

PROJE ADI	AUTOPIA ANA YAPI YÖNETİMİ
KONU ve TARİH	01 TEMMUZ – 31 TEMMUZ 2019 FAALİYET RAPORU

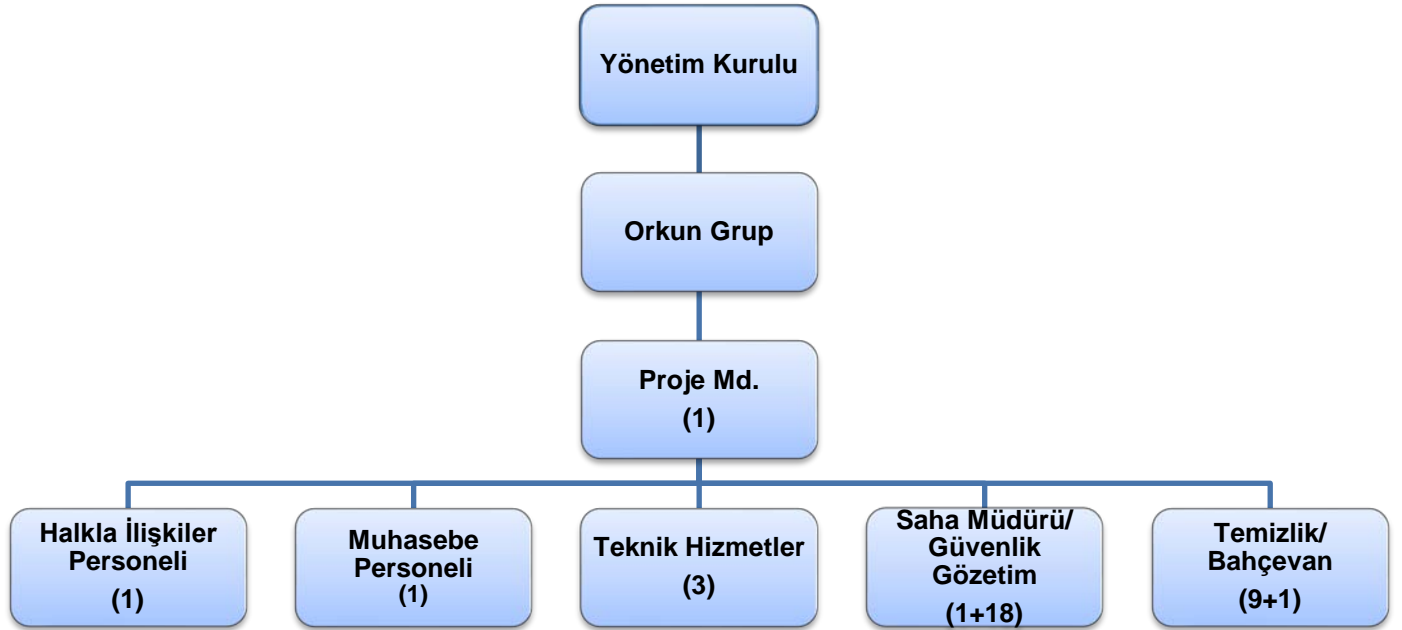
## 1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

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;



