Emlak ERP

Site, AVM ve iş hanı yönetimi için aidat, sayaç ve kira programı

Ay sonunda hangi bölüm ne kadar borçlu, hangi sayaç okunmadı, gider nasıl paylaştırıldı: hepsi aynı kayıtta. Dükkân ve ofis kiraları da aynı yerde.

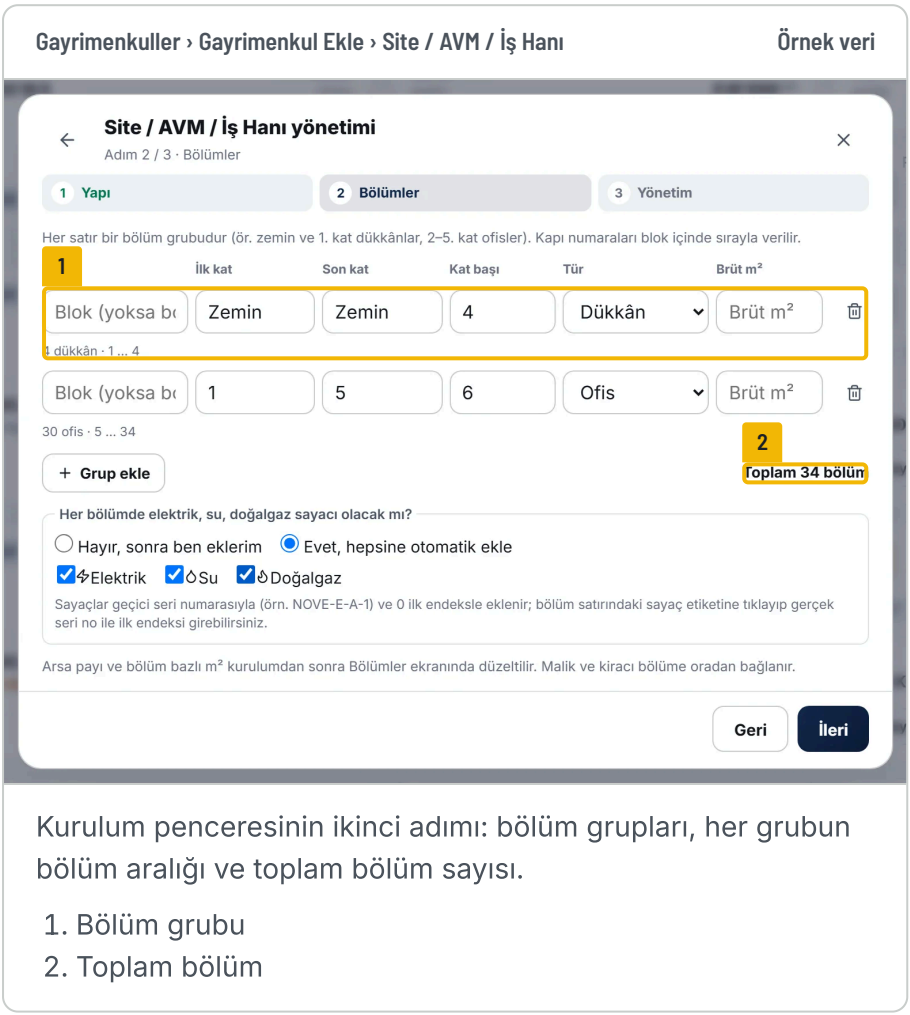


emlakerp.com/site-yonetimi · Kasım 2026 itibarıyla · ekran görüntüleri gerçek üründen, örnek veriyle

Bölümleri tek tek mi gireceğim?

Yeni bir yapıyı programa almak uzun bir liste işidir: blok blok, kat kat, kapı kapı. Liste bitmeden okuma günü gelir.

Gayrimenkul ekle penceresindeki **Site / AVM / İş Hanı** kartı 3 adımda sorar: yapı, bölüm grupları, yönetim. Siz grupları yazarsınız, bölümleri program açar; kapı numaraları blok içinde sırayla verilir.



Kurulum penceresinin ikinci adımı: bölüm grupları, her grubun bölüm aralığı ve toplam bölüm sayısı.

