



2018 YILI TEMMUZ AYI FAALİYET RAPORU



PROJE ADI	VETRO CITY RESIDENCE
KONU ve TARİH	2018 YILI TEMMUZ AYI FAALİYET RAPORU

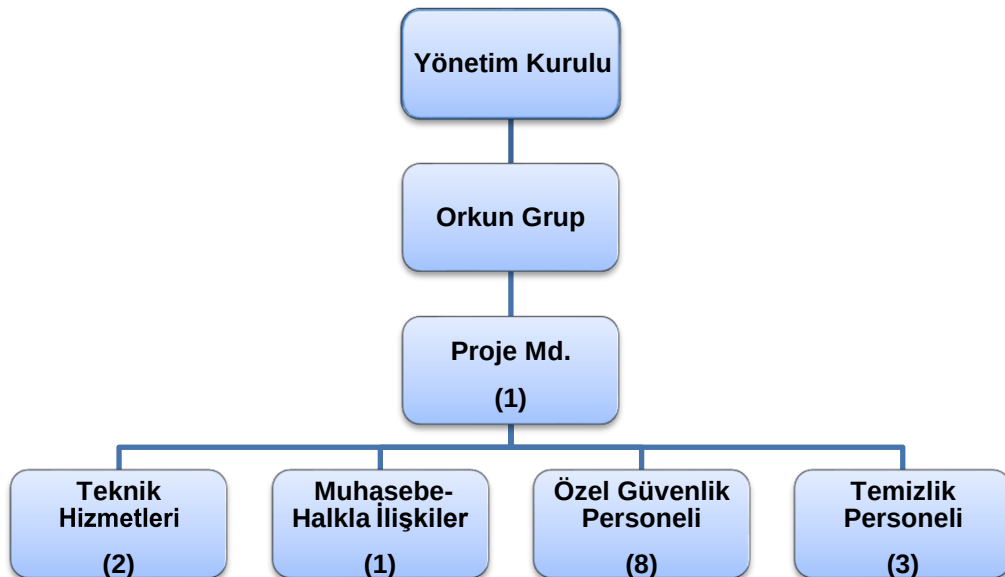
1. SİTE TANITIMI, YÖNETİM KURULU VE ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 1992 Sokak 1239 ada 16.parsel olarak kayıtlı üzerinde kurulu tekbir toplu yapı niteliğinde inşa edilmiş VETRO CITY RESIDENCE olarak adlandırılan toplam (256) adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Yönetim Kurulu Üyeleri;

- Abdülkadir KARATAŞ
- Şener SOLMAZ
- Ali ÇİÇEKLİ

Site Yönetimi Organizasyon Şeması



1. İDARİ FAALİYETLER

Bir proje müdürü, bir muhasebe-halkla ilişkiler sorumlusu ve iki resepsiyon görevlisi olarak dört kişi olarak çalışılmıştır.

- Binamızın ortak alan sigorta poliçesinin yenilenmesi amacı ile piyasa araştırması yapılarak, teklifler alınmış ve Sompo Japan Sigorta şirketi tarafından yenilenmiştir.
- Vetro City bina önü otopark düzeninin sağlanması amacı ile bir Vale personeli istihdam edilmiştir. Vale kukaları temin edilmiş ve otopark alan belirlemesi yapılmıştır.



- Faturalarımızın ödemeleri oluşturulan planlama dahilinde yapılmıştır.
- Bina geneli kullanılmakta olan, atık kumbaralarındaki kağıt atıkları geri dönüşüm amacı ile Esenyurt Belediyesi ilgili personellerine teslim edilmiştir.
- Tüm ödenen aidatlar, fatura ve fişler günlük olarak Apsiyon muhasebe programına işlenmiştir.
- Borç bakiyesi bulunan malik ve kiracılara, Apsiyon muhasebe programı üzerinden düzenli olarak toplu e posta gönderilmiş ve tahsilat noktasında görüşmeler gerçekleştirilmiştir.
- Gelen ve giden evraklar, evrak kayıt defterine işlenmiştir.
- Daire sakinlerinin ve spor salonu ogs ile turnike kartı talepleri karşılanmıştır.

	2018 YILI TEMMUZ AYI FAALİYET RAPORU	
---	--	---

- Binamıza yeni taşınacak daire sakinlerimizden, taşınma öncesinde gerekli olan bilgi ve belgeler dahilinde kayıt formları tanzim edilmiştir. Kiracı/Malik dosyaları oluşturulduktan sonra taşınma işlemleri gerçekleşmiştir.
- Binamızda gerçekleşen taşınma (giriş/çıkış) işlemlerinde gerekli prosedür uygulanmış, binamız yaşam kuralları ve genel işleyiş hakkında daire sahiplerine detaylı bilgi verilmiştir.
- Daire iletişim bilgi değişiklikleri hakkında, gerekli iletişim akışı sağlanmıştır.
- Yeni kiralama ve satış sonrası kat yerleşim planı, firma unvan güncellemeleri gerçekleşmiştir.
- Aylık enerji faturalarının, daire bazlı paylaşımı gerçekleşmiştir.
- Daire sakinlerimizi bilgilendirme amacı ile, gerekli duyurular hazırlanarak asansörlere asılmıştır.
- Bina geneli kat yerleşim planı firma ünvan etiketlerinin güncellenmesi kapsamında; Binamızdan ayrılan kiracı/malik firma unvan etiketleri çıkartılarak, yeni kiracı/malik firma unvan etiket siparişleri verilmiştir.

