

# DURUSU EVLERİ TOPLU YAPISI YÖNETİCİLİĞİ

## MAYIS 2020 - NİSAN 2021 DÖNEMİ İŞLETME PROJESİ

	GENEL BÜTÇE	BAĞIMSIZ PARS.
<b>1- PERSONEL GİDERLERİ</b>	<b>631.000,43 TL</b>	<b>348.977,85 TL</b>
İdari grup 3 kişi, teknik ekip 3 kişi olmak üzere toplam 6 kişinin 12 aylık Ücret+SSK+yemek+yardım+kıdem giderleridir.		
<b>2- ÖZEL GÜVENLİK HİZMETİ GİDERLERİ</b>	<b>696.443,16 TL</b>	<b>385.171,26 TL</b>
7 Özel Güvenlik Görevlisi ve Devriye aracı kirası dahil tüm giderler Güvenlik firmasına aittir.		
<b>3- DANIŞMANLIK VE İŞ GÜVENLİĞİ ÜCRETİ GİDERLERİ</b>	<b>32.253,65 TL</b>	<b>17.838,04 TL</b>
Yöneticiliğimiz adına Çevre Bakanlığı nezdinde işlemlerimizi takibi için sözleşme imzalanmıştır. (Ulus Çevre Ltd.) Ayrıca kanun gereği İş Sağlığı ve Güvenliği konusunda da hizmet alımı yapılmıştır. (Kaşifoğlu OSGB)		
<b>4- AVUKAT ve MALİ MÜŞAVİR ÜCRET GİDERLERİ</b>	<b>63.340,00 TL</b>	<b>35.030,49 TL</b>
Yöneticiliğimiz hukuki ve mali işlerimizin takibi için görevlendirilmiştir.		
<b>5- ARAÇ KİRA+YAKIT+TAMİR+VERGİ+KASKO, vs. GİDERLERİ</b>	<b>92.328,00 TL</b>	<b>51.062,45 TL</b>
Yöneticiliğimiz bünyesinde 2'si kiralık toplam 4 araç bulunmaktadır. Bunlara ait tüm giderleri kapsamaktadır.		
<b>6- SERVİS GİDERİ</b>	<b>64.689,96 TL</b>	<b>35.777,10 TL</b>
Çevre köylerden Site içi çalışanların ulaşımı için kullanılan araç giderleridir. (Durusu-Tayakadın-Balaban-Boyalık)		
<b>7- PEYZAJ GİDERLERİ</b>	<b>332.844,80 TL</b>	<b>184.081,43 TL</b>
Site içi tüm yolların bakımı, yol boyu çimlerin kesilmesi, mıntıka temizliği ve diğer peyzaj işlerinde kullanılacak giderlerdir.		
<b>8- ELEKTRİK GİDERLERİ</b>	<b>40.000,00 TL</b>	<b>22.122,19 TL</b>
Ofis, A Kapısı ve Müzeye ait elektrik faturaları ile su depoları jeneratörleri için yakıt +tamir giderlerinden ibarettir.		
<b>9- ALTYAPI BAKIM - ONARIM GİDERLERİ</b>	<b>95.000,00 TL</b>	<b>52.540,21 TL</b>
Mevcut arıtma tesislerinin yıllık bakım giderleri, altyapıda meydana gelen arızaların tamiri(su patlakları, vs.), diğer altyapı ile ilgili muhtelif taşeron işçilikleri ve kiralık makine bedellerini kapsamaktadır. (Vidanjör kira,su tahlilleri, vs.)		
<b>10- YÖNETİM GİDERLERİ</b>	<b>48.500,00 TL</b>	<b>26.823,16 TL</b>
Ofis Haberleşme, kırtasiye, market harcamaları ve muhtelif malzeme ve masraflara ait giderlerden ibarettir.		
<b>11- DİĞER GİDERLER</b>	<b>15.000,00 TL</b>	<b>8.295,82 TL</b>
Çevre yardım,ağırlama giderleri ve diğer muhtelif giderlerinden ibarettir.		

**MAYIS 2020 - NİSAN 2021 DÖNEMİ İŞLETME GİD.**

**AYLIK GİDER**

GENEL BÜTÇE	BAĞ.PARS. PAYI
<b>2.111.400,00 TL</b>	<b>1.167.720,00 TL</b>
<b>175.950,00 TL</b>	<b>97.310,00 TL</b>

### 12- SU GİDERLERİ

Su giderleri ay içindeki arıtma giderlerinin toplamının yine ay içindeki toplam su tüketimine bölünerek birim fiyat hesaplanmakta ve maliklerimizden su tüketimleri oranında tahsil edilmektedir.

### 13- OFİS KİRA GİDERİ

Hizmet Binasında Yöneticiliğimizin ofis olarak kullandığı bölümlere ait kira gideri; varılan mutabakat ile MAYIS 2011 döneminden itibaren 10 yıl boyunca ÜSTAY YAPI A.Ş. Tarafından ödenecektir.

