

PROJE ADI	AUTOPIA ANA YAPI YÖNETİMİ
KONU ve TARİH	01 NİSAN - 30 NİSAN 2019 FAALİYET RAPORU

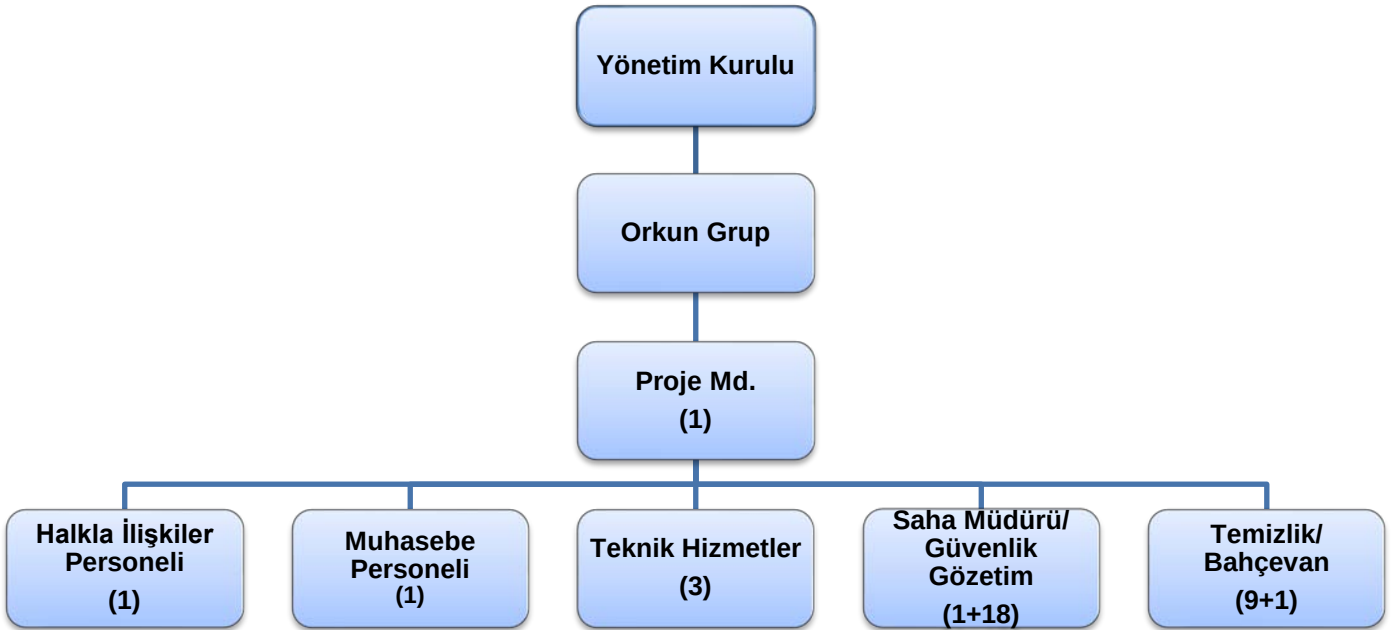
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Gökevler Mahallesi Adnan Kahveci Mahallesi No: 1 üzerinde inşa edilmiş AUTOPIA olarak adlandırılan toplam (542) adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Yönetim Kurulu

- ❖ Yalçın GÜL
- ❖ Yaşar GÜL
- ❖ Mustafa KELEŞ
- ❖ Metin KELEŞ
- ❖ Hakan DEMİREL

Site Yönetimi Organizasyon Şeması;



	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
Mülk Sahibi Bağımsız Bölüm	360	29	331	5%	0%
Kiracı Bağımsız Bölüm	182	182	0	34%	0%
TOPLAM	542	211	331	39%	61%

