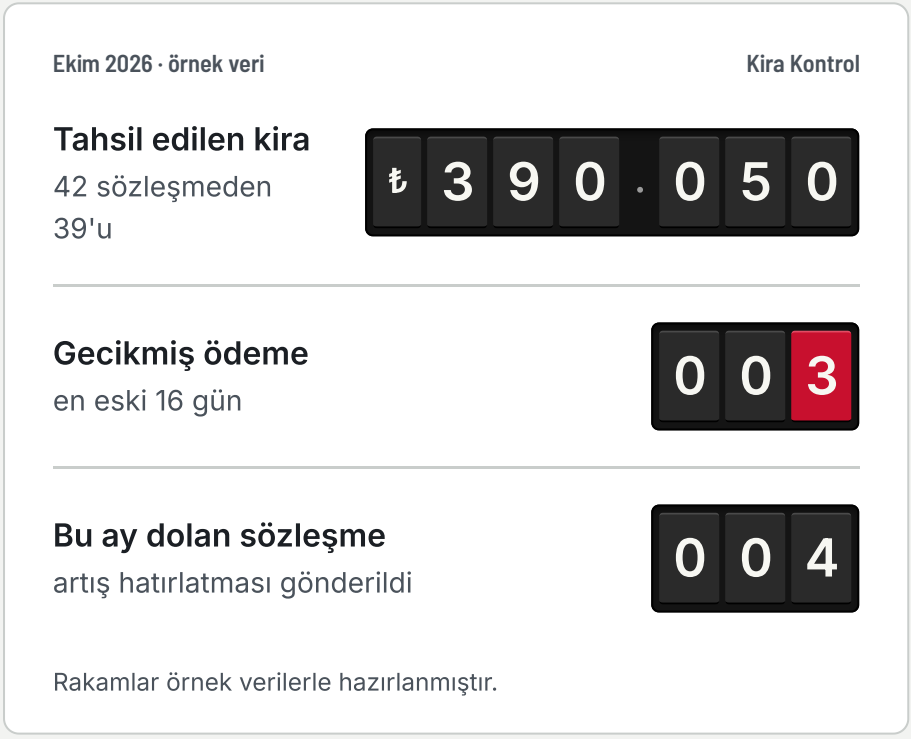
Emlak ERP

Emlak ofisleri için kira, tapu ve satış takip programı

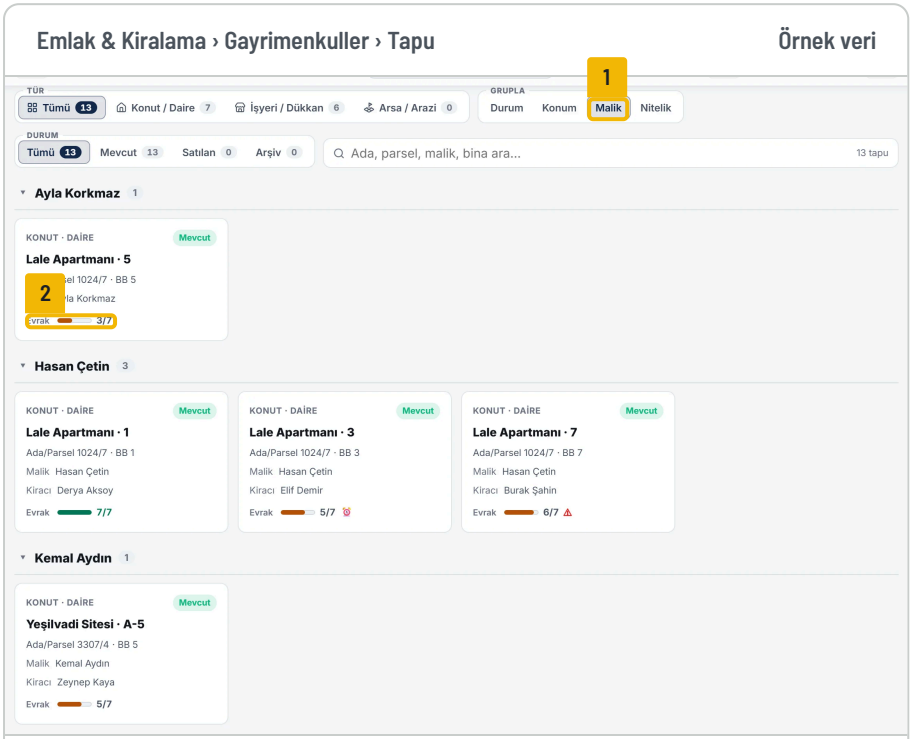
Portföydeki her mülkün tapusu ve evrakı, kiracısının sözleşmesi, bu ayki ödemesi ve faturası aynı kayıtta durur. Satışta müşterinin aradığı mülkü portföyünüzden program önerir.



