

PROJE ADI	VETRO CITY PROJESİ
KONU ve TARİH	2018-2019 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

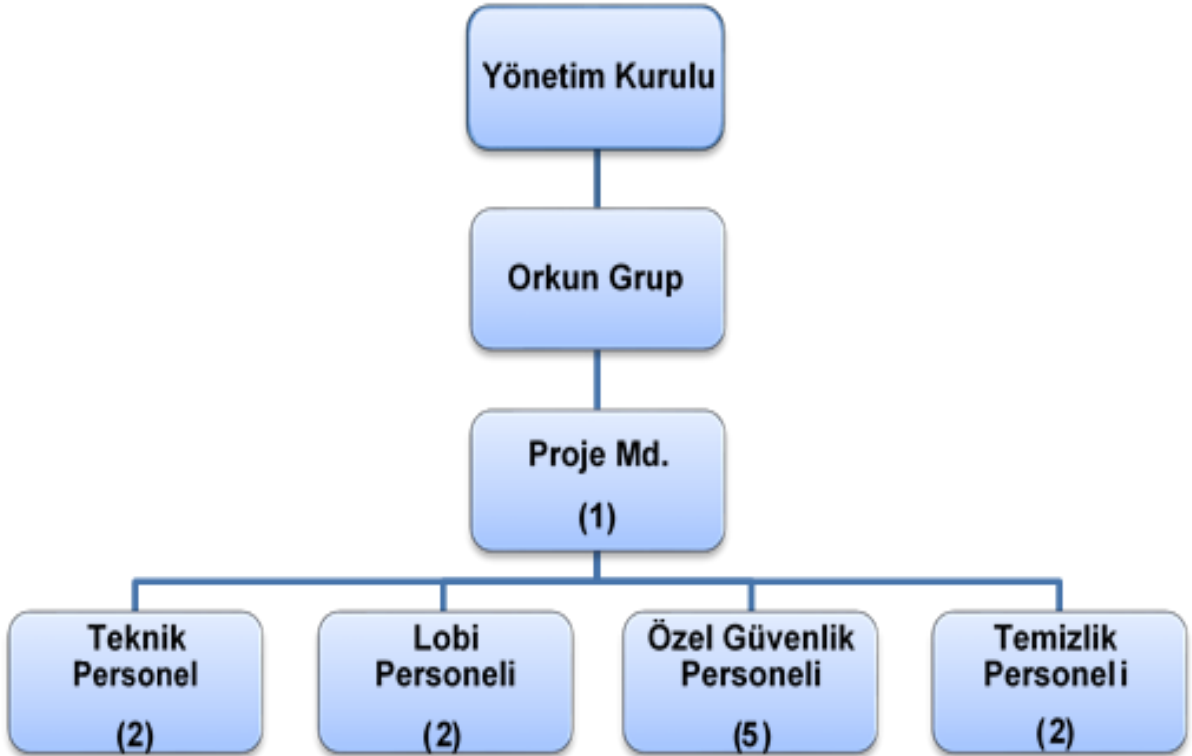
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

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

Yönetim Kurulu Üyeleri;

- Abdülkadir KARATAŞ
- Şener SOLMAZ
- Ali ÇİÇEKLI

Site Yönetimi Organizasyon Şeması ;



	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	245	242	3	99	3
DÜKKAN	11	11	0	100	0
TOPLAM	256	253	3	99	3

Kiracı Daire	184	245
Mülk Sahibi Daire	61	
Kiracı Dükkan	11	11

2.İDARİ FAALİYETLER

- E 5 Cephesindeki açık otoparkın düzenlenmesi amacıyla yapılacak tadilat için, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü 'ne dilekçe ve ekleri iletilmiş ve ilgili kurumdan onay yazısı alınmıştır.
- 2018 yılı işletme defterinin noter kapanış onay işlemi gerçekleşmiştir.
- Beylikdüzü Okyanus Koleji Konferans Salonunda 2019 Kat Malikleri Kurulu Toplantısı gerçekleşmiştir.
- 2019 yılı tahmini işletme bütçesi 121.001 TL olarak öngörülmüş; yönetim kurulu kararına müteakip yeni işletme bütçesi ve aidat dağılım listesi kat maliklerine tebliğ edilmiştir.
- Sn. Av. Firuze Özlem GENÇ Hanım ile Hukuki Hizmet ve Danışmanlık Sözleşmesi imzalanmış ve Vetro City Yönetimi adına vekaletname noter onay işlemleri gerçekleştirilmiştir.
- Vetro City Yönetimi ile Orkun Danışmanlık Hizm. Tic. Ltd. Şti arasındaki hizmet sözleşmesinin süre bitimine müteakip, hizmet sözleşmesi yenilenmiştir.
- Vetro City Yönetim Kurulu kararı gereğince yeni hizmet döneminde; İdari Bölüm 1 (bir) kişi, Güvenlik 5(beş) kişi, Temizlik 2(iki) kişi, Teknik 2(iki) kişi, Resepsiyon 2(iki) kişi olmak üzere toplamda 12 personel ile hizmet vermeye başlanılmıştır.
- Ortak alan sigorta poliçesi süre bitimine müteakip ,fiyat teklif sürecinde en uygun yazılı fiyat teklifinde bulunan SB Sigorta- Sompoo Japan sigortası ile 23.000 TL üzerinden devam edilmesi kararı alınmış ve yeni dönem ortak alan sigorta poliçesi hazırlanmıştır.
- Binamızın pompa grubu periyodik bakım sözleşmesi ihtiyacı doğrultusunda fiyat teklif süreci tamamlanmış ve Emse Sızdırmazlık firması ile çalışılmasına kararı verilmiştir.

