|  |  |
| --- | --- |
| **PROJE ADI** | **OTOPORT PROJESİ** |
| **KONU ve TARİH** | 1. **YILI ŞUBAT AYI FAALİYET RAPORU** |

|  |
| --- |
| **1.PROJE TANITIMI, 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, Ocak 2020 dönemi yönetim faaliyetleridir.

**Site Yönetimi Organizasyon Şeması;**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ADET** | **DOLU** | **BOŞ** | **DOLU %** | **BOŞ %** |
| **DÜKKAN** | **258** | **210** | **48** | **82%** | **18%** |
| **TOPLAM** |  |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Kiracı** | **148** |  |
| **Mülk Sahibi** | **62** |

|  |
| --- |
| **2.İDARİ FAALİYETLER** |



* Aidat borçları 3 ayı geçen maliklerimiz belirlenmekte, SMS ile borç bilgileri ve ödeme yapmaları gerektiği hatırlatılmaktadır, ödeme yapmayanlara yasal uyarı yapılması için avukat aracılığı ile ihtar amaçlı arama yapması sağlanmaktadır.
* 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.
* 25.02.2020 tarihinde Otoport Otomobil Ticaret Merkezi Ana Yapı Kat Temsilciler Kurulu toplantısı yapılmıştır.
* Projemizde Koronavirüs (Covid-19) için dezenfekte işlemleri yapılmaktadır.

 