emlakerp.com/emlakcilar · Kasım 2026 itibarıyla · ekran görüntüleri gerçek üründen, örnek veriyle

Tapu fotokopisi hangi dosyada, daire boş mu kirada mı?

Portföy Excel'de, tapular klasörde, kiracı telefonda; alıcı ada ve parseli sorunca üçüne birden bakılır.



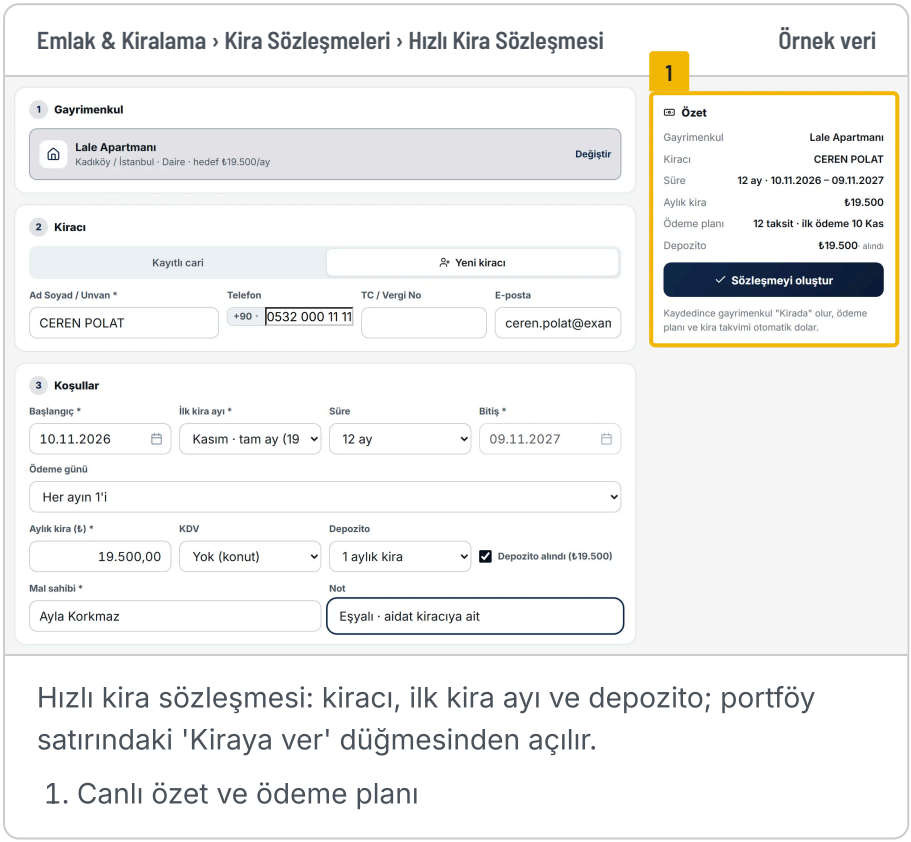
Tapu görünümü: ada, parsel, malik ve her tapunun evrak doluluğu; süresi geçen evrak işaretli.

1. Malik gruplama
2. Evrak doluluğu

- 5 sekmeli tapu kartı: Malik, Konum, Kadastro, Mali Bilgiler, Belge & Kısıt; tapu senedindeki yaklaşık 35 alan.
- Tapu görünümü: kart ya da liste; Durum, Konum, Malik ya da Nitelik'e göre gruplama; ada, parsel, malik ve bina araması.
- Evrak doluluk çubuğu her tapuda yüklü/toplam evrakı sayar; eksikler üzerine gelince listelenir, süresi geçen ve 30 gün içinde dolacak evrak işaretlenir.
- Portföy listesi Tür (Konut, İşyeri, Arsa), Durum (Boş, Kirada, Rezerve, Satıldı) ve Amaç (Kiralık, Satılık) süzgeçleriyle; bir bloğun daireleri sıralı kapı numarasıyla toplu eklenir.

