

## İçindekiler

<b>SUNUŞ</b> .....	<b>1</b>
<b>İŞLETME PROJESİ GEREKÇELERİ</b> .....	<b>4</b>
Personel Giderleri .....	5
İşletme Giderleri .....	6
Bakım Onarım ve Sosyal Tesis Giderleri .....	6
Çeşitli Giderler .....	6
Sigorta Giderleri.....	6
Sabit Kıymet ve Öngörülemeyen Harcamalar .....	6
Yönetim Hizmeti Ücreti .....	6
Gelirler Bütçesi .....	6
Genel Hükümler.....	6
<b>BÜTÇE TABLOLARI</b> .....	<b>4</b>
Giderler Bütçesi (İşletme Projesi) .....	6
Gelirler Bütçesi .....	6

## SUNUŞ

..... Sitesi'nin ..... yılında yönetim ve işletim faaliyetlerinin yürütülebilmesi için ihtiyaç duyulacak işletme projesi hazırlanmış ve kat maliklerinin incelemelerine sunulmuştur.

..... Sitesi'nin yönetim ve işletim faaliyetlerinin yürütülebilmesi için yönetim ve işletim hizmetlerinde görev alacak tüm personelin Site Yönetiminin personeli olması ile tüm mal ve hizmet alımlarının doğrudan Site Yönetimi adına yapılması öngörülmüştür.

### **2017 Yılı İşletme Projesi hazırlanırken aşağıdaki temel varsayımlar kullanılmıştır.**

- 2017 yılı enflasyonu % 6 seviyesinde tahmin edilmiştir.
- Personel ücretlerinin ortalama % 8 seviyesinde arttırılması öngörülmüştür. (% 6 enflasyon etkisi, % 2 performans öngörülmüştür.)
- Personel sayılarının değişmeyeceği varsayılmıştır.
- Yönetim hizmetlerinin site bünyesine alınacağı öngörülerek, periyodik temizlik ve güvenlik denetimi ve Mali Müşavir ücreti ödeneceği öngörülmüştür.

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda hazırlanan İşletme Projesi, gerek enflasyon gerekse diğer varsayımlardaki (Tüketim Değerleri, Birim Fiyatlar, Yasal Parametreler) sapmalardan kaynaklanabilecek farklara göre eksiltmek veya arttırılmak suretiyle revize edilebileceği öngörülmüştür.

Hazırladığımız "İşletme Projesi"ni bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

..... Site Yönetimi

## **2017 YILI BÜTÇE GEREKÇESİ**

### **Personel Giderleri Bütçesi**

1. Personel mevcudu aşağıdaki gibi öngörülmüştür;

	..... Yılı	..... Yılı	..... Yılı
<b>Site Müdürü</b>	1	1	1
<b>Güvenlik</b>	7	10	10
<b>Teknisyen</b>	1	1	1
<b>Temizlik</b>	3	6	8
<b>Sosyal Tesis</b>	2	2	1
	14	20	21

2. Yasal Ücret ve Prim Bilgileri aşağıdaki gibidir.

2.1. Aşağıdaki bilgiler doğrultusunda, Yasal asgari ücret; 1. Dönem için ..... TL/AY 2. Dönem için ..... TL/AY dır. 2017 Yılı İşletme Projesinde ortalama alınarak ..... TL/AY kullanılmıştır. SGK Primi Taban Ücreti henüz açıklanmadığından ..... yılı artışları baz alınarak; ..... TL/AY olarak kabul edilmiştir.

2.2. Kıdem tazminatı tavanı açıklanmıştır. .... TL/AY dır.

3. Öngörülen personel aylık ortalama birim maliyetleri aşağıdadır.

Görevleri	Güvenlik Personeli	Proje Müdürü	Spor Eğitmeni	Teknik Personel	Temizlik Personeli	Açıklama
... Yılı brüt Aylık maaş						% 8 ücret artışı öngörülmüştür.
Fazla Mesai						
Brüt Yol Bedeli						..... TL/AY Net Yol Ücreti öngörülmüştür.
Brüt Yemek Bedeli						Multinet ile ..... TL/AY Yemek ücreti öngörülmüştür.
SGK İşveren Teşvikli						
Kıyafet Bedeli						..... TL/YIL kişi başı kıyafet öngörülmüştür.
Kıdem Tazminat Bedeli						
<b>TOPLAM MALİYET</b>						

**AYLIK GENEL TOPLAM**

## İşletme Giderleri

### 1. ELEKTRİK

Enerji fiyatlarına % ... zam gelmiş olup, Elektrik birim fiyatının Nisan ve Mayıs aylarında % .... Zam göreceği varsayımından hareketle ..... yılında ortalama ..... TL/Kwh olarak öngörülmüştür. Site ortak alan + sosyal tesis elektrik tüketimleri ortalama ..... kWh/Ay olarak öngörülmüştür.

