



2019 YILI FAALİYET RAPORU



PROJE ADI OTOPORT OTOMOBİL TİCARET MERKEZİ

KONU ve TARİH 2019 YILI FAALİYET RAPORU

1.AVM TANITIMI, YÖNETİM KURULU VE 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.

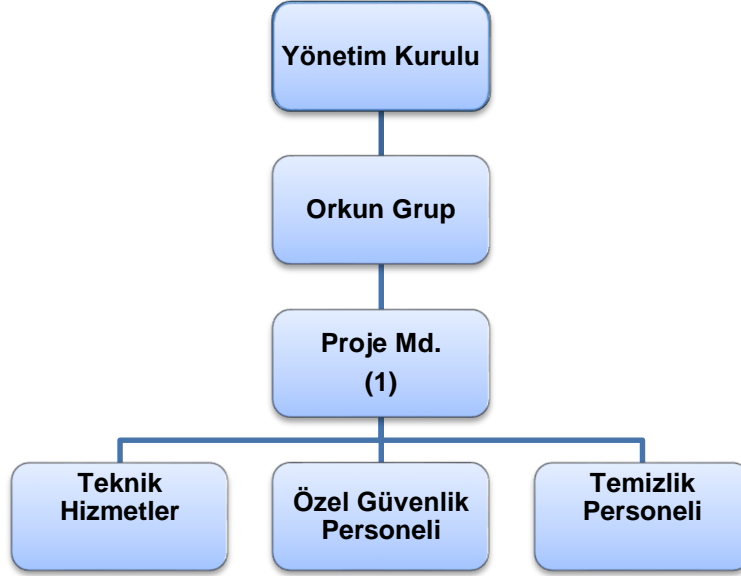
Yönetim Kurulu Üyeleri

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

Denetim Kurulu

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

Otoport Otomobil Avm Yönetimi Organizasyon Şeması



	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DÜKKAN	258	209	49	%80,2	%19,8
TOPLAM					

Mülk Sahibi Bağımsız Bölüm	61
Kiracı Bağımsız Bölüm	148

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 yapılması 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 ARACI KIRAZ ile tüm hukuki işlemler yürütülmüştür.
- Galerilere 6 aylık alan tahsis sözleşmesi ile tahsis alanları kiralanmıştır.
- İSKİ aboneliği için proje onaylatılmış, 80.126,00 TL ödeme yapılarak abonelik işlemleri yapılmıştır.
- Orkun Şirketler Grubunun planladığı yangın eğitimi, ISG uzmanı tarafından personellerimize verilmiştir.



- Dış cephe temizliği ile ilgili toplanan teklifler değerlendirilmiş ve planlandığı gibi temizlik yapılmıştır.



- 30.09.2019 tarihinde Has Otomotiv ile olan alan tahsis sözleşmemiz sona erdiğinden mavi otopark boşaltılmış ve Has Otomotiv'in otoparkla olan direk bağlantısı demir kapı ile kesilmiştir.
- 3.kat asansör boşluğu olarak tanımladığımız yönetime ait olan ortak alan 1 yıllığına alan tahsis sözleşmesi ile kiralanmıştır.

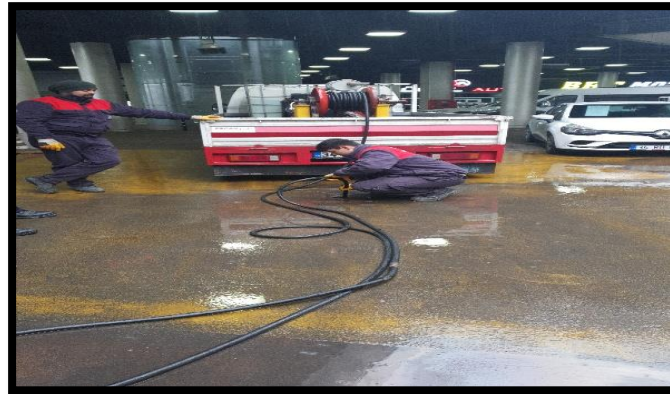
- Has Otomotiv ile olan alan tahsis sözleşmemiz sona erdiğinden geriye dönük ödeme alabilmek için uzlaşmaya gidilmiş, 200.000,00 TL'si 05.12.2019 de tahsil edilmiş olup 250.000,00 TL'si 30.01.2020 tarihinde ödenmesi için yeni bir protokol imza altına alınmıştır.
- Kiracılardan geriye dönük 100.000,00 TL aidat ödemeleri tahsil edilmiştir.