Kiracı bulundu; sözleşme, depozito ve ilk kira nereye yazılır?

Sözleşme Word'de, depozito deftere, ilk kira ayı akılda; ay sonunda hangisi alındı hangisi alınmadı karışır.



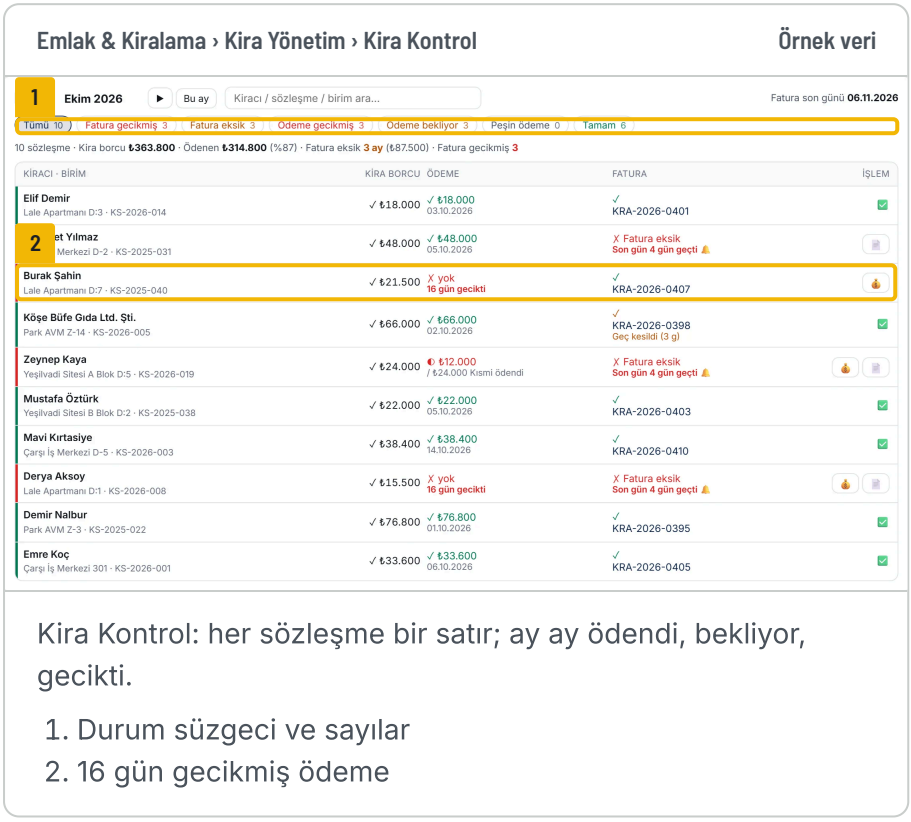
Hızlı kira sözleşmesi: kiracı, ilk kira ayı ve depozito; portföy satırındaki 'Kiraya ver' düğmesinden açılır.

1. Canlı özet ve ödeme planı

- Hızlı kira sözleşmesi: kiracı arama, sonuç yoksa 'Yeni kiracı'; ilk kira ayı seçimi; depozito tutarı ve 'Depozito alındı' işareti.
- Detaylı sözleşme formu: aylık, 3 aylık, 6 aylık ya da yıllık ödeme; ayın ödeme günü; kira KDV hariç girilir, KDV %20 ya da %0.
- Sözleşme belgeleri: tek A4 kira sözleşmesi ve Word çıktısı, tahliye taahhütnamesi; metinler genel taslaktır.
- Hatırlatıcılar sözleşme bitişini ve yıllık artışı kayıttan kendiliğinden kurar; Kira Takvimi'ne vadeler düşer.

Bu ay kim ödedi, kimin faturası kesilmedi?

Banka ekstresi bir yerde, fatura programı başka yerde, kira listesi Excel'de; ayın ilk haftası üçünü karşılaştırmakla geçer.



