



## 2018 YILI ARALIK AYI FAALİYET RAPORU



PROJE ADI	Otoport Otomobil Avm
KONU	ARALIK AYI FAALİYET RAPORU

### 1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Turgut Özal Mahallesi 68. Sokak No: 46 adresinde bulunan ve Esenyurt Tapu Müdürlüğünde 2878 ada 10 no'lu parselde kayıtlı taşımazlar üzerinde 258 adet bağımsız bölüm inşa edilen ve Otoport Otomobil Alışveriş Merkezi olarak adlandırılan yapıların, AĞUSTOS 2018 dönemi yönetim faaliyetleridir.

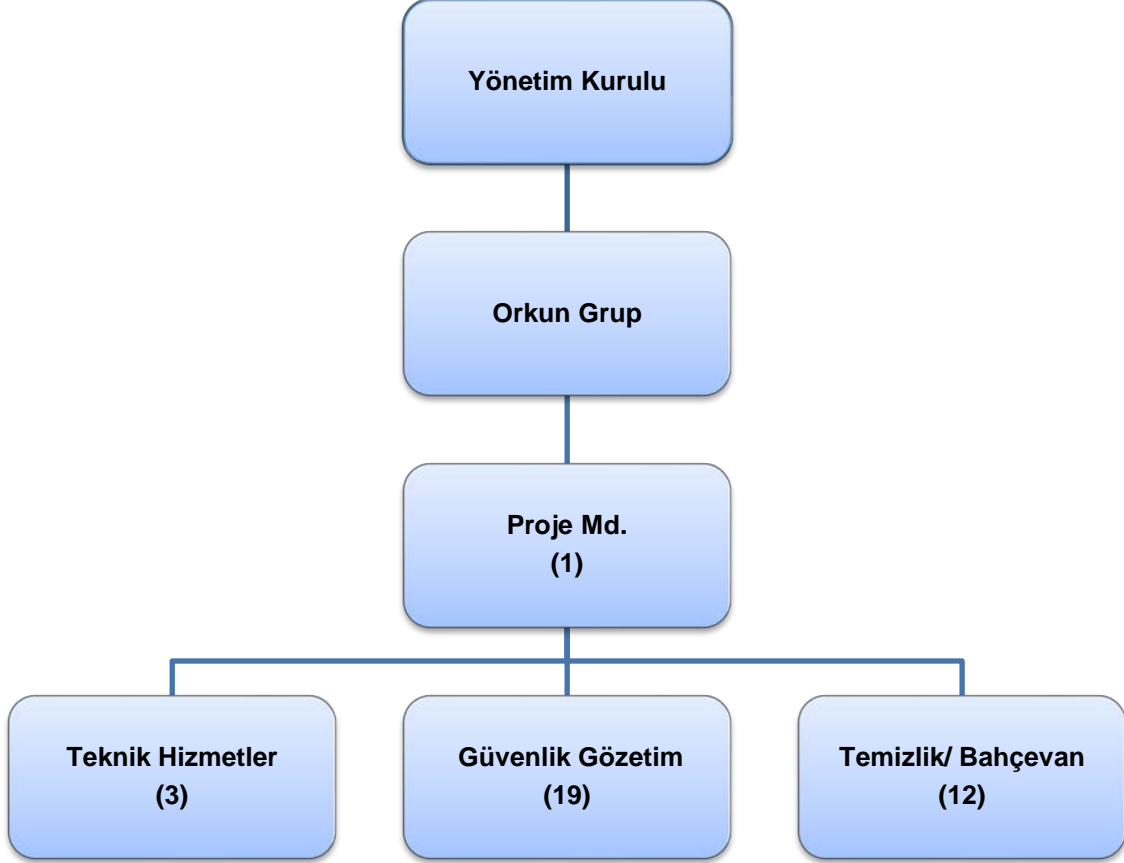
#### Yönetim Kurulu Üyeleri

- Cemil ÇAPOĞLU : Yönetim Kurulu Başkanı
- Nurettin KURAY : Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
- Ömer ÇELİK : Yönetim Kurulu Üyesi
- Hasan Görkem KONU : Yönetim Kurulu Üyesi
- Mustafa Yılmaz İsmailÇEBİ : Yönetim Kurulu Üyesi

