



2019 YILI FAALİYET RAPORU



PROJE ADI	OTOPORT ANA YAPI YÖNETİMİ
KONU ve TARİH	01 MAYIS - 31 MAYIS 2019 FAALİYET RAPORU

1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SITE 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 taşınmazlar üzerinde 258 adet bağımsız bölüm inşa edilen ve Otoport Otomobil Alışveriş Merkezi olarak adlandırılan yapıların, AĞUSTOS 2018 dönemi yönetim faaliyetleridir.

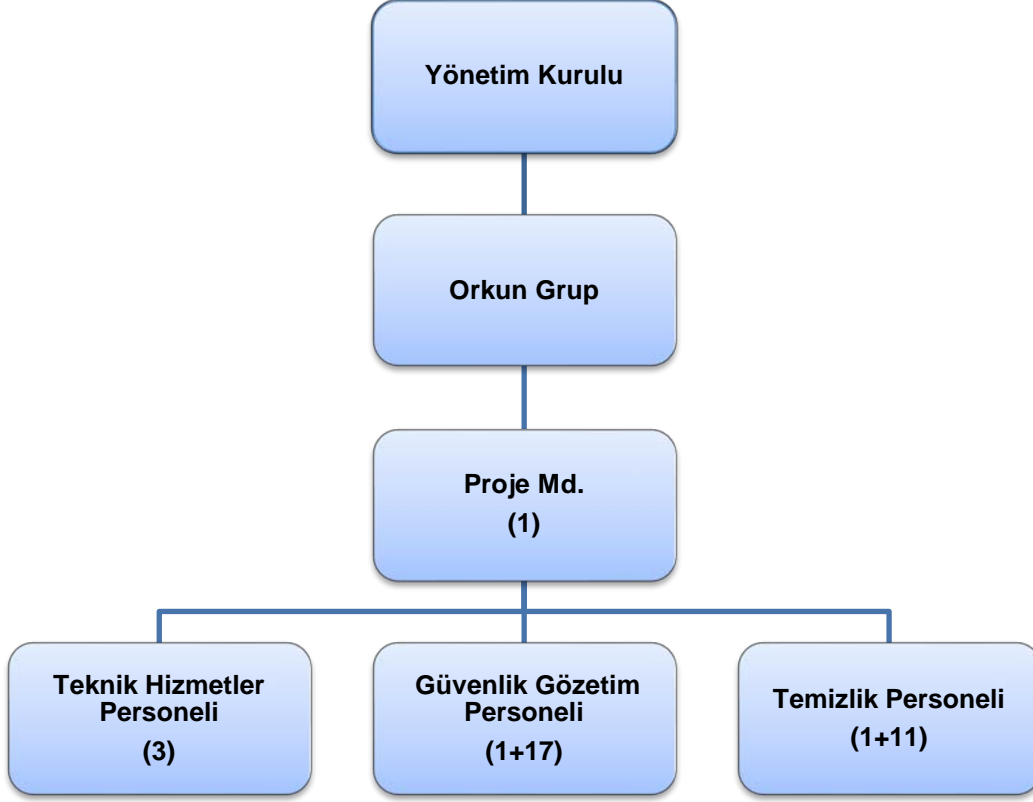
Yönetim Kurulu Üyeleri

- Cemil ÇAPOĞLU : Yönetim Kurulu Başkanı
- Nurettin KURAY : Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
- Kadir Gökhan KILIÇ : Yönetim Kurulu Üyesi
- İsrail KOÇ : Yönetim Kurulu Üyesi
- Mekin ÖZTÜRK : Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Kurulu

- Serhat ÖZTÜRK : Denetçi
- Ali KUL : Denetçi
- Ziya KATIPOĞLU : Denetçi

Organizasyon Şeması;



	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DÜKKAN	258	202	56	%78,3	%21,7
TOPLAM					