1. Bölüm grubu
2. Toplam bölüm

- Yapı türü: konut sitesi, apartman, AVM, iş merkezi / ticaret hanı, karma. Ad, yönetici ya da yönetim şirketi, il, ilçe ve adres.
- Bölüm grubu: blok, ilk ve son kat, kat başına bölüm, tür ve brüt m². Zemin ve 1. kat dükkânlar bir grup, 2–5. kat ofisler başka bir grup.
- Aidat yöntemi, borçlu (kullanan ya da malik), KDV oranı, son ödeme günü ve gecikme tazminatı üçüncü adımda.
- AVM ve iş merkezinde KDV %20 ve bütçenin arsa payına göre dağıtımı önerilir; konut sitesinde sabit tutar.
- “Her bölümde elektrik, su ve doğalgaz sayacı olacak mı?” sorusuna evet derseniz sayaçlar bölümlerle birlikte açılır.
- Portföydeki bir bina ya da projeden de site açılır; birimler bölüm olarak aktarılır.

Hangi bölümde hangi sayaç var, borcu kim öder?

Dükkânın maliki başka, kiracısı başka; elektriği kiracı öder, çatı tamirini malik. Sayaç seri numaraları bir defterde, bölüm listesi bir Excel'de.

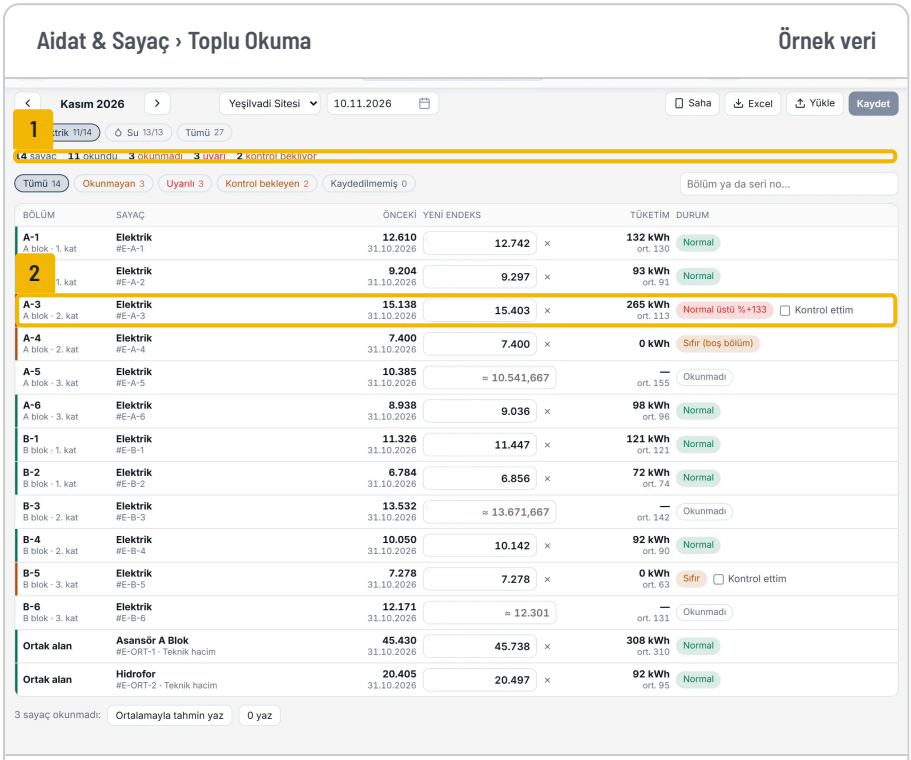
Her bölüm **Bölümler & Sayaçlar** ekranında tek satır: tür, ölçüler, malik, kiracı ve satırın ucunda sayaç etiketleri. Borçlu her kalem için kurala göre belirlenir; siz seçmezseniz malik tapudan, kiracı sözleşmeden gelir.