#### Denetim Kurulu

- Kadir Gökhan KILIÇ : Denetçi
- Süleyman YURUCU : Denetçi
- Yılmaz GÜLTEPE : Denetçi

**Site Yönetimi Organizasyon Şeması ;**





## 2018 YILI ARALIK AYI FAALİYET RAPORU



### 2.İDARİ FAALİYETLER

- Aidat borçları 3 ayı geçen maliklerimiz belirlenmiş, SMS ile borç bilgileri ve ödeme yapmaları gerektiği hatırlatılmıştır, ödeme yapmayanlara yasal uyarı yapılması için avukat aracılığı ile ihtar amaçlı arama yapması sağlanmıştır.
- Tadilatı süren bağımsız bölümlerin takipleri yapılarak, gerekli şartnameler ve elektrik sözleşmesi için gerekli belgeler verilip işleyiş hakkında bilgi akışı sağlanmaktadır.
- Her ay başında aktif olan bağımsız bölüm maliklerinin cari hesap ekstreleri dağıtılmaktadır.
- Faturalarımızın ödemeleri oluşturulan planlama dâhilinde yapılmaktadır.
- Otoport Alışveriş Merkezi kendi bünyesinde icra takipleri, resmi yazışmaları ve bütün yasal işlem ve cezai müeyyidelerin uygulanması için Vizyon Hukuk Bürosundan Av. Hatice Mutludoğan VE Av. Yeşim Aracı Kiraz ile sözleşme imzalamıştır.
- Soğutma kuleleri bakım ve kimyasalları için firmalarla görüşülmüş olup HYDROSAFE firması ile bakım anlaşması imzalanmıştır.
- Ortak alanda galericilere 6 aylık alan tahsis sözleşmesi ile tahsis alanları kiralanmıştır.
- Yangın algılama sistemindeki sorunun giderilmesi için Ankara'dan yetkili firma sahipleriyle bağlantı kurulmuş olup sistem çalışır duruma getirilmiştir.
- Galericiler için düzenlenen mesleki yeterlilik sınavları avm'mizin toplantı salonunda gerçekleştirilmiştir.
- İSKİ aboneliği için proje onaylatılmış olup, yapılan görüşme neticesinde Abone işlemlerinin yapılabilmesi için yaklaşık olarak 80.000,00 TL gibi bir nakit ihtiyaç olduğu bildirilmiştir. Ek bütçe düzenlenerek abonelik işlemleri yapılacaktır.
- Özel Güvenlik Denetleme Şube Müdürlüğü tarafından yapılan denetleme esnasında Otoport AVM'nin statü olarak alışveriş merkezi statüsündeki eksiklikleri ile ilgili konu gündeme gelmiş( plaka tanıma sistemi ve benzeri eksiklikler) gündeme gelmiş, avm statüsünden çıkışımız ile ilgili Özel Güvenlik şubeye yaptığımız müracaatlarımızın değerlendirildiği bu kapsamda denetlemeye gelen görevli polis memurunun merkez ile irtibata geçerek görüşmesi neticesinde avm kapsamından çıkarıldığımız bildirilmiştir. Bundan dolayı avm'miz ciddi bir maliyetten kurtulmuştur.

- E5 cephesi yan yolda araçların Avm önündeki kaldırımı kullanıyor olması ve yaşanan trafik kazası sonucu İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kaldırım araçlara kapatılmıştır. E5 kenarındaki bağımsız bölümlerimizin mağdur olmaması için İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü'ne cep yapılması için çalışma yapabilmek adına resmi müracaatta bulunulmuş olup onay alınmıştır. Fiyat teklifleri toplanmış ve ek bütçe oluşturularak proje hayata geçirilecektir.

### 3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

- 2 numaralı soğutma kulesi panosu ve dozajlama sistemi aktif hale getirilmiştir.



- Soğutma kulelerinin kimyasal takviyesi ve kimyasal ölçümleri ilgili firma tarafından yapılmıştır.



- Kapalı devreye yetkili firma tarafından kimyasal takviyesi yapılmıştır.



- 5.kattan 6.kata çıkan yürüyen merdivenin eksik parçaları gelmiş olup teknik ekip tarafından tamirati yapılip çalışır durumda teslim alınmıştır.

- 4 adet jeneratörlerin her ay bakımları yapılmıştır.