2.İDARİ FAALİYETLER

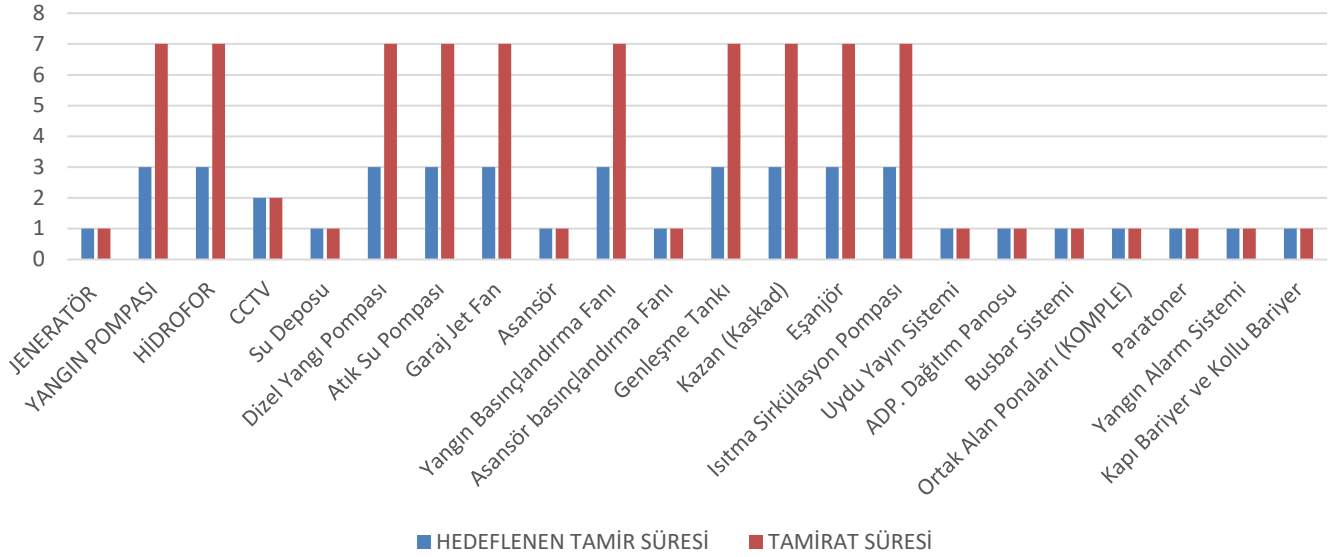
SMS/E-MAİL GÖNDERİM DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	AİDAT TAHAKKUKU				
	BAKİYE İLGİLENDİRME				
2	OTOMOBİL FUARI				
3	23 NİSAN ULUSAL EGEMENLİK VE ÇOCUK BAYRAMI				
4	BAKİYE BİLGİLENDİRME				
5					
İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ		
1					

KONU	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE VE ÇÖZÜM
AYLIK FAALİYET RAPORUNU WEB SİTESİNE GİRİLMESİ	X		
TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ	X		
TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜM ULAŞTIRILMASI	X		
DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVLENMESİ	X		
ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	X		

- Maliklerden gerekli bilgi ve belgeler tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmaktadır.
- Her ayın 1'i ile 5'i arasında cari hesap ekstreleri elden tebliğ edilip, telefon aranması ile sakinlerimizin borç bakiyeleri bildirimleri yapılmaktadır.
- Faturalarımızın ödemeleri oluşturulan planlama dâhilinde yapılmaktadır.
- Tadilatı süren bağımsız bölümlerin takipleri yapılarak, gerekli şartnameler ve elektrik sözleşmesi için gerekli belgeler verilip işleyiş hakkında bilgi akışı sağlanmaktadır.
- Avm genelinde kurallara uymayan avm sakinleri tutanak tutularak uyarılmış cezai müeyyide konusunda uyarılmaktadırlar.
- Günlük personel imza formlarının takibi yapılmaktadır.
- Optimum firmasına soğutma kuleleri devreye alınmadan önce paslanan serpantin borularının revize çalışması yaptırılmıştır.

