Konu: Sitemiz işletme bütçesi ve işletme bütçesinin bağımsız bölümler arasında dağılımı ve gider avanslarının (aidat) belirlenmesi hakkında

Değerli Sinpaş Bosphorus City Kat Malikleri/Site Sakinleri,

21 Haziran 2025 tarihinde yapılan Kat Malikleri Olağanüstü Genel Kurulu neticesinde seçilen temsilciler kurulunca belirlenen Merkez Yürütme Kurulu (MYK) üyelerinin talebi ve görevlendirmesi neticesinde yapılan idari ve mali durum değerlendirmesi sonrasında;

İŞLETME PROJESİ VE İŞLETME BÜTÇESİ

Sitemizin mevcut işletme projesi ve bu projenin bir parçası olan işletme bütçesi ile sürdürülebilir idari ve mali yapının mümkün olmadığı tespit edilmiş olup; 2025 yılı sonuna kadar geçerli olmak üzere yeni bir işletme projesi hazırlanmıştır. Aşağıda temel nedenleri belirtilen;

- Personel ücretlerinin bölge rayiçlerinin altında olması sebebiyle nitelikli personel istihdamında yaşanan güçlükleri ortadan kaldırmak adına bazı personel ücretlerinde güncelleme yapılması ihtiyacı,
- Sitemizin hizmet kalitesine yönelik beklentilere layıkıyla karşılık verebilmek adına bazı hizmet gruplarında yer alan personel kadro sayılarında artış yapılması ihtiyacı,
- Enerji ve su tüketim giderlerine yönelik olarak dönem içerisinde yapılan ücret artışları, mevzuat düzenlemeleri gibi sebeplerle bu gider kalemlerinde bütçe karşılıklarının artırılması ihtiyacı,

nedenlerine bağlı olarak güncel bağımsız bölümlerden talep edilen **işletme bütçesi gider avansları toplamının (işletme bütçesinin) %35,19** oranında artırılması gerektiği tespit edilmiştir.

GİDER AVANSLARININ (AİDATLARIN) BELİRLENMESİ

Hazırlanan yeni işletme projesinde yer alan işletme bütçesinin bağımsız bölümlere gider avansı (aidat) olarak dağılımı hususunda kesinleşen yargı kararları sebebiyle geçmiş dönemlerde başvurulan **paylaşım yönteminde değişiklik yapılması zaruri hale gelmiştir.**
Bundan önceki işletme dönemlerinde, dolayısıyla bugüne kadar belirlenmiş aidat tutarlarında bağımsız bölüm metrekare değerleri ile ilişkili "Ortak Giderlere Katılım Oranları" nispetinde bağımsız bölümler arasında gider taksimi yapılmış ve gider avansları (aidatlar) belirlenmekteydi.

Ancak sırasıyla;

- Kat maliklerimizden bazılarının açmış olduğu dava hakkında 25.04.2024 tarihinde **Küçükçekmece 2.Sulh Hukuk Mahkemesince'**nin 2023/147 esas sayılı dosya hakkında 2024/711 nolu gerekçeli kararı,
- İstinaf yoluna gidilen karar hakkında 24.12.2024 tarihinde **Bölge Adliye Mahkemesi 34.Hukuk Dairesi'**nin 2024/3424 sayılı dosya hakkında 2024/2704 nolu onaya kararı,

ile bağımsız bölümler arasında m2 değerleri üzerinden aidat dağılımının yapılamasının kesinleşen yargı kararı ile doğru olmadığı anlaşılmıştır.
Yargı sürecinden anlaşıldığı üzere, kat maliklerinin veya onların temsilcisi durumunda bulunan blok temsilcilerinin temsil ettikleri bağımsız bölüm sayılar esas alınarak sitemizdeki tüm bağımsız bölüm sayısının 4/5 i oranında temsil ile yönetim planında yer alan paylaşım yönteminden farklı bir paylaşım yöntemi uygulanabileceği, aksi halde yönetim planında belirlenen paylaşım yöntemine göre paylaşım yapılması gerektiği anlaşılmaktadır. Bu hususta mevcut blok temsilcilerinin oluşturduğu toplu yapı temsilciler kurulunda bugüne kadar yürürlükte olan paylaşım yöntemiyle devam edilmesi taleplerini ortaya koyan blok temsilcileri olmasına rağmen, ilgili blok yapıların temsilcileri bağımsız bölümlerin 4/5 i oranında bir çoğunluk sağlayamamış olmaları neticesinde yönetim planının 11.4 e 11.5 maddelerinde yer verilen paylaşım usulünce aidatların belirlenmesi kaçınılmaz olmuştur.

Buna göre, sitemizde görevli idari, teknik, temizlik, güvenlik, bahçıvan gibi **görevli personellerin giderleri bağımsız bölümler arasında EŞİT; anılan giderler dışında kalan giderlerin ise bağımsız bölümler arasında "ORTAK GİDERLERE KATILIM ORANLARI" nispetinde** belirlenerek, tespit edilen iki gider payının toplamı ile bağımsız bölümlerin gider avansları (aidat tutarlar) tespit edilmiştir. Her bir bağımsız bölüm için tespit edilen aidat tutarları işletme projesi ekinde sizlerle paylaşılmıştır.

Saygılarımızla

1 AĞUSTOS – 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ İŞLETME BÜTÇESİ AİDAT HESAPLAMA YÖNTEMİ ÖRNEĞİ

A - GİDER PAYLARININ HESAPLANMASI

GİDERLERE KATILIM KONUSU	GİDERLER (TL)	MAHSUP EDİLECEK GELİRLER (TL)	AİDATA KONU GİDER (TL)	PAYLAŞIMA KONU DEĞERLER	BİRİM DAĞILIM PAYLARI
EŞİT DAĞITILAN GİDERLER	8.543.003	366.320	8.176.683	2827 BAĞIMSIZ BÖLÜM	2892,35 TL / DAİRE
ASANSÖRÜ GİDERLERİ	485.000	20.797	464.203	335.915 M2	1,38 TL / M2
ASANSÖR GİDERLERİ VE EŞİT GİDERLER DIŞINDA KALAN GİDERLER	9.297.909	398.690	8.899.219	349.843 M2	25,44 TL / M2

B- AİDAT HESAPLAMA ÖRNEKLERİ

ÖRNEK DAİRE: 60 M2 (ASANSÖR BULUNAN BLOKTA)

EŞİT PAYI		=2.892,35 TL
ASANSÖR PAYI	= 60 M2 X 1,38 TL / M2	=82,80 TL
DİĞER GİDERLER PAYI	= 60 M2 X 25,44 TL/ M2	=1.526,40 TL
	TOPLAM	**= 4.501,55 TL**

ÖRNEK DAİRE: 95 M2 (ASANSÖR BULUNMAYAN BLOKTA)

EŞİT PAYI		=2.892,35 TL
ASANSÖR PAYI		=0 TL
DİĞER GİDERLER PAYI	= 95 M2 X 25,44 TL/ M2	=2.416,80 TL
	TOPLAM	**= 5.309,15 TL**