

PROJE ADI

VETROCITY RESIDENCE

KONU ve TARİH

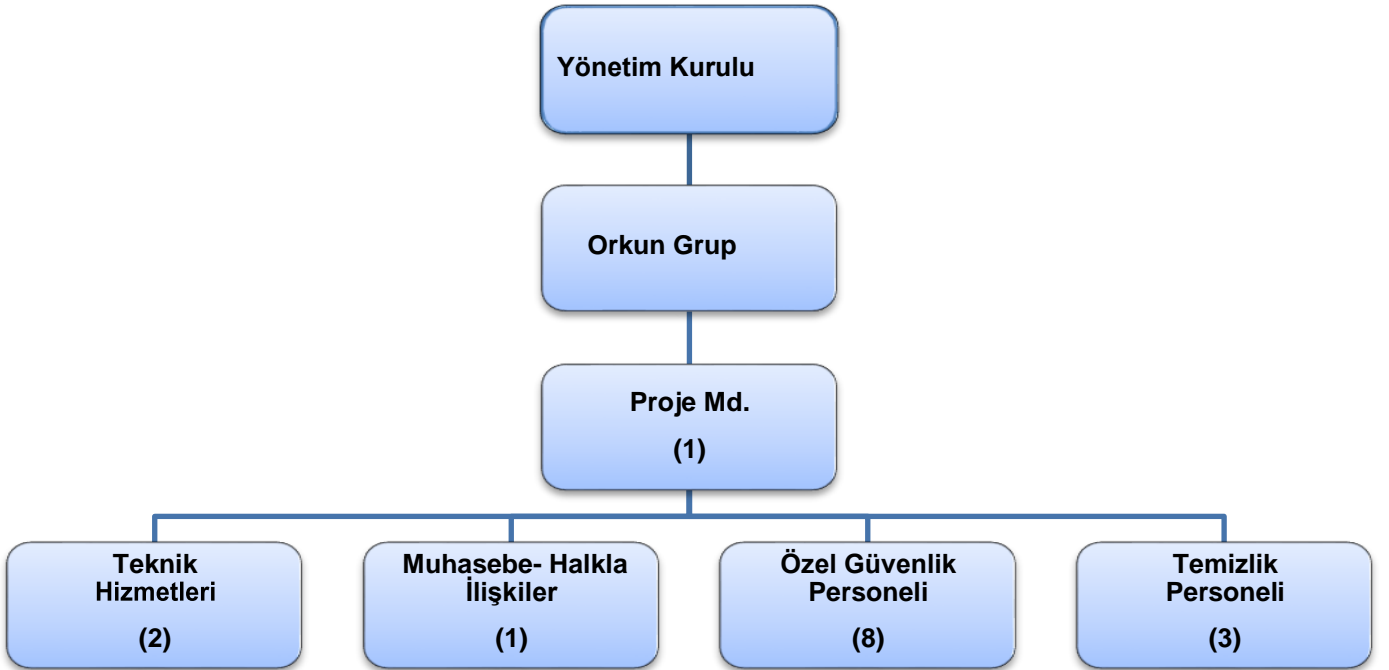
2018 YILI KASIM AYI FAALİYET RAPORU

**1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI**

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Cumhuriyet 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;**

- Abdülkadir KARATAŞ
- Şener SOLMAZ
- Ali ÇİÇEKLİ

**Site Yönetimi Organizasyon Şeması**

**2.İDARİ FAALİYETLER**

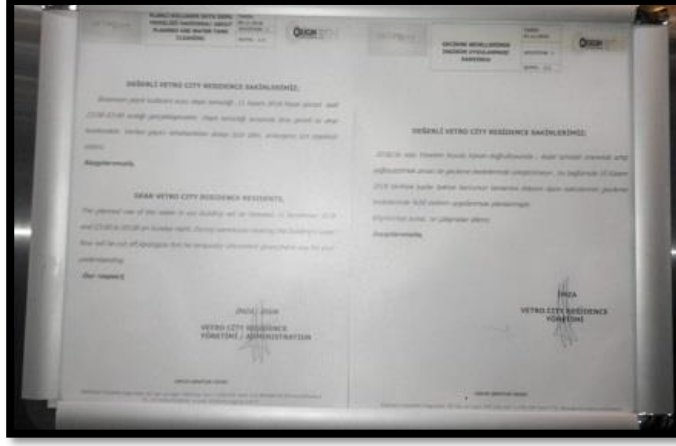
Bir proje müdürü, bir muhasebe-halkla ilişkiler sorumlusu ve iki resepsiyon görevlisi olarak dört kişi olarak çalışılmıştır.

