

PROJE ADI	VETRO CITY PROJESİ
KONU ve TARİH	2019 YILI TEMMUZ AYI FAALİYET RAPORU

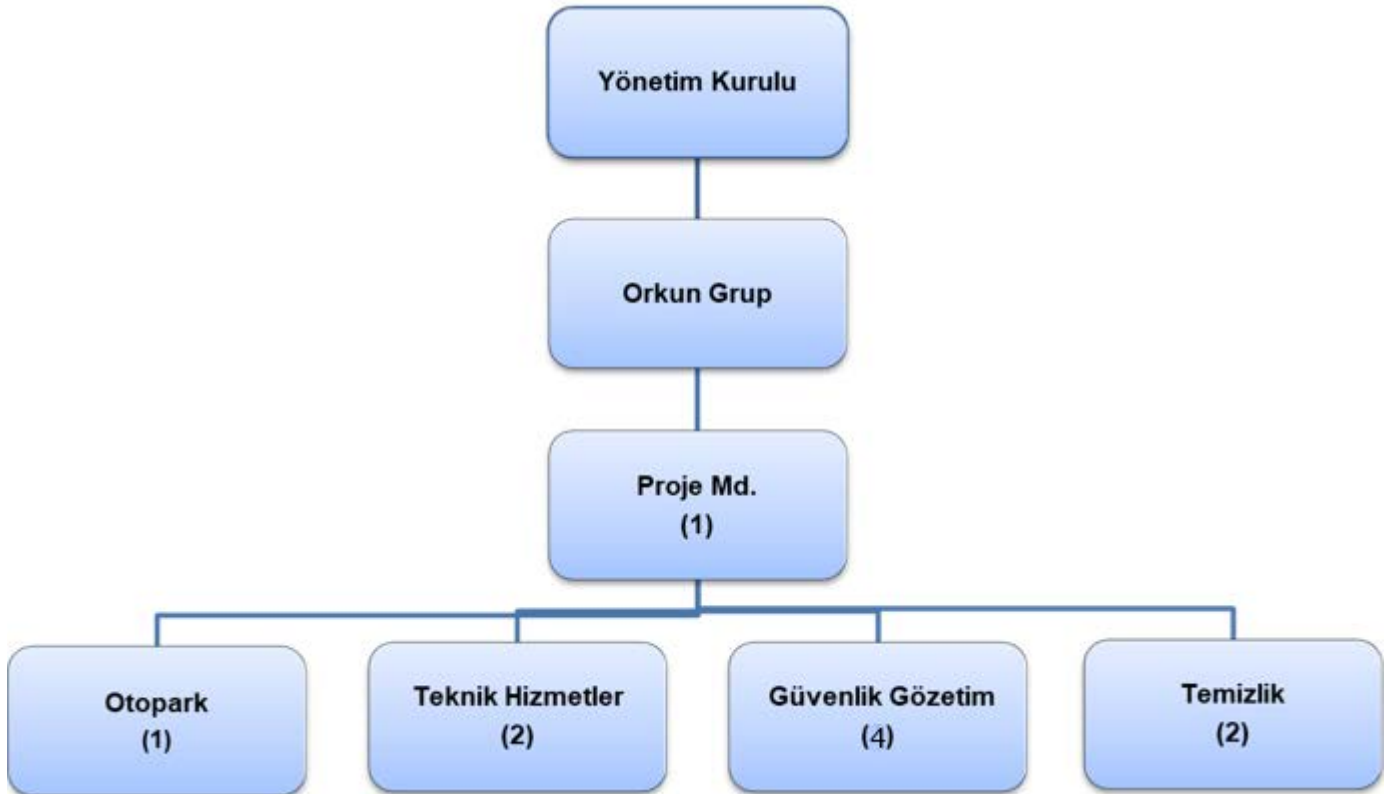
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

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 ÇİÇEKLI

Site Yönetimi Organizasyon Şeması;



2.İDARİ FAALİYETLER

SMS/MAİL GÖNDERİM DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	2019 Temmuz Aidat Tahakkuku	01.07.2019	256		
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ		
1	2019 Temmuz Aidat Tahakkuku	01.07.2019	31.07.2019		
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
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 ARŞİVENMESİ		X			
ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ		X			