3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

ARIZA TAKİP GRAFİĞİ



BLOK ADI	KAT SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN TÜPÜ KG/SAYI	YANG.DOLABI SAYISI	ŞAFT DLP.SAY.
OTOPARK	-1	0	4		12	7	2
OTOPARK	0	5	4		15	9	2
OTOPARK	1	10	4		15	7	2
	2	56	6		6	4	3
	3	35	6		12	9	3
	4	40	6		17	11	3
	5	25	6		14	11	3
	6	29	4		9	7	2
	7	32	2		8	6	1
	8	26	2		6	5	1
TOPLAM	10	258	6		114	76	22
PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ		ÇALIŞMA SAATLERİ		ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TESİSAT	
BÜTÇELENEEN		ÇALIŞAN SAY.		09:00-18:00 08:00-17:00 11:00-20:00		ELEKTRİK	
3		3				MEKANİK	
						ELEKTRİK	

BAKIMI YAPILACAK EKİPMAN ADI	KURUM/KİŞİ	BAKIM PERİYODU	BAKIM YAPILMA DURUMU
Yürüyen merdiven	Schindler	Her ayın 1-4'ü arası	Yapıldı
Asansör	Schindler	Her ayın 1-4'ü arası	Yapıldı
Hidrofor Grupları	Önsal Sondajcılık	3 Ayda 1 yapılmaktadır.	3 ayda 1 bakım. Bu ay bakım yapıldı
Jeneratör	Arken Jenaratör	2 Ayda 1 yapılmaktadır.	Bu ay bakım yapıldı
Soğutma kuleleri periyodik bakım	Hydrosafe	15 günde 1	Yapıldı
Kazan	Best ısı	Yılda 1	Haziran 2019 planlanan

- 4.kat A blok e-5 tarafı 5 adet radyan soba şiddetli rüzgâr nedeni ile sökülüp depoya kaldırılmıştır.



- 3.kat tavandan sarkan elektrik kabloları klips ile bağlanmıştır.



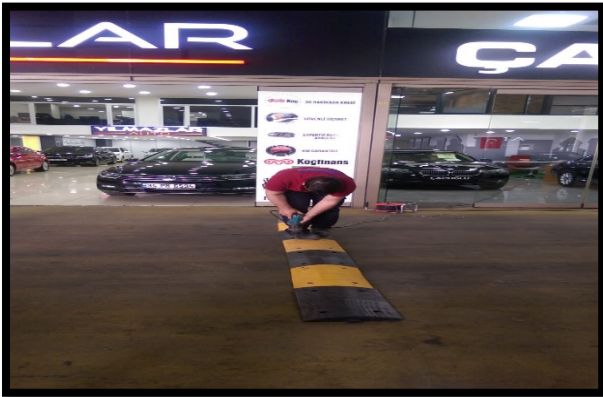
- Güven 2 güvenlik mobosunun kapı kilidi onarımı yapılmıştır.



- 2.kat uğur oto tahsis alanındaki lambalar yakılmıştır.



- 3.kat Çapoğlu galerinin önüne hız kesici montajı yapılmıştır.



- 4.kat A blok bayan wc geberit tamiri yapılmıştır.



- 2.kat A blok muslukları akar duruma getirilmiştir.



- 3.kat B blok asansör önü zincir ile kullanıma kapatılmıştır.



- 5.kat A blok arızalı klozet sifonu onarılmıştır.



- 2. kat peyzaj alanına bahçe sulaması için musluk takılmıştır.



- 19 Mayıs için e-5 cephesine bayrak asılmıştır.



- 6.kat B blok kırılan ppr boru onarımı yapılmıştır.



- Dizayn Çiçekçilik tarafından proje geneli peyzaj alanı düzenlemesi yapılmıştır.



