

GÖLKENT 1 SİTESİ

2017 YILI TAHMİNİ BÜTÇE TASLAĞI

Değerli Kat Malikleri/Sakinleri

Sitemize dışarıdan bakıldığında coğrafi konumu Eryaman'ın en güzel yerinde olmasına rağmen, bu zamana kadar yapılan her türlü iyileştirmelere rağmen bir türlü hakettiği değeri yakalayamamıştır. 1 yıllık yönetimimiz boyunca başta Sitemizin kuruluşundan bu yana kanayan yarası olan Dış Cephe Isı Yalıtımı (Mantolama) işi her genel kurulda katmalıklarınca dile getiriliyor ancak, gerekli çoğunluk sağlanamadığı için bu sıkıntımıza çare bulamıyorduk. En nihayetinde 31.12.2016 tarihli genel kurulda bu iş tüm katmalıklarımızın de olağanüstü uğraş ve çabaları sonucu yeterli çoğunluk yakalanarak mantolama ile ilgili oylamada da yasal çoğunluğa ulaşılarak genel kurulumuzda kabul görmesi ile sitemizin yıllardır hayali olan Mantolama işi tamamlanmış olup, tretuvar işlerinin bir kısmı ve diğer boya sıva gibi rutuşlar kalmıştır. Mantolama işi ile hem dairelerin ısınmasının sağlanmış, diğer taraftan da sitemizin dış görünüşünün değişimi ile sitemiz değerinin artmasında önemli rol oynamıştır. Site girişine yapımına başlanılan güvenlik kulübeli kemerli araç giriş kapısının da tamamlanması sonucu görsel olarak önemli ölçüde değer kazanmış olacaktır. Sitemizin bir takım eksikleri vardır. Bu eksiklerin giderilmesi için aşağıdabelirtilen işlerin yapılması halinde daire fiyatları artacak, çok kısa süre içerisinde çevremizde örnek site olacağımız konusundaki inancımızı belirtmek isteriz.

A) YAPILMASI GEREKEN İŞLER

1) Yatırım Giderleri ve Fon Aidatının Belirlenmesi

a) Asansör Bakım Onarım Giderleri

Asansör yönetmeliğine göre sitemiz asansörlerinde zaman zaman meydana gelen arızalar ve eksiklikler giderilmiştir. Sitemiz asansörleri eski tip asansör olduğu için, revizyon işlerinin yeni yılda da devam edeceği düşüncesiyle, bu iş için **20.000,00TL.** ayrılması uygun olacaktır.

b) Çevre Aydınlatmanın Yenilenmesi:

Aydınlatma sisteminin altyapı da dahil olmak üzere tamamen yenilenmesi suretiyle daha sağlıklı ve düzenli bir aydınlatma sisteminin kurulması düşüncesiyle bütçeye **50.000 TL.** ayrılması uygun olacaktır.

c) Sitemiz Blok merdivenlerinin yapılması

1. Blok giriş merdiveninin standartlara uygun hale getirilmesi, 3 ve 4 blok giriş merdivenlerinin yeniden düzenlenmesi ve tüm blokların girişlerine paslanmaz çelik veya alüminyum korkuluk yapılması gerekmektedir.

d) Kamera Sisteminin yenilenmesi

Mevcut kamera sistemi eski tip (analog) olduğundan gece sağlıklı görüntü alınamamakta ve elektrik hatlarının yıpranmış olması nedeniyle şu anda hiç çalışmamaktadır. Oysa yeni nesil HD-CVI (yüksek çözünürlük) sağlamaktadır. Güvenlik görevlisinin sitenin diğer yaya giriş

çıkışlarını ve diğer alanlarını rahatlıkla görmesini sağlayacak ve güvenliğinin sağlanması için, geceleri de net görüntü alabileceği yeterli miktarda kamera konulması koşulu ile yeni kamerasistemi kurulması gerekmektedir. Karar verildiği takdirde bütçeye **23.000,00TL.** ayrılması uygun olacaktır.

e) Bina içi Merdiven Boşluklarının Boyanması

Bina içi Merdivenlerin boşluklarının alçı tadilatı gerekli yerlerin tadilatının yapılması sonrası boyanması, merdiven korkulukları, yangın merdiveni kapılarının ve doğalgaz borularının boyanması bu iş için bütçeye **45.000,00TL.** ayrılması uygun olacaktır.