- Ortak alan sigorta poliçemizin süre bitimine müteakip ,fiyat teklif sürecinde en uygun yazılı fiyat teklifinde bulunan SB Sigorta- Sompō Japan sigortası ile 23.000 TL (Yirmiüçbin TL) fiyat üzerinden devam edilmesi kararı alınmış ve yeni dönem ortak alan sigorta poliçemiz hazırlanmıştır.
- Binamız pompa grubu periyodik bakım sözleşmesi ihtiyacı doğrultusunda fiyat teklif süreci tamamlanmış ve Emse Sızdırmazlık firması ile çalışılmasına kararı verilmiştir.
- Bakiye borcu bulunan daire sakinlerine, Vetro City Vekili Sn.Av.Firuze Özlem GENÇ Hanım tarafından yeni yasal takip dosyaları açılmıştır.

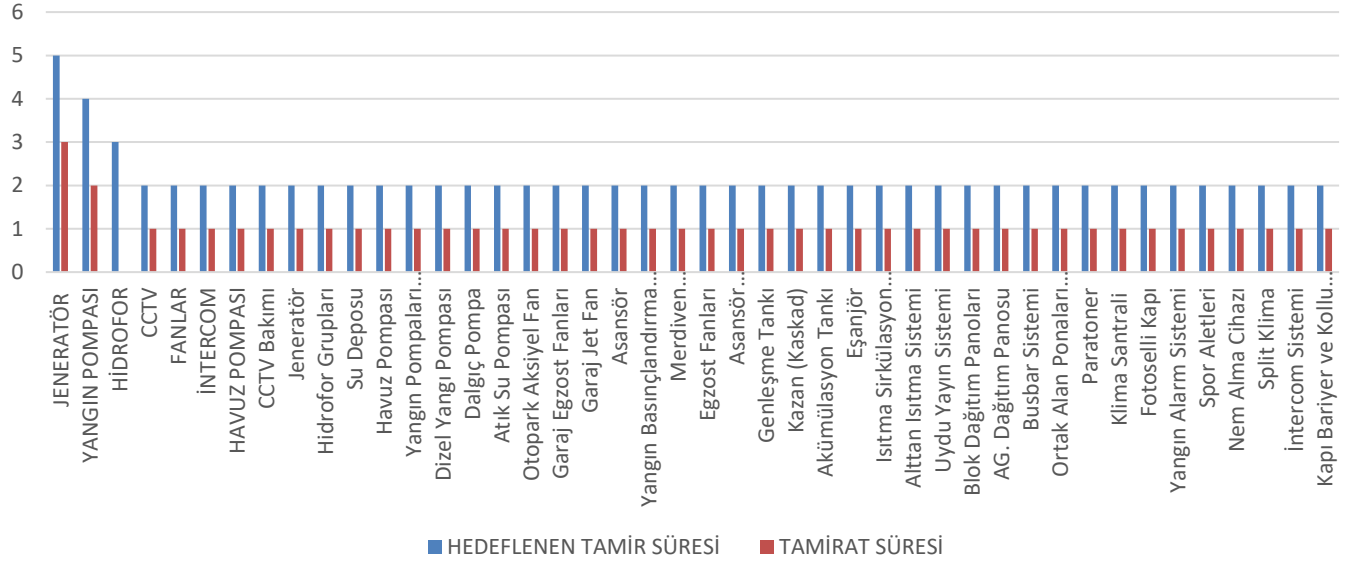
- Yeni yasal takip dosyalarının Apsiyon muhasebe kayıt işlemleri gerçekleştirilmiştir.
- Kamera sisteminde kullanılmak üzere TeknoSa mağazasından ,2(iki) adet 4 K 50 inç,1 (bir) adet full hd 40 inç samsung marka tv alımı planlanmıştır.



