

<b>PROJE ADI</b>	VETRO CITY RESİDENCE
<b>KONU ve TARİH</b>	<b>2015-2016 ve 2017 OCAK-ŞUBAT AYLARI FAALİYET RAPORU</b>

## 1.GİRİŞ

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

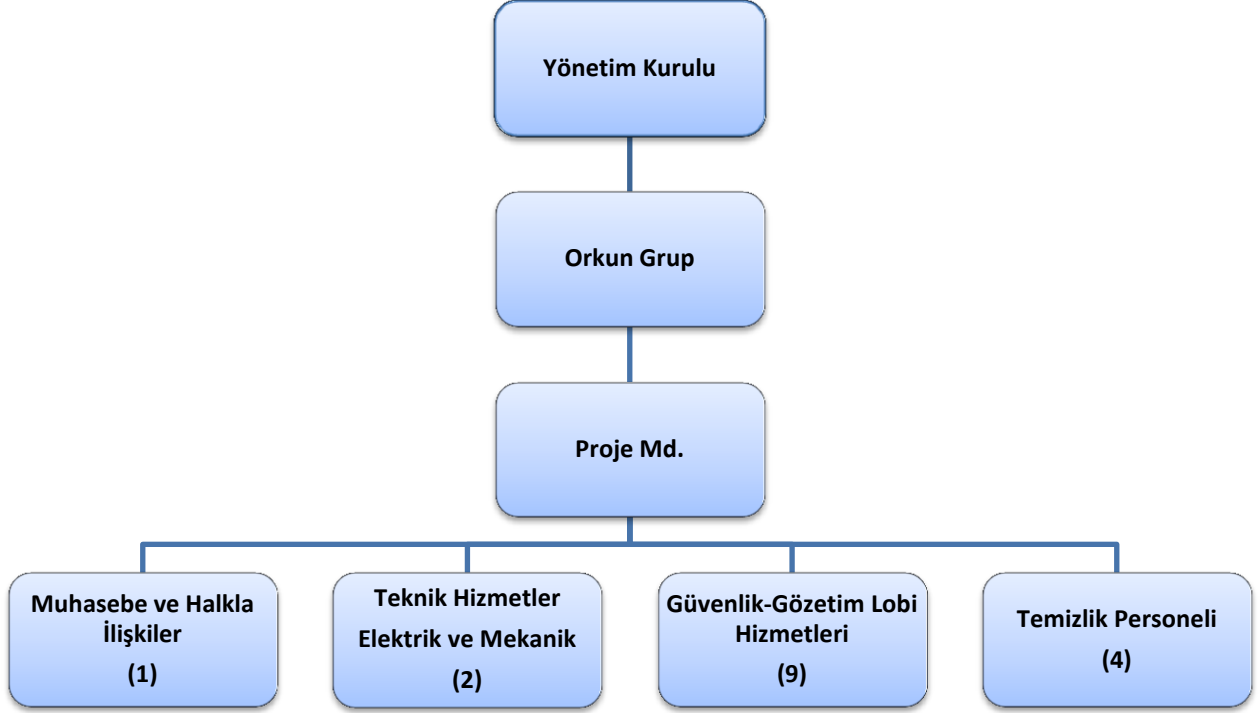
### Yönetim Kurulu Üyeleri;

- Ali KUL
- Selim ÇAPOĞLU
- İlkan KUL

2017	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 % 73,8 dir.**

## Site Yönetimi Organizasyon Şeması



## 2. İDARİ FAALİYETLER

- Bina geneli etüt yapılmış, eksikler ve hatalar resimlenerek haftalık veya aylık olarak inşaat firmasına sunulmuştur.
- Dış cephe boyama işlemi tekrar yaptırılmıştır.
- Kapı önlerine ve yangın merdivenlerine, yangın veya acil bir durumda tehlike oluşturacağı ve müdahaleyi geciktireceği için her türlü malzeme konulmasının yasak olduğu ile ilgili duyuru ve bilgilendirmeler yapılmıştır.
- Kiraya verilen dükkânların elektrik –su bağlantılarına yön verilmiş ve atık su gideri güzergâhları belirtilmiştir.
- Otoparklarda sivrisinek ve haşereye karşı periyodik ilaçlama kontrolleri yapılmaktadır.

