

2010 yılı işletme masraflarının hesaplanması ile ilgili açıklamalar

1. İşletme masrafları nelerdir?

Arsanın ve binanın amacına uygun kullanımından, yani oturmadan dolayı sürekli oluşan masraflar, işletme masraflarıdır. Buna örn. arazi ve emlak vergisi, atık su, cadde temizliği, çöpleri toplama, su beslemesi, genel elektrik, sigortalar (buna yangın/içme suyu/fırtına sigortası ile konut sigortası ve cam ve mesuliyet sigortası dahildir), baca temizleme masrafları, muhtemelen asansör masrafları, bahçe bakımı ve gerekirse kalorifer bakımı (eğer bu kalorifer masrafları hesabında dikkate alınmışsa) ve diğer masraflar dahildir.

Oluşan masraflar mümkün olduğunca adaletli bir şekilde masrafları oluşturanlara, yani en küçük birime, örn. daire veya ev, paylaştırılmaktadır. Fakat yine de sigorta veya çöpleri toplama gibi masraf türlerinde, masraflar binalara göre hesaplanmamaktadır. Bunlar burada bir nevi 'ekonomi birimi' altında birleştirilmektedir, çünkü bu hizmetlerden bu şekilde daha ucuza yararlanılmaktadır.

2. Aylık ödediğiniz işletme masrafları ön ödemeleriniz ne yapıyor?

Siz kiracı olarak daireyi kullanmanızdan dolayı yukarıda belirtilen hizmetlerden yararlanmaktasınız. Bu nedenle kaidelere göre kullanımdan dolayı oluşan masrafları siz de üstlenmek zorundasınız. Biz ev sahibi olarak sizin tarafınızdan ödenen ön ödemeleri masrafların talep edildiği ilgili yerlere iletmekteyiz. (örn. Neuss şehrine: Arazi ve emlak vergisi, çöpleri toplama, cadde temizliği, ..., Neuss GmbH / Kreiswerke Grevenbroich GmbH şehir işletmelerine: genel elektrik, su beslemesi, atık su kurumlarına, diğer kurumlara: sigortalar, baca temizleyicileri, ...)

3. Su beslemesi ve atık su masrafları

Kira sözleşmesine göre bu masraflar oturma alanına göre hesaplanmaktadır. Her daire için su sayacına göre hesaplama, ancak bir binanın bütün daireleri su sayacı ile donatılmışsa ve binanın kendi ana su sayacı mevcutsa, o zaman yapılmaktadır. Eğer bir binanın veya bir ekonomi biriminin bütün daireleri su sayacı ile donatılmamışsa, o zaman su masraflarının dağılımı önceden de olduğu gibi oturma alanına göre yapılmak zorundadır.

4. Özellikler

Eğer işletme masrafları hesabınızda **bahçe bakımı** pozisyonu iki defa gösterilmişse, bu genel bahçe bakımı ve kış servisi için ödenen saat ücretinden ve ayrıca oyun bahçesindeki kumun değiştirilmesi, oyun aletlerinin bakımı, plaka döşeme gibi gerekli olan bahçe çalışmalarından kaynaklanmaktadır.

Son 2009 yılı işletme masrafları hesabında da yapılmış olduğu gibi, Kabel-SAT/ücretlerinin dağılımı **Kabel-/SAT bağlantısı** için oluşan gerçek masraflara göre yapılmaktadır ve bunun için ödenmiş olan ön ödemeler dikkate alınmaktadır. Ekte bulunan işletme masrafları hesabından, kablo bağlantısı için ücretlerin aylık 0,60 Euro artarak 15,11 Euro'dan 15,71 Euro'ya yükselmiş olduğu görülmektedir. Fakat bununla ilgili olarak, sizin kendi başınıza bir kablo sunucusu ile yapacağınız anlaşmaya nazaran bizim kablo sunucusu ile yapmış olduğumuz toplu anlaşmada daha uygun bir koşul sağlanabilmiş olduğuna dikkatinizi çekeriz. Buna göre örn. Unitymedia firmasında kablo bağlantısı için aylık 17,90 Euro öderdiniz. Bunun dışında bizim kablo ücretlerimize bakım çalışmaları da dahildir.

2010 yılı işletme masrafları hesabında şimdiye kadar diğer işletme masrafları pozisyonu altında hesapladığımız masrafları tek tek gösterdik, yani bu pozisyon altında bulunan masrafları tek tek sıraladık. Böylece 2010 yılı işletme masrafları hesabında, dağıtılan işletme masraflarının daha iyi anlaşılabilmesi için diğer işletme masrafları pozisyonunun yerine ilgili tek tek pozisyonları gösterdik. Bunlar, eğer daireniz bir ekonomi birimine dahilse, sizin daireniz için oluşan aşağıda belirtilen hizmetlerdir:

- RWA (Duman havalandırma tesisi) bakımı, pompanın bakımı, sevk ekipmanının bakımı (kirlı su sevk ekipmanı), filtrenin bakımı (su filtresi), transfer merkezinin bakımı, havalandırmanın bakımı (Banyo), aşılama tesisinin bakımı, güneş enerji sisteminin bakımı, BMA'nın (Yangın bildirme tesisi) bakımı
- Çatı oluğunu temizleme, (Yağmur borusunun ve iniş borusunun temizliği ve bina girişlerinin ön kapı gölgeliklerinin temizliği)
- Eşya çöplerini toplama (Müşterek odalardaki, sahibi belirlenemeyen eşya çöplerinin imhası)
- Haşere kontrolü (mücadelesi)
- Acil kapıcı hizmeti

Asansörlerin bakımı masraf türü açısından görevlendirilen şirketlerin bakım ve onarım için ayrı ayrı faturaları bulunmaktadır. Aynı şekilde kapıcı masraf türü açısından da işletme masrafları ve onarım masrafları veya idari hizmetler bölümü için ayrı ayrı faturalar bulunmaktadır. Sizin işletme masrafları hesabınızda elbetteki sadece bakım (Asansör tesisi) ve işletme masrafı (kapıcı) dikkate alınmıştır.

Gelecekteki hesap dönemleri için bilgiler

Su tüketimini ve ev çöpünü mantıklı bir şekilde azaltarak işletme masraflarının düşmesine katkıda bulunabilirsiniz, örn. camları ve şişeleri kendi ev çöpünüze değil de, kamuya açık cam konteynerlerine atabilirsiniz veya çok yer kaplayan karton ambalajları kağıt/mukavva konteynerlerine atabilirsiniz.

Tek tek masraf faktörlerinin gelişmesini, düzenli masraf kontrolleri ve sizin işletme masrafları ön ödemelerinizin ayarlanması ile kontrol etmeye çalışıyoruz, amacımız muhtemel ek ödemeler yapmanızı önlemek veya daha düşük tutabilmektir. Ayrıca **kendi katkınız ile bahçe bakımı ve bina temizleme masraflarını düşük tutma imkanınız bulunmaktadır.** Fakat bu sadece her bina için ve tüm kiracıların rızası ile bizimle yapılacak özel anlaşma ile mümkündür. Bununla ilgili olarak gerekirse haber vermenizi rica ederiz.

Öneri: www.neusserbauverein.de internet sayfamızda, şirket / Downloads /Kiracılar için bilgiler' bölümünde bu doküman Almanca, Rusça ve Türkçe dillerinde bilgisayarınıza indirmeniz için hazır tutulmaktadır!