|  |  |
| --- | --- |
| **PROJE ADI** | **OTOPORT OTOMOBİL TİCARET MERKEZİ** |
| **KONU ve TARİH** | 1. **YILI HAZİRAN 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 Ticaret Merkezi olarak adlandırılan yapıların, Mayıs 2020 dönemi yönetim faaliyetleridir.

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

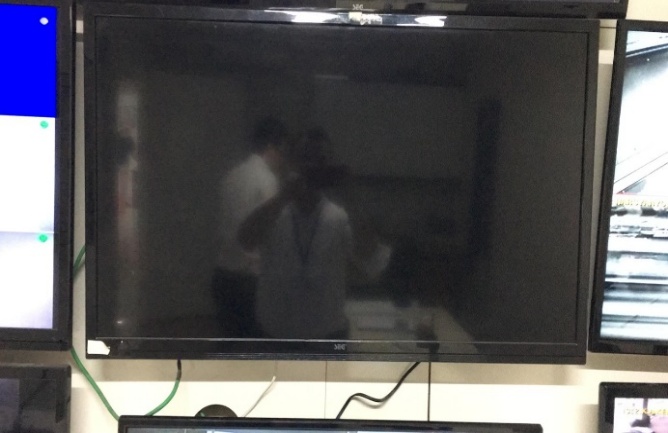
|  |  |
| --- | --- |
| **Kiracı** | **148** |
| **Mülk Sahibi** | **62** |

|  |
| --- |
| **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 yapması 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.
* Proje giriş bölgesinden yasak olduğu halde sürekli araç çıkışı engellemek için çelik kapan konulması için firmalardan teklif toplanmış yönetim kuluna sunulmuş ve alımı gerçekleşmiştir.
* Soğutma kulesi ve otomasyon arasındaki haberleşme kartlarında oluşan arızanın giderilmesi için fiyat teklifi toplanmış yönetim kuluna sunulmuş ve alımı gerçekleşmiştir.
* Soğutma kuleleri devreye girmeden yapılması gereken bakımlar için firmalardan teklif toplanmış Yönetim Kuluna sunulmuş ve alımı gerçekleşmiştir.
* 3. Kat girişten 62-63-65 numaralı bağımsız bölümlerin içine gelen su sızıntısını önlemek için yapılan yalıtım çalışması başarılı bir şekilde sonuçlanmıştır.
* Otomasyonda arızalanan 2 adet TV için servis çağırılmış onarımının yapılamayacağı bilgisi alınmış ve yeni TV alımı yapılmıştır.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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 ARŞİVLENMESİ** | **X** |  |  |
| **ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ** | **X** |  |  |

