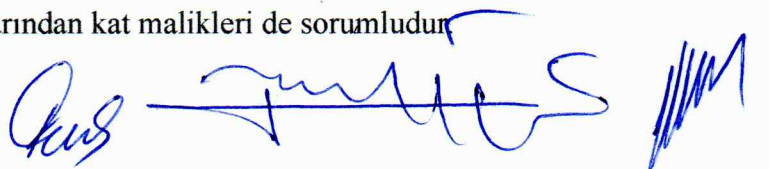


İŞLETME PROJESİ

Konak Mah. Oğuz (120) Sokak No:2'de bulunan 6 blok ve 340 bağımsız bölümden oluşan Park Nilüfer Sitesinin 01.06.2025-31.05.2026 döneminde yönetim ve işletim faaliyetlerinin yürütülebilmesi ile temiz, güvenli, bakımlı ve huzurlu bir yaşam ortamının sağlanması için ihtiyaç duyulacak bütçeyi gösterir tahmini işletme projesi hazırlanmış ve siz değerli Kat Maliklerinin görüşlerine sunulmuştur.

1. İşletme projesi 634 nolu Kat Mülkiyeti Kanunu 37. maddesine dayanarak hazırlanmıştır ve hazırlanması kanuni bir zorunluluktur.
2. İşletme projesinde ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları yer almaktadır. Bu proje hazırlanırken TÜİK tarafından açıklanan yıllık enflasyon oranının (TÜFE) %38,10, Merkez Bankası tarafından açıklanan piyasa katılımcıları 2025 yılsonu enflasyon (TÜFE) tahmininin %30 olduğu, diğer ekonomik göstergeler ile piyasa koşulları ve maliyet artışları göz önünde bulundurularak hesaplama yapılmış, personel sayısının 10 kişi olacağı varsayılmıştır.
3. Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Kiracıya tebliğ edilen işletme projesi kat malikine de tebliğ edilmiş sayılır. Kiracı işletme projesini kat malikine de iletme durumundadır. Ayrıca bu işletme projesi bütün kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara blok girişlerinde bulunan duyuru panosunda yayımlanarak ilan edilir. Bağımsız bölümde fiilen oturan yoksa duyuru panosuna asılan tebligat bağımsız bölüm sahibine yapılmış sayılacaktır.
4. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında nihai karar verilir.
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. Kesinleşen işletme projesinde bina sakinleri payına düşen aylık aidat tutarlarını vade tarihinden önce ödemelidir. Vade tarihinde ödenmeyen aidatlar için Kat Mülkiyet Kanununun 20. Maddesi ile sitemiz Yönetim Planının 21. Maddesi uyarınca kullanılan muhasebe programı tarafından otomatik olarak hesaplanan aylık %5 gecikme tazminatı uygulanacaktır.
7. 2 ay üst üste veya aralıklarla ödenmeyen aidatlarla ilgili 2022 Mayıs ayı Genel Kurul kararı gereği sıcak su kesintisi uygulanacak, yine ödeme yapılmazsa bina sakinine haber vermeksizin icra işlemi başlatılacaktır. Aidat borçlarından Kat Mülkiyeti Kanunun 20. maddesi gereğince kiracılar ve kat malikleri müştereken ve müteselsilen sorumludur.
8. Evden ayrılan kiracıların ödemediği aidat borçlarından kat malikleri de sorumludur



9. Site Doğalgaz faturasının paylaşılması, “Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaşılmasına İlişkin Yönetmelik” esaslarına göre hesaplanıp ekstreler ile kat maliklerine tebliğ edildiğinden bütçe hesaplamalarına dâhil edilmemiştir.

10. Bu proje kapsamında hesaplanan gelir kalemleri yetersiz kaldığında veya 250.000 TL’nin üzerinde bir harcama ihtiyacının ortaya çıkması durumunda oluşan meblağ kat maliklerine bölüştürülerek hesaplanacak miktarda ek bütçe toplanacaktır.

11. 2026 Ocak ayı itibarıyla aidatlar TÜİK tarafından açıklanacak 2025 yılı yıllık TÜFE oranı ölçüsünde artırılabacaktır.

