

GÖLKENT 1 SİTESİ

2016 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 yılından bu tarafa 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, site bahçesine çok miktarda ağaç ve gül dikilmesi 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 8.000,00TL. olacağı tahmin edilmektedir. Karar verildiği takdirde banka kredisi kullanılması uygun olacaktır.

2) Yatırım Giderleri ve Fon Aidatının Belirlenmesi

a) Asansör Bakım Onarım Giderleri

Asansör yönetmeliğine göre 2013 yılından bu tarafa ciddi eksiklikler giderilmiştir. (ortalama her asansörde 40 kalem) Sitemiz asansörleri eski tip asansör olduğu için, revizyon işlerinin yeni yılda da devam edeceği düşüncesiyle, bu iş için **20.000,00TL.** konulması uygun olacaktır.

b) Blok Girişleri ve Dairelere Görüntülü Diyafon Sistemi Kurulması

Site sakinlerimizin yoğun talepleri üzerine yapılan araştırmada, böyle bir sistemin kurulabilmesinin daire başına maliyeti yaklaşık 370,00TL. civarındadır. Bu iş için 370,00TLx142x1.18= **62.000,00TL.** ihtiyaç duyulacaktır.

c) Çevre Aydınlatmanın Yenilenmesi:

Aydınlatma direklerinin yenilenmesi, Led lambalar kullanılması halinde uzun vadede ciddi anlamda elektrik tasarrufu sağlanacağı düşüncesiyle bütçeye **50.000 TL.** konulması uygun olacaktır.

d) Sitemiz 1. Blok önüne merdiven yapılması

Blok giriş merdivenlerinin standartlara uygun olmadığı, uygun hale getirebilmek için yeni bir çalışma yapılması gerekmektedir.

e) Kamera Sisteminin yenilenmesi

Mevcut kamera sistemi eski tip (analog) olduğundan gece sağlıklı görüntü alınamamaktadır. Oysa yeni nesil HD-CVI (yüksek çözünürlük) sağlamaktadır. Yeni kamera sistemi kurulması halinde geceleri de net görüntü elde edilecektir. Karar verildiği takdirde bütçeye **8.000,00TL.** konulması uygun olacaktır.

f) Bloklarda Sığınak Giderlerinin Açılması

Sitemizde önceki yönetim tarafından yapılan drenaj çalışmalarında bloklarda (6 blok) sığınaklarda giderlerin kapalı olduğu tespit edilmiş olup, yeniden açılması gerekmektedir.

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 **100.000,00TL.** ayrılması uygun olacaktır.

i) Binaların bodrum katlarında her daire için 2-3 m2'lik depo yapılması

j) Beklenmeyen Giderler

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

Yukarıda 2. 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, **2016 yılında fon aidatının 100,00TL. olarak devam etmesi uygun olacaktır.**

Mantolamanın kabul edilmesi halinde, **100,00TL. olan fon aidatının Şubat 2016 ayından itibaren kaldırılması** ve yukarıda belirtilen zorunlu işler için banka hesaplarımızda bulunan paranın kullanılması uygun olacaktır.

3) İşletme Giderleri ve Aidatların Belirlenmesi

Genel Giderler, Personel Giderleri ve Bakım Onarım Giderlerinden oluşmaktadır.

a) Genel Giderler

Bu kalem içerisinde elektrik, su, doğalgaz, akaryakıt, kırtasiye, posta, noter, haberleşme, temizlik, muhasebe, gene kurul, vergi, resim ve harç ödemelerini kapsamakta olup, 2015 yılı içerisinde gerçekleşme miktarı 31.548,34TL.'dir.

2016 yılının ilk ayında elektriğe gelen zam ve daha sonra gelebilecek zamlar dikkate alınarak bütçeye 40.000,00TL. konulması uygun olacaktır.

b) Personel Giderleri

Bu kalem içerisinde personel maaş, sgk, yakacak, yönetim ve denetim kurulu huzur hakkı ödemeleri bulunmaktadır. 2015 yılı gerçekleşme miktarı 43.308,00TL. olmuştur. 2016 yılı içerisinde asgari ücretin artması ile birlikte bir çalışanın işverene maliyeti 1.935,00TL. olmuştur. Bu dönemde yeşil alanların korunması, bakımı, sulanması vb. işler için bir personel daha alınması uygun olacaktır. Böylece personel giderleri için 80.000,00TL. ayrılması uygun olacaktır.

c) Bakım Onarım Giderleri

Geçmiş yıllarda olduğu gibi bu yılda 30.000,00TL. konulması uygun olacaktır.

Yukarıda 3. maddede belirtilen zorunlu hizmetlerin bedeli bu hizmetlerden bil fiil yararlanan ev sahibi veya kiracılardan tahsil edilmektedir.

75,00TL. olan bu kalemin, Şubat 2016 ayından itibaren 100,00TL. olacağı uygun 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

2016 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

Namık ERMAN
ÜYE