

VETRO CITY RESIDENCE
2024 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

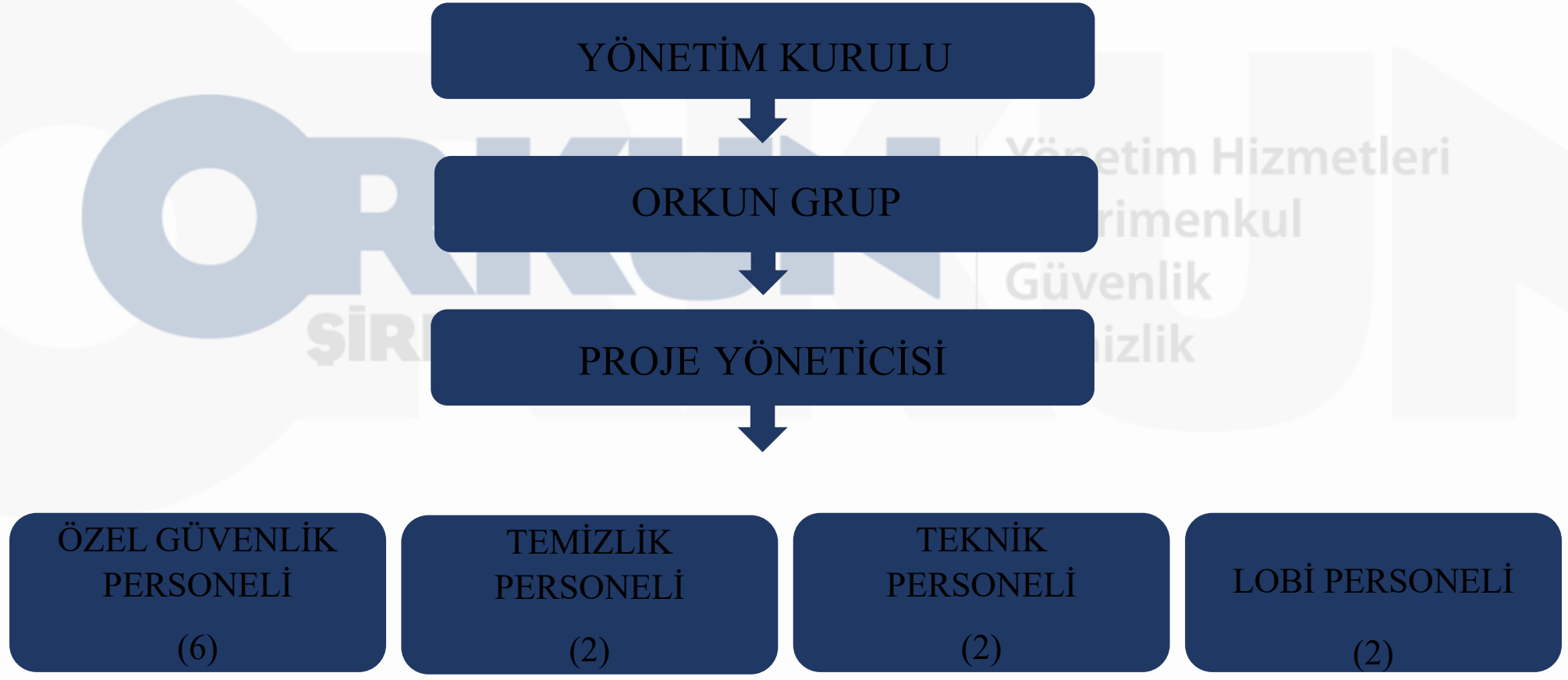
PROJE TANITIMI

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.
- Periyodik ortak alan ilaçlama faaliyeti gerçekleştirilmiştir.
- Dönemsel daire sakini bilgilendirme duyuruları hazırlanmış ve duyuru panolarına asılmıştır.
- 2025 yılı işletme defteri noter açılış onayı gerçekleştirilmiştir.
- 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantı davetiyeleri kat maliklerimize iletilmiştir.



Yeni güvenlik kabini alınmıştır.

