**APARTMAN İŞLETME PROJESİ ÖRNEĞİ**

**İŞLETME PROJESİ**

**......................APARTMANI MAYIS 2012-MAYIS 2012 DÖNEMİ İŞLETME PROJESİDİR**
........................Apartmanı Mayıs 2011-Mayıs 2012 dönemine ait;YAKIT-ELEKTRİK-SU- KAPICI-BAKIM-ONARIM-VE BİLİMUM ORTAK GİDERLERE ait hesaplamalar ve her gider kalemine ait tutarlar ve ..... dairelik apartmanımızın daire başına düşen aylık avans miktarları;aşağıdaki şekilde belirlenerek ...,....,2012 Pazar günü yapılan apartman olağan genel kurulunda görüşülerek kabul edilmiştir.

**HESAPLAMALAR**
 **1-YAKIT HESAPLAMASI**:2011-2012 kış döneminde ısı merkezimizde ..... lt.yakıt tüketilmiş olup ve bedeli ödenmiştir. Yakıt almaya başladığımız,ekim 2011'te yakıtın litre birim fiyatı ...TL iken periyodik artışlarla Şubat 2011'de ......-TL ye yükselmiştir.
Yakıt fiyatlarındaki enflasyon artışı yaklaşık olarak %70 olmuştur.Türkiye şartları gözönünde bulundurulduğunda, enflasyonun bu rakamın altına düşmeyeceği bilinen birgerçektir.En iyimser tahminle hesaplansa bile %20'nin altına düşmeyeceğinden,hesaplamalar %20 enflasyon farkı ilave edilerek yakıt fiyatları tespit
edilmiştir.
Bugünkü yakıt birim fiyatı = .......-TL.
Enflasyon farkı % 20 = ........-TL.
.......-TL. Ortalama yakıt fiyatı.

Geçirdiğimiz kış döneminin uzun sürmesi nedeniyle ...... ay boyunca yakıt tüketilmiş, tasarrufa özen gösterilerek daire başına ...... lt.yakıtla ısınılmaya çalışılmıştır,ısı merkezinin verimsizliği,binamızın eksik izolasyonundan dolayı ısı kayıpları nedeniyle ısınmama veya yeterli ısıya ulaşmama gibi şikayetler 21 mayıs 2012 günü yapılan genel kurulda değerlendirilerek ,homojen bir ısınma ve % 20 civarında bir yakıt tasarrufu sağlamak amacıyla ısı merkezine otomotik kontrol sistemi taktılması konusunda gerekli çalışmaların 2006 yılı yaz döneminde yapılmasına karar alınmıştır.
Bu açıklamalara göre dairelerin yıllık ve aylık yakıt giderleri hesaplandığında;
Yıllık tüketim = ........lt.X ...........TL = ...........-TL : 24 = ...........TL.12 Ayda
Ödendiğinde, ..........TL : 12 = ...........TL Aylık yakıt aidatı.
Hesaplar tahnmini olduğundan yaklaşık olarak ........-TL.-olarak belirlenmiştir.

**2-SU GİDERLERİNİN HESAPLANMASI** : Su tüketiminde tasarruf edilerek daire başına .... metreküp'den hesaplandığında .....m3 X .......TL = ....-TL olarak belirlenmiş olup,aidatlarla birlikte alınması kararlaştırılmıştır.

**3-ELEKTRİK GİDERLERİNİN HESAPLANMASI** : Yine aynı dönemlerde ısı merkezi dahil,24 daireli apartmanımızın elektrik tüketiminin yıllık ......... Kw olduğu gelen faturalardan tesbit edilmiştir.Buna göre daire başına aylık elektrik tüketimi ........ Kw :24 ortalama = ......... Kw : 12 ay = oda ortalama ....... Kw olarak belirlenmiştir.Ancak tasarrufa özen göstermek şartıyla (çocuklarımızın asansörle oynamaları,aydınlatmaları gereksiz kullanmaları vb.) % 10 tasarruf öngörülerek ,....... Kw tüketim üzerinden hesaplanmıştır.
Elektrik birim fiyatları bu gün için ..........TL civarındadır...........TL X .....Kw = ..........TL.aylık elektrik gideri aidatlarla birlikte alınması kararlaştırılmıştır.

