|  |  |
| --- | --- |
| **PROJE ADI** | **OTOPORT** |
| **KONU ve TARİH** | **2020 YILI YILLIK 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, 01.01.2020- 31.12.2020 dönemi yönetim faaliyetleridir.

**Site Yönetimi Organizasyon Şeması;**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ADET** | **DOLU** | **BOŞ** | **DOLU %** | **BOŞ %** |
| **DÜKKAN** | **258** | **220** | **48** | **85%** | **15%** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Kiracı** | **148** |
| **Mülk Sahibi** | **72** |

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

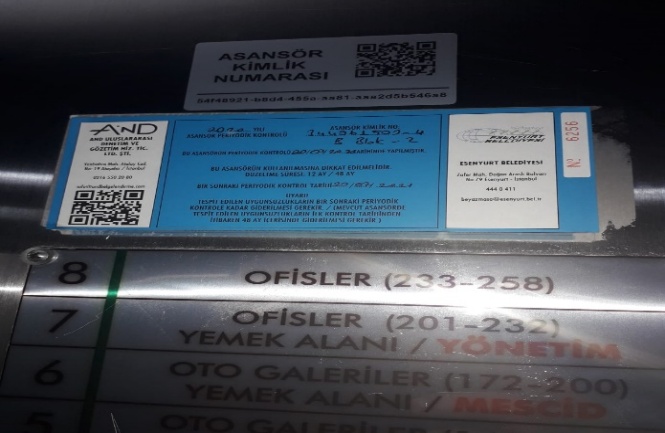
* Aidat borçları 3 ayı geçen maliklerimiz belirlenmekte, SMS ile borç bilgileri ve ödeme yapmaları gerektiği hatırlatılmaktadır, ödeme yapmayanlara yasal uyarı yapılması için avukat aracılığı ile ihtar amaçlı arama yapması sağlanmaktadır.
* Tadilatı süren bağımsız bölümlerin takipleri yapılarak, gerekli 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.
* 11.01.2020 tarihinde Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmış ve 2020 yılı Ana Yapı Temsilciler Kurulu seçimi yapılmıştır.
* 25.02.2020 tarihinde Otoport Otomobil Ticaret Merkezi Ana Yapı Kat Temsilciler Kurulu toplantısı yapılmış ve Yönetim Kurulu seçilmiştir.
* 23.03.2020 tarihinde Otoport Otomobil Ticaret Merkezi Ana Yapı Kat Temsilciler Kurulu telekonferans sistemi ile bağlantı kurulmuş Covid-19 tedbirleri görüşülmüştür.
* Maske, eldiven siparişleri düzeli olarak verilmektedir.
* Personel Covid-19 salgınına karşı bilinçlendirilmiş ve gereken önemleri almaları konusunda her gün hatırlatma yapılmıştır.

Dezenfekte işleminin her gün yapılması sağlanmaktadır.

* Schindler firması ile 2020 yılı için zamsız olmak koşu ile 2 yıllık asansör ve yürüyen merdivenler için bakım sözleşmesi imzalanmıştır.
* Jeneratördeki haberleşme arızası için firmalardan teklif toplanmış ve alımı gerçekleştirilmiştir.
* Proje giriş bölgesinden yasak olduğu halde sürekli araç çıkışı engellemek için çelik kapan konulması için firmalardan teklif toplanmış ve alımı gerçekleştirilmiştir.
* Proje geneli eskiyen dubaların yenilenmesi için firmalardan teklif toplanmış ve alımı gerçekleştirilmiştir.
* Soğutma kulesi ve otomasyon arasındaki haberleşme kartlarında oluşan arızanın giderilmesi için fiyat teklifi alınmış ve alımı gerçekleştirilmiştir.
* 3. Kat girişten 62-63-65 numaralı bağımsız bölümlerin içine gelen su sızıntısını önlemek için yalıtım çalışması yaptırılmıştır.
* Otomasyonda arızalanan 2 adet TV için servis çağırılmış onarımının yapılamayacağı bilgisi alınmış ve yeni TV alımı yapılmıştır.
* 3. Kat girişten 141-142 numaralı bağımsız bölümlerin içine gelen su sızıntısını önlemek için yalıtım çalışması yaptırılmıştır.
* 3. kat girişte ve 4. kat servis alanında oluşan çökmelerin tadilatı yaptırılmıştır.
* 30.09.2020 tarihinde yapılan Ana Yapı Temsilciler Kurulu toplantısında *Yönetim Kuruluna 4.850.000,00 TL. ye kadar Ek Bütçe yetkisinin verilmesine oluşturulacak EK BÜTÇE’nin Aralık ayından başlamak üzere 4 eşit taksit ile toplanmasına karar verilmiştir.*
* 28.10.2020 tarihinde inşai eksiklikler için toplanan teklifler firma yetkilileri satın alma komisyonuna sunum yapmak için toplanmıştır.
* Alınan Ek Bütçe kararı 15.11.2020 tarihinde maliklere taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilmiştir.
* 2021 yılı işletme defteri noterden tasdik ettirilmiştir.
* Firmalarla mutabakat yapılarak 2020 yılı kapanışı 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** |