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

|  |
| --- |
| **3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER** |

* 2. kat Aks Otomotiv’in önündeki küllüğün yeri aşırı kokudan dolayı değiştirilmiştir.
* 2. kat rampa aydınlatmalarının arızalı kontaktörü yenisi ile değiştirilmiştir.
* 2. kat erkek wc arızalı olan geberit onarımı yapılmıştır.
* 2. kat rampa demir korkuluk araç çarpması sonucu yerinden çıkmış tekrar çelik dübel ile montajı yapılmıştır.
* 3. kat Astana Otomotiv mevkisindeki kare led tavan lambalarının arızalı trafosu yenisi ile değiştirilmiştir.
* 3. kat E-5 tarafında bulunan radyan sobalar aşırı rüzgar sebebi ile sökülmüştür.
* 3. kat Yıldız Otomotiv’in tahsis alanını kapatan demir duba ve zincir onarımı yapılmıştır.
* 3. kat B girişi mazgal çatlakları kalekim ile doldurularak kapatılmıştır.
* 4. kat E-5 tarafı kırık yağmur pimaş onarımı yenisi alınarak yapılmıştır.
* 4.kat Dicle Otomotiv’in önündeki ışık yetersiz olduğu için tavan kare led lambaları sürekli açık konuma getirilmiştir.
* 4. kat Ümran Ekspertiz yeni kiraladığı bağımsız bölüm için elektrik ana hat kablosunun kompakt şalter ile bağlantısı yapılmıştır.
* 4. kat Zeno Otomotiv’in telefon ve internet hatları iç tesisata kadar bağlantısı yapılıp teslim edilmiştir.
* 5. kat Noter arka tarafındaki seyir camlarının gevşeyen vidaları sıkılaştırılmıştır.
* 6. kat A blok yol üzerindeki yağmur giderleri kuka yardımı ile açılmıştır.
* Arızalanan A blok asansör iç kabin aydınlatmaları yenileri ile değiştirilmiştir.
* Güven 3 bölgesi yaya girişine araç parkını önlemek amacı ile plastik duba montajı yapılmıştır.
* Kırmızı otopark Dt Cleanic detaylı araç yıkamanın yanan iç tesisat kablosu onarımı yapılmıştır.
* Hidrofor dairesindeki yangın joker pompası arızadan dolayı sökülüp onarım için servise verilmiştir.
* Kazan dairesi ve hidrofor dairesindeki arızalanan floresan lambalar yenileri ile değiştirilmiştir.
* Kırmızı otopark personel dinlenme alanı ve yemekhanedeki arızalanan grup prizler yenileri ile değiştirilmiştir.
* Adp elektrik pano odasında Mekanik aydınlatmaya ait kompanze sisteminin arızalanan kontaktörü yenisi ile değiştirilmiştir.
* Sarı otopark Özser sigorta araç tahsis alanına 3 adet elektronik park yasak önleyici montajı yapılmıştır.
* 5.kat B blok erkek wc el yıkama lavabo giderleri temizliği yapılmıştır.
* Schindler tarafından projedeki yürüyen merdivenlerin aylık bakımları yapılmıştır.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BLOK  ADI** | **KAT  SAYISI** | **DAİRE  SAYISI** | **ASANSÖR SAYISI** | **SENSÖR SAYISI** | **YANGIN TÜPÜ  KG/SAYI** | **YANG.DOLABI SAYISI** | **ŞAFT DLP.SAY.** |
| **……** | **7** | **258** | **6** | **300** | **123** | **80** | **22** |
| **SOS.TESİS** |  |  |  |  |  |  |  |
| **OTOPARK** | **3** |  |  |  |  |  |  |
| **PERSONEL SAYISI** | | | **GÖREV YERİ** | | **ÇALIŞMA SAATLERİ** | **ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TESİSAT** | |
| **BÜTÇELENEN** | | **ÇALIŞAN SAY.** | **ORTAK MAHALLER** | |  |  | |
|  | | **3** | **08:00-17:00** |  | |
| **09:00-18:00** |  | |
| **BAKIMI YAPILACAK EKİPMAN ADI** | | | | **KURUM/KİŞİ** | **BAKIM PERİYODU** | **BAKIM YAPILMA DURUMU** | |
| **SOĞUTMA KULELERİ VE KİMYASALLARI** | | | | **HYDROSAFE** | **HER AY** |  | |
| **ASANSÖR VE YÜRÜYEN MERDİVEN** | | | | **SCHİNDLER** | **HER AY** |  | |
| **ISITMA SİRKÜLASYON POMPASI** | | | |  |  |  | |
| **İLAÇLAMA** | | | | **KONTROLPEST** | **HER AY** |  | |
| **JENERATÖR** | | | | **ARKEN** | **2 AY** |  | |
| **KAZAN BRULÖR** | | | |  | **6 AYDA BİR** |  | |
| **HİDRAFOR GRUPLARI** | | | | **ÖNSAL SONDAJCILIK** | **3 AYDA BİR** |  | |
| **YANGIN POMPALARI GENLEŞME TANKI** | | | |  | **6 AYDA BİR** |  | |
| **EŞANJÖR** | | | |  | **YILDA BİR** |  | |
| **YANGIN ALARM SİSTEMİ** | | | |  | **6 AYDA BİR** |  | |
| **KAMERA SİSTEMİ** | | | |  | **YILDA BİR** |  | |
| **MÜZİK SİSTEMİ** | | | |  | **YILDA BİR** |  | |
| **ANONS SİSTEMİ** | | | |  | **YILDA BİR** |  | |
| **KOMPRESÖR** | | | |  | **6 AYDA BİR** |  | |
| **UYDU YAYIN** | | | |  | **YILDA BİR** |  | |
| **UPS SİSTEMİ** | | | |  | **6 AYDA BİR** |  | |

|  |
| --- |
| **4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ** |

* Tesis içerisinde tadilat çalışması yapan firmalar, dükkânlar ve açık faal olan firmaların takibi yapılmaktadır.
* Giren çıkan araçlar kayıt altına alınmaktadır.
* Tesis içinde güvenlik zaafı olduğu tespit edilen bölgelerin kontrolü sağlanmaktadır.
* 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 aydınlatmaların açma-kapatılma işlemi yapılmaktadır.
* Bina içinde çalışan taşeron firmaların çıkışları düzenli olarak kontrol altına alınmaktadır.
* 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 bilgilendirilmiş ve gereği yapılmaktadır.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CİHAZ ADI** | **CİHAZ DURUMU** | | | **KONTROL** | | **CİHAZIN FAALİYET DURUMU** | | | **AÇIKLAMA** |
| **VAR** | **YOK** | **CİHAZIN KONTROL TARİHİ** | | **ÇALIŞIYOR** | | **ÇALIŞMIYOR** | **GEREKÇE** | |
| **SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)** | **X** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **BARİYER SİSTEMİ** | **X** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)** |  | **X** |  | |  | |  |  | |
| **PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)** |  | **X** |  | |  | |  |  | |
| **ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI** | **X** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI** | **X** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ** |  | **X** |  | |  | |  |  | |
| **SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ** | **X** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İNTERKOM)** | **X** |  |  | | **X** | |  |  | |

