

NEW CITY İSTANBUL EVLERİ

2014

FAALİYET RAPORU

Sayın Kat Malikleri;

New City İstanbul Evleri Yönetimi'nce 2014 yılı içerisinde gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda özetlenmiştir.

- 1) Tüm dairelerimizin İSKİ sözleşmeleri, kat maliklerinden alınan vekaletler ile bireyselleştirilmiştir.
- 2) Aile Bildirim Formları hazırlanarak tüm dairelere dağıtıldı.
- 3) Tüm ortak alan yangın, makine kırılması ve mali sorumluluk sigortaları yaptırılmıştır.
- 4) Kafeteryamız ve marketimiz hizmete girmiştir.
- 5) Bloklarımızın tüm teknik donanımlarının yıl boyunca, periyodik bakımları, rutin kontrolleri ve koruyucu bakımları yapılmıştır. Bu kapsamda;
 - a) Asansörlerin periyodik bakımları düzenli olarak yapılmıştır.
 - b) Açık ve kapalı havuzların bakımı, profesyonel firma tarafından yürütülmüş, analiz ve ölçümleri her hafta yaptırılmış ve kendi personelimizce de dip temizliği ve ölçümleri yapılmıştır.
 - c) Jeneratör bakım ve kontrolleri yaptırılmıştır.
 - d) Kemirgen, kene ve haşereler ile ilgili çalışmalar her ay yine profesyonel firma kontrolünde gerçekleştirilmiştir.
 - e) Spor salonundaki ekipmanların tümünün bakımları yetkili servis tarafından yapıldı.
 - f) Kapalı olan yangın alarm sistemine bakım yapılarak, devreye alınmıştır.
 - g) Bahçe ve ortak yeşil alanlarımızın bakımı profesyonel firma tarafından yapılarak, gerekli ilaveler (toprak, gübre, bitki, çiçek v.s.) yapılmıştır.
- 6) Yatırım Harcamaları kapsamında;
 - a) Güvenlik, kapalı otopark, spor salonu ve açık alanlardaki çalışmayan kameralar yenilerek, sitemiz 77 kamera ve 9 kayıt cihazı ile izlenmeye başlanmıştır.
 - b) Tüm bloklarımız 0. kata kadar, alt ve üst güvenlik güvenlik mobalarımız boyatılmıştır. Üst güvenlik mobasının oturma alanı yükseltilerek, rahat görüş alanı sağlanmıştır.
 - c) Blok girişleri alüminyum kompozit paneller ile kaplanarak, taşınmalar sırasındaki muhtemel hasarların önüne geçilmiştir.
 - d) Blok girişlerinde bulunan yaya yolları, kolonlara yapılan ahşap giydirmelerle ve yapay çiçeklerle daha belirgin ve hoş bir görüntüye kavuşturuldu.
 - e) Ahmet Nakkaş'ın hibeleriyle yönetim odası oluşturuldu. Bilgisayar ve yazıcı alındı.
 - f) 2 sabit telefon hattı, 1 adsl ve 1 gsm hattı alındı. 1 cep telefonu alındı.
 - g) Site otomasyon yazılımı yüklenerek, site database oluşturulmaya başlandı.
 - h) Otomatik geçiş sistemleri ve yaya geçiş turnikeleri takıldı.
 - i) Kapalı otopark yaya girişlerine cam kapılar takıldı.
 - j) Site içi trafik tek yöne dönüştürülerek, kapalı ve açık otoparklara park çizgileri çekildi ve 140 olan park alanı yaklaşık 206 civarına çıkarıldı.
 - k) Tüm site geneline uyarı levhaları yerleştirildi.
 - l) Blok girişlerindeki asansör kenarlarına dekoratif amaçlı boy aynaları yerleştirildi.
 - m) Tüm blokların posta kutularının üst tarafına sitemizin ambleminden oluşan strafor logolar yerleştirildi.
 - n) Açık havuz kenarına otomatik açılır kapanır pergule sistemi takıldı.
 - o) Açık havuza engelli asansörü yapıldı.
 - p) Asansör interkom sistemi bir santral aracılığı ile güvenliğe bağlandı.
 - q) Tüm blokların uydu santrallerinin bakımları ve arızalı olan yükselticileri değiştirildi.
 - r) Cafe, spor salonu ve kapalı havuz bahçesi önüne ahşap teras yapılarak kullanım alanı yaratıldı.