3 .TEKNİK VE İNŞAİ FAALİYETLER

- Optimum firmasına soğutma kuleleri devreye alınmadan önce paslanan serpantin borularının revize çalışması yaptırılmıştır.
- 16 adet lavaboda revize yapılarak yenilenmiştir.
- Mescit abdesthanesinde ve lavabolarda arızalanan musluklar yenisi ile değiştirilmiştir.



- 4.kat A bloğa su birikmemesi için 3 adet yağmur gideri açılmıştır.



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



- Kazan dairesi yangın sistemindeki arızalı olan çekvalf değiştirilmiştir.



- Yangın joker pompasına servis bakımı yaptırılmıştır.



- Araçların fotoğraf çekim alanındaki ve bina genelindeki projektörlerin tamiri yapılmıştır.



- Kepen motorunun tamiri yapılmıştır.



- Temiz su hidroforlarının genişleme tankının mebran değişimi yapılmıştır.



- Bina genelinde sarkan aydınlatma kabloları düzeltilmiştir.



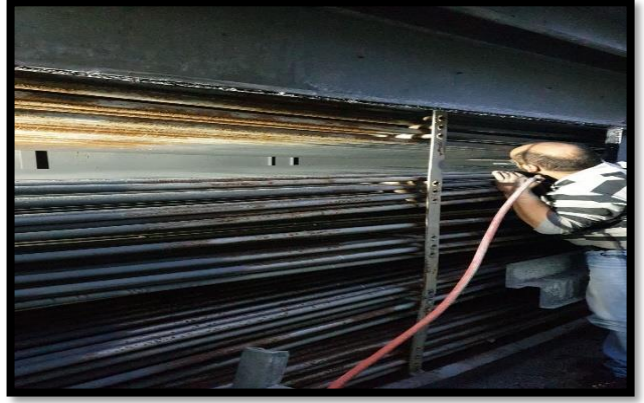
- Otoparklarda bulunan yağmur giderinin pimaş temizliği yapılmıştır.



- Akmayan muslukların tamirati yapılmıştır.



- Soğutma kuleleri serpantin borularına boyama çalışması yapılmıştır.



- Güvenlik mobalarının kapı kilitlerinin onarımı yapılmıştır.



- Bina genelinde talep edilen bölgelere hız kesici montajı yapılmıştır.



- Kameranın açısını kapatan ağaç yaprakları kesilmiştir.



- Bahçe sulaması için musluk takılmıştır.



- Kırılan pprc boru onarımları yapılmıştır.



- Dizayn Çiçekçilik tarafından proje geneli peyzaj alanı düzenlemesi yapılmıştır.



- Kapalı yağmur gideri açılmıştır.



- Wc'lerin arızalı sifonları onarılmıştır.



- Aydınlatma timerları düzenlenmiştir.



- Peyzaj alanının ilaçlaması yetkili firma tarafından yapılmıştır.



- Bina genelindeki kameralara cam ve lens temizliği yapılmıştır.



- Akülü binicili temizlik aracının akü başlıkları yenileri ile değiştirilmiştir.



