

NEVA PRESTİJ KONUTLARI YÖNETİM KURULUNUN 2022 YILI FAALİYET RAPORU

30.01.2022 tarihinde yapılan NEVA PRESTİJ KONUTLARI 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 2022 yılında yapılan çalışmalar aşağıda özet olarak belirtilmiştir.

Yönetim Kurulumuz, 14.01.2022 tarihli bilançoya göre bir önceki yönetim dönemimizin banka hesaplarında bulunan 28.968.-TL. ve kasada bulunan 1.340.-TL. ni, Bilgisayarlı muhasebe sistemini, karar defterini, muhasebe defter ve belgelerini devir alarak 2022 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. 2022 yılında 06.01.2023 tarihine kadar toplam 930.910,35.-TL. Tahsilat yapılmıştır. Bu tahsilatın:
564.962,88.-TL. Aidatlardan
346.681,07.-TL. Kalorifer ve sıcak su ödemelerinden
19.266,40.-TL. Zamanında ödenmeyen aidat gecikme faizlerinden elde edilmiştir.
2. 2022 yılında 2021 yılından devreden 30.308,79.-TL. ve 2022 yılında toplanan 930.910,35.-TL. aidat, yakıt ve faiz gelirlerinden, 06.01.2023 tarihi itibarıyla toplam 855.278,24.-TL. Harcama yapılmıştır.

2022 yılında yapılan harcamalar:

353.554,50 TL. Personel Giderleri(Güvenlik personeli ve görevli maaşları, SGK primleri ile huzur hakları için ödeme yapılmıştır.

289.729,-TL. Başkentgaz'a Doğalgaz ödemesi yapılmıştır.

79.317,10 TL. ENERJİSA'ya elektrik ödemesi yapılmıştır.

78.565,47 TL. ASKİ'ye su ödemesi yapılmıştır.

9.547,61.-TL. Temizlik malzemeleri ve el dezenfektanı maddeleri alınmıştır.

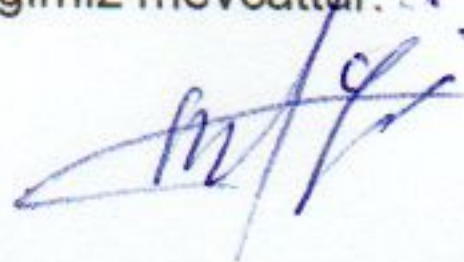
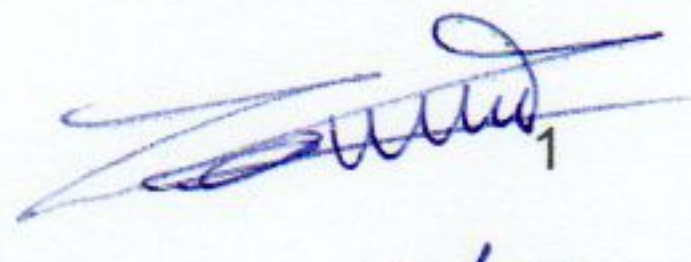
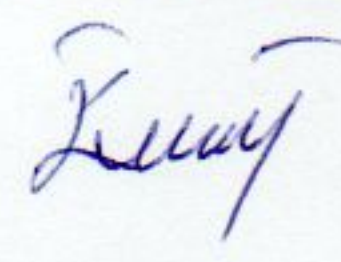
6.070,50.-TL. Her ay doğalgaz faturaları geldiğinde, ısı pay ölçerlerin okumasını yapan ve her dairenin sarfiyatına göre ısınma ve sıcak su bedellerini hesaplayan FREKANS Enerji firmasına ödeme yapılmıştır.

28.121,18 TL. Bakım onarım gideri yapılmıştır. Bu kapsamda: 13.713,26.-TL. Sitemizdeki 4 asansörün periyodik olarak aylık bakımları ve onarımları yaptırılmış 2022 yılında Artı- Bel firmasının yaptığı kontrolde kırmızı ve sarı etiket verilen asansörlerin revizyonu yaptırılmış, B bloktaki bir asansörün çelik halatları değiştirilmiş ve mavi etiket alınmıştır. Binaların, elektrik tesisatlarının bakım ve onarımları, jeneratörün bakım ve onarımları, çatıların bakım ve onarımları, hidroforların, kamera ve diafon sistemlerinin bakım ve onarımları için harcanmıştır.