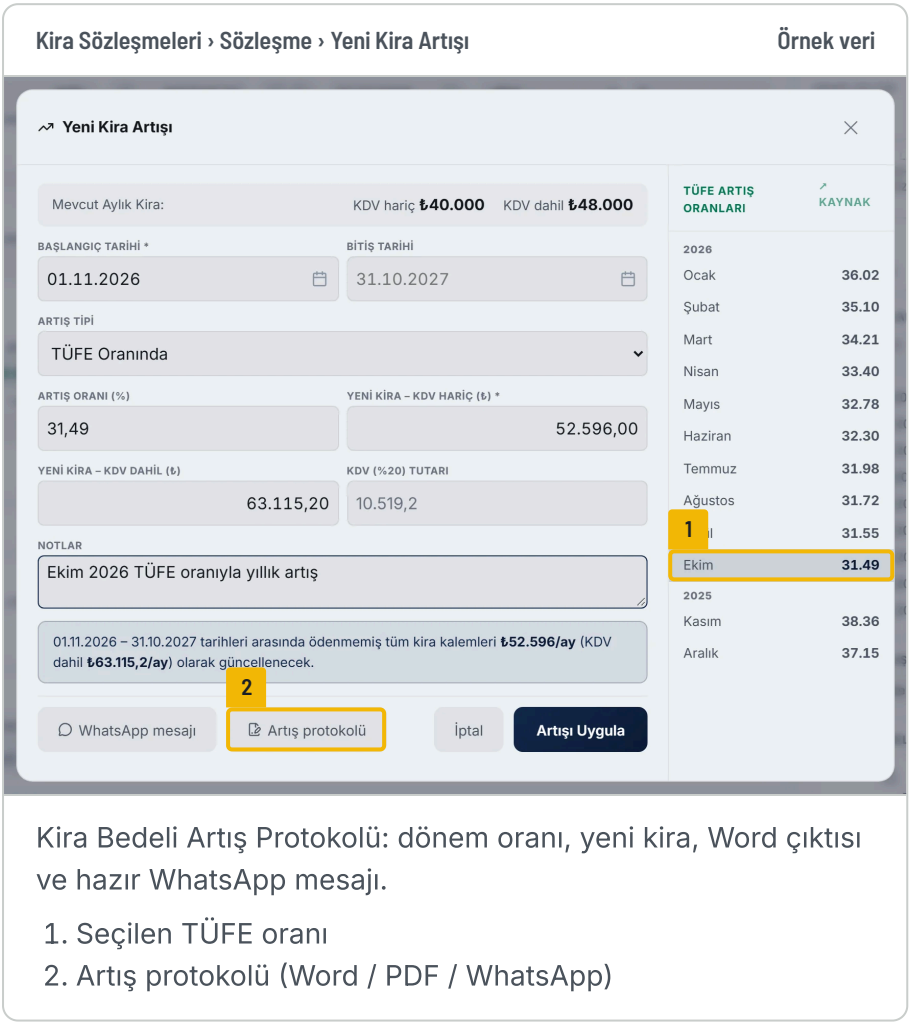
Kira Kontrol: her sözleşme bir satır; ay ay ödendi, bekliyor, gecikti.

1. Durum süzgeci ve sayılar
2. 16 gün gecikmiş ödeme

- Kira Yönetim paneli 12 sekme: Kira Kontrol, Kesilecek faturalar, Yaklaşan ödemeler, Ödeme bekleyenler, Peşin ödemeler, Aylık grafik, Son ödemeler, Tüm kayıtlar, Kiracılar, Sözleşme analizi, Sözleşme uyarıları, Hatırlatıcılar.
- Üst bant: kira borcu, kalan borç, kesilecek fatura; doluluk yüzdesi ve yıllık potansiyel; Proje ve Malik süzgeci.
- Ödeme al: banka, kasa ya da açık POS hesabı; kısmi ödeme; ödemeler en eski açık aydan başlayarak mahsup edilir.
- Eksik ayların faturası: ay seçimi, önerilen fatura tarihi, otomatik fatura no ve açıklama, KDV dahil tutar ile matrah/KDV ayrımı; tek ya da toplu fatura.
- Kira faturası program içinde fatura kaydı olarak oluşur; GİB'e e-Fatura gönderimi ayrıdır (Ek modül: e-Fatura; canlı doğrulama sürüyor).

Artış ayı geldi; TÜFE kaç, kiracıya ne yazarım?

Oran duyuruda, sözleşme dosyada, kiracının numarası telefonda; biri unutulunca artış bir yıl kayar.



