

# İNCEK VADİ KONUTLARI 01.11.2021 – 31.10.2022 TASLAK İŞLETME PROJESİ BİLGİ NOTU

Sayın Kat Malikleri / Site Sakinleri,

Bu bilgi notu Site Yönetim Kurulu tarafından 15/10/2021 tarihinde yapılacak olan Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna sunulacak olan yeni dönem taslak İşletme Projesinde yapılan aidat artışlarının gerekçelendirilmesi ve Blok Yönetimleri ile Site Yönetiminin sorumluluk alanlarının ilgili mevzuat ve Site Yönetim Planı çerçevesinde belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

## A- Temel Kavramlar

Bilgi notunun daha kolay anlaşılması adına mevzuatta ve Site Yönetim Planında yer alan bazı kavramlar aşağıda açıklanmaktadır:

**Anagayrimenkul:** 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda (Kanun) “*Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü*” olarak tanımlanmaktadır. Site Yönetim Planının 8 inci maddesinde ise; “*634 sayılı yasanın 2/a maddesinde anılan bir imar adası ile o ada üstünde yapılmış her şeyi (ana yapılar, altyapılar vb.) kapsayan ve kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünüdür*” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu itibarla anagayrimenkul, Sitenin bütünüdür.

**Anayapı:** Kanun’da “*yalnız esas yapı kısmı*” olarak tanımlanmaktadır. Yönetim Planının 6 ncı maddesinde ise daha açıklayıcı olarak “*Birden çok bağımsız bölümden oluşan yapıyı ifade eder. (KMK. 2) Yönetim Planında "Blok Yapı", "Blok" olarak geçecektir. ("Blok" ile yasadaki "Ana yapı" kavramları özdeş kavramlardır.)*” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu itibarla Sitede yer alan her bir apartman bir anayapı veya Yönetim Planındaki adıyla bir bloktur.

**Bağımsız Bölüm:** Kanun’da “*anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri*” olarak tanımlanmaktadır. Yönetim Planında ise benzer şekilde “*Anagayrimenkullerden herhangi birinin üzerindeki ana yapıların (blokların- blok niteliği olmayan yapıların) projesine göre ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bulunan ve Kat Mülkiyeti Kanununun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri*” olarak tanımlanmaktadır. Bu itibarla Sitede yer alan her bir daire bir bağımsız bölümdür.

**Toplu Yapı:** Kanun’da “*Bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı*” olarak tanımlanmıştır. Yönetim Planında benzer şekilde “*Ekli Yerleşim Planında gösterilen (Ek-1), sınırlan belli bir veya birden çok imar parseli üzerinde belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapı*” olarak tanımlanmıştır. Konuşma dilinde genel olarak “Site” şeklinde ifade edilmektedir.

Bunların dışında Kanun’da; **Kat Mülkiyeti** bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkı, **Kat Maliki** bu hakka sahip olanlar, **Ortak yerler** anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler ve **Kullanma Hakkı** kat maliklerinin ortak malik sıfatıyla paydaşı buldukları bu yerler üzerindeki faydalanma hakları olarak tanımlanmıştır.

## **B- İşletme Projesi Nedir**

İşletme Projesi temel olarak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun (Kanun) 37 nci maddesi uyarınca Toplu Yapının bir yıl boyunca **öngörülen** gelir ve giderlerinin rakamsal olarak ifade edildiği, Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlandıktan sonra Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından onaylanarak yürürlüğe giren bir dokümandır. Kanun'un söz konusu hükmü aşağıdaki gibidir:

*“İşletme projesinin yapılması:*

**Madde 37 – (Değişik: 13/4/1983 - 2814/12 md.)** Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa, yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar.

*Bu projede özellikle:*

- a) Anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları;*
- b) Tüm giderlerden her kat malikine, bu Kanunun 20 nci maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar;*
- c) Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20 nci maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı;*

*Gösterilir.*

*Bu proje, kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara, imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir. Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında, karar verilir, gerekirse yeni bir proje hazırlanır.*

*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.”*

Özetle, işletme projesinde Toplu Yapı Yönetim Kurulunun sorumlu olduğu alanlara ilişkin olarak bir gelir-gider öngörüsü yapılmakta ve kat maliklerine / kiracılara bu öngörü çerçevesinde yansıtılacak avanslar (aidat) hesaplanmaktadır. Kanun'un 20 nci maddesinde ise kat maliklerinin ana gayrimenkulün genel giderlerine ne şekilde katılacağı düzenlenmiştir. Söz konusu madde;

*“Anagayrimenkulün genel giderlerine katılma :*

**Madde 20 – (Değişik birinci fıkra: 13/4/1983-2814/9 md.)** Kat maliklerinden her biri aralarında başka türlü anlaşma olmadıkça:

- a) Kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak;*
- b) Anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında;*

