



OTOPORT AVM NİSAN 2015 FAALİYET RAPORU



PROJE : OTOPORT OTOMOBİL ALIŞVERİŞ MERKEZİ

KONU : 01 NİSAN 2015-30 NİSAN 2015 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU

1. GİRİŞ

İstanbul İli , Esenyurt İlçesi, Turgut Özal Mahallesi 68. Sokak No: 46 adresinde bulunan ve Esenyurt Tapu Müdürlüğünde 2878 ada 10 no'lu parselde kayıtlı taşımazlar üzerinde 258 adet bağımsız bölüm inşa edilen ve Otoport Otomobil Alışveriş Merkezi olarak adlandırılan yapıların, 01 Nisan 2015-30 Nisan 2015 dönemi yönetim faaliyetleridir.

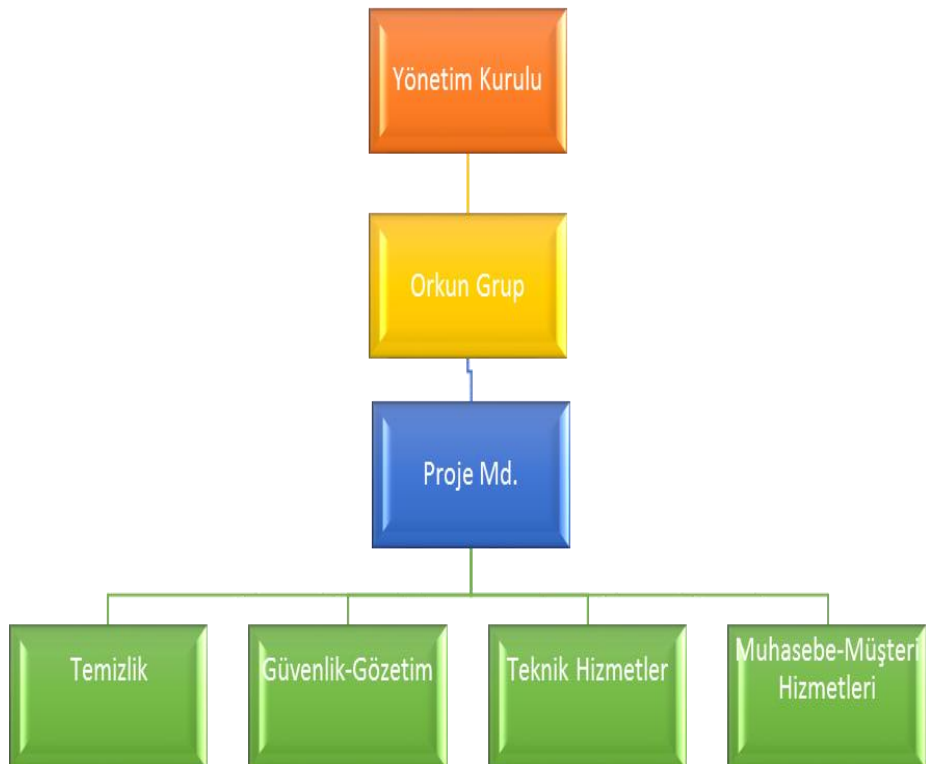
YÖNETİM KURULU ÜYELERİ

Ali KUL	Yönetim Kurulu Başkanı
Mustafa TUNCER	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Selim ÇAPOĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi
Mustafa Yılmaz İsmail ÇEBİ	Yönetim Kurulu Üyesi
Görkem KONU	Yönetim Kurulu Üyesi

DENETİM KURULU

Cemil ÇAPOĞLU	Denetçi
Mehmet YILMAZ	Denetçi
Kadir Gökhan Kılıç	Denetçi

AVM YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI





**OTOPORT AVM NİSAN 2015
FAALİYET RAPORU**



İDARİ YÖNETİM HİZMETLERİ

. 3 aydan uzun süre aidatlarını ödemeyen 70 tane bağımsız bölüm malikine avukat aracılığıyla ihtarname gönderilmiştir. Ödemeler takip edilmiş ödeme yapmayanlar içinde icra takibine başlanması için hazırlıklar yapılmıştır.

