

VETRO CITY RESIDENCE
2022 YILI FAALİYET RAPORU

ORIKUN
ŞİRKETLER GRUBU

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

İÇİNDEKİLER

1. PROJE TANITIMI
2. SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI
3. İDARİ FAALİYETLER
4. TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER
5. GÜVENLİK FAALİYETLERİ
6. TEMİZLİK FAALİYETLERİ
7. BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

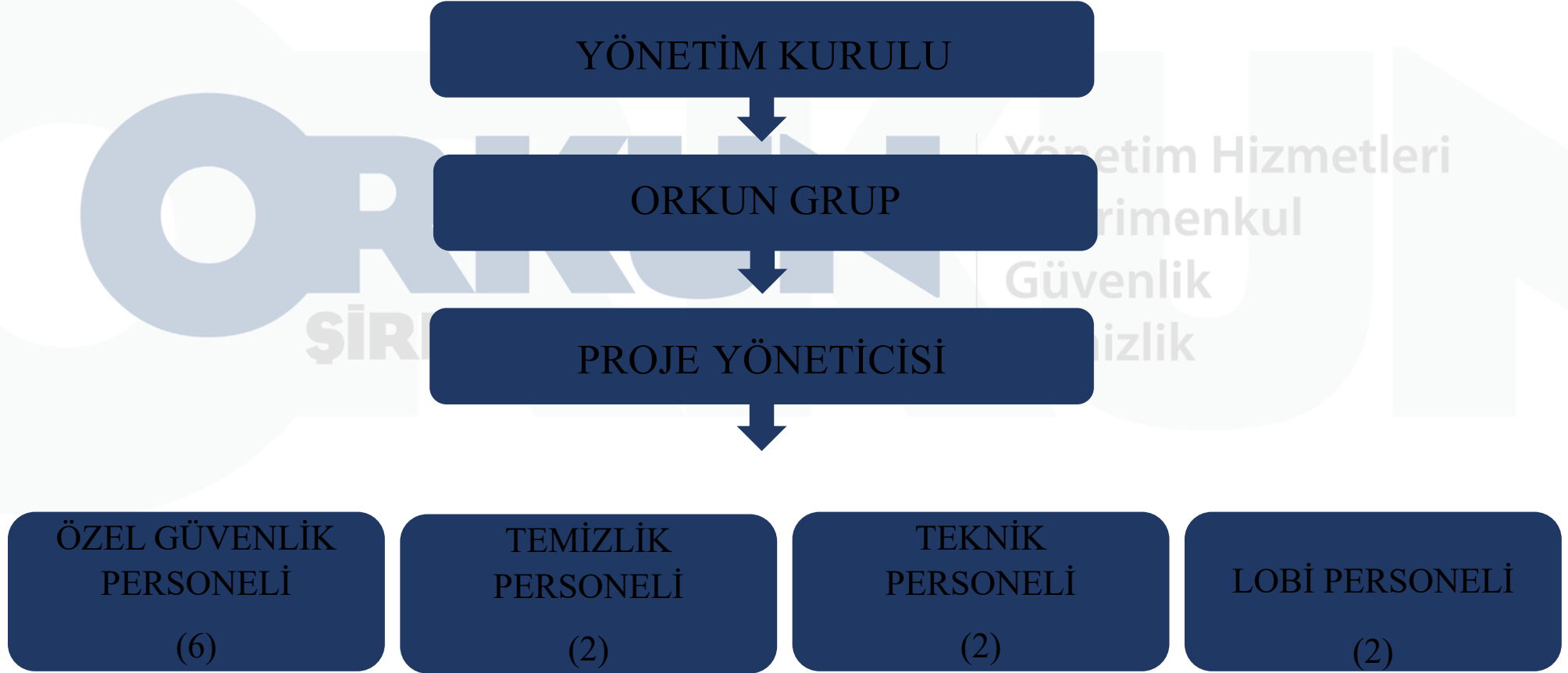
PROJE TANITIMI

Vetro City Residence; İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi'nde bulunan 256 bağımsız bölüme sahip site projesidir. 256 bağımsız bölümünün 245'i konut, 11'i ise dükkândan oluşmaktadır.

