

PROJE ADI	AUTOPIA ANA YAPI YÖNETİMİ
KONU ve TARİH	MAYIS 2019 FAALİYET RAPORU

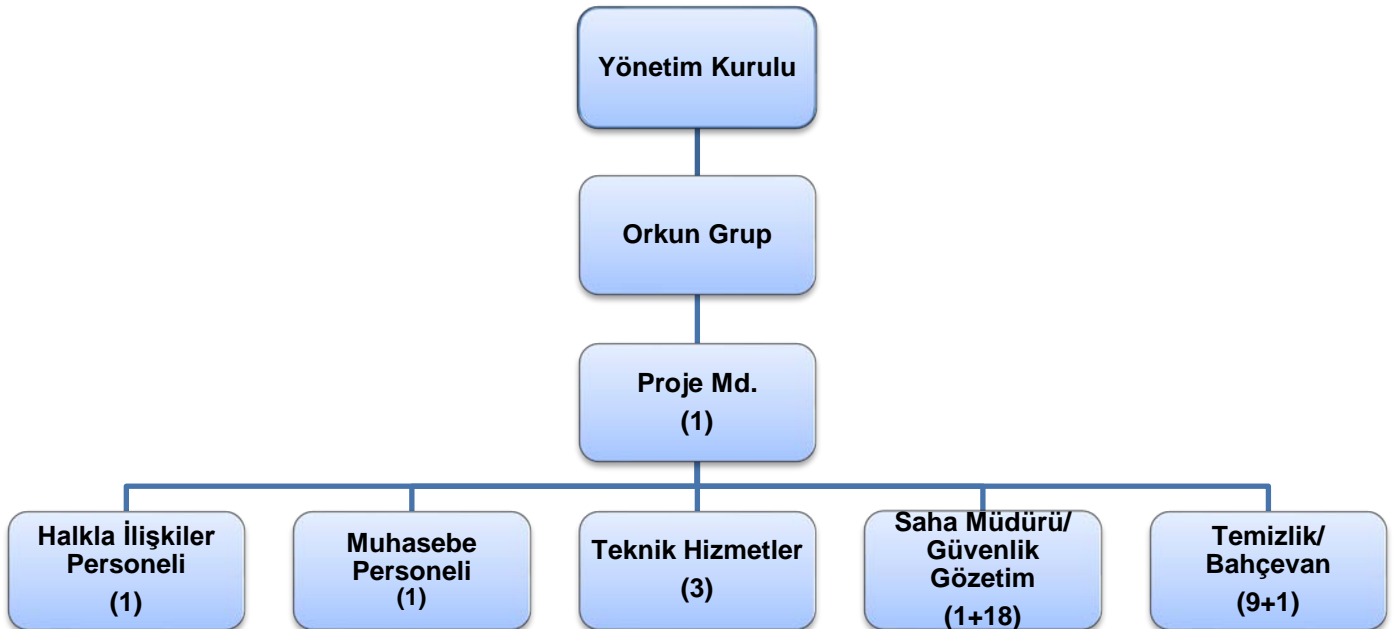
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

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;



2.İDARİ FAALİYETLER

SMS/E-MAIL GÖNDERİM DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	AİDAT TAHAKKUKU	02.05.2019	287	3	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
2	BAKİYE İLGİLENDİRME	07.05.2019	229	3	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
3	BAKİYE İLGİLENDİRME	09.05.2019	201	3	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
4	AVM İÇERİSİNDE ALKOL KULLANIMI	13.05.2019	399	12	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
5	ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ	13.05.2019	399	12	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
6	AVM KAPANIŞ SAATİ	13.05.2019	399	12	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
7	AVM İÇERİSİNDE AŞIRI HIZ	16.05.2019	399	12	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
8	LAVABOLARIN TEMİZLİĞİ	17.05.2019	399	12	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
9	19 MAYIS ATATÜRKÜ ANMA GENÇLİK VE SPOR BAYRAMI	19.05.2019	399	12	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
10	AVM ASANSÖRLERİ FAALİYETİ	21.05.2019	402	12	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
11	BAKİYE BİLGİLENDİRME	22.05.2019	168	3	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
12	AİDAT HATIRLATMA	23.05.2019	159	3	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
13	AVM İÇERİSİNDE UYULMASI GEREKEN KURALLAR	27.05.2019	405	12	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
14	BAKİYE BİLGİLENDİRME	28.05.2019	146	3	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
15	TEŞHİR ALANLARI	29.05.2019	407	12	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
16	RAMAZAN BAYRAMI KUTLAMASI	31.05.2019	407	12	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.