* Aydınlatmalarının arızalı kontaktörü yenisi ile değiştirilmiştir.
* Bina geneli küllüklerin montajı yapılmıştır.
* Erkek WC arızalı olan geberit onarımları yapılmıştır.
* Mazgal çatlakları kalekim ile doldurularak kapatılmıştır.
* E-5 tarafı kırık yağmur pimaş onarımı yenisi alınarak yapılmıştır.
* Bina genelinde bağımsız bölümlerin telefon ve internet hatlarının iç tesisata kadar bağlantısı yapılıp teslim edilmiştir.
* Seyir camlarının gevşeyen vidaları sıkılaştırılmıştır.
* Asansör iç kabin aydınlatmaları yenileri ile değiştirilmiştir.
* Yaya girişine araç parkını önlemek amacı ile plastik duba montajı yapılmıştır.
* Bina genelinde arızalanan floresan lambaları yenileri ile değiştirilmiştir.
* Arızalanan grup prizler yenileri ile değiştirilmiştir.
*  Tüm el yıkama lavabo giderlerinin temizliği yapılmıştır.
* Demir korkuluk arızası giderilmiştir.
* Lavabo kabin kilidinin onarımı yapılmıştır.
* Ayakları deforme olan lavabo kapılarına yeni ayak yapılarak tekrar montajı yapılmıştır.
* 7. ve 8. kat bay bayan WC duvarları onarımı yapılıp tekrar boya yapılmıştır.
* E-5 tarafı ön cephede zarar gören logar kapağı kaynak ile onarımı yapılıp tekrar montajı yapılmıştır.
* Araç yolu üzerine hız kesici montajı yapılmıştır.
* WC fayans aralarına su kaçaklarını önlemek amacıyla silikon ve derz dolgu yaptırılmıştır.
* Kırılan yağmur gider pimaş boruları sökülüp yeni pimaş boru ile onarımları yapılmıştır.
* Balkon kapılarına sürgülü kilit montajı yapılmıştır.
* Adp panolarındaki jeneratör transfer arızası plc röle ve faz koruma röleleri değiştirilerek arıza giderilmiştir. Ayrıca sistemdeki motorlu şalterlerin nötr bağlantılarını ayırmak için kontaktör ilave edilmiştir.
* 8. kat çatı kısmındaki dilatasyon birleşim yerlerine mebran ile izolasyon çalışması yapılmıştır.
* 8. kat kompozit aralarından su kaçağını önlemek amacıyla silikon ve mebran ile izolasyon çalışması yapılmıştır.
* Soğutma kuleleri yaz mevsimi için eski suları boşaltılıp dip temizliği yapılıp tekrar su dolumu yapılmıştır. Sistem çalışması için hazır duruma getirilmiştir.
* Soğutma kuleleri faaliyete geçmeden önce eksiklikleri tamamlanmış ve bakımı yetkili servis tarafından yapılmıştır.
* Projedeki 8 adet asansör tabanına sağlık açısından sosyal mesafe stickerları yapıştırılmıştır.
* Güven 1 noktası 3 adet çıkış yön levhasına elektrik hattı çekilerek led trafosu ve led montajı yapılmıştır.
* Kırık olan zemine beton dökme işlemi yapılmıştır.
* Yol çökmesi onarımı yapılmıştır. Mazgal için eğim verilmiştir.
* Kepenk kontrolü için kepenk motorundan aşağı sinyal hattı çekilmiş olup güvenlik için anahtarlı buton sistemi uygulanmıştır.
* Proje geneli kullanılan asansörlerin yıllık muayeneleri yaptırılarak uygunluk etiketleri alınmıştır.
* Ters yön uyarı levhalarına led aydınlatma sistemi yapılmıştır.
* Zarar gören demir duba korkuluklarının kaynak yapılarak montajı yapılmıştır.
* Çevre aydınlatma hattı arızası yeni kablo çekilerek giderilmiştir. Montajı yapılmayan direklerin montajı yapılmıştır. Enerji verilerek test edilmiştir. Sorunsuz çalışmaktadır.
* Tahsis alanlarını belirten yerlere plastik duba montajı 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** |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CİHAZ ADI** | **CİHAZ DURUMU** | | **KONTROL** | | **CİHAZIN FAALİYET DURUMU** | |
| **VAR** | **YOK** | **CİHAZIN KONTROL TARİHİ** | **ÇALIŞIYOR** | | **ÇALIŞMIYOR** |
| **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** | |  |

