

APARTMAN İŞLETME PROJESİ

İŞLETME PROJESİ

.....APARTMANI-..... DÖNEMİ İŞLETME PROJESİDİR

.....Apartmanı Mayıs 2006-Mayıs 2007 dönemine ait;YAKIT-ELEKTRİK-SU- KAPICI-BAKIM-ONARIM-VE BİLİMUM ORTAK GİDERLERE ait hesaplamalar ve her gider kalemine ait tutarlar ve 24 dairelik apartmanımızın daire başına düşen aylık avans miktarları;aşağıdaki şekilde belirlenerek 21.05.2006 Pazar günü yapılan apartman olağan genel kurulunda görüşülerek kabul edilmiştir.

HESAPLAMALAR

1-YAKIT HESAPLAMASI :2014-20015 kış döneminde ısı merkezimizde 23.000 lt.yakıt tüketilmiş olup ve bedeli ödenmiştir. Yakıt almaya başladığımız,ekim 2005'te yakıtın litre birim fiyatı 1,50YTL iken periyodik artışlarla Şubat 2006'da 2.55.-YTL ye yükselmiştir.

Yakıt fiyatlarındaki enflasyon artışı yaklaşık olarak %70 olmuştur.Türkiye şartları gözönünde bulundurulduğunda, enflasyonun bu rakamın altına düşmeyeceği bilinen bir gerçektir.En iyimser tahminle hesaplanırsa bile %50'nin altına düşmeyeceğinden,hesaplamalar %50 enflasyon farkı ilave edilerek yakıt fiyatları tespit edilmiştir.

Bugünkü yakıt birim fiyatı = 2.50-YTL.

Enflasyon farkı % 50 = 1.25.-YTL.

3.75.-YTL. Ortalama yakıt fiyatı.

Geçirdiğimiz kış döneminin uzun sürmesi nedeniyle 7 ay boyunca yakıt tüketilmiş, tasarrufa özen gösterilerek daire başına 958 lt.yakıtla ısınılmaya çalışılmıştır,ısı merkezinin verimsizliği,binamızın eksik izolasyonundan dolayı ısı kayıpları nedeniyle ısınmama veya yeterli ısıya ulaşmama gibi şikayetler 21 mayıs 2006 günü yapılan genel kurulda değerlendirilerek ,homojen bir ısınma ve % 20 civarında bir yakıt tasarrufu sağlamak amacıyla ısı merkezine otomatik kontrol sistemi taktılması konusunda gerekli çalışmaların 2006 yılı yaz döneminde yapılmasına karar alınmıştır.

Bu açıklamalara göre dairelerin yıllık ve aylık yakıt giderleri hesaplandığında;

Yıllık tüketim = 23.000.lt.X 3.75YTL = 8.625.-YTL : 24 = 359.38TL.12 Ayda

Ödendiğinde, 359.38YTL : 12 = 29.95YTL Aylık yakıt aidatı.

Hesaplar tahmini olduğundan yaklaşık olarak 31.-YTL.-olarak belirlenmiştir.

2-SU GİDERLERİNİN HESAPLANMASI : Su tüketiminde tasarruf edilerek daire başına 6 metreküp'den hesaplandığında 6m³ X 0.50YTL = 3.-TL olarak belirlenmiş olup,aidatlarla birlikte alınması kararlaştırılmıştır.

3-ELEKTRİK GİDERLERİNİN HESAPLANMASI : Yine aynı dönemlerde ısı merkezi dahil,24 daireli apartmanımızın elektrik tüketiminin yıllık 15.200 Kw olduğu gelen faturalardan tesbit edilmiştir.Buna göre daire başına aylık elektrik tüketimi 15.200 Kw :24 ortalama = 633 Kw : 12 ay = oda ortalama 53 Kw olarak belirlenmiştir.Ancak tasarrufa özen göstermek şartıyla (çocuklarımızın asansörle oynamaları,aydınlatmaları gereksiz kullanmaları vb.) % 10 tasarruf öngörülerek ,45 Kw tüketim üzerinden hesaplanmıştır.

Elektrik birim fiyatları bu gün için 0.05YTL civarındadır.0.05YTL X 45Kw = 2.25YTL.aylık elektrik gideri aidatlarla birlikte alınması kararlaştırılmıştır.