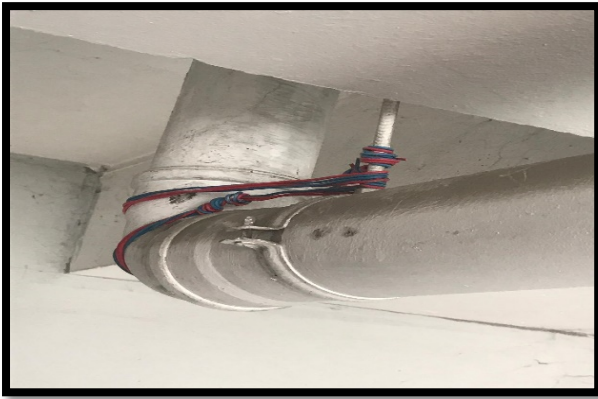
- 2.kat kapalı yağmur gideri açılmıştır.



- 4.kat A blok ve C blok wc'lerin arızalı sifonları onarılmıştır.



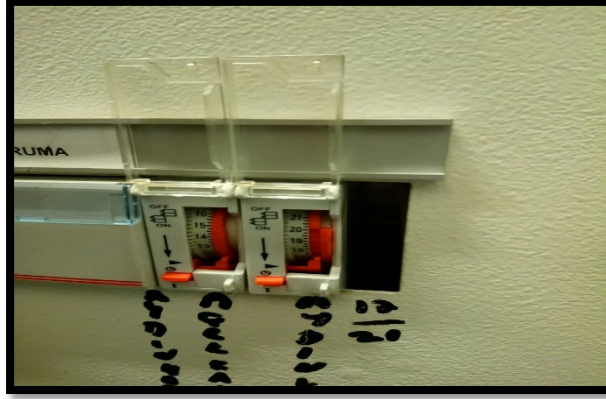
- Mercedes servis girişi üstündeki yağmur pimaşı vinç çağrılarak yerine takılmıştır.



- 5.kat Alsa oto tahsis alanındaki dubalar sökülüp arka kısmına takılmıştır.



- Soğutma kulelerinin vanaları yenisi ile değiştirilmiştir.



- Avm geneli gece aydınlatmaları 20.00 açılıp 22.00 kapanacak şekilde timer ayarlanmıştır.



- 4.kat A blok bayan wc sabunluk montajı yapılmıştır.



- 136 numaralı bağımsız bölümün ismi kat planından çıkarılmıştır.



- Güvenlik moboları kapı kilitleri yenisi ile değiştirilmiştir.



4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

CİHAZ ADI	CİHAZ DURUMU		KONTROL	CİHAZIN FAALİYET DURUMU		AÇIKLAMA
	VAR	YOK	CİHAZIN KONTROL TARİHİ	ÇALIŞIYOR	ÇALIŞMIYOR	GEREKÇE
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	X		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır	X		
BARİYER SİSTEMİ	X				X	DEVREYE ALINMADI
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)		X				
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)		X				
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI	X		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır	X		
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI	X		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır	X		
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ		X				
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ	X		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır			
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	X		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır	X		

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

PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER	08:00-17:00	TEMİZLİK ŞEFİ
			08:00-17:00	TEMİZLİK PER.
			12:00-20:00	MEYDANCI
12	12			

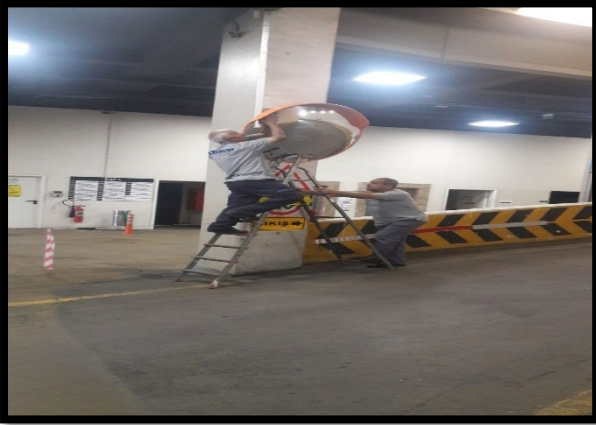
ALAN	CİNS	İŞLEM	Her Gün	Her Hafta	Aylık
Dış Alan Sert zemin	Beton	Süpürme			
Dış Alan Ekili Alan	Bitki	Çöp Toplama			
İç Alan Çöp Kovaları	Plastik	Boşaltılması			
İç Alan Çöp Kovaları	Plastik	Yıkama			
Dış Alan Aydınlatmaları	Lambalar	Nemli Silme			
Teknik Hacimler		Nemli Silme Zemin			
Dış Alan Yol Kenarları	Izgaralar	Süpürme			
Yangın Merdivenleri	Brüt Beton	Islak Paspaslama			
Çöp Toplama					
WC temizliği		full			
Asansörler	Kabin Temizliği	Nemli Silme, Zemin Temz.			
Ortak alan Cam Korkuluklar	Cam	Nemli Silme			