- Bakiye borcu bulunan daire sakinlerine, Vetro City Vekili Sn. Av. Firuze Özlem GENÇ Hanım tarafından yeni yasal takip dosyaları açılmıştır.
- Kamera sisteminde kullanılmak üzere 2(iki) adet 4 K 50 inç,1 (bir) adet full hd 40 inç Samsung marka tv alımı planlanmıştır.
- Demirbaş Eşya Defterinin noter onay işlemi gerçekleştirilmiştir.
- -1 otopark katında bulunan Türkiye Sakatlar Derneği'ne ait kıyafet kumbarası yetkili personeller tarafından kontrol edilmiş ve biriken kıyafetler teslim alınmıştır.
- Yönetim ofisinde kullanılan Superonline internet hattı sözleşmesinin süre bitimine müteakip, internet sözleşmesi yenilenmiştir.
- 2020 yılı işletme defteri noter açılış onayı gerçekleştirilmiştir.
- 2020 Genel Kurul Kat Malikleri Toplantı davetiye gönderileri hazırlanmış ve kat maliklerine iadeli taahhütlü gönderilmiştir.
- Biometrik Teknoloji firması ile imzalanan turnike, hgs ve bariyer bakım sözleşmesi 1 (bir) sene süre ile yenilenmiştir.
- Frekans Enerji firmasının yetkili personelleri tarafından bina genelindeki arızalı süzme sayaçların değişim işlemleri gerçekleştirilmiştir.
- Yeni dönem süzme sayaç fatura paylaşımları gerçekleştirilmiş ve fatura bedelleri ilgili dairelere tebliğ edilmiştir.
- Tüm ödenen aidatlar, fatura ve fişler günlük olarak Apsiyon muhasebe programına işlenmiştir.
- Faturalarımızın ödemeleri oluşturulan planlama dahilinde gerçekleşmiştir.
- Borç bakiyesi bulunan malik ve kiracılara, Apsiyon muhasebe programı üzerinden düzenli olarak toplu e posta gönderilmiş ve tahsilat noktasında görüşmeler gerçekleşmiştir.
- 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 gerçekleşmiştir.
- Dönemsel daire sakini bilgilendirme duyuruları hazırlanmış, duyuru panolarına asılmıştır.

3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN TÜPÜ KG/SAYI	YANG.DOLABI SAYISI	ŞAFT DLP.SAY.
	13	14	6	12	6 /4	4	1
	12	14	6	12	6 /4	4	2
	11	17	6	13	6 /4	44	2
	10	17	6	14	6 /4	4	2
	9	17	6	14	6 /4	4	2
	8	17	6	15	6 /4	4	2
	7	4	6	-	6/1	4	2
	6	22	6	19	6/5	6	2
	5	25	6	16	6/6	6	2
	4	24	6	21	6/6	6	2
	3	25	6	19	6/6	6	2
	2						
		33	6	19	6/6	6	2
	1	27	6	19	6/6	6	2
	LOBİ	0	6	4	6/1	0	0
	-1	0	6	24	6/2	3	0
	-2	0	6	42	6/4	4	0
	-3	0	6	41	6/4	4	0
	-4	0	6	43	6/4	4	0
TOPLAM	18	256	6	347	74	79	25
PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ		ÇALIŞMA SAATLERİ	ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TESİSAT		
BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER		08:00-17:00	ELEKTRİK		
2	2			10:00-19:00	MEKANİK		

- Açık otopark giriş noktasında bulunan, ortak alan su sayacının hasarlı müdahale kapağının değişimi gerçekleştirilmiştir.



- Yağışlar sonrası çatı sac levhaların altında biriken suların emiş makinesi ile temizliği gerçekleştirilmiştir.



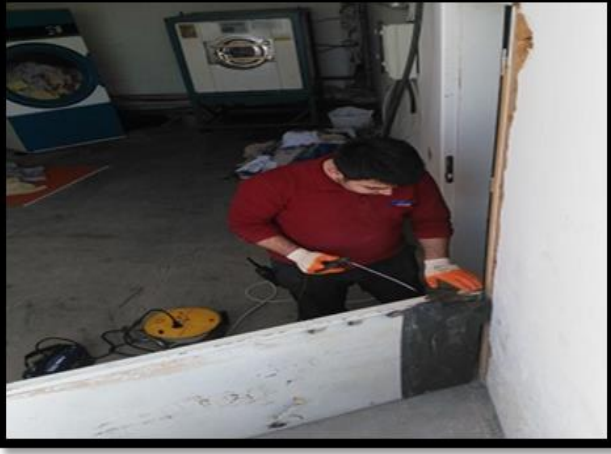
- 6.katta bulunan havuz makine dairesindeki su kaçağına, teknik personel müdahalede bulunulmuştur.



- 8.kat D 179 balkon dış cephenin çatlayan camı, ortak alan sigorta kapsamında yenisi ile değiştirilmiştir.



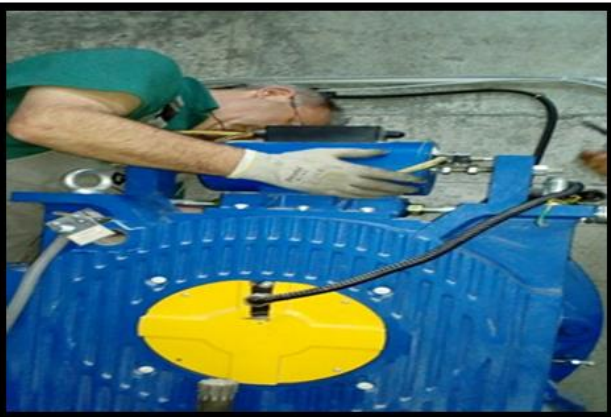
- A Blok 14.katındaki çatı çıkış kapısının kaynak işlemleri gerçekleştirilmiş ve ilgili alan kilit altına alınmıştır.