Durusu Evleri Toplu Yapısı Yönetimi Üst Yöneticiliği 'nin MAYIS 2020 - NİSAN 2021 dönemi tahmini işletme giderleri toplamı 2.111.400 TL olup Durusu Evleri Toplu Yapısı Yöneticiliği (Müstakil parseller) payına düşen tutar yukarıda belirtildiği gibidir. Belirtilen bu giderlerin karşılanabilmesi için toplanması gerekli aidatlar aşağıdaki gibidir.

### MAYIS 2020 - NİSAN 2021 DÖNEMİ AİDATLARI

		AYLIK AİDAT	AYLIK TUTAR	
1- VİLLA AİDATI	( 2,5 / 5 Dönüm - 250 m2 )	43 villa	870,00 TL	37.410,00 TL
2- ARSA AİDATI	( 2,5 Dönüm ve üzeri)	116 parsel	200,00 TL	23.200,00 TL
3- DİĞER AİDATLAR	(Diğer Villalar (29 Adet), İşletmeler ve ufak parseller(109 Adet))			36.700,00 TL
<b>TOPLAM</b>				<b>97.310,00 TL</b>

NOT: OLACAN ÜST ÖLÜBİLECEK GİDERLER AYRICA PAYLAŞTIRILACAKTIR.

# DURUSU PARK EVLERİ MAYIS 2020 – NİSAN 2021 DÖNEMİ İŞLETME PROJESİ UYGULAMA ESASLARI

“Durusu Park Evleri” projesinde bulunan; Durusu Evleri Toplu Yapısı Yöneticiliği, 1265 Parsel Yöneticiliği, 1268 Parsel Yöneticiliği ile 1273 Parsel Yöneticiliği tarafından oluşturulan ve Durusu Park Evleri 'nde yönetimi sağlayan **Durusu Evleri Toplu Yapısı Yönetimi Üst Yöneticiliği** tarafından İşletme Projesinin yürütülebilmesi için bundan böyle aşağıdaki esaslarda projenin ayrılmaz bir parçası olacaktır.

- 1- Yönetim, gelirleri tahsil edilerek, İşletme Projesi, Yönetim Planları ve Genel Kurul kararları uyarınca giderler için gerekli harcamaları yapacaktır.
- 2- Yönetim, İşletme Projesi kalemleri arasında giderler için aktarma yapmaya yetkilidir.
- 3- Yönetim, gecikmesinde sakınca bulunan hallerde (sel, yangın, doğal afetler, susuzluk, vs.) İşlet projesinde olmayan giderleri yapmaya yetkilidir.
- 4- Yönetim, elde edilen gelirlerin halen yapılmakta olduğu gibi bankalarda repo veya fon alımı yolu ile değerlendirilerek gelir elde edilmesi konusunda yetkilidir.
- 5- Yönetim, planlanan veya ihtiyaç duyulan demirbaşları satın almaya yetkilidir.
- 6- Durusu Park Evleri Malikleri, MAYIS 2020 – NİSAN 2021 dönemi genel ve sair gider katılım payları için kendilerine aylık olarak bildirilen tutarları, ilgili o ayın son gününe kadar ödemekle yükümlüdürler. Ödemelerini belirlenen tarihlerde ödemeyen kat maliklerinden KMK 'nun 20. ve diğer ilgili maddeleri ile diğer yasaların ilgili maddeleri uyarınca aylık %5 gecikme tazminatı ve her türlü icrai takibat giderleri ile birlikte talep etmeye ve haklarında yasal işlem yapmaya yetkilidir. Ancak Arsa Aidatlarını 3 aylık süre içerisinde ödeyenlere gecikme cezası tahakkuk ettirilmeyecektir.

DURUSU PARK  
1265 PARSEL YÖNETİCİLİĞİ

DURUSU PARK  
1265 PARSEL YÖNETİCİLİĞİ

DURUSU EVLERİ  
TOPLU YAPISI YÖNETİMİ

DURUSU PARK  
1273 PARSEL YÖNETİCİLİĞİ

DURUSU EVLERİ  
TOPLU YAPISI YÖNETİMİ  
ÜST YÖNETİCİLİĞİ

## DEĞİŞKEN AİDAT BİRİM FİYATINA İLİŞKİN ESASLAR

Yeni aidat sisteminde giderler, Gider Paylaşım Tablosuna göre paylaşılacak ve 3 ayrı Birim Fiyat belirlenecektir.

### 1- SABİT AİDAT - TL / Adet :

SABİT AİDAT Belirlenirken, Her boş Parsel 1 Adet, İnşaat halinde olanlar da dahil olmak üzere Her Villa 1 Adet (Aynı parselde olsa dahi) olarak kabul edilmiştir.

### 2- ALAN AİDATI - TL / Dönüm :

- a- 1265,1268 ve 1273 Parseldeki tüm bağımsız bölümler önceki sistemde olduğu gibi 5 dönüm üzerinden hesaplanmıştır.
- b- Bağımsız Parseller ile ilgili hesaplama yapılırken ise ;
- I- 750 – 1500 m2 arası olan Parseller 1 Dönüm olarak
- II- 1501 – 2500 m2 arası olan parseller 2 Dönüm olarak
- III- 2501 m2 ve üzeri tüm parseller ise 5 Dönüm olarak hesaplanmıştır.

