



VETRO CITY RESIDENCE
2025 YILI FAALİYET RAPORU

ORKUN
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

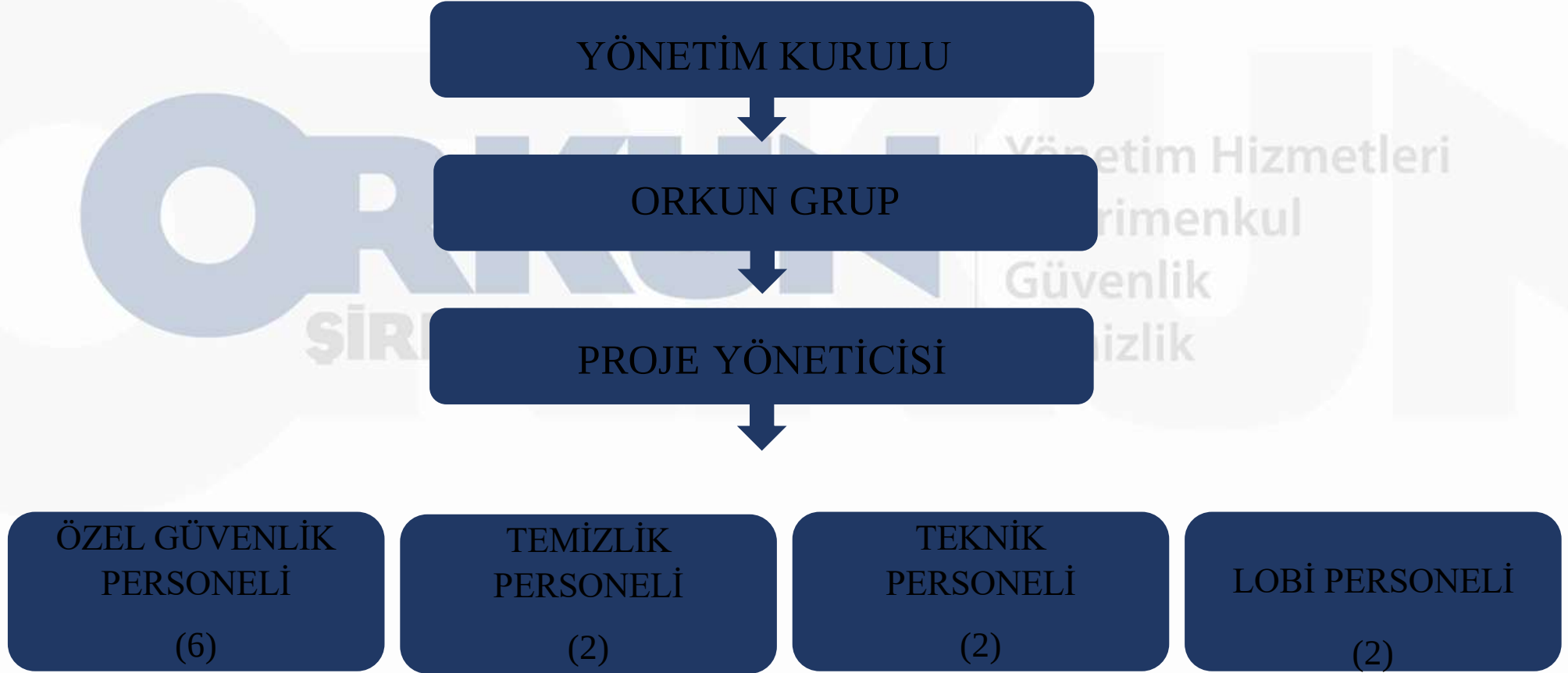
PROJE TANITIMI

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.
- Dönemsel daire sakini bilgilendirme duyuruları hazırlanmış ve duyuru panolarına asılmıştır.
- 2025 yılı işletme bütçesi tebliğ işlemleri gerçekleştirilmiştir.
- 2026 yılı işletme defteri noter açılış onayı gerçekleştirilmiştir.
- Olağan Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir.



Periyodik ortak alan ilaçlama faaliyeti gerçekleştirilmiştir.