- 2019/6 no lu yönetim kurulu kararı gereğince Esenyurt Tapu Müdürlüğü'ne giderek, yönetim planı elden teslim alınmıştır.
- 2019/5 nolu yönetim kurulu kararı gereğince güvenlik departmanı 4 (dört) kişiden 5(beş) kişiye çıkartılmış, binamızın E5 karayoluna bakan cephesinde (ön alanda) yürürlükte olan otopark kullanım uygulamasının kaldırılması ve yeni dönemde otopark görevlisi çalıştırılmamasına ilişkin iş planlaması yapılmıştır.
- Yeni dönem süzme sayaç fatura paylaşımları gerçekleştirilmiş ve fatura bedelleri ilgili dairelere tebliğ edilmiştir.
- A lobide biriken daire sakini posta evrakları dağıtılarak, ilgili daire sakinlerine elden teslim edilmiştir
- Tüm ödenen aidatlar, fatura ve fişler günlük olarak Apsiyon muhasebe programına işlenmiştir.
- Faturalarımızın ödemeleri oluşturulan planlama dahilinde gerçekleşmiştir.
- Borç bakiyesi bulunan malik ve kiracılara, Apsiyon muhasebe programı üzerinden düzenli olarak toplu e posta gönderilmiş ve tahsilat noktasında görüşmeler gerçekleşmiştir.
- 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 gerçekleşmiştir.
- Aylık enerji faturalarının, daire bazlı paylaşımı gerçekleşmiştir.
- Dönemsel daire sakini bilgilendirme duyuruları hazırlanmış, duyuru panolarına asılmıştır

3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

ARIZA TAKİP GRAFİĞİ



BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN TÜPÜ KG/SAYI	YANG.DOLABI SAYISI	ŞAFT DLP.SAY.
	13	14	6	12	9 /4	4	1
	12	14	6	12	9 /4	4	2
	11	17	6	13	9 /4	44	2
	10	17	6	14	9 /4	4	2
	9	17	6	14	9 /4	4	2
	8	17	6	15	9 /4	4	2
	7	4	6	-	9/1	4	2
	6	22	6	19	9 /5	6	2
	5	25	6	16	9 /6	6	2
	4	24	6	21	9 /6	6	2
	3	25	6	19	9 /6	6	2
	2	33	6	19	9 /6	6	2
	1	27	6	19	9 /6	6	2
	LOBİ	0	6	4	9 /1	0	0
	-1	0	6	24	9 /2	3	0
	-2	0	6	42	9 /4	4	0
	-3	0	6	41	9 /4	4	0
	-4	0	6	43	9 /4	4	0
TOPLAM	18	256	6	347	74	79	25
PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ		ÇALIŞMA SAATLERİ		ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TESİSAT	
BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER		08:00-17:00		ELEKTRİK	
				10:00-19:00		MEKANİK	
2	2						

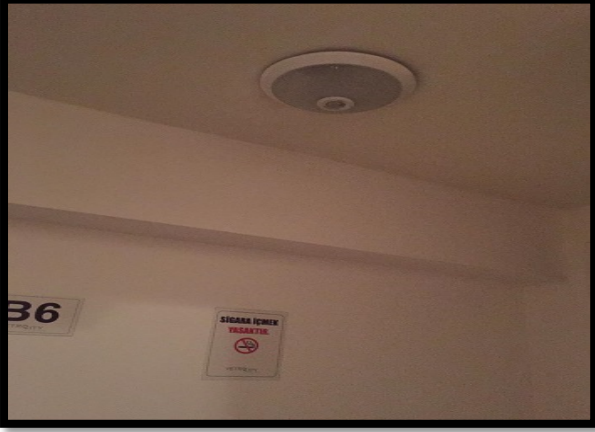
- Armak Jeneratör yetkili personelleri tarafından, jeneratörlerin periyodik bakım faaliyeti gerçekleştirilmiştir.
- Bedaş yetkili personelleri tarafından gerçekleştirilen elektrik sayacı açma-kapatma işlemlerinde teknik eşlik sağlanmıştır.
- GTS Asansör firma yetkili personelleri tarafından, asansörlerin aylık bakım faaliyeti gerçekleştirilmiştir.



- Bina geneli süpürgelik hasar kontrolü sağlanmış ve gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.



- Bina geneli ortak alan aydınlatma kontrolleri gerçekleştirilmiş ve hasarlı aydınlatmalar yenileri ile değiştirilmiştir.



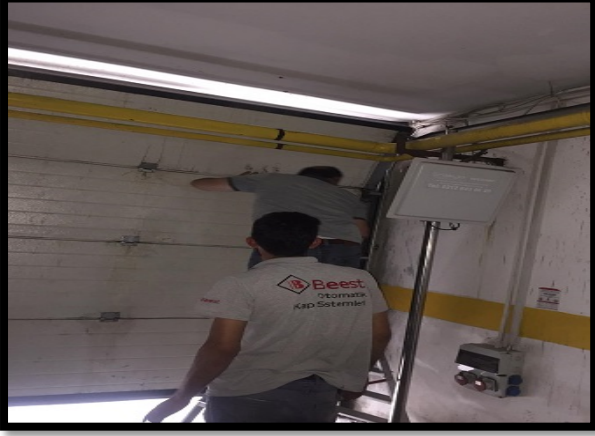
- Bina geneli daire kapı önü spot aydınlatmaların hasar kontrolleri gerçekleştirilmiş ve değişim ihtiyacı bulunan aydınlatmalar yenileri ile değiştirilmiştir.



