

# GÖLKENT 1 SİTESİ

## 2015 YILI TAHMİNİ BÜTÇE TASLAĞI

Değerli Kat Malikleri/Sakinleri

Sitemize dışarıdan bakıldığında coğrafi konumu Eryaman'ın en güzel yerinde olmasına rağmen, en bakımsız site görünümündedir. 2014 yılı içerisinde yapılan bir takım iyileştirme çabalarına rağmen (otopark ve yürüyüş yollarının yenilenmesi, yangın merdivenlerinin ısı yalıtımlı alüminyum doğrama ile kapatılması ve site sınırlarını belirleyen istinat duvarı çekilmesi v.b.) arzu edilen seviyeye gelinememiştir. Çevremizdeki sitelerde daire fiyatları 300 bin TL. civarında iken bizim sitemizde 250 bin TL. civarındadır. Bu kabul edilebilir bir durum değildir. Kimi kat maliklerimiz şifahi sohbetlerimizde bir an önce satıp gitmeyi düşündüklerini ifade etmektedirler. Oysa sitemizin bir takım eksikleri vardır. Bu eksiklerin giderilmesi için aşağıda belirtilen işlerin yapılması halinde daire fiyatları artacak, çok kısa süre içerisinde çevremizde örnek site olacağımız konusundaki inancımızı belirtmek isteriz.

### A) YAPILMASI GEREKEN İŞLER

#### 1) Dış Cephe Isı Yalıtımı (Mantolama)

Enerji Verimliliği Yasası ve buna bağlı olarak çıkarılan "Binalarda Enerji Performans Yönetmeliği" Geçici Madde 3- Mevcut binalar ve inşaatı devam edip henüz yapı izini almamış binalar için kanun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 10 yıl içerisinde Enerji Kimlik Belgesi düzenlenir denilmektedir.

Mantolama yapıldığı takdirde konforlu ısı elde edilecek ve enerji tasarrufu sağlanacaktır. Ayrıca yasa ve ilgili yönetmelik gereği (2017 yılında) Enerji Kimlik Belgesi düzenlenecektir. Bu durumda dairelerimizin alım, satım ve kiraya verme işlemleri diğer dairelere göre daha avantajlı bir durumda olacağını belirtmek isteriz. Mantolamanın maliyeti daire başına 6.000,00TL. olacağı tahmin edilmektedir. Karar verildiği takdirde bütçeye 816.000,00TL.'nin konulması uygun olacaktır.

#### 2) Site Girişine Güvenlik (Bekçi) Kulübesi Yapılması

Komşumuz Havacılar Sitesi Yönetimi ile anlaşarak, birlikte yapılması düşünülmektedir. Bütçeye 20.000,00TL. konulması uygun

olacaktır. Bu yapılamadığı takdirde eski kapının yerine yenisi yapılacaktır. Bunun için de 10.000,00TL. konulması uygun olacaktır.

### 3) Asansör Bakım Onarım Giderleri

Asansör yönetmeliğine göre 2013 ve 2014 yılı içerisinde ciddi eksiklikler giderilmiştir. (ortalama her asansörde 40 kalem) Çalışmalar hala devam etmektedir. Eski tip asansör olduğu için, revizyon işlerinin yeni yılda da devam edeceği düşüncesiyle, 2014 yılı içerisinde 13.000,00TL. borçlu olduğumuzu da dikkate alarak bu iş için bütçeye 40.000,00TL. konulması uygun olacaktır.

### 4) Blok Girişleri ve Dairelere Görüntülü Diyafon Sistemi Kurulması

Site sakinlerimizin yoğun talepleri üzerine yapılan araştırmada, böyle bir sistemin kurulabilmesinin daire başına maliyeti yaklaşık 300,00TL. civarındadır. Bu iş için  $300,00TL \times 136 = 40.800,00TL$ . ihtiyaç duyulacaktır.

