

PROJE ADI	VETRO CITY RESİDENCE
KONU ve TARİH	2017 OCAK AYI FAALİYET RAPORU

1. SİTE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, ORGANİZASYON ŞEMASI

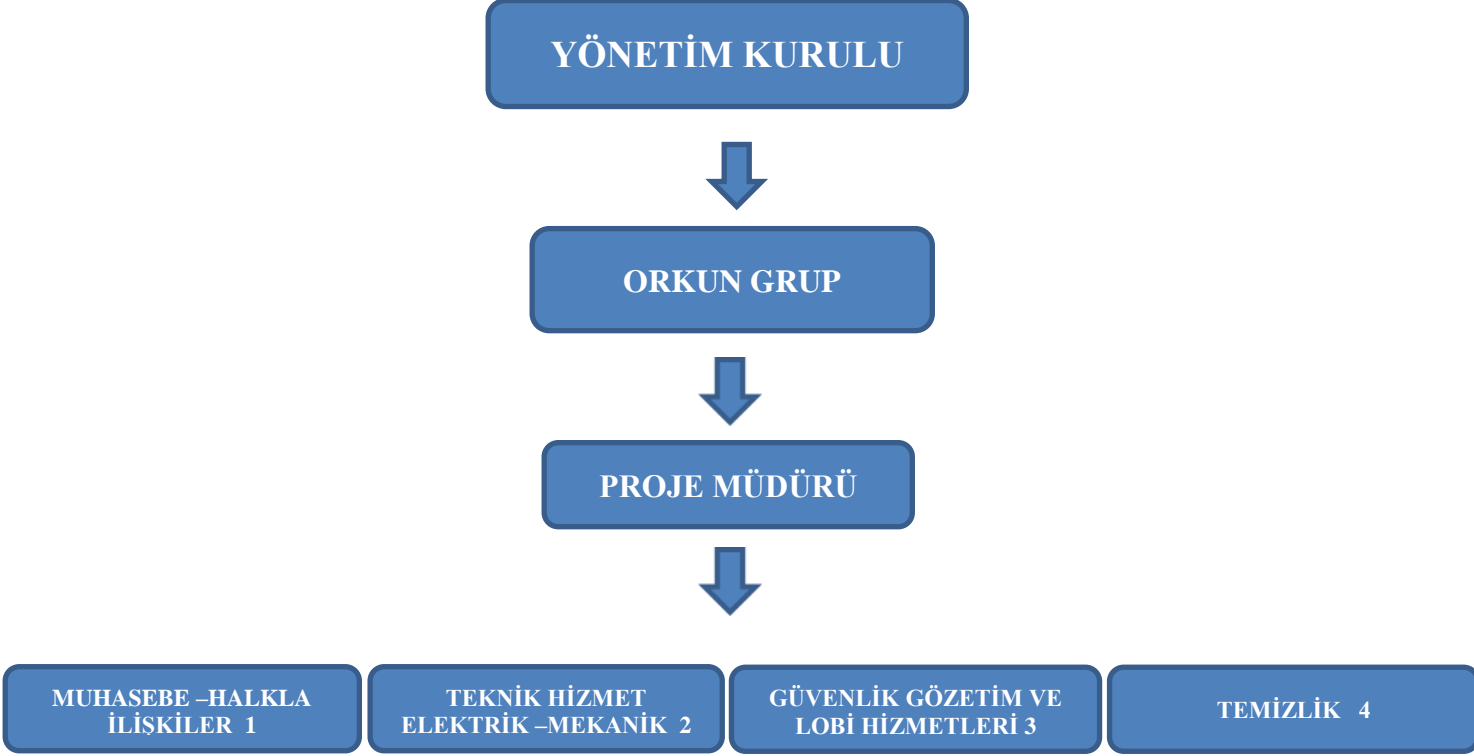
İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi 1992 Sokak 1239 ada 16. parsel olarak kayıtlı üzerinde kurulu tekbir toplu yapı niteliğinde inşa edilmiş VETROCITY RESIDENCE olarak adlandırılan toplam (256) adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Yönetim Kurulu Üyeleri;

- Ali KUL
- Selim ÇAPOĞLU
- İlkan KUL

2015	TOPLAM	OTURAN MALİK	OTURAN KİRACI	TOPLAM OTURAN	BOŞ DAİRE DÜKKAN
A-B BLOK	245	75	119	194	51
DÜKKAN	11	1	10	11	-
TOPLAM	256	76	129	205 (% 80)	51

Projemizin doluluk oranı % 80 dir.