	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	245	242	3	99	1
DÜKKAN	11	11	0	100	0
TOPLAM	256	253	3	99	1

KİRACI (KONUT)	185
MÜLK SAHİBİ (KONUT)	60
KİRACI (DÜKKAN)	11

SİTE YÖNETİMİ ORGANİZASYON ŞEMASI



İDARİ FAALİYETLER

YÖNETİM FAALİYETLERİ			
NO	KONUSU	YAPILDI	YAPILMADI
1	AYLIK FAALİYET RAPORUNUN WEB SİTESİNE YÜKLENMESİ	✓	
2	TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ	✓	
3	TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜME ULAŞTIRILMASI	✓	
4	DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVLENMESİ	✓	
5	ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	✓	
6	SAHA KONTROLLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ	✓	

- Binamıza yeni taşınacak daire sakinlerimizden, taşınma öncesinde gerekli olan bilgi ve belgeler dahilinde kayıt formları tanzim edilmektedir. Kiracı/Malik dosyaları oluşturulduktan sonra taşınma işlemleri gerçekleştirilmektedir.
- Borç bakiyesi bulunan sakinlerimiz ile tahsilat planlaması yapılmaktadır.
- Aidat tahsilat planlaması doğrultusunda gereği üzerine yeni yasal takip dosyaları açılmaktadır.
- Yönetim kurulu toplantıları gerçekleştirilmektedir.
- Faturalarımızın ödemeleri oluşturulan planlama dahilinde gerçekleştirilmektedir.

- Bağımsız bölümlerin süzme sayaç fatura paylaşımları gerçekleştirilmekte ve fatura bedelleri ilgili bağımsız bölüm sakinlerimize tebliğ edilmektedir.
- Muhasebe kayıtları günlük işlenmektedir.
- 2022 yılı site yönetimi imza beyannamesi çıkartılmıştır.
- 2022 yılı işletme bütçesi karara bağlanmış, işletme bütçesi-aidat tebliğ yazıları hazırlanmış ve bağımsız bölüm kat maliklerine tebliğ edilmiştir.
- 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantı Çağrı mektubu tebliğ işlemleri gerçekleştirilmiştir.
- 2022 yılı işletme defteri kapanış ve 2023 yılı işletme defterinin ise noter açılış onayı gerçekleştirilmiştir.



5/12 Ağustos 2022 tarihlerinde Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirilmiştir.



Periyodik ortak alan ilaçlama faaliyeti gerçekleştirilmektedir.

TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- B Blok asansörünün arızalı inverteri yenisi ile değiştirilmiş ve asansör faal hale getirilmiştir.
- A Blok giriş kapısının arızalı radarı yenisi ile değiştirilmiştir.
- 2.kat ortak alan ısıtma sistemi su kaçağına müdahalede bulunmuş ve hasara ilişkin tadilat gerçekleştirilmiştir.
- Soğutma Sistemi açılış bakım faaliyeti gerçekleştirilmiştir.
- Çatıdaki Vetro City ışıklı tabelasındaki harf kablo ve trafo arızaları giderilmiştir.



B Blok giriş zemin alanında izolasyon çalışması gerçekleştirilmiş ve izolasyon sonrası ilgili alana baskı beton uygulaması yapılmıştır.

- Otomasyon sistemi periyodik kontrolleri gerçekleştirilmiştir.
- Kazan sistemi periyodik kontrolleri gerçekleştirilmiştir.
- Bina geneli zemin eşik çitalarının hasar kontrolleri gerçekleştirilmiştir.
- Uydu yayın sistemi periyodik kontrolleri gerçekleştirilmiştir.
- Bina geneli yangın çıkış kapılarının hidrolik ayar kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



Yangın algılama periyodik sistem kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



Otopark giriş bariyer motorunun kırılan mili değiştirilmiş, montajı gerçekleştirilmiş ve bariyer aktif hale getirilmiştir.

- Elektrik , su ve doğalgaz kurumlarının yetkili personelleri tarafınca gerçekleşen sayaç kontrol işlemlerinde teknik eşlik sağlanmıştır.
- Bina geneli yangın tüplerinin doluluk kontrolleri gerçekleştirilmiştir.
- Güvenlik kabin zeminine kauçuk paspas ile kaplanmıştır.
- 6-2 Kat aralığı şaft boşluğuna denk gelen atık su toplama ana pimaşı çatlağına müdahalede bulunulmuş ve su sızıntısı dolayısı ile hasar alan bağımsız bölümlerde tadilat planlaması yapılmıştır.



Kullanım suyu deposunun periyodik temizliği gerçekleştirilmiştir.



B Blok giriş alanındaki izolasyon eksikleri giderilmiştir .

- Bina geneli uyarı levhalarının hasar kontrolleri gerçekleştirilmiştir.
- Jeneratörlerin periyodik kontrolleri gerçekleştirilmiş ve 2000 litre yakıt alımı yapılmıştır.
- Kapalı otopark çıkış kapısının okuyucu arızası giderilmiştir.
- Elektrik tüketim tasarrufu amacı ile yangın merdivenlerinin aydınlatmaları led aydınlatmalar ile değiştirilmiştir.
- A Blok yük asansörünün kompozit koruma levhası yenisi ile değiştirilmiştir.



Lobilerin arızalı tavan aydınlatmaları yenileri ile değiştirilmiştir.



Çatıda lokal izolasyon çalışmaları gerçekleştirilmiştir.