- Yeni kiralama/satışlarda alt yapı yetersizliğine bağlı olarak internet ve telefon bağlantı taleplerinde problem yaşanması üzerine; Beylikdüzü Telekom Genel Müdürlüğü'ne konu hakkında yazılı şikayette bulunulmuştur.
- Bina geneli arızalı sayaç değişimi ek bütçe bakiye borcu bulunan kat maliklerine, iadeli taahhütlü ödeme daveti gönderilmiştir.
- Bina geneli kat yerleşim planı firma unvan etiketlerinin güncellenmesi kapsamında; binamızdan ayrılan kiracı/malik firma unvan etiketleri çıkartılarak, yeni kiracı/malik firma unvan etiket siparişleri verilmiştir.



- A lobide biriken daire posta evrakları, ilgili dairelere teslim edilmiştir.
- Faturalarımızın ödemeleri, oluşturulan planlama dahilinde gerçekleşmiştir.
- Planlı Yönetim Kurulu toplantıları gerçekleştirilmiştir.
- Bina geneli kullanılmakta olan, atık kumbaralarındaki kağıt atıkları geri dönüşüm amacı ile Esenyurt Belediyesinden ilgili personellere teslim edilmiştir.
- Tüm ödenen aidatlar, fatura ve fişler günlük olarak Apsiyon muhasebe programına işlenmiştir.
- Borç bakiyesi bulunan malik ve kiracılara, Apsiyon muhasebe programı üzerinden düzenli olarak toplu e-posta gönderilmiş ve tahsilat noktasında görüşmeler gerçekleşmiştir.

- Daire sakinlerimizin bilgilendirilmesi için, gerekli duyurular hazırlanarak asansörlere asılmıştır.



- Gelen ve giden evraklar, evrak kayıt defterine işlenmiştir.
- Daire sakinlerinin ve spor salonu ogs ile turnike kartı talepleri karşılanmıştır.
- Binamıza yeni taşınacak daire sakinlerimizden, taşınma öncesinde gerekli olan bilgi ve belgeler dahilinde kayıt formları tanzim edilmiştir. Kiracı/Malik dosyaları oluşturulduktan sonra taşınma işlemleri gerçekleştirilmiştir.
- Binamızda gerçekleşen taşınma (giriş/çıkış) işlemlerinde gerekli prosedür uygulanmış, binamızın yaşam kuralları ve genel işleyiş hakkında daire sahiplerine detaylı bilgi verilmiştir.
- Daire iletişim bilgi değişiklikleri hakkında, gerekli iletişim akışı sağlanmıştır.
- Aylık enerji faturalarının, daire bazlı paylaşımı gerçekleştirilmiştir.

### 3.TEKNIK & İNŞAİ FAALİYETLER

Bir elektrik, bir mekanik teknik personeli ile 2 kişi hizmet verilmiştir.

Isıtma/Soğutma kazanlarının açılış ve kapanışları nedeni ile hafta arası, personellerden biri 08:00 17:00 , diğeri 10:00 – 19:00 saatleri arasında Cumartesi günü bir personel 08:00 – 13:00 diğeri 13:00 – 19:00 saatleri arası çalışmaya devam etmiştir.

#### Sorumluluk alanları;

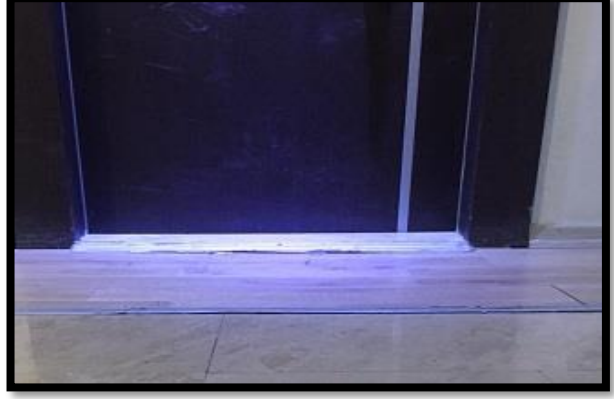
Tüm tesisin ortak alanlarından sorumlu olarak görev yapmaktadırlar. Yine de bağımsız bölüm arızalarını da altyapıyı bildiklerinden ve sakinlere aşırı külfet yaratmamak amacı ile ücretsiz işçilik desteği de sağlanmıştır.