- A blok Chiller Soğutma Sisteminin arızalı 2(iki) adet ısı sensörü gereği üzerine ile yenisi değiştirilmiştir.



- Beest Otomatik kapı firma yetkili personelleri tarafından çıkış otopark kepenginin arızalı makaraları değiştirilmiş (on adet) ve halat ayarı yapılmış ve kepenk çalışır vaziyette teslim alınmıştır.



- A ve B Blok lobi tavan aydınlatmaları gereği üzerine yenileri ile değiştirilmiştir.



- A ve B Blok lobide bulunan aydınlatma, telefon, bilgisayar vb. kabloları kablo kanalları ile düzenlenmiştir.
- İgdaş yetkili personelleri tarafından gerçekleştirilen mağaza sayaç endeks okumalarında teknik eşlik sağlanmıştır.

- Kamera sisteminde kullanılması amacı ile alınan televizyonların, Samsung teknik servisi tarafından montajı gerçekleştirilmiştir.



- A lobide bulunan klimanın hava akışının kesilmesi üzerine Makro Klima Servis firmasından teknik servis hizmeti alınmıştır. Gerçekleşen kontrollerde klimanın gaz eksikliğinin giderilmesi ve detaylı bakım yapılması ihtiyacı tespit edilmiş ve fiyat teklif sürecine girilmiştir.



- A Blok yük asansörünün arızaya geçmesi üzerine GTS Asansör firmasından teknik servis desteği alınmıştır. Gerçekleşen teknik kontrollerde kapı iç mekanizma makarasının kırılmış olduğu tespit edilmiş ve gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.



- Asansör kat gösterge ekranı üzerinde bulunan kullanım talimatları levhaları yenileri ile değiştirilmiştir.



- A Blok sol asansörünün arızaya geçmesi üzerine gerçekleşen teknik kontrollerde, asansör kat hafızasının karıştığı tespit edilmiş ve gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.

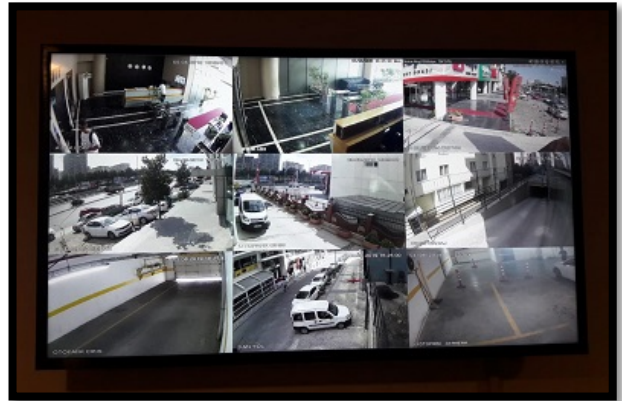
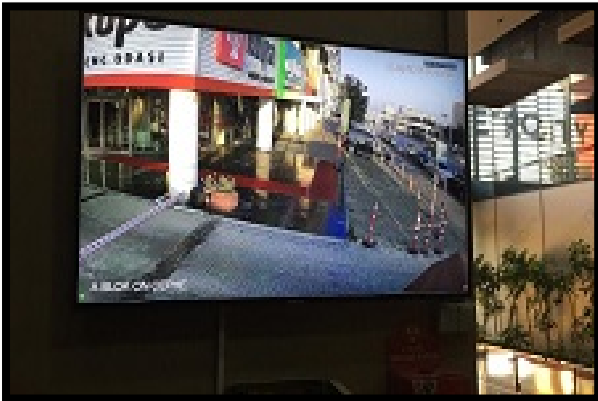
- Otopark çıkış kepenginin motor kepenk bağlantı milinin kırılması üzerine Biometrik Teknoloji firmasından teknik servis hizmeti alınmış ve kepenk çalışır vaziyette teslim alınmıştır.