- s) Yaz döneminde sulama depomuzun yetersiz kalacağı düşünülerek, her bloğun ortak alanlarına 2-3 adetlik, 2 bloktan kumandalı (A4-B2) sulama boru hattı çekildi.
 - t) B2 blok garaj arka girişine ve cafeterya girişine engelli rampası yaptırıldı.
 - u) Ortak alanlara ait İSKİ sözleşmeleri yapıldı.
 - v) Kapalı havuzun yanan havalandırma motoru yenisi ile değiştirildi. Havalandırma panosuna 3 motor için motor koruma rölesi takıldı. Eski motor sardırılarak yedek olarak tutulmaya başlandı.
 - w) Açık havuz alanına ahşaptan iki adet duş kabini ve bir adet soyunma kabini yaptırıldı.
 - x) Spor salonuna crossfit istasyonu yaptırıldı. Eksik malzemeler tamamlandı. Powerplate, pilates ve crossfit alanları birbirinden ayrılarak farklı bir ambiyans yaratıldı.
 - y) Spor salonuna aydınlatma takviyesi yapıldı. Ahmet Nakkaş'ın hibe ettiği 48000 btu'luk klamanın yanına 24000 btu'luk ilave bir klima alındı. Salona eğitim için bir adet çalışma masası alındı. Pilates alanına toplar için elimizdeki malzemeleri kullanılarak raf yapıldı.
 - z) Spor salona eğitmenin kullanması için bir adet Toshiba laptop bilgisayar ve bir adet Sony marka müzik seti yine Ahmet Nakkaş tarafından bedelsiz olarak hibe edildi.
 - aa) Spor salonu, kardio bölümüne 2 adet ortak yayın yapan LED TV alınarak takıldı. TV ve müzik yayını yapılır hale geldi.
 - bb) Bahçe bakım, peyzaj ve haşere-kemirgen gibi hizmetler için Böcek Station ile anlaşma zemini sağlandı. İki personel, haşere ve bitki ilaçlama ve toprak gübre gibi malzeme dahil olarak anlaşıldı.
 - cc) Market arkasında bulunan boş alan aydınlatmaları ve ısıtma ve havalandırmasıyla revize edilerek, çocuk oyun alanı ve toplantı salonu haline getirildi.
- 7) Rutin bakım faaliyetleri haricinde;
- a) Havuzun 2 arızalı motoru onarılarak yerine takıldı.
 - b) Yönetim odasının havalandırma penceresi yapıldı. Jaluziler takıldı.
 - c) Jeneratör odasına giriş kapısı açıldı. Aşağı iniş için merdiven yapıldı.
 - d) Üst güvenlik mobasının yükseltilmiş platformu takıldı.
 - e) Zil panellerinin şifrlenmesi ve arka çıkış kapılarının içeriden açılabilir hale getirilmesi tamamlandı.
 - f) Çalışmayan havuz aydınlatmaları tasarruflu power ledler ile değiştirildi.
 - g) Domain ve hosting hizmeti alındı. Domain adı: www.newcityistanbul.com
 - h) Garaj kapıları ile ilgili revizyon çalışması tamamlandı. Bakımları yapılarak, kumandaları her blok için ayrı ayrı kodlandı.
 - i) Artan asansör arızaları üzerine HMF ile görüşülerek bakım ve arıza ekibinin yaklaşık 2 haftalık bir süreyle arıza tespiti ve müdahale için site içerisinde sabit kalması sağlandı.
 - j) Güvenliğin gece devriyesi için saat kurma ve güvenlik noktaları belirlendi.
 - k) A1 blok hidrofor ve Bahçe sulama hidrofor arızaları Baymak Servis ile giderildi.
 - l) Blok girişlerine, asansörlere, tuvalet ve planlanan diğer bölgelere duyuru çerçeveleri yerleştirildi.
 - m) Trafik kaparı üst güvenlik girişine monte edildi.
 - n) Logomuzun basılı olduğu personel kıyafetleri personele dağıtılarak, tek tip kıyafete geçildi.
 - o) Blok girişlerinin taşınmalarla bozulan ve kirlenen yerleri için tamirat ve boya işleri tamamlandı.
 - p) Kapalı havuzun uzun ve kısa kenarlarına kaymaz paspas alınarak kayma problemi çözüldü.
 - q) Açık havuz başındaki güneşlenme terasının duvar kenarlarına komple ağaçlandırmalar yapılarak daha izole bir ortam yaratıldı.
 - r) Alt güvenlik bulunan bariyerin motor arızası sebebiyle, motorun değişimi sağlandı.
 - s) Sulama ve damlama sistemlerinin tamamının bakım ve revizyon işleri tamamlandı. Toprak altında kalan veya tıkanan damlama borularının bakım ve düzeltmelerinin yanı sıra bahçe sulama ve yağmurlama kafalarının bozuk veya eksik olanları yenileriyle değiştirildi.
 - t) Çevre aydınlatmadaki sarfiyatın düşürülmesi amaçlanarak, yaklaşık 500 adet olan 24W ampullerin 5W'lık led ampullerle değiştirilmesi işlemi gerçekleştirildi.

