 1.691,67 TL
- 9- Dışardan Sağlanan Dış cephe Cam Temizlik Hizmet Bedeli (yilda 4 defa) ortalama aylık 3.333 TL.

ORTAK ALANLAR ENERJİ GİDERLERİ :65.000 TL

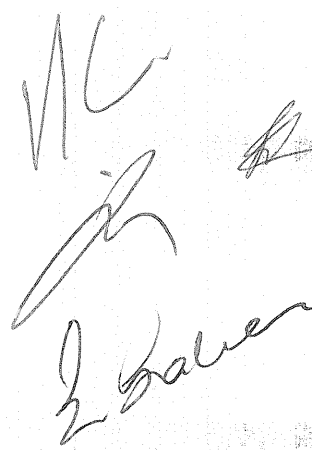
- 1- Elektrik gideri olarak ortalama aylık 80.000 TL.
- 2- Isınma gideri olarak ortalama aylık 45.000 TL.
- 3-Jeneratör için motorin gideri ortalama aylık 1.000 TL.
- 4- Su gideri ortalama aylık 5.000 TL.

BAKIM ONARIM HİZMET GİDERLERİ: 17.624,55 TL

- 1-Su Şartlandırma Bakım Aylık 850,00 TL
- 2-Asansör Bakım Aylık 6.250,00 TL
- 3-Asansör Yedek Parça Aylık 1.000,00 TL
- 3-Yangın Asansörü Bakım Aylık 200,00 TL
- 4-Soğutma Sistemi Bakım Aylık 2.000,00 TL
- 5-Kazan Sistemi Bakım Aylık 1.897,50 TL
- 6-WİLO Pompa Bakım Aylık 517,50 TL
- 7-UPS Bakım Aylık 172,50 TL
- 8-Turnike Ve Bariyer Sis.Bakım Aylık 172,50 TL
- 9- Yangın Sistemi Bakım Aylık 345,00 TL
- 10-Dış Cephe Temizlik Sepeti Bakım Aylık 287,50 TL
- 11-İlaçlama Aylık 1.351,25 TL
- 12-Elektrik İşletme Sorumluluğu Aylık 1.025,80 TL
- 13-Diğer Mak.Ve Ekipman Tamir Bakımı Aylık 1.000,00 TL
- 14-Yangın Söndürme Cihazları Bakımı aylık 555,00 TL







BAKIM ONARIM MALZEME GİDERLERİ : 4.082,50TL

- 1-Elektrik Ve Mekanik Malzeme Aylık 2.127,50TL
2-Temizlik Malzeme Aylık 1.955,00 TL

YÖNETİM GİDERLERİ : 2.127,50 TL

- 1-Haberleşme Gideri Aylık 632,50 TL
2-Posta Ve Kurye Giderleri Aylık 230,00 TL
3-Kırtasiye ve Diğer Malzeme Giderleri aylık 230,00 TL
4-Banka Masraf giderleri aylık 550,00TL
5-Noter Gideri aylık 85,00TL
6-Beyanname ve Sözleşme Damga Vergileri aylık 165,00TL
7-İski Teminat Mektubu komisyonu Aylık 85,00 TL
8-İgdaş Teminat Mektubu komisyonu Aylık 150,00 TL

ÇEŞİTLİ GİDERLER: 6.903,50 TL

- 1-Yangın ve Hırsızlık Sigortası Gideri Aylık 5.718,16 TL
2-Diğer Çeşitli Giderler Aylık 575,00 TL
3-Organizasyon Ekipman kiralama Aylık 187,50 TL
4-Belgelendirme ve analiz gideri Aylık 475,00 TL

DANIŞMANLIK GİDERLERİ :25.989 TL

- 1-İşletme Bedeli (Profosyonel Yönetim) Aylık 20.042 TL
2-Mali Müşavirlik Gideri Aylık 800 TL
3-Hukuk Müşavirliği Gideri Aylık 3.147,00 TL
4- Denetçi Bedeli Aylık 750 TL
5-Site Yönetim Aidat Takip Programı Aylık 1.250 TL

Böylece ana gayrimenkulün ortalama aylık tahmini masrafı 349.848,95 TL'dir yıllık masrafı ise tahmini 4.198.187,40 TL dir.

