

06.01.2026

NEVA PRESTİJ KONUTLARI YÖNETİM KURULUNUN 2025 YILI FAALİYET RAPORU

28.01.2024 günü saat 13.00 de sitemizin A bloğu toplantı salonunda olağan olarak toplanan genel kurulumuz da 2024 ve 2025 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 2025 yılında yapılan çalışmalar aşağıda özet olarak belirtilmiştir.

Yönetim Kurulumuz, 03.01.2025 tarihli bilançoya göre bir önceki yönetim dönemimizin banka hesaplarında bulunan 15.765,14 TL. ve kasada bulunan 136.138 -TL. ni, Bilgisayarlı muhasebe sistemini, karar defterini, muhasebe defter ve belgelerini devir olarak 2025 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 maliklerimiz 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. 2025 yılında 05.01.2026 tarihine kadar 3.897.902.- TL. Tahsilat yapılmıştır. Bu tahsilatın:

2.082.699,- TL. Aidatlardan,

1.1701.210,-TL. Kalorifer ve sıcak su ödemelerinden,

38.869,- TL. İcra tahsilatlarından,

75.123,-TL. Zamanında ödenmeyen aidat gecikme faizlerinden elde edilmiştir.

2. 2025 yılında 2025 yılı ocak ayından devreden 15.785,14TL. ve 2025 yılında toplanan 3.897.902.- TL. aidat, yakıt, icra ve faiz gelirlerinden, 05.01.2026 tarihi itibarıyla toplam 3.689.978,-TL. Harcama yapılmıştır.

2025 yılında yapılan harcamalar:

1.516.181,-TL. Personel Giderleri olarak (Güvenlik personeli ve görevli maaşları, SGK primleri için) ödeme yapılmıştır.

827.680.- TL. BAŞKENTGAZ'a Doğalgaz ödemesi yapılmıştır.

179.435,-TL. ENERJİSA'ya elektrik ödemesi yapılmıştır.

433.544,- TL. ASKİ'ye su ödemesi yapılmıştır.

3.959,- TL. Temizlik malzemeleri ve maddeleri alınmıştır.

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

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

662.330.- TL. Bakım onarım gideri yapılmıştır. Bu miktarın 503.390.- TL. tüm dairelerdeki ısı pay ölçerlerin değişim bedeli olarak FREKANS ENERJİ Firmasına ödenmiştir. Bu kapsamda sitemizdeki 4 asansörün periyodik olarak aylık bakımları ve onarımları yaptırılmış, 2025 yılında Artı- Bel firmasının yaptığı muayenede asansörlerimizin hepsi mavi etiket almıştır. Binaların, elektrik tesisatlarının bakım ve onarımları, jeneratörün bakım ve

onarımları, çatıların bakım ve onarımları, hidroforların, kalorifer kazanlarının, kazan brülölerinin, devir daim motor ve pompalarının, kamera ve diyafon 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 ödemişmiştir.

Genel olarak özetle belirttiğimiz harcamalardan sonra 05.01.2025 tarihi itibarıyla banka hesaplarımızda 14.623.-TL. Kasamızda 345.225.-TL. Mevcut olup 2025 yılına devretmiştir. Ödenmeyen 2026 yılına devreden borcumuz bulunmamaktadır. İcra ve haciz işlemlerinden yasal faizler hariç 26.000.-TL. ve tahsilatı devam eden 113.000.-TL. Aidat alacağımız mevcuttur.

2026 YILI AIDATLARI :

Her yılın malumu olduğu üzere, aidatların belirlenmesinde esas unsur olan asgari ücret 01 Ocak 2026 tarihinden itibaren brüt % 44,5 oranında artırılmıştır. Bunun yanında elektrik ve su fiyatları 2025 yılında ortalama %50 oranında zamlanmıştır. Sitemizde toplam 24 adet elektrik motoru aralıksız 24 saat çalışmaktadır. Ülkemizde 2025 yılında yaşanan enflasyona bağlı olarak temizlik malzemesi fiyatları, bakım onarım ücretleri, bakım onarımlarda kullanılan sıhhi tesisat, inşaat, elektrik malzemesi fiyatları ile işçilikler de ortalama % 50 oranında zamlanmıştır. 2026 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 44.000.-TL. dir. Güvenlik firması ile 2026 yılında üç daimi personel ile görev yapmak üzere % 44,5 artışla 120.000.-TL. na anlaşma yapılmıştır. Bunun yanında Site görevlisi maaşı, SGK primleri ve kıdem tazminatı da yasal olarak asgari ücretle aynı oranda artmış aylık maliyeti 44.000.-TL. çıkmıştır. Aylık elektrik ve su faturalarımız 130.000.-TL. na yükselmiştir. Bu durumda 2026 yılı aylık giderlerimizin enflasyona bağlı olarak yıl içinde fiyatlar ve asgari ücret zamlanmazsa, OCAK 2026 AYI FİYAT VE ÜCRETLERİNE GÖRE tahminen bakım onarımlar dahil aylık 262.000.-TL. Olacağı değerlendirilmektedir. Bu aylık giderin 13.000.-TL. nin banka hesaplarımızdaki bakiyeden, yıl içinde yapacağımız tasarruflardan ve aidat gecikme faizlerinden, Kalan kısmının ise Kat Mülkiyeti Kanununa göre daire büyüklükleri ve OCAK 2026 AYI FİYAT VE ÜCRETLERİ BAZ ALINARAK % 40 artışla yeniden belirlenmiştir, aşağıda belirtilen miktarlarda aylık olarak toplanacak toplam 249.000.-TL. Aidatlarla karşılayabileceğimizi değerlendiriyoruz.

Buna göre 2026 yılı aidatlarının 2025 yılına göre %40 artışla:

1.658.-TL. olan aidatların	2.321.-TL.
1.712.-TL. olan aidatların	2.397.-TL.
1.862.-TL. olan aidatların	2.607.-TL.
1.890.-TL. olan aidatların	2.646.-TL.
1.931.-TL. olan aidatların	2.703.-TL.
2.169.-TL. olan aidatların	3.037.-TL.
1.979.-TL. olan aidatların	2.771.-TL.
1.993.-TL. olan aidatların	2.790.-TL.
2.345.-TL. olan aidatların	3.283.-TL.

Olarak belirlenmesini, 2026 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 kuruluna yetki verilmesini genel kurula arz ve teklif ediyoruz.

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


Metin ÖZGÜVEN

Ynt. Krl. Başkanı

SITE YÖNETİM KURULU

Hikmet ATALAY

Bşk.Yrd.

Enver ATALAY

Muhasep Üye