- A Blok yük asansörünün kabin mekanizma kayışının kopması üzerine, asansör firmasının yetkili personelleri tarafından, mekanizma kayışı yenisi ile değiştirilmiştir.



- Asansör firmasının yetkili personelleri tarafından B Blok sol asansörünün arızalı bobinin değişimi gerçekleştirilmiştir.



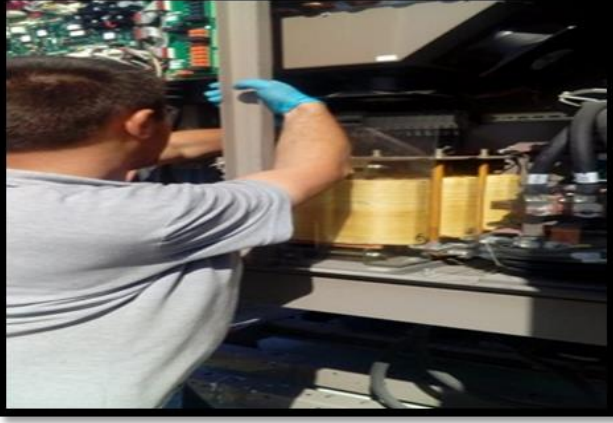
- York Johnson Controls firmasının yetkili personelleri tarafından, B Blok Chiller istasyonunun arızalı iki adet flow swichi değiştirilmiştir.



- Türk Telekom'a iletilen port ihtiyacımız doğrultusunda; Türk Telekom yetkili personelleri tarafından port düzenlemesi çalışmasında internet hattına paralel hat çekilmiştir.
- Kapalı otopark depo alanlarının kilit ihtiyaçları değerlendirilerek, ilgili alanlar kilit altına alınmıştır.



- YORK JC firması yetkili personelleri tarafından, gereği üzerine kondaktör fanın sigorta değişimi gerçekleştirilmiştir.



- Bina genelindeki hasarlı bölgelerin bakım onarım işlemleri tamamlanmıştır.



- STK Mühendislik firmasının yetkili personelleri tarafından, elektrik kompanzasyon panolarımızın revizyon çalışması gerçekleştirilmiştir.



- Asansör firmasının yetkili personelleri tarafından, yerinden çıkan A Blok yangın asansörünün 12.kat kapı panelinin montaj işlemleri gerçekleştirilmiştir.



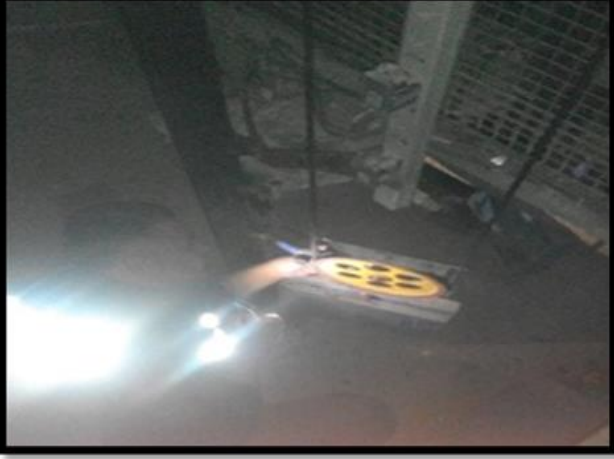
- Yoğun yağış sonrası -2.kat otoparkında yerinden çıkan yağmur suyu ana PVC borularına gerekli teknik müdahalelerde bulunulmuştur.



- Otopark ve yangın merdivenlerindeki yağmur suyu toplama PVC lerinin hasar kontrolleri gerçekleştirilmiş, gerekli teknik müdahalelerde bulunulmuştur.



- Hidrofor odasındaki oksitlenme nedeni ile hasar alan kaçak akım rölesi yenisi ile değiştirilmiştir.
- Asansör firmasının yetkili personelleri tarafından B Bloğun sol asansörünün regülatör arızası giderilmiştir.



- Asansör firmasının yetkili personelleri tarafından B Blok yük asansörünün motor arızasının kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



- Kazan sistemi sıcak su tesisatının filtre temizliği gerçekleştirilmiştir.



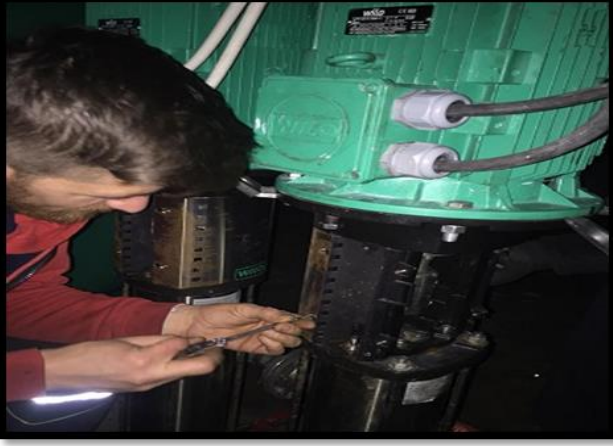
- Otopark giriş bariyerinden giriş kepengine tetik kablosu çekilerek sistem bağlantısı gerçekleştirilmiştir.