Yönetim Kurulu Kararı

Toplantı Tarihi	: 30/01/2024
Karar No	: 2024/01
Konu	: 2024 Yılı İşletme Bütçesi

Vetro City Yönetim Kurulu 30/01/2024 tarihinde yönetim ofisinde toplanarak;

- 19/01/2023 tarihinde yapılan Vetro City Residence Olağan Kat Malikleri Genel Kurul Toplantısı'nda "2023 Yılı Tahmini İşletme Bütçesi'nin görüşülmesi, karara bağlanması ve fasiller arası aktarma yetkisinin yönetim kuruluna yetki verilmesi oy birliği ile kabul edildi." Yetkisiyle oluşturulan ve **01.01.2024-31.12.2024** tarihleri arasında geçerli olacak işletme bütçesindeki gider paylarının önceki yıl bütçesindeki dağılımına göre orantılanarak pay edilmesine.
- Vetro City Residence Yönetimi tarafından oluşturulan **902.408,00 TL/Ay** tutarındaki ekli işletme bütçesinin onaylanarak karar defterine yapılandırılmasına ve duyuru ile birlikte kat maliklerine tebliğ edilmesine .
- Oylanan bütçeye göre her bir bağımsız bölüme tekbül eden aidatların avans niteliğinde tahsis edilmesine ve **31.12.2024** itibarıyla kesin hesapların yapılarak kat malikleri ile mahsuplaşılmasına .
- Bütçe ile belirlenen ve her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı hesap edilen aidat avans paylarının ise **01.01.2024** tarihinden itibaren toplanmasına .
- Ocak aidat artış farkının Şubat ayında tahakkuk ettirilmesine .

Oy birliği ile karar verilmiştir.

2024 yılı Tahmini İşletme Bütçesi oluşturulmuştur.

TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- Türk Telekom, Superonline ve İnternet kutusu yetkili personelleri tarafınca gerçekleşen bağlantı kontrollerinde teknik eşlik sağlanmıştır.
- A Blok yük asansörü fotosel değişimi gerçekleştirilmiştir.
- Otopark girişindeki zemin bozukluğu beton uygulaması ile düzeltilmiştir.
- A Blok 9.kat elektrik odasının pano montajı gerçekleştirilmiştir.
- A Blok yük asansörü frenleme arızası giderilmiştir.



Çatı izolasyon çalışması öncesinde su sızıntısı dolayısı ile hasar alan bağımsız bölümlerde tadilat çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

- Arızalı asansör kat göstergelerinin kontrolleri sağlanmış ve arızalı olanlar değiştirilmiştir.
- Bina geneli acil çıkış kapılarının hasar kontrolleri gerçekleştirilmiştir.
- Asansör tavan pleksi levhaları yenilenmiştir.
- Personel yemekhanesinde kullanılan su arıtma cihazının periyodik filtre değişimi gerçekleştirilmiştir.
- Bina geneli eşik çitalarının hasar kontrolleri sağlanmıştır.
- B blok yük asansörünün arızalı encoder, encoder kartı ve fotoseli yenisi ile değiştirilmiştir.



Kullanım suyu depo temizliği gerçekleştirilmiştir.



Hidrofor sistemi genişleme tankı mebranı değiştirilmiştir.

- Elektrik , su ve doğalgaz kurumlarının yetkili personelleri tarafınca gerçekleşen sayaç kontrol işlemlerinde teknik eşlik sağlanmıştır.
- Uydu sistemi anten değişimi gerçekleştirilmiştir.
- Güvenlik kabini değişimi öncesinde ve sonrasında zeminde uygunluk çalışmaları gerçekleştirilmiştir.
- Güvenlik kabini klimasının gaz şarjı gerçekleştirilmiştir.
- Yönetim ofisine iklimlendirme için bransman hattı çekilmiştir.
- Soğutma Sisteminin B Blok tarafındaki 8 adet arızalı kondanseri yenileri ile değiştirilmiştir.



6.Kat ortak alan su hattındaki basınç düşürücünün değişimi gerçekleştirilmiştir.



11,4 ve 3.katlardaki ısıtma sistemi sıcak su dönüş hattı kaçaklarına müdahalede bulunulmuştur.

- Bağımsız bölümlerin teknik servis talepleri karşılanmıştır.
- Dış mekanda kablo kanallarının hasar durumlarına ilişkin kontroller sağlanmıştır.
- Ortak alan ses sistemi periyodik kontrolleri gerçekleştirilmiştir.
- Ortak alan uyarı işaretlerinin genel kontrolleri gerçekleştirilmiştir.
- Isıtma sisteminde arızalı olan 5 adet purjörü yenileri ile değiştirilmiştir.



A Blok sağ asansör sürücü arızası giderilmiştir.