- Bölüm türleri: daire, dükkân, ofis, depo, otopark, diğer. Blok, kat, kapı no; brüt ve net m²; arsa payı (pay/payda).
- Malik ve kiracı cari olarak bağlanır. Malik elle seçilen cariden, yoksa tapu malikinden, satıldıysa alıcıdan; kiracı kira sözleşmesinden gelir.
- Borçlu kuralı bölüm başına: kalemin kuralına göre, her zaman malik ya da her zaman kiracı.
- 7 sayaç türü; kapsam bölüm sayacı, ortak alan sayacı ya da ana sayaç. Seri no, çarpan ve hane sayısı sayaçta tutulur.
- Toplu sayaç ekleme: bir sayaç türü seri no ve ilk endeksle birçok bölüme birden eklenir; Excel'den yapıştırma (bölüm kodu, seri no, ilk endeks).
- Site bölümleri portföy listesine girmez; portföy bağı isteğe bağlıdır.

Okumayı masada mı, sahada mı gireceğiz?

Görevli sayaç odasında kâğıda yazar, ofiste biri Excel'e geçirir; bir hane kayar, fark bir ay sonra yansıtmada çıkar.

Masada **Toplu Okuma**, sahada telefonda **Saha Okuma**; ikisi de aynı dönemin okuma kaydına yazar ve her endeksi girildiği anda kontrol eder.



Toplu Okuma: dönem seçilir, her satırda önceki ve yeni endeks; sıfır tüketim ve normal üstü anında uyarır.

1. Okuma özeti
2. Normal üstü tüketim uyarısı

- Toplu Okuma: dönem ve okuma tarihi seçilir; sayaç türü sekmelerinde okunan / toplam sayısı görünür. Enter sonraki satıra, Shift+Enter öncekine geçer.
- Her satırda anında uyarı: sıfır tüketim, normal üstü (son 3 dönem ortalamasını %50'den fazla aşan; eşik ayardan değişir), geri giden endeks. Uyarılı satır “Kontrol ettim” ister.
- Excel şablonu: bölüm, sayaç, seri no, tür, önceki endeks, önceki tarih, yeni endeks, not. Doldurup yüklersiniz; satırlar seri no ile, o yoksa bölüm ve sayaç adıyla eşleşir.
- Saha Okuma telefonda açılan ekrandır, ayrı bir uygulama değildir; kayıt için bağlantı gerekir. Kayıttan sonra sıradaki okunmamış sayaç açılır: Önceki, Atla, Kaydet.
- Sayaç fotoğrafı telefon kamerasından çekilir ve okumaya bağlanır.
- Okunamayan sayaca “Ortalamayla tahmin yaz” (son 3 sıfır olmayan dönem) ya da “0 yaz”; tahmini okuma sonraki ortalamalara katılmaz.

Ana sayaçla bölümlerin toplamı neden tutmuyor?

Kurumun faturası ana sayaçtan gelir, bölümlere dağıttığınız toplam ondan azdır. Aradaki fark ortak alana mı yazılacak, kaçak mı var; kimse emin değildir.

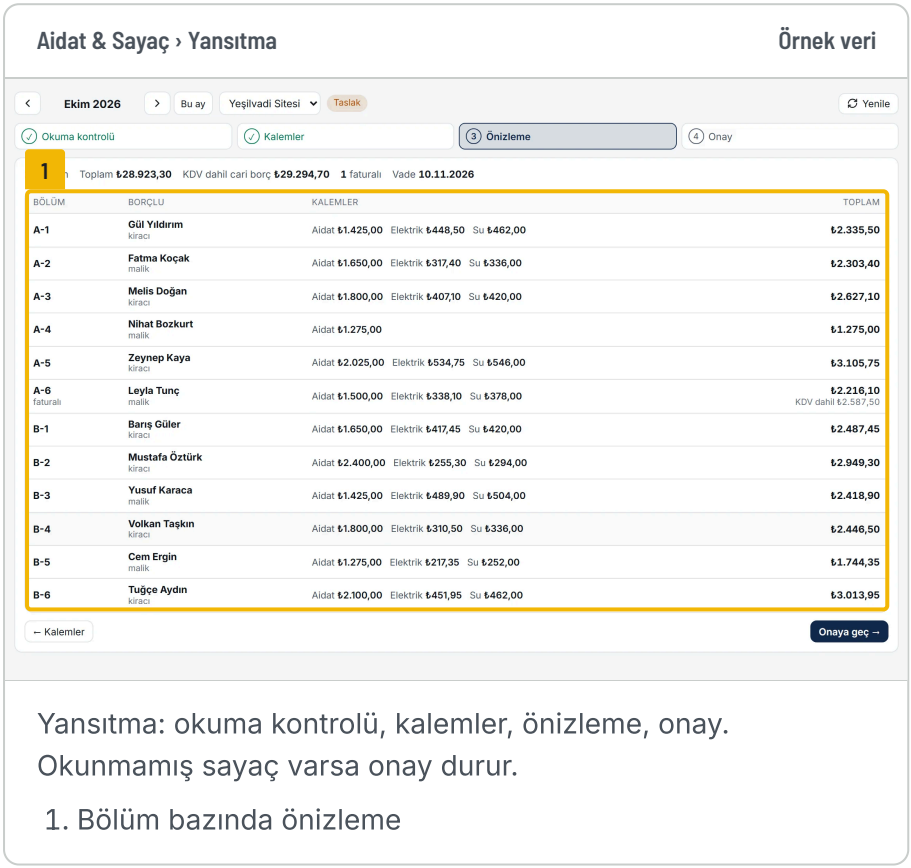
Ana sayaca bağlı alt sayaçların toplamı her okumada karşılaştırılır: **Toplu Okuma** özetinde ve **Yansıtma** hesabında kayıp-kaçak farkı ve yüzdesi yan yana durur. Onayladığınız dönem kilitlenir.

