

PROJE ADI AUTOPIA ANA YAPI YÖNETİMİ

KONU ve TARİH 01 HAZİRAN – 30 HAZİRAN 2019 FAALİYET RAPORU

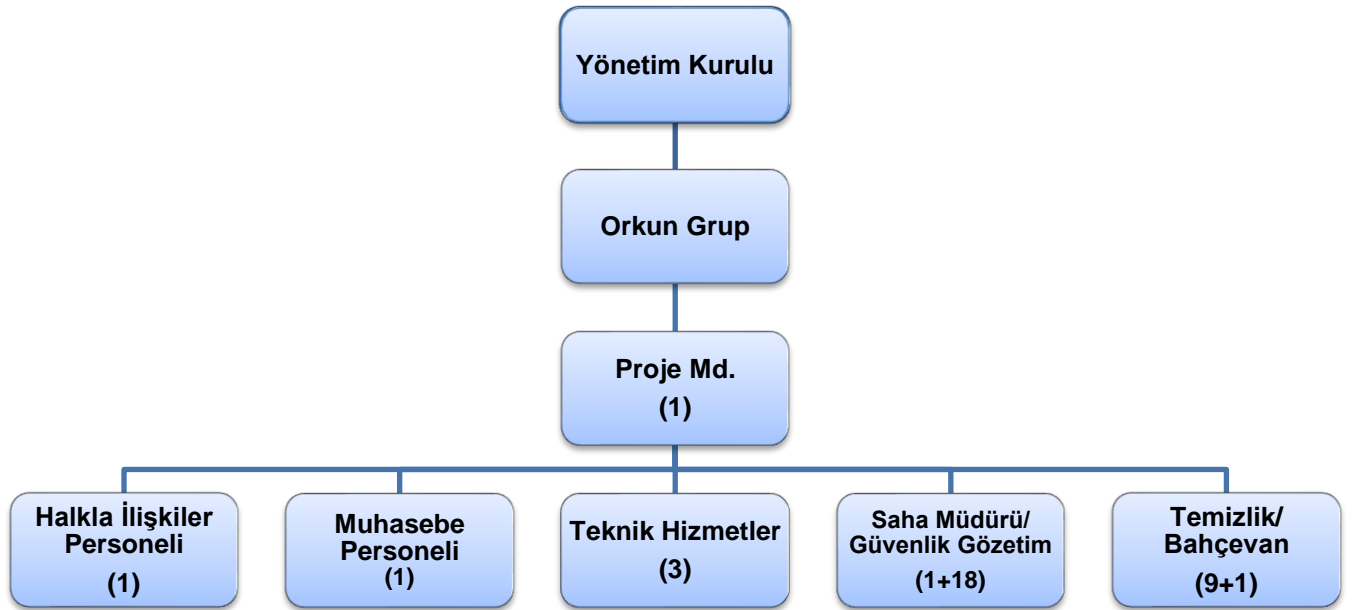
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

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	01.06.2019	289	3	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
2	RAMAZAN BAYRAMI KUTLAMASI	03.06.2019	417	12	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
3	BAKİYE İLGİLENDİRME	12.06.2019	212	3	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
4	BAKİYE BİLGİLENDİRME	21.06.2019	195	3	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
5	ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİ	13.05.2019	399	12	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
6	AVM KAPANIŞ SAATİ	13.05.2019	399	12	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ
1			

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 ARŞİVLENMESİ	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

3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

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/TEŞİS T	
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 Ofis	Her ayın 10-15 i arası	Yapıldı		
Asansör			Buga Ofis	Her ayın 10-15 i arası	Yapıldı		
Hidrofor Grupları			Çağdaş Teknik	6 Ayda 1 yapılmaktadır.	Temmuz 2019 da bakım gerçekleşecektir.		
Jenaratör			Armak Jenaratör	2 Ayda 1 yapılmaktadır.	Yapıldı		

- Zemin kat C ve D Blok yol güzergâhında bulunan Halojen aydınlatmalar LED aydınlatma olmak üzere değiştirilmiştir. Enerji sarfiyatı takibi yapılacak olup, sonuca göre diğer bölgelerde çalışmalar yapılacaktır.