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 ARŞİVENMESİ	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.
- Kat temsilcisi Abdul Baki KARA ile görüşmeler neticesinde çalışan personele Ramazan kumanyası dağıtılmıştır.
- AVM genelinde bulunan Asansörlerin bakımı ve eksikleri yaptırılmış, Etiketleri alınmış her Bloкта 1 er adet Asansör faaliyete geçirilmiştir.

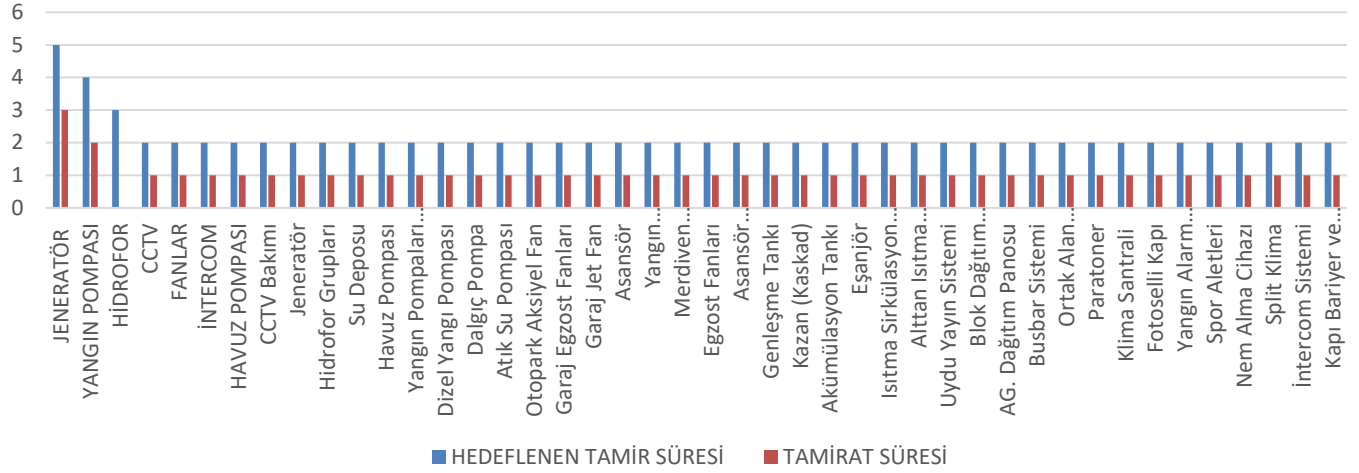


- AVM E-5 cephesinde yapılmış olan sarı şeritler üzerine ÇEBİ REKLAM' tarafından OTO ÇARŞI yazısı Stickerları yapıştırılmıştır.



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	
BÜTÇELENE	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	Yapıldı		
Hidrofor Grupları			Çağdaş Teknik	6 Ayda 1 yapılmaktadır.	Haziran 2019 da bakım gerçekleştirilecektir.		
Jenaratör			Armak Jenaratör	2 Ayda 1 yapılmaktadır.	Haziran 2019 da gerçekleştirilecektir		

- 19 Mayıs Atatürk'ü Anma, Gençlik ve Spor Bayramı için AVM E-5 cephesine ve ana giriş kapısına bayraklar asılmıştır.



- Servis katında bulunan 28 adet aydınlatma lambalarının değişimi tamamlanmıştır.



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



- Ofis Asansör tarafından, yürüyen merdivenlerin kırılan camları için yenileme çalışması yapılmıştır, görevlilere refakat edilmiştir.



- 2. Kat B Blok ve D Bloktaki arızalı su basınç düşürücülerin değişim işlemi yapılmıştır.



- Avm ana girişinde bulunan kapının kazağında oluşan problem giderilmiştir.



