

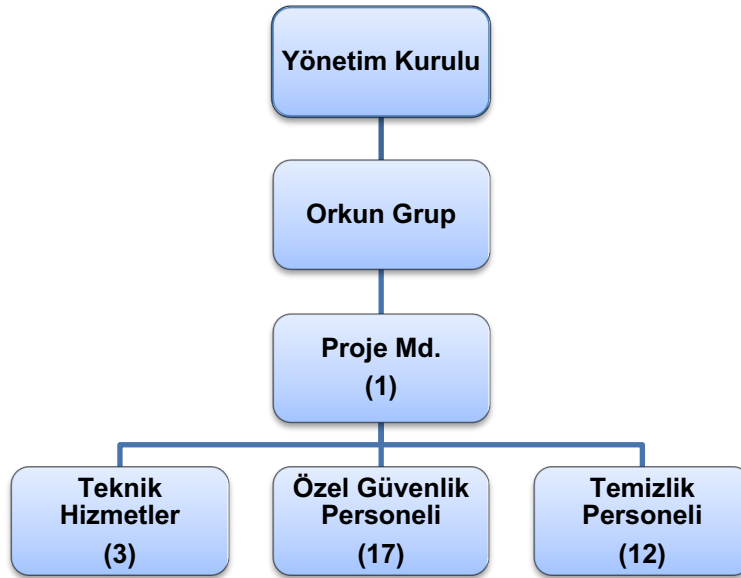
PROJE ADI OTOPORT OTOMOBİL TİCARET MERKEZİ

KONU ve TARİH 2021 YILI ŞUBAT 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, Ocak 2021 dönemi yönetim faaliyetleridir.

Yönetim Organizasyon Şeması;



	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DÜKKAN	258	220	38	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.
- Her ay başında aktif olan bağımsız bölüm maliklerinin cari hesap ekstreleri dağıtılmaktadır.
- Faturalarımızın ödemeleri oluşturulan planlama dâhilinde yapılmaktadır.
- Ruhsat alınabilmesi için İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü ile görüşmeler yapılmaktadır.
- Kaymakamlığa gidilip hıfzıssıhha kararı tedarik edilmiştir.
- Yoğun yağışlardan dolayı zarar gören asansör tamiri için ortak alan sigortası devreye sokulmuştur.
- Otoparklarda yaşanan yoğunluk nedeni ile bariyer konulması gündeme gelmiş olup firmalarla görüşmeye geçilmiştir.

KONU	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE VE ÇÖZÜM
AYLIK FAALİYET RAPORUNU WEB SİTESİNE GİRİLMESİ	X		
TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRLERE 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

- 1 numaralı jeneratör aküleri yenileri ile değiştirilmiştir.



- 2. kat erkek tuvaletinde tıkanan klozet komple sökülüp temizlenip yerine tekrar montajı yapılmıştır.



- 2. kat OTTO Otomotiv arızalı mutfak prizi onarımı yapılmıştır.



- 2. kat Poligon mevkisi tavan kare LED ve projektör arızaları giderilmiştir.



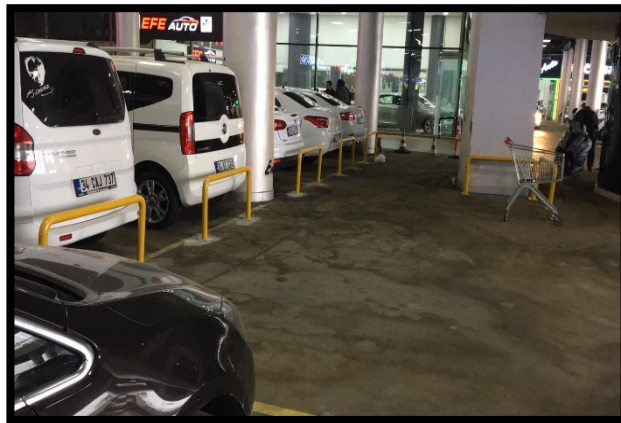
- 3, 4 ve 5. kat tıkanmış olan ortak alan yağmur giderleri kuka ile açtırılmıştır.
- 3. kat B blok erkek WC klozet kapağı onarımı yapılmıştır.



- 3. kat bay WC tıkanan el yıkama lavabo gideri açılmıştır.



- 3. kat göbek etrafı demir dubalar kesilip kaynaklanıp boyalı şekilde montaj yapılmıştır.

