

## DAP ADAM KULE MALİKLERİNE

İstanbul ili, Kartal ilçesi, 142 pafta, 2586 ada ve 447 parsel üzerinde inşa edilen Dap Adam Kule Site Yöneticiliğinin 3. Olağanüstü Kat Malikleri Mali Genel Kurul Toplantısı 23 Ocak 2022 Pazar günü saat 11.00 de Dap Adam Kule Yönetim Ofisinde yapılacaktır.

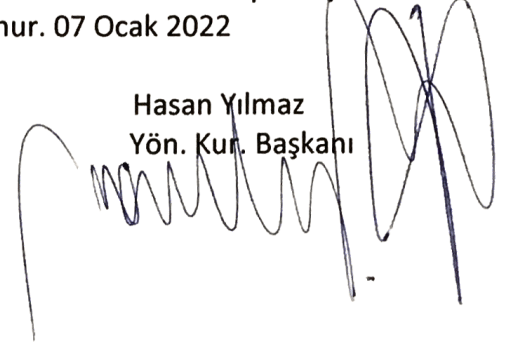
Bu toplantıda Kat Mülkiyet Kanunu 30. Maddede işaret edilen gerekli çoğunluk sağlanamadığı takdirde yine aynı kanun ve aynı madde uyarınca, ikinci toplantı nisap aranmaksızın 30 Ocak 2022 Pazar günü aynı gündem ve aynı saatte aynı yerde yapılacaktır.

Kat Mülkiyet Kanunu 2. Madde (a) bendinde tarif edilen tüm maliklerin bu toplantıya iştirak etmeleri veya kendilerini temsil ettirmeleri önemle rica olunur. 07 Ocak 2022

### G ü n d e m :

- 1) Açılış, Saygı Duruşu ve Yoklama
- 2) Divan Heyetinin Seçimi ve Heyete Tutanakları  
İmzalama Yetkisi Verilmesi
- 3) Gündemin Okunması ve Gündeme İlave Edilecek  
Maddelerin Oylanması
- 4) 01.07.2021-31.12.2021 dönemi Gelir/Gider Bilançosunun  
Okunması ve Yönetim Kurulunun ibrası.
- 5) 2022 İşletme Projesinin Görüşülmesi
- 6) Ortak Giderlere Katılım Avanslarının Belirlenmesi
- 7) Yeni Demirbaş bütçesinin görüşülmesi.
- 8) Dilekler ve Kapanış

Hasan Yılmaz  
Yön. Kur. Başkanı



İLETİŞİM : 0553 763 70 10 Ruhan Hanım

## DAP ADAM KULE KAT MALİKLERİ KURULU

### DİVAN BAŞKANLIĞINA

Dap Adam Kule Sitesinin 23/30 Ocak 2022 tarihlerinde yapılacak 3. Olağanüstü Kat Malikleri Mali Genel Kurul Toplantısında şahsımı temsil etmeye, lehte ve aleyhte oy kullanmaya Sayın ..... vekil tayin ettim.

ADI SOYADI :

DAİRE NO :

Saygıdeğer Kat Maliklerimiz/Sakinlerimiz,

Bilindiği üzere sizler için güvenlik, temizlik, peyzaj, aydınlatma/ısıtma, teknik hizmetlerini en iyi biçimde sürdürebilmek için çalışmalarımız aralıksız olarak devam etmektedir.

Pandemi döneminde de, maske, dezenfektan ve ortak alanlarımızın dezenfektasyonu gibi aldığımız hızlı ve yerinde aksiyonlarla İstanbul'un en güvenli sitelerinden biri olarak sizlerin sağlığı için resmi kuruluşlarla koordineli önlemlerimiz de sürmektedir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planımız esasları doğrultusunda aidat bedellerimiz 2021 yılında aidata esas avans niteliğinde ki aylık bütçe 216.431,46 TL olarak uygulanmıştır.

