

GÖLKENT 1 SİTESİ

2014 YILI TAHMİNİ BÜTÇE TASLAĞI

Değerli Kat Malikleri/Sakinleri

Sitemize dışarıdan bakıldığında coğrafi konumu Eryaman'ın en güzel yerinde olmasına rağmen, en bakımsız site görünümündedir. Çevremizdeki sitelerde daire fiyatları 250-300 bin TL. civarında iken bizim sitemizde 200 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 sorunları vardır. Bu sorunların 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. Karar verildiği takdirde bütçeye **675,000TL.**'nin konulması uygun olacaktır.

2) Altyapı Kanalizasyon Yenilenmesi

Altyapıda şu anda ciddi bir sorun olmamasına rağmen bazı kat maliklerimizin ileride sorun olacağı endişesi ile sitemizde yapılması düşünülen çevre düzenlemesi, (peyzaj), otomatik sulama sistemi, kilit taşı döşemeden önce alt yapının yenilenmesini talep etmektedirler. Karar verildiği takdirde bütçeye **150.000TL.**'nin konulması uygun olacaktır.

3) Otopark ve yürüyüş yolları

Otopark ve yürüyüş yollarının kilit taşlarının yenilenmesi sitemiz için zorunlu olan bu işin yapılabilmesi için **100.000TL.**'ye ihtiyaç duyulacaktır.

4) Çevre düzenlemesi ve otomatik sulama

Su giderlerinin azaltılması, yeşil alanların artırılması sitemize katma değer kazandıracığı düşüncesiyle planlanan bu iş için **80.000TL.**'ye ihtiyaç duyulacaktır.

5) Otopark yapılması

Sitemiz 3. ve 4. blok önlerine arabalar park etmektedir. Oysa mimari projeye göre buralar park yeri değildir. Acil durumlarda (Ambulans-İtfaiye vb.) araçların girmesi mümkün olmadığı gibi yayaların yürüyüşü de tehlike arz etmektedir. O nedenle projede oto park olarak görünen 2. ve 3. blok arasına oto park yapılması; yukarıda belirtilen tehlikeleri ortadan kaldıracaktır. Bunun için bütçeye **30.000TL.**'nin konulması uygun olacaktır.

6) Yangın merdivenlerinin PVC veya Alüminyum Doğrama ile kapatılması

Çevremizde bir çok sitede yapılmıştır. Bizde de yapıldığı takdirde, binalar soğuktan korunmuş olacak, ayrıca kuşların bina içlerine girmesi engellenecek ve kuş pislikleri olmayacaktır. Bu iş için bütçeye **75.000TL.** konulması uygun olacaktır.

7) Tv-Uydu Sisteminin Yenilenmesi

Televizyon yayınları ile ilgili çok şikayet almaktayız. Yeni bir Tv odası kurularak bütün çanakların burada toplanması sağlanacaktır. Kablolar fiber optik kablolarla değiştirilecek, kablo kanallarına alınacak. Tv odası kontrol altına alınacak, dışarıdan gelişi güzel kişilerin müdahale etmesi önlenecektir. Bu iş için bütçeye **35.000 TL.** konulması uygun olacaktır.

8) Asansör Bakım Onarım Giderleri

Asansör yönetmeliğine göre 2013 yılı içerisinde ciddi eksiklikler giderilmiştir. Çalışmalar hala devam etmektedir. Uygunluk belgesi alabilmek için, makine motor grubu, halatlar vb. revizyon işlerinin yeni yılda da devam edeceği düşüncesiyle, bu iş için bütçeye **30.000TL.** konulması uygun olacaktır.

9) Çevre Aydınlatmanın Yenilenmesi

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

10) Site Girişine Güvenlik (Bekçi) Kulübesi Yapılması

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

11) 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 **1.255.000TL.**'dir. Banka hesaplarımızda bulunan **80.000TL.** düşüldükten sonra **1.255.000 – 80.000 = 1.175.000 TL**'ye ihtiyaç duyulacaktır.

B) AİDATLARIN BELİRLENMESİ

I) İşletme Giderleri: 2013 yılında 65,00TL. olan bu kalemin 2014 yılında 75,00 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) Bu durumda fon aidatının aylık $(1.175.000 : 136 : 12 =)$ **710 TL.** olarak belirlenmesine,

b) Mantolama bedelinin 24 ayda ödenmesi halinde $675.000 : 136 : 24 = 200\text{TL.}$
diğer işler için $(1.175.000-675.000= 500.000) 500.000:136:12 = 300\text{TL.}$
olmak üzere **2014 yılı fon aidatının 500TL.** olarak belirlenmesine,

II. SEÇENEK

1-Otopark ve yollara kilit taşı yapılması	100.000 TL.
2-Çevre düzenlemesi (peyzaj) otomatik sulama	80.000 TL.
3-İkinci ve Üçüncü bloklar arasına otopark yapılması	30.000 TL.
4-Yangın merdivenlerinin cam ile kapatılması	75.000 TL.
5-Tv-Uydu Sisteminin yenilenmesi yerine, onarılması	6.000 TL.
6-Asansör Bakım Onarımları	30.000 TL.
7-Altyapı Kanalizasyon Onarımları	25.000 TL.
8-Beklenmeyen Giderler	20.000 TL.
	366.000 TL.

Yukarıdaki işlerin yapılması halinde toplam maliyet **366.000TL.** olacaktır. Banka hesaplarımızda bulunan 80.000TL. düşüldükten sonra $366.000-80.000= 286.000\text{TL.}$ 'ye ihtiyaç duyulmaktadır. $286.000:136:12 = 175\text{TL.}$

Mantolama bedelinin 24 ayda ödenmesi halinde $675.000:136:24= 200\text{TL.}$ olmak üzere **2014 yılı fon aidatının 175TL+200TL.= 375TL.** olarak belirlenmesine,

III. SEÇENEK

II. Seçenekte belirtilen mantolama işi hariç diğer işlerin yapılması halinde; banka hesaplarımızda bulunan 80.000TL. düşüldükten sonra 2014 yılı fon aidatının $366.000-80.000=286.000:136:12 = 175 \text{ TL.}$ 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

2014 yılı bütçe uygulamalarının sitemiz ve sakinlerimiz için yararlı olması dileği ile tüm Kat Malikleri Kurulu üyelerine saygılar sunarız.

Yücel GERGER
BAŞKAN

Emin KANTARCI
SAYMAN ÜYE

Zafer KAYATEMUR
ÜYE