- Çatı izolasyonu yaptırılmıştır.



- 2017 İşletme Bütçesi, 2016 yılı 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 gönderilmek üzere 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.
- E5 girişi araçların rahat giriş yapmasına uygun hale getirilmiştir.



- Otopark girişinin betonla izolasyonu yaptırılmıştır.



- Kamera sistemleri aktif hale getirilmiştir.
- Haziran 2016 İtibariyle Ortak Alan sigortası yapılmıştır.
- 26 Aralık 2015 günü 15:00' da VetroCity Yıllık Malik Bilgilendirme Toplantısı yapılmıştır.



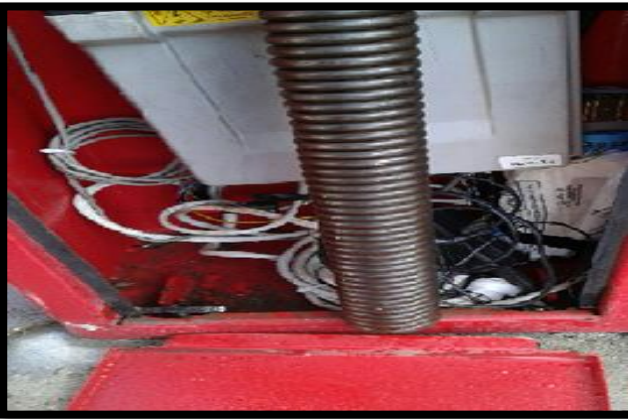
- İş güvenliği uzmanı tarafından gerekli incelemeler yapılmış olup, gelecek rapor doğrultusunda eksikliklerin tamamlanmasına başlanacaktır.
- Yoğun kar yağışı döneminde belediyeden temin edilen tuz ile özellikle don oluşabilecek ve kayganlaşabilecek zeminlerde tuzlama faaliyetleri aralıksız olarak sürdürülmüştür.
- Binamızdan İşyeri açma ve Çalıştırma Ruhsatı kapsamında İBB' e yapılan müracaatlarda; İBB Zabıta Daire Başkanlığı Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nün Yangın Bakımından İncelenen İşyerlerine ait Muayene Raporunda eksiklik olarak belirtilen ortak alanlara ait elektrik oda kapıları ve yangın merdiveni istenen standartlarda yaptırılmıştır. Binamıza ait eksikliklerin tamamlandığı İBB' den gelen ekip tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