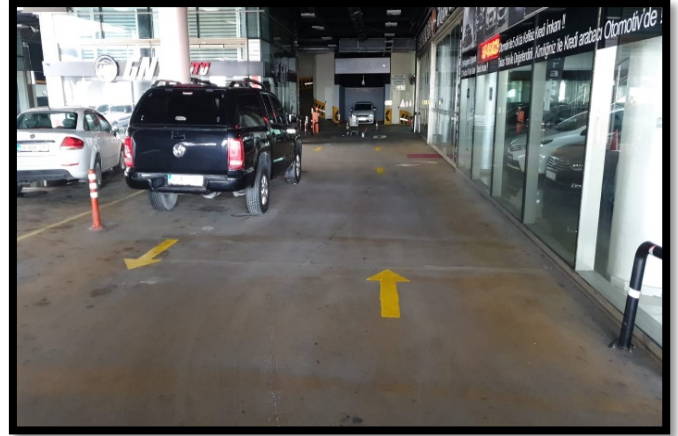


- 3. kat Özer otomotiv internet ve telefon hatları ofis içine kadar bağlantısı yapılmıştır. Çalışır durumda teslim edilmiştir.

- 3. kat Yunus otomotiv tavan arası kırılan pimaş onarımı yapılmıştır.
- 3. kat Yunus otomotiv ofis içi telefon hattı arızası giderilmiştir.



- 4. kat araç yolu üzerine giriş çıkış yönlerini belirten yol çizgileri çizilmiş ve boyanmıştır.



- 4. kat C blok tavandan düşen kablolar sac kanala sabitlenmiştir.



- 4. kat Ross otomotiv köşesi demir duba sağlamlaştırılmıştır.

- 4. kat Seraylar otomotiv arızalı sigorta değişimi yapılmıştır.
- 4. kat Vega otomotiv arızalı tavan spotların değişimi yapılmıştır.



- 5. kat A blok asansör mevkisi küllük yenisi ile değiştirilmiştir.



- 5. kat bay WC tıkanan el yıkama lavabosu açılmıştır.
- 5. kat Civan otomotiv yanan bilgisayar prizleri yenileri ile değiştirilmiştir.



- 5.kat erkek WC klozet kapağı onarımı yapılmıştır.
- 5. kat Eses otomotiv arızalı sigortaları yenileri ile değiştirilmiştir.
- 5.kat orta göbek mevkii kırılan yağmur pimaş hattı onarımı yapılmıştır.



- 6. kat düşen mescid hoparlörü tekrar yerine montaj yapılmıştır.



- 6. kat mescid mermer derzlerinden Ekinci otomotive su gitmesini önlemek için silikon ile müdahale edilmiştir.



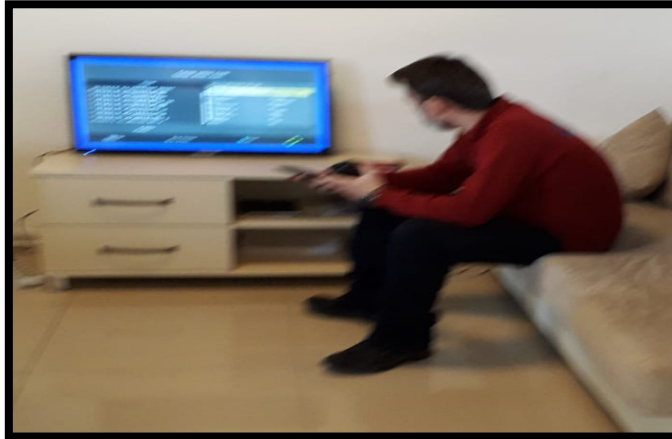
- 6.kat Star kafkas otomotiv arızalı sigortası yenisi ile değiştirilmiştir.



- 7. kat C blok balkon tarafına çıkan kapı mermeri yapıştırılmıştır.



- 7. kat Mali müşavirlik ofisi televizyon bağlantısı yapılmıştır. Çalışır durumda teslim edilmiştir.



- 7. kat Mira otomotiv televizyon kablosu çekilmiş frekans ayarlaması yapıp televizyon çalışır durumda teslim edilmiştir.



- 8. kat A blok havalandırma fanı sürtmeden dolayı aşırı ses yaptığından tel ile sabitlenmiştir.



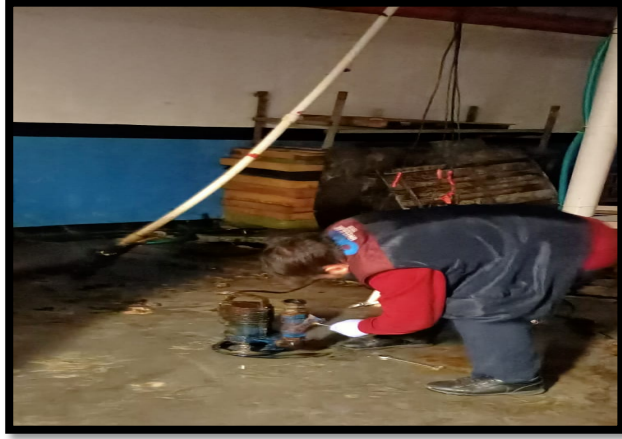
- B blok asansör su aldığı için kapalı konuma getirilmiştir. Onarımı sigortadan firmasından yapılması için gerekli evrak ve tutanaklar teslim edilmiştir.
- Güven 2 bölgesi yangın merdivenine kaynak ile onarım yapılmıştır.



