

10/01/2026**Değerli TOKİ Manolya Evleri Sitesi Kat Maliklerimiz,**

08/01/2025 tarihinde gerçekleştirilen Toplu Yapı Temsilciler Kurulu Olağanüstü Toplantısında Temsilciler kurulu 2025 yılı gerçekleşen bütçe üzerinde yapılan müzakere sonucu 2026 yılı tahmini bütçe göz önünde bulundurarak 01.01.2026 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere %35 aidat artış oranı oy çokluğu ile kabul edilmiştir. Bu bilgilendirme metni, söz konusu artışın nedenlerini açık, şeffaf ve anlaşılır bir şekilde sizlerle paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır.

Aidat Artışının Temel Nedenleri**1. Asgari Ücrete Yapılan Artış**

2026 yılı itibarıyla asgari ücrete yapılan artış, toplu yapı bünyesinde görev yapan güvenlik, temizlik, teknik bakım ve benzeri personelin ücretlerini ve bu ücretlere bağlı SGK primleri ile yasal yan giderleri doğrudan etkilemiştir. Personel giderleri, toplu yapı bütçesinin en büyük kalemini oluşturmaktadır.

2. Hizmet ve Tedarik Giderlerindeki Genel Artışlar

Temizlik malzemeleri, bakım-onarım hizmetleri, yedek parça, enerji ve dışarıdan alınan hizmet bedellerinde ülke genelindeki ekonomik koşullara bağlı olarak ciddi maliyet artışları yaşanmıştır.

3. Ortak Hizmetlerin Aksamadan Devam Ettirilmesi Gereği

Site güvenliği, temizlik, teknik bakım, çevre düzenlemesi ve ortak alanların sağlıklı şekilde kullanılabilmesi için bu hizmetlerin kesintisiz ve nitelikli biçimde sürdürülmesi zorunludur. Mevcut aidat tutarlarının bu giderleri karşılamada yetersiz kalması nedeniyle düzenleme yapılması ihtiyacı doğmuştur.

4. Orantılı ve Dengeli Bir Artış Yapılması

Yapılan değerlendirmede, hem maliyet artışları dikkate alınmış hem de site sakinlerimizin ekonomik koşulları gözetilmiştir. Bu nedenle aidat artışı, yıllık kira artış oranı olan %35 ile sınırlı tutularak, daha yüksek oranlı bir artıştan özellikle kaçınılmıştır.

Sonuç

Alınan bu karar, keyfî bir uygulama olmayıp; mevcut ekonomik koşullar, yasal yükümlülükler ve toplu yapı hizmetlerinin sürdürülebilirliği dikkate alınarak alınmıştır. Amaç, site sakinlerimizin güvenli, temiz ve düzenli bir yaşam alanında yaşamaya devam edebilmesini sağlamaktır.

Ödemeler YAPI KREDİ BANKASI HALKALI MEYDAN ŞUBESİ, İban: **TR34 0006 7010 0000 0039 1622 66**, Alıcı: **İstanbul Halkalı Toki Manolya Evleri Site Yönetimi** hesabına yapılacaktır. Aidatlar ödenirken, Banka Dekontlarına mutlaka "**Blok/Daire nosu ile adı/soyadını**" yazdırmaları gerekmektedir. Aidat avanslarının geç ödenmesi durumunda, Kat Mülkiyeti Kanununa göre aylık gecikme tazminatları işletilmektedir.

Aidatların ödenmesi konusunda gerekli hassasiyeti göstereceğinize olan inancımızla 01.01.2026 tarihinden 31.12.2026 tarihine kadar geçerli olacak, Ekte belirtilen aylık aidatların her ayın sonuna kadar, Bulut Pro uygulaması üzerinden veya site yönetiminde bulunan Pos makinesinden kredi kartı ile ya da yukarıda belirttiğimiz banka hesabına eft-havale ile ödenmesini rica ederiz.

Tebliğat posta gönderim maliyetinin çok yüksek olmasından dolayı işletme mektuplarının SMS yoluyla gönderilmesi tercih edilmiştir. Bizlere info@manolyaevleri.com e-posta adresinden ulaşılabilir, istek ve taleplerinizi bizlerle paylaşabilirsiniz.

