

2015 yılı yan masrafları (İşletme masrafları) ile ilgili açıklamalar

1. Yan masraflar nelerdir?

Yan masraflar, arsa ve binaların kaideye uygun kullanımında oluşan sürekli masraflardır. Bu masraflara örn. Arsa vergisi, su temini masrafları, su boşaltma masrafları, asansör masrafları, sokak temizliği ve çöp imhası masrafları, bina temizleme ve hasarat ile mücadele masrafları, bahçe bakımı masrafları, ışıklandırma masrafları, mülkiyet ve sorumluluk sigortası masrafları, kapıcı masrafları, kablo harçları ve eğer bu masraflar ısıtma masrafları hesabında dikkate alınmamışsa, o zaman gerekirse baca temizleme masrafları ve kalorifer bakımları masrafları dahildir. Bu masraflara ayrıca diğer işletme masrafları da eklenmektedir.

2.Sizin ödemiş olduğunuz aylık yan masraf ön ödemeleri ne yapılıyor?

Siz kiracı olarak konutu kullandığınızdan dolayı yukarıda belirtilen hizmetlerden yararlanmaktasınız. Bu nedenle kullanımdan dolayı oluşan masrafların yasal ve anlaşma ayarlamalarına uygun olarak sizin tarafınızdan üstlenilmesi gerekmektedir. Biz, ev sahibi/kiraya veren olarak sizin tarafınızdan yapılan ön ödemeleri yılda bir defa işletme masrafları hesaplaması çerçevesinde gerçekten oluşan masraflar ile karşılatırarak hesaplamaktayız. Oluşan masraflar mümkün olduğunca adaletli bir şekilde dağıtılmaktadır.

3. İşletme masrafları hesaplamasının yapısı

Size sunulan işletme masrafları hesaplamasını netleştirmek için size burada bazı açıklamalar:

Yan Masraflar Yönetmeliği'ne uygun olarak gruplar halinde topladığımız 'Masraf türü' sütununun yanında şimdi WIE/OBJ/VE/Vertrag sütununu görmekteyiz.

WIE 'Ekonomik Birim' anlamına gelmektedir ve bir ev grubunu tanımlamaktadır. OBJ altında ise somut bina (Örn. Sizin oturduğunuz bina) anlaşılmalıdır ve VE altında ise 'İdari Birim', yani sizin kendi daireniz veya ticari biriminiz anlaşılmalıdır. Vertrag (Anlaşma) ise sizin kira ilişkiniz ile ilgilidir.

Masrafların bu dört birimden hangisi için (Ekonomik birim, obje, idari birim veya anlaşma) oluştuğuna bağlı olarak, sütunda bir, iki, üç veya dört rakam(lar) görmekteyiz. Birinci rakam WIE ile ilgilidir, ikinci rakam OBJ ile, üçüncü rakam VE ve dördüncü rakam Vertrag(Anlaşma) ile ilgilidir. Eğer bu sütunda sadece bir rakam bulunuyorsa, o zaman toplam masraflar, hesaplanabilir masraflar ve metrekare verileri 'Paylaştırma anahtarı-Toplam' sütununda WIE'ye dayanmaktadır, eğer orada iki rakam bulunuyorsa, o zaman objeye dayanmaktadır ve üç rakam bulunduğu ise, toplam masraflar ve metrekare sayıları başından beri tek daire veya ticari birim için gösterilmektedir ve dört rakam bulunduğu ise masraflar doğrudan kiracıya veya ilgili anlaşmaya yüklenmektedir.

'Paylaştırma anahtarı' sütunu altında sizin masraf payınızın m²-kullanım alanına göre mi, „duman ikaz cihazı alanına göre mi, yoksa birimlere göre mi hesaplandığı gösterilmektedir. 'Kullanım alanı' tanımlaması ile sizin dairenizin kullanım alanı/büyüklüğü kastedilmektedir. 'Duman ikaz cihazı (RMW)' alanı altında, duman ikaz cihazı ile donatılmış olan dairelerin büyüklüğü dikkate alınmaktadır.

Eğer şimdi kendi masraflarınızın nasıl oluştuğunu hesaplamak istiyorsanız, o zaman 'Gider sayılabilir masrafları', örneğin ekonomik birimin veya objenin, metrekare sayısına ('Paylaştırma anahtarı-Toplam sütunu') bölmemiz ve daha sonra kendi 'kullanım alanınızın' ('Paylaştırma anahtarı – sizin payınız') metrekare sayısı ile çarpmanız gerekmektedir. Burada lütfen işletme masrafları hesaplamasında üst kısımda belirtilen gün olarak hesaplama süresini dikkate alınız.

4. Su temini (Temiz su) ve boşaltması (Atık su) masrafları

Bu masraflar kira sözleşmesine göre oturma alanına göre hesaplanmaktadır. Tüketime göre bir dağılım ancak bir binanın veya ekonomik birimin tüm daireleri su sayacı ile donatılmışsa mümkündür. Eğer bir binanın veya ekonomik birimin tüm daireleri su sayacı ile donatılmamışsa, o zaman su masrafları (Su temini ve atık su) önceden de olduğu gibi oturma alanına göre bölüştürülmek zorundadır.

5. Bilgiler ve özellikler

Eğer sizin yan masraflar hesabınızda 'Asansör bakımı' masraf türü de belirtilmiş ise, o zaman burada elbetteki size sadece bakım masrafları yüklenmektedir, onarım/tadilat masrafları yüklenmemektedir. Son belirttiğimiz onarım/tadilat masraflarının faturaları görevlendirdiğimiz şirketler tarafından bize özel olarak gönderilmektedir ve size yüklenmemektedir. Aynıısı 'Kapıcı' pozisyonu için de geçerlidir. Burada da yan masraflar hesabında kapıcılarımızın onarım ve idari hizmetleri dikkate alınmamaktadır.

Yan masrafları düşük tutabilmek için siz de büyük katkıda bulunabilirsiniz. Örneğin su tüketimine dikkat ediniz veya kavanoz ve cam şişeleri kendi ev çöpünüze atacağınıza, kamuya açık cam konteynerlerini kullanarak veya büyük karton ambalajlarını ilgili kağıt konteynerlerine atarak ev çöpünü anlamlı bir şekilde ayırmaya katkıda bulununuz. Lütfen sadece eviniz için öngörülüş olan konteynerleri kullanınız. Ayrıca bahçe bakımı ve bina temizleme masraflarını kendi katkılarınızla daha düşük tutma imkanınız bulunmaktadır. Fakat bu sadece tüm kiracıların onayı ile bizimle yapılacak özel yazılı anlaşmaya göre bina başına gerçekleştirilebilir. Gerekirse bununla ilgili mesajınızı rica ediyoruz.

Muhtemelen yan masraflardan dolayı sonradan fark ödemelerinden kaçınmak veya bunu daha düşük tutabilmek için, düzenli olarak masrafları kontrol ederek ve yan masraflar ön ödemelerini ayarlayarak, tek tek masraf faktörlerinin gelişmesini telafi etmeye çaba göstermekteyiz.

Öneri: www.neusserbauverein.de internet sayfamızda, 'kiracı servisi/kiracı için bilgiler (Mieterservice/Mieterinformationen)' bölümümüzde bu dokümanı Almanca, Rusça ve Türkçe dillerinde bilgisayarınıza indiririz için hazır tutmaktayız.