



## 2018 YILI EYLÜL AYI FAALİYET RAPORU



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

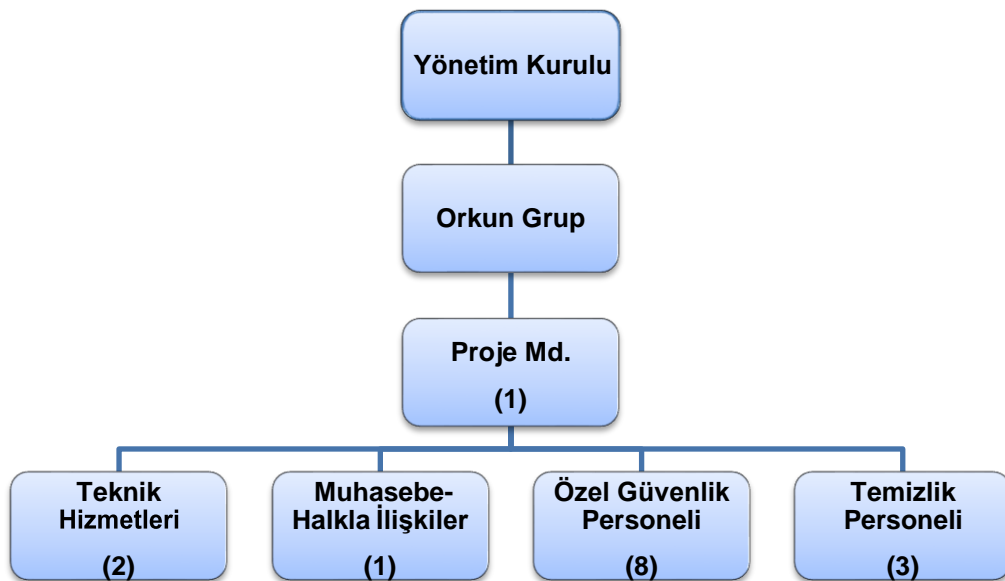
### 1. SİTE TANITIMI, YÖNETİM KURULU VE ORGANİZASYON ŞEMASI

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

#### Yönetim Kurulu Üyeleri;

- Abdülkadir KARATAŞ
- Şener SOLMAZ
- Ali ÇİÇEKLI

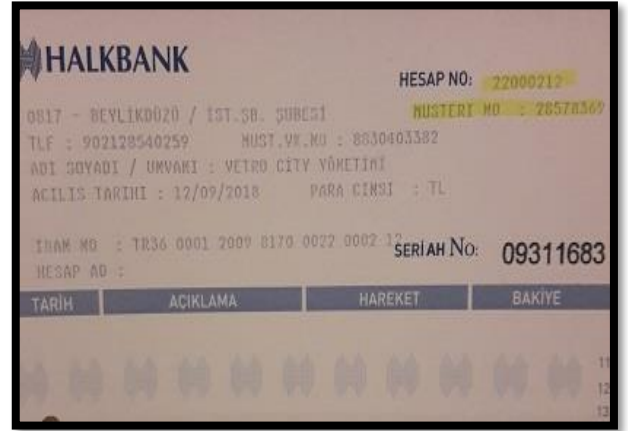
#### Site Yönetimi Organizasyon Şeması




## 2.İDARİ FAALİYETLER

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

- Bina geneli arızalı soğutma, ısıtma ve su sayaçlarının değişim planlaması kapsamında; Frekans Enerji ile hizmet sözleşmesi imzalanmış ve sayaç değişimi ek bütçe talebi kat maliklerine tebliğ edilmiştir.
- Sayaç ek bütçe tahsilatlarının takibi amacı ile; Halk Bankası Beylikdüzü Şube Müdürlüğü 'den yeni bir banka hesabı açılmış, ilgili banka hesabına ait 2(iki) adet gsm pos cihazı teslim alınmıştır.