- Yıl içerisinde arızalanan wc'lerin bozulan pisuar, havlu panlık, sifon, musluklar revize edilmiştir.





- AVM geneli yerinden çıkan küllükler onarılarak yerine monte edilmiştir.



- AVM geneli yerinden çıkarılan cimrilerin tekrar montajları yapılmıştır.



- Galerinin arızalanan pis su pompası çalıştırılarak su akıntısı giderilmiştir.



- 3.kat A blok yangın butonu reklam tabelası olacağı için yerinden kaydırılarak monte edilmiştir.



- Bağımsız bölümün klima gider sorunu giderilmiştir.



- Kırılan yağmur suyu giderinin tamirati yapılmıştır.



- 3.kattan 4. Kata çıkan arızalı yürüyen merdiven malzemeleri gelmiş olup ilgili firma tarafından tamiratları yapılmış çalışır durumda teslim alınmıştır.



- Panoramik asansörleri çalışır duruma getirebilmek için firma ile anlaşma yapılmıştır.



- Demir dubalar tamiri yapılmıştır.





- Personel alanındaki ısıtıcıların tamiri yapılmıştır.



- Rüzgârdan dolayı kopan lamba yerinden sökülmüştür.



- Hız kesici tamiri yapılmıştır.



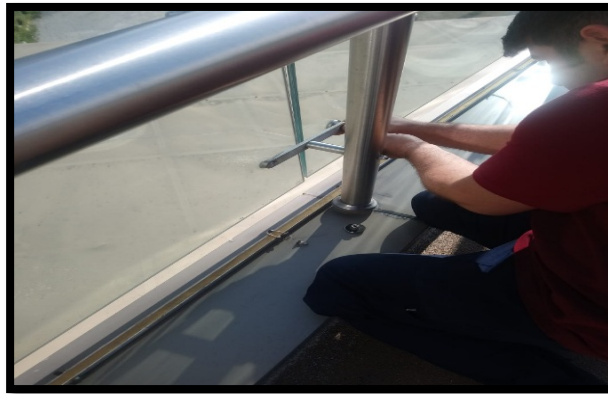
- Lavabonun sensör tamiri yapılmıştır.



- Kapı altından sigara izmaritleri atılmasını engellemek için kapı altlarına saç takılmıştır



- Seyir camlarındaki eksik cam vidaları yerlerine monte edilmiştir.



- Otoport Avm genelinde ağaçların budama işleri yapılmıştır.



- E 5 önü yağmur suyu gider ızgaraları yerlerine monte edilmiştir.



- 1 ve 4 nolu jeneratörlerin biten aküleri yenileriyle değiştirilmiştir.



- Avm geneli açık bulunan dilettasyonlar bant çekilerek korumaya alınmıştır.



- Yangın çıkış koridoruna yangın dolabı takılmıştır.



- Servis dükkanlarının önünde tıkanan gider vidanjör yardımıyla açılmıştır.





- Asansörlerin TSE tarafından yapılan kontrolleri sonucu mavi etiket alınmıştır.



- Dozajlama panosu kulelerin arkasına monte edilmiştir.



- Kulelerin giriş suyunu kontrol etmek için su sayacı bağlantısı yapılmıştır.





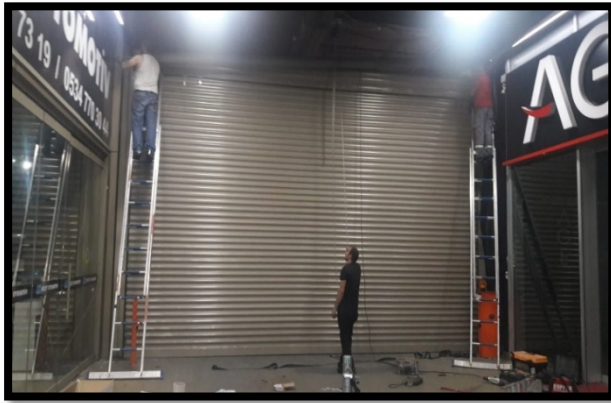
- Otomatik kepenk altından yağmur suyu girmesin diye profilden set yapılmıştır.



- Yağmur suyu süzgeci su kaçağından dolayı silikon çekilerek kaçak önlenmiştir.



- Arızalanan kepenk servis ekip tarafından motor ve kasnak değiştirilerek çalışır duruma getirilmiştir.



