

# CAMPUS

## Site Yönetimi

://www. ✉



Günümüz Türkiye'sinde büyük bir değişim yaşanıyor, en büyük kentlerimizden köylere kadar yerleşim biçimi köklü olarak değişiyor. Önceleri sadece lüks mekanlar olarak görülen site yaşamı, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında lüks olmaktan çıktı, orta ve dar gelirli kesimden ailelerin de bir yaşam biçimi halinde geldi. Birbiri peşi sıra yapılan site projeleri nüfusun önemli bir kısmını buralara yöneltiliyor. Geleneksel yerleşim biçimi, birbirinden bağımsız binalar halinde idi. Bu binalar, sakinler tarafından seçilen amatör bir yönetici tarafından yönetilirdi ve az bir kısmında kadrolu bir kapıcı vardı.

Siteler söz konusu olduğunda işin biçimi değişti. Binlerle ifade edilen konut ve işyerlerinden oluşan sitelerin yönetiminde yine amatör yönetim kurulları olsa da, işin tamamı profesyoneller tarafından yönetiliyor. Sitenin kadrolu müdürü, muhasebecisi, tesisatçısı, elektrikçisi, bahçıvanı var. Güvenlik ve temizlik gibi işler ise taşeron firmalara yaptırılıyor. Bakıldığında böyle bir sitenin yıllık bütçesi nerede ise orta boy bir şirket çapındadır. Öte yandan söz konusu şirket sadece az sayıdaki ortaklarına ve kamuya karşı sorumlu iken site yönetimi, kamuya karşı olduğu gibi binlerce mal sahibi ve kiracıya karşı da sorumludur. Devamlı olarak para talebinde bulunan bir yönetim işini olabildiğince şeffaf olarak yürütmeli ve her an hesap verebilir durumda olmalıdır.

### Campus Site Yönetimi ürünleri; sitelerin, rezidanların ve plazaların ihtiyaçlarını karşılayabilmek amacı ile hazırlandı.

Sitelerin gelirleri; işletme ve yatırım giderleri için toplanan paralar, sayaçlar ile ölçülebilen sarfiyatlar için toplanan paralar, var ise verilen özel hizmetlere karşılık alınan ücretler, ortak alanların kira gelirleri, bankalardan alınan faizler ve gecikme cezalarından oluşmaktadır.

### Mal Sahipleri ve Kiracılar

- Campus, dairelerin tüm borçlandırma işlemlerini daire malikleri (mal sahipleri) ve daire sakinleri (kiracılar) için ayrı ayrı yapmakta ve takip etmektedir.
- Bağımsız bölümler el değiştirdiğinde veya kiracı değiştiğinde, eski sakin veya maliklerin borçları ayrıca takip edilmektedir.
- Bir kişi veya kurum birden fazla bölümde malik ve sakin durumunda ise, bakiyeler konsalide veya ayrı ayrı takip edilebilmektedir.
- Ödemeler daireler, malik ve sakinler arasında virman edilebilmektedir.

### Bütçe Yönetimi

Campus Bütçe Yönetimi, gider kalemlerinin aylık tutarlarını ve bu kalemlerin bağımsız bölümlere nasıl yansıtılacağını belirler. Bu kalemlere ilişkin harcamalar, bunlara karşılık gelirler (toplanan paralar) ve sapmalar anlık olarak görüntülenebilir. Campus Bütçe Yönetimi, gider kalemlerinin aylık tutarlarını ve bu kalemlerin bağımsız bölümlere nasıl yansıtılacağını belirler. Bu kalemlere ilişkin harcamalar, bunlara karşılık gelirler (toplanan paralar) ve sapmalar anlık olarak görüntülenebilir.