- Yapı Kullanım İzin Belgesi (İskan) Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. İGDAŞ ve İSKİ' ye iskan belgesi bildirilmiş ve birim fiyat değişiklikleri gerçekleştirilmiştir.
- Binamıza yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Güvenlik personellerine, siteye yeni taşınan sakinlerimizle ilgili düzenlemeleri gereken taşınma formları konularında bilgilendirmeler yapılmıştır.
- Otoparklarda sivrisinek ve haşereye karşı periyodik ilaçlama kontrolleri yapılmaktadır.
- İş güvenliği uzmanı tarafından gerekli incelemeler yapılmış olup, gelecek rapor doğrultusunda eksikliklerin tamamlanmasına başlanacaktır.
- Su deposu temizletilmiştir.
- B Lobisi tadilatı tamamlanıp hizmete açılmıştır.
- Bina önü otopark projesi tamamlanmış, proje muhalifi Kul inşaat tarafından kabul edilmiştir. Belediye onayı çıkartılması için görüşmelere devam edilmektedir. Yeni şekli ile daha fazla otopark alanına kavuşulacaktır. Banka ATM lerine yer ayrılmış olup diğer gelir unsuru kazandırılacaktır, otopark giriş ve çıkışları için yönlendirme, kapanlar ve bariyerler sağlanacak olup misafir harici gereksiz araçlar bina önünü işgal etmeyecektir. Daha elit bir görüntü sağlanacağı için projemize ait tüm bağımsız bölümlerin değeri artacaktır.
- Bu bağlamda 2017 Mart ayı içinde alınacak yeni bir yönetim kurulu kararı ile bina önü otopark alanları yönetim planına bağlı olarak dükkanların kullanımına tahsis edilecektir.
- Örnek bir kat alınıp, tüm katın duvar diplerinde bulunan lamine parkeler ve seramik ile birleşen alüminyum çitalar sökülecek cam tuğla veya peyzaja uygun taşlar ile kaplanacak, bazı duvarlara da peyzaj çalışması yapılacaktır. Bu kat da bulunan kat maliklerinin desteği ile finanse edilerek yapılacaktır. Bu çalışma tüm kat maliklerine sunulacak ve her katta bulunan maliklerin oybirliği ile alacağı karar ile o kat malikleri tarafından finanse edilip kendi katlarına da aynı uygulama yaptırılacaktır. Buradaki amaç; mevcut parkelerin oynaması sonucu alüminyum çitaların sürekli yerinden sökülmesini engellemektir. Çitalar en az bir kere değiştirilmiş hatta parkeye vidalanmıştır. Çitadan sonraki seramiğin sabit olması ve parkenin oynaması kaldıraç etkisi yapmakta ve çita maliyeti bakım onarım giderleri içinden (aidatlardan) karşılanmaktadır. İkinci amacı yine o katta bulunan bağımsız bölümlerin değerini arttırmaktır.

- Banka bakiyeleri ve giderler gün içinde işlenmekte ve mutabakat sağlanmaktadır.
- 2016 yılı İşletme Defteri yazılmış ve kapanışı noterden yapılmıştır. 2017 İşletme Defteri Aralık 2016 da tasdik ettirilmiştir.
- Düzenli olarak daire sakinlerinin OGS etiketi ve turnike kartı talepleri karşılanmakta ve kayıt altına alınmaktadır.
- Türk Telekom binamıza üçüncü bir pano takıp port sayılarını yükseltmeyi kabul etmiştir. Mart ayı içinde ilave bir pano Türk Telekom tarafından konulacak ve yine port sayıları Türk Telekom tarafından arttırılacaktır.

### 3. TEKNİK FAALİYETLER

- Bir Elektrik Teknisyeni ve bir Mekanik Teknisyeni olarak 2 kişilik teknik ekiple hafta içi 08.00-18.00, Cumartesi 08.00-14.00, saatlerinde hizmet verilmektedir. Günlük check-list ile her yer kontrol edilmektedir.
- Sorumluluk alanları, garajlar, hidroforlar, jeneratörler, asansörler, kazan daireleri, uydu sistemleri, kameralar ve kayıt cihazları, haberleşme ve elektrik panoları, soğutma sistemleri (Chiller Grubu) ortak alandaki tüm elektrik ve elektronik aydınlatma ve zayıf akım araçlar ile mekanik cihazlardır.
- 3 – 4 ve 5 nci katlara ait su basınç düşürücüleri delinip su akıttığı için 5 adet alınarak p değiştirilmiştir.



- Ortak alanlarda arızalanan ampuller tasarruflu led ampuller ile değiştirilmektedir.
- A ve B blok Soğutma Chiller ünitelerine kış mevsiminde donmaya karşı 10 lt. antifriz doldurulmuştur.
- 7. Katta bulunan spor salonunun havuz makine dairesindeki brülör tankından oluşan su sızıntısı nedeniyle 5. Kat 131 no.lu dairenin tavanından su damladığı tespit edilip aynı gün spor salonunun teknikerine su sızdıran vana tamir ettirilerek önünde biriken alana kristalize yalıtım şapı döktürülmüştür.



- Elektrik şaftları ve kablo tavaları düzeltilmiştir.