- Hesap: ana sayaç tüketimi – bağlı alt sayaçların toplamı; fark ve yüzde. %10'u aşan fark kırmızı görünür.
- Dönem onaylanınca okumalar kilitlenir; değiştirmek için Yansıtma ekranından onayı iptal edersiniz.
- Sonraki dönemde okuması olan sayacın eski dönemi değiştirilemez; endeks zinciri korunur.
- Sayaç değişimi: değişim tarihi, eski sayacın son endeksi, yeni seri no, ilk endeks, çarpan ve hane sayısı. Eski sayacın kalan tüketimi döneme eklenir.
- Başa dönen sayaç: hane sayısı tanımlıysa geri giden endeks “Devir” işaretiyle kabul edilir, tüketim devir üzerinden hesaplanır.

Bu ay kimden ne kadar aidat isteyeceğim?

Elektrik faturası geldi, birim fiyat değişti, ortak alan gideri dağıtılacak, geç ödeyene tazminat işleyecek. Her ay aynı hesap, her ay aynı hata payı.

Birim Fiyatlar tablosuna ayın fiyatını yazarsınız; **Yansıtma** sihirbazı okumaları kontrol eder, kalemleri kurar, önizlemeyi gösterir ve onayınızla borcu cari hesaplara yazar.



Yansıtma: okuma kontrolü, kalemler, önizleme, onay. Okunmamış sayaç varsa onay durur.