2. TEKNİK FAALİYETLER

Bir Elektrik, bir mekanik teknik personeli ile 2 kişi hizmet verilmiştir.

Isıtma/Soğutma kazanlarının açılış ve kapanışları nedeni ile hafta arası, personellerden biri 08:00 17:00, diğeri 10:00 – 19:00 saatleri arasında Cumartesi günü bir personel 08:00 – 13:00 diğeri 13:00 – 19:00 saatleri arası çalışmaya devam etmiştir.

Sorumluluk alanları;

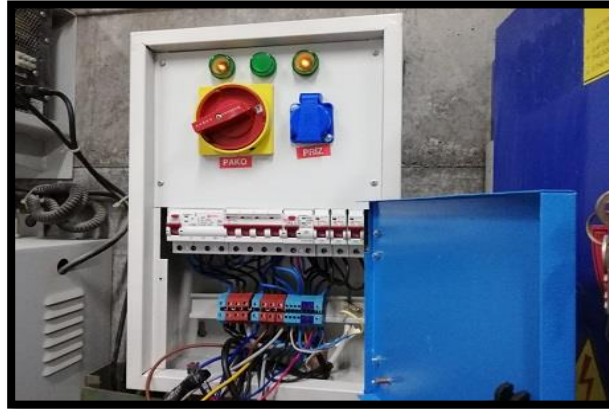
Tüm tesisin ortak alanlarından sorumlu olarak görev yapmaktadırlar. Yine de bağımsız bölüm arızalarını da altyapıyı bildiklerinden ve sakinlere aşırı külfet yaratmamak amacı ile ücretsiz işçilik olarak desteği sağlanmıştır.

- A Blok turnike sisteminin açılış-kapanış teknik arızası giderilmiştir.
- -4 otopark B Blok patlayan florasan lambalar yenisi ile değiştirilmiştir.
- Bina geneli hasarlı bölgelerin bakım onarım işlemleri tamamlanmıştır.





- TSE Denetim eksiklik raporu kapsamında; asansör içlerine takılması planlı elektrik panolarının montajı işlemlerine başlanılmıştır.



- Bina geneli ortak alan kameraların görüntü kalite kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



- A Blok 1.kat elektrik odası sigorta kısa devre problemi üzerine teknik kontrol ve müdahalede bulunulmuştur.
- B Blok yangın merdiveni sigorta kısa devre problemi üzerine teknik kontrol ve müdahalede bulunulmuştur.
- Yağışlar sonrası çatıdaki saç levhaların altında biriken yağış suları temizlenmiş, su alan yerlerin izolasyon ihtiyacı doğrultusunda gerekli müdahalede bulunulmuştur.



- Bina geneli ortak alan kapı önü spot lamba değişimleri tamamlanmıştır.



- B Blok girişi fotoselli kapı arızası üzerine teknik müdahalede bulunmuş, kapı faal hale getirilmiştir.



- Yoğun yağmur yağışı sonrası yerinden çıkan, -1 otopark ana yağmur pimaşına teknik müdahalede bulunulmuştur.



- Gereği üzerine, B Blok giriş aydınlatmalarının bağlı olduğu sigorta hattının teknik kontrolleri sağlanmıştır.
- A Blok yük asansörü kabin aydınlatma sigorta arızası giderilmiştir.
- B Blok ana asansörlerin orta bölgesinde bulunan, düşen kamera uyarı panosu yerine monte edilmiştir.



- A Blok yangın asansörü 12.kat kapı panelinin yerinden çıkması üzerine; GTS Asansör yetkili personelleri tarafından çıkan panel yerine takılmış, asansör faal halde teslim alınmıştır.



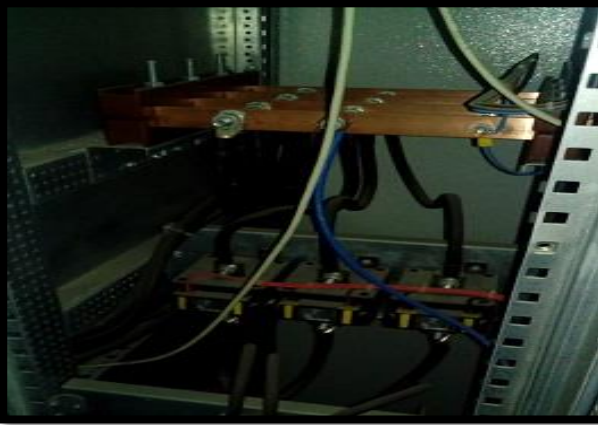
- Bedaş yetkili personelleri tarafından gerçekleştirilen elektrik kesintisi işlemlerinde teknik eşlik sağlanmıştır.