### 2. SU

Su birim fiyatı ..... fiyatları ..... TL/Ton olarak gerçekleşmiş olup, % .... artışla ... TL/Ton olacağı öngörülmüştür.

Sosyal tesis su tüketimleri ve site ortak su tüketimleri ortalama ..... Ton/Ay olarak öngörülmüştür.

### 3. DOĞALGAZ

Sosyal tesis doğalgaz tüketimi ..... Yılında ortalama ..... m<sup>3</sup>/Yıl olarak gerçekleşmiş olup, ... Yılında ..... M<sup>3</sup>/Yıl olarak öngörülmüştür.

Doğalgaz birim fiyatı artışının ..... de % 10 olacağı öngörülmüş olup, ... Yılı için ..... Krş/m<sup>3</sup> olarak bütçelenmiştir.

### 4. MOTORİN

Motorin tüketimi ..... TL/Yıl olarak öngörülmüştür.

## Bakım-Onarım ve Sosyal Tesis Giderleri

### 1. ELEKTRİK – MEKANİK BAKIM-ONARIM

Site ortak alanlarındaki genel elektrik-mekanik tesisat bakım onarım giderleri ..... aylık ..... TL/Ay olarak gerçekleşmiş olup, enflasyon etkisi yansıtılarak ..... TL/YIL olacağı öngörülmüştür.

## 2. ASANSÖR BAKIM-ONARIM

- ✓ Asansörlere aylık periyodik bakım yaptırılacağı öngörülmüştür.
- ✓ ..... Yılında periyodik bakım masrafının asansör başına ..... TL/AY dan 29 Asansör için ..... TL/AY olacağı, öte yandan arıza ve bakımı için asansör başına ..... TL/Ay masraf olacağı ve toplamda Asansör Bakımı ve periyodik kontrollerinin giderinin ..... TL/Ay olacağı öngörülmüştür.

## 3. HAVUZ SİS. BAKIM-ONARIM

Havuzlar için yapılan periyodik bakım masrafı ve malzeme bedelinin ..... yılında aylık ortalama ..... TL/AY gerçekleştiği görülmüş ve enflasyon etkisi yansıtılarak bu bedelin ..... yılı için ..... TL/AY olacağı öngörülmüştür.

## 4. BAHÇE

Bahçe için yapılan bakım masrafı ve malzemenin bedelinin ..... Yılında aylık ortalama ..... TL/AY gerçekleştiği görülmüş ve enflasyon etkisi yansıtılarak bu bedelin ..... Yılı için ..... TL/AY olacağı öngörülmüştür.

## 5. JENERATÖR VE SOSYAL TESİS ISI KAZANLARI BAKIM-ONARIM

Yıllık periyodik bakım ve malzeme giderleri ..... TL/Yıl öngörülmüştür.

## 6. OTOPARK VE GÜVENLİK

Giderin ..... Yılında aylık ortalama ..... TL/AY gerçekleştiği görülmüş ve enflasyon etkisi yansıtılarak bu bedelin ..... Yılı için ..... TL/AY olacağı öngörülmüştür.

## 7. TEMİZLİK

Giderin ..... yılında aylık ortalama ..... TL/AY gerçekleştiği görülmüş ve enflasyon etkisi yansıtılarak bu bedelin ..... yılı için ..... TL/AY olacağı öngörülmüştür.

## 8. YANGIN SİSTEMLERİ PERİYODİK BAKIM-ONARIM

Yangın hidrant, yangın algılama otomasyon, periyodik bakım onarım giderinin ..... TL/YIL olacağı öngörülmüştür.

## **Çeşitli Giderler**

### 1. BÜRO GİDERLERİ

Büro (Kırtasiye, Matbuat, toner, KMK hazırlıkları, personel çay-şeker vb.) giderleri ..... TL/AY olarak öngörülmüştür.

### 2. NAKLİYE VE ULAŞIM GİDERLERİ

Muhtelif malzeme nakliye ve ulaşım giderleri ..... TL/AY olarak öngörülmüştür.