Bina geneli arızalı aydınlatma kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



Jeneratör arızaları giderilmiş ve malzemeli bakımları gerçekleştirilmiştir.



Isıtma sistemi sıcak su dönüş hattı kaçakları sonrası oluşan hasarlar giderilmiştir.



Bina giriş kapılarının periyodik bakımları gerçekleştirilmiştir.



Kapalı otopark katlarındaki yağmur suyu toplama pimaşlarının kaçak kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



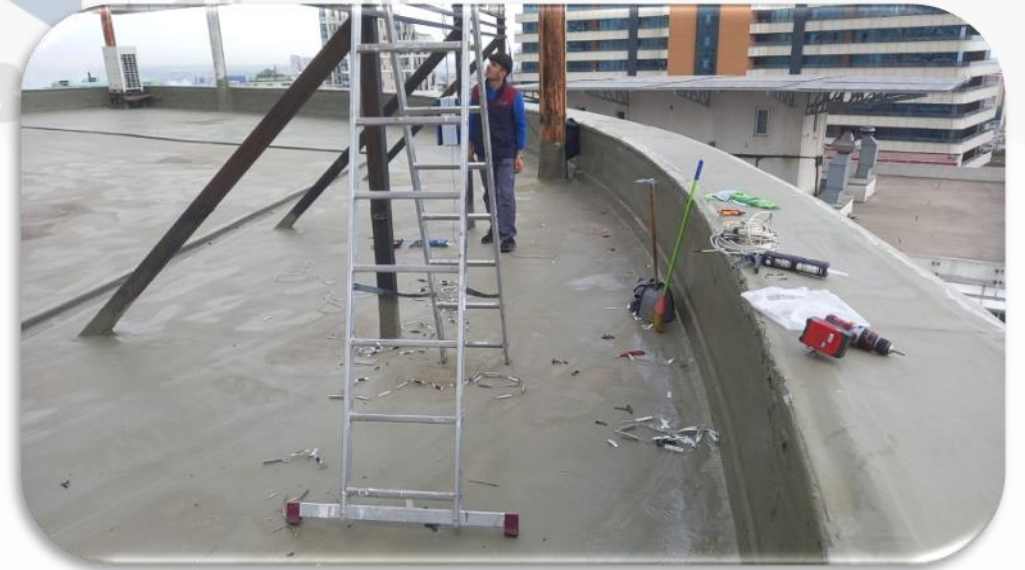
Bariyer kolunun arızalı fotoseli yenisi ile değiştirilmiştir.



4.Kat ortak alan kırık camı yenisi ile değiştirilmiştir.



2.Kat ortak alan su hattındaki arızalı basınç düşürücü yenisi ile değiştirilmiştir.



Teras katındaki ışıklı Vetro City tabelasının aydınlatma arızaları giderilmiştir.



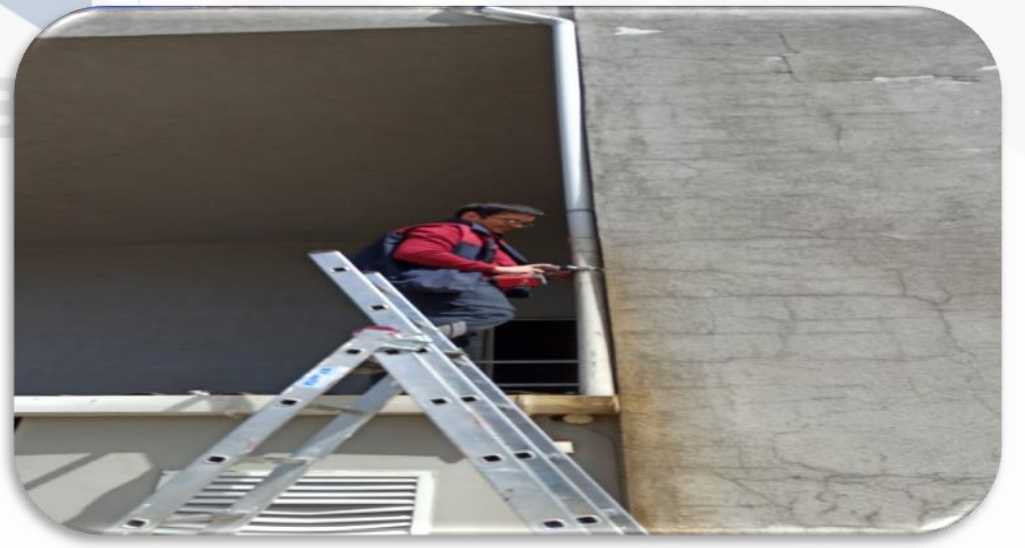
A Blok sol asansörü inverter arızasına ilişkin çalışmalar yürütülmüş, arızalı inverter yenisi ile değiştirilmiştir



Soğutma Sistemi açılış ve kapanış bakımları gerçekleştirilmiştir.



