

VETRO CITY RESIDENCE
2023 YILI FAALİYET RAPORU

ORIKUN
ŞİRKETLER GRUBU

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

İÇİNDEKİLER

1. PROJE TANITIMI
2. SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI
3. İDARİ FAALİYETLER
4. TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER
5. GÜVENLİK FAALİYETLERİ
6. TEMİZLİK FAALİYETLERİ
7. BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

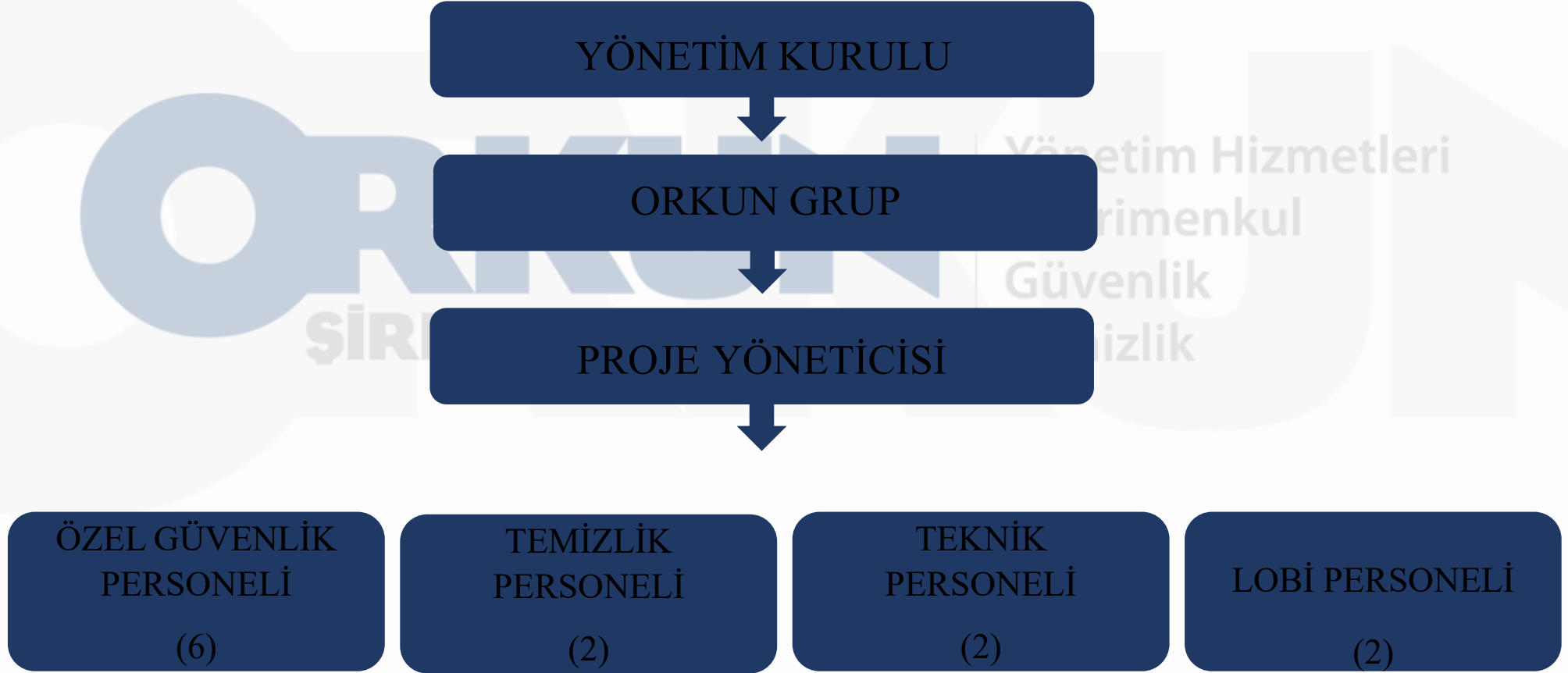
PROJE TANITIMI

Vetro City Residence; İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi'nde bulunan 256 bağımsız bölüme sahip site projesidir. 256 bağımsız bölümünün 245'i konut, 11'i ise dükkândan oluşmaktadır.