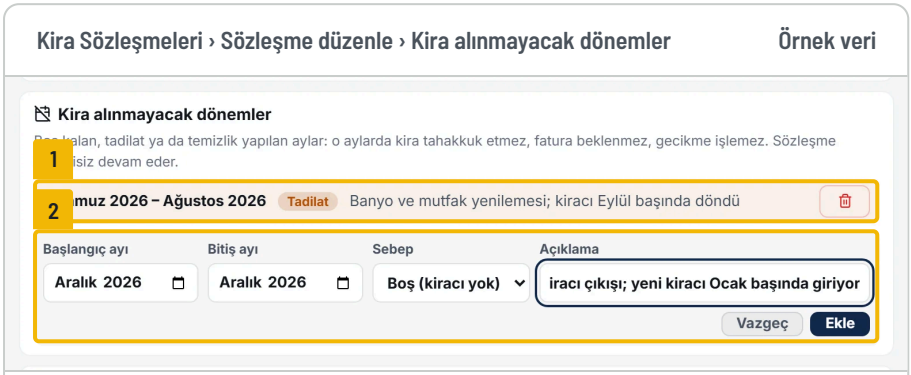
Kira Bedeli Artış Protokolü: dönem oranı, yeni kira, Word çıktısı ve hazır WhatsApp mesajı.

1. Seçilen TÜFE oranı
2. Artış protokolü (Word / PDF / WhatsApp)

- Kira artış oranı Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) her ay açıkladığı TÜFE 12 aylık ortalamasıdır; program son 24 ayın oranını kendiliğinden çeker (6 saat önbellek); sabit ya da anlaşılan oran da seçilir.
- Hatırlatıcılar: yıllık artış bir önceki ayın başında, seçtiğiniz gün sayısı kadar önce ve yıl dönümü günü; sözleşme kaç yıl sürerse sürsün.
- Sözleşme uyarıları: 90 gün içinde dolacak sözleşmeler listede; 30 günden az kalan sarı, dolmuş kırmızı; 'Bu ay dolan düzenlenmiş sözleşmeler' ayrı sayılır.
- WhatsApp yenileme ve artış mesajı kiracının adı, adresi, dönem oranı ve yeni kirayla hazır açılır; mesajı siz gönderirsiniz. SMS ve e-posta, sağlayıcı ayarı yapıldığında.
- İmzalı protokol 'Kira Artış Protokolü' evrak türüyle sözleşmeye bağlanır.

Üç yıllık kiracıyı programa alınca geçmiş aylar borç mu görünür?

Eski sözleşme girilince geçmiş aylar borç ve eksik fatura olarak kabarır; boş kalan ya da tadilattaki ay da kira istermiş gibi durur.



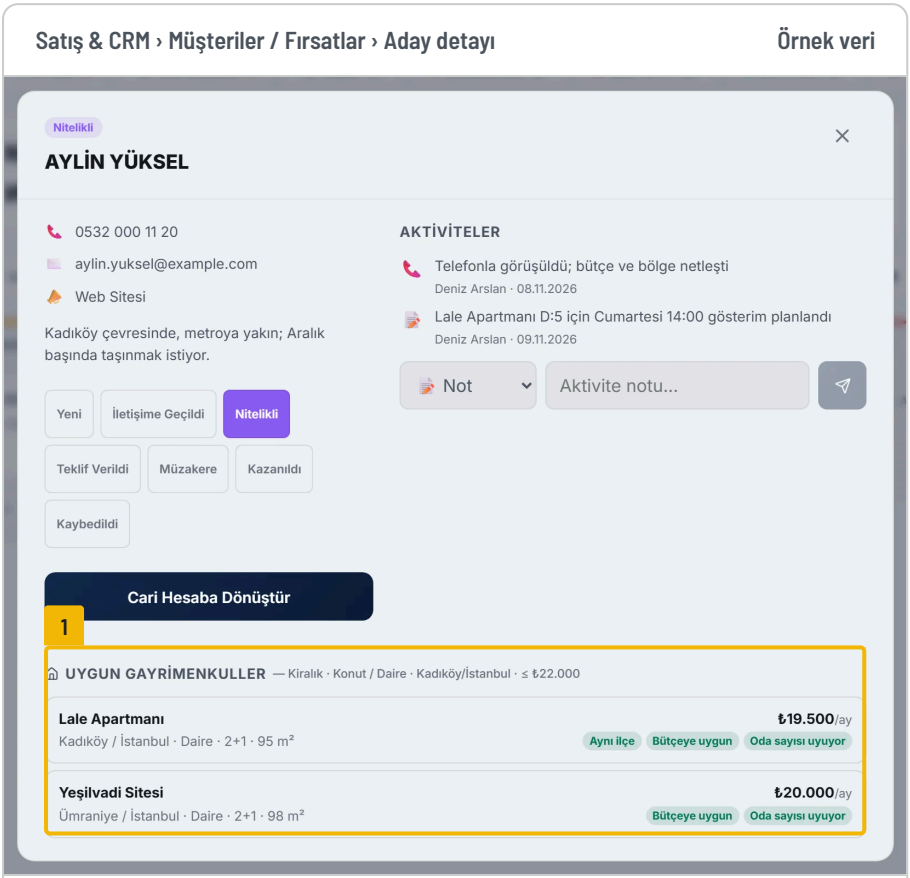
Sözleşme formunda kira alınmayacak dönem: boş ya da tadilat ayları takvimden çıkar.