- Yangın tüplerinin dolum zamanı yaklaştığından firmalarla temasa geçilmiş keşif yaptırılmış ve teklifler toplanmaya başlanmıştır.
- Avm'nin tanıtımı için bir PR firması ile görüşmeler yapılmış hazırladığı dosya kat temsilcileri toplantısında sunulmak üzere hazır edilmiştir.
- Tahsis alanlarının ihlali hususunda önlemler tartışılmış kat ve bariyer sistemini devreye sokabilmek ve sorunları çözebilmek için firmalarla temasa geçilmiş ve teklif bekleme aşamasına gelinmiştir.
- Günlük muhasebesel işlemler sisteme düzenli olarak işlenmiştir.
- Maliklerimizden gelen günlük şikayetler, istek ve temenniler dinlenmiş üst yönetime bildirilmiş ve takipleri sürmektedir.



**OTOPORT AVM NİSAN 2015
FAALİYET RAPORU**



GÜVENLİK YÖNETİM HİZMETLERİ

- Tesis içerisinde tadilat çalışması yapan firmalar, dükkânlar ve açık faal olan firmaların takibi yapılmaktadır.
- Giren çıkan araçlar kayıt altına alınmaktadır.
- Tesis içinde güvenlik zaafı olduğu tespit edilen bölgelerin kontrolü sağlanmaktadır.
- Gerekli olan tüm yerler gün içerisinde kontrol edilip aksama görülen yerlerin raporlanması sağlanmaktadır.
- Cadde tarafına bakan tüm kapılar kontrol edilmekte, kepenkli kapılar kapatılmaktadır.
- Havuz kontrol edilip kapama işlemi yapılmaktadır.
- Hava kararma aşamasında gerekli aydınlatmaların açılması sağlanmaktadır.
- Bina içinde çalışan taşeron firmaların çıkışları düzenli olarak kontrol altına alınmıştır.
- Gece boyunca sık sık devriye atılarak çevre ve iç bölümlerin güvenliği kontrol altına alınmaktadır.
- Vukuu bulan olaylarla ilgili olarak tutanaklar tutulmakta ve yönetim bilgilendirilmekte ve gereği yapılmaktadır.

a) 06.04.2015 günü saat 20:00-08:00 arası ESES Otomotiv' ait bağımsız bölümün dış kapısının açık bırakılmış olduğu tespit edilmiş fakat telefonla dükkan sahibine ulaşamamıştır. Sabaha kadar kontrolü sağlanmıştır.

b) 10.04.2015 günü saat 15:49 sularında 2. kat B Blok asansör önünde çalışma yapan teknik ekibin uyarı anonsu ile olay yerine intikal edilmiş ve dükkan camının kırıldığı tespit edilmiştir. Otomasyon kayıtlarından da izlenerek 165 no'lu bağımsız bölüm sahibi Ayhan YEŞİLKAYA Bey'in 34 ZM 9581 plakalı siyah renkli Porche marka aracıyla 2. kat 37 numaralı dükkanın camına geri geri vurarak camın buzlanarak kırılmasına sebep olduğu tespit edilmiştir. NOT: OTOMASYON KAYITLARIMIZDA 1. MONİTÖR 4 NOLU KAMERA'DA 15:49 İTİBARI İLE KAZA ANI TESPİT EDİLMİŞTİR.