- B Blok sigorta kısa devre problemi üzerine teknik kontrol ve müdahalede bulunulmuştur.
- GTS Asansör firması tarafından aylık asansör bakımları gerçekleştirilmiştir.



- STK Mühendislik firma yetkili personelleri tarafından, elektrik kompanzasyon panolarımızın revizyon çalışması tamamlanmıştır.



4 TEMİZLİK FAALİYETLERİ

Temizlik ekibi;

3 Temizlik personeli ile temizlik hizmeti verilmiştir.

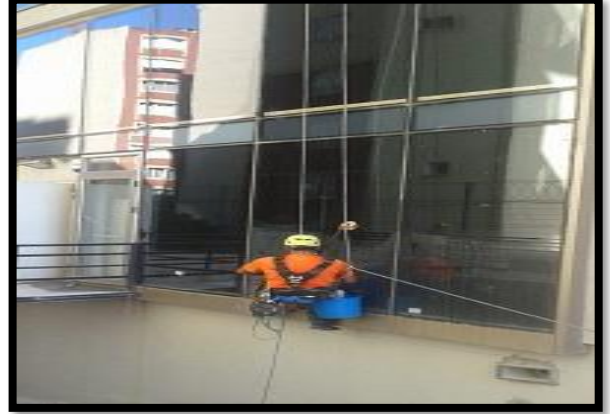
Aylık Temizliği Programı

- a. Yangın çıkış kapılarının, katlarındaki kameraların ve yangın butonlarının silinmesi,
- b. Ortak alan havalandırmalarının silinmesi,
- c. Dış aydınlatmaların temizliği,

- d. Yangın merdivenlerinin kazınması ve temizlenmesi işlemleri
- e. Yangın koridorlarının kazınması ve temizlenmesi işlemleri,
- f. Dış çevre temizliği işlemleri,
- g. Peyzaj alanının temizliği işlemleri,
- h. Otopark temizliği işlemleri yapılmış giderlerin kontrolü
- i. Merdiven korkulukları temizlenmesi
- j. Yangın kapıları ile şaft kapaklarının temizlenmesi işlemleri,
- k. Yağmurdan kaynaklı terasta biriken suların vakum makinesi ile temizlenmesi.
- l. Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları
- m. Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.
- n. Asansör makine dairesi temizliği (m ve n maddeleri teknik personel iştiraki ile yapılmıştır.)
- o. Zemin cilalama makinesi ile katlar cilalanmıştır.

- GÜNTEM Temizlik firması tarafından, bina dış cephe temizliği gerçekleştirilmiştir.





- Kontrolpest firması tarafından aylık pest kontrol faaliyetleri gerçekleştirilmiştir.
- Türkmenler Gıda Damla Su firması yetkili personelleri tarafından, projemizde kullanılan su sebillerinin ozon temizliği gerçekleştirilmiştir.

5GÜVENLİK FAALİYETLERİ

Güvenlik hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından iki amir, dört güvenlik personeli ve iki lobi danışma personeli olmak üzere toplam sekiz kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 4 kişi, gece 2 kişi olacak şekilde sağlanmaktadır. Lobi ve değiştirici personeller ile toplam sekiz güvenlik personeli ile hizmet verilmiştir.

- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmıştır.

	2018 YILI TEMMUZ AYI FAALİYET RAPORU	
---	---	---

- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik amiri tarafından takip edilmekte, sadece taşıma için tüm tedbirler alınmıştır.
- Ayrıca Güvenlik Personellerine, Orkun Güvenlik firması tarafından;
 - Hizmet esnasında davranış şekilleri,
 - Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
 - Telefon ile konuşma kuralları,
 - Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
 - Kılık, kıyafet, teçhizat,
 - Fiziki güvenlik tedbirleri ilk yardım
 Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmiştir.

- Orkun Şirketler Grubu Denetleme Müdürü Sayın Mehmet ŞAHİN Bey tarafından, aylık gece proje denetlemeleri gerçekleştirilmiştir.

6 HUKUKİ İŞLEMLER

Projemizde aidatını geciktirenlere yönelik hukuki işlemler yapılmıştır. Gerekli icralar açılmıştır. Gecikme faizi vekalet ve dosya masrafları hukuki süreç içinde tahsil edilmiştir.

Açılan icra dosyalarının seyri hakkında, Vetro City Yönetim vekili Sayın Av. Zeynep Dilara AYDIN BAKIR Hanım ile düzenli olarak görüşülmüştür.

Bugüne kadar açılan toplam icra takip verileri:

AÇILAN DOSYA ADEDİ	:	 66
TAHSİL EDİLEN DOSYA ADEDİ	:	 20
DEVAM EDEN DOSYA ADEDİ	:	 46

	2018 YILI TEMMUZ AYI	
	FAALİYET RAPORU	

7 PERSONEL HİZMETLERİ

Site içi hizmetlerin yürütülmesi için;

1 Proje müdürü

1 Muhasebe ve Halkla İlişkiler Sorumlusu

2 Resepsiyon

2 Teknisyen (Elektrik ve mekanik)

6 Güvenlik personeli

3 Temizlik personeli olmak üzere toplam 15 personel ile hizmet verilmeye devam edilmiştir.