4-KAPICI GİDERLERİNİN HESAPLANMASI : Bilindiği üzere apartmanımızda bir kapıcı-kaloriferci çalışmaktadır.Apartmanımıza yıllık olarak 1.500-YTL.ye mal olmaktadır.Bu günkü fiyatlarla daire başına aylık 1.500-YTL : 24 = 62.50YTL. : 12 = 5.21-TL. düşmektedir. Asgari ücretin arttırılması da göz önüne alınarak,uygulama zamanı belli olmadığı için ortalama olarak daire başına aylık 7.00YTL aidatlarla birlikte alınması kararlaştırılmıştır.

5-BAKIM-ONARIM GİDERLERİNİN HESAPLANMASI : Geçirdiğimiz bir yıllık dönem içerisinde asansör,ısı,elektrik ve su gibi hayati önem taşıyan tesislerin aylık periyodik bakımlarının muntazam yapılması görev olmaktan ziyade yasa gereğidir.Bu tesislere ait genel gider 200.-YTL.

civarındadır.enflasyon farkı ilave edildiğinde önümüzdeki dönemde en az 300.-YTL.lik bakım onarım gideriyle karşılaşacağı düşünülerek (yüksek masraflı bir arıza olmadığı takdirde) hesaplanarak daire başına aylık ortalama 1.-YTL.aidatlarla birlikte alınmasına karar verilmiştir.

6-ÖNGÖRÜLMİYEN GİDERLER : Bilindiği üzere,bu gibi toplu yaşanan binalarda beklenmedik ve

harcanılması kaçınılmaz olan giderler olabilmektedir. Bunları kısaca belirtmek gerekirse;temizlik,küçük veya orta boylu onarımlar,PTT,ulaşım,noter ücreti,kırtasiye ücreti gibi çeşitli giderler sıralanabilir.Bu giderler için daire başına aylık 0,25YTL.aidatlarla birlikte alınmasına karar verilmiştir.

YAPILAN HESAPLAMALARA GÖRE KALEMLERİN TOPLAMI DAİRE BAŞINA DÜŞEN

GİDERİN ADI AYLIK MİKTAR :

- 1-YAKIT GİDERİ 31.-YTL.
 - 2- SU GİDERİ 3.-YTL.
 - 3- ELEKTRİK GİDERİ 2.25YTL.
 - 4- KAPICI GİDERİ 7.-YTL.
 - 5- BAKIM-ONARIM GİDERİ 1.-TL.
 - 6- ÖNGÖRÜLEMİYEN GİDERLER 0.25YTL.
- TOPLAM 44.50YTL.
ÖDEME PLANI :

01 OCAK 2015 :YTL.
01 ŞUBAT 2015 :YTL.
01 MART 2015 :YTL.
01 NİSAN 2015 :YTL.
01 MAYIS 2015 :YTL.
01 HAZİRAN 2015 :YTL.
01 TEMMUZ 2015 :YTL.
01 AĞUSTOS 2015 :YTL.
01 EYLÜL 2015 :YTL.
01 EKİM 2015 :YTL.
01 KASIM 2015 :YTL.
01 ARALIK 2015 :YTL.
TOPLAM-YTL.

Bir dairenin yıllık aidatlar toplamı =-YTL. (Farklı büyüklükteki dairelere farklı bedeller düşüyorsa belirtilecek)

Yıllık genel toplam =TL X daire =-YTL

(..... TL.)/...../2015

..... APARTMANI YÖNETİM KURULU

Başkan Üye Üye

..... imzalar.

NOT1: İşletme projesinde gider ve gelirleri genel açıdan göstermek kadar dairelere ne kadar hangi aylarda düştüğünü yazmak (farklı özellikteki daireler varsa hepsine düşen miktarları göstermek) problemleri önlemek açısından çok önemlidir.

NOT2:Proje Olağan Genel kurulun yöneticiye verdiği görevler doğrultusunda hazırlandıktan sonra daire maliklerine imza karşılığı teslim edilir.7 gün içinde itiraz edilmez ise kesinleşmiş olur.(İtiraz edilirse yeniden tek gündem ile Olağanüstü genel kurul toplanır itiraz görüşülüp karara bağlanır)