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

Aidat ve yakıt ödemelerini zamanında yapmayan bir daire sahibi hakkında icra işlemi yapılmış ödeme yapmadığı için de dairesine ve üzerlerine kayıtlı tüm gayrimenkullerine haciz koydurulmuş, haciz kararları tapu kayıtlarına işlenmiştir. Borçlunun icra takibindeki borcuna mahsuben kısmi ödeme olarak 4.000.-TL. tahsil edilmiştir.

Genel olarak özetle belirttiğimiz harcamalardan sonra 06.01.2023 tarihi itibarıyla banka hesaplarımızda 109.892.-TL. Kasamızda 48.-TL. Mevcut olup 2023 yılına devretmiştir. Bu miktardan Ocak 2023 ayı giderleri yapılacak ve kıdem tazminatı ödemeleri için bankada 45.000.-TL tutarında altın hesabı açtırılacaktır. Ödenmeyen 2023 yılına devreden borcumuz bulunmamaktadır. İcra ve haciz işlemlerinden yasal faizler hariç 22.000.-TL. ve tahsilatı devam eden 70.000.-TL. Aidat alacağımız mevcuttur.

2022 YILI AİDATLARI :

Hepimizin malumu olduğu üzere, Ocak 2022 de aidatların belirlenmesinden sonra asgari ücret 01 Temmuz 2022 tarihinden itibaren % 30 oranında artırılmış olmasına rağmen bu artış aidatlara yansıtılmamıştır. Asgari ücretin son olarak 01 Ocak 2023 tarihinden itibaren de %55 oranında artırılması sonucu asgari ücret artışı %95 e ulaşmıştır. Bunun yanında elektrik ve su fiyatları %125-150 oranında zamlanmıştır. Sitemizde toplam 19 adet elektrik motoru 24 saat çalışmaktadır. Ülkemizde 2022 yılında yaşanan yüksek enflasyona bağlı olarak temizlik malzemesi fiyatları, bakım onarım ücretleri, bakım onarımlarda kullanılan sıhhi tesisat, inşaat, ve elektrik malzemesi fiyatları da ortalama % 150 oranında zamlanmıştır. 2023 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 hariç aylık 12.500.-TL. dir. Güvenlik firması ile 2023 yılında üç daimi personel ile görev yapmak üzere % 55 artışla 32.500.-TL. na anlaşma yapılmıştır. Bunun yanında Site görevlisi maaşı, SGK primleri ve kıdem tazminatı da yasal olarak asgari ücretle aynı oranda artmış aylık maliyeti 14.000.-TL. çıkmıştır. Aylık elektrik ve su faturalarımız 22.000.-TL. na yükselmiştir. Bu durumda **2023 yılı aylık giderlerimizin enflasyona bağlı olarak yıl içinde fiyatlar ve asgari ücret zamlanmazsa, OCAK 2022 AYI FİYAT VE ÜCRETLERİNE GÖRE tahminen bakım onarımlar dahil aylık 83.500,-TL. Olacağı değerlendirilmektedir.** Bu aylık giderin 1.259.-TL. sınırı banka hesaplarımızdaki bakiyeden, yıl içinde yapacağımız tasarruflardan ve aidat gecikme faizlerinden, Kalan kısmının ise Kat Mülkiyeti Kanununa göre daire büyüklükleri ve OCAK 2023 FİYAT VE ÜCRETLERİ BAZ ALINARAK %66 artışla yeniden belirlediğimiz aşağıda belirtilen miktarlarda aylık olarak toplanacak toplam 82.241.-TL. Aidatlarla karşılayabileceğimizi değerlendiriyoruz.

Buna göre 2023 yılı aidatlarının %66 artışla:

462.- TL olan aidatların	766.-TL.
477.-TL. olan aidatların	792.-TL.
519.- TL olan aidatların	861.-TL.
526.-TL. olan aidatların	874.-TL.
538.-TL. olan aidatların	893.-TL.
604.-TL. olan aidatların	1003.-TL.
551.-TL. olan aidatların	915.-TL.
555-TL. olan aidatların	921.-TL.
653.-TL. olan aidatların	1084.-TL.


Olarak belirlenmesini, 2023 yılı içinde asgari ücretin, elektrik ve su fiyatlarının bütçeden 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 kuruluna yetki verilmesini genel kurula arz ve teklif ediyoruz.

2023 yılı Genel Kurul toplantımızın başarılı geçmesi dileklerimizle. Arz ederiz.



Metin ÖZGÜVEN

Ynt. Krl. Başkanı

YÖNETİM KURULU


Hikmet ATALAY

Bşk.Yrd.


Enver ATALAY

Muhasip Üye