- Güvenliklere ait 4 adet mobonun elektriksel sıkıntılarını giderildi.



- Mescit kapısına açık kalmaması için kapı çek alınarak montesi yapıldı.



- Bodrum katı kazan dairesindeki kazan kapak içerisinde su kaçağı tespiti yapıp, kaynak yapılarak su kaçağı önlenmiştir.



- E5 tarafındaki bağımsız bölümlerinin güvenlik önlemlerini arttırmak için 5 adet projektör takılmıştır.



- Temizlik arabası tamirata tarafımızca yapılmıştır.

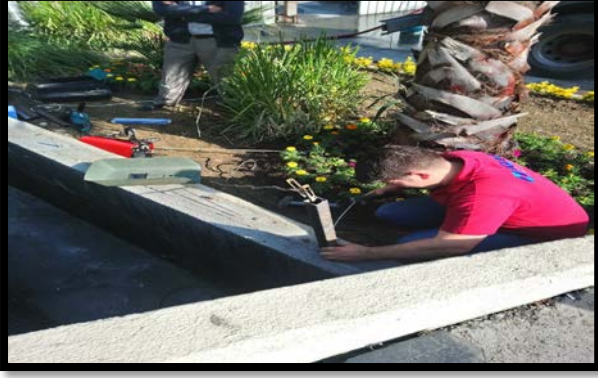


- 2.kat bahçe, noter arkasındaki ve eski satış ofisi önündeki yeşil alana peyzaj çalışması yapılmıştır.





- Noter bölgesi arka kısmındaki peyzaj alanına korkuluk yapılmıştır.



- Cık'ya ait trafoların bakımları firma yetkilileri tarafından yapılmıştır.



- Avm teknik birime gelen telefon, internet sorunlarına dair şikayetler giderilmiş, yeni taşınan firmaların bağlantıları yapılmıştır.



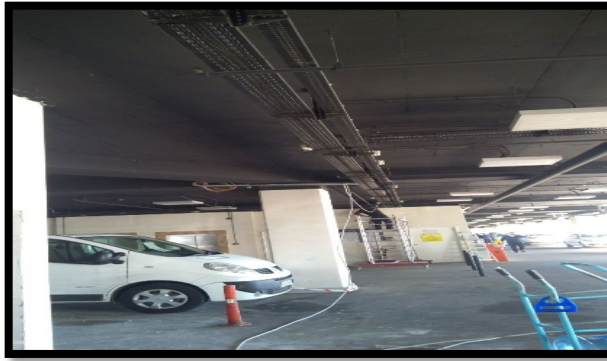
- Dış çevrede bulunan arızalı aydınlatma lambaları değiştirilmiştir.



- Asansör kuyu suları çekilmiştir.



- Bayan mescidine elektrik için kablo çekilmiştir.



#### 4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Tesis içerisinde tadilat çalışması yapan firmalar, dükkânlar ve açık faal olan firmaların takibi yapılmıştır.
- Giren çıkan araçlar kayıt altına alınmıştır.
- Tesis içinde güvenlik zafı olduğu tespit edilen bölgelerin kontrolü sağlanmıştır.





## 2018 YILI ARALIK AYI FAALİYET RAPORU



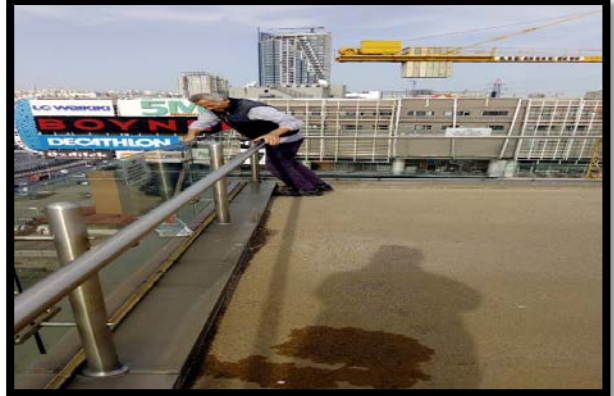
- Gerekli olan tüm yerler gün içerisinde kontrol edilip aksama görülen yerlerin raporlanması sağlanmıştır.
- Cadde tarafına bakan tüm kapılar kontrol edilmiş, kepenkli kapılar kapatılmıştır.
- Hava kararma aşamasında gerekli aydınlatmaların açılması sağlanmıştır.
- Çevre aydınlatmaların açma-kapatılma işlemi yapılmıştır.
- Bina içinde çalışan taşeron firmaların çıkışları düzenli olarak kontrol altına alınmıştır.
- Gece boyunca sık sık devriye atılarak çevre ve iç bölümlerin güvenliği kontrol altına alınmıştır.
- Trafik kazası vb. adli olaylarda emniyet birimleri ile temasa geçilerek gerekli yasal işlemlerin yapılması sağlanmıştır.
- Vukuu bulan olaylarla ilgili olarak tutanaklar tutulmakta ve yönetim bilgilendirilmiş ve gereği yapılmıştır.