2.İDARİ FAALİYETLER

SMS/E-MAIL GÖNDERİM DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	AİDAT TAHAKKUKU	02.04.2019	243	8	GÜNCELLEME YAPILACAKTIR.
	BAKİYE İLGİLENDİRME	09.04.2019	208	6	GÜNCELLEME YAPILACAKTIR.
2	OTOMOBİL FUARI	10.04.2019	384	32	GÜNCELLEME YAPILACAKTIR.
3	23 NİSAN ULUSAL EGEMENLİK VE ÇOCUK BAYRAMI	22.04.2019	384	32	GÜNCELLEME YAPILACAKTIR.
4	BAKİYE BİLGİLENDİRME	26.04.2019	174	6	GÜNCELLEME YAPILACAKTIR.
5					
İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ		
1					
2					
3					
4					
5					
KONU		YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE VE ÇÖZÜM	
AYLIK FAALİYET RAPORUNU WEB SİTESİNE GİRİLMESİ		X			
TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ		X			
TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜM ULAŞTIRILMASI		X			
DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVENİ		X			
ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ		X			

- Maliklerden gerekli bilgi ve belgeler tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmaktadır.
- Mail, SMS, telefon aranması ile sakinlerimizin borç bakiyeleri bildirimleri yapılmaktadır.
- Bağımsız bölümlerin su tüketimleri faturalandırılmakta ve tahakkuk edilmektedir.
- Tadilata başlayan bağımsız bölüm yetkililerine "İnşaat Dekorasyon Talimat Formu" doldurulmaktadır.

- Teknik, temizlik malzemeleri için piyasa araştırılması yapılmakta ve yönetim Kuruluna sunulmaktadır.
- Günlük personel kadrosu YK Üyesi Hakan Demirel ile paylaşılmaktadır.
- Tüm katlarda Temiz hava ve Egzoz emişleri düzenli olarak çalıştırılmaktadır.
- AVM Fastfood katında HISTORY FEST 1.OTOMOBİL FUAR'ı gerçekleştirilmiştir.



- KALA FİLM Çekim ekibi tarafından çekilen reklam ile ilgili teknik ve temizlik konularında yardımcı olunmuş, Görevlilere refakat edilmiştir.