### 3- YAPI AİDATI – TL / m2 :

- a- Aidat Tutarı belirlenirken Site içerisindeki her villanın elimizde bulunan ruhsattaki yüz ölçümü (taban alanı) esas alınacaktır. Küsurlar yuvarlanacaktır.
- b- Üzerinde villa bulunan parsellerdeki diğer ek yapılar hesaba dahil edilmeyecektir. (Garaj, hizmetli odası, havuz, vs.)
- c- Ruhsatı bulunmayan parsellerdeki yapılar hesap edilirken eski yapılar için eski imar planı gereği %5, yeni yapılar için ise mevcut imar planı gereği parsel alanının %10 üzerinden hesaplama yapılacaktır.
- d- Villalarla ilgili maksimum inşaat alanı 500 m2 olarak belirlenmiştir. İnşaat ruhsatı bunun üzerinde olsa dahi hesaplama 500 m2 üstünden yapılacaktır.
- e- İşletmeler ile ilgili alan hesapları ayrıca yapılacaktır.

## AİDAT HESABI

- ARSA AİDATI = Sabit Aidat + ( Alan Aidatı x Dönüm )
- VILLA AİDATI = Sabit Aidat + ( Alan Aidatı x Dönüm ) + ( Yapı Aidatı x Ev m2 )

## MAYIS 2018 – NİSAN 2019 DÖNEMİ HESAPLANAN BİRİM FİYATLAR

AÇIKLAMA	SABİT AİDAT (TL / Adet)	ALAN AİDATI (TL/Dönüm)	YAPI AİDATI (TL / m2)
VİLLA AİDATI	410,45 TL	35,52 TL	1,1257 TL
ARSA AİDATI	31,75 TL	33,67 TL	

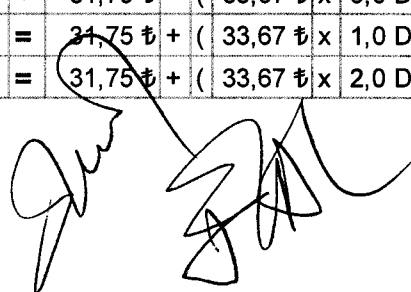
### VİLLA AİDATI HESABI :

5 Dönüm	250 m2	=	410,45 ₺ + ( 35,52 ₺ x 5,0 Dnm ) + ( 1,13 ₺ x 250,00 m2 )	=	870,00 ₺
5 Dönüm	500 m2	=	410,45 ₺ + ( 35,52 ₺ x 5,0 Dnm ) + ( 1,13 ₺ x 500,00 m2 )	=	1.150,00 ₺
1 Dönüm	100 m2	=	410,45 ₺ + ( 35,52 ₺ x 1,0 Dnm ) + ( 1,13 ₺ x 100,00 m2 )	=	560,00 ₺

### ARSA AİDATI HESABI :

5 Dönüm	=	31,75 ₺ + ( 33,67 ₺ x 5,0 Dnm )	=	200,00 ₺
1 Dönüm	=	31,75 ₺ + ( 33,67 ₺ x 1,0 Dnm )	=	65,00 ₺
2 Dönüm	=	31,75 ₺ + ( 33,67 ₺ x 2,0 Dnm )	=	100,00 ₺

DÜZCE EVLERİ  
TOPLU YAPILAR YÖNETİMİ  
ÜST YÖNETİCİLİĞİ





# GİDER DAĞILIM TABLOSU

GİDER ADI

VİLLALAR

ARSALAR

GİDER ADI	VİLLALAR	ARSALAR
1- PERSONEL GİDERLERİ	YÖNETİM MÜDÜRÜ+OFİS EKİBİ (2 Kişi)	
	SAHA EKİBİ (4 Kişi)	
	PERSONEL DİĞER GİDERLER (Tazm.+Yardım)	
2- ÖZEL GÜVENLİK GİDERLERİ	3 / 2	3 / 1
3- PEYZAJ GİDERLERİ	3 / 2	3 / 1
4- DİĞER İŞÇİLİK GİDERLERİ	AVUKAT + MALİ MÜŞAVİR + OSGB HİZMETİ	
	ÇEVRE DANIŞMANLIK	
5- ARAÇ GİDERLERİ (Yakıt+Kira+Tamir+Kasko+Vergi, vs.)	YÖNETİM ARACI	
	TEKNİK EKİP ARAÇLARI	
	SERVİS KİRA BEDELİ	
6- DİĞER GİDERLER	YÖNETİM GİDERLERİ (Haberleşme,Kirtasiye,Ofis. Vs)	
	ALTYAPI GİDERLERİ	
	JEN.+VİDANJÖR+ARITMA	
	DİĞER MUHTELİF GİDERLER	

EMRÜKÜ EVRİM  
TOPLU YAPISI YÖNETİMİ  
ÜST YÖNETİCİLİĞİ