*Katılmakla yükümlüdür.*

- c) Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını*

*ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınamaz.*

*Gider veya avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu Kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemediği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür. Birinci fıkradaki giderlere, kat maliklerinden birinin veya onun bağımsız bölümünden herhangi bir suretle faydalanan kişinin kusurlu bir hareketi sebep olmuşsa, gidere katılanların yaptıkları ödemeler için o kat malikine veya gidere sebep olanlara rücu hakları vardır.*

hükmünü haizdir. Hazırlanan işletme projesinde kat maliklerine aylık olarak yansıtılacak avanslar maddenin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde belirtilen esaslar çerçevesinde hesaplanmaktadır. Yukarıda belirtilen madde hükmüne göre koruma, güçlendirme ve onarım giderlerinin de işletme projesinde yer alması gerekmektedir, uygulamada kat malikleri ve kiracıların ödemesi gereken avansların ayrıştırılabilmesi adına koruma, güçlendirme ve onarım giderleri gibi yatırım giderleri için müstakil bir yatırım bütçesi hazırlanmaktadır.

Diğer bir husus da Toplu Yapı Yönetiminin sorumluluğunda bulunan işler ile Blok Yönetimlerinin sorumluluğunda bulunan işlerin birbirinden ayrıştırılmasıdır. Kanun'da Ortak Yerler "ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler" olarak tanımlanmış ve hangi yerlerin ortak yer kapsamına gireceği aşağıdaki şekilde belirtilmiştir:

*"Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.*

*a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar,bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,*

*b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,*

*c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri. Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer."*

Bu itibarla bağımsız bölümler (daireler) dışında kalan tüm yerlerin ortak yer olduğu söylenebilir. Kat maliklerinin ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderlerine kendi arsa payı oranında katılacağı hüküm altına alınmıştır. Diğer taraftan Kanun'un "Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler" başlıklı Dokuzuncu Bölümünde yer alan 67 nci maddesi;

*"Toplu yapı kapsamında olup, bütünüyle bu kapsamdaki bağımsız bölümlerin ortak kullanma ve faydalanmasına tahsis edilmiş bulunan parsellerin malik hanesine, tahsis edildikleri toplu yapı kapsamındaki diğer parsellerin ada, parsel, blok ve bağımsız bölüm numaraları gösterilmek suretiyle tapu siciline kaydedilir ve bu suretle tahsis edildikleri parsellerde bulunan bağımsız bölümlerin ortak yeri olur.*

*Toplu yapı kapsamında bulunan birden çok yapının ortak sosyal ve alt yapı tesisleri buldukları parsel veya yapıya bakılmaksızın, tahsis edildikleri bağımsız bölümlerin ortak yeri sayılır.”*

hükmünü, aynı Bölüm’de yer alan 72 nci maddesi ise;

**“Toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.**

*Blok kat malikleri, toplu yapı temsilcileri ve geçici yönetim kurulu kararları, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.*

*Kat malikleri, toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya bunların başka bir parselde veya kamuya ait alanlarda bulunduğunu veya bağımsız bölümlerinin veya kendilerinin durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle toplu yapı ortak gider payını ve toplanacak avansı ödemekten kaçınamazlar.”*

hükümlerini haizdir. Benzer şekilde Yönetim Planının 11 inci maddesinde;

**“Madde 11- İncek Toplu Konut Alanında bulunan imar adalarındaki (birden çok bağımsız bölümden oluşan) ayrıık veya bitişik düzende inşa edilmiş blok yapıların her biri, kendi sorunlarına ve yalnız o bloğa ait ortak yerlere ilişkin olarak, o blokta bulunan bağımsız bölüm maliklerinden (kat maliklerinden) oluşan "Blok Kat Malikleri Kurulu" nca yönetilir.”**

hükmü yer almaktadır. Söz konusu Kanun ve Yönetim Planı hükümleri uyarınca Blokların ortak yerlerine ilişkin giderlerin Blok Yönetimleri tarafından, bunun dışındaki ortak yerlere ilişkin giderlerin ise Toplu Yapı Yönetimi tarafından karşılanması esastır. Ancak uygulamada bloklar kendi işletme projelerini oluşturmadıklarından dolayı bloklara ait ortak yerlere ilişkin giderler de şimdiye kadar Toplu Yapı Yönetimi tarafından karşılanmıştır. 21/09/2021 tarihli Toplu Yapı Temsilciler Kurulu toplantısında alınan kararlardan (h) sıra numaralı karar aşağıdaki gibidir:

**“634. Sayılı Kat Mülkiyet Kanunu ve Site Yönetim Planına göre her bloğun kendi ortak alanına yönelik olan ve bütçede karşılığı olmayan her türlü ortak gider borç ve masrafın ilgili blok kat malikleri tarafından karşılanması gerektiğine dair oy birliği ile karar alınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.”**

