

PROJE ADI	VETRO CITY RESİDENCE
KONU ve TARİH	01 MART -31 MART 2017 FAALİYET RAPORU

1. GİRİŞ

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet 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,

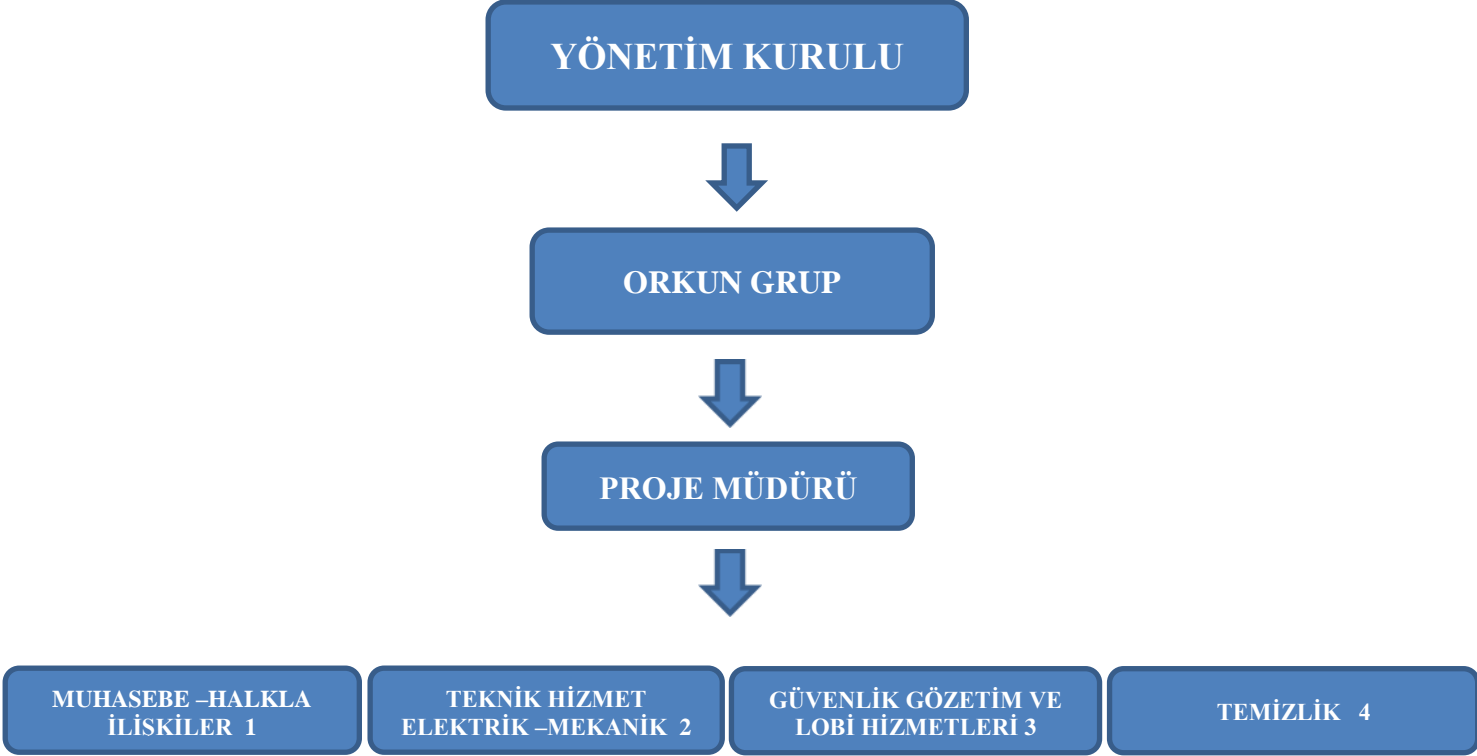
Yönetim Kurulu Üyeleri;

- Ali KUL
- Selim ÇAPOĞLU
- İlkan KUL

2015	TOPLAM	OTURAN MALİK	OTURAN KİRACI	TOPLAM OTURAN	BOŞ DAİRE DÜKKAN
A-B BLOK	245	81	122	203	42
DÜKKAN	11	1	10	11	-
TOPLAM	256	82	132	214 (% 83,6)	42

Projemizin doluluk oranı % 83,6 dir.

Site Yönetimi Organizasyon Şeması ;



2. İDARİ FAALİYETLER

- 25 Mart 2017 Tarihinde Esenyurt/ Okyanus Koleji'nde Bilgilendirme Toplantısı düzenlenmiştir.



- 249 – 250 No.lu dairelerin birleştirilmesi işleminde, B blok asansör aynasının kırılması üzerine işi yapan iç mimar aynanın maliyetini karşılamış ve yenilenmiştir.