	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	245	242	3	99	1
DÜKKAN	11	11	0	100	0
TOPLAM	256	253	3	99	1

KİRACI (KONUT)	185
MÜLK SAHİBİ (KONUT)	60
KİRACI (DÜKKAN)	11

SİTE YÖNETİMİ ORGANİZASYON ŞEMASI



İDARİ FAALİYETLER

YÖNETİM FAALİYETLERİ			
NO	KONUSU	YAPILDI	YAPILMADI
1	AYLIK FAALİYET RAPORUNUN WEB SİTESİNE YÜKLENMESİ	✓	
2	TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ	✓	
3	TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜME ULAŞTIRILMASI	✓	
4	DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVLENMESİ	✓	
5	ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	✓	
6	SAHA KONTROLLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ	✓	

- Binamıza yeni taşınacak daire sakinlerimizden, taşınma öncesinde gerekli olan bilgi ve belgeler dahilinde kayıt formları tanzim edilmektedir. Kiracı/Malik dosyaları oluşturulduktan sonra taşınma işlemleri gerçekleştirilmektedir.
- Borç bakiyesi bulunan sakinlerimiz ile tahsilat planlaması yapılmaktadır.
- Aidat tahsilat planlaması doğrultusunda gereği üzerine yeni yasal takip dosyaları açılmaktadır.
- Yönetim kurulu toplantıları gerçekleştirilmektedir.
- Faturalarımızın ödemeleri oluşturulan planlama dahilinde gerçekleştirilmektedir.

- Bağımsız bölümlerin süzme sayaç fatura paylaşımları gerçekleştirilmekte ve fatura bedelleri ilgili bağımsız bölüm sakinlerimize tebliğ edilmektedir.
- Muhasebe kayıtları günlük işlenmektedir.
- 2023 yılı işletme defteri kapanış ve 2024 yılı işletme defterinin ise noter açılış onayı gerçekleştirilmiştir.
- Yeni dönem yönetim kurulu imza beyannamesi çıkartılmıştır.
- 2023 yılı işletme bütçesi kat maliklerimize tebliğ edilmiştir.
- Yönetim ofisi kullanımını için 1 adet yeni pc alımı yapılmıştır.



Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul

2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir.



Periyodik ortak alan ilaçlama faaliyeti gerçekleştirilmektedir.

TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- Çatıdaki Vetro City ışıklı tabelasındaki harf kablo ve trafo arızaları giderilmiştir.
- Ortak alan ses sistemi anfi arızası giderilmiştir.
- Teknik ofis ve temizlik deposu kapılarının çerçeveleri yenilenmiştir.
- Bb-Lobi iletişimini sağlayan interkom sisteminin arızalı trafosu yenisi ile değiştirilmiştir.



Ortak alan su kaçakları dolayısıyla hasar alan bağımsız bölümlerde tadilat işlemleri gerçekleştirilmiştir.

- Bina geneli zemin eşik çıtalarının hasar kontrolleri gerçekleştirilmiştir.
- Bina geneli yangın çıkış kapılarının hidrolik ayar kontrolleri gerçekleştirilmiştir.
- Asansörlerin yasal denetim faaliyeti gerçekleştirilmiş ve tamamı için mavi etiket uygun görülmüştür.

