

PETRAKİ APARTMANI YÖNETİCİLİĞİ

(Müeyyetzade Mahallesi, Tatarbey Sokak, No:4, Beyoğlu/İstanbul)

Sayı : 0000 /2024

03.09.2024

Konu : 2024 Yılı 5 Aylık İşletme Projesi

PETRAKİ APARTMANI KAT MALİKLERİ'NE VE SAKINLERİNE;

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 37. maddesine göre ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları, tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20. maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar, tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20. Madde ve yönetim planındaki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı işletme projesinde belirlenerek kat maliklerine veya fiili yararlanana bildirilir.

Kesinleşen işletme projeleri İcra ve İflas Kanunu'nun 68. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

Bu itibarla;

1- 18.08.2024 tarihinde yapılan Petraki Apartmanı Olağan Genel Kurulunda oy birliği ile profesyonel yönetim firması seçilmiş olup yönetici firma tarafından işletme bütçesi oluşturulmuştur. Buna göre işletme projesi 01.08.2024 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir. 2024 yılında her kat malikinin aylık ödemesi gereken aidat ekte belirtilmiştir.

2- 2024 Yılı İşletme Projesi yazımının ekindedir.

3- Olağan ya da olağanüstü genel kurul kararlarının, çağrı ilamlarının veya işletme projelerinin (bütçe, yatırım projesi vs) fiilen sitede ya da apartmanda oturmayan kat malikine nasıl tebliğ edileceği hususu önem arz etmektedir. Bu noktada Tebligat Kanunu Ek Madde -1 maddeye göre;

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun uygulandığı hallerde, ortak taşınmazda oturmayan her bağımsız bölüm sahibi, apartman yönetimi ve ortak giderler ile ilgili tebligat yönünden geçerli olmak üzere, Türkiye'de bir adresini yöneticiye yazılı olarak bildirmek zorundadır.

www.adaada.org/petraki6apt linkinden ilgili yazıya ulaşabilirsiniz. Tüm kat malikleri ve bina sakinlerimize ulaşabilmemiz için güncel adres ve iletişim bilgilerinizi lütfen yönetim ofisimize bildirmesi ya da iletisim@adaada.org adresine mail atarak ya da <https://www.adaada.org/iletisim-formu> linkine gerekli bilgileri doldurarak güncellemesi önemle rica olunur. Aksi takdirde mevcut dairelere yapılan tebligat geçerli sayılacak olup adres yetersizliğinden veya yönetime bildirilen adresin değişmiş olmasından kaynaklanan problemlerden, maliklerimiz sorumlu olacaktır.

Adaada Gayrimenkul ve Bina Yönetimi kaliteli, huzurlu, güvenli ve örnek bir yaşam ortamının sağlanması gayretlerimize olumlu katkılarınız için teşekkür eder, saygılarımızı sunarız.

Arz ederiz,

Petraki Apartmanı Yöneticiliği
Adaada Gayrimenkul ve Bina Yönetimi
(e-imzalıdır)