|  |
| --- |
| **5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ** |

* Saat 09:00-11:00 arasında 3 personel tarafından mıntıka temizliği yapılmaktadır.
* Saat 09:00-11:00 arasında 2 personel tarafından lavabo ve mescit temizliği yapılmaktadır.
* Saat 09:00-11:00 arasında 1 personel tarafından asansör ve yürüyen merdiven temizliği yapılmaktadır.
* 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 içerinde dış ve iç mıntıkanın kontrollerini sağlamış, diğer 3 personel Avm genelindeki toz alma işlemini gerçekleştirmiştir.
* Haftada bir yangın merdivenlerinin genel temizliği yapılmaktadır.
* Haftada bir Otoport genelinde kompozitlerin silinme işlemi yapılmaktadır.
* Haftada bir Otoport genelinde korkulukların silinme 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 camları temizliği yapılmaktadır.
* Ayda bir Avm içerisinde bulunan dubaların temizliği yapılmaktadır.
* Ayda bir Avm içerisinde bulunan ızgaraların temizliği yapılmaktadır.
* Ayda bir rampalarda bulunan aynaların temizliği yapılmaktadır.
* Ayda bir güvenlik mobolarının temizliği yapılmaktadır.
* Tüm havalandırmaların genel temizliği yapılmaktadır.
* E5 tarafındaki seyir camların temizliği yapılmaktadır.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PERSONEL SAYISI** | | **GÖREV YERİ** | **ÇALIŞMA SAATLERİ** | **CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.** |
| **BÜTÇELENEN** | **ÇALIŞAN SAY.** | **ORTAK MAHALLER** |  |  |
|  | **12** | **08:00-17:00** |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 Temiz. |  |  |  |
| Ortak Alan Cam Korkuluklar | Cam | Nemli Silme |  |  |  |

* Katların binici otomatla temizliği yapılmaktadır.
* Alandaki yangın dolaplarının ve dubaların temizliği yapılmaktadır.
* Göbek merdiven ve siyah taşların temizliği yapılmaktadır.
* Lavaboların genel temizliği yapılmaktadır.
*  Genel ofis katları siyah boruların ve cam önlerin temizliği yapılmaktadır.
*  Genel rampaların ve aynaların temizliği yapılmaktadır.
* Genel yangın merdivenlerinin ve demirlerin temizliği yapılmaktadır.
* Genel demir korkulukların ve kompozitlerin temizliği yapılmaktadır.
* Genel havalandırmaların ve rampa duvar tozların temizliği yapılmaktadır.
* Genel asansör dış kapılarının ve mermerlerinin temizliği yapılmaktadır.
* Yangın kapılarının ve güvenlik mobalarının temizliği yapılmaktadır.
* B-1 kazan dairesinin ve dış mazgalların temizliği yapılmaktadır.

|  |
| --- |
| **6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **HİZMET SATIN ALARAK** | | | | **PERSONEL ÇALIŞTIRARAK** | | | | **PERSONEL SAYISI** | | | |
|  | | | |  | | | |  | | | |
|  | | | | **X** | | | | **BÜTÇELENEN** | | **ÇALIŞAN** | |
| **1** | | **1** | |
| **YEŞİL ALAN M²** | | **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.FISKIYE** | | | |
|  | **X** |  |  | | **X** |  | **X** | |  | |
| **AYLIK SU TÜKETİMİ** | | | | **SULAMA KONTROLÜ** | | | | | | | |
| **KULLANILAN  SU MİKTARI** | **BİRİM FİYAT** | **TUTAR** | **YAPILIYOR** | | **YAPILMIYOR** | **GEREKÇESİ** | | | | |
| **HİZMET KONUSU** | | | | **YAPILDI** | **YAPILMAKTA** | **YAPILMADI** | | **GEREKÇE** | | | |
| **DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI** | | | | **X** |  |  | |  | | | |
| **YEŞİL ALANLARIN YABANİ OTLARDAN TEMİZLENMESİ** | | | | **X** |  |  | |  | | | |
| **AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI** | | | | **X** |  |  | |  | | | |
| **ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI** | | | | **X** |  |  | |  | | | |
| **SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI** | | | | **X** |  |  | |  | | | |
| **İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI** | | | | **X** |  |  | |  | | | |