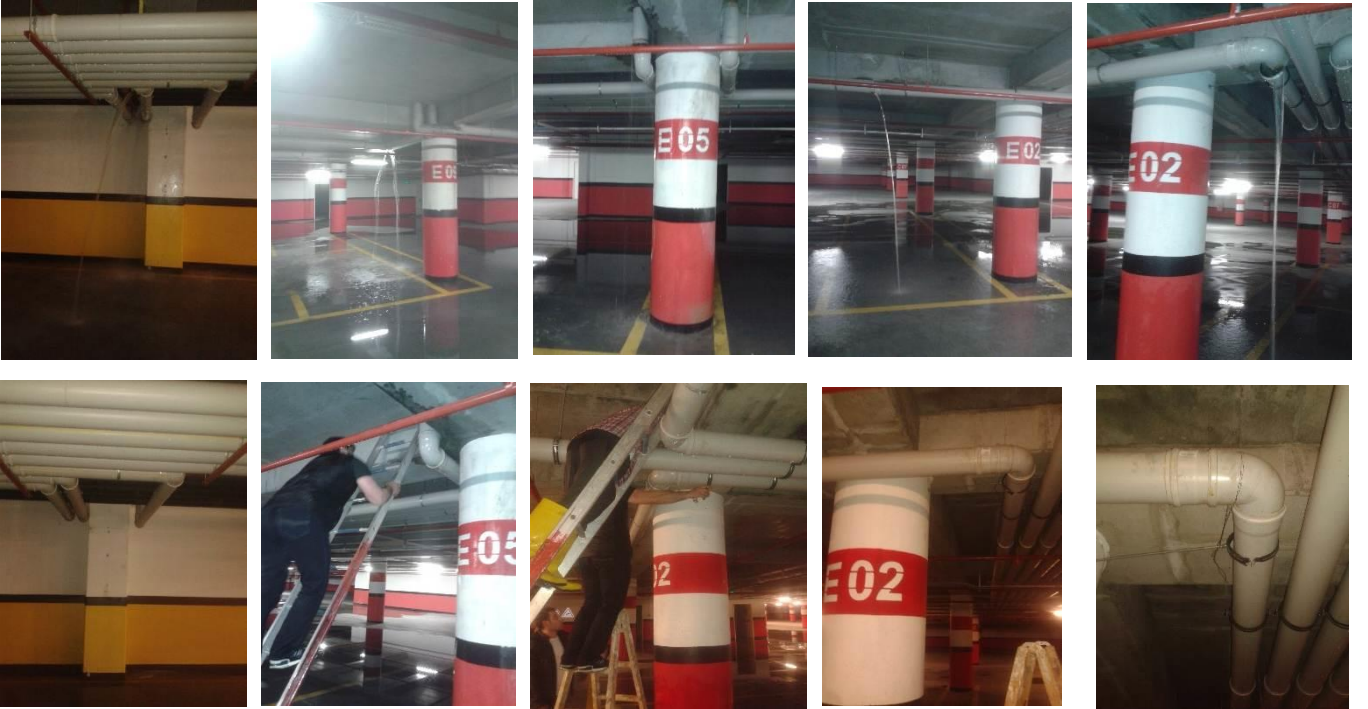


**OTOPORT AVM NİSAN 2015
FAALİYET RAPORU**



c) 29.04.2015 günü saat 21:30 sularında başlayan şiddetli yağmur sonrası katları kontrol ederken otoparklarda bazı yerlerde boruların kopup tüm otoparkları su bastığı tespit edilmiştir. Saat 21:54'te teknik eleman ve güvenlik müdürü telefon ile aranarak konu hakkında bilgi verilmiştir. Proje Müdürü, Güvenlik Müdürü, Temizlik Müdürü, Teknik ekip, temizlik personelleri müdahale için Otoport'a gelmişlerdir.

Teknik ekip ayrılan pimaşları birleştirerek gerekli ön müdahaleleri yapmış ve akıntıları kesmiş, asansörleri en üst katlara çekip kilitlemişlerdir. Temizlik personelleri de önemli önemli bölgelerdeki biriken suları çekpaslarla şarjlı su emiş aracı ile otoparkta biriken suyu çekmişlerdir.



d) 30.04.2015 tarihinde saat 13:00 sularında 7.Kat 213 no'lu ofisin içinde bulunan ve daha önceden arızalı olduğunu belirten dükkan sahibine göre alttan açılır pencerenin rüzgardan dolayı savrulması neticesinde, ofis içinde bulunan çift camlı dış cephe camına temas ederek çarptığı ve bu çarpma sonucunda dış camın çatlamak suretiyle buzlandığı görülmüştür.



OTOPORT AVM NİSAN 2015 FAALİYET RAPORU



TEKNİK YÖNETİM HİZMETLERİ

- Otomasyon bölgesinde ADP panosunun girişinden içeriye su girmesini engellemek için kapı girişine tümsek yapılmıştır.