SİREKLİ TÜKETİM GİDERLERİ		181.000 ₺
Yakıt	171.000 ₺	
Su	1.000 ₺	
Doğalgaz (Çiğdem Aksoy)	1 ₺	
Araba Kirası	7.000 ₺	
SABİT VE DEĞİŞKEN GİDERLER		218.000 ₺
Akarsu'da Periyodik Bakım (6 adet)	18.120 ₺	
Akarsu'da Periyodik Bakım (4 adet)	8.000 ₺	
Doğalgaz, Yangın, Periyodik Periyodik Bakım	4.275 ₺	
Yakıt, Akarsu'da Sistem Periyodik Bakım	3.000 ₺	
Yakıt, Yakıt Sistem	750 ₺	
Çocuk, Motosiklet, Barut Malzemesi	7.500 ₺	
Bulaş, Bakım ve Onarım	7.500 ₺	
Kıyafet	4.500 ₺	
Çiğdem Periyodik Bakım	1.500 ₺	
Yakıt, Periyodik Bakım (Barut, Akar, Bakır, vb.)	350 ₺	
Periyodik Bakım	6.000 ₺	
Yakıt, Yakıt ve Motosiklet	2.450 ₺	
Yakıt, Çiğdem Periyodik	27.750 ₺	
Çocuk, Akar, Bakır	55.500 ₺	
Yakıt, Yakıt Sistem	12.000 ₺	
Yakıt, Yakıt, Su, Sistemler ve Çiğdem Sistem Bakım	18.000 ₺	
Su, Çiğdem Periyodik	400 ₺	
Yakıt, Bakır, Çiğdem Sistem	4.000 ₺	
Yakıt, Bakır, Çiğdem Sistem	22.500 ₺	
Yakıt, Bakır, Çiğdem Sistem	200 ₺	
Yakıt, Bakır, Çiğdem Sistem	2.000 ₺	
Yakıt, Bakır, Çiğdem Sistem	2.000 ₺	
Yakıt, Bakır, Çiğdem Sistem	2.000 ₺	
ÇEŞİTLİ GİDERLER		16.500 ₺
Araba Kirası	1.500 ₺	
Su, Çiğdem	1.500 ₺	
Yakıt ve Çiğdem Sistem	500 ₺	
Yakıt, Yakıt, Çiğdem	450 ₺	
Yakıt, Yakıt, Çiğdem	750 ₺	
Yakıt, Yakıt, Çiğdem	300 ₺	
Yakıt, Yakıt, Çiğdem	1.500 ₺	
Yakıt, Yakıt, Çiğdem	4.500 ₺	
GENEL TOPLAM		1.382.871 ₺

2025 yılı Tahmini İşletme Bütçesi oluşturulmuştur.

TEKNİK&İNŞAİ FAALİYETLER

- Türk Telekom, Superonline ve İnternet kutusu yetkili personelleri tarafınca gerçekleşen bağlantı kontrollerinde teknik eşlik sağlanmıştır.
- Elektrikli araç şarj istasyon kurulumuna ilişkin firmalar ile keşif görüşmeleri gerçekleştirilmiştir.
- Güvenlik kabini elektrik panosu arızası giderilmiştir.
- Asansör kuyu aydınlatmaları değiştirilmiştir.
- Kapalı otopark girişi PTS kablosu yenilenmiştir.



Yangın algılama sistemi kontrolleri sağlanmış , kablo kopukluğu arızaları giderilmiş ve arızalı parçalar değiştirilmiştir.

- Personel yemekhanesinde kullanılan su arıtma cihazının periyodik filtre değişimi gerçekleştirilmiştir.
- Kapalı otopark yağmur drenaj hattı kontrolleri sağlanmıştır.
- Jet fan ve havalandırma kontrolleri gerçekleştirilmiştir.
- Otopark çıkış kapıları boyanmıştır.
- Çatı katındaki ışıklı Vetro City tabelasının arızalı ledleri değiştirilmiştir.



Jeneratörlerin periyodik bakımları gerçekleştirilmiştir.



Kullanım suyu depo temizliği gerçekleştirilmiştir.

- Elektrik , su ve doğalgaz kurumlarının yetkili personelleri tarafınca gerçekleşen sayaç kontrol işlemlerinde teknik eşlik sağlanmıştır.
- Zemin temizleme otomatı tekerlek arızası giderilmiştir.
- A Blok yük asansörü makas değişimi gerçekleştirilmiştir.
- Bina geneli elektrik odalarının kapı kilit kontrolleri gerçekleştirilmiş ve arızalı olanlar yenileri ile değiştirilmiştir.
- A Blok sağ asansör kırılan aynası yenisi ile değiştirilmiştir.
- Çatı izolasyon onarımları tamamlanmıştır.



