

05.01.2024

## NEVA PRESTİJ KONUTLARI YÖNETİM KURULUNUN 2023 YILI FAALİYET RAPORU

30.01.2022 tarihinde yapılan NEVA PRESTİJ KÖNUTLARI SİTESİ olağan Genel Kurulunda 2022 ve 2023 yılları için seçilen ve yetkilendirilen yönetim kurulumuz, tüm site kat maliklerinin ve sakinlerinin yönetimi olduğu bilinci ile yönetim içinde birbirine güven ve uyumu esas almış ve almaktadır. Bu nedenle yönetim kurulumuz, gerek personel ve yönetim arasındaki ilişkilerde, gerekse site sakinleri ve yönetim arasındaki ilişkilerde karşılıklı güven ve uyumu sağlamayı bu doğrultuda da her yönüyle şeffaf olmayı çok önemli bir yönetim anlayışı olarak esas almıştır. Görev süresi içerisinde Yönetim Kurulumuz, Kat Mülkiyeti Kanunu, Site Yönetim Planı ve Genel Kurul kararları çerçevesinde çalışmalarını yürütmüştür. Görevi devraldığımız tarihten itibaren önceliğimiz, zorunlu hizmetlerin yürütülmesi, zorunlu ödemelerin yapılması ve yasal zorunlulukların yerine getirilmesinin yanında, harcamalarda maksimum tasarruf sağlanarak elde edilen tasarruflarla sitemizin ihtiyaç ve eksikliklerinin giderilmesi için çaba harcanmıştır.

Genel Kurulda Yönetim Kurulumuza verilen görev ve yetkiye dayanarak ve Kat Mülkiyeti Kanununa göre 2023 yılında yapılan çalışmalar aşağıda özet olarak belirtilmiştir.

Yönetim Kurulumuz, 06.01.2023 tarihli bilançoya göre bir önceki yönetim dönemimizin banka hesaplarında bulunan 109.922,25-TL. ve kasada bulunan 48,18.-TL. nı, Bilgisayarlı muhasebe sistemini, karar defterini, muhasebe defter ve belgelerini devir alarak 2023 yılı görevine başlamıştır.

Tüm muhasebe kayıtları Akbank ile online bağlantılı olarak çalışan muhasebe programımız ile tutulmuş ve takip edilmiştir. Şeffaf yönetim anlayışımıza uygun olarak her ay gelir ve giderlerimizi gösteren bilançolar düzenlenmiş ve bu bilançolarımız ilan panolarımızda ve internet web sayfamızda yayınlanarak, kat maliklerimize ve site sakinlerimize duyurulmuştur. Sakinlerimizin borç ve ödemeleri sürekli olarak web sayfamızda kişiye özel olarak yayınlanmış ve yayınlanmaktadır. Sakinlerimiz kendi şifreleri ile giriş yaparak kendileri ile ilgili borçlarını ve ödemelerini direkt olarak görebilmişlerdir. Ayrıca SMS sistemimiz ile gerekli bilgilendirme ve duyurularımız yapılmış ve yapılmaktadır.

1. 2023 yılında 02.01.2024 tarihine kadar 1.517.522,08.-TL. Tahsilat yapılmıştır. Bu tahsilatın:

- 1.009817,36.-TL. Aidatlardan,
- 478.661,64.-TL. Kaldırılan ve sıcak su ödemelerinden,
- 29.043,09.-TL. Zamanında ödenmeyen aidat gecikme faizlerinden elde edilmiştir.

2. 2023 yılında 2022 yılından devreden 109.922,25.-TL. ve 2023 yılında toplanan 1.517.522,08.-TL. aidat, yakıt ve faiz gelirlerinden, 02.01.2024 tarihi itibarıyla toplam 1.551.833,51.-TL. Harcama yapılmıştır.

2023 yılında yapılan harcamalar:

777.928,64 TL. Personel Giderleri(Güvenlik personeli ve görevli maaşları, Site görevlimiz Erkan ÖZER'in 6 yıl 1 ay 5 günlük kıdem tazminatı olarak 24.10.2023 tarihinde 89.229.-TL., SGK primleri ile huzur hakları için ödeme yapılmıştır.

419.782,00-TL. BAŞKENTGAZ'a Doğalgaz ödemesi yapılmıştır.

87.458,10 TL. ENERJİSA'ya elektrik ödemesi yapılmıştır.

121.922,87 TL. ASKİ'ye su ödemesi yapılmıştır.

17.209,44.-TL. Temizlik malzemeleri ve 2 adet paspas arabası alınmıştır.

10.209,70.-TL. Her ay doğalgaz faturaları geldiğinde, ısı pay ölçerlerin okumasını yapan ve

her dairenin ısınma ve sıcak su bedellerini hesaplayan FREKANS Enerji firmasına ödemiştir.

102.065,55 TL. Bakım onarım gideri yapılmıştır. Bu kapsamda: 32.779,30.-TL. Sitemizdeki asansörün periyodik olarak aylık bakımları ve onarımları yaptırılmış, 2023 yılında Artı- Bel firmasının yaptığı muayenede asansörlerimiz mavi etiket almıştır.. Binaların, elektrik tesisatlarının bakım ve onarımları, jeneratörün bakım ve onarımları, çatıların bakım ve onarımları, hidroforların, kalorifer kazanlarının, kazan brülörlerinin, devir daim motor ve pompalarının, kazan dairelerinin havalandırması için kapılara 7 adet menfez takılması, kamera ve diafon sistemlerinin bakım ve onarımları için harcanmıştır. A Blok bodrum katına, kapıcı dairesine ve toplantı salonuna dışarıdan sızan suların önlenmesi için B Blok arkasındaki

yağmur suyu rögarları temizletilmiş,, boruların içine inşaat zamanında dolmuş ve donmuş akışı engelleyen beton parçaları temizletilmiştir. Akış hızını artırmak için rögar bacaları birer metre yükseltilmiştir.