* Tesis içerisinde tadilat çalışması yapan firmalar, dükkanlar ve açık faal olan dükkanların takibi yapılmıştır.
* 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 edilmiş, kepenkli kapılar kapatılmıştır.
* Hava kararma aşamasında gerekli aydınlatmaların açılması sağlanmıştır.
* Çevre aydınlatmaların açma-kapatılma işlemi yapılmıştır.
* Bina içinde çalışan taşeron firmaların çıkışları düzenli olarak kontrol altına alınmıştır.
* Gece boyunca sık sık devriye atılarak çevre ve iç bölümlerin güvenliği kontrol altına alınmıştır.
* Trafik kazası vb. adli olaylarda emniyet birimleri ile temasa geçilerek gerekli yasal işlemlerin yapılması sağlanmıştır.
* Vukuu bulan olaylarla ilgili olarak tutanaklar tutulmakta ve yönetim bilgilendirilmiş ve gereği yapılmıştır.

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

* Sabah saat 09:00-11:00 arasında 3 personel tarafından mıntıka temizliği yapılmaktadır.
* Sabah saat 09:00-11:00 arasında 2 personel tarafından lavabo ve mescit temizliği yapılmaktadır.
* Sabah saat 09:00-11:00 arasında 1 personel tarafından asansör ve yürüyen merdiven temizliği yapılmaktadır.
* Sabah saat 09:00-11:00 arasında 2 personel tarafından 7. ve 8. Ofis katlarının temizliği yapılmaktadır.

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

* 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 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 camlarının temizliği yapılmaktadır.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 Temz. |  |  |  |
| Ortak Alan Cam Korkuluklar | Cam | Nemli Silme |  |  |  |

* Haftada bir Otoport genelinde kompozitlerin silinme işlemi yapılmaktadır.
* Haftada bir Otoport genelinde korkulukların silinme işlemi yapılmaktadır.
* Haftada bir yangın dolaplarının genel temizliği yapılmaktadır.
* Genel küllüklerin ve alandaki yangın dolapların temizliği yapılmıştır.
* Genel göbek merdiven ve siyah taşların temizliği yapılmaktadır.
* Genel rampa aynaların ve yön levhaların temizliği yapılmaktadır.
* Genel kompozitlerin ve demirlerin temizliği yapılmaktadır.
* Genel yangın merdivenlerin ve demirlerin temizliği yapılmıştır.
* Genel ofis katları boruların ve cam önlerinin temizliği yapılmaktadır.
* Genel havalandırmaların ve rampaların duvar tozları alınmıştır.
* Genel WC’lerin ve abdesthanelerin temizliği yapılmaktadır.
* Genel güvenlik mobalarının ve dış mazgalların temizliği yapılmaktadır.
* Genel yangın kapılarının ve asansör dış kapılarının temizliği yapılmaktadır.
* -Genel ofis katları ve yerlerin yıkanması yapılmaktadır.
* Genel B-1 otoparkı ve kazan dairesinin temizliği yapılmaktadır.
* Genel alandaki dubaların ve otoparktaki yangın dolapların temizliği yapılmaktadır.
* Katların binici otomatla temizliği yapılmaktadır.
* Yürüyen merdiven tırnaklarının ve ADP panoların temizliği yapılmaktadır.
* Mescidin halısı ve giriş kepenklerin temizliği yapılmıştır.
* Proje geneli dezenfekte ilaçlaması ve bahçe ilaçlaması yapılmaktadır.

* Peyzaj alanlarının temizliği düzenli olarak 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** | |  | | |  | |  | | | |
| **SULAMA TEMİNİ** | | | | **SULAMA TÜRÜ** | | **OTOMATİK SULAMA TÜRÜ** | | | | | |
| **ŞEBEKE** | **TANKER** | **SONDAJ** | **ELLE** | | **OTOMATİK** | **DAMLA  SULAMA** | **OTOM.-YR. OTOM. FISKIYE** | | | |
|  | **X** |  |  | | **X** |  | **X** | |  | |
| **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** |  |  | |  | | | |