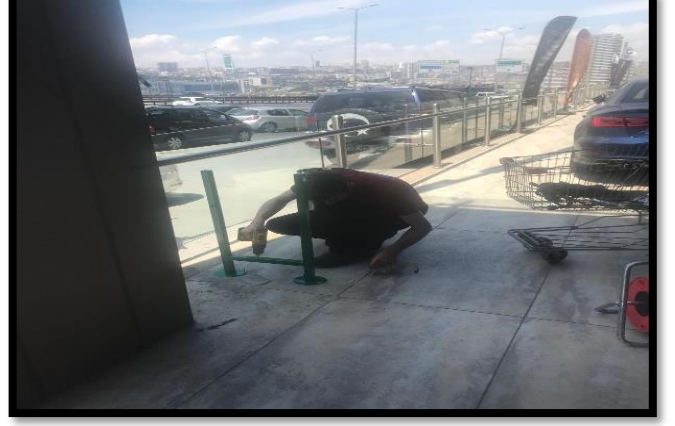
- Çam ağaçlarına budama yapılmıştır.



- Cafeler bölümündeki giderler kuka çağırılarak temizlenmiştir.



- Gerekli görülen alanlara çöp kovası montajı yapılmıştır.



- Çalışmayan floresan aydınlatmalarının arızaları giderilmiştir.



- Lavabolarda müzik yayın sistemi için anfi aktif hale getirilmiştir.



- Su sızdıran havalandırmalara silikon ile müdahale edilmiştir.



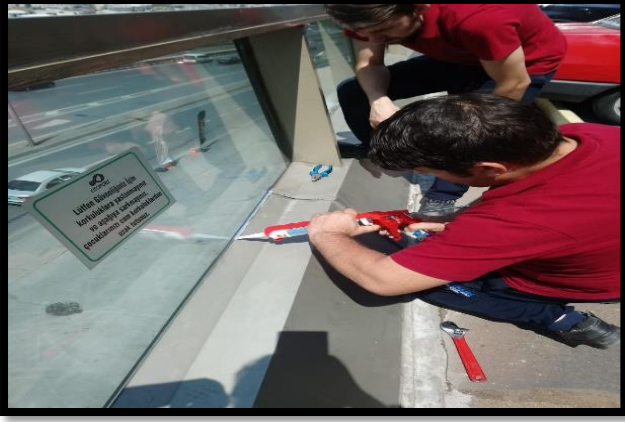
- Wc' lerdeki kırık klozet kapakları sökülüp yenileri takılmıştır.



- Yönlendirme tabelalarının montajları yapılmıştır.



- E-5 tarafının kompozit tamiri yapılmıştır.



- Wc'lere el kurutma makinelerinin montajı yapılmıştır.



- Bahadır Otomotiv'e su gelen yerlere kimyasal ilaç ile müdahale edilmiştir



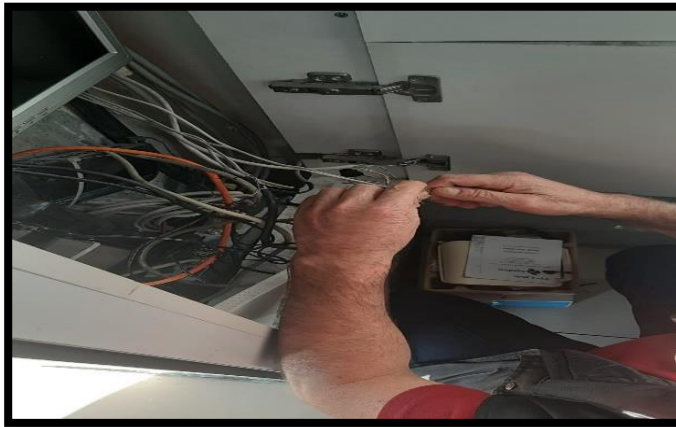
- Wc kapı kilitleri yenileri ile değiştirilmiş, kapıların sürekli kapalı kalması için kapı itme yayı montajı yapılmıştır



- Araç çarpmalarını önlemek amaçlı demir duba montajı yapılmıştır.



