

ELİT YAŞAM PARK SİTESİ 2026 YILI İŞLETME PROJESİ

ANKARA İli, Etimesgut İlçesi, Yeni Bağlıca Mahallesi Çambayırı Caddesi No:141 adresinde bulunan Elit Yaşam Park Sitesi Yönetimi İşletme Projesidir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 37'inci maddesi gereği 01 Ocak 2026-31 Aralık 2026 tarihleri arasında tahmini Gelir ve Gider durumuna ait detaylar, Ek'te bulunan "2026 Yılı Tahmini Bütçe Hesabı" tablosunda detaylı bir şekilde gösterilmiştir ve birlikte muhafaza edilecektir

Bu kapsamda;

1. Isınma ve Sıcak Su kullanım bedelleri ısı pay ölçer sistemine göre faturalandırıldığından, Kazan dairesi işletme giderleri, site aidat hesaplanmasında gider kalemi olarak gösterilmemiştir. Oturanların daire metrekaresine göre, Isınma ve Sıcak Su giderleri için ödeyecekleri aylık aidatlar aşağıda belirtilen esaslar dâhilinde belirlenip tahsil edilecektir.

a. 2026 yılı hesap döneminde de sitede ikamet eden oturanlar, Isı giderlerinin paylaştırılması hizmeti alınan firma tarafından aylık olarak faturalandırılan ısınma ve sıcak su bedellerini, Site Yönetiminin (Akbank/Etlik Şubesi IBAN:TR370004600402888000007019) hesabına, hesap değişikliği durumunda yönetim kurulu tarafından duyurulacak yeni hesaba belirtilen vadede ödenecektir.

b. Vadesi içerisinde ödenmeyen ısınma ve sıcak su sarfiyat bedellerine aylık % 5 gecikme cezası uygulanacak ve gerektiğinde ilgilisi hakkında icra takip işlemi başlatılabilecektir.

c. Sitemizin Merkezî ısıtma sistemlerinde toplam ısıtma giderlerinin % 70'i bağımsız bölümlerin ölçülen ısı tüketimlerine göre paylaştırılır. Toplam ısıtma giderlerinin % 30'u ortak kullanım mahalleri, sistem kayıpları, asgari ısınma ve işletme giderlerinden kaynaklı ısı giderleri olarak bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına göre paylaştırılacaktır. (Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik Madde 8)

d. Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmeliğinin 11/1. maddesinde "Bağımsız bölümlerin ısı veya sıcak su payları, gider paylaşım belgesi düzenlenmesi döneminde bir ekipmanın arızalanması veya benzer bir sebepten dolayı doğru bir şekilde ölçüm yapamaması yüzünden belirlenemiyor ise paylar, söz konusu bölümlerin tüketimleri esas alınarak bina yöneticisi, bina yönetim kurulu, enerji yöneticisi, bölgesel ısı dağıtım ve satış şirketlerince veya yetkilendirilmiş ölçüm şirketlerince belirlenecektir.

e. Isı paylaşımları ile ilgili yönetmeliğin 5/6. Maddesinde "Merkezi sistemlerde ısıtma yapılan bağımsız bölümlerdeki mahal sıcaklıklarının **15°C olacak şekilde** ayarlanacaktır." İfadesi yer almaktadır. Yönetimin yapacağı tespitler doğrultusunda; asgari mahal sıcaklığının sağlanamamış olması, sistemden kaynaklı sayaç arızaları, sayacın okunamaması ve sayacın herhangi bir tüketim değeri vermemesi gibi benzer durumlarda" hak sahiplerine yönetmelikler gereği eş değer kullanım alanına sahip bağımsız bölüm kullanıcıları tüketim değerine istinaden Ortalama Emsal (Kıyas) Değer uygulanacaktır.

ELİT YAŞAM PARK SİTESİ 2026 YILI İŞLETME PROJESİ

2. Daire Genel Aidat (Avans) tutarlarının; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 20'nci maddesindeki esaslara göre, tüm giderlerden her kat malikine düşecek (Eşit ve Arsa Payı oranında) miktar dikkate alınarak, tahmini bütçenin müzakeresi sonucunda genel kurul tarafından uygun görülecek miktarlarda belirlenerek toplanacaktır.

- a. Belirlenen site aidatı her ayın son günü bitimine kadar, Site Yönetiminin (Akbank/Etlik Şubesi IBAN:TR370004600402888000007019) banka hesabına, hesap değişikliği durumunda yönetim kurulu tarafından duyurulacak yeni hesaba belirtilen vadede ödenecektir.
- b. Vadesi içinde ödenmeyen aidat bedellerine aylık %5 gecikme cezası uygulanacak ve gerektiğinde ilgilisi hakkında icra takip işlemi başlatılabilecektir.