- Sabah saat 09:00-11:00 arasında 3 personel tarafından mıntıka 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 içerinde dış ve i mıntıkanın kontrollerini sağlamış, diğer 3 personel Avm genelindeki toz alma işlemine 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.

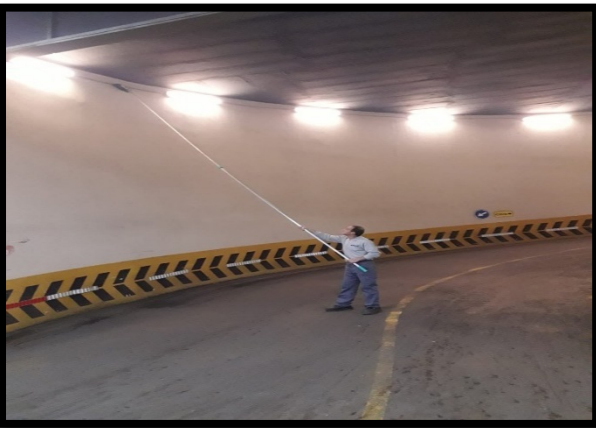
- Genel asansör mermerlerin ve küllüklerin temizliği yapılmıştır.
- Genel 7. Ve 8. ofis katların siyah boruların ve cam önleri temizliği yapılmıştır.



- Genel rampadaki aynaların ve alandaki demir korkulukların temizliği yapılmıştır.



- Genel havalandırmalar ve rampa duvar tozlarının temizliği yapılmıştır.



- Alandaki siyah dubaların ve rampadaki beyaz demirlerin temizliği yapılmıştır.



- Alandaki yangın dolaplarının ve kompozitlerin temizliği yapılmıştır.



- 7.8 ofis katları ve restoran bölümleri otomatik temizliği yapılmıştır.



- Genel katların yerleri otomatla temizliği yapılmıştır.



- Kazan dairesi ve soğutma kulelerin temizliği yapılmıştır.



- Avm geneli wc'lerin genel temizliği yapılmıştır.



- Genel güven moboları ve yangın kapılarının temizliği yapılmıştır.



6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI		
		X			BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN	
					1	1	
YEŞİL ALAN M ²		AĞAÇ SAYISI			MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI		
400 MetreKare		VAR OLAN		YENİ DİKİLEN		VAR OLAN	YENİ DİKİLEN
		2-3 ve 5. kat	20 Adet	-	-	-	-
TOPLAM							
ÇİM BİÇME MAKİNE SAYISI	GARANTİ SÜRESİ	AYLIK YAKIT TÜKETİMİ			ÇİM BİÇME MAKİNESİ BAKIMI		
0	YOK	LİTRE	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE
SULAMA TEMİNİ		SULAMA TÜRÜ			OTOMATİK SULAMA TÜRÜ		





2019 YILI FAALİYET RAPORU



ŞEBEKE	TANKER	SONDAJ	ELLE	OTOMATİK	DAMLA SULAMA	OTOM.-YR.OTOM.FİSKİYE	
	X			X		X	
AYLIK SU TÜKETİMİ			SULAMA KONTROLÜ				
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ		
			X				
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE	
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI			X				
YEŞİL ALANLARIN YABANI OTLARDAN TEMİZLENMESİ			X				
AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI			X				
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI			X				
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X				
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X				