- Frekans Enerji yetkili personelleri tarafından arızalı ısıtma sayaçlarının yenisi ile değişimi gerçekleştirilmiştir.



- 3.kat A Blok yük asansörü önündeki sensörlü aydınlatmanın elektrik arızası giderilmiştir.
- Biometrik Teknoloji firma teknik ekibi tarafından bina geneli kameraların ağ üzerinden detaylı kayıt kontrolleri gerçekleştirilmiş ve bina geneli kamera kayıt görüntüleri monitörlere aktarılmıştır.



- Jeneratör odası üzerindeki saç levhanın çatlayan yerleri epoksi ile kapatılmıştır.



- Periyodik pompa grubu bakım sözleşmemiz kapsamında Emse Pompa yetkili personelleri tarafından genişleme tankı ve sirkülasyon pompalarının teknik kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



- Göktürk Yapı Dekorasyon yetkili personelleri tarafından çatı kule izolasyon çalışması kapsamında derz eksiklikleri giderilmiş ve izolasyon çalışmasının tamamlanmasına müteakip kontrol amacı ile çatı lavabo bölümünden su bağlantısı yapılarak izolasyon sızıntı testine alınmıştır.



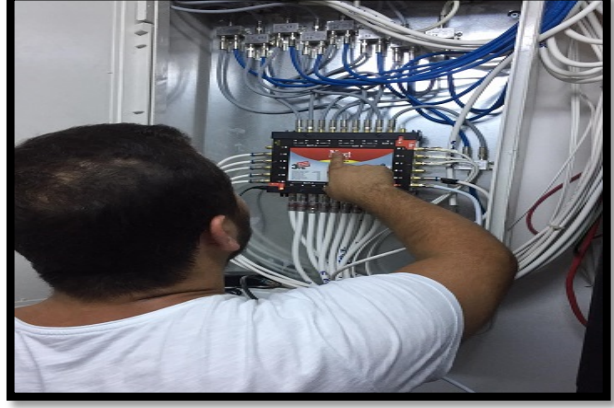
- A Blok uydu sistemi Inb kablo arızası giderilmiştir.



- Telekom yetkili personelleri tarafından gerçekleşen daire bağlantı işlemlerinde teknik eşlik sağlanmıştır.
- Bina geneli acil çıkış kapı kollarının hasar kontrolü gerçekleştirilmiş ve gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.



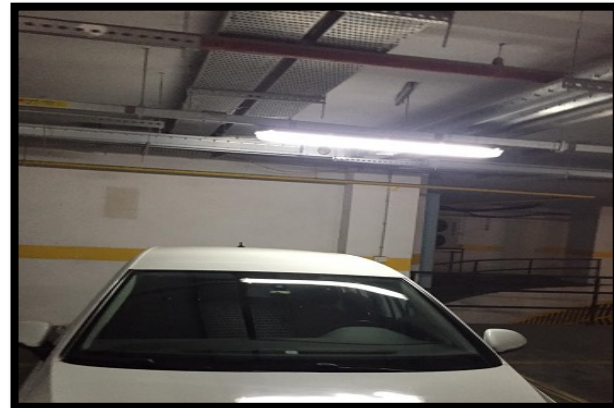
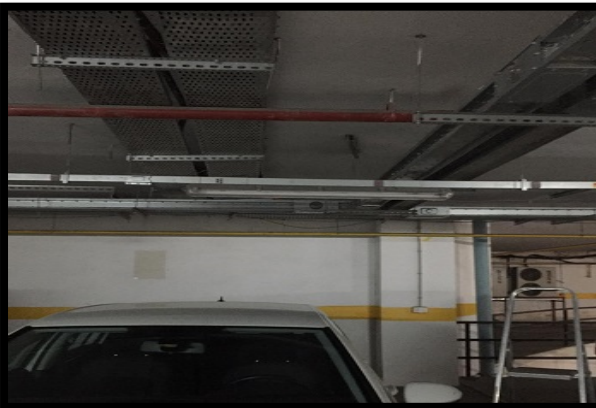
- Asmin Uydu firması yetkili personelleri tarafından B blok uydu yayın akışındaki sinyal problemi üzerine gerçekleştirilen teknik kontrollerinde, ana hat anfisinin değişim ihtiyacı tespit edilmiş olup, fiyat teklif sürecine girilmiştir.