B-GELİRLER

1- Bağımsız bölüm maliklerinin arsa paylarına göre ödeyecekleri aylık aidatlardır. (Yönetim Planına göre). Bu miktarlar, katılma paylarına göre kesindir.

Bağımsız Ödeyeceği

Bölüm No. Nev'i Maliki Miktar TL. Ektedir.

Toplanacak aidat aylık toplamı 269.848,95 TL Yıllık Toplam 3.238.187,40 TL'dir.

2- Ortak Alanların Kiralanmasından Elde Edilecek Tahmini Kira Geliri

Aylık 80.000 TL yıllık ortalama 960.000 TL'dir.

TOPLAM :4.198.187,40 TL

3-2019 Yılı Devir :-1.202.280,75 TL(demirbaşlar düşüldükten sonra)

4- Böylece, yıllık gider miktarı 4.198.187,40 TL. ve 2019 devir olan -1.202.280,75 TL toplam ; 5.400.468,15 TL ,yıllık gelir miktarı 4.198.187,40 TL. olarak yapılan 2020 bütçesine gelirlerimiz giderlerimiz tamamen karşılayacaktır.

Ancak Geçmiş yıllardan alınan demirbaşlar, bütçe dışı yapılan zaruri harcamalar ve aidatlarımıza uygulamadığımız zamlar neticesinde 1.202.280,75 TL fark meydana gelmiştir.

Bu farkın kapatılması için

40.000 TL aylık artı kira gelir elde edilerek $40.000 \times 12 = 480.000$ TL

Siz değerli maliklerimizden uygun gördüğünüz taktirde bağımsız bölüm başına 01.04.2020 tarihinden itibaren aylık 900 TL 2taksit olacak şekilde $1800 \times 401 = 721.800$ TL toplanarak bu farkın kapatılmasını hedefliyoruz.

5- Giderlerimizden 960.000 TL'si tahminen beklenen ortak alan kira gelirlerinden karşılanacaktır.

6- Artan gelir olursa, gelecek yıla gelir olarak devredilecektir.

7- Tahminlerimiz üstünde masraf yapılması gerektiğinde veya fiyatlarda beklenmedik artışlar olduğunda, Yönetim kurulunun vereceği karara göre ek taleplerde bulunulacaktır.

8- Yönetici her bağımsız bölüm malikinden, sonuç olarak, her ay ödemesi gereken miktarı avans olarak tahsil edecek ve karşılığında tahsilat makbuzu verecektir. Kesin hesap yıl sonunda yapılacaktır.

9- Bu İşletme Projesi 31/12/2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından düzenlenmiş olup, bütün kat maliklerine ayrı ayrı tebliğ edilir ve onaylatılır

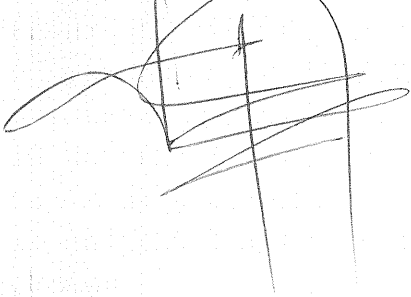
10- Bu İşletme Projesine itirazı olanların tebliğinden itibaren 7 gün içinde Kat Malikleri Kurulu'na başvurması gerekmektedir.

11- Bu İşletme Projesine itiraz olunmazsa Kat Malikleri Kurulu'nun karar tarihinden itibaren kesinleşmiş olacaktır.