- İniş ve çıkış rampalarında boyası dökülen çavuşların tamirat çalışması yapılmıştır.



- Su deposunun genel temizliği yapılmış ve bakım onarım çalışmaları tamamlanmıştır.



- Ofis Asansör tarafından yürüyen merdivenlerin ve asansörlerin bakımı yapılmış, görevlilere refakat edilmiştir.



- Ana giriş kapısı önüne park edilen araçlar giriş ve çıkışlara engel olduğu için delinatör çalışması yapılmıştır.



- Pist katında bulunan havalandırma brandasının B ve D Blok cam bölmeleri ve Fastfood katında bulunan kapılar günlük olarak hava sirkülasyonu oluşması için açılarak aktif hale getirilmiştir.



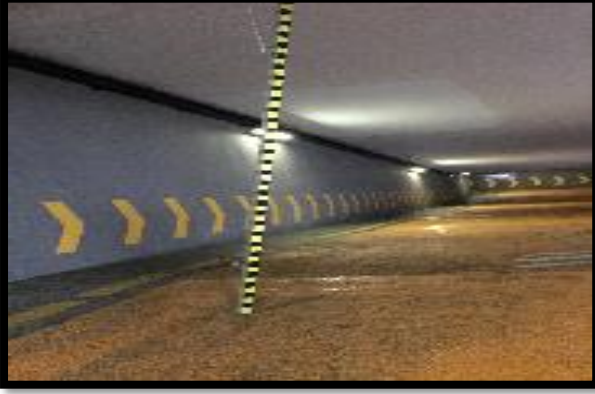
- 1. Kat C Bloкта bulunan asansör göstergesinin yerinden çıktığı tespit edilmiş, gösterge onarılarak tekrar yerine montajı yapılmıştır.



- Pist katındaki açık alanda drift yapıldığı tespit edilmiş, açık alana ağaçlandırma yapılarak drift yapılması engellenmiştir.



- Zemin kattan Servis katına iniş rampasında bulunan profil reflektörün yerinden çıktığı tespit edilmiş, onarılarak tekrar yerine montajı yapılmıştır.



- Asansörlerin telefon kabloları Güven 1 noktasına çekilmiş çalışmalar tamamlanmıştır.



- AVM genelinde ortak alan aydınlatmaları kontrol edilmiş, arızalı olan aydınlatmalar değiştirilmiştir.



- AVM genelinde tüm Wc'ler kontrol edilmiş, arızalı olan sifonlar ve rezervuarlar tespit edilmiş, müdahale edilip çalışır duruma getirilmiştir.



- Arızalı basınç düşürücülere müdahale edilmiş, Yeni basınç düşürücülerin montajı yapılarak faaliyete geçirilmiştir.



- Pist katına çıkışı engellemek için takılan zincirin yerinden çıkarılmış olduğu tespit edilmiş, tekrar montajı sağlanmıştır.



- Yeni abonelik yaptıran bağımsız bölümlerin su sayaçları takılmış, BEDAŞ tarafından elektrikleri açılmıştır.



- Aşırı rüzgârdan dolayı yerinden çıkan Autopia flamalarının yerlerine montajı yapılmış ve sağlamlaştırılmıştır.



- Jeneratörlerin bakımı gerçekleştirilmiş, görevlilere refakat edilmiştir.



- Dışarıya açılan kapılar kontrol edilmiş, kilit arızası olduğu tespit edilen kapılarda çalışmalar yapılmıştır.



- AVM ana giriş kapısında oluşan problem kaynak çalışması yapılarak giderilmiştir.



- 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 tedariği günlük yapılmıştır.