Bina geneli acil çıkış kapılarının hasar kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



Jeneratörlerin su vanaları değiştirilmiştir.

- Bağımsız bölümlerin teknik servis talepleri karşılanmıştır.
- Ortak alanda kullanılan çöp kovaları onarılmıştır.
- Elektrik ana dağıtım panosu FM 200 otomatik yangın söndürme sistem kurulumu öncesinde ilgili alandaki izolasyon eksiklikleri tamamlanmıştır.
- Güvenlik kulübesi güneşlik montajı yapılmıştır.
- -1 otopark drenaj hattı yenilenmiştir.
- Çatı drenaj hattı onarımı ve izolasyonu yapılmıştır.



Kamera sistemi periyodik kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



Uydu sistemi periyodik kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



Güvenlik kabini klima periyodik kontrol ve bakımları gerçekleştirilmiştir.



-4 kuyu yağmur suyu dalgıç pompasının tamiri sonrasında kontrolleri sağlanmış ve montajı gerçekleştirilmiştir.



Yangın merdivenlerindeki sigara içilmez uyarı levhaları yenilenmiştir.



Soğutma Sistemi açılış ve kapanış bakımları gerçekleştirilmiştir.



Personel yemekhanesi mutfak dolapları yenilenmiştir.



A Blok yük asansörü makas ve kaşık kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



Soğutma sisteminin arızalı olan 2 adet sensör ve 1 adet hava alma purjörü yenileri ile değiştirilmiştir.



Elektrik ana dağıtım pano odası FM 200 otomatik yangın söndürme sistemi kurulumu tamamlanmıştır.



-2 Kapalı otopark pimaş çatlağına teknik müdahalede bulunulmuştur.



Arızalı asansör kat göstergelerinin kontrolleri sağlanmış ve arızalı olanlar yenileri ile değiştirilmiştir.



Otopark girişi, demir mazgallarda ses yalıtımı yapılmıştır.



Asansörlerin aylık bakım faaliyetleri gerçekleştirilmiştir.



1 nolu Hidrofor arızaları giderilmiş, montajı yapılmıştır.



A Lobiye network 16 lık dağıtıcı switch takılmıştır.



Bb lerin aylık sayaç okuma işlemleri gerçekleştirilmiştir.



A blok sağ asansör kontaktörü yenisi ile değiştirilmiştir.



B Blok sağ asansör inverter fanları değiştirilmiştir.



Bb ısı sayaçlarının muayene işlemleri gerçekleştirilmiştir.



Otopark çıkışı kapı üstü, su sızıntısını önlemek amacıyla betopan ile kapatılmış, izolasyonu yapılmıştır.



1.Ve 4.kat tesisat su kaçaklarına teknik müdahalede bulunulmuştur.



B Blok sağ asansör 2 adet akü değişimi yapılmıştır.



Isıtma sistemi kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



Asansör yıllık periyodik muayene TSE yetkilileri tarafından yapılmıştır.



Asansör kabin içi aydınlatmaları yenilenmiştir.



- 4 hidrofor odasına karot ile havalandırma deliği açılmış ve havalandırma borusu takılmıştır.



Çatıda lokal izolasyon çalışması gerçekleştirilmiştir.



Açık otopark zemin boşluklarına beton uygulaması gerçekleştirilmiştir.



Hidrofor sistemi genleşme tankı mebran değişimi gerçekleştirilmiştir.

GÜVENLİK FAALİYETLERİ

CİHAZ ADI	DURUMU		KONTROL TARİHİ	FAALİYET DURUMU	
	VAR	YOK		AKTİF	PASİF
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	X		Gayrimenkul	X	
BARİYER SİSTEMİ	X		Güvenlik	X	
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)	X		Temizlik	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 toplam 6 (altı) kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 2(iki) kişi, gece 2(iki) kişi olacak şekilde sağlanmaktadır. 2(İki) lobi danışma personeli ile toplam 8(sekiz) personel ile Güvenlik-Gözetim hizmeti verilmektedir.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları gerçekleştirilmektedir.
- 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.
- Çatı gider oluklarının temizliği gerçekleştirilmiştir.
- Kapalı otopark zemin temizliği gerçekleştirilmiştir.



Dış cephe cam temizliği gerçekleştirilmiştir.



Sistem odalarının detaylı temizliği gerçekleştirilmiştir.