EKLER :
EK 1 – 2024 Yılı 5 Aylık İşletme Projesi

DAĞITIM :
Gereği: Petraki Apartmanı Kat Malikleri ve Sakinleri

EK 1 – PETRAKİ APARTMANI 2024 YILI 5 AYLIK İŞLETME PROJESİ

1. İşletme projesi 634 no'lu Kat Mülkiyeti Kanunu 37. maddesine dayanarak hazırlanmıştır ve hazırlanması kanuni bir zorunluluktur.
2. İşletme projesinde ana gayrimenkulün 5 aylık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları yer almaktadır.
3. Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir.
4. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.
5. Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.
6. Aidat ödemeleri her ayın 1 ile 15. Günleri arasında yapılmalıdır.
7. Kesinleşen işletme projesinde bina sakinleri payına düşen aylık aidat tutarlarını vade tarihinden önce ödemelidir. Vade tarihinden önce ödenmeyen aidat tutarları için %5 gecikme tazminatı uygulanacaktır.
8. Aidat ödemeleri borcun tahakkuk ettiği ay içerisinde gerçekleştirilmelidir. Ödemelerin tamamının banka aracılığı ile yapılması gerekmektedir. Banka ödemesinde zorluk çeken/çekecek bina sakinleri ve kat malikleri yönetimle iletişime geçebilir. Banka hesap numarası bu proje ile dairelere tebliğ edilecektir.
9. Son ödeme tarihinden itibaren 5 gün içinde ödenmeyen aidatlarla ilgili bina sakinine haber vermeksizin icra işlemi başlatabilir. 5 gün içinde ödenmeyen aidatlarda sorumluluk kiracı ve mülk sahibindedir.
10. İşletme projesinde yer alan bakım-onarım kalemleri demirbaş bedellerini içermez. Demirbaş harcamalarından kat malikleri sorumlu olup yapılacak olan demirbaş giderlerini dairede oturan kiracı da ödeyerek, ödediği demirbaş tutarını kat malikinden talep edebilir veya kira bedelinden düşebilir. Ancak kiracı demirbaş borçlarından Kat Mülkiyeti Kanunu 22. Madde gereği ödemekle yükümlü olduğu kira miktarı ile sınırlıdır.
11. Aidat borçlarından Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesi gereğince kiracılar ve kat malikleri müteselsilen sorumludur.
12. Kiracıya tebliğ edilen işletme projesi kat malikine de tebliğ edilmiş sayılır. Kiracı işletme projesini kat malikine de iletme durumundadır.
13. Evden ayrılan kiracıların ödemediği aidat borçlarından kat malikleri de sorumludur.
14. Önceki dönemden borcu bulunanların bu borçlarının işletme projesinin tebliği tarihinden itibaren yedi gün içerisinde ödemeleri gerekmektedir. Önceki döneme ait borçlar bu işletme projesi ile dairelere tebliğ edilecektir.
15. Bu proje kapsamında hesaplanan gider kalemleri yetersiz kaldığında ve yeni harcama yapıldığında aylık hesaplanan tutara eklemeler yapılacaktır.
16. Dönem sonunda Petraki Apartmanı banka hesabında kalan bakiye bir sonraki yılın işletme projesinde hazırlanırken projeksiyon tutardan düşülerek işletme projesi hazırlanır.
17. Petraki Apartmanı Yönetimi bina yönetim yazılımı "Apsiyon" uygulamasını kullanmaktadır. Apsiyon'a kullanıcıların telefonu tanımlanmıştır. Kat malikleri ve kiracılar aidat bedellerini "Apsiyon" üzerinden görebilir, kiracıların aidatlarını takip edebilir ve diledikleri takdirde kredi kartı ile aidat ödemelerini uygulama ya da web sayfasından gerçekleştirebilirler.

Petraki Apartmanı Yöneticiliği
(e-imzalıdır)

EK 1 – PETRAKİ APARTMANI 2024 YILI 5 AYLIK İŞLETME PROJESİ

5 AYLIK İŞLETME PROJESİ	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Toplam
Toplam	₺9.050	₺8.110	₺8.550	₺9.310	₺10.550	₺47.570
Personel Giderleri	₺3.000	₺3.000	₺3.000	₺3.000	₺3.000	₺15.000
Apartment Görevlisi Brüt Maaşı (Part Time)	₺3.000	₺3.000	₺3.000	₺3.000	₺3.000	₺15.000
Sarf Malzeme Giderleri	₺500	₺500	₺500	₺500	₺500	₺2.500
Diğer Malzeme Giderleri	₺500		₺500		₺500	₺1.500
Temizlik Malzemesi		₺500		₺500		₺1.000
Enerji ve İşletme Giderleri	₺400	₺400	₺400	₺400	₺400	₺2.000
Ortak Alan Su Gideri	₺150	₺150	₺150	₺150	₺150	₺750
Ortak Alan Elektrik Gideri	₺250	₺250	₺250	₺250	₺250	₺1.250
Yenileme, Bakım ve Onarım Giderleri	₺500	₺2.000	₺2.500	₺2.000	₺4.500	₺11.500
Çatı / Teras Bakımı					₺2.000	₺2.000
Tesisat Bakımı				₺1.500		₺1.500
Yapı İşleri					₺2.000	₺2.000
Bahçe Bakımı / Budama			₺2.000			₺2.000
Elektirik Tesisatı Bakımı		₺1.500				₺1.500
Diğer Bakım Onarım	₺500	₺500	₺500	₺500	₺500	₺2.500
Çeşitli Giderler	₺2.850	₺410	₺350	₺1.610	₺350	₺5.570
Banka Komisyonu	₺50	₺50	₺50	₺50	₺50	₺250
Fotokopi Kırtasiye		₺60		₺60		₺120
İletişim hizmetleri / SMS	₺300	₺300	₺300	₺300	₺300	₺1.500
İlaçlama				₺1.200		₺1.200
Resmi Evrak	₺2.500					₺2.500
Destek Hizmetleri	₺2.200	₺2.200	₺2.200	₺2.200	₺2.200	₺11.000
Yönetim giderleri	₺2.200	₺2.200	₺2.200	₺2.200	₺2.200	₺11.000
Mevcutlar/Alacaklar/Borçlar	-₺8.000	₺0	₺0	₺0	₺0	-₺8.000
Garanti Bankası Aidat Kasası	-₺8.000					-₺8.000

(e-imzalıdır)

İŞLETME PROJESİ GİDER AÇIKLAMALARI

Personel Giderleri:

Petraki Apartmanı'nda 1 adet yarı zamanlı temizlik görevlisi çalışmaktadır. Bu kapsamda personelin maliyeti aylık 3.000.-TL'dir.