3. TEKNİK FAALİYETLER

- Bir Elektrik, bir mekanik teknik personel ile 2 kişi hizmet vermektedir. Kış aylarında ısıtma kazanlarının açılış ve kapanışları nedeni ile hafta arası, bir personel 08:00 17:00 direği 10:00 – 19:00 saatleri arasında Cumartesi günü bir personel 08:00 – 13:00 diğeri 13:00 – 19:00 saatleri arası çalışmaktadır.

- **Kamera sistemleri çalışmaları;**

- ✚ Kat aralarında asansör önlerindeki kameralara ait 11 adet adaptörün alçıpan arasına monte edildiği ve fakat arızalı olduğu tespit edilmiştir. Teklifler toplanmış ve en uygun fiyat teklifini veren Sayan Bileşim'den adaptörler satın alınmıştır.



- ✚ Arızaları kesinleşmiş ve maliyeti yüksek olan IP Samsung kameralar yerine yine teklif alınarak arıza maliyetine garantili sıfır kameraların 2017 Nisan ayı içinde alınması planlanmıştır.

- ✚ 2017 Nisan ayı içinde HDMI girişli 2 adet TV alınacak ve A Lobideki bilgisayar -1.kattaki otomasyon odasına taşınacaktır.

- **İş Sağlığı ve Güvenliği Risk Analizinde belirlenen risklerle ilgili çalışmalar;**

- ✚ Elektrik odalarının zeminine yalıtkan paspaslar alınmış ve serilmiştir.

- ✚ Panoların kaçak akım röleleri kontrol edilmiştir.

- ✚ İzole edilmemiş kablolar tamir edilmiştir.

- ✚ Şaft odalarının kapaklarına kilitler alınıp takılmıştır.

- ✚ Koridorlarda bulunan camlar kaldırılmıştır.

- ✚ Yönlendirme ve acil çıkış kapılarını gösteren tabelalar yapılmıştır.
- ✚ Acil aydınlatmalar tüm katlarda tamamlanmıştır.
- ✚ Güvenlik odası ve shaft odasına yangın tüpleri alınmıştır.
- ✚ Hidrafor sistemlerinin gövde topraklamaları yapılmıştır.
- ✚ Güvenlik mobasının sabitlemesi yapılmıştır.
- Garaj giriş bariyerine çarpan araç kamera kayıtlarından tespit edilmiştir. Ruhsat ve Trafik poliçesi alınmış olup site sigortasından yapılarak rücu edilecektir. Sigorta firması gerekli incelemeleri yapmıştır. Tadilat ve kepenk yenilenmesi Nisan ayında bitirilmesi hedeflenmektedir.
- Otoparklarda arızalanmış bulunan 100 Adet floresan led floresan alınarak değiştirilmiştir.



- Arızalı üç adet numune sayaç sökülüp Honeywell firmasına fabrika incelemesi için gönderilmiştir. Fabrika incelemesinden sonra ısı kalorimetre sayaçlarının değiştirilmesi ve geriye yönelik kıyas çıkartılması planlanmaktadır.
- Sismik cihazı, doğalgaz selenoid vanasına en yakın kolona yerden 2 m yüksekliğe takılmış ve vanaya 12 V. elektrik bağlantısı yapılmıştır.



VETRO CİTY PROJESİNDE PLANLANAN YENİ PROJELER

- a.** Bina önü otopark alanının düzenlemesine ait proje hazırlanmış ve Kul inşaat tarafından kabul edilmiştir. Belediye ve imar izni beklenmektedir.
- b.** 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 kat da 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 sökülmesidir. Çitalar en az bir kere değiştirilmiş hatta parkeye vidalanmıştır. Çitadan sonraki seramiğin sabit olması ve parkenin oynaması kaldıraç etkisi yapmaktadır ve çita maliyeti bakım onarım giderleri içinden (aidatlardan) karşılanmaktadır. İkinci amacı yine o katta bulunan bağımsız bölümlerin değerini arttırmaktır.

5.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından 3 amir, 6 Özel Güvenlik Personeli ve bir lobi personeli olmak üzere toplam 10 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

4 Temizlik personeli ile temizlik hizmeti verilmektedir.

Aylık Temizliği 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, şaflara 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.)

Ek olarak zemin cilalama makinesi ile katlar cilalanmaktadır.

7 HUKUKİ İŞLEMLER

- Projemizde aidatını geciktirenlere yönelik hukuki işlemler yapılmaktadır. Gerekli icralar açılmaktadır. Gecikme faizi vekalet ve dosya masrafları hukuki süreç içinde tahsil edilmektedir.

Bugüne kadar açılan toplam icra takip verileri:

AÇILAN DOSYA ADEDİ :22

TAHSİL EDİLEN DOSYA ADEDİ :8

DEVAM EDEN DOSYA ADEDİ :14