Bütün kat maliklerinin bilgilerine saygılarımızla sunulur. 31/12/2019

YÖNETİM KURULU

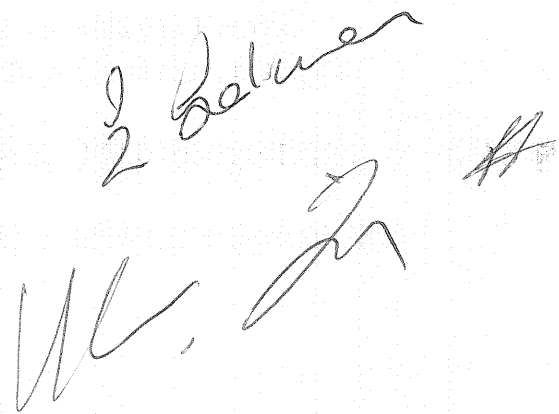
MUSTAFA İLYAS SATICI



ENVER BÜYÜK



Av.EDA SALMAN



FLORA RESİDENCE 2020 İŞLETME BÜTÇESİ (TAHMİNİ BÜTÇE)

HESAP ADI		2020 AYLIK	2020 YILLIK
İŞÇİ ÜCRET VE HİZMET GİDERLERİ		162.121,90	1.945.462,80
Güvenlik Personeline Ödenen Net Ücret (10+1 kişi)		24.294,70	291.536,40
Güvenlik Amiri 1*3255	3.255,00		-
Güvenlik Personeli 10*2103,97	21.039,70		-
Temizlik Personeline Ödenen Net Ücret (7+1 kişi)		16.831,76	201.981,12
Temizlik Personeli 8*2103,97	16.831,76		-
Resepsiyon Personeline Ödenen Net Ücret (4 kişi)		8.415,88	100.990,56
Resepsiyon Personeli gece 4*2103,97	8.415,88		-
Teknik Personele Ödenecek Net Ücret (6 kişi)		19.461,00	233.532,00
Teknik Personel (5*3300)	16.500,00		-
İnşaat Personel (1*2961)	2.961,00		-
Site Müdürü ve Teknik Müdür Ödenecek Net Ücret (2 kişi)		10.690,00	128.280,00
Site Müdürü	6.228,00		-
Teknik Müdür	4.462,00		-
Muhasebe Personeline Ödenecek Net Ücret (1 kişi)		4.300,00	51.600,00
Muhasebe Personeli	4.300,00		-
Toplam Personel İçin Ödenecek Vergi Ve sgk (32 Kişi)		53.699,56	644.394,72
stopaj	17.198,17		-
sgk	36.501,39		-
Yemek ve Su Gideri		19.404,00	232.848,00
Multinet Yemek (32 Kişi) 22,00 TL	18.304,00		-
içme suyu (32 kişi) 11 TL *100 Adet	1.100,00		-
Teknik-Temizlik-Resepsiyon-güvenlik Personel Kıyafet Gideri (29 Kişi)		1.691,67	20.300,00
Dış Cephe Temizliği 1 seferi 10.000 TL (4 SEFER)		3.333,33	40.000,00
İhbar Ve Kıdem Tazminatı FONU		-	-
ENERJİ GİDERLERİ ORTAK ALANLAR ÇEVRE AYDINLATMA		131.000,00	1.572.000,00
ELEKTRİK		80.000,00	960.000,00
ISINMA		45.000,00	540.000,00
JENERATÖR YAKITI		1.000,00	12.000,00
SU		5.000,00	60.000,00
BAKIM ONARIM HİZMET GİDERLERİ		17.624,55	211.494,60
SU ŞARTLANDIRMA BAKIM VE EKSİLEN MALZEMESİ (REKRA KİMYA)		850,00	10.200,00
ASANSÖR BAKIM (KONE)		6.000,00	72.000,00
ASANSÖR YEDEK PARÇA		1.000,00	12.000,00