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

* 2. kat Ks Otomotiv ve Ege Otomotiv’in mevkilerindeki aydınlatma hattı arızalı olduğundan yeni kablo çekimi yapılmıştır.
* 2. kat Taksim Otomotiv önü küllük araç çarpması sonucu yeniden montajlanmıştır.
* 3. kat bayan WC geberit arızası giderilmiştir.
* 3. kat güven 2 bölgesinde zarar gören araç hız kesicinin 2 parçası yenilenmiştir.
* 4.kat balkon tarafı rüzgârdan zarar gören kare led aydınlatmalar sökülmüştür. Yerine projektör temin edilip aydınlatma tekrar sağlanacaktır.
* Soğutma kuleleri faaliyete geçmeden önce eksiklikleri tamamlanmış ve bakımı yetkili servis tarafından yapılmıştır.
* 5. kat Civan Otomotiv’in klima gider bağlantısı yapılmıştır.
* 6. kat 224 numaralı bağımsız bölüm su sayacı su kaçağı onarım yapılmıştır.
* 6. kat A blok asansör çağırma butonu Schindler tarafından arızalı olduğu için yenisi ile değiştirilmiştir.
* 7. kat Xtanbul Software ofisine cam kenarından gelen su için 8. kat teras bölümden silikon ile müdahale edilmiştir.
* 8. kat 234 numaralı bağımsız bölüme gelen su için çatıda bulunan yağmur gideri etrafına kalekim ile müdahale edilmiştir.
* 8. kat Otoport tabelası P ve R harflerinin arızalı trafoları yenileri ile değiştirilmiştir.
* 6. kat Emre Otomotiv’in mutfak musluk arızası giderilmiştir.
* Projedeki 8 adet asansör tabanına sağlık açısından sosyal mesafe stickerları yapıştırılmıştır.
* B Blok bay ve bayan lavabolardaki cimri kağıt havlulukları sağlamlaştırılmıştır.
* C Blok asansör kol dayama aparatı zarar görmüş tekrar yerine montaj yapılmıştır.
* 3. kat Efe Otomotiv tabelasına trafo montajı yapılarak tabelaya enerji verilmiştir.
* Proje geneli yeni taşınan galeri ve ofislerin Türk Telekom hatları ve yalın internet hatları bağlantıları yapılarak faal durumda teslim edilmiştir.
* Güven 1 noktası ters yön kasis kapan montajı yapılmıştır.
* Güven 1 noktası 3 adet çıkış yön levhalasına elektrik hattı çekilerek led trafosu ve led montajı yapılmıştır.
* Güven 1 ve güven 2 noktaları hasar gören kepenk anahtar elektrik kablo bağlantıları yenilenmiştir.
* 2 No’lu soğutma kulesi arızalı pompası servis tarafından sökülerek onarım için alınmıştır.
* Kırmızı otopark arızalı floresan aydınlatma tesisatının onarımı yapılmıştır. Eksik ampulleri tamamlanmıştır.
* 4. kat Wowwo Otomotiv’in arızalı kamera hattı onarımı yapılmıştır.
* Proje geneli tıkalı olan yağmur giderlerinin tespiti yapılmıştır. Açılmaları için kuka çağırılarak açtırma işlemi yaptırılmıştır.
* Has Otomotiv’in E-5 anayol mevkiindeki acil çıkış kapısı güvenlik zafiyeti için kilit altına alınmıştır. Has Otomotiv konu hakkında bilgilendirilmiştir.
* Yönetim ofisi giriş kapı hidroliği arızası onarımı yapılmıştır.
* Otomasyon odası 2 ve 8 No’lu monitörler arıza yapmıştır. Onarımları yenileri ile aynı fiyata geldiğinden uzun ömürlü olması için sıfır ürün alınarak montajları yapılmıştır.
* Orta göbek merdivenlerde bulunan 45 adet duvar aplikleri yeni sensörlü aplikler ile değiştirilmiştir. Gece, gündüz ve zaman ayarları 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 edilmekte, 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 bilgilendirilmekte 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 sağlamakta, diğer 3 personel Avm genelindeki toz alma işlemini gerçekleştirmektedir.
* 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 güvenlik mobolarının temizliği yapılmaktadır.
* Tüm havalandırmaların genel temizliği yapılmaktadır.
* E5 tarafındaki seyir camların temizliği yapılmaktadır.
* Göbek restoranların seyir camları 7. ve 8 kat cam önlerinin temizliği yapılmaktadır.
* Yangın merdivenlerinin ve demirlerin temizliği yapılmaktadır.
* Güvenlik kulübelerinin ve yangın kapılarının temizliği yapılmaktadır.



* Alandaki demir korkulukların ve kompozitlerin temizliği yapılmaktadır.
* Asansör dış kapılarının ve alandaki demir dubaların temizliği yapılmaktadır.



* Alandaki yangın dolapların ve küllüklerin temizliği yapılmaktadır.
* Göbek merdivenlerin ve yön levhaların temizliği yapılmaktadır.
* Ofis katların ve restaurant bölümlerin otomatla temizliği yapılmaktadır.
* Mescidin halısı ve giriş kepenklerin temizliği yapılmaktadır.
* Havalandırmaların ve rampa aynaların temizliği yapılmaktadır.
* Proje geneli dezenfekte ilaçlaması ve bahçe ilaçlaması 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 |  |  |  |

|  |
| --- |
| **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 Metre Kare** | | **VAR OLAN** | | | **YENİ DİKİLEN** | | **VAR OLAN** | | **YENİ DİKİLEN** | |
| **2-3 ve 5. kat** | **20 Adet** | | **-** | **-** | **-** | | **-** | |
| **TOPLAM** | |  | | |  | |  | | | |
| **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** |  |  | |  | | |