- TSE Denetim raporu kapsamındaki A Blok sağ asansör kabin ve yük raylarının topraklama hattı çekilmiştir.
- A Blok yük asansörü 9.kat kapı mekanizmasının arızalanması üzerine gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.
- Yağış sonrası gerçekleşen teknik kontrollerde -2 otoparktaki yağış suyu gider pimaşında sızıntı tespit edilmiş ve gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.
- A blok girişteki fotoselli kapının mekanik arızası giderilmiştir.
- 3.kat ortak alanda meydana gelen aydınlatma problemi üzerine gerekli kontroller yapılmış ve yanmayan ampuller yenileri ile değiştirilmiştir.
- Bina geneli arızalı sayaçların değişim çalışması kapsamında; Frekans Enerji yetkili personelleri tarafından sayaç değişim, demo çalışması tamamlanmış ve daire sayaçlarının değişim çalışmasına başlanılmıştır.

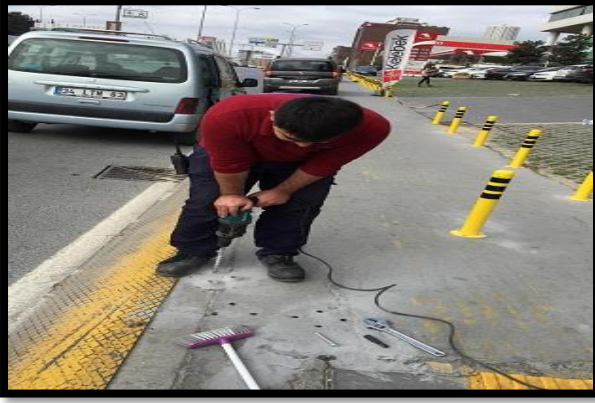


- Bina geneli süpürgeliklerin hasar durumları kontrol edilmiş ve gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.





- Açık otopark düzenlemesi kapsamında, demir rampa montajı gerçekleştirilmiştir.

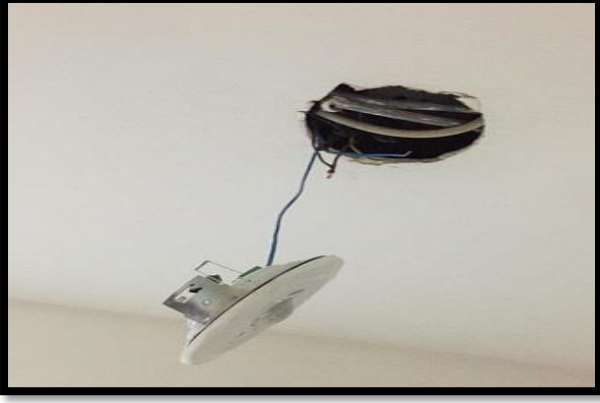


- Bina geneli ortak alan daire önlerinde bulunan spot lambaların hasar tespit durumu kontrol edilmiş, değişim ihtiyacı bulunan spot lambalar yenileri ile değiştirilmiştir.





- Bina geneli ortak alan aydınlatma hasar kontrolleri gerçekleştirilmiş ve gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.



- Gerçekleşen teknik kontrollerde, otopark giriş bariyerinin açma kapama kontaktörünün yağış sonrası hasar almış olduğu tespit edilmiş ve gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.



- GTS Asansör yetkili personelleri tarafından A Blok yük asansörü kontaktör arızası giderilmiştir.



- GTS Asansör yetkili personelleri tarafından B Blok yük asansörü motor arızası kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



- Asansör içlerindeki hasarlı kat yerleşim levhaları yenileri ile değiştirilmiştir.



- Açık otopark girişindeki güvenlik kabini elektrik hattı yenilenmiştir.



- Yağış sonrası gerçekleşen teknik kontrollerde, çatı kulelerinden asansör makine dairelerine su sızdığı tespit edilmiş ve asansörler eldeki imlanlar ile koruma altına alınmıştır.



- Gts Asansör yetkili personelleri tarafından B Blok sol asansör regülatör arızası giderilmiştir.