1. Kayıtlı dönem
2. Yeni dönem ekleme

- Kontrol başlangıcı (milat): bu yıl başından, belirli bir aydan devreden borçla ya da sözleşme başlangıcından; devreden borç takvime tek kalem olarak girer. Yalnız firma yöneticisi değiştirir.
- Kira alınmayacak dönem: başlangıç ve bitiş ayı, sebep (boş, tadilat, temizlik, diğer); o aylar tahakkuk, eksik fatura, gecikme ve raporlara girmez.
- Malik adına kira takibi: sözleşmede 'Gelir takibi' Şirket hesabı ya da Şahsi malik hesabı; şahsi takipte tahsilat cari, banka, gelir-gider ve mizana işlenmez, fatura beklenmez.
- Sözleşme feshi: fesih tarihi ve sebebi, kıst (fesih ayı) seçeneği; sonraki aylar 'Borç değil'; depozito iade ya da mahsup notu.

Alıcı bütçesini ve ilçesini söyledi; portföyde ona uyan ne var?

Talep deftere, portföy Excel'e yazılır; eşleştirme hafızadan yapılır ve ofisten ayrılan danışmanla birlikte gider.



Aday müşterinin talebine portföyden öneri: puan ve nedenleri satırda.

1. Portföyden öneriler ve eşleşme nedenleri

- 7 aşama: Yeni, İletişime geçildi, Nitelikli, Teklif verildi, Müzakere, Kazanıldı, Kaybedildi; kartlar sürükle-bırak ile taşınır.
- Talep: kiralık ya da satılık, kategori, il ve ilçe, bütçe, oda sayısı ya da en az m²; öneri listesi nedenini yazar: 'Aynı ilçe', 'Bütçeye uygun', 'Bütçeyi az aşıyor' (en çok %15).
- Gayrimenkul satışı: 'Kaparo alındı (rezerve)' ve 'Satış tamamlandı'; satış bedeli, kaparo, tapu devir tarihi; satış faturası sistemden seçilir ya da no ve tarihi elle yazılır.
- Kazanıldı penceresi satılan gayrimenkulü ve tutarı sorar; Satış Faturaları üstünde 'Kesilecek faturalar' bandı açılır, faturayı yönetici ya da muhasebe keser (Ek modül: Gelişmiş Muhasebe).