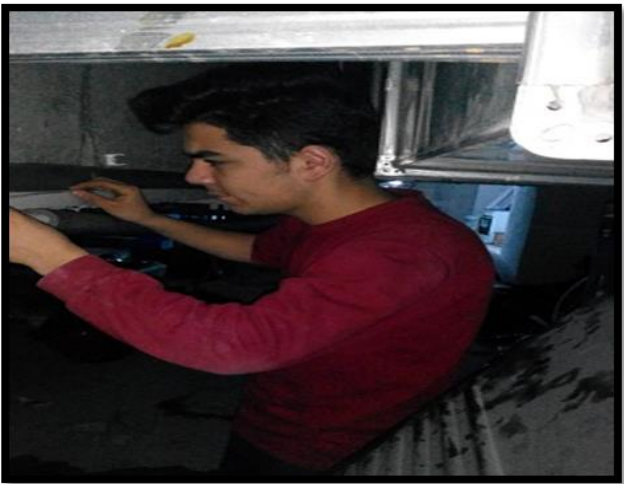
- Akman İnşaat yetkili personelleri tarafından 10.ve 12. kat ısıtma sistemi ana dönüş borularının, vana birleşim noktasındaki su kaçağına teknik müdahalede bulunulmuştur



- İlgili pompa firması yetkili personelleri tarafından ,3 nolu arızalı hidrafor pompasının bakımı yapılmış ve pompa faal hale getirilmiştir.



- Süzme sayaç değişimi sonrası okuma yapılamayan sayaçların, kablo bağlantı işlemleri tamamlanmış ve süzme sayaçların endeks okuma işlemlerine başlanılmıştır.



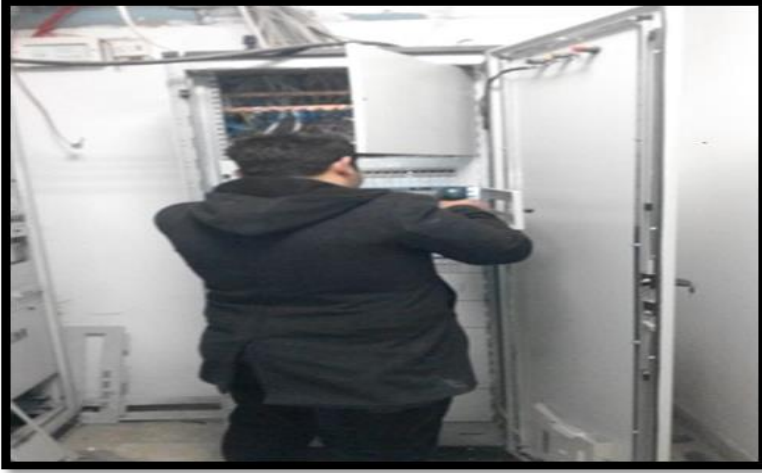
- 1 otopark elektrik pano odasındaki sigortanın yanması üzerine, yanan sigorta yenisi ile değiştirilmiştir.



- Ortak alandaki kapı kollarının mekanik arızaları giderilmiş, hidrolik ayarları yapılmıştır.



- A Blok 1.kattaki elektrik odasının sigorta arızası üzerine gerekli teknik müdahalede bulunulmuş ve arızalı sigorta yenisi ile değiştirilmiştir.



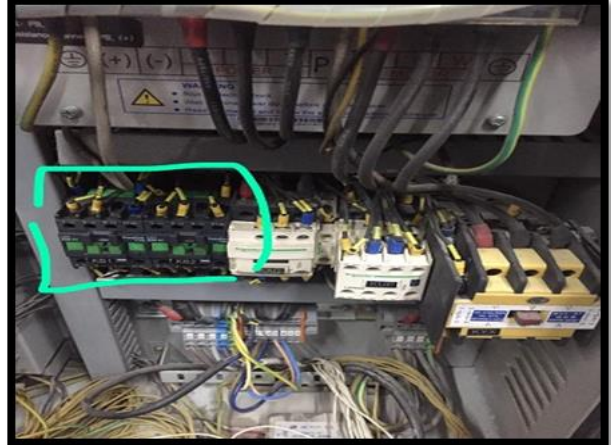
- Yetkili firma personelleri tarafından kırık asansör kat gösterge panelleri yenisi ile değiştirilmiştir.



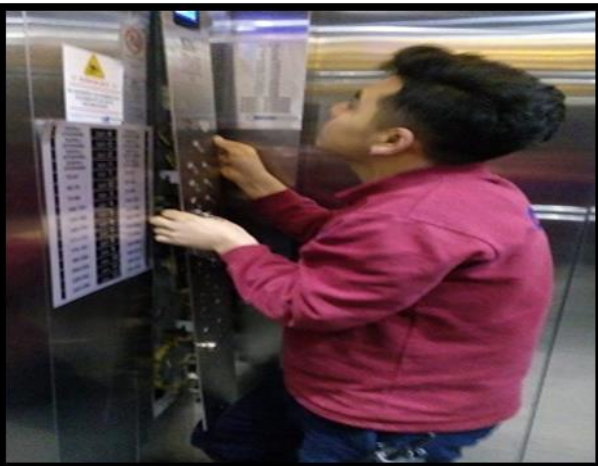
- Ortak alan sigorta poliçemiz kapsamında 9-7 kat arasında denk gelen kırık dış cephe camlarına, ilgili firmanın yetkili personelleri tarafından müdahalede bulunulmuş ve kırık camlar yenileri ile değiştirilmiştir.



- Asansör firmasının yetkili personelleri tarafından, A Blok sol asansörünün arızalı kontaktör değişimi gerçekleştirilmiş ve asansör faal hale getirilmiştir.



- A Blok sol asansör kat göstergesinin soket arızası giderilmiştir.



- Frekans Enerji firması yetkili personelleri tarafından yeni dönem İski ve İgdaş fatura tüketim paylaşımları gerçekleştirilmiştir.