A Blok yük asansörü fotosel takımı değişmiştir.



Çatı yağmur suyu tahliye pimaş hattı kontrolleri gerçekleştirilmiştir.



1 Kapalı otopark su toplama pimaş hattı kaçağı giderilmiştir.



Çatı katındaki Vetro City tabelası yağışa karşı korunaklı hale getirilmiştir.



Yangın tüplerimizin periyodik dolum-bakım faaliyeti gerçekleştirilmiştir.



Lobilerin tavan aydınlatmaları yenilenmiştir.



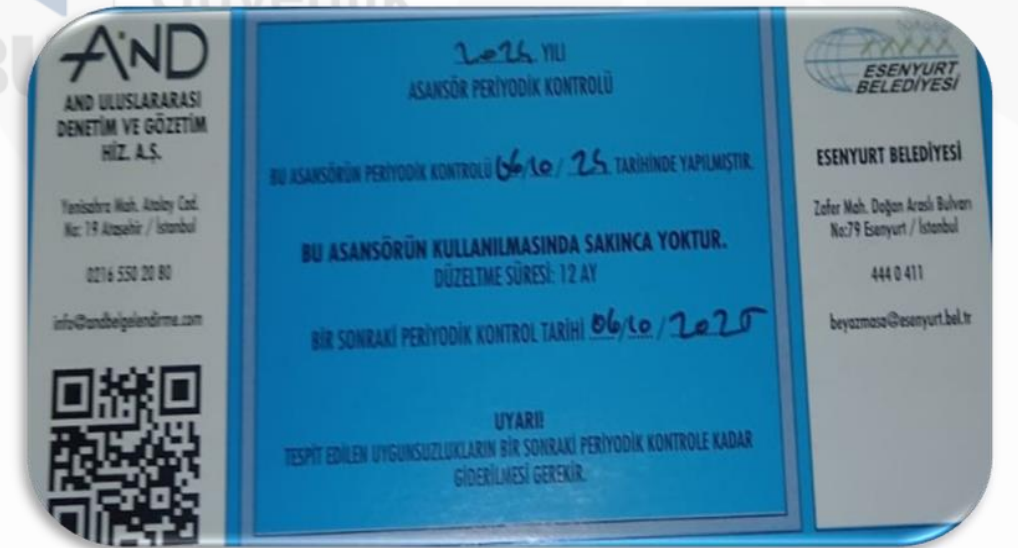
Yağmur suyu drenaj hattı giderleri güçlendirilmiştir.



Isıtma sistemi periyodik bakım faaliyeti gerçekleştirilmiştir.



Isıtma sistemi teras katındaki su dönüş hattı su kaçağı giderilmiş ve tadilat/izolasyon çalışmaları tamamlanmıştır.



Asansörlerin periyodik yasal denetim faaliyeti gerçekleştirilmiştir.



Otopark çıkış kepenginin sol kanat arızası dolayısıyla ile gerekli kontroller sağlanmıştır.



Hidrofor sistemi pompa arızası giderilmiştir.



Hidrofor sistemi arızalı genişleme tankı yenisi ile değiştirilmiştir.



Isıtma sistemine ait boru çatlağı tamir edilmiştir.



Yangın algılama sistemi periyodik kontrolleri sağlanmıştır.



Isıtma sistemi arızalı valfi değiştirilmiştir.



Asansörlerin aylık bakım faaliyeti gerçekleştirilmiştir.



Isıtma Sistemi genleşme tanklarının hava kontrolleri sağlanmıştır.

GÜVENLİK FAALİYETLERİ

CİHAZ ADI	DURUMU		KONTROL TARİHİ	FAALİYET DURUMU	
	VAR	YOK		AKTİF	PASİF
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	X			X	
BARİYER SİSTEMİ	X			X	
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)	X			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 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 gerçekleştirilmektedir.
- 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			
TEKNİK HACİMLER		NEMLİ SİLME ZEMİN			
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 temizliği gerçekleştirilmiştir.



Dış cephe cam temizlik faaliyeti gerçekleştirilmiştir.