Bu itibarla, söz konusu tarihten itibaren toplu yapı işletme projesinde karşılığı olmayan blokların ortak yerlerine ilişkin giderler blokların kendi oluşturacakları işletme projeleri vasıtasıyla karşılanacaktır. Örnek vermek gerekirse toplu yapı işletme projesinde yer alan blokların ortak alan elektrik ve su giderleri, blok görevlisi giderleri, asansör periyodik bakım, fenni muayene ve sarf giderleri, jeneratör, kazan, hidrofor bakım ve sarf giderleri, temizlik malzemesi giderleri, elektrik, sıhhi tesisat, mekanik bakım/onarım ve sarf giderleri Toplu Yapı Yönetimi tarafından karşılanmaya devam edilecektir. Bunun dışında kalan asansör halatı, hidrofor, kazan, jeneratör değişimlerini gerektiren durumlar ile bunların site teknik personeli tarafından giderilemeyecek nitelikteki arızaları ise blokların işletme projelerinden karşılanacaktır. Aynı kapsamda blokların dilatasyon, su yalıtımı, yağmur suyu tahliye hatları ve bunun gibi eksikliklerine ilişkin giderlerin de blokların işletme projelerinden karşılanması gerekmektedir. Blok ortak yerlerine ilişkin hangi giderlerin Toplu Yapı Yönetimi tarafından karşılanacağına ilişkin detaylı bir çalışma yapılması planlanmaktadır.

## C- 01.11.2021 – 31.10.2022 İŞLETME PROJESİ

Toplu Yapı Yönetim Kurulu tarafından hazırlanarak onaylanması için Toplu Yapı Temsilciler Kuruluna sunulan İşletme Projesi (pdf formatında) ekte yer almaktadır. Yukarıda da belirtildiği üzere İşletme Projesinde bir yıl boyunca **öngörülen** gelir ve giderlerinin rakamsal olarak ifade edildiği bir dokümandır ve bu itibarla temel olarak öngörülere dayanmaktadır. Bu bakımdan özellikle yüksek enflasyon dönemlerinde işletme projesinde gider öngörülerinde yüksek oranlı sapmalar meydana gelebileceğinden işletme projesi hazırlamak zorlaşmaktadır.

Taslak İşletme Projesinde onaya sunulan aidat artışlarının gerçekleştirilmesi adına makro ekonomik göstergelerin göz önünde bulundurulmasında fayda olduğu değerlendirilmektedir. Bilindiği üzere aidatlarda son olarak 2019 yılı Nisan ayında artış yapılmıştır.<sup>1</sup> (Söz konusu tarihten yeni İşletme Projesinin yürürlüğe girmesinin öngörüldüğü 2021 yılı Kasım ayına kadar 31 ay geçmiş olacaktır. Aradan geçen bu süreçte TÜİK verilerine göre TÜFE’de %39,31, Yİ-ÜFE’de ise %66,70 artış meydana gelmiştir (2021 Ekim ayı enflasyon verisi henüz açıklanmadığından oranlara dahil edilememiştir). Enflasyon verilerinden daha önemli olanı ise Site gider kalemlerindeki artıştır. Bilindiği üzere enflasyon oranları yüzlerce mal ve hizmetin bulunduğu ağırlıklandırılmış bir sepet üzerinden hesaplanmaktadır. Oysa Site giderleri bu sepette bulunan mal ve hizmetlerden oldukça farklı olduğundan enflasyon verilerini göz önüne alarak değerlendirme yapmak yanlış olacaktır. Örnek vermek gerekirse 01.09.2020-31.08.2021 döneminde Site personel giderlerinin toplam giderlere oranı %45 olarak gerçekleşmiştir. Yeni İşletme Projesinde ise Sosyal Tesiste görev yapacak personelin maliyetleri ve ayrılacak kıdem tazminatı ile birlikte bu oranın %57,5’e yükselmesi beklenmektedir. Bu itibarla Sitenin ana gider kalemini personel giderleri oluşturmaktadır. Asgari ücrette, 2020 yılında %15,04, 2021 yılında ise %21,56 oranında artış yapılmıştır. Yeni İşletme Projesi ise 2022 Ocak ayında asgari ücrette %19 artış yapılacağı öngörüsüyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla geçtiğimiz yıllarda Site giderlerinin yaklaşık %45’ini oluşturan, yeni İşletme Projesinde ise %57,5’ini oluşturacağı öngörülen personel giderlerinde üç yıldaki kümülatif artış %66 mertebesinde dir. Benzer şekilde 01.09.2020-31.08.2021 döneminde toplam giderlerin %11’ini oluşturan, yeni İşletme Projesinde ise sosyal tesis öngörülen tüketimi ile birlikte yaklaşık %12’sini oluşturması öngörülen ortak alan elektrik fiyatları 2019 yılı Nisan ayından günümüze %70 oranında artmıştır. Görüleceği üzere son aidat artışından itibaren aradan geçen 31 ayda Sitenin giderlerinin yaklaşık %70’ini oluşturan söz konusu iki gider kalemindeki artış neredeyse %70’tir. Ayrıca İşletme Projesi önümüzdeki bir yıl için yapıldığından, bu süreçte meydana gelebilecek fiyat artışlarının da göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Personel ücretlerinde bu artış %19 olarak öngörülmüştür, diğer kalemlerde de hangi oranlarda fiyat artışı meydana geleceği bilinmediğinden benzer şekilde diğer gider kalemleri de öngörüler üzerinden hazırlanmıştır. Bu itibarla yeni İşletme Projesi döneminde herhangi bir gider kaleminde öngörülenin üzerinde fiyat artışı meydana gelmesi durumunda öngörülen gelirler öngörülen giderleri karşılamayacak, bu durumun birçok kalemden, özellikle bütçede ağırlığı olan personel giderleri/elektrik giderleri gibi kalemlerde meydana gelmesi durumunda ise diğer kalemlerden mümkünse aktarma yapılacak, aktarma yolu ile açık kapatılamazsa bütçe açık verecektir. Bu durumda gelirlerin artırılması veya giderlerin düşürülmesi yoluna gidilmesi gerekecek, İşletme Projesi revize edilebilecektir.