- Sorun yaşayan bağımsız bölümlerin telefon ve internet hattı arızaları giderilmiştir.



- Asansörlerinin şaftına su gelmemesi için çatıya kimyasal ile müdahale edilmiştir.



- B blok tuvaletlerin havalandırılması için çatıya karot kesimi yapılarak pimaş çıkartılmıştır.



- Su alan dilatasyon alanlarına kimyasal ile müdahale edilmiştir.



- Schindler firması tarafından yürüyen merdivenlerin bakımları yapılmıştır.



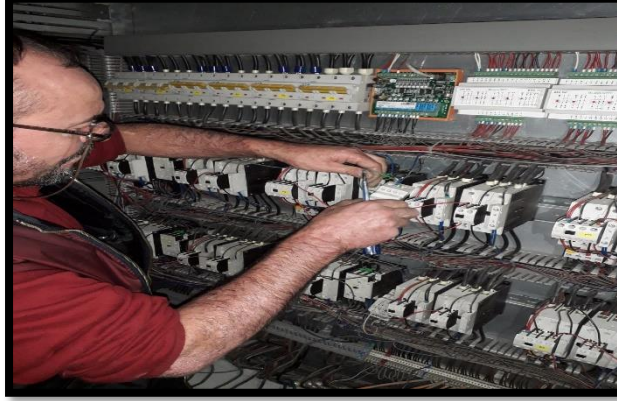
- Acil çıkış merdivenlerindeki çatlaklara kimyasal ile müdahale edilmiştir.



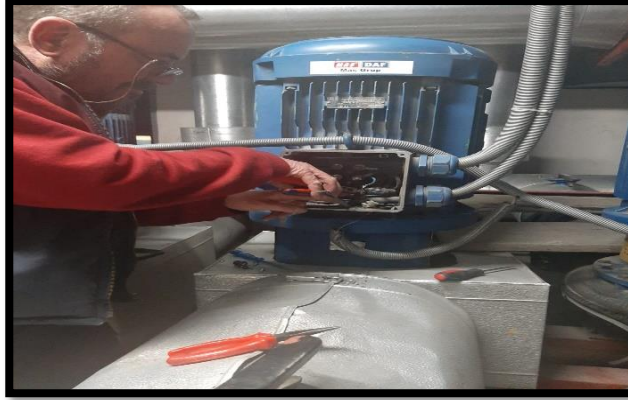
- Elektrik busbar sistemindeki 630 amper kompakt şalter değişimi yapılmıştır.



- 2 Nolu sirkülasyon pompasının arızalı rölesi değiştirilmiştir.



- Sirkülasyon pompalarının arızalı motor klemensleri değiştirilmiştir.



- Kazan bakımları yetkili firmaya yaptırılmıştır.



- Dış mevkideki arızalı projektörler yenileri ile değiştirilmiştir.



- Temiz su deposuna klor aparatı bağlantısı yapılmıştır.



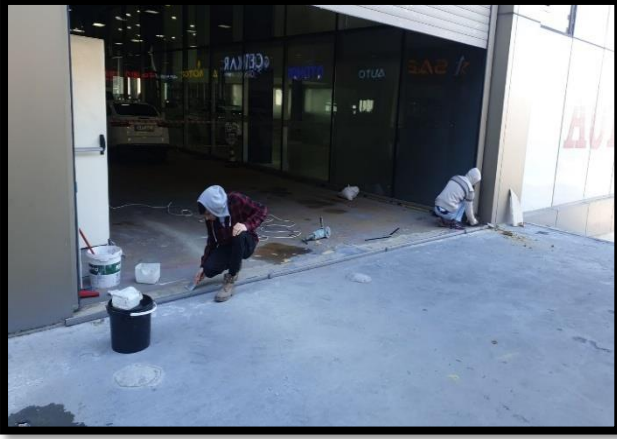
- Schindler tarafından yürüyen merdivenlerin elektrik pano tutacakları değiştirilmiştir.