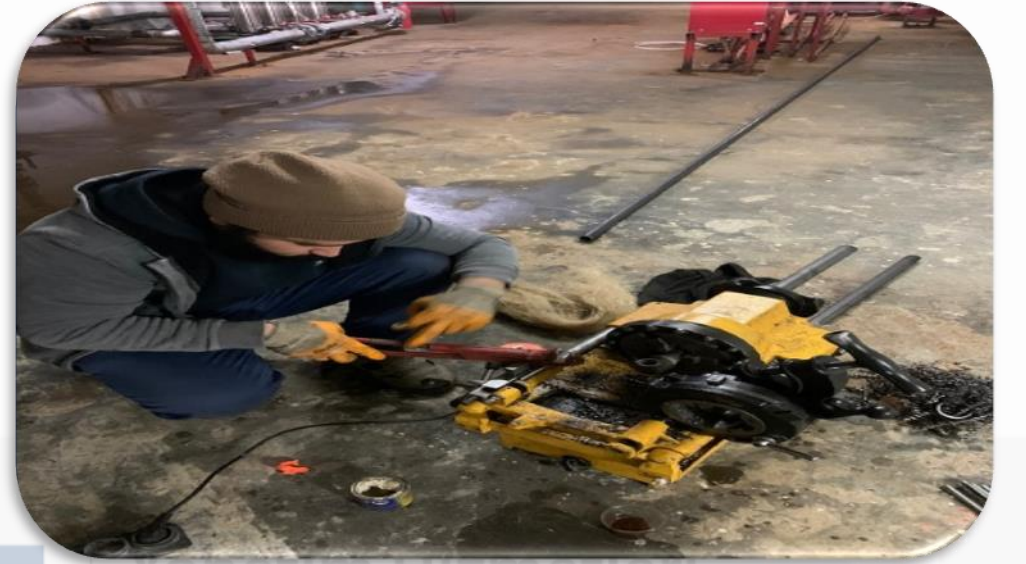


Lobilerin arızalı tavan aydınlatmaları yenilenmiştir.



Elektrik odalarına otomatik söndürme sistemi ile kurulmuştur.

- Elektrik , su ve doğalgaz kurumlarının yetkili personelleri tarafınca gerçekleşen sayaç kontrol işlemlerinde teknik eşlik sağlanmıştır.
- Yangın algılama sistemi revizyon çalışması gerçekleştirilmiştir.
- Elektrik trafo odasındaki arızalı modem yenisi ile değiştirilmiştir.

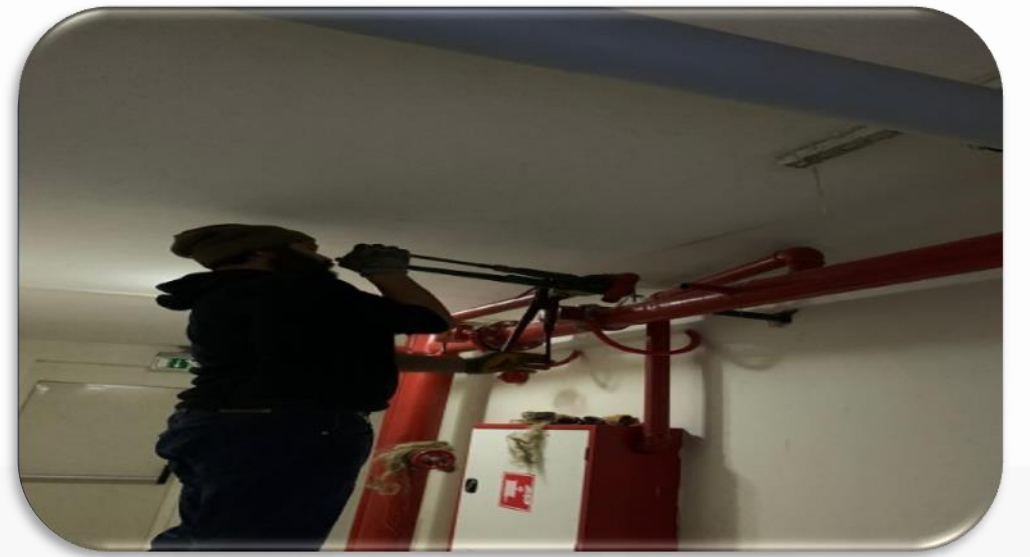


Hidrofor odası otomatik söndürme sistemine 4 adet spring sistemi ilave edilmiştir.



Kamera Sistemi revizyon çalışması gerçekleştirilmiştir.

- Bina geneli uyarı levhalarının hasar kontrolleri gerçekleştirilmiştir.
- Hidrofor odası kapı üzerindeki boşluklar dayanıklı malzeme ile yalıtılmıştır.
- B blok lobide kamera görüntü aktarımında kullanılan hdmı çoklayıcı değişimi gerçekleştirilmiştir.



Yangın mekanik sistemindeki arızalı 4 adet test drenaj vanası yenileri ile değiştirilmiştir.



Ortak alanda değişen şaft kapaklarının çevresi boyanmıştır.



B Blok giriş alanı zemin altından izolasyon çalışması gerçekleştirilmiştir.