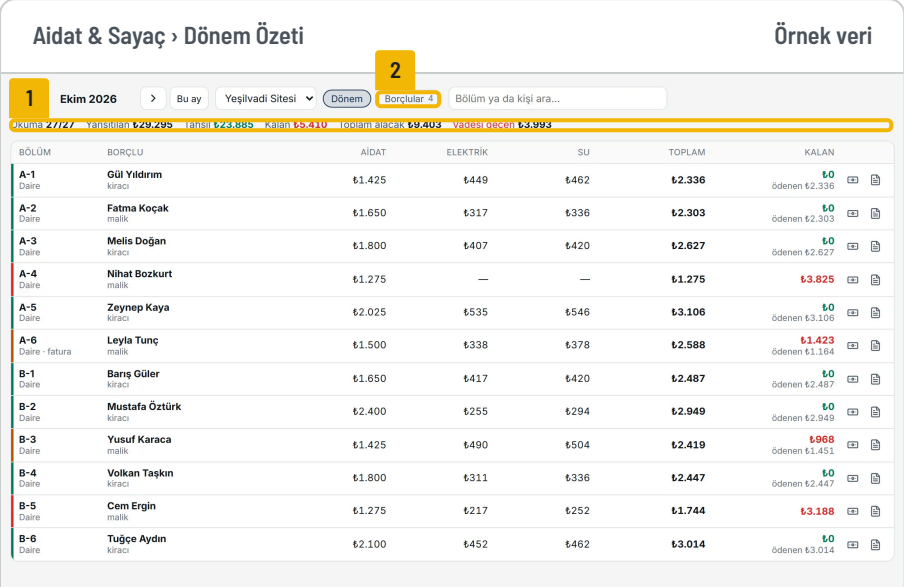
1. Bölüm bazında önizleme

- Birim Fiyatlar: 12 aylık tablo, KDV hariç TL / birim; girilmeyen ay soldaki son fiyatı devralır. Fiyat değişince etkilenen taslak yansıtma yeniden hesaplanır.
- Yansıtma adımları: okuma kontrolü → kalemler → önizleme → onay. Okunmayan ya da kontrol edilmemiş sayaç varsa onay durur; “Okumalara git” bağlantısı oradadır.
- Kalem tipleri: aidat, sayaç tüketimi × birim fiyat, toplam tutar paylaştırma, sabit ek gider, gecikme tazminatı.
- Aidat yöntemi: sabit tutar (bölüm türüne göre farklı olabilir), m² başına (brüt ya da net), aylık bütçe arsa payına göre, aylık bütçe eşit bölüşüm.
- Ortak gider anahtarları: tüketime göre, m²'ye göre, arsa payına göre, eşit, karma (tüketim + m²; tüketim payı yüzdeyle).
- Gecikme tazminatı (KMK m.20): site ayarında açılır, aylık oran varsayılan %5; vadesi geçmiş anaparaya gün/30 oranında, bileşik faiz yok.

Kim ödedi, kim borçlu, kaç gün gecikti?

Makbuz koçanı, banka dökümü ve Excel üç ayrı yerde; ay sonunda “B blok 7 ne kadar borçlu?” sorusu üç dosyayı açtırır.

Dönem Özeti her bölümün borcunu, ödemesini ve kalanını tek satırda gösterir; **Borçlular** sekmesi vadesi geçenleri sıralar; satırdan bölüm ekstresi açılır.



Dönem Özeti: okuma ilerlemesi, yansıtılan, tahsil edilen, kalan ve vadesi geçen; bölüm satırında kalemler ve ekstre.

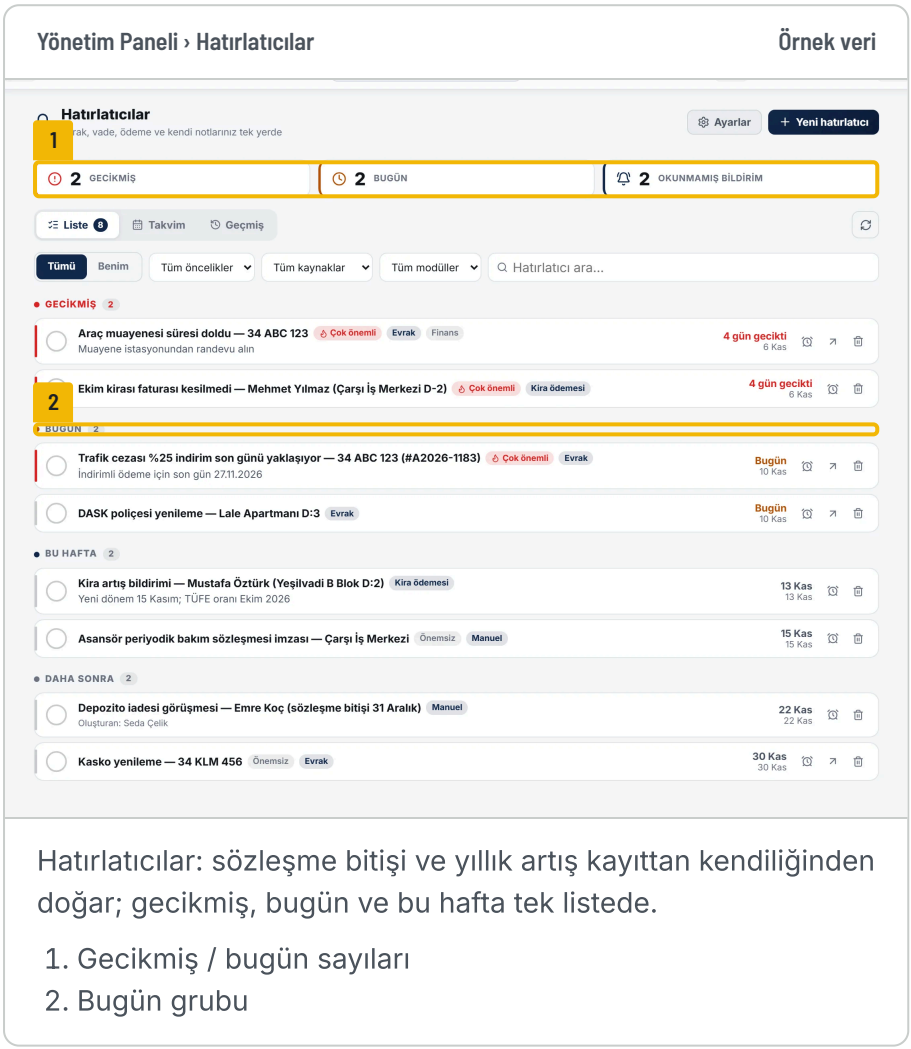
1. Dönem toplamları
2. Borçlular sekmesi