---

<sup>1</sup> Aradan geçen sürede Sosyal Tesisin kapalı olduğu dönemde aidatlarda azalma olmadığı göz önüne alındığında bu dönemde zımni bir aidat artışı olduğu söylenebilir. Ancak bu doküman, Sosyal Tesisin açık olduğu tarihlerdeki Site giderleri ile Sosyal Tesisin yeniden açık olacağı önümüzdeki dönem giderleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmelidir. Sonuç olarak iki dönemde de Sosyal Tesis açıktır ve işletme maliyetleri bütçeye yansımıştır / yansımacaktır. Sosyal Tesisin kapalı olduğu dönemde meydana gelen zımni aidat artışından ortaya çıkan ilave gelir ise aradan geçen 31 ayda herhangi bir artış olmadığından yüksek enflasyon ortamında erimiş ve gelinen noktada mevcut gelirlerle giderleri karşılamak imkânsız hale gelmiştir.

Aşağıda Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Toplu Yapı İşletme Projesinde yer alan gider kalemleri hakkında geçen yıl gerçekleştirmeleri de dikkate alınmak suretiyle yapılan değerlendirmeler yer almaktadır (Taslak İşletme Projesindeki 2. sayfadan takip edilebilir).

## **I – Metrekare Paylı Giderler (Bu giderler dairelere brüt metrekareleri oranında yansıtılmaktadır)**

### **1. Ortak Alan Elektrik Giderleri Kalemi**

Bu gider kaleminden Siteye ait tüm ortak alanların elektrik giderleri karşılanmaktadır. Sitemiz ortak alan elektrik tüketimleri mesken abone grubu tarifesi üzerinden faturalandırılmaktadır. Bilindiği üzere aidatlarda son olarak 2019 yılı Nisan ayında artış yapılmıştır. Bu tarihten itibaren mesken abone grubu tarifesinde elektrik fiyatı MWh başına 455 TL'den 775 TL'ye yükselmiştir. Bu da %70'lik bir artışa tekabül etmektedir. 01.09.2020-31.08.2021 döneminde toplam 643.386-TL'lik elektrik gideri oluşmuştur. Yeni İşletme Projesinde elektrik giderlerinin %15'lik bir artışla 739.894-TL olacağı öngörülmüştür. Aidatlarda herhangi bir artışın olmadığı 30 aylık süreçte elektrik fiyatlarında meydana gelen %70'lik artış ve önümüzdeki bir yıl boyunca meydana gelebilecek artışlar göz önüne alındığında bu kalemden geçen seneye göre yapılan %15'lik artışın makul ve gerekli olduğu değerlendirilmektedir. Bu kalem içerisinde sosyal tesis elektrik giderleri yer almamaktadır. Sosyal tesis giderleri aşağıda ayrıca değerlendirilecektir. Ayrıca site elektrik tüketiminin düşürülmesi için gerekli çalışmalara başlanmıştır. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **56,69-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

### **2. Temizlik Malzemesi Tüketim Giderleri**

Bu gider kaleminden Siteye ait ortak alanların temizlik malzemesi tüketim giderleri karşılanmaktadır. Temizlik malzemesi alımlarında çeşitli firmalardan teklif alınmak suretiyle en uygun teklif üzerinden alım yapılmaktadır. Bu kalemden 1.09.2020-31.08.2021 döneminde toplam 144.029-TL temizlik malzemesi tüketim gideri yapılmıştır. Yeni İşletme Projesinde temizlik malzemesi tüketim giderlerinin %10'luk bir artışla 158.432-TL olacağı öngörülmüştür. TÜİK verilerine göre aidatlarda herhangi bir artışın olmadığı 30 aylık süreçte Hijyenik Zeminler İçin Temizlik ve Bakım Ürünleri grubunda %37,5 artış, Her Türlü Ev Temizlik Aletleri ürün grubunda ise %53'lük artış meydana gelmiştir. Söz konusu artışlar ve önümüzdeki bir yıl boyunca meydana gelebilecek artışlar göz önüne alındığında bu kalemden geçen seneye göre yapılan %10'luk artışın makul ve gerekli olduğu değerlendirilmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **12,14-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