- A Blok yük asansörü tavanındaki kırık flexi levha yenisi ile değiştirilmiştir.



- Tesisat firmasının yetkili personelleri tarafından, B Blok 7. Kat ve 6. Kat ana merdiven ortak alan duvarında meydana gelen su sızıntısına teknik müdahalede bulunulmuştur.



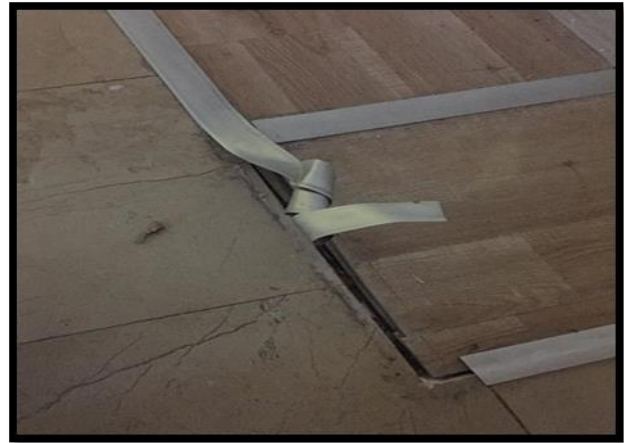
- jeneratörlerin akü değişimleri gerçekleştirilmiştir.



- Açık otoparktaki hasarlı demir delinatörler, gereği üzerine yenileri ile değiştirilmiştir.



- Bina geneli süpürgeliklerin hasar kontrolü sağlanmış ve gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.



- İlgili firmanın yetkili personelleri tarafından A Blok vip geçiş bariyerinin arızalı ana kart değişimi gerçekleştirilmiştir.



- Orkun Şirketler Grubu İş Güvenliği Uzmanı tarafından projede görev alan personellere yangın eğitimi verilmiştir.



- Eksik uyarı ve yönlendirme levhalarının kontrolü sağlanmış, değişim ihtiyacı bulunan levhalar yenileri ile değiştirilmiştir.

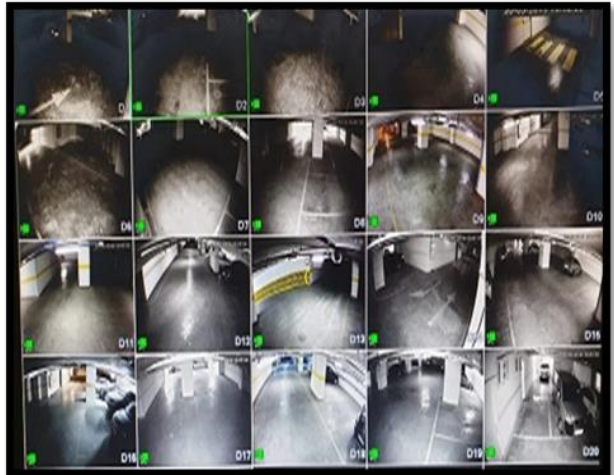
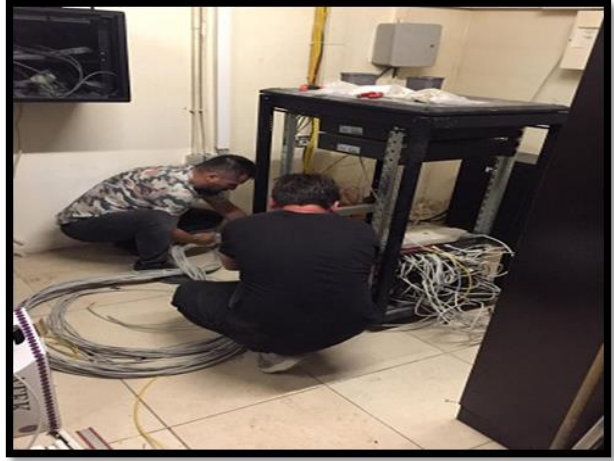




- Prizlerin kontrolü gerçekleştirilmiş ve hasarlı prizler yenileri ile değiştirilmiştir.



- İlgili firma yetkili personelleri tarafından bina geneli kamera sistemi kurulum çalışması tamamlanmıştır.



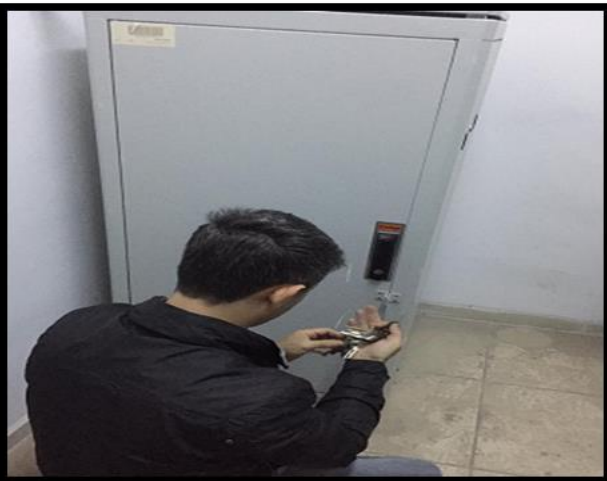
- İlgili firmanın yetkili personelleri tarafından Chiller Soğutma Sistemi periyodik yazlık açılış bakım faaliyeti gerçekleştirilmiştir.



- Kapalı otopark çıkış kepenginin kırılan yayı, makaraları, arızalı motoru, mil halatı değiştirilmiş, halat ayarı yapılmış, halat emniyet sistemi entegre edilmiştir.



- Superonline port yetersizliği nedeni ile internet port bağlantı montajı gerçekleştirilmiştir.