YANGIN ASANSÖRÜ (MAKROLİFT)		200,00	2.400,00
SOĞUTMA SİSTEMİ BAKIM (TRANE KLİMA)		2.000,00	24.000,00
KAZAN SİSTEMİ BAKIM (HA-ZEY)		1.897,50	22.770,00
WİLO POMPALAR BAKIM (RMS)		517,50	6.210,00
UPS BAKIM (ENEL ENERJİ)		172,50	2.070,00
TURNİKE VE BARIYER SİSTEMİ BAKIMI (TSH)		172,50	2.070,00
YANGIN SİSTEMİ BAKIM (ALKASİS)		345,00	4.140,00
DIŞ ÇEPHE TEMİZLİK SEPETİ BAKIMI (ADEMSAN)		287,50	3.450,00
İLAÇLAMA (ECOLAP)		1.351,25	16.215,00
ELEKTRİK İŞLETME SORUMLULUĞU		1.025,80	12.309,60
YANGIN ASANSÖRÜ (MAKROLİFT)		250,00	3.000,00
DİĞER MAK.VE EKİPMAN TAMİR BAKIMI		1.000,00	12.000,00
YANGIN SÖNDÜRME CİHAZLARI BAKIMI		555,00	6.660,00
BAKIM ONARIM MALZEME GİDERLERİ		4.082,50	48.990,00
ELEKTRİK VE MEKANİK MALZEME		2.127,50	25.530,00
TEMİZLİK MALZEME		1.955,00	23.460,00
YÖNETİM GİDERLERİ		2.127,50	25.530,00
HABERLEŞME GİDERLERİ		632,50	7.590,00
POSTA VE KURYE GİDERLERİ		230,00	2.760,00
KIRTASIYE VE DİĞER MALZEME GİDERLERİ		230,00	2.760,00
Banka Masraf Giderleri		550,00	6.600,00
Noter Gideri		85,00	1.020,00
Beyanname ve sözleşme Damga Vergileri		165,00	1.980,00
İski teminat mektubu komisyonu		85,00	1.020,00
İğdaş teminat mektubu komisyonu		150,00	1.800,00
ÇEŞİTLİ GİDERLER		6.903,50	82.842,00
YANGIN VE HIRSIZLIK SİGORTA GİDERLERİ		5.666,00	67.992,00
DİĞER ÇEŞİTLİ GİDERLER		575,00	6.900,00
Organizasyon Ekipman Kiralama Hizmeti		187,50	2.250,00
Belgelendirme ve Analiz Gideri		475,00	5.700,00
DANIŞMANLIK GİDERLERİ		25.989,00	311.868,00
İŞLETME BEDELİ KDV HARIÇ		20.042,00	240.504,00
MALİ MÜŞAVİRLİK GİDERLERİ		800,00	9.600,00
HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ GİDERLERİ		3.147,00	37.764,00
DENETÇİ BEDELİ		750,00	9.000,00
SİTE YÖNETİMİ PROGRAMI		1.250,00	15.000,00
TOPLAM		349.848,95	4.198.187,40
ORTAK ALAN KİRA BEDELİ BEKLENTİSİ AYLIK		80.000,00	960.000,00
		269.848,95	3.238.187,40
ISINMA		45.000,00	540.000,00
		224.848,95	2.698.187,40
		115,09	