12. Geçmiş dönemlerde olduğu gibi artan gelir olursa gelecek yıla gelir olarak devredilecektir.

A- GİDERLER:

1- PERSONEL GİDERLERİ: Sitemizde görev yapan 4 danışma personeli, 4 temizlik görevlisi, 1 site müdürü ve 1 teknik sorumlunun önümüzdeki 1 yıl boyunca aylık maaş, yemek, yol, giyim yardımı, mesai ücreti, SGK prim ve muhtasar ücreti dâhil toplam maliyetinin aylık 600.000, yıllık toplam 7.200.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

2- ELEKTRİK GİDERLERİ: Sitemiz bahçe, otoparkı ile 6 adet bloğun elektrik maliyetinin aylık 153.000, yıllık toplam 1.836.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

3- DOĞALGAZ GİDERLERİ: Sitemiz kapalı havuz ve hamam bölümlerinin doğalgaz ısıtma maliyetinin açık olduğu aylarda ortalama 140.000, 7 ay açık olacağı varsayımına dayanarak yıllık 980.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

4- SU GİDERLERİ: Sitemizde kullanılan su maliyetinin aylık 30.000, yıllık 360.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

5- TEMİZLİK GİDERLERİ: Sitemiz blok ve ortak alanlarının temizliğinde kullanılan çeşitli temizlik malzemelerinin aylık 23.000, yıllık maliyetinin 276.000 TL olacağı değerlendirilmektedir.

6- HAVUZ BAKIM GİDERLERİ: Sitemizde bulunan açık ve kapalı havuzlar ile süs havuzunun bakım maliyetinin aylık 37.500, yıllık 450.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

7 ASANSÖR BAKIM GİDERLERİ: Sitemizde bulunan 12 adet asansörün bakım maliyetinin aylık 37.500, yıllık 450.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

8- PEYZAJ BAKIM GİDERLERİ: Sitemizde bulunan yaklaşık 14.000 m2 yeşil alanın bakımı, ağaç ve çiçeklerin ilaçlanması, korunması, yeni ağaç ve çiçek dikimi, malzeme ve gübre alımı benzeri faaliyetler için aylık 59.000, yıllık 708.000 TL maliyetin olacağı tahmin edilmektedir.

9- YÖNETİM, İŞLETME VE HABERLEŞME GİDERLERİ: Sitemiz personeline kullanılan 2 adet cep telefonu giderinin aylık 800, yıllık 9.600 TL, muhasebe giderinin aylık 3.750, yıllık 45.000 TL, Kendin Yönet Sistemi aylık giderinin 4.600, yıllık 55.200 TL, 3 kişilik yönetim kurulunun aylık net asgari ücret tutarındaki toplam aylık huzur hakkı giderinin aylık 25.000, yıllık toplamda 300.000, kırtasiye giderinin aylık 2.500, yıllık 30.000 TL olmak üzere yıllık genel toplamda 439.800 olacağı tahmin edilmektedir.

10- İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ GİDERLERİ: Yöneticiliğimize sözleşmeli olarak İş Sağlığı ve Güvenliği hizmeti sağlayan Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi (OSGB) firmasının aylık sözleşme ücreti ile personele verilecek eğitim ücretleri toplamının aylık 3.125, yıllık 37.500; sitemizde mevcut bulunan ısıtma kazanları, genleşme tankı, boyler tankı, endüstriyel garaj kapıları, elektrik tesisat ve ölçüm, alçak gerilim panosu, topraklama, kaçak akım röle, paratoner ve jeneratörün “İş Ekipmanlarının Kullanımında Sağlık Ve Güvenlik Şartları Yönetmeliği” gereği yetkili teknik personel tarafından yıllık yapılması zorunlu olan periyodik kontrol ücretinin yıllık 45.080 olmak üzere toplamda yıllık 82.580 olacağı tahmin edilmektedir.

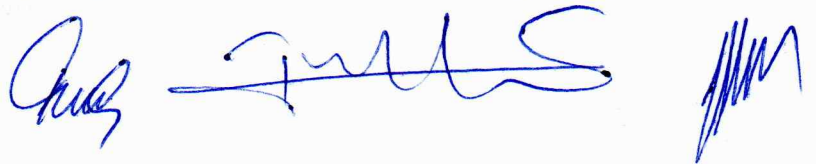
11- TAMİR VE BAKIM GİDERLERİ: Sitemizde bulunan hidrofor, yakıt kazanı, arıtma, su deposu, merkezi yayın sistemi, blok çipli kapı, cam, otopark giriş/çıkış sistemleri, kamera, jeneratör, elektrik, havalandırma, su tahliye, su pompaları, yangın alarm sistemi ve benzeri çeşitli mekanik sistemler ile sitemiz ortak mahallerinde oluşabilecek çeşitli tamirat ile bakım işlemleri giderinin aylık 70.000, yıllık 840.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.