- u) Site giriş ve çıkışlarında bulunan kemerlerin üst kısımlarına led aydınlatmalar takılarak giriş ve çıkışlar daha kontrollü hale getirildi.
- v) Site içi yollarımızın karanlık olduğu şikayetiyle, garaj kapılarının üstlerine yerleştirilen ledlerle yollar aydınlatıldı.
- w) Asansör durakları kat 0 iken, -2 olarak ayarlanarak, gereksiz yere iniş çıkış yapması önleildi. Asansör kabinleri içindeki ve dışındaki uyarı ve ikaz etiketleri yenilendi.
- x) Sulama suyundaki koku şikayetleri sebebiyle; A1 blok altındaki çevre sulama deposu tamamen boşaltılarak temizlendi.
- y) Kapalı havuzun yanan havalandırma motoru yenisi ile değiştirildi. Havalandırma panosuna 3 motor için motor koruma rölesi takıldı. Eski motor sardırılarak yedek olarak tutulmaya başlandı.
- z) Açık havuz üst terasına yapılan pergulenin aydınlatma ve açılır kapanır sisteminin elektrik panosu, teknisyenimiz tarafından kurularak işler hale getirildi.
- aa) Havuz kenarında bulunan 3 adet kırılmış temperli cam değiştirildi. Kırık olan market camları da yenileri ile değiştirildi.
- bb) A1 blok A asansörünün kırılmış olan üst pleksisi yenisi ile değiştirildi.
- cc) B2 blok garajının arka tarafına 2 adet plastik doğrama kapılı bölüm oluşturuldu. Bu bölümlerden biri "teknisyen odası", diğeri ise büyük olanı merkez malzeme deposu olarak kullanılmaya başlandı.
- dd) A1 blokta bulunan spor salonunun yan bahçeye bakan kısmı, aletlerin olduğu kısım ile birleştirilerek büyütüldü. Crossfit istasyonu için tavan alçıpanı indirilerek tavanın yükselmesi sağlandı. Tavan siyaha boyandı. Tüm spor salonu boyanarak temizlendi.
- ee) Personel eksikliğimiz; 1 adet teknisyen ve 1 adet temizlik personeli alınarak giderildi.
- ff) Teknik personelin Geçici Ustalık Belgesi Üsküdar Belediyesinden alındı. Elektrik tesisat ve Pano Montörlüğü Eğitimi (MEB destekli) için harç yatırıldı. Sertifika eğitimi için başvuru yapıldı. 40 saatlik eğitim sonucu sertifika alındı.
- gg) Blok ortak alanlarına çekilen sulama musluklarının kullanım suistimallerine karşı kontrolü, otomatik selenoid akıllı vanalar çözüldü. Günün belli saatlerinde belirli sürelerle sisteme su veren vanalar ile lüzumsuz su kullanımının önüne geçildi.(A4-B2)
- hh) Açık havuz alanının alt ve üst girişlerine proximity kartlarımızın geçerli olduğu turnikeler yerleştirildi. Turnike kenarlarında kalan boşluklar elimizde artmış olan teras ahşapları kullanılarak yapılan dekoratif bariyerler ile kapatıldı.
- ii) Blok girişlerinin zil butonları değiştirildi ve yeni yazılım yüklemesi yaptırıldı.
- jj) Kapalı havuzdaki bayanlar WC'sinin tavan akıntısı tamamen giderildi.
- kk) TSE standartlarınca değişen mevzuata uygun hale getirilmek üzere tüm asansörlerde bir çalışma başlatıldı. Bu çalışma kapsamında kuyu, motor, kabin ve makine daireleri kontrol edilerek ön hazırlık çalışmaları başladı.
- ll) A1 blok sakinimiz tarafından bir adet kum torbası kullanılmak üzere verildi. Crossfit alanına asıldı.
- mm) Aletli pilates, powerplate ve PT dersleri salı, perşembe ve cumartesi olmak üzere profesyonel eğitmenler tarafından sakinlerimize verilmeye başlandı.
- nn) Spor salonumuzda devamlı olarak bulunabilecek, uzman bir eğitmen göreve başladı.
- oo) Sulama kuyusunu besleyen pompa ve motor arızası giderildi. Yanan motor, elektrodlar ve pompa değiştirildi.
- pp) Sezon sonunda havuzun kapanmasına sebep olan kirlilik 7-10 günlük ciddi bir çalışma ile giderildi.
- qq) Üsküdar Belediyesi ile yapılan karşılıklı yazışma ve görüşmeler sonucu, Sarnıç sokakta bulunan duvarımızın yol kenarına bordür döşemesi yaptırarak, yağmur ve taş, toprak ve çamur akıntısının sitemiz bahçesinde kirlilik yaratmasının önüne geçildi.
- rr) Üsküdar Belediyesi ile yapılan karşılıklı yazışma ve görüşmeler sonucu, Sarnıç sokağın Derem sokak ile birleşen toprak yol, önce düzeltildi, ardından da asfaltlanarak kullanılır hale getirtildi.
- ss) Web sitemiz yayınına başladı.

Yönetim Kurulumuz gerek sitemizin yönetim ve işletim hizmetleri, gerek kat maliklerinin sorunlarıyla, gerekse sitemizin menfaatleri ile yakından ilgilenmiş, kat maliklerinin teveccüh ve güvenlerine layık olmaya çalışmıştır.

Katkılarınız için siz değerli sakinlerimize ve tüm çalışanlarımıza teşekkür eder, yeni dönemin sitemiz için başarılı ve hayırlı olmasını dileriz.

Saygılarımızla,

New City İstanbul Evleri
Yönetim Kurulu