2021 yılında elektriğe ortalamada % 21, suya % 15 zam gelmiştir. 2022 yılı için ise; asgari ücrete ortalamada % 50, elektriğe ortalamada % 120 (Ortak alan sayaç tüketimlerimiz 150 kwh üzerinde olduğu için), suya ortalamada % 20 zam gelmiştir. Diğer hizmet ve mallarda da dövizdeki yükseliş nedeniyle ortalamada % 40-60 oranında artış olmuştur.

*Bu doğrultuda 2022 Bütçe hazırlıkları yapılırken, tüm detaylar göz önünde bulundurularak, alınabilecek her tür olası tasarruf tedbirleri alınmıştır. Sözleşmeli Hizmet alınan firmalarla sözleşmelerinde belirtilen artış oranı (Tefe+Tüfe)/2= %57,98 uygulanmayarak müzakerelerle maksimum %30-40 bandında tutulmuştur.*

*2021 yılında 216.431,46 TL /ay olan toplam işletme giderimiz, 2022 yılı için 363.153,41 TL /Ay olarak belirlenmiştir. Yönetim Planımız madde 21'e uygun olarak birim X tutarı 590,86 TL olan aidat bedellerimiz 991,41 TL olarak uygulanacaktır.*

Elektrik aylık ortalaması 35.000 TL olarak bütçede öngörülmekle birlikte gelebilecek olan artışlar öngörülememektedir. Dolayısı ile bu tutarın üzerine gelebilecek artışlar ayrıca yansıtılacaktır. Bahse konu dönem içerisinde ise, yatırım bütçemiz 180.205,10 olarak gerçekleşmiş, bu tutarın 116.200 TL'si 2021 yılında tahakkuk ettirilmiştir.

**2022 yılı için de ısıtma/soğutma sayaçlarının 3516 Sayılı Kanun kapsamında kalibrasyon işlemlerinin yaptırılması kanuni zorunluluktur. Bu işlemin maliyeti yapılan piyasa araştırmaları doğrultusunda 325.000 TL öngörülmüştür.**

Bunun yanı sıra 2022 yılı demirbaş ve yatırım bütçesi için 382.700 TL. öngörü yapılmıştır.

Bu bağlamda;

2021 gerçekleşen Yatırım Bütçesi için	:	63.955,10 TL
2022 Demirbaş/Yatırım Öngörü Bütçesi için	:	382.700,00 TL
<u>Isıtma/Soğutma Sayaçlarının Kalibrasyon İşlemi için</u>	:	<u>325.000,00 TL</u>
<b>Toplam</b>	:	<b>771.655,10 TL</b>

Bu tutarın 343 bağımsız bölüme yansması 2.249,72 TL'dir. Bu tutar, daire sahibinin carisine işlenerek borçlandırılacaktır. Arzu eden daire sahibimiz bu tutarı İki eşit taksitte (28 Şubat, 31 Mart 2022 Son ödeme tarihlerine kadar) ödeyebilecektir.

Bilgilerinize sunar, sağlıklı günler dileriz.

Saygılarımızla,

**DAP ADAM KULE YÖNETİCİLİĞİ**

<b>2022 YILI ÖNGÖRÜ YATIRIM VE DEMİRBAŞ BÜTÇESİ</b>		
Paratoner		₺2.500,00
Kayar Kapı		₺45.000,00
Duyuru Panosu 6 ad. 4'lü, 6 Ad. 2'li		₺6.000,00
Cem Sayaç (343 AD) YAKLAŞIK 350 HESAPLANDI		₺245.000,00
Sayaç Kalibrasyonu 343 x 224 TL		₺80.000,00
Cephe Asansörü Paraşüt Emniyet Sistem Değişimi		₺30.000,00
İlave hvz şezlong ADET?		₺20.000,00
İlave hvz sehpa		₺2.000,00
Kargo Dolabı (resepsiyona)		₺2.200,00
Havuz Bay Bayan Soyunma Odası dolap (4'lü kilitli Z dolap)		₺25.000,00
Havuz korkuluk & turnike		₺250.000,00
<b>2022 YILI YATIRIM VE DEMİRBAŞ ÖNGÖRÜ BÜTÇESİNDEN TOPLANACAK TUTAR</b>		<b>707.700,00</b>