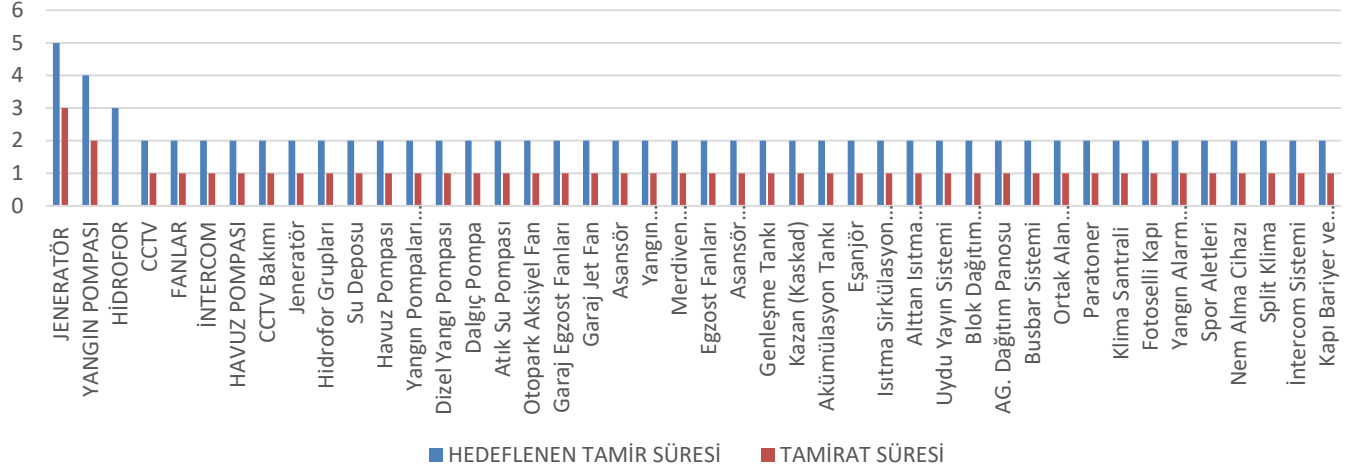
## 2.İDARİ FAALİYETLER

SMS/E-MAIL GÖNDERİM DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	AİDAT TAHAKKUKU	01.07.2019	293	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
3	BAKİYE İLGİLENDİRME	05.07.2019	262	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
4	BAKİYE BİLGİLENDİRME	10.07.2019	224	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
5	BAKİYE BİLGİLENDİRME	26.07.2019	198	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
6	BAKİYE BİLGİLENDİRME	31.07.2019	165	4	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 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

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	3 Ayda 1 yapılmaktadır.	Yapıldı		
Jenaratör			Armak Jenaratör	2 Ayda 1 yapılmaktadır.	Yapıldı		

- AVM dışına ve içerisine 15 Temmuz Demokrasi ve Milli Birlik Günü için Türk bayrağı asılmıştır.



- Işıklı Led AUTOPIA tabelasının trafo arızası tespit edilmiş, trafo değiştirilerek arıza giderilmiştir.

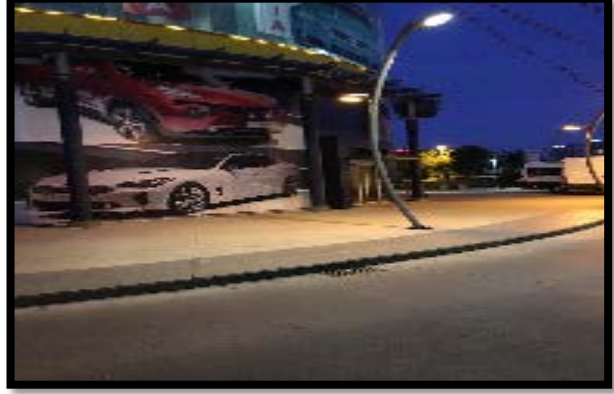


- Zemin katta bulunan sarmal kapının arızalı olduğu tespit edilmiş, arıza giderilmiştir.





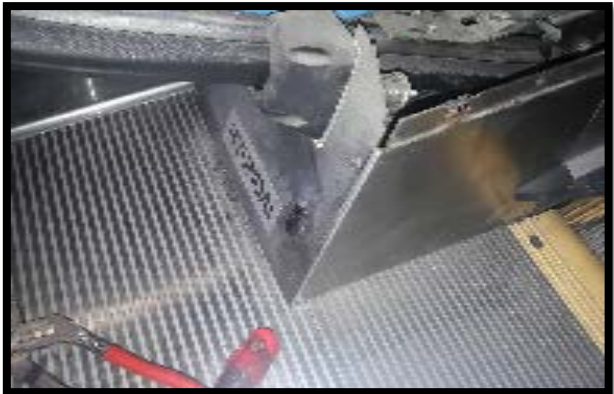
- Halojen çevre aydınlatmaları tasarruf amacı ile LED aydınlatma olmak üzere değiştirilmiştir.