### **3. Kapıcı Dairesi Tüketim Giderleri**

Blok bakım görevlileri ve Sitede ikamet eden teknik personelin (toplam 16 daire) dairelerinin elektrik ve su tüketim tutarları 125-TL'ye kadar Site Yönetimi tarafından karşılanmaktadır. Bu kalemden 1.09.2020-31.08.2021 döneminde toplam 31.723-TL harcama yapılmıştır. Yeni İşletme Projesinde bu gider kaleminin %10 artışla yıllık 34.895-TL olması öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **2,89-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

#### **4. Peyzaj Bakım, Malzeme ve İlaçlama Giderleri (Gübreleme, Ortak Alan ve Peyzaj Alanları İlaçlama - Çim Biçme Makinesi Yakıt Gideri Vs.)**

Bu gider kaleminden Site peyzaj alanlarının bakımı için malzeme ve ilaçlama giderleri karşılanmaktadır. Bu kalemden 1.09.2020-31.08.2021 döneminde toplam 87.170-TL harcama yapılmıştır. Yeni İşletme Projesinde peyzaj bakım, malzeme ve ilaçlama giderlerinin %10'luk bir artışla 95.887-TL olacağı öngörülmüştür. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **7,34-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

#### **5. Peyzaj Alanları Sulama ve Blok Temizlik Su Tüketim Giderleri**

Bu gider kaleminden Blokların ve Site peyzaj alanlarının su tüketim giderleri karşılanmaktadır. Bu kalemden 1.09.2020-31.08.2021 döneminde toplam 262.377-TL harcama yapılmıştır. TÜİK verilerine göre aidatlarda herhangi bir artışın olmadığı 30 aylık süreçte Su Faturası kaleminde %30 artış meydana gelmiştir. (Ankara'ya ilişkin olarak geçmiş yılların verileri bulunamadığından TÜİK verileri kullanılmıştır) Yeni İşletme Projesinde bu gider kaleminin %15 artışla 301.734-TL olması öngörülmektedir. 30 aylık süreçte meydana gelen %30 artış ve önümüzdeki bir yıl boyunca meydana gelebilecek artışlar göz önüne alındığında bu kalemden geçen seneye göre yapılan %15 artışın makul ve gerekli olduğu değerlendirilmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **23,12-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

#### **6. Elektrik, Sıhhi Tesisat, Mekanik Bakım/Onarım ve Sarf Giderleri**

Bu gider kaleminden Site ortak alanlarına ilişkin elektrik, sıhhi tesisat, mekanik bakım/onarım ve sarf giderleri karşılanmaktadır. Bu kalemden 1.09.2020-31.08.2021 döneminde toplam 648.078-TL harcama yapılmıştır. Bu harcamalar arasında örneğin 26 blok fayans tamirâtı (21.896-TL), 205 metre panel çit (24.632-TL), kazan alçak basınç prosetat pano tip arıza lamba ve ikazlı sistem kurulumu 54 adet (25.488-TL), ana nizamiyede kullanılmak üzere taş ve bordür alımı (12.036-TL), asansörlere takılan kamera bedelleri (51.825-TL) çok sayıda muhtelif sıhhi tesisat ve elektrik malzemesi alımı, kazan bakım sözleşme bedelleri ve benzeri onlarca harcama bulunmaktadır. Yeni İşletme Projesinde bu giderlerin bir kısmının Blok Yönetimleri tarafından karşılanması öngörüldüğünden bu gider kaleminden %56 düşüşle 280.000-TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **21,45-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

#### **7. Asansör Periyodik Bakımı**

Bu gider kaleminden Bloklarda yer alan 62 adet asansörün periyodik bakımları ve sarf giderleri karşılanmaktadır. Bu kalemden 1.09.2020-31.08.2021 döneminde toplam 599.279-TL harcama yapılmıştır. Bu harcamalar arasında aylık 13.524-TL olmak üzere yıllık 162.408-TL asansör bakım bedeli ile asansörlerin yedek parça ve modernizasyonu için harcanan 382.000-TL bulunmaktadır. Yeni İşletme Projesinde bu giderlerin bir kısmının Blok Yönetimleri tarafından karşılanması öngörüldüğünden kaleminden %53 düşüşle 280.000-TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **21,45-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

## 8. Asansör Fenni Muayene Giderleri

Bu gider kaleminden Asansör Bakım ve İşletme Yönetmeliği uyarınca zorunlu olan Bloklarda yer alan 62 adet asansörün fenni muayene giderleri karşılanmaktadır. Asansör fenni muayene giderleri 1.09.2020-31.08.2021 döneminde asansör periyodik bakım kaleminden karşılandığından toplam bu dönemde bu kalemden herhangi bir harcama yapılmamıştır. Yeni İşletme Projesinde bu gider kaleminden 55.000-TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **4,21-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