**DAP ADAM KULE YÖNETİCİLİĞİ**  
**01.01.2022 / 31.12.2022 BÜTÇESİ**

PERSONEL TANIMI		BÜTÇE 2022		
ADAM KULE		SAYI	BİRİM AYLIK	TOPLAM AYLIK
<b>YÖNETİCİ EKİP</b>				
YÖNETİM KURULU BAŞKANI		1	10.750,00	10.750,00
YÖNETİM KURULU ÜYESİ		0	-	-
İŞLETME MÜDÜRÜ		1	13.593,72	13.593,72
YÖNETİCİ ASİSTANI/MUHASEBE		1	7.782,53	7.782,53
DANIŞMA/RESEPSİYON		1	5.879,14	5.879,14
HUKUK MÜŞAVİRLİĞİ		1	4.593,75	4.593,75
MALİ MÜŞAVİR		1	708,00	708,00
MUHASEBE PROGRAM ÜCRETİ		1	472,00	472,00
İSG		1	500,00	500,00
YOL		3	430,00	1.290,00
YEMEK		4	650,00	2.600,00
BAYRAM İKRAMİYESİ		3	200,00	600,00
RESMİ TATİL / FAZLA MESAI		3	350,00	1.050,00
KIDEM VE İHBAR		3	1.000,00	3.000,00
YÖNETİM FİRMASI DANIŞMANLIK BEDELİ		1	23.600,00	23.600,00
<b>TOPLAM YÖNETİM</b>		<b>5</b>		<b>76.429,23 TL</b>
<b>TEKNİK İŞLETİM</b>				
ELEKTRİK TEKNİSYENİ		0	-	-
MEKANİK TEKNİSYENİ		1	10.268,09	10.268,09
YEMEK		1	650,00	650,00
YOL		1	430,00	430,00
BAYRAM İKRAMİYESİ		1	200,00	200,00
RESMİ TATİL / FAZLA MESAI		1	350,00	350,00
KIDEM VE İHBAR		1	1.000,00	1.000,00
<b>TOPLAM TEKNİK PERSONEL MALİYETİ</b>		<b>1</b>		<b>12.008,09 TL</b>
<b>GÜVENLİK EKİBİ</b>				
GÜVENLİK ŞEFİ		0	9.434,43	-
VARDİYA AMİRİ		0	-	-
CCTV		0	-	-
GÜVENLİK GÖREVLİSİ		7	8.589,82	60.128,71
YEMEK		7	650,00	4.550,00
YILLIK İZİN-KIDEM- RESMİ TATİL		7	1.115,00	7.805,00
<b>TOPLAM GÜVENLİK MALİYETİ (KDV DAHİL)</b>		<b>7</b>		<b>72.483,71 TL</b>
<b>TEMİZLİK VE SERVİS HİZMET EKİBİ</b>				
TEMİZLİK GÖREVLİSİ		3	7.664,00	22.992,00
YOL		3	-	-
YEMEK		3	650,00	1.950,00
YILLIK İZİN-KIDEM- RESMİ TATİL		3	1.000,00	3.000,00
<b>TOPLAM TEMİZLİK PERSONEL MALİYETİ (KDV DAHİL)</b>		<b>3</b>		<b>27.942,00 TL</b>
<b>TOPLAM PERSONEL GİDERLERİ</b>		<b>16</b>		<b>189.742,93 TL</b>
<b>GENEL TOPLAM (KDV DAHİL)</b>				<b>189.742,93 TL</b>
<b>DEĞİŞKEN GİDERLER KONUT YAPI GRUBU</b>				
ELEKTRİK	BRÜT M2			35.000,00
DOĞAL GAZ	BRÜT M2			0,00
SU	BRÜT M2			6.000,00
JENERATÖR YAKITI	BRÜT M2			600,00



