

İŞLETME PROJESİ
(2023)

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 RESIDENCE' sa ait İşletme Projesidir.

A-GİDERLER

İŞÇİ ÜCRET VE HİZMET GİDERLERİ :

552.618 TL

| | |
|---|--|
| 1- Güvenlik Personeli 12 kişi aylık | 117.000 TL (Sgk ,Vergi, ve tazminatlar hariç) |
| 2- Temizlik Personeli 7 kişi aylık | 63.250TL (Sgk ,Vergi, ve tazminatlar hariç) |
| 3- Resepsiyon Personeli 4 kişi aylık | 37.000 TL (Sgk,vergi ve tazminatlar hariç) |
| 4- Teknik Personel 6 kişi aylık | 72.000 TL (Sgk ,Vergi ve tazminatlar hariç) |
| 5- Site Müdürü ve Teknik Müdür aylık | 39.000 TL (Sgk ,Vergi ve tazminatlar hariç) |
| 6- Muhasebe Personeli 1 kişi aylık | 11.800 TL (Sgk ,Vergiler ve tazminatlar hariç) |
| 7- Personel SGK ve Vergi toplam 32 kişi aylık | 128.768 TL |
| 8- Personel yemek (multinet) ve su gideri 32 kişi aylık | 77.800 TL |
| 9-Teknik ,temizlik, resepsiyon, güvenlik 29 personel | |
| Kıyafet gideri ortalama Aylık | 6.000 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:

51.100 TL

| | |
|---|-----------|
| 1-Dış cephe Cam Temizlik Hizmet Bedeli (yilda 2 defa) ortalama aylık | 6.000 TL |
| 2-Asansör Bakım Aylık | 16.000 TL |
| 3-Asansör Yedek Parça Aylık | 3.000 TL |
| 4-Yangın Asansörü Bakım Aylık | 400 TL |
| 5-Soğutma Sistemi Bakım Aylık | 7.000 TL |
| 6-Kazan Sistemi Bakım Aylık | 5.000 TL |
| 7-WİLO Pompa Bakım Aylık | 2.000 TL |
| 8- UPS Bakım Aylık | 700 TL |
| 9- Turnike Ve Bariyer Sis.Bakım Aylık | 700 TL |
| 10- Yangın Sistemi Bakım Aylık | 700 TL |
| 11-Dış Cephe Temizlik Sepeti Bakım Aylık | 1.000 TL |
| 12-İlaçlama Aylık | 1.600 TL |
| 13-Diğer Mak.Ve Ekipman Tamir Bakımı Aylık | 4.000 TL |
| 14- Yangın söndürme Cihazları Bakımı Aylık | 1.000 TL |
| 15- Su Şartlandırma Bakım Aylık | 2.000 TL |

BAKIM ONARIM MALZEME GİDERLERİ :

11.000 TL

| | |
|-------------------------------------|----------|
| 1-Elektrik Ve Mekanik Malzeme Aylık | 5.000 TL |
| 2-Temizlik Malzeme Aylık | 6.000 TL |

YÖNETİM GİDERLERİ :

6.900 TL

| | |
|---------------------------|----------|
| 1-Haberleşme Gideri Aylık | 1.600 TL |
|---------------------------|----------|



| | |
|---|----------|
| 2-Posta Ve Kurye Giderleri Aylık | 700 TL |
| 3-Kırtasiye ve Diğer Malzeme Giderleri aylık | 1.000 TL |
| 4-Banka Masraf giderleri aylık | 2.000TL |
| 5-Noter Gideri aylık | 200 TL |
| 6-Beyanname ve Sözleşme Damga Vergileri aylık | 500 TL |
| 7-İski Teminat Mektubu komisyonu Aylık | 300 TL |
| 8-İgdaş Teminat Mektubu komisyonu Aylık | 600 TL |

ÇEŞİTLİ GİDERLER: 36.000 TL

| | |
|--|-----------|
| 1-Yangın ve Hırsızlık Sigortası Gideri Aylık | 35.000 TL |
| 2-Diğer Çeşitli Giderler Aylık | 1.000 TL |

DANIŞMANLIK GİDERLERİ : 58.162 TL

| | |
|---|-----------|
| 1-İşletme Bedeli (Profosyonel Yönetim) Aylık | 35.000 TL |
| 2-Mali Müşavirlik Gideri Aylık | 2.150 TL |
| 3-Hukuk Müşavirliği Gideri Aylık | 8.000 TL |
| 4- Denetçi Bedeli Aylık | 2.500 TL |
| 5-Site Yönetim Aidat Takip Programı Aylık | 2.112 TL |
| 6-Belgelendirme ve analiz gideri Aylık | 3.000 TL |
| 7-OSB VE İSG Gideri Aylık | 3.200 TL |
| 8-Elektrik İşletme Sorumluluğu (Trafo Bakımı Dahil) Aylık | 2.200 TL |

Böylece ana gayrimenkulün ortalama aylık tahmini masrafı 715.780 TL'dir.Yıllık masrafı ise tahmini 8.593.260 TL dir.

TOPLAM : 8.593.260TL

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 715.780 TL Yıllık Toplam 8.589.360 TL'dir.

TOPLAM : 8.593.260 TL

2- Böylece, yıllık gider miktarı **8.593.260 TL** yıllık gelir miktarı **8.593.260 TL** olarak yapılan 2023 bütçesine gelirlerimiz giderlerimiz tamamen karşılayacaktır.

2022 yılı devrimiz olan -2.692.047,79 TL Gelir gider farkı kira gelirlerinden karşılanması veya ek bütçe ile tamamlanması 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 08.01.2023 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. 08.01.2023

YÖNETİM KURULU

MUSTAFA İLYAS SATICI

ENVER BÜYÜK

Av.Hilal Çiçek Yalçın