3.Kat ortak alan pimaş çatlağına teknik müdahalede bulunulmuştur.



Ortak alandaki shaft kapakları yangın yönetmeliği kapsamında değiştirilmiştir.



Yangın yönetmeliği kapsamında kazan dairesine ilave kapı montajı gerçekleştirilmiştir.



Asansörlerin aylık bakım faaliyeti gerçekleştirilmiştir.



B Blok giriş kapısı arızalı motor mekanizması yenisi ile değiştirilmiştir.



Kapalı otopark katlarındaki hasarlı yağmur suyu toplama pimaş hattı yenilenmiştir.



Asansörlerin yasal denetim faaliyeti gerçekleştirilmiş ve tamamı için mavi etiket uygun görülmüştür.



A blok yük asansörünün lobi katındaki çıkış kapısına şifreli geçiş kapı kilidi montajı yapılmıştır.



Bina geneli şaft boşluklarının iç kısmına taş yünü uygulaması yapılmıştır.



Lobi asansör önlerindeki yırtık duvar kağıtları yenilenmiştir.



Chiller soğutma sistemi periyodik kapanış bakımı gerçekleştirilmiştir.



Otopark giriş yolu üzerindeki aydınlatmaların hasar kontrolleri sağlanmıştır.



A Blok Chiller Soğutma Sisteminin arızalı parçaları, maliyeti daha ekonomik olan 2.el(çıkma) parçalar ile değiştirilmiştir ve sistem devreye alınmıştır.



Kapalı otopark hasarlı duvarları tadilat işlemleri gerçekleştirilmiştir.



A Blok sağ asansör inverter tamiri gerçekleştirilmiştir.



Plaka Tanıma Sistemi kurulmuştur.

GÜVENLİK FAALİYETLERİ

CİHAZ ADI	DURUMU		KONTROL TARİHİ	FAALİYET DURUMU	
	VAR	YOK		AKTİF	PASİF
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			
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	X			X	

➤ Güvenlik hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından toplam 6 (altı) kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 2(iki) kişi, gece 2(iki) kişi olacak şekilde sağlanmaktadır. 2(İki) lobi danışma personeli ile toplam 8(sekiz) personel ile Güvenlik-Gözetim hizmeti verilmektedir.

➤ 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaktadır.

➤ Periyodik gece proje denetim faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

➤ Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik personeli tarafından takip edilmekte ve taşınma işlemlerinde gerekli tüm tedbirler alınmaktadır.



TEMİZLİK FAALİYETLERİ

ALAN	CİNS	İŞLEM	GÜNLÜK	AYLIK	HAFTALIK
DIŞ ALAN SERT ZEMİN	TAŞ	SÜPÜRME			
DIŞ ALAN EKİLİ ALAN	BİTKİ	ÇÖP TOPLAMA			
DIŞ ALAN ÇÖP KOVALARI	METAL	BOŞALTILMASI			
DIŞ ALAN ÇÖP KOVALARI	METAL	YIKAMA			
DIŞ ALAN ÇÖP KONTEYNER	PLASTİK	YIKAMA			
DIŞ ALAN AYDINLATMALARI	LAMBALAR	NEMLİ SİLME			
DIŞ ALAN YÜRÜME YOLLARI	TAŞ	YIKAMA			
DIŞ ALAN OTURMA BANKLARI	AHŞAP	NEMLİ SİLME			
TEKNİK HACİMLER		NEMLİ SİLME ZEMİN			
SOSYAL TESİS	SERAMİK, AHŞAP METAL	NEMLİ SİLME, ISLAK PASPASLAMA, YIKAMA			
DIŞ ALAN YOL KENARLARI	IZGARALAR	YIKAMA			
DIŞ ALAN YOL KENARLARI	KAMERALAR	NEMLİ SİLME			
KAT HOLLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
YANGIN MERDİVENLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
SERVİS MERDİVENLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
ÇÖP TOPLAMA					
ASANSÖRLER	KABİN TEMİZLİĞİ	NEMLİ SİLME, ZEMİN TEMİZ			
ORTAK ALAN CAM YÜZEYLER	CAM	NEMLİ SİLME			

- Temizlik planlaması kapsamında temizlik hizmeti yürütülmektedir.
- Kapalı otopark giriş mazgallarının temizliği gerçekleştirilmiştir.
- Lobilerdeki kıvrırcık paspaslar yenileri ile değiştirilmiştir.
- İç ve dış mekan bitkilerin periyodik kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



Binamız ön cephesindeki ağaçlar budanmıştır.



Dış cephe cam temizliği faaliyeti gerçekleştirilmiştir.

ORKUN

ŞİRKETLER GRUBU



Gayrimenkul
Kapalı otopark katları yıkanmıştır.



Kapalı otopark çıkış kepengi periyodik temizliği gerçekleştirilmiştir.