- Wc el yıkama lavabosu giderleri temizlenmiştir.



- Zemin çatlakları için izalasyon çalışması yapılmıştır.



- Kare led armatürlerin arızalı trafosu değiştirilmiştir.



- Acil yangın çıkışı kapısının kollarının tamiratları yapılmıştır.



- Kazan dairesi kapalı devre sistemine kimyasal takviyesi yapılmıştır.



- Şebeke suyu kullanımı için gerekli olan tesisat ve su sayacı montajı yapılmıştır.



- Düşen tavan lambalarının sabitlemesi yapılmıştır.



- Uydu yayın sisteminin arızalı olan Inb değişimi yaptırılmış ve frekansları kontrol ettirilmiştir



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

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 firmaların, dükkânların ve açık faal olan firmaların takibi yapılmaktadır.
- Giren çıkan araçlar kayıt altına alınmaktadır.
- Tesis içinde güvenlik zaafı olduğu tespit edilen bölgelerin kontrolü sağlanmıştır.
- Gerekli olan tüm yerler gün içerisinde kontrol edilip aksama görülen yerlerin raporlanması sağlanmaktadır.
- Cadde tarafına bakan tüm kapılar kontrol edilmekte, kepenkli kapılar kapatılmaktadır.
- Hava kararma aşamasında gerekli aydınlatmaların açılması sağlanmaktadır.
- Çevre aydınlatmalarının açma-kapatılma işlemi yapılmaktadır.

- Bina içinde çalışan taşeron firmaların çıkışları düzenli olarak kontrol edilmektedir.
- Gece boyunca sık sık devriye atılarak çevre ve iç bölümlerin güvenliği kontrol altına alınmaktadır.
- Trafik kazası vb. adli olaylarda emniyet birimleri ile temasa geçilerek gerekli yasal işlemlerin yapılması sağlanmaktadır.
- Vukuu bulan olaylarla ilgili olarak tutanaklar tutulmakta ve yönetim bilgilendirilmekte ve gereği yapılmaktadır.

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		Silme, Yıkama, Süpürme			
Asansörler	Kabin Temizliği	Nemli Silme, Zemin Temz.			
Ortak alan Cam Korkuluklar	Cam	Nemli Silme			

- Sabah saat 09:00-11:00 arasında 3 personel tarafından mütaka temizliği yapılmaktadır.
- Sabah saat 09:00-11:00 arasında 2 personel tarafından lavabo ve mescit temizliği yapılmaktadır.
- Sabah saat 09:00-11:00 arasında 1 personel tarafından asansör ve yürüyen merdiven temizliği yapılmaktadır.
- Sabah saat 09:00-11:00 arasında 2 personel tarafından 7. ve 8. Ofis katlarının temizliği yapılmaktadır.
- 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 mütakanın kontrollerini sağlamakta, diğer 3 personel toz alma işlemini gerçekleştirilmektedir.
- Haftada bir yangın merdivenlerinin genel temizliği yapılmaktadır.
- Haftada bir Otoport genelinde kompozitlerin silinme işlemi yapılmaktadır.
- Haftada bir Otoport genelinde korkulukların silinmesi işlemi yapılmaktadır.
- Haftada bir yangın dolaplarının genel temizliği yapılmaktadır.
- Haftada bir yangın kapılarının genel temizliği yapılmaktadır.
- Haftada bir havuzun genel temizliği yapılmaktadır.
- Ayda bir tüm seyir camlarının temizliği yapılmaktadır.
- Ayda bir göbek merdivenlerinin siyah camların temizliği yapılmaktadır.
- Ayda bir dubaların temizliği yapılmaktadır.
- Ayda bir ızgaraların temizliği yapılmaktadır.
- Ayda bir rampalarda bulunan aynaların temizliği yapılmaktadır.
- Ayda bir güvenlik güvenlik mobolarının temizliği yapılmaktadır.
- Tüm havalandırmaların genel temizliği yapılmaktadır.
- E5 tarafındaki seyir camlarının temizliği yapılmaktadır.
- Ofis katlarının ve restaurant katlarının yıkanmaktadır.