Ödemeler özellikle doğalgaz, su, elektrik, telefon, sosyal Güvenlik Kurumu primleri ile ücretler ve diğer ödemelerin tamamı gecikmeden zamanında yapılmış hiçbir gecikme faizi ödemişdir.

Genel olarak özetle belirttiğimiz harcamalardan sonra 02.01.2024 tarihi itibarıyla banka hesaplarımızda 73.424,79.-TL. Kasamızda 2.234,21.-TL. Mevcut olup 2024 yılına devretmiştir. Ödenmeyen 2024 yılına devreden borcumuz bulunmamaktadır. İcra ve haciz işlemlerinden yasal faizler hariç 28.000.-TL. ve tahsilatı devam eden 157.000.-TL. Aİdat alacağımız mevcuttur.

### 2024 YILI AİDATLARI :

Hepimizin malumu olduğu üzere, Ocak 2023 de aidatların belirlenmesinde esas olan asgari ücret 01 Ocak 2024 tarihinden itibaren % 49 oranında artırılmıştır. Bunun yanında elektrik ve su fiyatları 2023 yılında ortalama %55 oranında zamlanmıştır. Sitemizde toplam 24 adet elektrik motoru 24 saat çalışmaktadır. Ülkemizde 2023 yılında yaşanan enflasyona bağlı olarak temizlik malzemesi fiyatları, bakım onarım ücretleri, bakım onarımlarda kullanılan sıhhi tesisat, inşaat, elektrik malzemesi fiyatları ile işçiliklerde ortalama % 90 oranında zamlanmıştır. 2024 yılı içinde de bu gün itibarıyla oluşan yüksek fiyatların, enflasyon artışına paralel olarak maalesef sabit kalmayarak yükselmeye devam edeceği anlaşılmaktadır.

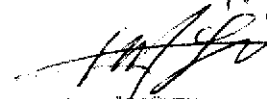
Bu gün için asgari ücretli bir çalışanın işverene maliyeti kıdem tazminatı payı dahil aylık 26.500.-TL. dir. Güvenlik firması ile 2024 yılında üç daimi personel ile görev yapmak üzere % 46,5 artışla 63.000.-TL. na anlaşma yapılmıştır. Bunun yanında Site görevlisi maaşı, SGK primleri ve kıdem tazminatı da yasal olarak asgari ücretle aynı oranda artmış aylık maliyeti 26.500.-TL. çıkmıştır. Aylık elektrik ve su faturalarımız 30.000.-TL. na yükselmiştir. Bu durumda 2024 yılı aylık giderlerimizin enflasyona bağlı olarak yıl içinde fiyatlar ve asgari ücret zamlanmazsa, OCAK 2024 AYI FİYAT VE ÜCRETLERİNE GÖRE tahminen bakım onarımlar dahil aylık 138,600.-TL. Olacağı değerlendirilmektedir. Bu aylık giderin 5,000.-TL. nin banka hesaplarımızdaki bakiyeden, yıl içinde yapacağımız tasarruflardan ve aidat gecikme faizlerinden, Kalan kısmının ise Kat Mülkiyeti Kanununa göre daire büyüklükleri ve OCAK 2024 AYI FİYAT VE ÜCRETLERİ BAZ ALINARAK %39 artışla yeniden belirlendiğimiz, aşağıda belirtilen miktarlarda aylık olarak toplanacak toplam 133.749.-TL. Aidatlarla karşılayabileceğimizi değerlendiriyoruz.

### Buna göre 2024 yılı aidatlarının 2023 yılına göre %39 artışla:

897.-TL olan aidatların	1.246.-TL.
926.-TL olan aidatların	1.287.-TL.
1007.-TL olan aidatların	1.400.-TL.
1022.-TL olan aidatların	1.421.-TL.
1044.-TL. olan aidatların	1.452.-TL.
1173.-TL. olan aidatların	1.631.-TL.
1071.-TL. olan aidatların	1.488.-TL.
1078-TL. olan aidatların	1.498.-TL.
1268.-TL. olan aidatların	1.763.-TL

Olarak belirlenmesini, 2024 yılı içinde asgari ücretin, elektrik ve su fiyatlarının bütçemizden karşılanamayacak oranda artması halinde, hizmetlerin aksamadan ve zamanında yapılabilmesi için asgari ücret, elektrik ve su fiyatlarının ortalama artış oranlarını aşmamak üzere aidatların makul düzeyde yeniden belirlenmesi ve toplanması için yönetim kuruluına yetki verilmesini genel kurula arz ve teklif ediyoruz.

Genel Kurul toplantımızın başarılı geçmesi ve sitemize hayırlı olması dileklerimizle. Arz ederiz.



Metin ÖZGÜVEN

Ynt. Kri. Başkanı

SİTE YÖNETİM KURULU

Hikmet ATALAY

Bşk. Yrd.

Enver ATALAY

Muhasip Üye