### 5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

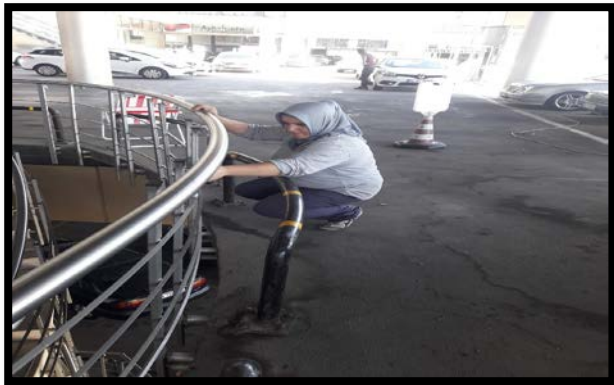
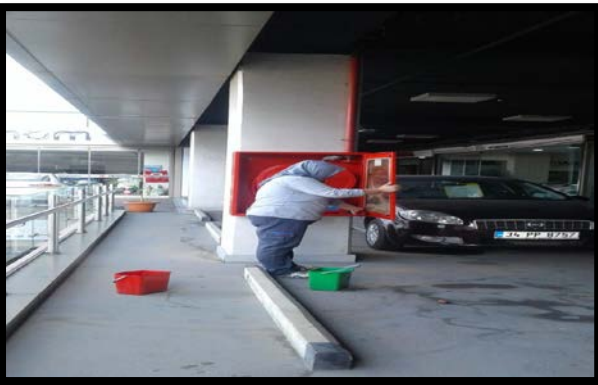
- Sabah saat 09:00-11:00 arasında 3 personel tarafından muntika temizliği yapılmıştır.
- Sabah saat 09:00-11:00 arasında 2 personel tarafından lavabo ve mescit temizliği yapılmıştır.
- Sabah saat 09:00-11:00 arasında 1 personel tarafından asansör ve yürüyen merdiven temizliği yapılmıştır.
- Sabah saat 09:00-11:00 arasında 2 personel tarafından 7. ve 8. Ofis katlarının temizliği yapılmıştır.
- Saat 11:00 dan sonra lavabolarda bir bayan, bir erkek personel 18:00'e kadar bu görevde çalışırken, 2 personel aynı saatler içerisinde dış ve iç muntikanın kontrollerini sağlamış, diğer 3 personel Avm genelindeki toz alma işlemini gerçekleştirilmiştir.
- Haftada bir yangın merdivenlerinin genel temizliği yapılmıştır.
- Haftada bir Otoport genelinde kompozitlerin silinme işlemi yapılmıştır.
- Haftada bir Otoport genelinde korkulukların silinme işlemi yapılmıştır.
- Haftada bir yangın dolaplarının genel temizliği yapılmıştır.
- Haftada bir yangın kapılarının genel temizliği yapılmıştır.
- Haftada bir havuzun genel temizliği yapılmıştır.

- Ayda bir tüm seyir camlarının temizliği yapılmıştır.
- Ayda bir göbek merdivenlerinin siyah camları temizliği yapılmıştır.
- Ayda bir Avm içerisinde bulunan dubaların temizliği yapılmıştır.
- Ayda bir Avm içerisinde bulunan ızgaraların temizliği yapılmıştır.
- Ayda bir rampalarda bulunan aynaların temizliği yapılmıştır.
- Ayda bir güvenlik güvenlik mobolarının temizliği yapılmıştır.
- Tüm havalandırmaların genel temizliği yapılmıştır.
- E5 tarafındaki seyir camların temizliği yapılmıştır.
- Ofis katları ve restaurant katlar yıkanmıştır.