- Yağış sonrası arızaya geçen B Blok yük asansörü hakkında SB Sigorta Şirketi ile görüşülerek, Sampo Japan ortak alan sigorta kapsamında hasar dosyası oluşturulmuştur.
- Bina sakinlerimiz tarafından ortak alanlara verilen hasar bedellerinin karşılanması amacı ile Vetro City Vekili Sayın Av.Zeynep Dilara AYDIN BAKIR Hanım tarafından hazırlanan ihtar yazıları ilgili daire sakinlerine tebliğ edilmiştir.
- Bakiye borcu bulunan malik ve kiracılar hakkında bakiye borcun tahsili amacı ile ihtarname hazırlanarak, daire sakinlerine elden teslim edilmiştir.
- Faturalarımızın ödemeleri oluşturulan planlama dahilinde gerçekleşmiştir.

	<b>2018 YILI EYLÜL AYI FAALİYET RAPORU</b>	
---	--	---

- Planlı Yönetim Kurulu toplantıları gerçekleştirilmiştir.



- 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.
- Binamıza yeni taşınacak daire sakinlerimizden, taşınma öncesinde gerekli olan bilgi ve belgeler dahilinde kayıt formları tanzim edilmiştir. Kiracı/Malik dosyaları oluşturulduktan sonra taşınma işlemleri gerçekleştirilmiştir.
- 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 gerçekleştirilmiştir.
- Aylık enerji faturalarının, daire bazlı paylaşımı gerçekleştirilmiştir.

- 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.

### 3.TEKNIK 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.

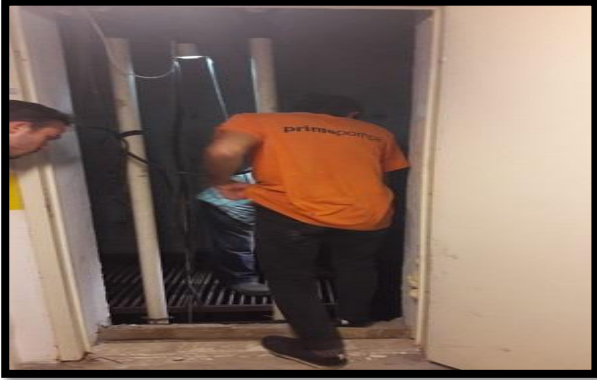
- Ömeroğlu Otomatik Kapı ve Kepenk Sistemleri firma yetkili personelleri tarafından otopark giriş kepenginin arızalı fotoseli değişimi gerçekleştirilmiştir.



- B Blok giriş fotoselli kapının iç mekanizma arızası giderilmiştir.



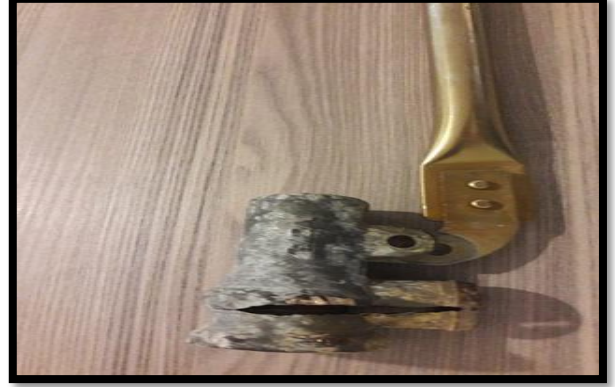
- EMP Pompa yetkili personelleri tarafından, -4 otoparkta bulunan artezyen kuyusunun drenaj pompa arızası giderilmiştir.



- A Blok lobide turnike -ogs yazılım programında kullanılan bilgisayarın yanan hard diski yenisi ile değiştirilmiştir.
- Gereği üzerine, -4 otoparkta bulunan artezyen kuyusu şamandıra değişimi gerçekleştirilmiştir.







- B Blok sağ asansör kapı mandalının kabin içi rayda sıkışması üzerine, gerekli teknik müdahalede bulunulmuş, asansör çalışır hale getirilmiştir.



- Bina geneli Türk Telekom ve Super online internet bağlantılarında bağlantı problemi yaşanması nedeni ile servis talebinde bulunulmuş, gerçekleşen teknik destek sonrası bağlantı arızası giderilmiştir.