12- ÖNGÖRÜLEMİYEN GİDERLER: 18 dönüm civarı alana, 6 blok ve 340 bağımsız bölüme sahip sitemizde yukarıdaki maddelerde yer almayan ve öngörülemeyen işletme giderlerinin oluşması eşyanın tabiatı gereği olup bu maliyet kaleminin aylık 60.000, yıllık 720.000 olacağı tahmin edilmektedir.

13- TOPLAM GİDER: Park Nilüfer Sitesinin yukarıdaki başlıklarda detayları verilen aylık ortalama giderinin 1.253.530 TL, yıllık ortalama giderinin 14.342.380 TL olacağı tahmin edilmektedir.

B-GELİRLER:

1- AİDAT GELİRLERİ: Sitemizde bulunan 266 adet 3+1 daire, 50 adet 2+1 daire, 4 adet küçük dubleks ve 20 adet büyük dubleksten 2025 Haziran-Aralık aylarında 7.395.780 TL, 2025 Ocak-Mayıs aylarında aidatlara yapılacak yıllık enflasyon oranındaki tahmini %30 artış ile birlikte 6.862.600 TL olmak üzere yıllık toplam 14.258.380 TL aidat avansı toplanacağı tahmin edilmektedir. Daire tiplerine ve aylara göre toplanacak aidat miktarı aşağıdaki gibidir:



2025 HAZİRAN-2025 ARALIK AYLARI ARASI

DAİRE TİPİ VE SAYISI	AYLIK	DAİRE SAYISINA GÖRE AYLIK TOPLAM	7 AYLIK TOPLAM	DAİRE SAYISINA GÖRE 7 AYLIK TOPLAM
2+1 (50 Adet)	2.855 TL	142.750 TL	19.985 TL	999.250 TL
3+1 (266 Adet)	3.095 TL	823.270 TL	21.665 TL	5.762.890 TL
Küçük Dupleks (4 Adet)	3.480 TL	13.920 TL	24.360 TL	97.440 TL
Büyük Dupleks (20 Adet)	3.830 TL	76.600 TL	26.810 TL	536.200 TL
TOPLAM		1.056.540 TL		7.395.780 TL

2026 OCAK-2026 MAYIS AYLARI ARASI

DAİRE TİPİ VE SAYISI	AYLIK	DAİRE SAYISINA GÖRE AYLIK TOPLAM	5 AYLIK TOPLAM	DAİRE SAYISINA GÖRE 5 AYLIK TOPLAM
2+1 (50 Adet)	3.710 TL	185.500 TL	18.550 TL	927.500 TL
3+1 (266 Adet)	4.020 TL	1.069.320 TL	20.100 TL	5.346.600 TL
Küçük Dupleks (4 Adet)	4.525 TL	18.100 TL	22.625 TL	90.500 TL
Büyük Dupleks (20 Adet)	4.980 TL	99.600 TL	24.900 TL	498.000 TL
TOPLAM		1.372.520 TL		6.862.600 TL

2- FAİZ GELİRİ: Aylık ortalama 5.000 TL'den yıllık ortalama 60.000 TL faiz geliri elde edileceği tahmin edilmektedir.

3- HGS VE ÇİP SATIŞ GELİRLERİ: HGS ve çip satışından aylık ortalama 2.000, yıllık ortalama 24.000 TL gelir elde edileceği tahmin edilmektedir.

4- TOPLAM GELİR: Park Nilüfer sitesinin aylık gelirinin 2025 yılı Haziran-Aralık ayları arası ortalama 1.063.540 TL, 2026 yılı Ocak-Mayıs ayları arası ortalama 1.379.520 TL olmak üzere 2025 Haziran-2026 Mayıs arası 12 aylık dönemde ortalama toplam 14.342.380 TL olacağı tahmin edilmektedir.

Tensiplerinize arz ederiz.

Sinan GÖNÜLLÜ

Süleyman KARAÇALI

İlker TANKUT