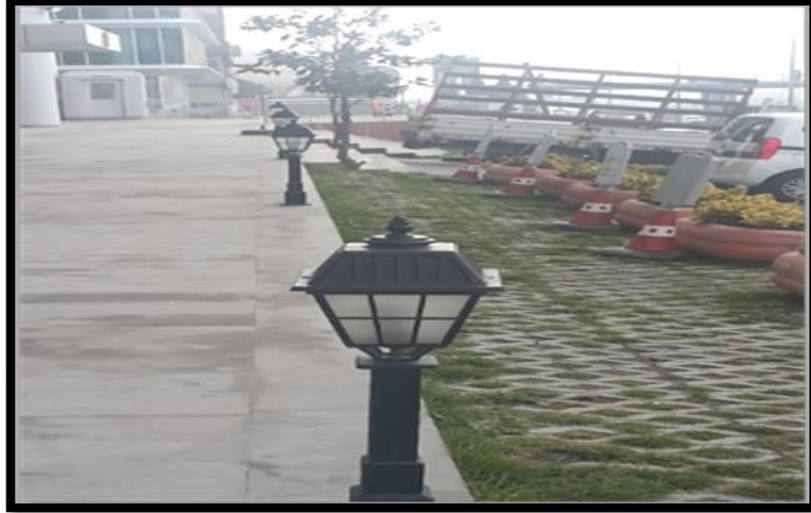


- Yangın kaçış kapılarının onarımları yapılmaktadır
- Daire içlerindeki fancoil sistemlerinin müdahale kapaklarının açılması sağlanmıştır.

- Arka cepheye güvenlik amacıyla tel örgü yapılmıştır.



- Ön ve arka cephelere aydınlatmalar yapılmıştır.



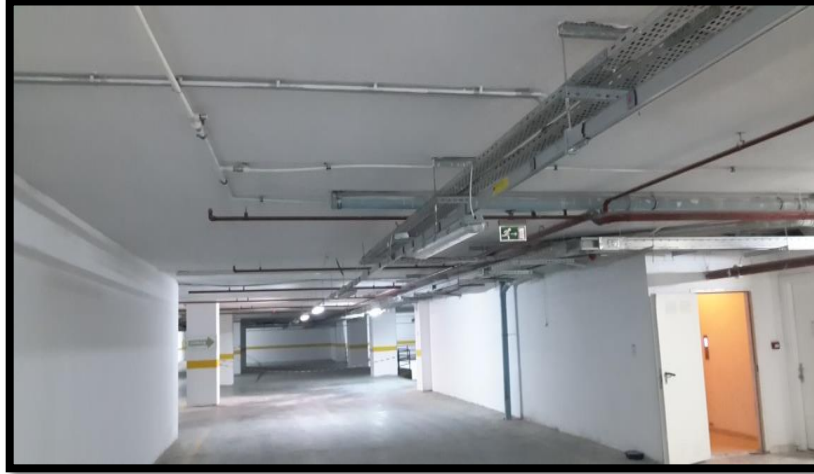
- Isıtma kazanları sirkülasyon pompalarındaki arıza, servis personeli ile binamızın teknik personeli tarafından geç saatlere kadar çalışılarak tamir edilmiştir.
- Kazanların, emiş fan panolarının açılış ve kapanış saatleri mesai saatleri dışında olduğu için güvenlik amirlerine eğitimleri verilerek gerekli uygulamaların takip altında yapılması sağlanmaktadır.
- TÜRKTELEKOM ana dağıtım kutusunun yerinin tespit edilerek konulması ve aktif duruma getirilmesi sağlanmıştır.
- Binaya fiber internet altyapısının gelmesini sağlanmıştır.



- Jeneratör odasının ses izolasyonunun yapılması sağlanmıştır.



- Otopark katlarının aydınlatmaları tamamlanmış ve sensörlü sisteme dönüştürülmesi yapılmıştır.