Avm geneli kompozitlerin temizliği yapılmıştır.



- Avm geneli yangın dolaplarının ve demir korkulukların temizliği yapılmıştır.



- Avm genelinde wc'lerin genel temizliği yapılmıştır.



- Genel panoramik asansörlerin dış camları silinmiş, küllüklerin ve havalandırmaların temizliği yapılmıştır.





- Avm genelinde yangın kapılarının göbek merdiven siyah taşların temizliği yapılmıştır.



- Genel güvenlik mobolarının temizliği yapılmıştır.



- Avm geneli asansör kapıları ve göbek merdivenin kapılarının temizliği yapılmıştır.



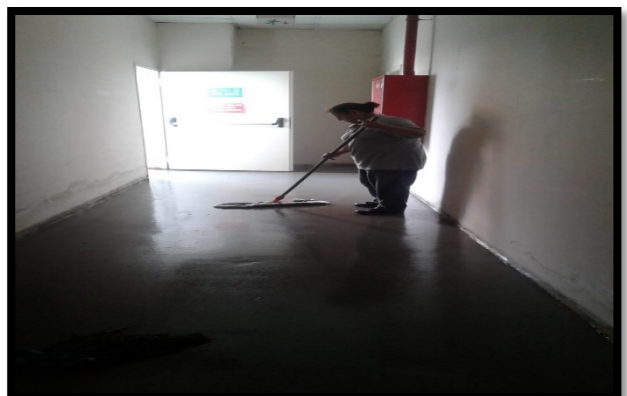
- Avm genelinde ofis katları ve restaurant önlerinin otomatla temizliği yapılmıştır.



- Bahçedeki yapay çiçeklerin silimi yapılmıştır.



- Avm genelinde yangın merdivenlerin temizliği yapılmıştır.





- Avm genelinde ızgaraların temizliği yapılmıştır.

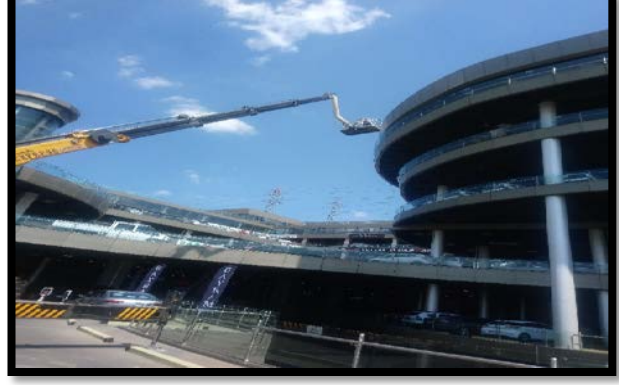


- Avm genelinde katların otomatikla temizliği yapılmıştır.



- Avm genelinde çevre ve otoparklarda bulunan demirlerin temizliği yapılmıştır, 7. ve 8.kat göbek kompozitler vinç yardımı ile temizlenmiştir.





- Avm arka cephedeki dış camların temizliği dağcı ekip tarafından yapılmıştır.

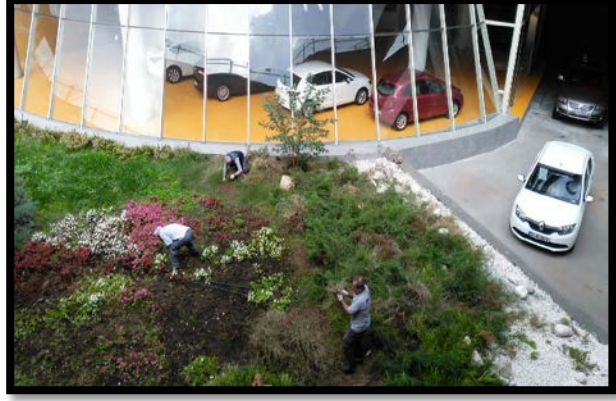


- Avm genelinde örümcek ağları ve panoramik asansörlerin içlerinin temizliği yapılmıştır.





- 2.kat bahçenin yapan otlarının temizliği yapılmıştır.



- Genel otoparkların boruların temizliği yapılmıştır.



- Rampadaki aynaların ve yangın merdiven demirlerinin temizliği yapılmıştır.



- Kazan dairelerin genel temizliği yapılmıştır.