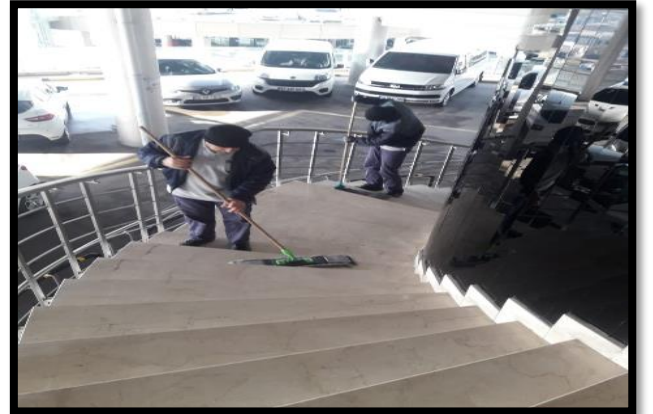
- Tüm personelimize mesleki eğitim verilmiştir.



- Düzenli olarak kazan dairesi ve otoparkta bulunan yangın dolaplarının temizliği yapılmaktadır.



- Düzenli olarak göbek merdivenlerin ve yangın çıkışların temizliği yapılmaktadır.



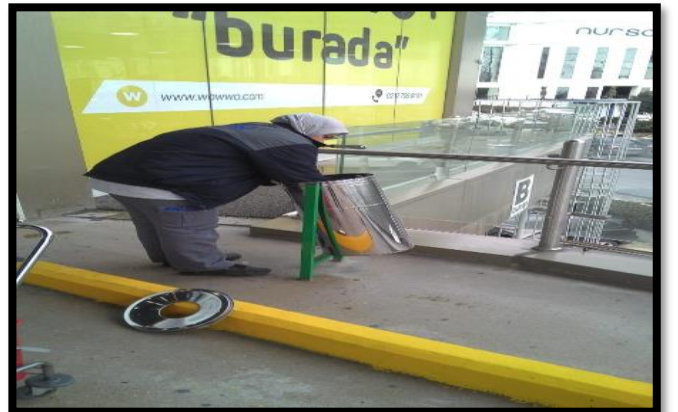
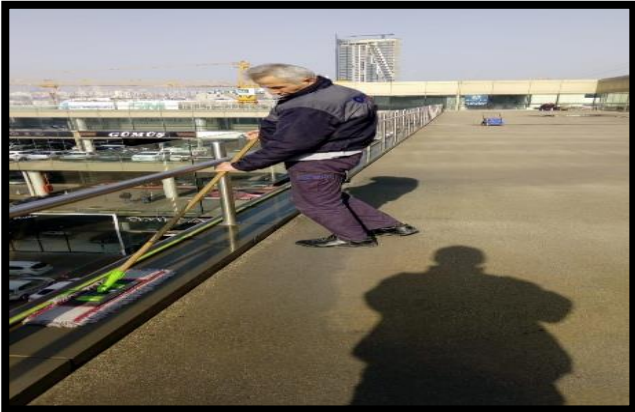
- Bina genelinde yangın çıkışlarının duvar temizliği yapılmıştır.



- Wc' lerin genel temizliği yapılmaktadır..