- Kazan dairesinde sirkülasyon pompasının arızasından dolayı sızan su temizlenip pompa tamiri yapıldı.



- Tadilata başlayan bağımsız bölümlerimizin tamirat çalışmaları teknik ekip tarafından kontrol edilmekte Avm'mizin elektrik ve mekanik şartnamelerine uyulmaması halinde ikazlar yapılmaktadır.
- 87 Nolu bağımsız bölüme sızan atık su borularının tamirata yapıldı.



**OTOPORT AVM NİSAN 2015
FAALİYET RAPORU**



- 8. Katta soğuktan dolayı çatlayan yangın vanaları yenilendi.



- Bağımsız bölüm maliklerimizin dükkan içerisinde yaşadıkları su sızıntısı, kapı vidalarının tamiri gibi birçok konuda yardımcı olunmaktadır.

- E5 cephesinde kötü görüntüye neden olan duvarlar boyandı.



- Yürüyen merdivene biriken su temizlenmiştir.



- Bağımsız bölümlerin telefon ve internet bağlantıları yapılmaktadır.
- Arızalanan E5 cephesi led ışıklar kısım kısım tamir edilmektedir



**OTOPORT AVM NİSAN 2015
FAALİYET RAPORU**



TEMİZLİK HİZMETLERİ YÖNETİMİ

PERİYODİK OLARAK YAPILAN İŞLER

1. Sabah saat 09:00-11:00 arasında 3 personel tarafından muntıka temizliği yapılmaktadır.
2. Sabah saat 09:00-11:00 arasında 2 personel tarafından lavabo ve mescit temizliği yapılmaktadır.
3. Sabah saat 09:00-11:00 arasında 1 personel tarafından asansör ve yürüyen merdiven temizliği yapılmaktadır.
4. Sabah saat 09:00-11:00 arasında 2 personel tarafından 7. Ve 8. Ofis katlarının temizliği yapılmaktadır.
5. Saat 11:00 den sonra lavabolarda bir bayan bir erkek personel 18:00'e kadar bu görevde 2 personel aynı saatler içerisinde dış ve iç muntıkanın kontrollerini sağlarken diğer 3 personel Avm genelindeki toz alma işlemini gerçekleştirmektedirler.
6. Haftada bir yangın merdivenlerinin genel temizliği yapılmaktadır.
7. Haftada bir Otoport genelinde kompozitlerin silinme işlemi yapılmaktadır.
8. Haftada bir Otoport genelinde korkulukların silinme işlemi yapılmaktadır.
9. Haftada bir yangın dolaplarının genel temizliği yapılmaktadır.
10. Haftada bir yangın kapılarının genel temizliği yapılmaktadır.
11. Haftada bir havuzun genel temizliği yapılmaktadır.
12. Ayda bir tüm seyir camlarının temizliği yapılmaktadır.
13. Ayda bir göbek merdivenlerinin siyah camları temizliği yapılmaktadır .
14. Ayda bir Avm içerisinde bulunan dubaların temizliği yapılmaktadır.
15. Ayda bir Avm içerisinde bulunan ızgaraların temizliği yapılmaktadır
16. Ayda bir rampalarda bulunan aynaların temizliği yapılmaktadır.
17. Ayda bir güvenlik mobalarının temizliği yapılmaktadır.