3. Daire Demirbaş Aidat (Avans) tutarlarının; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 20'nci maddesindeki esaslara göre, tüm giderlerden her kat malikine düşecek (Arsa Payı oranında) tahmini miktar dikkate alınarak, tahmini bütçenin müzakeresi sonucunda genel kurul tarafından uygun görülecek miktarlarda belirlenerek toplanacaktır.

- a. Belirlenen demirbaş aidatları belirlenen ayların son günü bitimine kadar, Site Yönetiminin (Akbank/Etlik Şubesi IBAN: TR680004600402888000195999) banka hesabına, hesap değişikliği durumunda yönetim kurulu tarafından duyurulacak yeni hesaba belirtilen vadede ödenecektir.
- b. Vadesi içinde ödenmeyen aidat bedellerine aylık %5 gecikme cezası uygulanacak ve gerektiğinde ilgilisi hakkında icra takip işlemi başlatılabilecektir.

4. Tahmini bütçeye göre aidat gelirlerinin, yıl içinde işletme idame giderlerini karşılayacağı değerlendirilmektedir. Ancak olağanüstü bir durum halinde belirlenen gelirlerin, giderleri karşılamaması halinde gerekçeleri belirtilmek suretiyle site sakinlerinden ek aidat toplanmasına genel kuruldan alınacak yetki ile yönetim kurulunca karar verilebilecektir.

5. İşletme Projesinde belirtilen demirbaş harcamaları dışında zorunlu nedenlerle veya kat maliklerinin talepleri üzerine yeni bir demirbaş alımı söz konusu olması halinde genel kuruldan alınacak yetki ile yönetim kurulu kararı alınmasını müteakip, kat maliklerine yapılacak duyuru sonrasında ilave demirbaş aidatı toplanabilecektir.

6. 2026 yıl sonunda artan gelir söz konusu olması halinde site aidatı/demirbaş aidatı olarak devredecek olup, bir sonraki yılın tahmini bütçe hesaplanmasında dikkate alınacaktır.

7. Zaruri hallerde; Genel ve Demirbaş aidat hesapları arasında sonradan mahsubu yapılmak koşuluyla hesaplar arası virman yapılabilecektir. (Örnek; Doğalgaz fatura ödemesi için yakıt hesabında yeterli bakiye olamaması halinde, demirbaş hesabından yeterli bakiyenin virmanı sağlanacaktır.)

8. Apartman görevlilerinin, Elektrik, Su, Doğalgaz ve Isınma ve Sıcak Su kullanım bedellerinin nasıl ödeneceği Kat Malikleri Olağan Genel Kurulunda alınacak karara göre uygulanacaktır.

7. Kesinleşen işletme projesi veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları, İcra ve İflas Kanununun 68 inci maddesinin 1 inci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılacaktır.

ELİT YAŞAM PARK SİTESİ 2026 YILI İŞLETME PROJESİ

8. Kesinleşen işletme projesinde site sakinleri, payına düşen aidat tutarını vade tarihinden önce ödemesi gerekmektedir. Vadesinde ödenmeyen aidatlara (Genel, Isınma ve Sıcak Su ve Demirbaş) aylık %5 (Beş) gecikme cezası uygulanacaktır.

9. Aidatların vadesi geçtikten sonra en geç 15 gün içerisinde ödenmemesi halinde ilgisine haber verilmeksizin ilamsız icra takip işlemi başlatılabilecektir. Ödenmeyen aidatlardan kiracı ile birlikte ev sahipleri de 634 sayılı kat mülkiyeti kanunun 20'nci maddesi gereği müteselsilsen sorumlu olacaktır.

10. Site sakini olan kiracıya tebliğ edilen işletme projesi kat malikine de tebliğ edilmiş sayılır. Kiracılar işletme projesini kat malikine bildirmek durumundadır.

11. Kiracının evi tahliye etmesi halinde ev sahibi tarafından site yönetimi bilgilendirilerek, kiracının ilişkisinin kesilmesi sağlanacaktır. Kiracıların ödemediği aidat ve gecikme cezalarından kat malikleri sorumludur.

12. Bir önceki yıldan borcu olan kat maliki/kiracı, işletme projesinin tebliğinden itibaren bir ay içerisinde gecikme faizi ile birlikte borçlarını ödemek durumundadır. 18/01/2026

Ek-1 : 2026 Yılı Tahmini Bütçe Hesabı

SİTE YÖNETİM KURULU*İmzalı*

Enes KUL
Başkan

İmzalı

Cem ÇAMLI
Başkan Yrd.

İmzalı

Tuncay ARSLAN
Muhasip