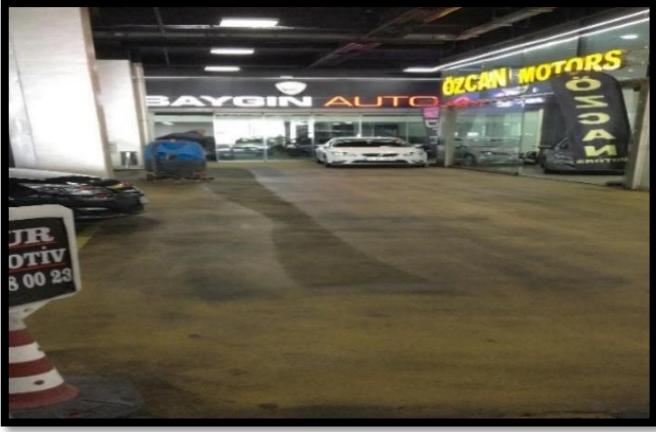
- Genel kompozitlerin ve küllüklerin temizliği yapılmaktadır.



- Genel dış ızgaraların ve uzun koridorların temizliği yapılmaktadır.



- Katlar binici otomatikla yıkanmaktadır.



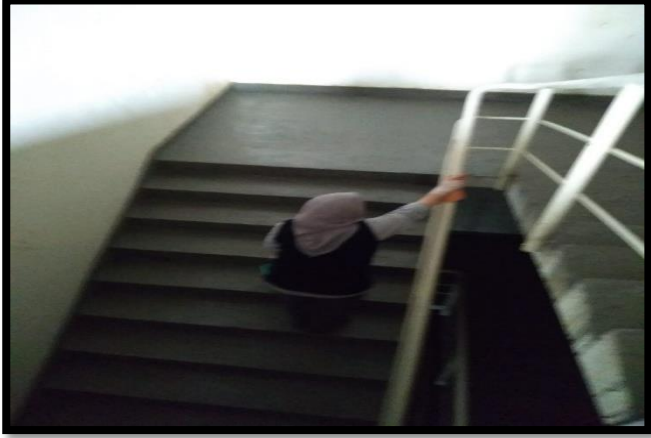
- Genel ADP panoları ve şaft odalarının temizliği yapılmaktadır.



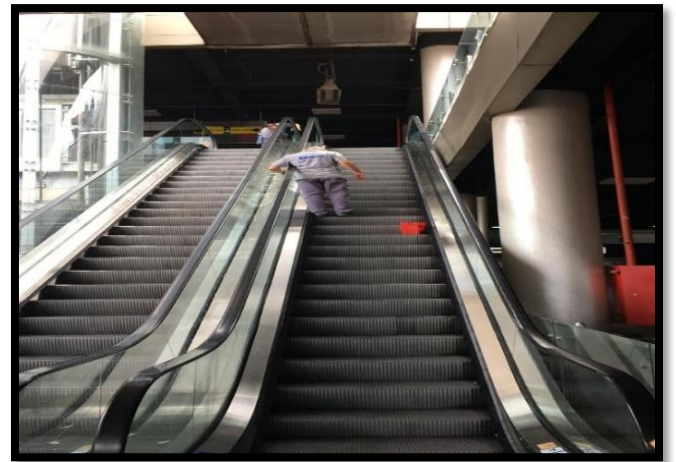
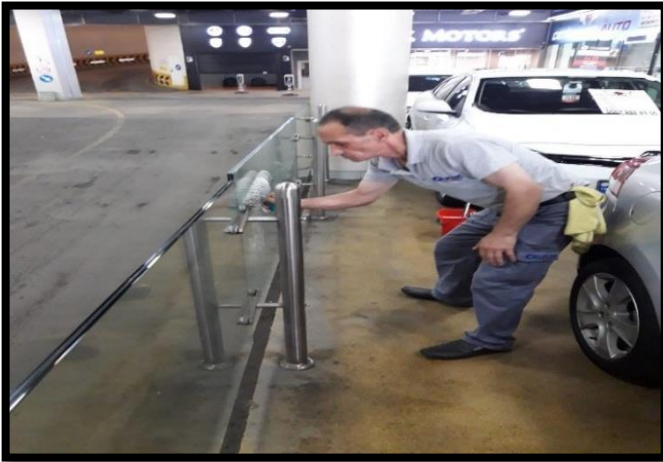
- Asansör dış kapılarının ve mermerlerin temizliği yapılmaktadır.