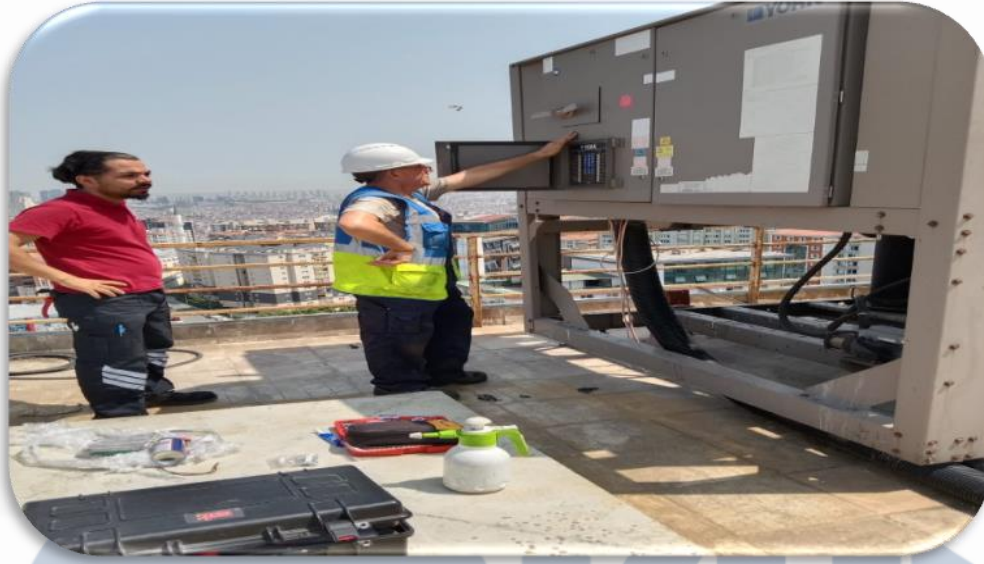
Soğutma Sisteminin majör bakımları gerçekleştirilmiştir.



Lobilerin hava sıcaklık derecesini sabitlemek amacı ile blok girişlerine 2.fotoselli kapı montajı gerçekleştirilmiştir.



Isıtma sistemi 2 nolu kazanın arızalı servo motoru yenisi ile değiştirilmiştir.



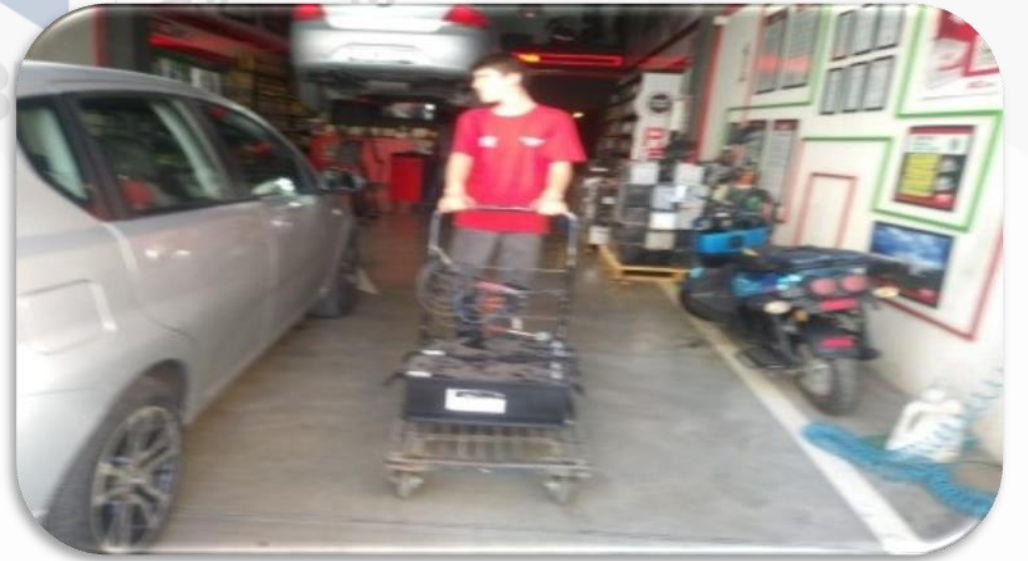
Soğutma Sistemi periyodik bakım faaliyetleri gerçekleştirilmiştir.