Gösterdiğiniz anlayış ve katkılarınız için teşekkür eder, alınan kararın tüm site sakinlerimize hayırlı olmasını dileriz.

Saygılarımızla,

Toki Manolya Evleri Sitesi**İSTANBUL HALKALI TOKİ MANOLYA EVLERİ****SITE YÖNETİMİ**

Tahmet Mah. 234 Sok. C3/19 Blok D:0

Halkalı - İSTANBUL

Tef : 0212 470 4433 - Fax : 470 4433

Halkalı V.D. : 481 054 4516

MANOLYA EVLERİ 2025 GELİR-GİDER HESAP CETVELİ (AİDAT)

2025-GİDER

2025-GELİR

PERSONEL GİDERLERİ		10.233.530,15
Personel Net Ücret Giderleri	4.002.088,69	
Dışarıdan personel hizmet alımı	4.267.077,85	
Personel Sgk İş. Ve İşçi Prim Giderleri	1.527.677,40	
Personel Ve Çalışan İşçilere Yemek	62.904,14	
Personel İş Elbisesi Giderleri	71.982,37	
Personel Daireleri elektik su d.gaz gideri	301.799,70	
PERSONEL KIDEM- İHBAR TAZMİNATI	987.700,32	987.700,32
GÜVENLİK HİZMET GİDERİ	10.085.208,72	10.085.208,72
YÖNETİM GİDERLERİ		1.222.932,00
Blok Temsilci Aİdat Muafiyet Gideri	585.432,00	
Yönetim Kurulu Ücret Gideri	600.000,00	
Denetim Kurulu Ücret Gideri	37.500,00	
MÜŞAVİRLİK HİZMET GİDERİ		432.000,00
Mali Müşavirlik Danışmanlık Giderleri	216.000,00	
Hukuk Müşavirliği Giderleri	216.000,00	
ASANSÖR GİDERLERİ		2.946.746,27
Asansör periyodik bakım onarım gideri	599.040,00	
Asansör malzeme ve onarım gideri	2.102.064,83	
Asansör Fenni Muayene Giderleri	245.641,44	
ORTAK ALAN GİDERLERİ		11.391.355,83
Ortak alan sigorta gideri	863.936,19	
Ortak alan bahçe sulama gid.	533.084,18	
Ortak alan ilaçlama gid.	96.000,00	
Ortak alan doğalgaz gid.	12.000,00	
Ortak Alan Ve Bahçe Aydınlatma Elk.Gid.	2.532.166,67	
Merkezi tv sistem bakım onarım malzeme gid.	106.200,00	
Peyzaj yakıt gideri	13.570,39	
Jeneratör yakıt gideri	142.924,04	
Jeneratör bakım onarım gideri	29.100,00	
Cam gideri	13.926,00	
Bina izalasyon ve bakım gideri	2.024.594,61	
Peyzaj bakım ve malzeme gideri	3.773.194,74	
Su deposu dezenfekte ve bakım onarım gid.	64.500,00	
Kapı kilit gideri	16.030,26	
Yangın söndürme tüp bakım onarım gideri	5.200,00	
Kamera,bariyer ve blok kapıları gideri	710.020,85	
Logar onarım ve temizlik gideri	36.200,00	
Diğer çeşitli giderler	200.793,25	
İş sağlığı ve güvenliği gideri	42.000,00	
Site reklam ve tabela gideri	6.936,00	
Kiracılarından alınan doğalgaz gideri	168.978,65	
MALZEME ALIM GİDERLERİ		3.113.369,05
Sihhi tesisat malzeme gideri	398.726,11	
Elektrik tesisatı malzeme gid.	303.219,59	
Temizlik malzeme gid.	324.284,96	
Yangın hidrofor malzeme ve bakım onarım giderleri	48.220,00	
Hidrofor malzeme ve bakım gideri	1.993.458,52	
İnsaat malzeme ve işçilik gideri	45.459,87	
OFİS GİDERLERİ		387.815,91
Telefon ve haberleşme gideri	16.401,50	
Kırtasiye ve ofis malzeme gid.	51.084,63	
Web hostin gideri	16.500,00	
Posta ve kargo giderleri	1.895,92	
Noter giderleri	39.388,87	
Muhasebe program gideri	199.552,00	
Çay ocağı giderleri	28.837,46	
İkram ve Karşılama	34.155,53	
BANKA İŞLEM PROVİZYON GİDERİ		
Banka işlem ve provizyon gid.	155.570,35	155.570,35
DAVA VE İCRA GİDERLERİ		206.319,61
İcra takip gideri	3.986,20	
Hukuki işlem giderleri	202.333,41	
VERGİ VE YASAL YÜKÜMLÜLÜK GİDERİ		353.951,32
Vergi ve harç giderleri	349.855,96	
Sözleşme damga vergisi	4.095,36	
GİDERLER TOPLAMI	41.516.499,53	41.516.499,53