<b>PERİYODİK VE ARIZI BAKIMLAR</b>	<b>BRÜT M2</b>			<b>47.012,98</b>
ASANSÖR BAKIMLARI	BRÜT M2	5	1.874	9.370,00
HİDRAFOR VE SİRKÜLASYON POMPALARI	BRÜT M2	1	1.000	1.000,00
YANGIN POMPALARI	BRÜT M2	1	1.000	1.000,00
ZAYIF AKIM (YANGIN ALGILAMA, ACİL ANONS, CCTV, KARTLI GEÇİŞ,	BRÜT M2	1	3.000	3.000,00
KAZAN BAKIMLARI	BRÜT M2	1	1.033	1.032,50
VRV DIŞ ÜNİTE BAKIM	BRÜT M2	62	500	31.000,00
KAPALI DEVRE KİMYASAL ŞARTLANDIRMA	BRÜT M2	1	0	0,00
TV VE UYDU SİSTEMİ	BRÜT M2	1	100	100,00
DİYAFON SİSTEMLERİ	BRÜT M2	1	150	150,00
JENERATÖR BAKIMLARI	BRÜT M2	1	160	160,48
SOĞUTMA KULESİ BAKIMLARI	BRÜT M2	1	0	0,00
KULLANIM SUYU ŞARTLANDIRMA SİSTEMİ	BRÜT M2	1	200	200,00
<b>YASAL TEST VE MUAYENELER</b>	<b>BRÜT M2</b>			<b>1.062,50</b>
ASANSÖR PERİYODİK KONTROL	BRÜT M2	5	113	562,50
YANGIN SİSTEMLERİ PERİYODİK KONTROL	BRÜT M2	1	250,00	250,00
BASINÇLI KAPLAR PERİYODİK KONTROL	BRÜT M2	1	250,00	250,00
ELEKTRİK TESİSATI UYGUNLUK KONTROLÜ	BRÜT M2	1	350,00	350,00
HAVUZ AYLIK ÖLÇÜM	BRÜT M2	1	250,00	250,00
ORTAM ÖLÇÜMLERİ	BRÜT M2	1	0,00	0,00
<b>DIŞARIDAN SAĞLANAN TEKNİK HİZMETLER</b>	<b>BRÜT M2</b>			<b>36.500,00</b>
KALORİMETRE VE SU SAYACI ONARIM VE YEDEK PARÇA GİDERİ	BRÜT M2	1	8.000	8.000,00
İNŞAI VE MİMARİ BOYA, BAKIM, ONARIM VE İŞÇİLİK	BRÜT M2	1	20.000	20.000,00
ARIZA BAKIM ONARIM	BRÜT M2	1	1.500	1.500,00
DIŞ CEPHE TEMİZLİK / YILDA 2 KEZ	BRÜT M2	1	7.000	7.000,00
<b>TEKNİK SARF MALZEME</b>	<b>BRÜT M2</b>			<b>5.500,00</b>
<b>YEDEK PARÇALAR</b>	<b>BRÜT M2</b>			<b>1.500,00</b>
ORTAK ALAN SİGORTASI	BRÜT M2			13.000,00
ÖNGÖRÜLMİYEN	BRÜT M2			4.000,00
HAVUZ SARF MALZEME ve KİMYASAL	BRÜT M2			5.000,00
<b>TEMİZLİK SARF MALZEME BLOKLAR VE SOSYAL ALANLAR</b>	<b>BRÜT M2</b>			<b>6.500,00</b>
<b>PEYZAJ BAKIM VE İLAÇLAMA HİZMETLERİ</b>	<b>BRÜT M2</b>			<b>1.650,00</b>
PEYZAJ BAKIM VE MEVSİMLİK ÇİÇEK EKİMİ	BRÜT M2			1.000,00
İLAÇLAMA HİZMETLERİ	BRÜT M2			650,00
<b>YÖNETİM OFİSİ GENEL GİDERLERİ</b>	<b>BRÜT M2</b>			<b>9.485,00</b>
<b>DEĞİŞKEN GİDERLER TOPLAMI</b>				<b>173.410,48 TL</b>
<b>TOPLAM BUTÇE GİDERLERİ</b>				<b>363.153,41 TL</b>