

YÖNETİCİNİN YILLIK İŞLERİ

Apartman ve sitelerin işletme projelerinde o sene yapılması gereken büyük projeler olabilir (su arıtma, otopark tanzimi, doğal gaz geçme vb.) , ancak bu projelerin dışında her yıl yapılması tavsiye olunan rutin işler ektedir.

Para toplanması, hesapların takibi, makbuzların yazılması, ödemeyenlerin icra takibi gibi konular ile doğalgaz, ortak elektrik ve ortak su faturalarının her ay muntazaman ödenmesi, hizmetlilerin maaşlarının ödenmesi, SSK bildireleri tanzim edilip ödenmesi zaten yöneticinin doğal görevlerinden olduğu için aşağıda yazılmamıştır. Yönetimin Ocak ayında başlaması mecburi değildir. Bu yüzden hangi ay başlanıyorsa ona göre periyodik işler kaydırılmalıdır.

<p><u>Ocak</u> Genel kurul yapılır ve yönetici seçilir. Yıllık işletme projesi yapılır. Denetçiler seçilir. Defterler notere tasdik ettirilir (ara tasdik) Banka hesabına yeni yöneticinin imza sirküleri verilir. Doğalgaz, mazot ya da kömür alınır. Sokak kapısına yönetici ad soyad ve telefonları asılır. Dört aylık bordro SSK' ya verilir.</p>	<p><u>Subat</u> Ortak yerlerin sigortalanması yapılır. Yangın tüplerinin bakımı yapılır. Bahçede budama yapılır. Görevlilerin sözleşmeleri incelenir ve yenilenir. Kış aylarındaki bina sorunlarının tespiti yapılır.</p>
<p><u>Mart</u> Kapıcının yasal izni ve yerine bakacak kişi belirlenir. Asansör bakım sözleşmesi yapılır. Kazan ve yakıt sisteminin ara bakımı yapılır. Deprem hazırlığı konusunda çalışma yapılır. Alarm, güvenlik, kapı zili, diyafon sistemlerinin bakımı yapılır.</p>	<p><u>Nisan</u> Bahçe tanzimi işleri bu ayda yapılır. Su depolarının, havuzların temizlik ve bakımı yapılır. İlk 3 aylık faaliyet raporu hazırlanıp dağıtılır. Sığınak ve çatı arasının bahar temizliği yapılır. Yazın yapılacak işler için teklif toplanır.</p>
<p><u>Mayıs</u> Çöp ve emlak vergileri 1. taksitleri ödenir. Bahar temizliği ve ufak boya bakım işleri yapılır. Çöp yeri ve bidonları kontrol edilir, bakımı yapılır. Denetçilerin ilk üç aylık denetleme raporu hazırlanır. Dört aylık bordro SSK' ya verilir.</p>	<p><u>Haziran</u> Doğa uyanmıştır böcek ilaçlaması yapılır. Mahallin kolluk kuvvetlerine apartman listesi verilir Yaz aylarında kat maliklerine ulaşma ve ödeme planı yapılır.</p>
<p><u>Temmuz</u> Bina ve bahçedeki inşaat işleri yapılır. İkinci 3 aylık faaliyet raporu hazırlanır.</p>	<p><u>Ağustos</u> Yangın tüpleri ikinci bakımı yapılır. Bacaların temizliği yapılır.</p>
<p><u>Eylül</u> Çatı dereleri süpürülür ve çatı bakımı yapılır. Kış hazırlığı yapılır. Temizlik yapılır.</p>	<p><u>Ekim</u> Üçüncü üç aylık faaliyet raporu tanzim edilir.</p>
<p><u>Kasım</u> Emlak ve çöp vergileri 2. taksidi ödenir.</p>	<p><u>Aralık</u> Bir sonraki senenin defterleri notere tasdik ettirilir Bir sonraki senenin bütçesi yapılır. Yıllık faaliyet raporu hazırlanır. Genel Kurula yasal olarak kat malikleri ve apartman sakinleri davet edilir.</p>