İçme suyu arıtma cihazının periyodik filtre değişimi gerçekleştirilmiştir.



Süre aşımına uğrayan bb elektrik sayaçlarının değişimi gerçekleştirilmiştir.



Gereği üzerine jeneratörlere 4 adet yeni akü alımı yapılmıştır.



Çatı izolasyon çalışma planlaması kapsamında çatıdaki saç levha ve profil sökme işlemleri tamamlanmış ve vinç ile dışarı çıkartılmıştır.



3-4 kat aralığındaki şaft su kaçağına teknik müdahalede bulunulmuştur.



Asansörlerin aylık bakım faaliyeti gerçekleştirilmiştir.



Isıtma Sistemi dönüş suyu hattı boru değişimi gerçekleştirilmiştir.



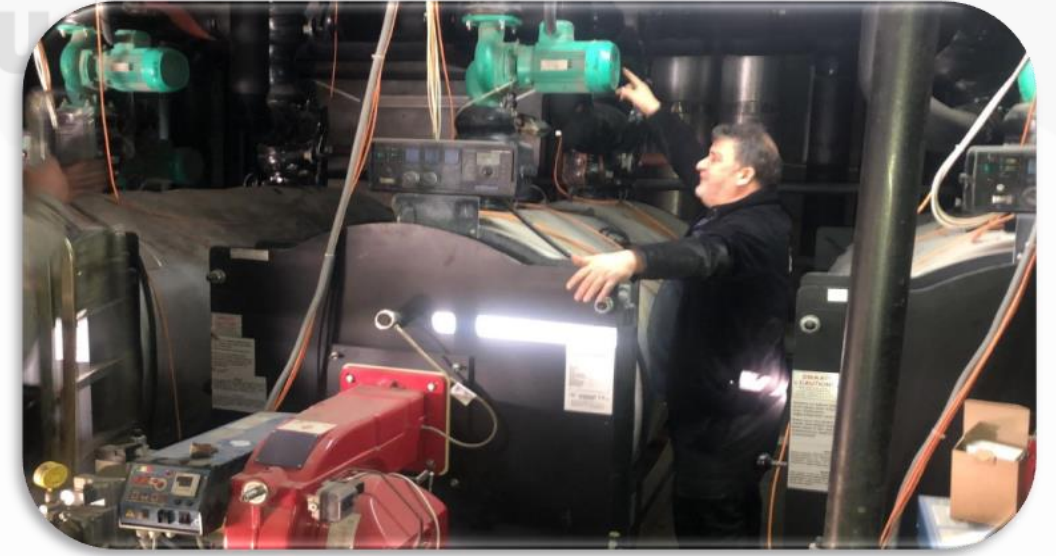
Kazan sistemi periyodik kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



Bina giriş fotoselli kapılarının periyodik kontrolleri sağlanmıştır.



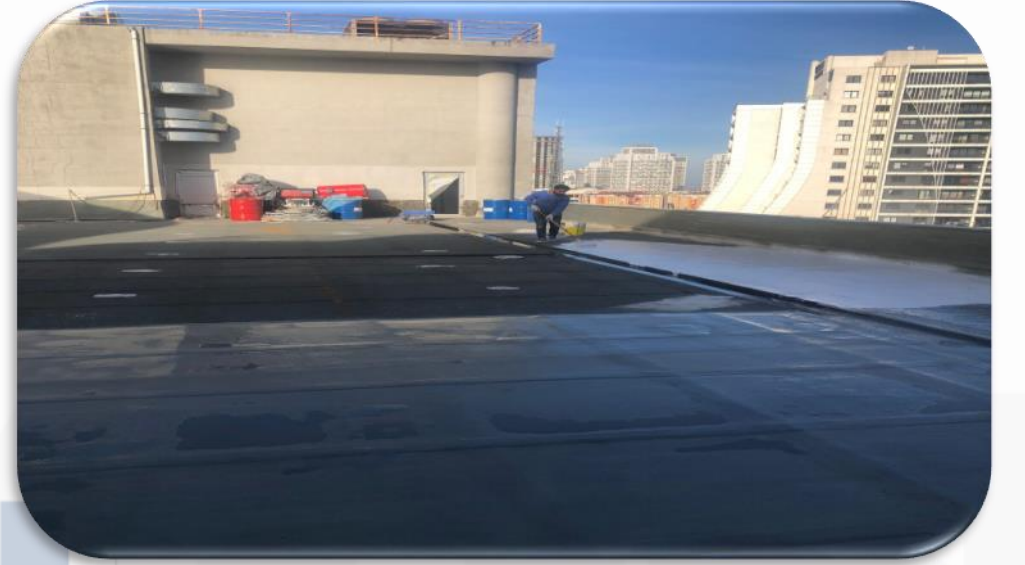
Uydu sistemi periyodik kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