**OTOPORT AVM NİSAN 2015
FAALİYET RAPORU**



GİDER		GELİR	
DOĞALGAZ	15.486,00	Gecikme tazminatı tahakkukları	49,91
YÖNETİM GİDERLERİ	98.036,93	2015-Nisan AİDAT	159.999,86
DİĞER GİDERLER	342,12	BANKA KOMİSYON İADE	240,37
KIRTASIYE GİDERLERİ	103,43	ALAN TAHSİSLİ DÜKKANLARDAN ELEKTRİK GELİRİ	250,00
POSTA VE KARGO GİDERLERİ	10,00	SEHVEN YATIRILAN PARA	10.155,00
BANKA KOMİSYON GİDERLERİ	369,37	TOPLAM	170.695,14
İNTERNET,TELEFON,GSM	564,00		
BAKIM ONARIM	472,00		
TEKNİK GİDERLER	386,70		
HUZUR HAKKI	7.832,50		
İKRAMLIK	208,50		
SOĞUTMA KULELERİ PERİYODİK BAKIM	752,86		
SU FATURASI	537,00		
SEHVEN YATIRILAN PARANIN İADESİ	10.155,00		
CUMA NAMAZI İÇİN DERNEK GİDERİ	500,00		
DÖNEM GELİR FAZLASI	34.938,73		
TOPLAM	170.695,14		



OTOPORT AVM NİSAN 2015 FAALİYET RAPORU



GİDER		GELİR	
GİDERLER	135.756,41	GELİRLER	172.291,41
BAKIM ONARIM	472,00	ALAN TAHSİSLİ DÜKKANLARDAN ELEKTRİK GELİRİ	250,00
BANKA KOMİSYON GİDERLERİ	369,37	BANKA KOMİSYON İADE	240,37
CUMA NAMAZI İÇİN DERNEK GİDERİ	500,00	SEHVEN YATIRILAN PARA	10.155,00
DİĞER GİDERLER	342,12	Aidat - AİDAT	159.999,86
DOĞALGAZ	15.486,00	Aidat - Gecikme Tazminatı	1.646,18
HUZUR HAKKI	7.832,50	DEVİR BORÇLU KİŞİLER	231.977,74
İKRAMLIK	208,50	DEVİR İCRADAKİ ALACAKLAR	12.856,60
İNTERNET,TELEFON,GSM	564,00	ALACAKLI KİŞİLER	3.867,52
KIRTASIYE GİDERLERİ	103,43	İCRA HESABINDAN YAPILAN FAZLA TAHSİLATLAR	147,25
POSTA VE KARGO GİDERLERİ	10,00	TİCARİ BORÇLAR	119.557,29
SEHVEN YATIRILAN PARANIN İADESİ	10.155,00	ÖZVARLIKLAR (Kasa/Banka Devirleri)	49.944,14
SOĞUTMA KULELERİ PERİYODİK BAKIM	752,86	GARANTİ BANKASI KASASI	47.719,91
SU FATURASI	537,00	Nakit kasası	2.224,23
TEKNİK GİDERLER	386,70	ÖZVARLIKLAR (Borçlu Firma Devirleri)	2.000,00
YÖNETİM GİDERLERİ	98.036,93	AVUKAT İSMAİL BALDIŞ	2.000,00
DEVİR ALACAKLI KİŞİLER	3.812,43	TOPLAM	592.641,95
DEVİR İCRA HESABINDAN YAPILAN FAZLA TAHSİLATLAR	147,25		
BORÇLU KİŞİLER	256.091,68		
İCRADAKİ ALACAKLAR	12.856,60		
TİCARİ ALACAKLAR	2.000,00		
ÖZVARLIKLAR (Alacaklı Firma Devirleri)	163.054,02		
ATAK PETROL VE TİC.A.Ş.	7.660,00		
BRC SOĞUTMA	724,70		
CAN ELEKTRİK	706,82		
ELMAK ISI SANAYİ VE TİC. LTD. ŞTİ	295,00		
EMP POMPA VE MAK.SAN.TİC	796,50		
GÜL YAPI İNŞAAT TURİZM A.Ş VE ÇEBİ YAPI İNŞAAT	23.600,00		
KONTROLPEST	330,40		
ORKUN GRUP GÖZETİM DANIŞMANLIK TEMİZLİK VE	36.674,93		
ÖZSER GRUP SİGORTA	55.000,00		
SCHINDLER	4.248,00		
ZORLU ELEKTRİK ENERJİSİ İTH.İHR. VE TOP.TİC.A.Ş.	33.017,67		
Yekün	573.718,39		
HAZIR DEĞERLER	18.923,56		
GARANTİ BANKASI KASASI	15.901,46		
Nakit kasası	3.022,10		
TOPLAM	592.641,95		