### 5) Su Depolarının Yenilenmesi:

Bloklardaki mevcut siyah sacdan yapılmış su depolarının sökülerek, yerine modüler, paslanmaz çelikten imal edilmiş 17 tonluk 6 adet su deposunun maliyeti yaklaşık 60.000,00TL.'dir.

### 6) Çevre Aydınlatmanın Yenilenmesi:

Aydınlatma direklerinin yenilenmesi, Led lambalar kullanılması halinde uzun vadede ciddi anlamda elektrik tasarrufu sağlanacağı düşüncesiyle bütçeye 40.000 TL. konulması uygun olacaktır.

### 7) Beklenmeyen Giderler

İleride ortaya çıkabilecek beklenmeyen zorunlu giderler için bütçeye 20.000TL.'nin konulması uygun olacaktır.

Yukarıda belirtilen işlerin tamamının yapılması uygun görüldüğü takdirde toplam maliyet 1.036.800,00 TL'dir. 2014 yılından aktarılan 43.000,00TL. borç miktarı eklendiğinde; toplam miktar 1.079.800,00TL. olacaktır.

## B) AİDATLARIN BELİRLENMESİ

1) İşletme Giderleri: 2012 yılından bugüne kadar 65,00TL. olan bu kalemin 2015 yılında 80,00 TL. olacağı uygun görülmektedir.

**II) Fon Giderleri:** Kat malikleri tarafından ödenen bu aidatlar her genel kurulda değişmektedir. Sitede yapılması uygun görülen yatırımlara (işlere) göre belirlenecek bu aidatın aşağıdaki alternatif tekliflerden birisinin Genel Kurul tarafından onaylanması halinde yürürlüğe girecektir.

### **I. SEÇENEK**

a) Yukarıda A) maddesinde belirtilen yapılması gereken işlerin tamamının yapılması halinde maliyet **1.036,800,00TL.** olacaktır. 2014 yılından aktarılan **43.000,00TL.** borç miktarı ilave edildiğinde toplam miktar **1.079.800,00TL.** olacaktır.

Bu durumda fon aidatının 24 ay (2 yıl), aylık **330,00TL.** olarak belirlenmesine,

b) Öncelikli mantolama olmak üzere, borçların ödenmesi ve imkânlar ölçüsünde yukarıda belirtilen işlerden yapılması zorunlu olanların sıralamaya bakılmaksızın önceliğini yönetim kurulunun belirleyeceği işlerin yapılması ve aidatların 24 ay (2 yıl) aylık **300,00TL.** olarak belirlenmesine,

### **II. SEÇENEK**

Mantolamanın yapılması kabul edilmediği takdirde, diğer işler için toplam maliyet **263.800,00TL.** olacaktır. Bu durumda fon aidatının 12 ay (1 yıl) aylık **160,00TL.** olarak belirlenmesine,

### **III. SEÇENEK**

Yukarıda belirtilen işlerden yapılması gerekenler bütçe imkanları dahilinde sıralamaya bakılmaksızın önceliğini yönetim kurulunun belirleyeceği işlerin yapılmasına, bu durumda fon aidatının yıllık (1 yıl) aylık **85,00TL.** olarak belirlenmesine,

### **C) YÖNETİME YETKİ VERİLMESİ**

Yapılacak işlerde önceliğin belirlenmesi ve gerektiğinde bütçe kalemleri arasında aktarma yapmaya Yönetim Kurulunun yetkilendirilmesine,

### **D) Yönetim ve Denetim Kurulu Huzur Haklarının Belirlenmesi**

2015 yılı bütçe uygulamalarının sitemiz ve sakinlerimiz için yararlı olması dileği ile tüm Kat Malikleri Kurulu üyelerine saygılar sunarız.

*Yücel GERGER*  
*KAYATEMUR*  
*BAŞKAN*

*Emin KANTARCI*  
*SAYMAN ÜYE*

*Zafer*  
*ÜYE*