Isıtma Sistemi pompa arızası giderilmiştir.



A Blok yük asansörü lobi kat çıkışındaki kırılan kapı camı yenisi ile değiştirilmiştir.



Çatı zemin izolasyon çalışması gerçekleştirilmiştir.



A Blok yük asansörü lobi kat çıkış alanına koruma bariyeri monte edilmiştir.



Bina giriş holü hava izolasyonu sağlanmıştır.

GÜVENLİK FAALİYETLERİ

CİHAZ ADI	DURUMU		KONTROL TARİHİ	FAALİYET DURUMU	
	VAR	YOK		AKTİF	PASİF
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	X			X	
BARIYER SİSTEMİ	X			X	
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)	X			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 GÜVENLİK firması tarafından toplam 6 (altı) kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 2(iki) kişi, gece 2(iki) kişi olacak şekilde sağlanmaktadır. 2(iki) lobi danışma personeli ile toplam 8(sekiz) personel ile Güvenlik-Gözetim hizmeti verilmektedir.

➤ 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaktadır.

➤ Periyodik gece proje denetim faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

➤ Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik personeli tarafından takip edilmekte ve taşınma işlemlerinde gerekli tüm tedbirler alınmaktadır.



TEMİZLİK FAALİYETLERİ

ALAN	CİNS	İŞLEM	GÜNLÜK	AYLIK	HAFTALIK
DIŞ ALAN SERT ZEMİN	TAŞ	SÜPÜRME			
DIŞ ALAN EKİLİ ALAN	BİTKİ	ÇÖP TOPLAMA			
DIŞ ALAN ÇÖP KOVALARI	METAL	BOŞALTILMASI			
DIŞ ALAN ÇÖP KOVALARI	METAL	YIKAMA			
DIŞ ALAN ÇÖP KONTEYNER	PLASTİK	YIKAMA			
DIŞ ALAN AYDINLATMALARI	LAMBALAR	NEMLİ SİLME			
DIŞ ALAN YÜRÜME YOLLARI	TAŞ	YIKAMA			
TEKNİK HACİMLER		NEMLİ SİLME ZEMİN			
DIŞ ALAN YOL KENARLARI	IZGARALAR	YIKAMA			
DIŞ ALAN YOL KENARLARI	KAMERALAR	NEMLİ SİLME			
KAT HOLLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
YANGIN MERDİVENLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
SERVİS MERDİVENLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
ÇÖP TOPLAMA					
ASANSÖRLER	KABİN TEMİZLİĞİ	NEMLİ SİLME, ZEMİN TEMİZ			
ORTAK ALAN CAM YÜZEYLER	CAM	NEMLİ SİLME			

- Temizlik planlaması kapsamında temizlik hizmeti yürütülmektedir.
- Temizlik departmanında kullanılmak üzere çamaşır makinesi alımı yapılmıştır.
- B Blok lobi kullanımını için yeni kıvrıcık paspas alınmıştır.
- İç ve dış mekan bitkilerin periyodik bakımları gerçekleştirilmiştir.



-4 Kapalı otopark katında bulunan aksiyel fan alanı temizlenmiştir.



Binamızın dış cephe cam temizlik faaliyeti gerçekleştirilmiştir.

ORKUN

ŞİRKETLER GRUBU



Çatı hurda kaldırma işlemi sonrası çatı moloz temizliği gerçekleştirilmiştir.



Kapalı otopark katlarının detaylı temizliği gerçekleştirilmiştir.