Site Yönetimi Organizasyon Şeması**2. YÖNETİM KURULU KARARLARI**

- 09.01.2017 Tarihli 2017/01 Karar: İşletme Bütçesi Gider Dağılım Paylaşım Esasları
- 09.01.2017 Tarihli 2017/02 Karar: Yedek Akçe Fonu Oluşturulması
- 09.01.2017 Tarihli 2017/03 Karar: Ek Bütçe Paylaştırılması

3. İDARİ FAALİYETLER

- Bir proje müdürü, bir muhasebe sorumlusu ve bir resepsiyon görevlisi olarak üç kişi çalışılmaktadır.
- 2017 Bütçesi 2016 gerçekleşen giderler üzerinden reel olarak yönetim planı ve KMK hükümlerine göre yeniden hazırlanmıştır. Kat irtifak listeleri tapudan alınmış, malik güncellemeleri yapılmış, 2017 işletme bütçeleri tüm kat maliklerine iadeli taahhütlü postaya verilmiştir. Tekrar oturan kiracı ve maliklere elden işletme bütçeleri imza mukabili tebliğ edilmeye çalışılmıştır. Dairesinde olmayan malik veya kiracılara dağıtım tekrarlanmaktadır.

- Vetro City Residence iskânı çıkmıştır. Buna müteakip kat mülkiyeti tapuları çıkartılmıştır. Aidat, yedek akçe fonu ve ek bütçe borçlarını ödemiş ve borcu bulunmayan maliklerimize kat mülkiyeti tapuları teslim edilecektir.
- Kar yağışının aşırı olması sebebi ile depoda kar tuzu azalmış bu nedenle "SR Tuz" dan % 33 oranında özel iskonto ile 2000 kg. tuz alımı yapılmıştır.

4. TEKNİK FAALİYETLER

- Bir Elektrik, bir mekanik teknik personel ile 2 kişi hizmet vermektedir. Kış aylarında ısıtma kazanlarının açılış ve kapanışları nedeni ile hafta içi bir personel 08:00 17:00 saatleri arasında, diğer personel 10:00 – 19:00 saatleri arasında; Cumartesi günü bir personel 08:00 – 13:00 diğeri 13:00 – 19:00 saatleri arası çalışmaktadır.
- Kelebek Mobilya'nın su şaftından dükkana su sızıntısı tespiti yapılmış, yukarıdan ve dükkan içinden tüm borular sökülüp yeniden eğim verilip takılmıştır.
- Kamera sistemlerinin aşamalı olarak görüntüleri kaybolmuş ve kayıt alınamaz duruma geldi. Tespit ve aşamalar:
 - a) Kamera ve kayıt cihazları kontrol edilmiştir.
 - b) Arızalı kameraların tespiti kurulum yapan Fescom firmasından servis çağırılarak yaptırılmıştır.
 - c) 8 Ad. arızalı kameralar Fescom firmasına teslim edilmiş arıza tespiti ve fiyat teklifi istenmiştir.
 - d) Kameraları besleyen UPS güç kaynağının görevini yapmadığı tespit edilmiş Delta UPS firması çağırılmıştır. UPS nin akülerinin bitmiş olduğu görülmüş yenileri için fiyat teklifi istenmiştir. Akülerin fiyatları dışarıda daha uygun bulunmuş ve ayrıca satın alınıp yine Delta UPS firmasına garanti kapsamında taktırılmıştır.
 - e) Kameralardan görüntü alınmadı ve paralel bağlı üç adaptörden ilkinin yanık olduğu tespit edilmiş, adaptör değiştirilmiştir.
 - f) NVR kayıt cihazının içinde bulunan 8 adet 2 TB.lık harici hard disklerin de yandığını tespit etmiştir. Geçici olarak cihazın içine 2 saat kayıt yapabilen hard disk konulmuş ve NVR cihazının sağlam ve kayıt yaptığı kamera görüntülerinin alındığı