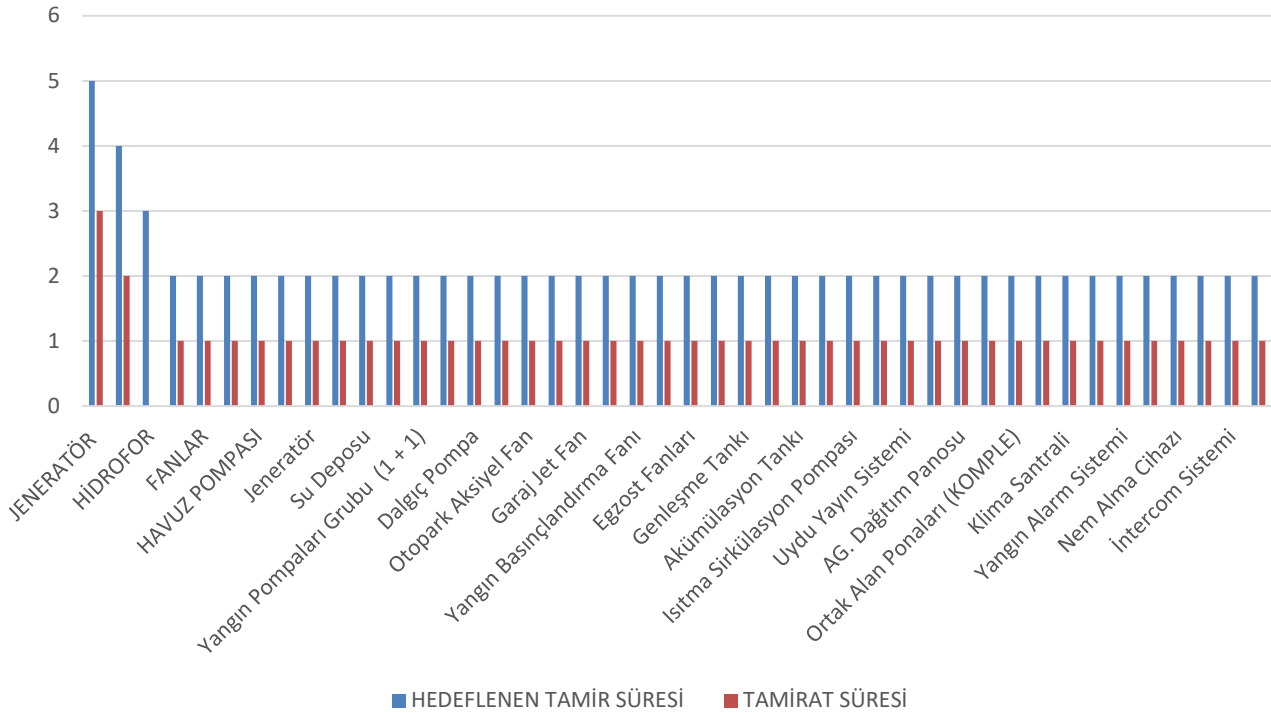


- Orkun Şirketler Grubu' nun planladığı yangın eğitimi, ISG uzmanı tarafından personellerimiz ile birlikte gerçekleştirilmiştir.



3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

ARIZA TAKİP GRAFİĞİ



BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN TÜPÜ KG/SAYI	YANG.DOLABI SAYISI	ŞAFT DLP.SAY.
A	4	96	0	132	6	6	0
B	6	162	2	200	26	35	4
C	9	113	3	133	18	1	0
D	7	171	2	225	35	35	4

OTOPARK	2	0	5	130	21	21	8
TOPLAM		542	7	820	106	98	16
PERSONEL SAYISI			GÖREV YERİ		ÇALIŞMA SAATLERİ	ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TEŞİSAT	
BÜTÇELENEN		ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER		08:00-17:00	ELEKTRİK	
					09:00-18:00	MEKANİK	
					12:00-21:00	TEKNİK ŞEF	
3		3					
BAKIMI YAPILACAK EKİPMAN ADI			KURUM/KİŞİ		BAKIM PERİYODU	BAKIM YAPILMA DURUMU	
Yürüyen merdiven			Buga Otis		Her ayın 10-15 i arası	Yapıldı	
Asansör			Buga Otis		Her ayın 10-15 i arası	Revizyon aşamasında	
Hidrofor Grupları			Çağdaş Teknik		6 Ayda 1 yapılmaktadır.	Haziran 2019 da bakım	
Jenaratör			Armak Jenaratör		2 Ayda 1 yapılmaktadır.	gerçekleşecektir.	
						Mayıs 2019 da gerçekleşecektir	

- Yeni faaliyete geçen bağımsız bölümlerin su sayaçları takılmış, Teknik destek sağlanmıştır.



- AVM genelinde tüm WC ler gezilmiş, arızalı sifonlar rezarvuarlar tespit edilmiş, müdahale edilip çalışır duruma getirilmiştir.



- OTİS Asansör tarafından, AVM genelinde ki tüm Asansörleri faaliyete geçirmek için çalışmalar yapılmıştır.



- Bağımsız bölüm kapı ayarları konusunda teknik destek sağlanmıştır.



- Fastfood katında devrilen meçlerin sabitleme işlemi gerçekleştirilmiştir.



- Çıkış ve iniş rampalarında ki boyası dökülen yerler için destek alınarak yeniden boyanmıştır.



- Bay ve Bayan WC fayans aralarına derz dolgu yapılmıştır.



- Sigortası atan bağımsız bölümlerin sigortaları kaldırılmış, teknik destek sağlanmıştır.



- Fastfood katı yangın çıkış kapılarına Modifiye etkinliği için geçici olarak 18 adet asma kilit takılmıştır.



- 23 NİSAN ULASAL EGEMENLİK VE ÇOCUK BAYRAMI Günü sebebi ile AVM ön cephesi ve Güvenlik merkezi girişine bayrak asılmıştır.



