

İŞLETME PROJESİ

(2024)

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 :

1.233.425 TL

1- Güvenlik Personeli 9 kişi aylık	220.800 TL (Sgk ,Vergi, ve tazminatlar hariç)
2- Temizlik Personeli 8 kişi aylık	136.266 TL (Sgk ,Vergi, ve tazminatlar hariç)
3- Resepsiyon Personeli 4 kişi aylık	73.520 TL (Sgk,vergi ve tazminatlar hariç)
4- Teknik Personel 6 kişi aylık	131.280 TL (Sgk ,Vergi ve tazminatlar hariç)
5- Site Müdürü ve Teknik Müdür aylık	76.260 TL (Sgk ,Vergi ve tazminatlar hariç)
6- Muhasebe Personeli 1 kişi aylık	26.880 TL (Sgk ,Vergiler ve tazminatlar hariç)
7- Personel SGK ve Vergi toplam 31 kişi aylık	319.066 TL
8- Personel yemek (multinet) 31 kişi aylık	137.020 TL
9- Personel Yol) 31 kişi aylık	37.197 TL
10-Teknik ,temizlik, resepsiyon, güvenlik 29 personel	
Kıyafet gideri ortalama Aylık	7.250 TL
11-Kıdem Tazminat Fonu	67.886 TL

ORTAK ALANLAR ENERJİ GİDERLERİ

:..... TL

1- Elektrik gideri olarak ortalama aylık	:..... TL
2- Isınma gideri olarak ortalama aylık	: TL
3-Jeneratör için motorin gideri ortalama aylık	: TL
4- Su gideri ortalama aylık	: TL

BAKIM ONARIM VE HİZMET GİDERLERİ:

91.700 TL

1-Dış cephe Cam Temizlik Hizmet Bedeli (yılda 2 defa) ortalama aylık	7.000 TL
2-Asansör Bakım Aylık	36.000 TL
3-Asansör Yedek Parça Aylık	6.000 TL
4-Yangın Asansörü Bakım Aylık	1.000 TL
5-Soğutma Sistemi Bakım Aylık	7.000 TL
6-Kazan Sistemi Bakım Aylık	9.000 TL
7-WİLO Pompa Bakım Aylık	4.000 TL
8- UPS Bakım Aylık	1.000 TL
9- Turnike Ve Bariyer Sis.Bakım Aylık	1.000 TL
10- Yangın Sistemi Bakım Aylık	1.000 TL
11-Dış Cephe Temizlik Sepeti Bakım Aylık	1.000 TL
12-İlaçlama Aylık	2.500 TL
13-Diğer Mak.Ve Ekipman Tamir Bakımı Aylık	5.000 TL
14- Yangın söndürme Cihazları Bakımı Aylık	5.000 TL
15- Su Şartlandırma Bakım Aylık	4.000 TL
16-Jeneratör Bakımı	1.200 TL

BAKIM ONARIM MALZEME GİDERLERİ :

30.000 TL

1-Elektrik Ve Mekanik Malzeme Aylık	15.000 TL
2-Temizlik Malzeme Aylık	15.000 TL

YÖNETİM GİDERLERİ :	11.300 TL
1-Haberleşme Gideri Aylık	2.000 TL
2-Posta Ve Kurye Giderleri Aylık	1.500 TL
3-Kırtasiye ve Diğer Malzeme Giderleri aylık	4.000 TL
4-Banka Masraf giderleri aylık	500TL
5-Noter Gideri aylık	500 TL
6-Beyanname ve Sözleşme Damga Vergileri aylık	1.000 TL
7-İski Teminat Mektubu komisyonu Aylık	600 TL
8-İgdaş Teminat Mektubu komisyonu Aylık	1.200 TL

ÇEŞİTLİ GİDERLER:	149.000 TL
1-Yangın ve Hırsızlık Sigortası Gideri Aylık	120.000 TL
2-Diğer Çeşitli Giderler Aylık	4.000 TL
3-Belediye Çöp hizmetleri Gideri Aylık	18.000 TL
4-içme Suyu (32 kişi) (100*70) Aylık	7.000 TL

DANIŞMANLIK GİDERLERİ :	95.700 TL
1-İşletme Bedeli (Profosyonel Yönetim) Aylık	50.000 TL
2-Mali Müşavirlik Gideri Aylık	4.000 TL
3-Hukuk Müşavirliği Gideri Aylık	15.800 TL
4- Denetçi Bedeli Aylık	4.000 TL
5-Site Yönetim Aidat Takip Programı Aylık	6.000 TL
6-Belgelendirme ve analiz gideri Aylık	3.500 TL
7-OSB VE İSG Gideri Aylık	8.000 TL
8-Elektrik İşletme Sorumluluğu (Trafo Bakımı Dahil) Aylık	4.400 TL

Böylece ana gayrimenkulün ortalama aylık tahmini masrafı 1.611.125 TL'dir.Yıllık masrafı ise tahmini 19.333.500 TL dir.

TOPLAM : 19.333.500TL

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 1.611.125 TL Yıllık Toplam 19.333.500 TL'dir.

TOPLAM : 19.333.500 TL

2- Böylece, yıllık gider miktarı **19.333.500 TL** yıllık gelir miktarı **19.333.500 TL** olarak yapılan 2024 bütçesine gelirlerimiz giderlerimiz tamamen karşılayacaktır.

2023 yılı devrimiz olan – 2.302.929,36TL Gelir gider farkı kira gelirlerinden karşılanması planlanmaktadır.

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

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

5- 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.

6-Bu İşletme Projesi 05.01.2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından düzenlenmiş olup, bütün kat maliklerine ayrı ayrı tebliğ edilir ve onaylatılır

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

8- Bu İşletme Projesine itiraz olunmazsa Kat Malikleri Kurulu'nun karar tarihinden itibaren kesinleşmiş olacaktır. Bütün kat maliklerinin bilgilerine saygılarımızla sunulur. 05.01.2024

MUSTAFA İLYAS SATICI

YÖNETİM KURULU
ENVER BÜYÜK

Hilal Çiçek Yaşın