- Lobi-3. kat arası şaft boşluğundaki pis su pimaş çatlağına ilişkin , tespit ve hasar bakım işlemleri gerçekleştirilmiştir.



- İlgili firmanın yetkili personelleri tarafından çatı kule izolasyon işlemleri gerçekleştirilmiştir.



- B Blok 11.kat şaft boşluğundaki ana soğutma dönüş hattındaki su filtresinin temizliği gerçekleştirilmiş, işlem sırasında kırılan duvara müdahale kapağı monte edilerek alçı - boya işleri tamamlanmıştır.



- Binamızın dış cephesinde bulunan Vetro City ışıklı tabelasının kırılan "T" harfi yenisi ile değiştirilmiştir.



- A blok Chiller Soğutma Sisteminin arızalı 2(iki) adet ısı sensörü yenisi değiştirilmiştir.



- İlgili firmanın personelleri tarafından arızalı ısıtma sayaçlar yenisi ile değiştirilmiştir.



- Havalandırma sistemini manuel çalıştırabilmek adına otopark katlarındaki jet fanların kumanda panosu ile kod entegrasyonu sağlanmıştır.





- Kapalı otopark katlarında araç çarpmaları nedeni ile meydana gelen duvar hasarlarının bakım onarım işlemleri gerçekleştirilmiştir.



- Asansör firmasının yetkili personelleri tarafından, B Blok yük asansörünün yanar kabin içi kat gösterge ekranı yenisi ile değiştirilmiştir.



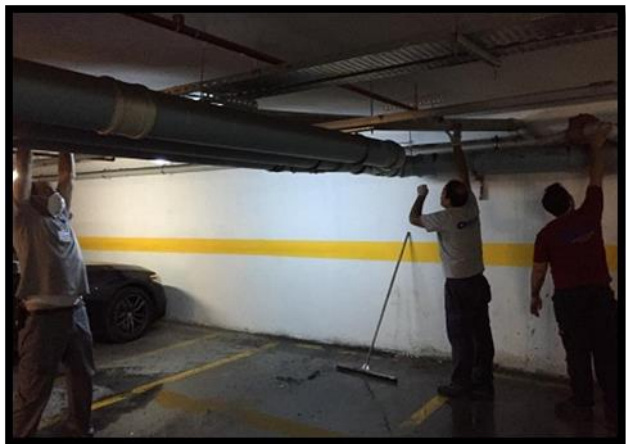
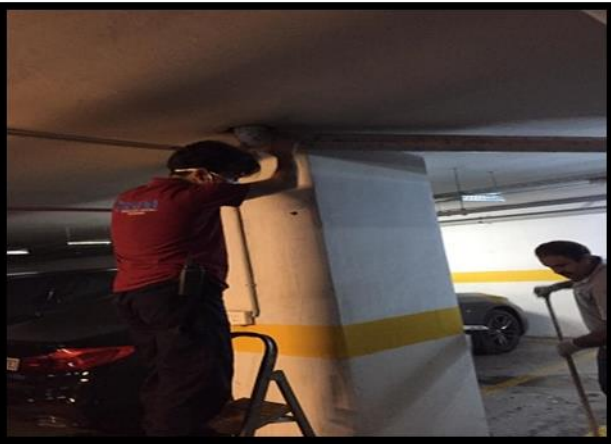
- İş güvenliği kapsamında bina geneli şaft boşluklarına balık ağı gerilmiştir.



- İlgili firmanın yetkili personelleri tarafından, ısıtma sistemi kışık bakım faaliyeti gerçekleştirilmiştir. Gerçekleşen kontrollerde herhangi bir olumsuzluk tespit edilmemiştir.



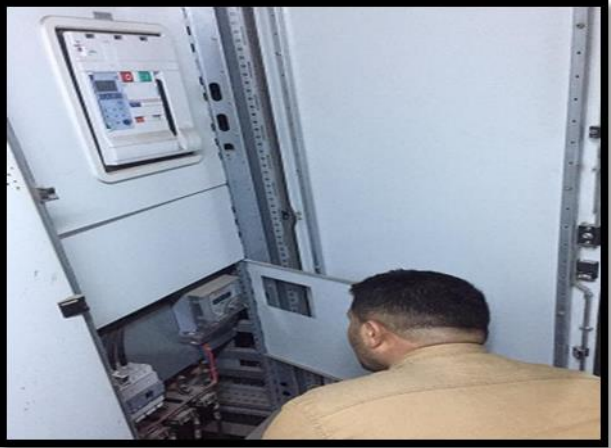
- 2.kat kapalı otopark katındaki çatlayan PVC boru hattı yenisi ile değiştirilmiştir.



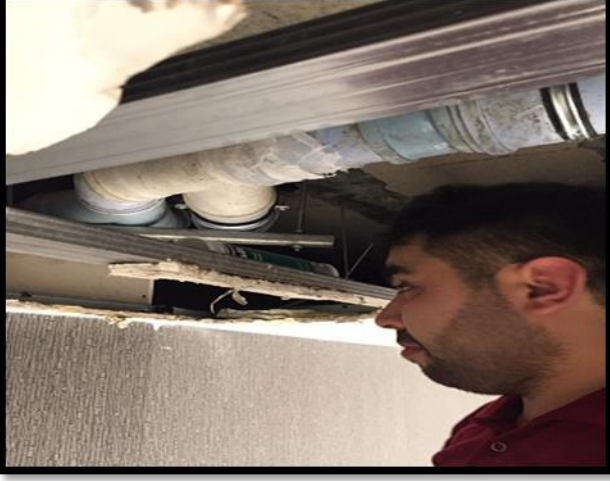
- Chiller Soğutma Sisteminin periyodik kapanış bakımı gerçekleştirilmiştir.