- Uydu anten sistemi çalışır hale getirilmiştir.



- Otomasyon sisteminin kablo eksiklikleri tamamlanmış, otomasyonun sisteme entegrasyonu sağlanmıştır. Tam olarak aktif duruma gelmesi için çalışmalar devam etmektedir.



- Yangın alarm sistemi montajı yapılmıştır. Daire içi tadilatlar sonrası devreye alınıp eksiklikleri tamamlanacaktır.



- Su kaçaklarını önleme çalışmaları tamamlanmıştır.



- Elektrik kompanze sistemi tüketime uygun hale getirilmiştir.



- Kazan dairesi eksiklikler giderilerek çalışır hale getirilmiştir.



- Daire içlerindeki fancoil sistemlerinin müdahale kapaklarının açılması sağlanmıştır.
- Asansörlere telefon ve güç kaynakları bağlatılmıştır.



- Otopark yangın sistemine ait çıkış jet fanlarının bacaya uygun montajları yaptırılmıştır.



- Yangın kaçış kapılarının onarımları yapılmaktadır.



- Çatıda bulunan chiller ve kazan dairesi panolarının bulunduğu alan kapatılmış, oda haline getirilen kısmın çatı izolasyonu yapılmıştır.



- B Bloğun çatısında bulunan chiller gruplarının ve kazan dairesinin panolarındaki hasarlı sürücüler değiştirilmiştir.



- Klima santralleri devreye alınmıştır.



- Servis asansörlerinin basınçlandırma fanları yerlerine takılarak çalışır hale getirilmiştir.
- Sayaç odaların kapılarına master anahtar yapılmıştır.
- Şantiyenin kullanmış olduğu elektrik panoları kaldırılarak şebeke hattının devreye alınması sağlanmıştır.
- Tüm asansör, kazan daireleri, hidrofor vb. ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmaktadır.
- Dairelerin mevcut diafon arızaları firmaya bildirilerek yaptırılmaktadır.
- Asansörlerdeki zemin kaplamaları yüklenici firma ATC ile görüşülerek yaptırılmıştır.
- Kazan dairesindeki 2 nolu kazanda bulunan devir daim pompası arızası servise bildirilerek onarılmıştır.

- Resepsiyon girişlerine turnikeler ve kart okuma sistemleri kurulmuştur.



- Resepsiyon ve sistem odalarına bilgisayar alınmış ve sistemlerin yüklenmesi (otomasyon-kemare-OGS) yapılmıştır.
- Otopark giriş ve çıkış kapıları yenilenmiştir.



- Chiller gruplarının kışlık bakımları yaptırılmıştır.



• 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 alınmamasının nedeni olarak 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.

**g)** Kayıt alınmaya başladıktan sonra, kayıt cihazlarının, ses sistemlerinin, bina yangın sistemlerinin ve haberleşme sistemlerinin bulunduğu teknik odanın aynı zamanda CCTV. Odasına dönüştürülmesine, A lobide bulunan kamera programına ait bilgisayarın CCTV odasına taşınmasına ve A lobiye sadece paralel görüntü bırakılmasına karar verilmiştir.

**h)** Ayrıca CCTV güvenlik personeli üç vardiyadan ilaveten üç güvenlik personeli maliyeti oluşturacaktı. Bu nedenle; CCTV odasının Teknik personel ve Güvenlik amiri ofisi haline dönüştürülmesine, bu odaya teknik personel, güvenlik amiri, proje müdürü haricinde girişler yasaklanmasına karar verilmiştir. Böylece sistemlerin

bakım onarımı ve güvenliğinin daha etkin sağlanacağı, aynı zamanda bu personeller ile CCTV nin anlık daha etkin izleneceği düşünülmüştür. (Gelen kişilerin kimlik kontrolleri, dairelerden teyit alınması ve kayıt defterine işlenmesi vs. çalışmaları lobi personeli yaparken ekranları anlık izleyememekteydi.)