- 12.kat elektrik kısa devre sigorta problemi giderilmiştir.
- Bina geneli ortak alan prizlerin hasar kontrolü sağlanmış, hasarlı prizlerin bakım onarımı gerçekleştirilmiştir.



- Yoğun yağış sonrası -2 otoparkta yerinden çıkan yağmur suyu ana pimaş borularına, gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.



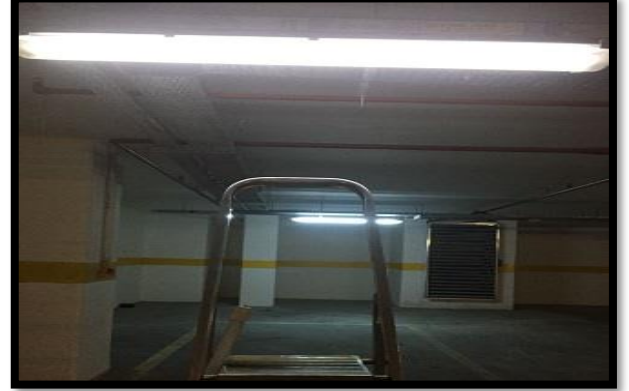
- Yağış sonrası otopark katlarında biriken suların tahliyesi gerçekleştirilmiştir.



- Yağış sonrası otopark girişindeki bariyer adaptörünün su alması üzerine, Trakya Güvenlik firma yetkili personelleri tarafından bariyer adaptörünün değişimi gerçekleştirilmiştir.



- Kapalı otopark katlarında değişim ihtiyacı bulunan, arızalı led floresan lambaları yenileri ile değiştirilmiştir.

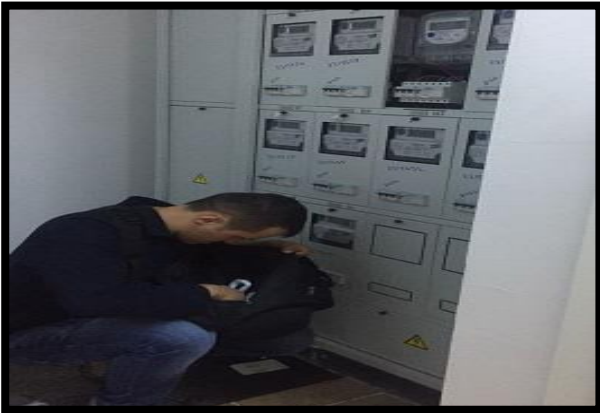




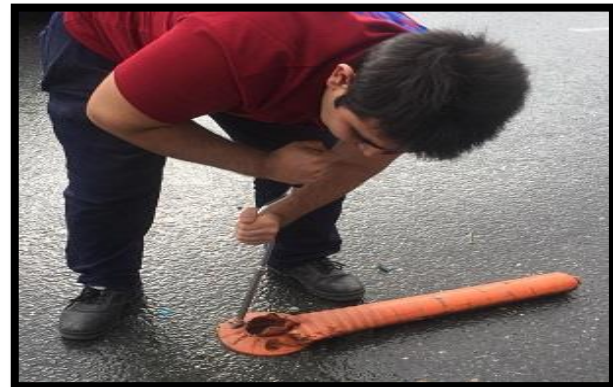
- A Blok yük asansörü zemin kat çıkış kapısının üzerindeki, arızalı projektör lambası yenisi ile değiştirilmiştir.



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



- Açık otopark düzenlemesi kapsamında, E 5 Yan yol tarafındaki kırık delinatörler gereği üzerine yerinden çıkartılmıştır.