- AVM Zemin katta Bağımsız bölüm önleri ve ortak alanların yanmayan aydınlatmaları için gerekli çalışmalar yapılmıştır.



- AVM iniş ve çıkış rampalarındaki boyası dökülen çavuşların tamirat çalışması yapılmıştır.



- AVM Güven 4 ve Güven 2 noktasındaki kapı, duvar ve moboların boyaması yapılmıştır.



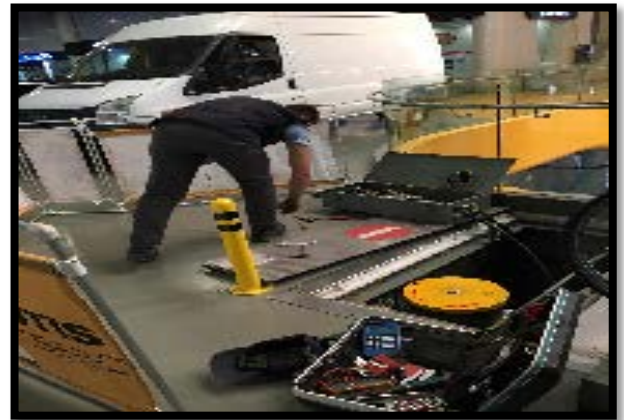
- AVM Otopark giriş rampa duvarlarının boyası yenilenmiştir.



- Fast-Food katında yerinden çıkmış olan tavan lamellerinin yerlerine monte işlemi tamamlanmış, kırılan tavan lambaları değiştirilmiştir.



- Otis Asansör tarafından yürüyen merdivenlerin ve asansörlerin bakımı yapılmıştır, görevlilere refakat edilmiştir.



- Zemin kat D Blok ortak alan aydınlatma lambaları ve Yürüyen merdivenler için Trifaze Sayaç takılmıştır. Enerji sarfiyatı takibi yapılacak olup, sonuca göre diğer bölgelerde çalışmalar yapılacaktır.



- AVM -3. Katta bulunan pis su atık pimaşının tıkanmış ve çatlamış olduğu tespit edilmiş ve müdahale edilerek tıkanan ve çatlayan pimaş değiştirilmiştir.



- A Bloкта bulunan yol güzergahında yol çizgileri işleme yapılmıştır.



- Servis katı rampa başı aydınlatmaları güçlendirilmiştir.



- Zemin kat rampa başında bulunan delinatöre çarpıldığı tespit edilmiş, yeniden montajı sağlanmıştır.



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



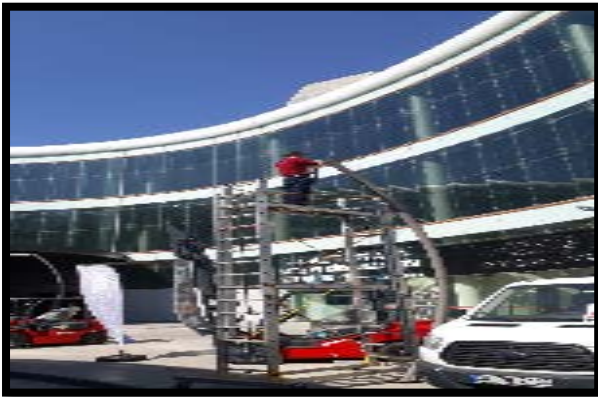
- AVM C Blok Giriş Sarmal kapı arızalanmış olduğu tespit edilmiş, müdahale edilip tekrar faaliyete geçirilmiştir.



- Gece oluşan elektrik kesintisi sebebi ile teknik personele bilgi verilmiş, Ana trafo arıza sebebi ile olduğu tespit edilmiş problem giderilmiştir.



- Dış aydınlatma lambalarını LED aydınlatmaya çevirmek için numune lambalar ile çalışmalar yapılmaktadır.