Sarf Malzeme Giderleri:

Apartmanda kullanılacak temizlik malzemeleri, ortak alanda bulunan ampül giderleri ve ihtiyaç duyulabilecek diğer malzemeler için 5 aylık toplam 2.500.-TL bütçe oluşturulmuştur.

Yenileme, Bakım ve Onarım Giderleri

Bina dış cephesinde, bina girişinde, bina giriş kapısında, korkuluklarda, kanalizasyonda, yağmur suyu oluklarında ya da borularında, çatıda ve hidrofor mekanik aksamında, aydınlatma elemanlarında, elektrik ve su tesisatında, binanın burada bahsedilmeyen diğer ekipmanlarında oluşabilecek diğer onarım faaliyetlerini kapsamaktadır. Bu harcamalar için 5 aylık toplam 11.500.-TL bir bütçe oluşturulmuştur.

Enerji ve Su Giderleri

Ortak alanda kullanılan elektrik ve su maliyetlerine yönelik oluşturulan bütçedir. Geçmiş dönem faturaları gözlemlenmiş olup 5 aylık toplam 2.000.-TL bütçe oluşturulmuştur.

Çeşitli Giderler

Bina yönetiminin faaliyetleri esnasında ihtiyaç duyacağı kırtasiye giderleri, noter ve posta masrafları, banka masrafları, iletişim, hukuk müşaviri ve icra-dava takipleri için dosya masrafı gibi giderleri kapsamaktadır. 12 aylık toplam 5.570.-TL bütçe oluşturulmuştur.

Destek Hizmetleri

Profesyonel yönetim giderlerini kapsamaktadır.

Bu proje kapsamında hesaplanan gider kalemleri yetersiz kaldığında ve yeni harcama yapıldığında aylık hesaplanan tutara eklemeler yapılacaktır.

Giderler Kat Mülkiyeti Kanunu 20. Madde uyarınca personel ve yönetici giderleri eşit, diğer giderler arsa payı oranında paylaştırılmıştır.

Petraki Apartmanı Yöneticiliği
(e-imzalıdır)

EK 1 – PETRAKİ APARTMANI 2024 YILI 5 AYLIK İŞLETME PROJESİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA AİDAT TABLOSU

Bağımsız Bölüm No	Daire No	Arsa Payı	Düzeltilmiş Arsa Payı	Düzeltilmiş Arsa Payı Oranı	Personel Giderleri	Sarf Malzeme Giderleri	Enerji ve İşletme Giderleri	Yenileme, Bakım ve Onarım Giderleri	Çeşitli Giderler	Destek Hizmetleri	Kasa Devir	Toplam	Düzeltilmiş Aidat
13	Dükkan	7	7	6%	₺300	₺31	₺25	₺144	₺70	₺200	-₺145	₺624	₺620
14	1	10	10	9%	₺300	₺45	₺36	₺205	₺99	₺200	-₺145	₺740	₺740
15	2	10	10	9%	₺300	₺45	₺36	₺205	₺99	₺200	-₺145	₺740	₺740
16	3	10	10	9%	₺300	₺45	₺36	₺205	₺99	₺200	-₺145	₺740	₺740
17	4	10	10	9%	₺300	₺45	₺36	₺205	₺99	₺200	-₺145	₺740	₺740
18	5	10	10	9%	₺300	₺45	₺36	₺205	₺99	₺200	-₺145	₺740	₺740
19	6	10	10	9%	₺300	₺45	₺36	₺205	₺99	₺200	-₺145	₺740	₺740
20	7	15	10	9%	₺300	₺45	₺36	₺205	₺99	₺200	-₺145	₺740	₺740
21	8	10	10	9%	₺300	₺45	₺36	₺205	₺99	₺200	-₺145	₺740	₺740
22	9	10	10	9%	₺300	₺45	₺36	₺205	₺99	₺200	-₺145	₺740	₺740
23	10	10	10	9%	₺300	₺45	₺36	₺205	₺99	₺200	-₺145	₺740	₺740
		112	107	96%	₺3.300	₺478	₺382	₺2.197	₺1.064	₺2.200	-₺1.600	₺8.021	₺8.020

(e-İmzalıdır)