

BİZİM EVLER 2 SİTESİ 2025 YILI İŞLETME PROJESİ

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Tahtakale Mahallesi Ayçiçeği Sokak No:8/11 bulunan

Bizim Evler 2 Sitesi (01 Ocak 2025-31 Aralık 2025) İşletme Projesi;

A. GİDERLER

1. TEMİZLİK GİDERLERİ

Bizim Evler 2 sitesinin tüm kapalı ve açık ortak alanlarının temizliği için 7 personel, ekipman ve sarf malzemeleri giderleri dahil olmak üzere **249.704,00TL/ay** harcanacağı tahmin edilmektedir.

2. ÖZEL GÜVENLİK GİDERLERİ

Bizim Evler 2 sitesinin güvenliğini sağlamak üzere 8 personel, ekipman, araç ve motosiklet giderleri dahil olmak üzere kendi bünyemizdeki özel güvenlik giderimiz **343.980,00 TL/ay** ödeneceği tahmin edilmektedir.

3. PEYZAJ GİDERLERİ

Sitemizdeki toplam 19.000 m² yeşil alanın bakımı ve korunması için kendi bünyemizde 2 peyzaj personeli, maaş, SGK, vergi ödemeleri ile araç, ekipman giderleri, sarf malzemeleri, çim tohumu ve gübre bedelleri, peyzaj içinde kuruyan ağaçların yerine yeni ağaç dikilmesi ve mevsimlik çiçek alımı. vs dahil olmak üzere **220.920,00 TL/ay** harcanacağı tahmin edilmektedir.

4. ELEKTRİK, DOĞALGAZ VE SU GİDERLERİ

Tüm kapalı ve açık ortak alanların aydınlatılması, süs havuzu ışıklandırılması, asansör ve hidrofor elektrik giderleri, jeneratörlerin yakıt giderleri ve yeşil alanların sulanmasında kullanılacak su giderleri için ortalama **177.864,00 TL/ay** harcanacağı tahmin edilmektedir.

5. YÖNETİM VE İŞLETME GİDERLERİ

Noter, kargo, posta, telefon, demirbaş, bilgisayar ve muhasebe programı bakım giderleri, muhtelif ofis ve kırtasiye giderleri, icra takip masrafları, halkla ilişkiler personeli, güvenlik müdürü ve 2 teknik personel, bu ücretlerden doğan vergi ve SGK primleri, huzur hakları için **221.676,00 TL/ay** ödeneceği tahmin edilmektedir.

6. TEKNİK SERVİS VE BAKIM GİDERLERİ

Sitemizdeki mevcut jeneratörler, asansörler ve asansör denetim bedelleri, hidroforlar, kapalı otoparklar, çevre aydınlatma ve ortak mahal aydınlatma için sarf malzemeleri, yangın alarm sistemleri, blok ortak alanlarında yer alan bütün kapı, pencere ve şaft dolapları, ortak kullanımda olan oyun sahaları, oturma grupları, çocuk oyun parkları ve spor aletlerinin bakımı ve idamesi için ortalama **214.032,00/ay** harcanacağı tahmin edilmektedir.

7. OLAĞAN DIŞI GİDERLER VE KIDEM TAZMİNATLARI

Sitemizin inşaatı 2010 yılında tamamlanmış 2011 yılı başında oturma başlamıştır. 2024 itibari ile sitemiz 14. yılına girmiş bulunmaktadır. 14 yıllık süre içinde sitemizin alt yapı ve üst yapısında ön görmediğimiz yıpranmalar gerçekleşmiştir. Yine sitemiz personellerinin kıdem tazminat yükleri yıla bağlı olarak artmıştır. Ön görülemeyen olağan dışı giderler ve kıdem tazminatları için ortalama **109.200,00 TL/ay** harcanacağı tahmin edilmektedir.

8. ECRİMİSİL KİRA ÖDEMESİ

29.10.2023 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında ecrimisil bedelinin oy çokluğuyla ödenmesine karar verilmiştir. Bu kapsamda aidatlar 2025 yılı için 215 TL eklenerek tahsil edilecektir. Aylık **112.000,00 TL/ ay** olacağı tahmin edebilmektedir.

9. DİĞER GİDERLER

Sitemizin içindeki yolların tamir bakımı, Çardakların tamir bakımı, Havuzların tamir bakımı ve sarf malzemesi ,11 adet su deposu tamir-bakım-yıllık temizliği için aylık **114.723,00TL/ay** ödeneceği tahmin edilmektedir.