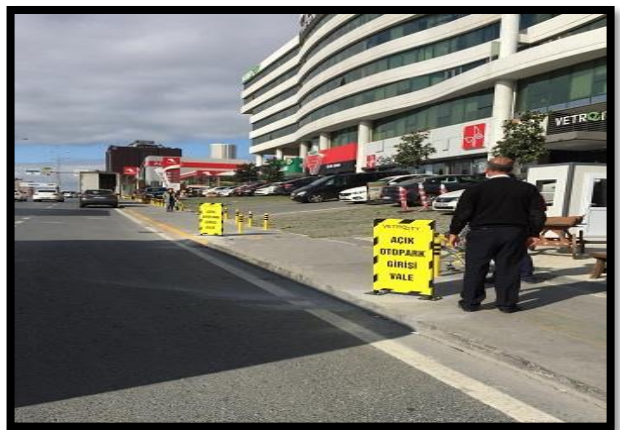
- Açık otoparktaki yerinden çıkan delinatörler yerlerine monte edilmiştir.



- A Blok yük asansör tavanından sarkan kablolar yerine monte edilmiştir.
- Türk Telekom yetkili personelleri tarafından B Blok port ihtiyacımız kapsamında kontroller gerçekleştirilmiştir.



- Açık otoparkta kullanılmak üzere giriş- çıkış uyarı levhaları teslim alınmış ve ilgili alana monte edilmiştir.



- Chiller Sistemi kışlık bakım kapsamında, antifiriz dolumu gerçekleştirilmiştir.



- Armak Jeneratör yetkili personelleri tarafından jeneratörlerin periyodik bakım faaliyetleri gerçekleştirilmiştir.

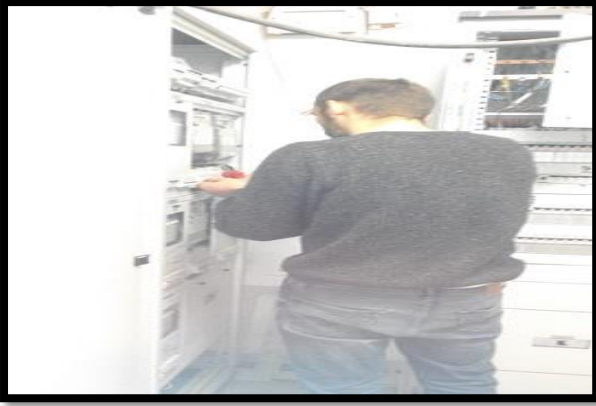




- B Blok engelli yaya giriş panelinin mekanik arızası giderilmiştir.



- Bedaş yetkili personelleri tarafından gerçekleştirilen elektrik açma-kapatma işlemlerinde teknik eşlik sağlanmıştır.



- A Blok yük asansörü kısa devre arızası giderilmiş ve asansör çalışır duruma getirilmiştir.



- Bina geneli yangın alarm butonlarının hasar kontrolleri gerçekleştirilmiş ve gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.



- Durum Su firması yetkili personelleri tarafından, binamız kullanım suyu deposunun periyodik temizliği gerçekleştirilmiştir.





- Kapalı otopark katlarındaki hasarlı led floresanlar yenileri ile değiştirilmiştir.



- Kazan dairesindeki hasarlı led floresanlar yenileri ile değiştirilmiştir.



- GTS Asansör yetkili personeller tarafından aylık asansör bakımları gerçekleştirilmiştir.



### 4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

Güvenlik hizmetleri ORKUN ŞİRKETLER GRUBU tarafından iki amir, dört güvenlik personeli ve iki lobi danışma personeli olmak üzere toplam sekiz kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 4 kişi, gece 2 kişi olacak şekilde sağlanmaktadır. Lobi ve değiştirici personeller ile toplam sekiz güvenlik personeli ile hizmet verilmiştir.

- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmıştır.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik amiri tarafından takip edilmekte, sadece taşıma için tüm tedbirler alınmıştır.
- 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, teğhizat,
  - f. Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım

Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmiştir.

- Orkun şirketler Grubu tarafından, aylık gece proje denetlemeleri gerçekleştirilmiştir.
- Projemizde kullanılmakta olan arızalı telsizler yenisi ile değiştirilmiş ve ilave telsiz ihtiyacı giderilmiştir.
- Güvenlik tedbirlerinin genişletilmesi kapsamında, yaya girişlerinde el dedektörü kullanılmaya başlanılmıştır.

### 5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

#### Temizlik ekibi;

3 Temizlik personeli ile temizlik hizmeti verilmiştir.

#### 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 iştiraki ile yapılmıştır.)
- o. Zemin cilalama makinesi ile katlar cilalanmıştır.
  - Kontrolpest firması tarafından aylık pest kontrol faaliyetleri gerçekleştirilmiştir.
  - Personel yemekhanesi ve dinlenme ofisinin haftalık temizliği gerçekleştirilmiştir.
  - Yönetim ofisinin haftalık temizliği gerçekleştirilmiştir.