- Tahsilat: ödeyen (kiracı ya da malik), tutar, tarih, kasa ya da banka hesabı, açıklama; kalan borç pencerede görünür.
- Ödeme en eski vadeden başlayarak kapatılır; fazlası peşin / fazla ödeme olarak ekstrede durur ve sonraki borca sayılır.
- Dönem Özeti satırı: okuma ilerlemesi, yansıtılan, tahsil edilen, kalan, toplam alacak, vadesi geçen.
- Bölüm ekstresi: borç, ödenen, kalan, vadesi geçen, peşin / fazla ödeme; dönemler (vade, tutar, ödenen, kalan, durum) ve hareketler.
- “Yansıtmada fatura kesilsin (AVM kiracısı gibi)” işaretli bölüme her KDV oranı için ayrı satış faturası kesilir; fatura no sıradaki numaradan alınır.
- Konut bölümüne fatura değil cari borç yazılır; muhasebe fişi 120 cari / 600 gelir olarak kesilir, gelir hesabı ayardan değişir.
- Borçlu listesi firma içi ekrandır; sakine ya da kiracıya kendiliğinden mesaj gitmez.

Dükkân kiracısı çıkarken hesabı nasıl kapatırız?

Kira sözleşmesi bir dosyada, aidat borcu başka programda, son endeksler kâğıtta; çıkış günü üçü birbirini tutmaz, depozito tartışması başlar.

Dükkân ve ofis kiraları aynı hesapta: **Kira Kontrol** seçilen ayda her sözleşmenin borcunu, ödemesini ve faturasını tek satırda gösterir. Fesih penceresi bölümün sayaçlarını son endeksleriyle getirir; son endeks girilmeden fesih tamamlanmaz.



Hatırlatıcılar: sözleşme bitişi ve yıllık artış kayıttan kendiliğinden doğar; gecikmiş, bugün ve bu hafta tek listede.

1. Gecikmiş / bugün sayıları
2. Bugün grubu

- Kira sözleşmesi: ödeme günü ve periyodu, KDV'li ya da KDV'siz kira, depozito; tek sayfa sözleşme çıktısı ve Word.
- TÜFE artışı: TÜİK oranı (12 aylık ortalama) kendiliğinden çekilir; artış protokolü ve WhatsApp mesajı hazırlanır, gönderen sizsiniz.
- Sözleşme bitişi ve yıllık artış hatırlatması kayıttan doğar; dolmak üzere olan sözleşmeler listede.
- Fesih: tarih ve sebep; bölümün sayaçları önceki endeksleriyle gelir, son endeksler girilmeden fesih tamamlanmaz; başa dönen sayaç devirle hesaplanır.
- Kıst aidat: fesih ayının aidatı gün sayısına bölünür, fesih günü kiracıya yazılır.
- Ortak alan ve ısınma gibi paylaştırılan giderler çıkış hesabına girmez; dönem yansıtmasında hesaplanır.

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 "Site & AVM Yönetimi" 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