### GİDERLERİN YANSITILMASI

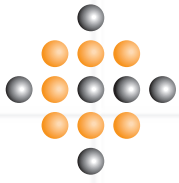
#### Esnek Gider Yansıtma Kriterleri

Giderler; kullanım amacı, bağımsız bölüm tipi, brüt alan, net alan, arsa payı, arsa büyüklüğü, teras alanı, otopark alanı, bahçe alanı, eklenti alanı, depo alanı, yaşayan adedi, "eşit olarak" gibi kriterler ile dağıtılabilir. Campus bunların dışında özel kriterler tanımlanmasına veya bu kriterlerin bir formül içinde kullanıma izin vermektedir. Gider cinsine göre yansıtma aşağıdaki örnekteki gibi içiçe kriterler uygulanabilir.

- Güvenlik giderlerinin %30'unu sakinlere eşit olarak, %70'ini yine sakinlere brüt alan bazında
- Bahçe giderlerinin %50'sini sakinlere eşit olarak, %50'sini maliklere arsa payı bazında
- Güvenlik giderlerinin %20'sini ticarethane sakinlerine net alan bazında, %80'ini mesken sakinlerine eşit olarak gibi kriterler kullanılabilir.

Gider, sitenin tümünü ilgilendirebileceği gibi sadece bir daireye veya sadece bir bloğa yansıtılabilir. Örneğin çatısında bir problem çıkan blok için yapılan harcama sadece ilgili blok dairelerine yansıtılabilir.

**Campus, blok kavramını bilinen anlamda bloklar veya villalardan oluşan adalar olarak değerlendirmektedir. Bağımsız bölüm ve daire kavramı ise; daire, villa, dükkan, depolarının tamamı için kullanılmıştır.**



# CAMPUS



## İşletme ve Yatırım Giderleri

- Sabit aylık avans  
Site yönetimi bir şekilde aylık sabit bir tutar tesbit etmekte ve aydan aya bu tutarı aidat veya avans adı altında toplamaktadır. Campus birden fazla tip sabit aylık avansın aynı anda toplanmasına olanak sağlamaktadır.
- Bütçeye dayalı avans  
Site yönetimi önden değişik harcama kalemlerini içeren bir bütçe yapmıştır. Avanslar her ay bu bütçenin öngördüğü şekilde toplanmaktadır. Campus bütçe kalemlerinin her ay revize edilmesine olanak vermektedir.
- Gider oluştuğunda toplanan tutarlar  
Giderler aydan aya önden tahmini zor şekilde değişmektedir. Örneğin bayram olan aylarda güvenlik şirketinin fatura tutarı farklılıklar göstermektedir. Gelen faturanın geldiği ay site yönetim planında öngörüldüğü şekilde bağımsız bölümlere yansıtılması beklenmektedir.
- Karışık uygulamalar  
Üç yöntemin karışık uygulandığı haller.

## Sayaçlar ile Okunan Sarfiyatların Değerlendirmesi;

Birçok sitede tek tek abonelikler bulunmamakta, buna karşılık sitenin ortak sayaçlarına gelen faturalar, bağımsız bölüm sayaçlarından yapılan okumalar ile ilgili bölümlere dağıtılmaktadır. Soğuk su, sıcak su ve ısınma sayaçları (kalorimetre) en çok rastlananlardır. Bu sayaçlar tek tek gözle okunarak Campus'e girilebileceği gibi, otomatik olarak okunarak, okunan değerler Campus'e transfer edilebilir.

Basit gibi görünen bu konu ısıtma söz konusu olunca karmaşık bir hale gelmektedir. Isıtma için kullanılan yakıt (genelde doğal gaz) üç amaçla kullanılmaktadır. Bunlar; daire içi ısıtmalar, genel mekan ısıtmaları ve sıcak su ısıtmalarıdır. Kat Mülkiyeti Kanunu ısıtma bedelinin %30'u genel mekanlar, %70'i daire içi ısıtmalar için alınmalıdır der. Ancak sıcak su için belirlenmiş bir yönlendirme yoktur. O halde önce sıcak su için bir pay ayrılacak kalan %30-%70 şeklinde dağıtılmalıdır. Yaz aylarında tüketimin sadece sıcak su ısıtması için olacağını varsayarak, örneğin Aralık için %18, Nisan için %50, Temmuz için ise %100 gibi bir kısmı sıcak su ısıtması için ayrılabiliriz. Bunlara dayanarak hesaplamalar şu şekilde olacaktır.