- CK Elektrik yetkili personelleri tarafından elektrik trafosunun periyodik kontrolleri gerçekleştirilmiştir. Gerçekleşen kontrollerde; trafo ve sayaç bağlantı projesi oluşturulmuş ve faz kontrolleri gerçekleştirilmiş ve SDK numarası verilmiştir.



- Ortak alan pis su pimaş çatlağına bağlı olarak mağazaların tavan alanlarına denk gelen ,çatlak su PVC boruları yenisi ile değiştirilmiştir.



- Ana elektrik dağıtım trafosunun üstündeki sac levhanın çatlak yerlerine izolasyon uygulaması yapılmıştır.





- B Blok girişi teras alanında su kaçağı tespit edilmiş ve gerekli teknik müdahalede bulunulmuştur.



- Uydu Sistemi revizyon ihtiyacı doğrultusunda, ilgili firmanın teknik ekibi tarafından çalışmalar tamamlanmış ve uydu sistemi çalışır vaziyette teslim alınmıştır.



- Yangın tüplerinin bakım sözleşmesi kapsamında ilgili firma yetkili personelleri tarafından genel kontroller gerçekleştirilmiş ve dolum ihtiyacı olan tüpler doldurulmuştur.



- A Blok yük asansörünün raydan çıkan dış kapısına teknik müdahalede bulunulmuş ve mekanik arızası giderilmiştir.
- Bina geneli ortak alan duvarlarındaki lekeli alanlar boyanmıştır.



4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

CİHAZ ADI	CİHAZ DURUMU		KONTROL	CİHAZIN FAALİYET DURUMU		AÇIKLAMA
	VAR	YOK	CİHAZIN KONTROL TARİHİ	ÇALIŞIYOR	ÇALIŞMIYOR	GEREKÇE
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	X			X		
BARİYER SİSTEMİ	X			X		
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)	X			X		
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)		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 ORKUN GÜVENLİK firması tarafından 2(iki) amir ve 3(üç) güvenlik personeli olmak üzere toplam 5(beş) kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 2(iki) kişi, gece 2(iki) kişi olacak şekilde sağlanmaktadır. 2(iki) lobi danışma personeli ile toplam 7(yedi) personel ile Güvenlik-Gözetim hizmeti verilmiştir.

- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmıştır.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik amiri tarafından takip edilmiş ve taşıma işlemlerinde gerekli tüm tedbirler alınmıştır.
- Orkun Şirketler Grubu Denetleme Müdürü tarafından, aylık gece proje denetlemeleri gerçekleştirilmiştir.
- Belirli aralıklarla personellere kurum içi eğitim hizmetleri verilmiştir.

5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER	08:00-17:00	TEMİZLİK PERSONELİ
2	2		08:00-17:00	TEMİZLİK PERSONELİ

ALAN	CİNS	İŞLEM	Her Gün	Her Hafta	Aylık
Dış Alan Sert zemin	Taş	Süpürme			
Dış Alan Ekili Alan	Bitki	Çöp Toplama			
Dış Alan Çöp Kovaları	Metal	Boşaltılması			
Dış Alan Çöp Kovaları	Metal	Yıkama			
Dış Alan Çöp Konteyner	Metal	Yıkama			
Dış Alan Aydınlatmaları	Lambalar	Nemli Silme			
Dış Alan Yürüme Yolları	Taş	Yıkama			
Dış Alan Oturma Bankları	Ahşap	Nemli Silme			
Teknik Hacimler		Nemli Silme Zemin			
Dış Alan Yol Kenarları	Izgaralar	Yıkama			
Dış Alan Yol Kenarları	Kameralar	Nemli Silme			
Kat Holleri	Seramik	Islak Paspaslama			
Yangın Merdivenleri	Brüt Beton	Islak Paspaslama			
Servis Merdivenleri	Seramik	Islak Paspaslama			
Çöp Toplama					
Asansörler	Kabin Temizliği	Nemli Silme, Zemin Temz			
Ortak alan Cam Yüzeyler	Cam	Nemli Silme			

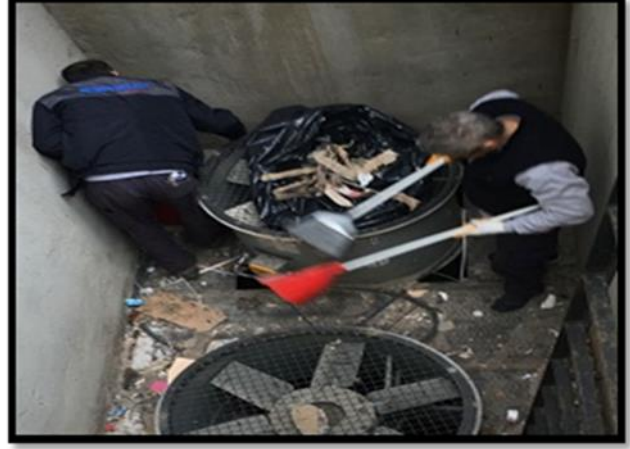
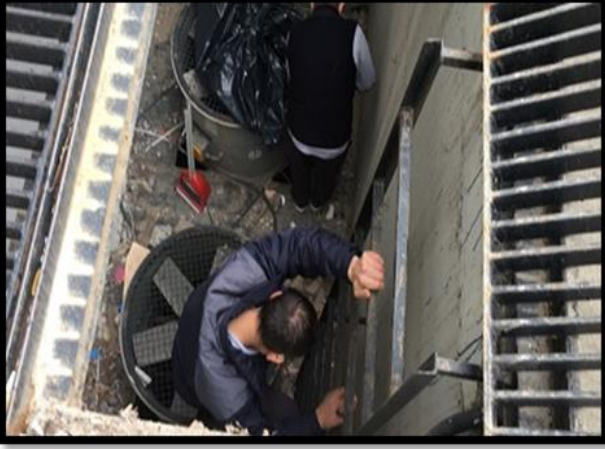
- İlgili firma yetkilisi tarafından periyodik pest kontrol faaliyeti gerçekleştirilmiştir. Gerçekleşen kontrollerde herhangi bir olumsuzluk tespit edilmemiştir.
- 2018-3 No'lu Yönetim Kurulu Kararı gereğince, A ve B Blokların her katının yangın merdivenlerine kapalı çöp kovası bırakılmış ve daire sakinlerinin kullanımına sunulmuştur.



