

İŞLETME PROJESİ

Madde 37 – (Değişik 13/04/1983-2814/12 md.) Kat malikleri kurulunca kabul edilmiş işletme projesi yoksa yönetici gecikmeksizin bir işletme projesi yapar. Bu projede özellikle:

a-Ana gayrimenkulün bir yıllık yönetiminde tahmini olarak gelir ve gider tutarları.

b-Tüm giderlerden her kat malikine,bu kanunun 20.maddesindeki esaslara göre düşecek tahmini miktar.

c-Tahmini giderlerle diğer muhtemel giderleri karşılamak üzere her kat malikinin 20.maddedeki esaslara göre vermesi gereken avans tutarı gösterilir.

Bu proje,kat maliklerine veya bağımsız bölümden fiilen yararlananlara imzaları karşılığında veya taahhütlü mektupla bildirilir.Bildirimden başlayarak yedi gün içinde projeye itiraz edilirse durum kat malikleri kurulunda incelenir ve proje hakkında karar verilir;gerekirse yeni proje hazırlanır.

Kesinleşen işletme projeleri veya kat malikleri kurulunun işletme giderleri ile ilgili kararları,icra ve iflas kanununun 68.maddesinin 1.fıkrasında belirtilen belgelerden sayılır.

ONAYLANMAMIŞ İŞLETME PROJESİ

Ana gayrimenkulün işletme projesinin yönetici tarafından,kat maliklerinden birine veya bir kısmına tebliğ edilmeden yürürlüğe konulması halinde İşletme projesi geçersiz olur;

İşletme projesinin iptali için,kat maliklerinden birinin sulh hukuk mahkemesi hakimliğine verdiği dilekçe örneği "dilekçe örnekleri" sayfasında yer almaktadır.

İŞLETME PROJESİ YAPARKEN DİKKAT EDİLECEKLER

1. Bir sene önceki reel giderleri mümkün mertebe detaylandırarak inceleyin.
2. Özellikle yakıt giderlerini TL üzerinden değil sarf edilen (ton kömür-metreküp doğalgaz-litre mazot olarak) değerlendirip enflasyonu dikkate alarak birim fiyatları ile çarparak projeye yansıtın.
3. Apartman sakinlerinden tekrar tekrar para istememek için umulmadık giderler için % 15 gibi bir değerde ek para koyun.
4. Personel zamlarını proje zamanından önce yıllık olarak belirleyin.Emekli olacaklar için kıdem tazminatlarını dikkate alın.
5. Apartman sakinlerinin çoğunluğunun itiraz edeceği Lüks Projelerden kaçının.
6. Yıllık işletme projesinin dışında Apartmanınıza 10 yıllık bir bakım ve onarım MASTER-PLANI yapın (dış cephenizi yenileteceğiniz,çatınızı aktaracağınız , gibi) büyük ve masraflı kalemleri önceliklerini belirleyerek yıllara yayınız. Dolayısı ile bakım fonları kurarak insanları zorlamadan para toplayabilirsiniz.
7. Batılı ülkeler daire değerinin % 1,5-2 kadar bir kısmını bakım ve onarıma ayırmaktadır. Arabalarımızın bakımları ise yıllık ortalama % 6 dolayındadır. Binanızın değerinin %1 ini en az bakım ve onarıma ayırınız.
8. Zamanında yapılan küçük bakım ve onarımların büyük masrafları önleyeceğini unutmayınız.
9. Lüks ve değişiklik niteliğindeki proje kalemlerini çoğunluk sağlarsanız dahi tek bir dairenin itirazı halinde dahi yapamayacağınızı göz ardı etmeyiniz.
10. Projeyi taahhütlü mektup veya imza karşılığında vermeniz gerekmektedir.Şayet bir dairenin birden fazla sahibi varsa her birine ulaştırmanız gerekir.
11. Kat malikleri kurulunca tespit edilen işletme projesine itiraz hukuken kabul değildir.
12. Genel gider aylık avans paylarının ilgisinden alınabilmesi için işletme projesinin kesinleşmiş olması şarttır.
13. Yönetici tarafından yapılan işletme projesi tebliğ üzerine itiraz olmamışsa kesinleşir.