- OTİS Asansör tarafından D blok 1.kattan 2.Kata çıkış yürüyen merdiven el bandı arızası giderilmiştir, görevlilere refakat edilmiştir.



- Yürüyen Merdiven boşluklarında biriken sular çekilmiştir.



- Güven 4 giriş kapısı önünde bulunan gider tahliye pimaşı koruma çalışması tamamlanmıştır.



- Zemin katında yükseklik uyarı çubuğu düşmüş olduğu görülmüş, yerine takılmıştır.



- Tv yayını ile alakalı destek isteyen bağımsız bölüm sahipleri bilgilendirilmiştir.
- Yangın dedektörleri ile alakalı destek isteyen bağımsız bölüm sahipleri bilgilendirilmiştir.
- Dış çevre aydınlatma direkleri kontrol edilmiş, atan sigortalar kaldırılmıştır.

- AVM geneli Kullanım suyu için tanker ile su tedariki günlük yapılmıştır.



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		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır	X		
BARİYER SİSTEMİ		X				
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)		X				
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)		X				
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI	X		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır	X		
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI	X		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır	X		
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ		X				
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ		X				
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	X		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır	X		

- Güvenlik/Danışma hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından 24 saat esasına göre sağlanmaktadır.
- Bina içi ve çevresi 126 kameralı CCTV sistemi ile izlenmekte olup yaklaşık 29 günlük kayıt tutulmaktadır.

• Ayrıca Güvenlik Personellerine, Orkun Şirketler Grubu tarafından;

- a. Hizmet esnasında davranış şekilleri,
- b. Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
- c. Telefon ile konuşma kuralları,
- d. Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
- e. Kılık, kıyafet, teçhizat,
- f. Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım
- g. Etkili iletişim,

Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.

- Tur sistemi ile devriye atılmakta, gerekli güvenlik raporları tutulmaktadır.
- Orkun güvenlik firması yetkilileri tarafından danışman personellerin periyodik olarak denetimleri yapılmaktadır.
- Avm içinde hızlı motor kullananlar, hız yapan araçlar, bisiklet kullananlar uyarılmakta ve ilgili dükkanların yetkililerine bilgi verilmektedir.
- Bağımsız bölüm tadilatları için projeye gelen kamyonet, forklift araçlarına Güvenlik devriye personelleri eşlik ederek, koordinasyonlu olarak çalışmalar yürütülmektedir.
- Tadilat yapan dükkanlar kontrol edilmekte, tadilatçıların telefon numaraları alınmaktadır.
- Güvenlik amirleri Avm genelini rutin olarak kontrol etmektedir.
- Devriye danışman personelleri Avm genelinde uygunsuz park eden araç sahiplerini uyarmaktadır.
- AVM içerisinde bulunan tüm Bağımsız bölümlerin Elektrik faturaları dağıtılmıştır.
- AVM içerisinde bulunan aktif bağımsız bölümlerin Su tüketim makbuzları dağıtılmıştır.

5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER	08:00-17:00	CAMCI
			08:00-17:00	MAKİNACI
			08:00-17:00	MEYDANCI
			08:00-17:00	TEMİZLİK PER.
7	9			

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			
Teknik Hacimler		Nemli Silme Zemin			
Dış Alan Yol Kenarları	Izgaralar	Yıkama			
Dış Alan Yol Kenarları	Kameralar	Nemli Silme			
Yangın Merdivenleri	Brüt Beton	Islak Paspaslama			
Çöp Toplama					
Asansörler	Kabin Temizliği	Nemli Silme, Zemin Temz.			
Ortak alan Cam Yüzeyler	Cam	Nemli Silme			

- Her gün saat 08:00 ve 17:00'da Avm genelinde çöpler toplanmaktadır.
- Her gün saat 08:00'da ofis katı ve odaların temizliği yapılmaktadır.
- 3.kat, fastfood katı tuvaletlerin temizliği yapılmakta ve kontrol edilmektedir.
- Haftada bir gün temizlik depoları temizlenip, düzenlenmektedir.
- C blok otomat makinelerinin giremediği yerler paspas yapılarak temizlenmektedir.
- Her gün ofis katı ve odaların temizliği yapılmaktadır.
- Güvenlik merkezi ve Yönetim ofisi camlar temizliği yapılmıştır.