## 9. Yönetim Hizmet Alım Giderleri

Bu gider kaleminden Site Yönetimi için hizmet alım giderleri karşılanmaktadır. Bu kalemden 1.09.2020-31.08.2021 döneminde toplam 96.871-TL harcama yapılmıştır. Bu harcamanın 40.000-TL'si WOM Yönetim Hizmetleri A.Ş.den alınan profesyonel yönetim hizmetleri bedlidir. Eylül ayı itibarıyla bu hizmet alımı sonlandırıldığından yeni İşletme Projesinde bu gider kaleminden %59 düşüşle 40.000-TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **3,06-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

## 10. Site Yönetimi Ofis/Büro Giderleri

Bu gider kaleminden Site Yönetimi ofisi için yapılan kırtasiye, telefon, ofis mobilyaları gibi giderler karşılanmaktadır. Site Yönetimi ofisinin Sosyal Tesis'teki yeni yerine taşınması planlandığından Yeni İşletme Projesinde bu gider kaleminden %103 artışla 12.000-TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **0,92-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

## 11. Şehiriçi Ulaşım, Nakliye, Araç Kira ve Yakıt Giderleri

Bu gider kaleminden Site personelinin şehiriçi ulaşımı, Sitenin ihtiyaç duyduğu nakliye hizmeti giderleri, Site Güvenliği ve Ofisi tarafından kullanılan iki adet aracın kira ve yakıt giderleri karşılanmaktadır. Bu gider kaleminin büyük kısmını araç kiralaması oluşturmaktadır. Sitemizce kiralanan iki adet FIAT Fiorino marka araçtan birisi güvenlik hizmetleri, diğeri ofis hizmetleri için kullanılmaktadır. Mevcut durumda iki araç için ödenen aylık kira bedeli toplam 8.600,00 TL'dir. Gider kaleminin geri kalan kısmını ise yukarıda sayılan diğer gider kalemleri oluşturmaktadır. Bu kalemden 1.09.2020-31.08.2021 döneminde toplam 54.674-TL harcama yapılmıştır. Yeni İşletme Projesinde bu gider kaleminden %123 artışla 122.407-TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Bu aşırı yükselmenin temel sebepleri belli bir süre tek araç kiralaması yapılırken daha sonra ihtiyaca binaen 2 araç kiralınması ve Mayıs ayına kadar güvenlik hizmetlerinin dışarıdan alınmasına bağlı olarak güvenlik hizmetleri için kullanılan aracın hizmet alınan firma tarafından temin edilmesidir. Güvenlik hizmetlerinin Site bünyesine alınmasıyla birlikte bu hizmet için kullanılacak bir araç ihtiyacı hasıl olmuş ve bu ihtiyaç kiralama yoluyla giderilmiştir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **9,38-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.



## 12. Ortak Alan Sigorta Gideri

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 21 inci ve Yönetim Planının 29 uncu maddesi uyarınca Site ortak yer ve tesisleri sigorta ettirilmektedir. 1.09.2020-31.08.2021 döneminde A-C Sigorta Aracılık Hizmetleri Ltd. Şti. firmasına bu amaçla 30.951-TL ödenmiştir. Yeni İşletme Projesinde bu gider kaleminden %15 artışla 35.594-TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **2,72-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

## 13. Hukuk Müşavirliği Gideri

Sitenin icra takiplerini yapmak ve hukuki danışmanlık hizmeti almak üzere Av. Ahmet Yaman ve Av. Barış Saral'dan hukuk müşavirliği hizmeti satın alınmaktadır. Bu amaçla sayılan avukatlara 1.09.2020-31.08.2021 döneminde aylık 2.360,00 TL ödeme yapılmıştır. Ayrıca bu gider kalemi içerisinde Güvenlik personellerinin kıdem tazminatlarının ödenmesi için arabuluculuk masrafları ve açmış olduğumuz tespit davalarının masrafları da bulunmaktadır. Yeni İşletme Projesinde bu gider kaleminden %15 artışla 83.788-TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **6,42-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

## 14. Tebligat ve Sigorta Giderleri

Bu gider kaleminden blok Kat Malikleri toplantıların ve belirlenen aidatların kat maliklerine tebliğ giderleri ve apartman görevlilerinin ikamet ettiği dairelerin sigorta giderleri karşılanmaktadır. 1.09.2020-31.08.2021 döneminde bu gider kaleminden 11.234-TL harcama yapılmıştır. Yeni İşletme Projesinde bu gider kaleminden %15 artışla 12.919-TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **0,99-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

## 15. Jeneratör Giderleri ( Yakıt, Bakım/Onarım ve Sarf Giderleri)

Bu gider kaleminden bloklarda bulunan jeneratörlerin yakıt, bakım/onarım ve sarf giderleri karşılanmaktadır. 1.09.2020-31.08.2021 döneminde bu gider kaleminden 65.050-TL harcama yapılmıştır. Yeni İşletme Projesinde bu gider kaleminden %15 artışla 74.807-TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **5,73-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