- İlgili firma tarafından binamızın dış cephe cam temizlik faaliyeti gerçekleştirilmiştir.



- Otopark giriş alanındaki jetfan mazgalının periyodik temizliği gerçekleştirilmiştir.



- Hidrofor odasının temizliği gerçekleştirilmiştir. (Teknik personel iştiraki ile yapılmıştır.)



- A ve B Blok çatı katına peyzaj uygulaması yapılmıştır.



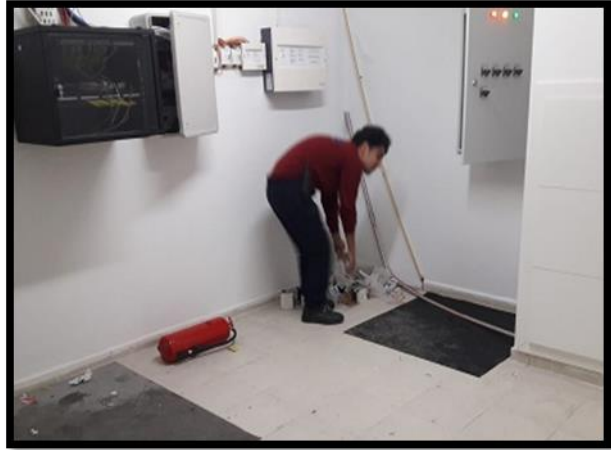
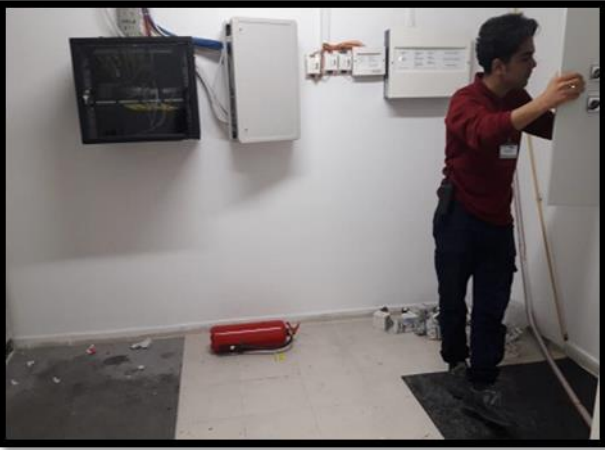
- Bina genelindeki bitkilerin periyodik bakımı gerçekleştirilmiştir.



- Açık otopark alanındaki yabancı otların temizliği gerçekleştirilmiştir.



- Bina geneli elektrik odalarının temizlik faaliyeti gerçekleştirilmiştir.



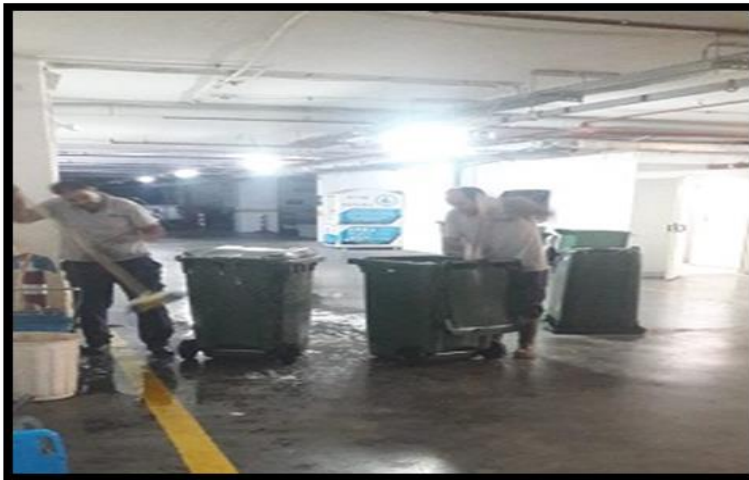
- A ve B Blok asansör makine dairelerinin periyodik temizlik faaliyeti gerçekleştirilmiştir.



- A ve B Blok kule sistem odalarının periyodik temizlik faaliyeti gerçekleştirilmiştir.



- Bina geneli çöp kovaları yıkanarak detaylı temizlenmiştir.



- Otopark giriş ve çıkış kepenginin detaylı temizliği gerçekleştirilmiştir.



- -1 kapalı otoparkta bulunan temizlik malzemesi deposunun detaylı temizliği gerçekleştirilmiştir.
- Kapalı otopark katları yıkanarak detaylı temizlenmiştir.



- İlgili firma yetkili personelleri tarafından projemizde kullanılan su sebillerinin periyodik ozon temizliği gerçekleştirilmiştir.
- Orkun Şirketler Grubu tarafından takviye temizlik personeli desteği sağlanmış ve bina geneli detaylı temizlik faaliyeti gerçekleştirilmiştir.