- Her gün Servis katında bulunan boş bağımsız bölümlerin içerisinde ki molozlar ve atıklar toparlanıp atılmıştır.
- Her gün Dış ve iç mekan muntika temizliği yapılmaktadır.
- AVM geneli gider ağızları ve mazgalların temizliği yapılmıştır.
- Proje geneli saksıların temizliği yapılmıştır.



- AVM geneli Çevre muntika temizliği yapılmıştır.



- Yürüyen merdivenler ve asansörlerin temizliği yapılmıştır.



- AVM genelinde rampaların genel temizliği yapılmıştır.



- Servis katı yıkaması yapılmıştır.



- Zemin kat yollar, Avm girişleri yıkaması yapılmıştır.



- 1. Kat yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



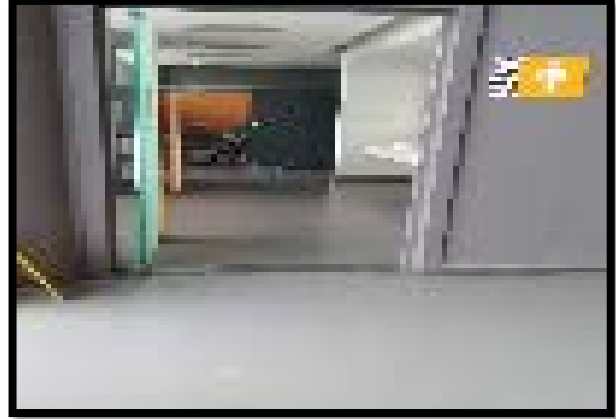
- 2. kat gri alanlar ve yollar yıkaması yapılmıştır.



- 3. Kat gri alanlar, yollar yıkaması yapılmıştır.



- Proje geneli Wc temizlikleri yapılmıştır.



6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK			PERSONEL ÇALIŞTIRARAK				PERSONEL SAYISI	
			X				BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN
							1	1
YEŞİL ALAN M²		AĞAÇ SAYISI				MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI		
2400 MetreKare		VAR OLAN		YENİ DİKİLEN		VAR OLAN	YENİ DİKİLEN	
		1257 Zemin Kat	80 Adet Fastfood	-	-	-	-	
TOPLAM								
ÇİM BİÇME MAKİNE SAYISI	GARANTİ SÜRESİ	AYLIK YAKIT TÜKETİMİ			ÇİM BİÇME MAKİNESİ BAKIMI			
1	YOK	LİTRE	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE	
		16	6,99 TL	111,84 TL	X			
SULAMA TEMİNİ			SULAMA TÜRÜ		OTOMATİK SULAMA TÜRÜ			
ŞEBEKE	TANKER	SONDAJ	ELLE	OTOMATİK	DAMLA SULAMA	OTOM.-YR.OTOM.FİSKİYE		
	X		X	X		X		
AYLIK SU TÜKETİMİ			SULAMA KONTROLÜ					
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ			
20 TON	8,50 TL	170,00 TL	X					
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE		
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI			X					
YEŞİL ALANLARIN YABANİ OTLARDAN TEMİZLENMESİ			X					
AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI			X					
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI			X					
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X					
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X					
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI			X					

- Proje genelinde bulunan çimlerin biçilmesi tamamlanmıştır.



- AVM bahçesi yeşil alanda bulunan yabancı otlar temizlenmiştir.



- AVM genelinde bulunan bitkiler ilaçlanmıştır.



- AVM Geneli bitkilerin sulama işlemi düzenli olarak yapılmaktadır.