391

MUSTAFA İLYAS SATICI

YÖNETİM KURULU
ENVER BÜYÜK

Av.EDA SALMAN

YÖNETİM PLANINDA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE 2020 YILI HİSSE PAYLARINA GÖRE AİDAT DAĞILIMI

NORMAL DAİRELER						
TİPİ	KAPI NO	Hisse payı	2020 YILI AİDATLAR	2020 YILI AİDATLAR	yuvarlama	HİSSE PAYI
C	1	0,002386881	651,78	651,78	652,00	27800/11647000
C	2	0,002386881	651,78	651,78	652,00	27800/11647000
A	3	0,002335365	640,19	640,19	641,00	27200/11647000
B	4	0,002077788	582,28	582,28	583,00	24200/11647000
B	5	0,002077788	582,28	582,28	583,00	24200/11647000
A	6	0,002335365	640,19	640,19	641,00	27200/11647000
C	7	0,002386881	651,78	651,78	652,00	27800/11647000
C	8	0,002386881	651,78	651,78	652,00	27800/11647000
C	9	0,002386881	651,78	651,78	652,00	27800/11647000
A	10	0,002335365	640,19	640,19	641,00	27200/11647000
B	11	0,002077788	582,28	582,28	583,00	24200/11647000
B	12	0,002077788	582,28	582,28	583,00	24200/11647000
A	13	0,002335365	640,19	640,19	641,00	27200/11647000
C	14	0,002386881	651,78	651,78	652,00	27800/11647000
			8.800,55	8.800,55	8.808,00	
						25
PENTHOUSE DAİRELER						
	2601	0,002126642	593,26	593,26	594,00	24769/11647000
	2602	0,004430325	1.111,24	1.111,24	1.112,00	51600/11647000
	2603	0,004447497	1.115,10	1.115,10	1.116,00	51800/11647000
	2604	0,002163647	601,58	601,58	602,00	25200/11647000
	2605	0,003657594	937,50	937,50	938,00	42600/11647000
	2606	0,003657594	937,50	937,50	938,00	42600/11647000
	2701	0,002146475	597,72	597,72	598,00	25000/11647000
	2702	0,004430325	1.111,24	1.111,24	1.112,00	51600/11647000
	2703	0,004430325	1.111,24	1.111,24	1.112,00	51600/11647000
	2704	0,002146475	597,72	597,72	598,00	25000/11647000
	2705	0,003657594	937,50	937,50	938,00	42600/11647000
	2706	0,003640422	933,63	933,63	934,00	42400/11647000
	2801	0,002163647	601,58	601,58	602,00	25200/11647000
	2802	0,004447497	1.115,10	1.115,10	1.116,00	51800/11647000
	2803	0,004430325	1.111,24	1.111,24	1.112,00	51600/11647000
	2804	0,002129304	593,86	593,86	594,00	24800/11647000
	2805	0,003657594	937,50	937,50	938,00	42600/11647000
	2806	0,003640422	933,63	933,63	934,00	42400/11647000
	2901	0,003863656	983,83	983,83	984,00	45000/11647000
	2902	0,003863656	983,83	983,83	984,00	45000/11647000
			17.845,83	17.845,83	17.856,00	
						1
DÜKKANLAR						
	371	0,008190950	1.841,73	1.841,73	1.842,00	95400/11647000
	372	0,007924787	1.781,88	1.781,88	1.782,00	92300/11647000
	373	0,007521250	1.691,15	1.691,15	1.692,00	87600/11647000
	374	0,008208122	1.845,59	1.845,59	1.846,00	95600/11647000
	375	0,004061132	913,14	913,14	914,00	47300/11647000
	376	0,017051601	3.949,12	3.949,12	3.950,00	198600/11647000
	377	0,001596978	474,17	474,17	475,00	18600/11647000
	378	0,002781832	740,58	740,58	741,00	32400/11647000
	379	0,001545462	462,59	462,59	463,00	18000/11647000
	380	0,001545462	462,59	462,59	463,00	18000/11647000
	381	0,002369709	647,92	647,92	648,00	27600/11647000
	382	0,001717180	501,20	501,20	502,00	20000/11647000
	383	0,001545462	462,59	462,59	463,00	18000/11647000
	384	0,001596978	474,17	474,17	475,00	18600/11647000
	385	0,003812140	972,25	972,25	973,00	44400/11647000
	386	0,001717180	501,20	501,20	502,00	20000/11647000
	387	0,001717180	501,20	501,20	502,00	20000/11647000
	388	0,001665665	489,61	489,61	490,00	19400/11647000
	389	0,001665665	489,61	489,61	490,00	19400/11647000
	390	0,003777797	964,52	964,52	965,00	44000/11647000
	391	0,001545462	462,59	462,59	463,00	18000/11647000
	392	0,001717180	501,20	501,20	502,00	20000/11647000
	393	0,001545462	462,59	462,59	463,00	18000/11647000
	394	0,001545462	462,59	462,59	463,00	18000/11647000
	395	0,002747489	732,86	732,86	733,00	32000/11647000
	396	0,001837383	528,22	528,22	529,00	21400/11647000
	397	0,005151541	1.158,32	1.158,32	1.159,00	60000/11647000
	398	0,005580836	1.254,85	1.254,85	1.255,00	65000/11647000
	399	0,010723792	2.411,23	2.411,23	2.412,00	124900/11647000
	400	0,008345497	1.876,48	1.876,48	1.877,00	97200/11647000
	401	0,008766206	1.971,07	1.971,07	1.972,00	102100/11647000
			31.988,75	31.988,75	32.006,00	
						1
			269.848,35	269.848,35	270.062,00	0,00

MUSTAFA İLYAS SATICI

YÖNETİM KURULU
ENVER BÜYÜK

Av.EDA SALMAN