TOPLAM GİDERLER

Bizim Evler 2 Sitesinin, 2025 yılına ait bir aylık giderlerinin toplamı **1.764,099 TL/ay** olacağı tahmin edilmektedir

B. GELİRLER

Site yönetiminin gelirleri, bağımsız bölüm maliklerinden alınacak olan aylık avanslardan (aidat) ve kira gelirlerinden oluşmaktadır. Aidat gelirleri hesaplanırken Kat Mülkiyeti Kanunun 20. Maddesinin a ve b bendine göre hazırlanmıştır.

Ülkemizdeki ekonomik koşulların etkisiyle, hizmet alımları ve malzeme maliyetlerinde (*enflasyon oranının üstünde*) %60 oranında artışlar yaşanmıştır. 2024 yılında yıllık enflasyon oranı %47 olarak gerçekleşmiş, asgari ücrette ise %30 oranında bir artış yapılmıştır. Bu durum, işletme giderlerimizi doğrudan etkileyecektir.

Tüm bu faktörler ışığında, tasarruf önlemlerine öncelik vermek kaydıyla ve büyük arızalar yaşanmayacağı öngörüsüyle aidatlara 2024 yılı enflasyonunun da altında kalarak %40 oranında bir artış yapılmıştır.

Bununla birlikte, yıl içinde elektrik birim fiyatları ve diğer gider kalemlerinde (örneğin asgari ücret) beklenmedik artışlar yaşanması durumunda, işletme bütçemizin yeniden düzenlenmesi gerekebilecektir.

1. AİDAT GELİRLERİ

Sitemizin giderlerini karşılamak için **1.705.150,00 TL/ay avans (aidat)** toplanması tahmin edilmektedir.

Daireler	Daire m2	Daire Adedi	2025 Aidatı	Toplam
AA (4 + 1)	212 m2	60	4.000,00	240.000,00
BB (4 + 1)	177 m2	124	3.570,00	442.680,00
BB (3 + 1)	157 m2	124	3.360,00	416.640,00
CC (3 + 1)	153 m2	32	3.300,00	105.600,00
CC (2 + 1)	123 m2	32	2.940,00	94.080,00
DD (2 + 1)	111 m2	120	2.730,00	327.600,00
DD(1 + 1)	81 m2	30	2.390,00	71.700,00
Okul		1	6.850,00	6.850,00
			TOPLAM	1.705.150,00

2. DİĞER GELİRLER

- Kapıcı daireleri kira gelirleri 20.000,00 TL
- Çarşı jeneratör katılım bedeli 5.000,00 TL
- Yönetim otopark gelirleri 5.000,00 TL
- Reklam geliri 5.000,00 TL
- Kafe kira geliri 24.000,00 TL

Diğer gelirlerin toplamı **59.000,00 TL/Ay** olacağı tahmin edilmektedir. Fakat kira katılım payları her ay tahsili kesin olmadığından işletme projesi dışında, diğer gelir hesaplarında tutulacaktır.

TOPLAM GELİRLER

Bizim Evler 2 Sitesinin, 2025 yılına ait bir aylık gelirlerinin toplamı **1.764.150 ,00 TL/ay** olacağı tahmin edilmektedir.

ÖNEMLİ NOT:

- Hizmetlerimizin aksamadan yürütülebilmesi, aidatların zamanında ödenmesine bağlıdır. Lütfen her ayın 5'ine kadar ödemelerinizi yapınız. Aidat ödemelerinizi;
 1. Site yönetimine mail order talimatı vererek kredi kartınızdan,
 2. Site yönetimi banka hesaplarına havale ve EFT ile veya hesabınızdan otomatik ödeme talimatı vermek suretiyle yapabilirsiniz.
- Ödemelerinizi yaparken açıklama kısmına blok ve daire numaranızı yazmayı lütfen unutmayınız. (**Örnek: AA1 – 01 site aidatı**)
- **Zamanında yatırılmayan aidatlar için Kat Mülkiyeti Kanunu madde 20/c bendi hükümleri gereğince %5 gecikme bedeli tahakkuk ettirilecektir.**
- Fasıllar arasında münakale yetkisi Site Yönetim Kurulu'na aittir.
- Banka IBAN ve hesap numaralarımız aşağıdadır:

AKBANK: Bahçeşehir Şubesi IBAN No: TR08 0004 6007 9488 8000 0981 33

VAKIF BANK: İkitelli Şubesi IBAN No: TR05 0001 5001 5800 7298 4750 16

YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş: Mimaroba Şubesi IBAN NO: TR97 0006 7010 0000 0023 1658 32

HESAP ADI: BİZİM EVLER 2 SİTE YÖNETİMİ

ÜYE

YÖNETİM KURULU BAŞKANI

ÜYE

MURAT DEVELİ

ALİ NAZMİ AKKAYA

AYDAN ERDEM