- Arızalı olduğu tespit edilen Rooftoplar kontrol edilmiş, arıza teknik ekibimiz tarafından giderilmiştir.



- Yürüyen merdivene ait hareket sensörünün yerinden çıktığı tespit edilmiş, yerine montajı yapılmıştır.



- Jeneratörlerin periyodik kontrolleri yapılmış, herhangi bir problem ile karşılaşılmamıştır.



- Fast food katında bulunan kapısı açık kalan boş bağımsız bölümlerin kapılarının arızaları giderilmiş, kapılar kapatılmıştır.



- Fast food katında yerinden çıkan kompozitlerin yerine montajı sağlanmıştır.





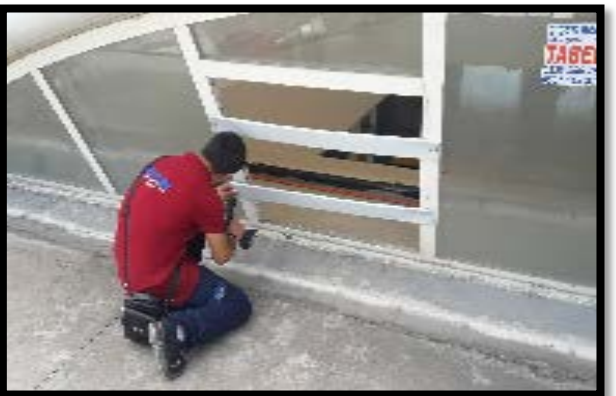
- Servis katında bulunan yerinden çıkmış dilatasyon kapaklarının yeniden montajı sağlanmıştır.



- Dükkan içi taze hava fanları hız ayarları güncellenmiş, Aktif olmayan havalandırmalar faaliyete geçirilmiştir.



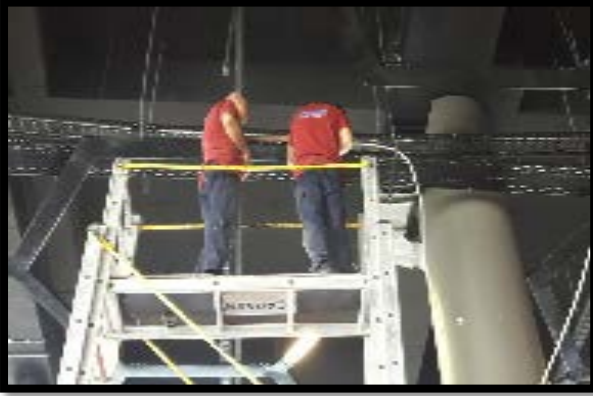
- Pist katında bulunan havalandırma penceresine ait korkulukların yerinden çıktığı tespit edilmiş, onarılarak yerine montajı yapılmıştır.



- Kompozit kaynaklı yağmur suyundan etkilenen bağımsız bölümlerin su almaması için dış cephede profil delme çalışmaları yapılmıştır.



- A Blok 70 numaralı Bağımsız bölümün elektrik ana kablo tesisatı çekimi ve sayaç bağlantısı yapılmıştır.



- Asansör kabini içerisinde bulunan aksesuarın yerinden çıktığı tespit edilmiş, onarılacak şekilde yerine montajı yapılmıştır.





- Fast food katında klima kablo kanalı düzenleme çalışması yapılmıştır.



- Asansör kuyusunda bulunan suyun boşaltma işlemi yapılmıştır.



- AVM çevresinde bulunan tüm güvenlik kameralarının temizliği yapılmıştır.



