

Apartman ve Site Sakinlerinin Dikkatine;**AİDATLARA YAPILAN ZAMLARLA İLGİLİ ÖNEMLİ AÇIKLAMA**

Son zamanlarda gerek yazılı gerekse görsel basında apartman ve site aidatları ile ilgili çok fazla yorum yapılmaya başlandığını görüyoruz. Özellikle de yöneticiler üzerinden yapılan asılsız ithamlar söz konusu. Bu nedenle bizler, **TESYÖN** – “Uluslararası Tesis Yöneticileri Derneği” olarak konuyla ilgili resmi bir açıklama yapma gereği duyduk.

Hem yönetici meslektaşlarımız hakkındaki haksız önyargıları hem de doğru bilenen yanlışları düzeltmek isteriz.

İşletme bütçesi 1 (bir) yıllık gider öngörüsüdür. Sene başında 2 (iki) adet bütçe hazırlanır. Birisi hem malik (evin tapudaki sahibi) hem de kiracıların sorumlu olduğu giderlerden oluşan “**İşletme Bütçesi**”, diğeri ise sadece maliklerin sorumlu olduğu; tesisin yenilenmesi, demirbaş eksiklerinin giderilmesi, vb. nedenlerle oluşturulan “**Yatırım Bütçesi**” dir. Her iki bütçe de yönetim planında ayrıca bir tarih belirtilmediyse sene başında genel kurul yapılarak onaylanır. Eğer geçici yönetim söz konusu ise 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince herhangi bir sunum/toplantı yapılmasına gerek kalmaksızın geçici yönetim kurulu tarafından onaylanarak uygulamaya konur.

Ancak bundan iki yıl öncesine kadar yıllık bir gider öngörüsünde bulunmak mümkün iken son yıllarda içinde bulunduğumuz ulusal ekonomik durumumuz ara dönemlerde ek bütçe yapılmasını gerektirdi. Bunlardan biri de 2022 temmuz ayında asgari ücrete yapılan ara zamdan kaynaklanmaktadır. Yıl ortasında yapılan zamlara ilişkin çok fazla şikayet aldık. Ancak hükümet tarafından yapılan resmi bir asgari ücret zammı oldu ve dolayısı ile yol, yemek, işveren maliyetlerinin de artmış olması site giderlerinin de artmasına neden oldu.

Şimdi yine yeniden bir yılın daha başındayız. Ancak bu sefer 2023’e daha da zor koşullarda başlıyoruz. Nedeni de EYT statüsündeki site personelinin emeklilik başvuruları. Site/apartman sakinlerinin yüksek aidat şikayetlerinden kaçınmak isteyen yönetim kurullarının, aidatları düşük tutabilmek için birçok yerde kıdem ve ihbar fonu oluşturmadığını biliyoruz. Biz profesyonel yöneticiler durumun önemini ve gerekliliğini izah etmeye çalışsak dahi farklı meslekler icra eden site/apartman sakinlerinden oluşan yönetim kurulları çoğu zaman bu fonu oluşturmuyorlar.

Mevcut durumumuzu analiz edersek; asgari ücrete %54,6 oranında zam yapıldığı için, eğer aidat dışı gelirler ve birikim söz konusu değilse, bütçenin çoğunluğunu personel giderleri oluşturduğu için 2023 aidatlarına %50’nin altında bir zam yapılması mümkün değildir. Hükümet tarafından açıklanan en düşük enflasyon oranı yıllık %64 dür. Bu da dışarıdan alınan güvenlik, yemek, havuz bakımı, kamera bakımı, kimyasal, sarf malzeme, kazan bakımı, yangın tüplerinin dolumu, vb. yüzlerce kalemdeki giderleri aynı oranda artırmaktadır. Ayrıca yıllık bakımlar ve arıza onarımları esnasında çıkabilecek dövize endekli yedek parça, sarf malzeme teminlerinde de döviz artışlarından kaynaklı ek maliyetler ortaya çıkacaktır. Enerji giderleri (elektrik, doğalgaz) yıl içerisinde zamlanırsa ki muhtemel bir olasılık, asgari ücrete yıl ortasında yapılacak bir zam sene başında öngördüğümüz giderlerde artış yaratacağı için aidatlara da ara bir zam yapılmasını gerektirebilir. Bu nedenle aslında aidat değil “Gider Avans Payı” denilmektedir. Önce sakinlerden avans topluyor sonra mahsup ediyoruz, arada bir fark olması durumunda bunu bir sonraki dönemde talep ediyoruz.

Site/apartman sakinlerinin endişelerini içtenlikle anladığımızı belirtiyoruz. Ne yazık ki hayatımızın içinde olan her türlü giderimiz çok fazla arttı. Marketlerde yaşanan artışlar, yönetimlerin hizmetlerini sunabilmek için aldıkları ürünlere de aynı şekilde yansımaktadır. Evinizin giderleri nasıl %100’ün üzerinde bir artış gösteriyor ise site/apartman aidatlarına yapılan %65-%100 arasındaki bir zam kabul edilir bir düzeydir. Ancak %100’ün üzerinde zam yapılan yerlerde bir usulsüzlük olduğunu düşünüyorsanız lütfen derneğimize başvurun ve alanında uzman yöneticilerden oluşan komisyonumuz tarafından bir inceleme yapalım. Üyemiz olan yöneticilerimizin görev yaptığı tesislerde ise hazırlanan bütçeler derneğimiz tarafından zaten onaylandığı için içiniz rahat edebilir.

Saygılarımızla,

TESYÖN Yönetim Kurulu ve Üyeleri

info@tesyon.org / www.tesyon.org