## 16. Tuzlama ve Kar Temizlik Çalışması Giderleri

Bu gider kaleminden kış döneminde yapılan tuzlama ve kar temizlik çalışması giderleri karşılanmaktadır. Bu amaçla Yönetim tarafından 2 adet traktör kiralanmakta ve yaklaşık 60 ton tuz satın alınmaktadır. 1.09.2020-31.08.2021 döneminde bu gider kaleminden 45.151-TL harcama yapılmıştır. Yeni İşletme Projesinde bu gider kaleminden %15 artışla 51.924-TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **3,97-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

## **17. Diğer Çeşitli Giderler(Vergi, Harç, Noter, İcra, Provizyon, Yasal Olarak Zorunlu Öngörülemeyen Vs.)**

Bu gider kaleminden yukarıda sayılan gider kalemlerinin dışında kalan öngörülemeyen giderler karşılanmaktadır. 1.09.2020-31.08.2021 döneminde bu gider kaleminden 335.805-TL harcama yapılmıştır. Bu harcamalar arasında örneğin; 11 blokta yapılan düşmüş ve düşme riski bulunan dış cephe sinterflex kaplamaların tamiri (152.000-TL), Halil İnalçık Parkı için fidan destek bedeli (30.000-TL), iki adet notebook ve monitör alımı (16.600-TL) ve bunlar gibi çok sayıda harcama kalemi bulunmaktadır. Yeni İşletme Projesinde bu gider kaleminden %40 düşüşle 200.000-TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekaareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **15,32-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

## **II – Eşit Paylı Giderler (Bu giderler her daireye brüt metrekaareleri oranında yansıtılmaktadır)**

### **1. Site Yönetimi Personel Maaş/Ücret Giderleri**

Sitede 15 blok bakım görevlisi, 4 idari personel (1 Site Müdürü, 1 Muhasebe Müdürü, 2 Aidat Takip, Muhasebe ve Halkla İlişkiler Personeli), 5 teknik personel (2 sıhhi tesisat ve su işleri, 2 elektrik personeli, 1 inşaat işleri) görev yapmaktadır. Söz konusu personelin net ve brüt ücretleri, sigorta ve gelir vergisi dahil aylık maliyetleri taslak İşletme Projesinin 3. sayfasından görülebilir. Bu kalemden ayrıca Site Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleri ile blok temsilcilerinin huzur hakları karşılanmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri için aylık 2.000-TL, Denetim Kurulu üyeleri için aylık 500-TL ve 21 blok temsilcisi için aylık 250-TL huzur hakkı öngörülmüştür. 1.09.2020-31.08.2021 döneminde söz konusu personeller için toplam 1.480.486-TL harcama yapılmıştır. Yeni İşletme Projesinde **asgari ücrette yılbaşında %19 artış olacağı öngörüsüyle** bu gider kaleminden yapılacak harcamanın 1.879.213-TL olacağı öngörülmektedir (Kasım-Aralık 2021 dönemi için mevcut ücretler üzerinden, kalan 10 ay için %19 asgari ücret artışı kapsamında hesaplama yapılmıştır). Bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **147,60-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

### **2. Site Yönetimi Personel Kıdem Tazminat Hakları**

Sitede görev yapan tüm personelin toplam kıdem tazminatlarının bir kısmı Site hesaplarında tutulmaktadır. Sitede görev yapan personelin kıdem hakkı toplam maliyeti 831.860-TL'dir. 1.09.2020-31.08.2021 döneminde güvenlik personelinin Site bünyesine alınması sürecinde asıl işveren kıdem tazminatı sorumluluğu kapsamında 146.775-TL kıdem tazminatı ödemesi yapılmıştır. Mevcut durumda Site hesaplarında bloke edilmiş durumda ayrılmış olan kıdem tazminatı fonu bulunmamaktadır. Yeni İşletme Projesinde 371.860-TL kıdem tazminatı hakkının gerektiğinde kullanılmak üzere Site hesaplarında tutulması öngörülmektedir. Bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **29,21-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

### **3. İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitim ve Danışmanlık Hizmet Giderleri**

Bu gider kaleminden kanunen gerekli görülen hallerde Site personeline iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin eğitim giderleri karşılanmaktadır. Sosyal Tesisin Kasım ayında açılması planlandığından Tesiste görev yapacak personelin eğitimleri nedeniyle yeni İşletme Projesinde bu gider

kaleminden %54 artışla 13.560-TL harcama yapılması öngörülmektedir. Bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **1,07-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

#### **4. Site Yönetimi Güvenlik Personel Giderleri**

Sitede 1 güvenlik müdürü, 3 vardiya amiri ve 19 güvenlik görevlisi olmak üzere 22 güvenlik personeli görev yapmaktadır. Bu gider kaleminden güvenlik personeli ücretleri karşılanmaktadır. 1.09.2020-31.08.2021 döneminde söz konusu personel için toplam 964,991-TL harcama yapılmıştır. Yeni İşletme Projesinde **asgari ücrette yılbaşında %19 artış olacağı öngörüsüyle** bu gider kaleminden yapılacak harcamanın 1.776.449-TL olacağı öngörülmektedir (Kasım-Aralık 2021 dönemi için mevcut ücretler üzerinden, kalan 10 ay için %19 asgari ücret artışı kapsamında hesaplama yapılmıştır). Artışın %19'dan yüksek olmasının sebebi Mayıs ayına kadar güvenlik hizmetinin, hizmet alımı yoluyla karşılanmış olması, bu tarihten sonra güvenlik hizmetinin Site bünyesine alınmış olmasıdır. Bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **139,53-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