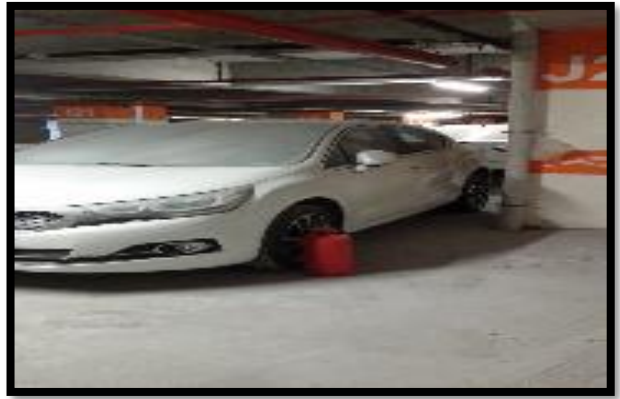


4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

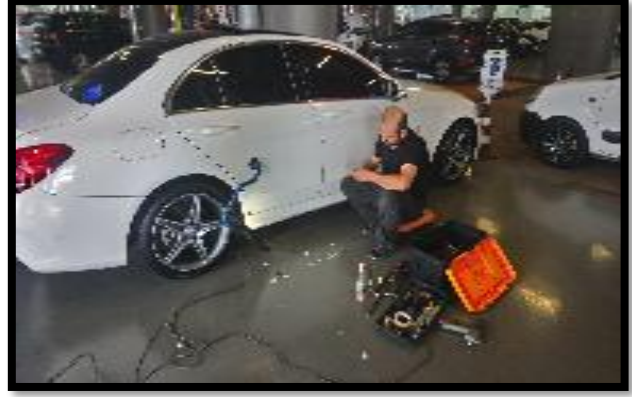
CİHAZ ADI	CİHAZ DURUMU		KONTROL	CİHAZIN FAALİYET DURUMU		AÇIKLAMA
	VAR	YOK	CİHAZIN KONTROL TARİHİ	ÇALIŞIYOR	ÇALIŞMIYOR	GEREKÇE
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	X		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır	X		
BARİYER SİSTEMİ		X				
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)		X				
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)		X				
ÇEVRE 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 dükkânların yetkililerine bilgi verilmektedir.
- Bağımsız bölüm tadilatları için projeye gelen kamyonet, forklift araçlarına Güvenlik devriye personelleri eşlik ederek, koordinasyonlu olarak çalışmalar yürütülmektedir.
- Tadilat yapan dükkânlar 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.
- 2. Katta bulunan Derindere firmasına ait olan araçların üzerine yangın tüpü sıkıldığı tespit edilmiş, gerekli çalışmalar sonucu eylemi gerçekleştiren kişilerin AVM esnaflarının çocukları olduğu tespit edilmiştir.



- AVM ortak alanlarda ve bağımsız bölüm önlerinde bulunan Yönetim planına aykırı bir şekilde pasta-cila, göçük düzeltme vb. gibi işlem 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, Fast food 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.
- -2. Kat yangın tüplerinin sıklığı alan temizliği yapılmıştır.



- Havalandırma boşluğunda ve jeneratörlerin arkasında birikmiş olan çöplerin temizliği yapılmıştır.



- Tüm katlarda bulunan Wc'lerin temizliği yapılmıştır.



- Güven 1 mobo camları ve ana giriş camları temizliği yapılmıştır.



- İç ve dış çevrede muntika temizliği yapılmıştır.



- AVM içerisinde yer alan tüm yapay çiçeklerin yıkaması ve bakımı yapılmıştır.



- Yürüyen merdivenler ve asansörlerin temizliği yapılmıştır.



- Servis katı yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



- AVM girişleri, Zemin kat yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



- 1. Kat yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



- 2. Kat yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



- 3. Kat, Fast food katı yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



- Tüm katların rampa temizlikleri yapılmıştır.



6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI		
		X			BÜTÇELENEK	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		
100 TON	9,50 TL	950,00 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				

- AVM bahçesinde bulunan çimlerin biçme işlemi yapılmıştır.



- AVM genelinde bulunan bitkilerin budaması ve temizliği yapılmıştır.



- AVM genelinde bitkilerin ilaçlama işlemi yapılmıştır.



- AVM genelinde bitkilerin sulama işlemi yapılmıştır.