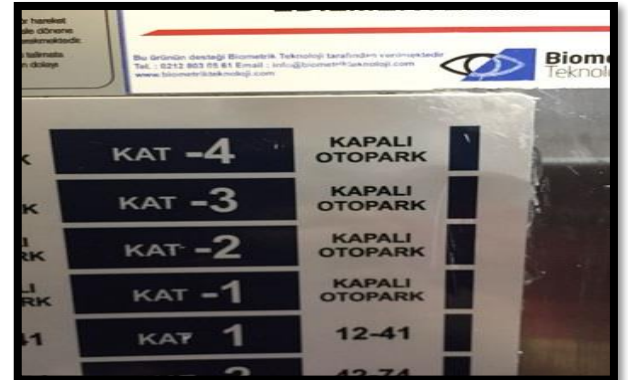
- Açık otopark vale alanının belirlenmesinde kullanılmak üzere, FM Ticari Hizmetler firmasından 34 (otuzdört) adet sabit demir duba alımı yapılmıştır.



- 1 otopark girişindeki eski hasarlı dubalar yenileri ile değiştirilmiştir.



- Asansör kabin içlerinde yerinden çıkan kat gösterge levhaları yerine yapıştırılmıştır.



- Bina geneli ortak alan süpergeliklerin hasar tespit değerlendirmesi yapılmış, gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.



- Otopark ve yangın merdivenlerindeki yağmur suyu toplama pimaşlarının hasar kontrolleri gerçekleştirilmiş, gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.



- Armak Jeneratör yetkili personelleri tarafından jeneratörlerin periyodik bakım faaliyetleri gerçekleştirilmiştir.
- GTS Asansör yetkili personelleri tarafından A Blok sol asansör hız regülatör korumasının halata sürttüğü tespit edilmiş, regülatör ayarı gerçekleştirilmiştir.
- -2 otopark B Blok asansör önü aydınlatmanın sensör arızası giderilmiştir.



- 6.kat ortak alan aydınlatma problemi üzerine gerekli teknik kontroller gerçekleştirilmiş, gereği üzerine kaçak akım sigortası değiştirilmiştir.



- B Blok sigorta aydınlatma arızası giderilmiştir.
- Bina geneli arızalı kapı önü spot lambalarının arıza kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



- Kazan kışlık açılış öncesi kazan bakımı için teklif süreci tamamlanmış, hazırlanan fiyat teklif mukayese tablosu Yönetim Kurulu onayına sunulmuştur.
- Chiller kışlık-kapanış- bakımı için teklif süreci tamamlanmış, hazırlanan fiyat teklif mukayese tablosu Yönetim Kurulu onayına sunulmuştur.



- Bina geneli acil durum çıkış uyarı levhalarının hasar tespiti kontrolleri gerçekleştirilmiş ve gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.



- GTS Asansör firması tarafından aylık asansör bakımları gerçekleştirilmiştir.





## 2018 YILI EYLÜL AYI FAALİYET RAPORU



### 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.

- Kontrolpest firması tarafından aylık pest kontrol faaliyetleri gerçekleştirilmiştir.
- Açık otopark zeminindeki yabancı otların temizliği gerçekleştirilmiştir.



- Bina geneli bitkilerin periyodik bakımı gerçekleştirilmiştir.



## 5.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

Güvenlik hizmetleri ORKUN ŞİRKETLER GRUBU 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 sağlanmaya devam edilmiştir. Lobi ve değişirici personeller ile toplam sekiz güvenlik personeli ile hizmet verilmiştir.

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



## 2018 YILI EYLÜL AYI FAALİYET RAPORU



- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik amiri tarafından takip edilmiş, sadece taşıma için tüm tedbirler alınmıştır.
- Ayrıca Güvenlik Personellerine, Orkun Güvenlik firması tarafından;
  - a. Hizmet esnasında davranış şekilleri,
  - b. Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
  - c. Telefon ile konuşma kuralları,
  - d. Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
  - e. Kılık, kıyafet, teçhizat,
  - f. Fiziki güvenlik tedbirleri ilk yardımKonularında 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:

<b>AÇILAN DOSYA ADEDİ</b>	<b>:</b>	<b>..... 66</b>
<b>TAHSİL EDİLEN DOSYA ADEDİ</b>	<b>:</b>	<b>..... 20</b>
<b>DEVAM EDEN DOSYA ADEDİ</b>	<b>:</b>	<b>..... 46</b>





## 2018 YILI EYLÜL 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.