- Sıcak su  
Ölçülen sıcak su sayaç sarfiyatı aynı zamanda sarf edilen su miktarını da gösterdiğinden sıcak su bedelleri; su ve suyu ısıtma bedeli olarak ayrı ayrı hesaplanarak sakinlere ayrı ayrı raporlanır.
- Genel mekan ısıtmaları  
Sıcak su ısıtma bedelinden arta kalan tutarın %30'u genel mekanlar içindir. (Campus bu oranın değişmesine izin vermektedir) Genel mekan ısıtma bedelleri ise bağımsız bölümlere genelde net alanları oranında dağıtılmaktadır.
- Daire içi ısıtmalar  
Sıcak su ısıtma bedelinden arta kalan tutarın %70'i daire içi ısıtmalar içindir. Gelen faturadan ayrılan daire içi ısıtma tutarı; her bir bağımsız bölümün kalorimetre sarfiyatının, tüm bölümlerin sarfiyatına oranına göre bağımsız bölümlere yansıtılır.

## ÖDEMELERİN TAKİBİ

Campus değişik adlar altında toplanan paralar için değişik son ödeme tarihlerine ve değişik gecikme cezası oranlarına izin vermektedir. Gecikmelerden doğan vade farkları gün bazında hesaplanabilmekte, istenirse erken ödeyene indirim sağlanabilmektedir.

Gecikme tutarlarının hesaplaması iki şekilde yapılabilmektedir;

- Dönemsel olarak tüm gecikmiş alacaklara ceza tahakkuk ettirilmesi. Bu yöntem bankaların dönemsel faiz uygulamasına eşdeğerdir.
- Ödeme yapıldıkça ceza hesaplanması

Yapılan ödemelerin hangi borçlar ile eşleneceği elle veya otomatik olarak yapılabilir. Herhangi bir borç tahakkuku yok iken avansen ödeme yapılabilir. Bu ödemeler ileride doğan borçlar ile elle veya otomatik olarak eşlenebilir.

## ve diğerleri ...

- Tedarikçilerden faturalar alındıkça tedarikçiler otomatik olarak alacaklandırılır. Malik ve sakinler bankaya ödeme yaptıktan sonra bankalar otomatik borçlandırılır. Tedarikçiler ve bankalara ilişkin diğer borç ve alacak işlemleri de Campus tarafından takip edildiğinden başka bir cari hesap yazılımının kullanımı gerekmez. Tüm borç alacak raporları ve ekstreler Campus tarafından hazırlanır. Tüm mali işlemler istenirse bir muhasebe fişi şekline dönüştürülür.
- Binaların kapılarına asılacak aidat dökümleri, sayaç okuma özetleri, dairelere verilecek borç dekontları ile ödeme makbuzları Campus tarafından hazırlanır.
- Dairelerin borç alacak durumlarını, ekstrelerini ve sayaç okumalarını internet üzerinden sorgulamaları sağlanır.
- Malik ve sakinlere e-posta ve SMS yolu ile bilgilendirme mesajları yollanabilir.
- Campus birden fazla siteyi birbirlerinden bağımsız olarak aynı anda takip edebilir.

Site muhasebesi oldukça ciddi ve karmaşık bir konudur. Bu işlemler Excel gibi genel araçlar veya ticari programlar gibi amacı bu konu olmayan araçlar ile yapıldığında, birkaç ay içerisinde bir karmaşa ortaya çıkmakta, hatalar ve gecikmeler oluşmaktadır. Site yönetimlerinin hataya hiç toleransları olmadığı gibi gecikmelerden kaynaklanan bozuk finansal yapıyı destekleyecek finansal kaynakları da yoktur. Temel amaç paranın toplanacağı gün hesaplamaları hatasız ve güvenilir olarak bitirebilmektir.