- Genel yangın merdivenleri ve ofis katlarındaki boruların ve dış alanların temizliği yapılmaktadır.



- Yürüyen merdiven ve seyir camlarının temizliği yapılmaktadır.



- Dış camların temizliği yapılmaktadır.



- Abdesthanelerin genel temizliği yapılmaktadır.



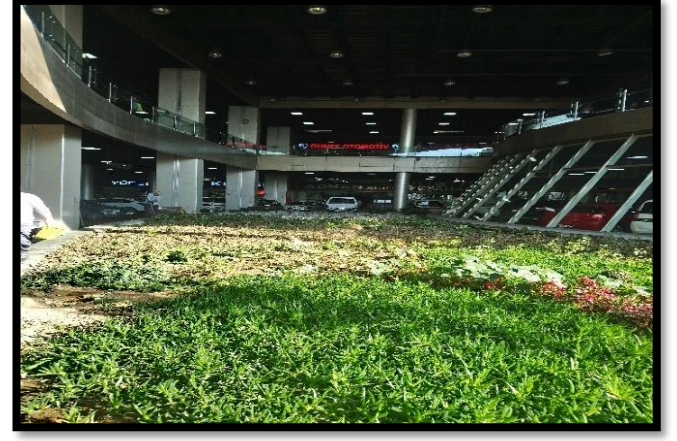
- 2.kat bahçenin ve hız kesicilerin temizliği yapılmaktadır.



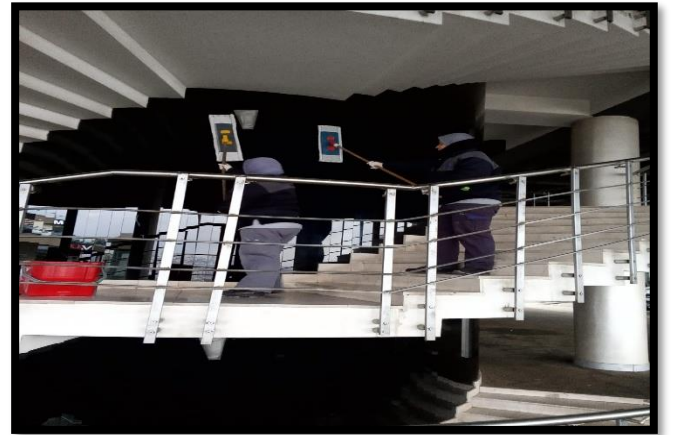
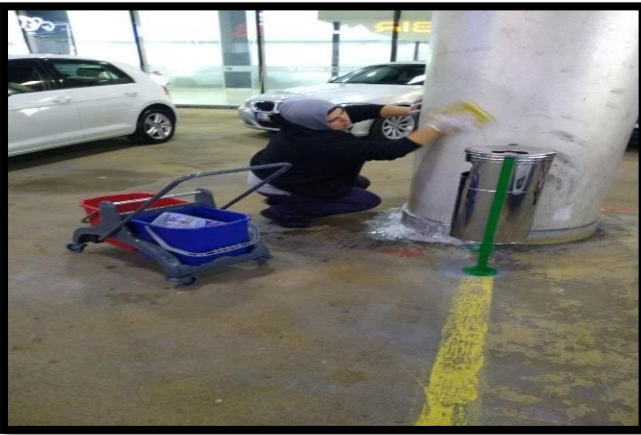
- Ofis katlarındaki siyah boruların ve cam önlerinin temizliği yapılmaktadır.



- Bahçenin temizliği yapılmaktadır.



- Kolonların ve siyah taşların temizliği yapılmaktadır.



6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK			PERSONEL SAYISI			
		X			BÜTÇELENELEN	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			
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					