f) Peysaj Çalışması

Sitemiz yeşil alan ve otopark düzenlemesi çalışmalarında, Arazideki tüm yabancı maddelerin temizlenmesi, yabani otların ayıklanması, tüm çim alanların çapalanması, ağaçların bakımının yapılması (Budlanması, herekelenmesi, sulama çukurlarının açılması) gereken yerlere bitkisel toprak ilavesi yapılması, toprağın analiz ettirilerek eksiklerinin organik ve inorganik malzemelerle giderilmesi gerekmektedir. Tüm bu işlemlerden sonra arazinin uygun karışım çim tohumu ile yeniden çimlendirilmesi gerekmektedir. Çocuk oyun alanının tamamen yenilenmek suretiyle yeniden dizayn edilmesi gerekmekte olup, bu iş için **40.000,00TL.** ayrılması uygun olacaktır.

g) Kuyu açılması

Bahçemizde bulunan mevcut yeşil alanların korunması, daha da artırılması, mevcut gül ve ağaçların su ihtiyaçlarını karşılayabilmek için bahçede kuyu açılması, bu iş için **25.000,00TL.** ayrılması uygun olacaktır.

h) Otomatik Sulama Sistemi Kurulması

Kuyu açılması halinde yeterli miktarda kullanılabilir kalitede suyun bulunması durumunda yeni bir depo ve otomatik sulama sisteminin kurulması gerekecektir. Bu iş için de **35.000,00TL.** ayrılması uygun olacaktır.

ı) Beklenmeyen Giderler

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

Yukarıda 1. maddede belirtilen işlerin ve ayrıca genel kurulda site sakinleri tarafından gündeme getirilen konular ve zaman içerisinde ortaya çıkabilecek, site yararına uygun olduğu düşünülen işlerin sıralamaya bakılmaksızın, bütçe imkanları dahilinde yapılabilmesi için seçilecek yeni yönetime yetki verilmesi,

2) İşletme Giderleri ve Aidatların Belirlenmesi

Genel Giderler, Personel Giderleri ve Bakım Onarım Giderlerinden oluşmaktadır.

a) Genel Giderler

1- Bu kalem içerisinde elektrik, su, doğalgaz, akaryakıt, kırtasiye, posta, noter, haberleşme, temizlik, muhasebe, gene kurul, vergi, resim ve harç ödemelerini kapsamakta olup, 2016 yılı içerisinde gerçekleşme miktarı **31.548,34TL.**'dir. Günümüz ekonomik koşulları da dikkate alınarak bütçeye **40.000,00TL.** ayrılması uygun olacaktır.

2- Hem site giriş çıkışlarının, hem de Sitenin güvenliğinin sağlanması amacıyla Hizmet Alımı usulü Güvenlikçi çalıştırmak ve günde 3 vardiya şeklinde çalıştırıldığı esas alındığında, 4 kişilik bir ekiple güvenlik hizmet alımı işi yapılması gerekmektedir. Bununla ilgili yaptığımız araştırmalarda kişi başı 2.870,27 aylık maliyet 4kişinin aylık maliyeti $2.870,27 \times 4 = 11.481,08\text{TL.}$ olup, yıllık maliyeti de $11.481,08 \times 12 = 137.772,96\text{TL.}$ maliyet çıkmakta olup, Güvenlikle ilgili bütçe buna göre yapılmalıdır.

b) Personel Giderleri

Bu kalem içerisinde personel maaş, sgk, yakacak, yönetim ve denetim kurulu huzur hakkı ödemeleri bulunmaktadır. 2016 yılı gerçekleşme miktarı **57.058,36 TL.** olmuştur. Bu durumda personel giderleri için asgari ücrete yapılan zamlarda dikkate alınarak bütçeye **90.000,00TL.** ayrılması uygun olacaktır.

c) Bakım Onarım Giderleri

Geçmiş yıllarda olduğu gibi bu yılda **30.000,00TL.** ayrılması uygun olacaktır. Yukarıda 1. maddede belirtilen zorunlu hizmetlerin bedeli bu hizmetlerden bil fiil yararlanan ev sahibi veya kiracılardan tahsil edilmektedir. **100,00TL+50,00TL. olan fon ve aidat kalemlerinin, Şubat 2017 ayından itibaren Güvenlik işi, Çevre Aydınlatma ve Çevre Düzenlemesi işi kabul edilmesi durumunda Genel Kurul tarafından görüşülerek aidatların artırılması veya bu işlerle ilgili ayrı bir bütçe yapılmasına karar verilmesi uygun olacağı görülmektedir.**

B) YÖNETİME YETKİ VERİLMESİ

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

C) YÖNETİM VE DENETİM KURULLARI HUZUR HAKLARININ BELİRLENMESİ

2017 yılı bütçe uygulamalarının sitemiz ve sakinlerimiz için yararlı olması dileği ile tüm Kat Malikleri Kurulu üyelerine saygılar sunarız.

Sait ÇOBAN
BAŞKAN

Metin DENİZ
SAYMAN ÜYE

Mustafa ARICAN
ÜYE