- 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 tedarîği günlük olarak 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 ŞİRKETLER GRUBU tarafından 24 saat esasına göre sağlanmaktadır.
- Bina içi ve çevresi 126 kameralı CCTV sistemi ile izlenmekte olup yaklaşık 29 günlük kayıt tutulmaktadır.
- Ayrıca Şirketler Grubu Personellerine, Orkun Şirketler Grubu firması 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 uyarılmaktadır.
- AVM içerisinde bulunan tüm Bağımsız bölümlerin Elektrik faturaları dağıtılmıştır.
- AVM içerisinde bulunan aktif bağımsız bölümlerin Su tüketim makbuzları dağıtılmıştır.
- AVM ortak alanlarda ve Bağımsız bölüm önlerinde bulunan Yönetim planına aykırı bir şekilde pasta-cila, göçük düzeltme gibi işlemler yapanlar için sözlü ihtarlar yapılmakta, tutanaklar tutulmaktadır.



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.

- Servis katında bulunan boş bağımsız bölümlerin içerisinde ki molozlar ve atıklar toparlanıp atılmıştır.



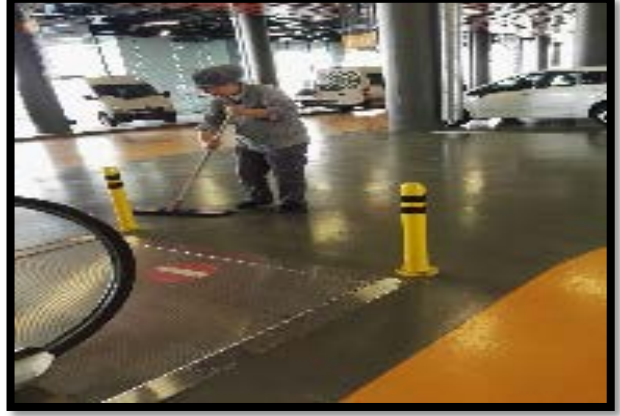
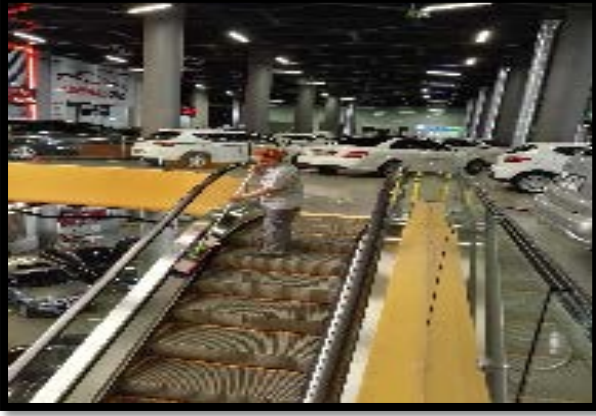
- Tüm katların rampa temizlikleri yapılmıştır.



- AVM geneli gider ağızları ve mazgalların temizliği yapılmıştır.
- AVM genelinde iç ve dış çevrede muntaka temizliği yapılmıştır.



- Yürüyen merdivenler ve asansörlerin temizliği yapılmıştır.



- AVM Ana girişinde bulunan Cam temizliği yapılmıştır.



- AVM genelinde camların ve duvarların üzerinde oluşan örümcek ağları temizliği yapılmıştır.



- Servis katı yollar ve gri alanlar binici otomat ile yıkaması yapılmıştır.



- AVM girişleri, Zemin kat yollar yıkaması yapılmıştır.



- 1. Kat yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



- 2. Kat yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



- 3. Kat yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



- AVM geneli tüm katların Wc temizlikleri yapılmıştır.



6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI			
		X			BÜTÇELENEN	ÇALIŞAN		
					1	1		
YEŞİL ALAN M ²		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			
60 TON	9,50 TL	570,00 TL	X					
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE		
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI			X					
YEŞİL ALANLARIN YABANI OTLARDAN TEMİZLENMESİ			X					
AĞAÇ DIPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI			X					
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI			X					
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X					
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X					
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI			X					

- AVM genelinde bulunan çimlerin biçme işlemi yapılmıştır.



- AVM genelinde bulunan peyzajların düzenlemesi yapılmıştır.



- Fastfood katında bulunan bitkiler ve AVM bahçesinde bulunan bitkilerin diplerine hayvan gübresi tedarik edilmiş ve diplerine dökülmüştür.



- AVM genelinde bulunan bitkiler ilaçlanmıştır.



- AVM genelinde bulunan bitkiler sulanmıştır.