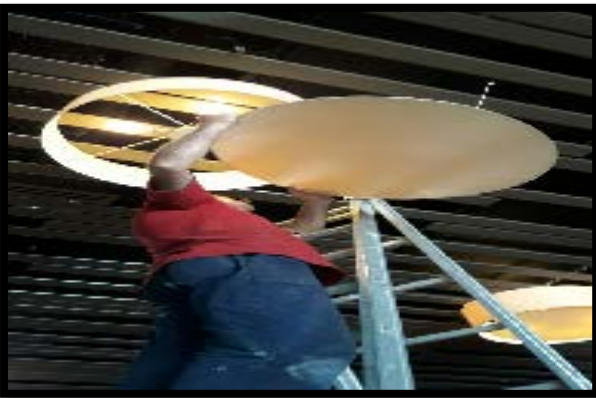
- Güven 1 giriş noktasında bulunan yönlendirme levhasının kırılmış olduğu tespit edilmiş, onarılarak yerine montajı yapılmıştır.



- İniş ve çıkış rampalarında arızalı olduğu tespit edilen 8 adet aydınlatma lambası değiştirilerek aktif hale getirilmiştir.



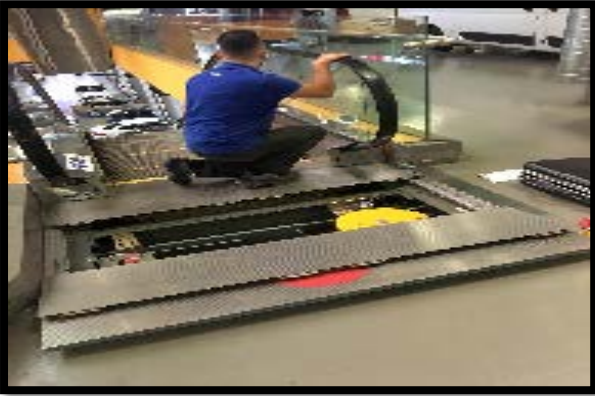
- Fast food katında kapağı düşen tavan aydınlatmaları tespit edilmiş, Kapakların montajı sağlanmıştır.



- AVM içerisinde günlük olarak hava sirkülasyonu oluşması için Fast food katında bulunan cam kapılar açılarak aktif hale getirilmiştir.



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



- 2. Kat otopark alanında ışık azaltma çalışması yapılmış ve elektrik odasının kapı arızası giderilmiştir.





- Güven 2 giriş noktasından süratli giriş ve çıkış yapan araçlar için hız kesici çalışması yapılmıştır.



- Güven 1 ana giriş noktasında bulunan sürgülü demir kapının rayından çıktığı tespit edilmiş, onarılacak yerine montajı sağlanmıştır.



- 2. Katta bulunan mescit kapı kolunun yerinden çıktığı tespit edilmiş, onarılacak yerine montajı yapılmıştır.



- Otomasyon odasında bulunan güvenlik kameralarına ait monitör ekranlarının düzenlemesi yapılmıştır.



- Arızalanan çim biçme makinesine teknik ekibimiz tarafından teknik destek sağlanmıştır.



- Katlarda bulunan Wc'ler kontrol edilerek arızalı olan muslukların tespiti yapılmış, tamir işlemleri yapılarak musluklar çalışır duruma getirilmiştir.



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



- 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 tedarigi 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 Güvenlik 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 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.
- AVM esnafımız fast food katında test sürüşü yaparken kaza ile dış cephe camına çarpmış ve kırmıştır, tarafımızca tespit edilmiş gerekli çalışmalar yapılarak yeni cam takılmıştır.



- 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.
BÜTÇELENEN	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.
- Katlarda bulunan yapay çiçek saksıları Fast food katı B blok ortak alana taşınmış ve yerleştirilmiştir.





- Servis katı Asansör ve Yürüyen merdiven bölümü camları temizliği yapılmıştır.



- Tüm katlarda bulunan Wc'lerin temizliği yapılmıştır.



- İç ve dış çevrede muntika temizliği 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.



- İniş ve çıkış rampalarının temizliği yapılmıştır.



## 6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI		
		X			BÜTÇELENEN	ÇALIŞAN	
					1	1	
YEŞİL ALAN M <sup>2</sup>		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 YABANI 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				

- Peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.



- Bitkilerin budaması ve temizliği yapılmıştır.



- Bitkilerin ilaçlama işlemi yapılmıştır.



- Bitkilerin sulama işlemi yapılmıştır.