**4-KAPICI GİDERLERİNİN HESAPLANMASI** : Bilindiği üzere apartmanımızda bir kapıcı-kaloriferci çalışmaktadır.Apartmanımıza yıllık olarak .........-TL.ye malolmaktadır.Bu günkü fiyatlarla daire başına aylık ...........-TL : 24 = .............TL. : 12 = ..........-TL.düşmektedir.Asgari ücretin arttırılması da gözönüne alınarak,uygulama zamanı belli olmadığı için ortalama olarak daire başına aylık ...........TL aidatlarla birlikte alınması kararlaştırılmıştır.

**5-BAKIM-ONARIM GİDERLERİNİN HESAPLANMASI**: Geçirdiğimiz bir yıllık dönem içerisinde asansör,ısı,elektrik ve su gibi hayati önem taşıyan tesislerin aylık periyodik bakımlarının muntazam yapılması görev olmaktan ziyade yasa gereğidir.Bu tesislere ait genel gider ...........-TL. civarındadır.enflasyon farkı ilave edildiğinde önümüzdeki dönemde en az ............-TL.lik bakım onarım gideriyle karşılaşacağı düşünülerek (yüksek masraflı bir arıza olmadığı takdirde) hesaplanarak daire başına aylık ortalama ..........-TL.aidatlarla birlikte alınmasına karar verilmiştir.

**6-ÖNGÖRÜLMEYEN GİDERLER :** Bilindiği üzere,bu gibi toplu yaşanan binalarda beklenmedik ve harcanılması kaçınılmaz olan giderler olabilmektedir. Bunları kısaca belirtmek gerekirse;temizlik,küçük veya orta boylu onarımlar,PTT,ulaşım,noter ücreti,kırtasiye ücreti gibi çeşitli giderler sıralanabilir.Bu giderler için daire başına aylık ...........TL.aidatlarla birlikte alınmasına karar verilmiştir.

**YAPILAN HESAPLAMALARA GÖRE KALEMLERİN TOPLAMI DAİRE BAŞINA DÜŞEN
GİDERİN ADI AYLIK MİKTAR :**

1-YAKIT GİDERİ .......
2- SU GİDERİ ......
3- ELEKTRİK GİDERİ .........
4- KAPICI GİDERİ ............
5- BAKIM-ONARIM GİDERİ ......
6- ÖNGÖRÜLEMEYEN GİDERLER .......

**TOPLAM ..........**

**ÖDEME PLANI :**

21 HAZİRAN 2011...............................
21 TEMMUZ 2011...............................
21 AĞUSTOS 2011..............................
21 EYLÜL 2011....................................
21 EKİM 2011.....................................
21 KASIM 2011...................................
21 ARALIK 2011..................................
21 OCAK 2012....................................
21 ŞUBAT 2012...................................
21 MART 2012....................................
21 NİSAN 2012....................................
21 MAYIS 2012...................................

**TOPLAM ..... .......**

Bir dairenin yıllık aidatlar toplamı = .......-TL. (Farklı büyüklükteki dairelere farklı bedeller düşüyorsa belirtilecek)
Yıllık genel toplam = ........-TL X 24 daire = ................-TL
(................... TL.) 21.05.2012

......................... **APARTMANI YÖNETİM KURULU**

Başkan                   Üye                      Üye
............................ ............................ ........... imzalar.

**NOT 1**: İşletme projesinde gider ve gelirleri genel açıdan göstermek kadar dairelere ne kadar hangi aylarda düştüğünü yazmak (farklı özellikteki daireler varsa hepsine düşen miktarları göstermek) problemleri önlemek açısından çok önemlidir.
 **NOT 2**:Proje Olağan Genel kurulun yöneticiye verdiği görevler doğrultusunda hazırlandıktan sonra daire maliklerine imza karşılığı teslim edilir.7 gün içinde itiraz edilmez ise kesinleşmiş olur.(İtiraz edilirse yeniden tek gündem ile Olağanüstü genel kurul toplanır itiraz görüşülüp karara bağlanır)