**Site yönetiminde işletme projesi!**

Kat Malikleri Kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa yönetici veya Yönetim Kurulunun gecikmeksizin bir işletme projesi yapmaları gerekiyor.

Site yönetimi işletme projesinde anagayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları belirtiliyor.

Örneğin, yıllık yakıt gideri, yıllık kapıcı, kaloriferci, bekçi, bahçıvan giderleri ve bunların Sosyal Sigortalar Primlerinin yıllık tutarı gibi giderler işletme projesine ekleniyor.

**SİTE YÖNETİM İŞLETME PROJESİ ÖRNEĞİ**

…………..İli,……………ilçesi………………mahallesi…………..sokaktaki……..kapı nolu ………….apartmana ait İşletme Projesidir.

**A-GİDERLER**

 1- Yıllık yakıt gideri olarak………………TL.nın harcanacağı tahmin ve tespit edilmiştir.

2- Kapıcı ve kaloriferci ücreti aylık ………TL olup,yıllık kesin olarak ………TL.dir.

3- Sosyal Sigortalar primi yıllık kesin olarak ………………..TL.dir.

4- Anagayrimenkulün sigorta priminin yıllık kesin tutarı ………………TL.dir.

5- Anagayrimenkulün ortak yerlerinin ve tesislerinin bakım, korunma, onarım ve işletme giderleri yıllık tahmini …………………..TL.dir.

6- Kat Malikleri Kurulu kararı gereğince bahçenin ıslahı, tanzimi ve bakımı için görevlendirilecek bahçıvan için ödenecek aylık ……………TL.dır. Sigorta primide dahil olmak üzere yıllık tahmini ………………TL.dir.

7- Eskiyen posta kutuları, kapı zilleri merpen otomatiklerinin yenilenmesi için harcanacak miktar tahmini …………….TL.dir.

8- Yıllık PTT, Noter ve mahkeme masrafları tahmini ………….TL.dir.

9- Beklenmedik ve acil işler için tahmini ……………..TL.dir.

10- Böylece ana gayrimenkulün yıllık masrafı ………………….tahmini TL.dir.

**B-GELİRLER**

1- Bağımsız bölüm maliklerinin arsa paylarına göre ödeyecekleri aylık yakıt ücretleri aşagıda gösterilmiştir.

Bu miktarlar, katılma paylarına göre kesindir. Ancak,yakıt harcamaları dikkate alınarak ayrıca ilaveler yapılabilecektir.

Bağımsız Ödeyeceği

Bölüm No. Nev’i Maliki Miktar TL.

1 Dükkan ……………….. ……………

2 Konut ………………. ……………

2- Her kat maliki ; kapıcı ve kaloriferci olarak ayda ……………TL.ödeyecektir.

Her dükkan maliki, kapıcı ve kaloriferci ücreti olarak ayda ………….TL.ödeyecektir.

Her kat ve dükkan maliki bahçıvan ücreti olarak bir kereye mahsus olmak üzere……….TL.ödeyecektir.

3- Anagayrimenkulün ortak yerlerinin bakımı, korunma ve onarım giderleriyle ve tüm sigorta primleri için her bağımsız bölüm malikinden arsa payları esas alınarak ayda aşağıda gösterilen miktarda avans alınacaktır.

 Bağımsız Bölüm No. Nev’i Maliki Ödeyeceği Miktar TL.

 1 Dükkan ……………… ……………..

 2 Konut ……………… ……………..

4-Eskiyen posta kutuları, kapı zilleri ve merpen otomatiklerinin yenilenmesi için, konut maliklerinden eşit olarak ve bir defaya mahsus olmak üzere ……..TL.alınacaktır. Kendilerini ilgilendirmediği için dükkan malikleri bu giderlere katılmayacaktır.

5- PTT, Noter ve mahkeme giderleri için, her kat malikinden bir kereye mahsus olmak üzere ………TL.alınacaktır.

6- Beklenmedik ve acil işler için, arsa payları esas alınarak her kat maliklerinden ayda …….TL.alınacaktır.

7- Böylece, yıllık gider miktarı …………..TL.; yıllık gelir miktarı……………TL.olacak ve gelirlerimiz, giderleri tamamen karşılayacaktır.

8- Artan gelir olursa, gelecek yıla gelir olarak devredilecektir.

9- Tahminlerimiz üstünde masraf yapılması gerektiğinde veya fiyatlarda beklenmedik artışlar olduğunda, Kat Malikleri Kurulu’nun vereceği karara göre ek taleplerde bulunulacaktır.

10- Yönetici her bağımsız bölüm malikinden, sonuç olarak, her ay ödemesi gereken miktarı avans olarak tahsil edecek ve karşılığında tahsilat makbuzu verecektir. Kesin hesap yıl sonunda yapılacaktır.

11-Bu İşletme Projesi ../…/2011 tarihinde yönetici (veya Yönetim Kurulu) tarafından düzenlenmiş olup, bütün kat maliklerine ayrı ayrı tebliğ edilecektir.

12- Bu İşletme Projesine itirazı olanların tebliğinden itibaren 7 gün içinde Kat Malikleri Kurulu’na başvurması gerekmektedir.

13- Bu İşletme Projesi itiraz olunmazsa 7 gün sonra itiraz olunmuşsa Kat Malikleri Kurulu’nun karar tarihinden itibaren kesinleşmiş olacaktır.

 Bütün kat maliklerinin bilgilerine saygılarımla sunulur. ../../2014

Yönetici

Adı,Soyadı yazılıp imzalanır.

İşletme Projesi Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmışsa Yönetici ibaresi yerine aşağıdaki ibareler yazılır.

Başkan Üye Üye

Ad,soyad,imza Ad soyad,imza Ad,Soyad,imza