- i)** CCTV odası eksi birinci katta bulunduğundan lobi ile bağlantısı için 50 mt. HD. kablo satın alınmış bağlantısı yapılmıştır.
- j)** Arızalı diye çıkartılmış olan ve fakat çalıştığı tespit edilen kameraların 10 adetinin (muhtelif katlarda asansör önündeki) her kameraya ait alçıpan tavan arasına gizlenmiş adaptör arızası olduğu tespit edilmiştir. Bu adaptörler Samsung marka cihazlar için özel üretildiğinden orijinaleri kolay bulunmadığı gibi fiyatları da pahalıdır. Çözüm taşeronlarımızdan Sayan Bileşim tarafından cihazlar araştırılmış ve birkaç yerde bulunmuştur. En uygun ve uyumluluğu test edilmektedir. Olumlu sonuç verdiğinde orijinal adaptörün yarı fiyatına temin edilecek ve montajı Mart ayı ilk haftası yapılacaktır.
- k)** Farklı ebatlarda iki monitör daha alınıp tam anlamıyla CCTV. odası projemiz hayata geçmiş olacaktır.

- -1.kat ve A lobinin elektrik sigortalarının aşırı atması sonucu sigortası ve hattın kablosu değiştirilmiştir.
- Arızalı bulunan elektrikli ısıtıcıların rezistansları 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.



## 4. GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından 24 saat esasına göre gündüz 4 kişi, gece 3 kişi olacak şekilde sağlanmaktadır. (Lobi personelleri gündüz tam zamanlı çalışmaktadır)
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaktadır.
- Güvenlik kameraları ile 7/24 olarak izleme yapılmak üzere sistem kurulmuştur.
- 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 yardımKonularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.

## 5. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

- 4 Temizlik görevlisi ile çalışılmaktadır. Günlük Rutin işleri için çek listeleri devamlı kontrol edilmekte olup, ilaveten grup temizliği ile garajlar, çatılar, muhtelif ortak alanlarda hizmet üretilmektedir.
- Haziran 2016 Tarihinde Dış cam temizliği yapılmıştır.

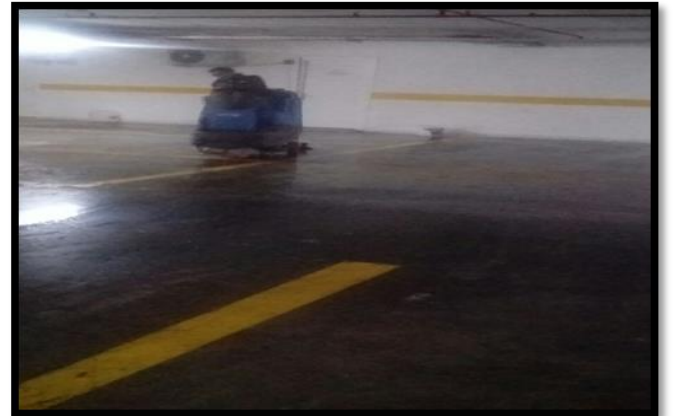
### Aylık Temizlik Programı

- 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 kaldırmaları
- m. Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.
- n. Asansör makine dairesi temizliği (m ve n maddeleri teknik personel işbirliği ile yapılmaktadır.)
- İlaveten zemin cilalama makinesi ile katlar cilalanmaktadır.



- Otoparklar binicili otomat ile yıkanıp, temizlenmiştir.



## 6.HUKUKİ FAALİYETLER

Kat Mülkiyeti Hukuku gereği aidatını ödemeyenlere aylık % 5 olmak üzere günlük gecikme faizi 2017 yılında uygulanmaya başlayacaktır. Şu ana kadar sadece icraya giden dairelere geçmişe yönelik gecikme faizi KMK hükümlerine göre uygulanmıştır.

AÇIAN DOSYA ADEDİ : 22

TAHSİL EDİLEN DOSYA ADEDİ : 8

DEVAM EDEN DOSYA ADEDİ : 14

## NOTLAR