GELİRLER		33.905.048,28
Aİdat Gelirleri	33.536.016,00	
Aİdat Gecikme Cezası Gelirleri	369.032,28	
DİĞER ÇEŞİTLİ GELİRLER		3.188.417,31
Hurda satış geliri	11.600,00	
Site kira gelirleri	2.026.530,00	
Reklam ve ilan gelirleri	120.000,00	
İcra gecikme cezası geliri	16.112,29	
Sgk indirim ve teşvik gelirleri	55.626,24	
Diğer gelirler(mal iadesi-ch mutabakat vs)	45.063,11	
Elektirik su doğalgaz yansıtma gelirleri(Personel+Kiracı)	699.284,76	
GELİRLER	37.093.465,59	
GİDERLER	41.516.499,53	
2025 GELİR-GİDER FARKI		-4.423.033,94
MEVCUTLAR		148.030,16
Kasa	2.772,64	
Ykb banka	41.377,21	
Kıdem tazminatı hs	0,00	
Pos hesabı	43.566,83	
Sanal pos hesabı	60.313,48	
ALACAKLAR		1.674.802,72
Daire aİdat alacakları	1.464.181,82	
İcradaki daire alacakları	165.926,53	
Kiracı alacakları	44.694,37	
BORÇLAR		-6.431.760,09
Firmalara olan borcumuz	5.378.541,70	
Ödenecek vergiler	26.340,21	
Ödenecek sgk primi	112.528,18	
Güvenlik firmasından alınan teminat depozitosu	850.000,00	
Kiracılarından alınan teminat depozitosu	64.350,00	
%35 ZAMLI AİDAT TUTARLARI		
B- BLOKLAR (75m2) : 2.151,00 TL		
B1-BLOKLAR (84m2) : 2.230,00 TL		
C2-BLOKLAR (132m2) : 2.654,00 TL		
C3-BLOKLAR (152m2) : 2.769,00 TL		
2025 YAPILAN EK İŞLER	MALİYET	
1 SULAMA SİSTEMİ KURULMASI, CAN SUYU VERİLMESİ, SONDA POMPASI DEĞİŞİMİ, ELEKTRİK İŞLERİ VE PANOSU	3.400.320,00	
2 HİDROFOR ALT DEĞİŞİMİ	304.830,00	
3 BLOK ÖNÜ MERMER YENİLENMESİ (6 BLOK)	308.000,00	
4 ÇATI TAMİRLERİ (11 BLOK) - İŞÇİLİK MALZEME DAHİL	446.166,00	
5 VOLEYBOL SAHAŞI - HERŞEY DAHİL	426.000,00	
6 BLOK DOĞALGAZ BORULARININ TAMİRLERİ VE YUKARI ALINMASI (8 BLOK)	546.279,00	
7 DEPOLARA TAHLÜYE VANALARI İÇİN SAAT TAKILMASI	311.420,00	
8 ASANSÖR - RAY DÜZELTME (6 ASANSÖR)	386.400,00	
9 ASANSÖR - MOTOR YAĞ REVİZE (3 BLOK)	180.000,00	
10 SU DEPOLARI TAMİRİ	60.000,00	
11 C318 ÇOCUK PARKI TAŞINMASI VE TABAN YAPIMI	227.206,00	
12 52 ADET ASANSÖR REGÜLATÖR DEĞİŞİMİ	1.176.000,00	
TOPLAM	7.772.621,00	

YATIRIM KALEMİ GİDERLERİMİZ YATIRIM BÜTÇESİ, KİRA GELİRİ VE DİĞER ÇEŞİTLİ EK GELİRLERİMİZ İLE KARŞILANMAKTADIR.