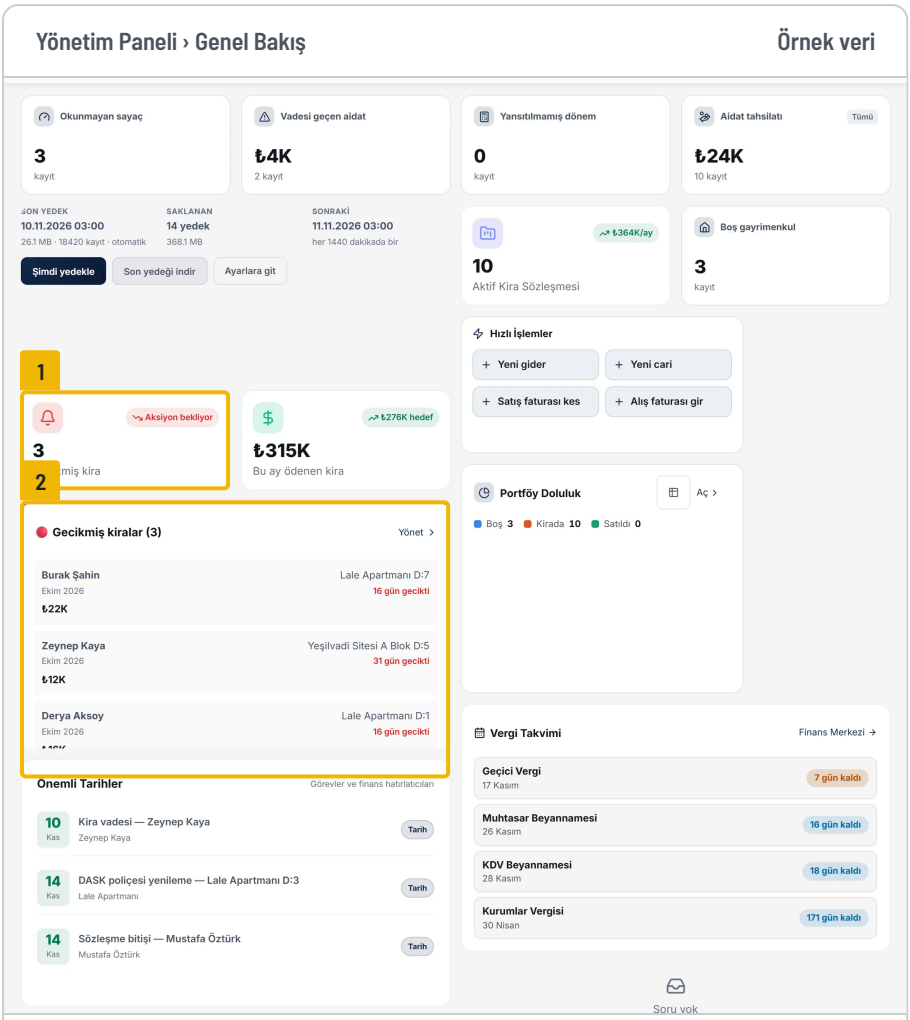
İlanı nereye koyarım, firmanın kendi sayfası olur mu?

İlan bir sitede, fotoğraflar telefonda; firmanın sayfası yıllardır güncellenmemiş bir vitrindir.

- 6 adımlı ilan sihirbazı: temel bilgiler, teknik özellikler, iç ve dış özellikler ile manzara ve muhit, konum, medya, iletişim ve önizleme; en çok 50 fotoğraf ve 3 video.
- Sahibinden.com'dan aktarma: Chrome eklentisi ilan sayfasına 'EmlakERP'ye aktar' düğmesi ekler; fiyat, m², oda, bina yaşı, kat, ısıtma, eşya, tapu durumu ve fotoğraflar gelir. Eklenti zip dosyası olarak indirilir, elle kurulur.
- Herkese açık firma sayfası emlakerp.com/firmanız adresinde: 3 şablon (Klasik, Modern, Vitrin), vurgu rengi; hakkımızda, hizmetler, ekip, SSS, galeri.
- Web Sitesi modülü: 14 blok (kahraman, galeri, hizmetler, ekip, ilanlar, SSS, iletişim formu, harita ve diğerleri), blog ve sayfa başına SEO alanları; ilanlar ilan bloğunda kendiliğinden listelenir.

Sabah açınca neyi görmeliyim, ay sonunda ne indiririm?

Durum sorulunca üç ekran dolaşılır; ortağa ya da malike sayı gerekince Excel yeniden kurulur.



Emlak panosu: kira kartları ve Kira Uyarıları; kartlar sürüklenerek dizilir.

1. Gecikmiş kira sayısı
2. Kim, hangi ay, kaç gün

- Pano kartları: Aktif Kira Sözleşmesi, Bu ay ödenen kira, Gecikmiş kira, Kira Uyarıları (gecikmiş kira, fatura eksik ay, biten sözleşme), Bitişi yaklaşan sözleşme, Kira artışı yaklaşan, Boş gayrimenkul, Açık fırsat.
- Portföy Raporu: kategori ve il/ilçe dağılımı; kirada, boş, satıldı; doluluk yüzdesi; boşların aylık kira potansiyeli; satılık değer; Excel.
- Kira raporları: Kira Gelir Raporu ve Gecikmiş Tahsilat Excel'e aktarılır; Kiracı Listesi yazdırılır.
- Kira Yönetim listeleri, ödemeler ve kira sözleşmeleri Excel'e; firmanın tüm kayıtları tek JSON dosyası olarak indirilir.
- Telefona kurulur (PWA); panonun telefon için ayrı yerleşimi vardır.