- Güven 2 bölgesi araç yolu üzerindeki mazgal onarımı yapılmıştır.



- Mavi otopark pis su pompaları arıza yapmıştır. Onarımları olmadığı için yenileri ile değiştirilmiştir.



- Otomasyon sistemine bağlı olan ups cihazı akülerinden arıza yapmıştır. Kapalı konuma getirilmiştir. Akülerin değişimi gerekmektedir.



- Proje personel yemekhanesine servis tarafından su arıtma cihazı montajı yapılmıştır.



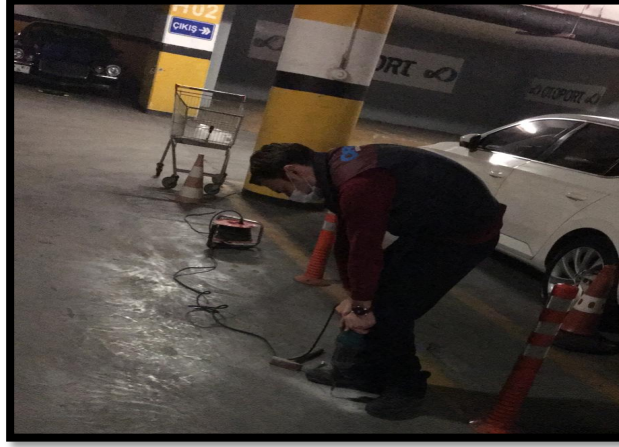
- Sarı otopark yanlış araç parkını önlemek için duba montajı yapılmıştır



- 4.kat Fas otomotiv arızalı trifaze sigortası yenisi ile değiştirilmiştir.



- 4. kat göbek etrafı demir dubalar montaj yapılmıştır.



BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN TÜPÜ KG/SAYI	YANG.DOLA BI SAYISI	ŞAFT DLP.SA Y.
.....	7	258	6	300	123	80	22
SOS.TEŞİS							
OTOPARK	3						
PERSONEL SAYISI			GÖREV YERİ		ÇALIŞMA SAATLERİ	ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAI/ TESİSAT	
BÜTÇELENEEN		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 (INTERKOM)	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 içerisinde dış ve iç mıntikanın 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.
- Yangın merdivenlerinin ve trabzanlarının temizliği yapılmaktadır.



- Dış mazgalların ve aynaların temizliği yapılmaktadır.



- Alandaki korkuluk demirleri ve kompozitlerin temizliği yapılmaktadır.



- Alandaki yangın dolapların ve 7. 8. kat cam önleri temizliği yapılmıştır.



- Asansör dış kapılarının ve küllüklerin temizliği yapılmaktadır.



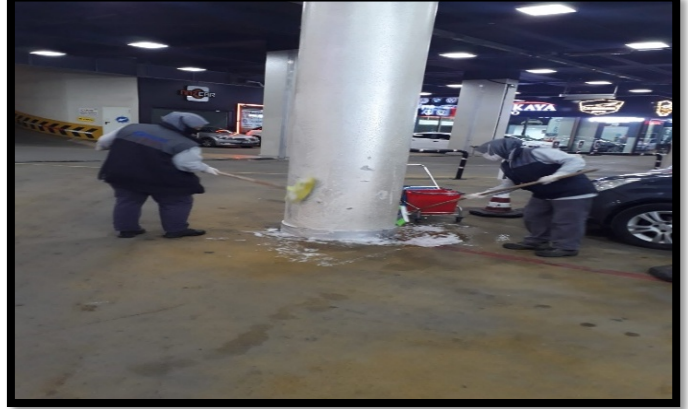
- Göbek merdivenler ve yangın kapılarının temizliği yapılmaktadır.



- B -1 kazan dairesi ve küllüklerin alt kısımları temizliği yapılmaktadır.



- Genel katların yıkaması ve sütun kolonların temizliği yapılmaktadır.



- Güven mobolarının ve aladaki siyah demir dubaların temizliği yapılmaktadır.



PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCİ/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEEN	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				BÜTÇELENEEN	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. FİSKİYE		
	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 YABANI OTLARDAN TEMİZLENMESİ			X					
AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI			X					
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI			X					
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X					
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X					