görülmüştür. 8 adet Yeni hard disk siparişi verilmiş 10.01.2017 günü yeni hard diskler takılmış ve kayıt alınmaya başlanmıştır.

Tüm bu arızaların kaynağı; Aralık ayı içinde aşırı elektriklerin kesilmesi jeneratörün devreye girerken deşarj yapıp yüksek voltajla elektrik göndermesi sonucu UPS nin ana kartını yakmasından kaynaklanmaktadır.

- -1.kat ve A lobinin elektrik sigortalarının aşırı atması sonucu sigortası ve hattın kablosu değiştirilmiştir.
- Arızalı bulunan elektrikli ısıtıcıların rezistanları teknik personelimiz tarafından tamir edilmiştir.
- 3, 4 ve 5. katların ortak su basınç düşürücüleri patlamış ve yenileriyle değiştirilmiştir.
- Çatıda ve 7. katta bulunan VETRO CITY RESIDENCE tabelalarında elektrik arızaları giderilmiştir.
- GTS Asansör bakım sözleşme süresi dolduğundan dolayı pazarlık yapıp fiyat iskontolu olarak yenilenmiştir. Aylık periyodik bakımlar asansör yönetmeliği gereği rutin olarak yaptırılmaktadır.
- Garaj girişinde ve rampalarında ihtiyaç duyulan eksik aynalar tamamlanmıştır.

5. GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından 3 Özel Güvenlik Amiri, 6 Özel Güvenlik Personeli ve 1 lobi personeli olmak üzere toplam on kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 4 kişi, gece 3 kişi olacak şekilde sağlanmaktadır.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaktadır.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik amiri tarafından takip edilmekte, sadece taşıma için tüm tedbirler alınmaktadır.
- Ayrıca Güvenlik Personellerine, Orkun Güvenlik firması tarafından;
 - a. Hizmet esnasında davranış şekilleri,
 - b. Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
 - c. Telefon ile konuşma kuralları,
 - d. Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
 - e. Kılık, kıyafet, teçhizat,

f. Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım

Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir

6. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

Temizlik ekibi;

Yaklaşık bir aydır 3 temizlik görevlisi ile çalışılmış olup, 23.12.2016 tarihinde bir bayan personel istihdam edilip 4 Temizlik personeli ile temizlik hizmeti verilmektedir.

Temizlik Programı

- a. Yangın çıkış kapılarının, katlarındaki kameraların ve yangın butonlarının silinmesi,
- b. Ortak alan havalandırmalarının silinmesi,
- c. Dış aydınlatmaların temizliği,
- d. Yangın merdivenlerinin kazınması ve temizlenmesi işlemleri
- e. Yangın koridorlarının kazınması ve temizlenmesi işlemleri,
- f. Dış çevre temizliği işlemleri,
- g. Peyzaj alanının temizliği işlemleri,
- h. Otopark temizliği işlemleri yapılmış giderlerin kontrolü
- i. Merdiven korkulukları temizlenmesi
- j. Yangın kapıları ile şaft kapaklarının temizlenmesi işlemleri,
- k. Yağmurdan kaynaklı terasta biriken suların vakum makinesi ile temizlenmesi.
- l. Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırılması
- m. Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.
- n. Asansör makine dairesi temizliği (m ve n maddeleri teknik personel iştiraki ile yapılmaktadır.)

İlaveten zemin cilalama makinesi ile katlar cilalanmaktadır.