Sigortanın bittiği günü, cezanın indirim süresini, vekaletnamenin yerini kim hatırlıyor?

Hatırlatıcılar	Gecikmiş, Bugün ve Bu hafta tek listede. Sözleşme bitişi ve yıllık artış, kredi kartı ekstresi, araç muayenesi, kasko ve poliçe, trafik cezasında %25 indirimin son günü, evrak son tarihleri kayıttan kendiliğinden doğar. Uygulama içi ve telefon bildirimi; SMS, e-posta ve WhatsApp sağlayıcı ayarıyla.
Evrak Merkezi	Dosyayı Bekleyen kutusuna atın, tapuya, sözleşmeye, cariye ya da araca bağlayın; bir evrak birden çok kayda bağlanır. 100'e yakın hazır tür, tebligat zarfı, vekaletnameler, süreli paylaşım bağlantısı, kimlik belgeleri için güvenlik PIN'i.
Muhasebe **Ek modül: Gelişmiş Muhasebe**	Tek Düzen Hesap Planı, tahsilattan otomatik fiş, mizan ve muavin, gelir tablosu, KDV özeti; KDV1, KDV2, Muhtasar ve Geçici Vergi beyanname hazırlığı. e-Fatura (EDM) ayrı ek modül; canlı doğrulama sürüyor.
Araç filosu **Ek modül: Operasyon**	Muayene, kasko ve poliçe tarihleri; ceza evrakı yüklenince ceza listesi ve %25 indirimli son ödeme uyarısı; kaza dosyası; şirket aracında ceza ödemesine gider fişi.
Geri bildirim	Her ekranın köşesinden hata, istek ya da soru; ekran görüntüsü kendiliğinden eklenir, ekibe anında bildirim düşer, cevap uygulamanın içinde.

Kim neyi değiştirdi, yedek nerede, veri kimin?

Denetim kaydı	Cari, fatura, fiş, gider, evrak, kullanıcı ve ayar kayıtlarında kim, ne, ne zaman, hangi IP; alan alan eski ve yeni değer. Silinemez, değiştirilemez: çalışanlarınız hiçbir şeyi gizleyemez. Firmanızı tamamen sildirirseniz talepten 30 gün sonra tüm kayıtlarla birlikte kalıcı silinir.
Yedek	Veritabanı her gün otomatik yedeklenir; yedekler ayrı bir bulut depoda (Cloudflare R2). Firma yöneticisi istediği an yedek alıp indirir; kendi S3 ya da Google Drive hedefini ekler.
Verinizi götürebilirsiniz	30'a yakın ekrandan Excel'e aktarım; firmanın tüm kayıtları tek JSON dosyası olarak iner.
Roller ve kilit	7 atanabilir rol, çalışan portalı; kimlik ve kart bilgileri güvenlik PIN'i ile; şifreli saklama, istek sınırlama.
Verinin yeri	Kayıtlar MongoDB Atlas, belgeler Cloudflare R2; her firmanın verisi ayrı. Sağlayıcılar KVKK aydınlatma metninde yazılıdır (emlakerp.com/kvkk).

Ücretsiz başlayın.

Tüm özellikler açık başlarsınız, kart gerekmez. Deneme süresi dolunca hesabınız kapanmaz, ücretsiz planla devam eder. Hesabı açan kişi firma yöneticisi olur, ekibini kendisi ekler; onay beklenmez. Büyüdüğünüzde teklif alırsınız.

Ücretsiz başlayın	emlakerp.com/login — kayıtta "Emlak Satış & Kiralama" paketini seçin.
WhatsApp · telefon	0544 742 74 42
E-posta	destek@emlakerp.com
Tüm özellikler	emlakerp.com/ozellikler — her özellik tek tek, koşuluyla.

Bu belgedeki her özellik kodda vardır; kısmi çalışanların koşulu yanında yazar. Ekran görüntüleri örnek verilerle hazırlanmıştır. © 2026 Emlak ERP · BG Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi · Tantavi Mah. Estergon Cad. Sur Exen Kule No: 24/F, 143 Ümraniye / İstanbul