### 3. HABERLEŞME GİDERLERİ

Telefon, posta/kargo ve internet aboneliği giderleri ortalama ..... TL/AY olarak öngörülmüştür.

### 4. SPOR TESİS GİDERLERİ

Spor tesis giderleri ..... TL/AY olarak öngörülmüştür.

### 5. VERGİ-RESİM-HARÇ

Sözleşme/beyanname Vergi-Resim-Harç ve noter giderleri ..... TL/AY olarak öngörülmüştür.

### **Sigorta Giderleri**

Site ortak alanları yangın ve makine kırılması ile site işletme faaliyetleri ile ilgili sorumluluk sigortaları prim giderleri ..... TL/AY olarak öngörülmüştür.

### **Sabit Kıymet ve Öngörülemeyen Giderler**

Yukarıdaki maddelerde öngörülmeyen (periyodik olmayan) işletme harcamaları ve/veya sabit kıymet harcamaları ..... yılında ..... TL/YIL olarak gerçekleşmiş olup, bu giderin aynı oranda gerçekleşeceği varsayılarak enflasyon etkisi yansıtıldığında ..... TL/YIL olacağı öngörülmüştür.

### **Yönetim Hizmeti Ücreti**

..... Yılında Yönetici şirket ile sözleşme yenilenecektir. Yeni yıl için yönetici şirkete ödenecek ücret ..... TL/AY olarak şirket tarafından iletilmiştir. Şirket tarafından enflasyon oranında % 8 artış uygulanmıştır.

### **Gelirler Bütçesi**

Site yönetiminin finansman ve gecikme tazminatları gelirleri toplamı ..... TL/AY olarak öngörülmüştür.

### **Genel Hükümler**

Giderler Bütçesi Fasılları arasında AKTARMA YETKİSİ'nin Yönetime verilmesi öngörülmüştür. Giderler Bütçesi üzerinden Yönetim Planında öngörülen gider paylaşım kriterlerine göre hesaplanacak meblağların, Aylık Giderlere İştirak Avcısı olarak, her ayın ilk 15 günü içerisinde Site Yönetimi banka hesaplarına ödenmesi öngörülmüştür. Aylık Giderlere İştirak Avansının süresi içerisinde ödenmemesi halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yazılı oranda (%5) GECİKME TAZMİNATI uygulanacaktır.

# BÜTÇE TABLOLARI

## Giderler Bütçesi (İşletme Proesi)

..... Sitesi Yönetimi  
**İŞLETME PROJESİ**  
**(GİDERLER BÜTÇESİ)**  
..... YILI

GİDER TÜRÜ	TUTAR	TOPLAM
<b>PERSONEL GİDERLERİ</b>		
Yönetim Grubu		
Güvenlik Grubu		
Teknik Grup		
Temizlik Grubu		
Sosyal Tesis		
<b>İŞLETME GİDERLERİ</b>		
Elektrik		
Su		
Doğalgaz		
Motorin		
<b>BAKIM ONARIM GİDERLERİ</b>		
Elektrik/Mekanik Bakım-Onarım		
Asansörler Bakım-Onarım		
Havuz Sis. Bakım- Onarım		
Bahçe Bakımı		
Jeneratör Bakım – Onarım		
Otopark ve Güvenlik Giderleri		
Temizlik		
Yangın Sis. Periyodik Bakım Onarım		
<b>ÇEŞİTLİ GİDERLER</b>		
Büro Giderleri		
Eğitim Giderleri		
Ulaşım-Nakliye Giderleri		
Haberleşme		
Spor Tesis Giderleri		
Vergi-Resim-Harç Giderleri		
<b>SİGORTA GİDERLERİ</b>		
<b>SABİT KIYMET VE ÖNGÖRÜLEMİYEN GİDERLER</b>		
<b>YÖNETİM HİZMET GİDERİ</b>		
<b>TOPLAM</b>		

## Gelirler Bütçesi

..... SİTESİ 2017 YILI  
GELİRLER BÜTÇESİ

GELİR TÜRÜ	TUTAR TL/YIL
<b>AYLIK GİDERLERE İŞTİRAK AVANSLARI</b>	
<b>DİĞER GELİRLER</b>	
Gecikme Tazminatları	
Finansman Gelirleri	
Kira Gelirleri	
<b>TOPLAM</b>	