#### **5. Site Yönetimi Personel İş Elbisesi Giderleri**

Sitede görev yapan 16 blok bakım, 22 güvenlik personeli ve 5 teknik personelin iş elbisesi giderleri bu kalemde karşılanmaktadır. 1.09.2020-31.08.2021 döneminde bu gider kaleminden 84.334-TL harcama yapılmıştır. Yeni İşletme Projesinde bu gider kaleminden %70 düşüşle 25.000-TL harcama yapılması öngörülmektedir. Bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **1,96-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

### **III – Sosyal Tesis Giderleri**

Bilindiği üzere İşletme Projesinin Toplu Yapı Temsilciler Kurulu tarafından onaylanması koşuluyla Sosyal Tesisin 02/11/2021 tarihinde açılması planlanmaktadır. Sosyal Tesis işletmesi için öngörülen giderler taslak İşletme Projesinin 4. sayfasında görülebilir. Sosyal Tesis'in işletilmesi için gerekli olan elektrik, su, doğal gaz ve ekipman bakım/onarım giderleri metrekare paylı olarak, personel giderleri ise eşit paylı olarak yansıtılmaktadır. İlerleyen dönemlerde Sosyal Tesis'in kullanan site sakini sayısı tespit edilerek ve anket yapılmak suretiyle Sosyal Tesis maliyetlerinin optimum dağıtımı için gerekli çalışmalar yapılacaktır.

#### **1. Sosyal Tesis Elektrik Tüketim Giderleri**

Bu gider kaleminden Sosyal Tesis'te bulunan aydınlatma, sauna, havuz ve ısınma sistemi, sirkülasyon pompaları, nem alma cihazı, klima santralleri, Wrv sistemi, hidraforlar ve aspiratörlerin elektrik tüketim giderleri karşılanmaktadır. Yeni İşletme Projesinde Sosyal Tesis elektrik tüketiminin aylık ortalama 18.000-TL, yıllık 216.000-TL olması öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **16,55-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

#### **2. Sosyal Tesis Su Tüketim Giderleri**

Bu gider kaleminden Sosyal Tesis'te kullanılan suyun (lavabolar, duşlar, havuz suyu) tüketim giderleri karşılanmaktadır. Yeni İşletme Projesinde Sosyal Tesis su tüketiminin aylık ortalama 18.000-TL, yıllık 216.000-TL olması öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **16,55-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

### **3. Sosyal Tesis Doğal Gaz Tüketim Giderleri**

Bu gider kaleminden Sosyal Tesis'te kullanılan doğal gazın tüketim giderleri karşılanmaktadır. Yeni İşletme Projesinde Sosyal Tesis su tüketiminin aylık ortalama 22.000-TL, yıllık 264.000-TL olması öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **20,23-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

### **4. Sosyal Tesis Ekipman Bakım/Onarım, Tesis Temizlik Giderleri, Havuz Suyu Bakımı**

Bu gider kaleminden sosyal tesiste bulunan havalandırma, klima, havuz ekipmanı, elektrik ve sıhhi tesisatlar, demirbaşların bakımları, arıza durumunda onarımları, ve havuz suyu bakım giderleri karşılanmaktadır. Sadece havuz kimyasalları için aylık 5.000-TL gider oluşacağı öngörülmektedir. Yeni İşletme Projesinde bu gider kaleminden aylık ortalama 10.000-TL olmak üzere yıllık 120.000-TL harcama yapılması öngörülmektedir. Brüt 257,34 metrekareye sahip olan ve İşletme Projesinin onaylanması durumunda aylık 628 TL aidat ödeyecek olan 3+1 bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **9,19-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

### **5. Sosyal Tesis Personel Giderleri**

Sosyal Tesis'te 8 ila 10 personelin görev yapması öngörülmektedir. Bu görevliler 1 Sosyal Tesis Sorumlusu, 2 fitness sorumlusu, 2 cankurtaran, 2 temizlik görevlisi ve 1 danışma görevlisidir. İlk aşamada 8 görevli ile işletmeye başlanacak olup, ilerleyen zamanlarda ihtiyaç duyulması halinde personel sayısı 10'a çıkarılabilecektir. Yeni İşletme Projesinde Sosyal Tesis personel giderlerinin aylık 51.500-TL'den olmak üzere yıllık 618.000-TL olması öngörülmektedir. Bir dairenin ödeyeceği aylık aidatın **48,54-TL'sinin** bu gider kalemine harcanması öngörülmektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Yönetim Kurulu