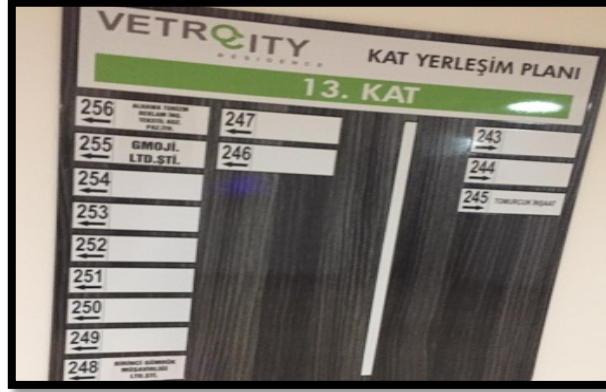
- A ve B Blok lobilerde bulunan iç mekan bitkilerinin saksı aydınlatmalarının elektrik hattı arızası giderilmiş ve aydınlatmalar aktif hale getirilmiştir.



- Kapalı otopark katlarındaki arızalı led floresan aydınlatmalar yenileri ile değiştirilmiştir.



- Yeni kiracıların firma unvan etiketleri kat yerleşim planına yapıştırılmıştır.



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			X		
BARİYER SİSTEMİ	X			X		
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)	X			X		
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)		X				
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI	X			X		
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI	X			X		
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ	X			X		
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ	X			X		
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	X			X		

Güvenlik hizmetleri ORKUN ŞİRKETLER GRUBU tarafından iki amir ve dört güvenlik personeli olmak üzere toplam altı kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz1 kişi, gece 2 kişi olacak şekilde sağlanmaktadır. İki lobi danışma personeli ve bir otopark görevli personeli ile toplam dokuz personel ile Güvenlik-Gözetim hizmeti verilmiştir.

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

- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik amiri tarafından takip edilmiş ve taşınma işlemlerinde gerekli tüm tedbirler alınmıştır.
- Orkun Şirketler Grubu Denetleme Müdürü Sn.İrfan BAHÇEKAPILI Bey tarafından, aylık gece proje denetlemeleri gerçekleştirilmiştir.
- Belirli aralıklarla personellere kurum içi eğitim hizmetleri verilmiştir.

5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER	08:00-17:00	TEMİZLİK PERSONELİ
			08:00-17:00	TEMİZLİK PERSONELİ
2	2			

ALAN	CİNS	İŞLEM	Her Gün	Her Hafta	Aylık
Dış Alan Sert zemin	Taş	Süpürme			
Dış Alan Ekili Alan	Bitki	Çöp Toplama			
Dış Alan Çöp Kovaları	Metal	Boşaltılması			
Dış Alan Çöp Kovaları	Metal	Yıkama			
Dış Alan Çöp Konteyner	Metal	Yıkama			
Dış Alan Aydınlatmaları	Lambalar	Nemli Silme			
Dış Alan Yürüme Yolları	Taş	Yıkama			
Dış Alan Oturma Bankları	Ahşap	Nemli Silme			
Teknik Hacimler		Nemli Silme Zemin			
Dış Alan Yol Kenarları	Izgaralar	Yıkama			
Dış Alan Yol Kenarları	Kameralar	Nemli Silme			
Kat Holleri	Seramik	Islak Paspaslama			
Yangın Merdivenleri	Brüt Beton	Islak Paspaslama			
Servis Merdivenleri	Seramik	Islak Paspaslama			
Çöp Toplama					
Asansörler	Kabin Temizliği	Nemli Silme, Zemin Temz			
Ortak alan Cam Yüzeyler	Cam	Nemli Silme			

- Kontrolpest firma yetkilisi Sn.Vet.Tufan HÜSEYNİ Bey tarafından periyodik pest kontrol faaliyeti gerçekleştirilmiştir. Gerçekleşen kontrollerde herhangi bir olumsuzluk tespit edilmemiştir.
- Kapalı otopark katlarının detaylı temizlik faaliyeti gerçekleştirilmiştir.



- Dış cephe cam temizlik faaliyetinin bitmesine müteakip memnuniyet anketi doğrultusunda daireler ziyaret edilmiş ve temizlik ihtiyacı tespit edilen dairelere Güntem Temizlik yetkili personelleri tarafından tekrar müdahalede bulunulmuştur.

