

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

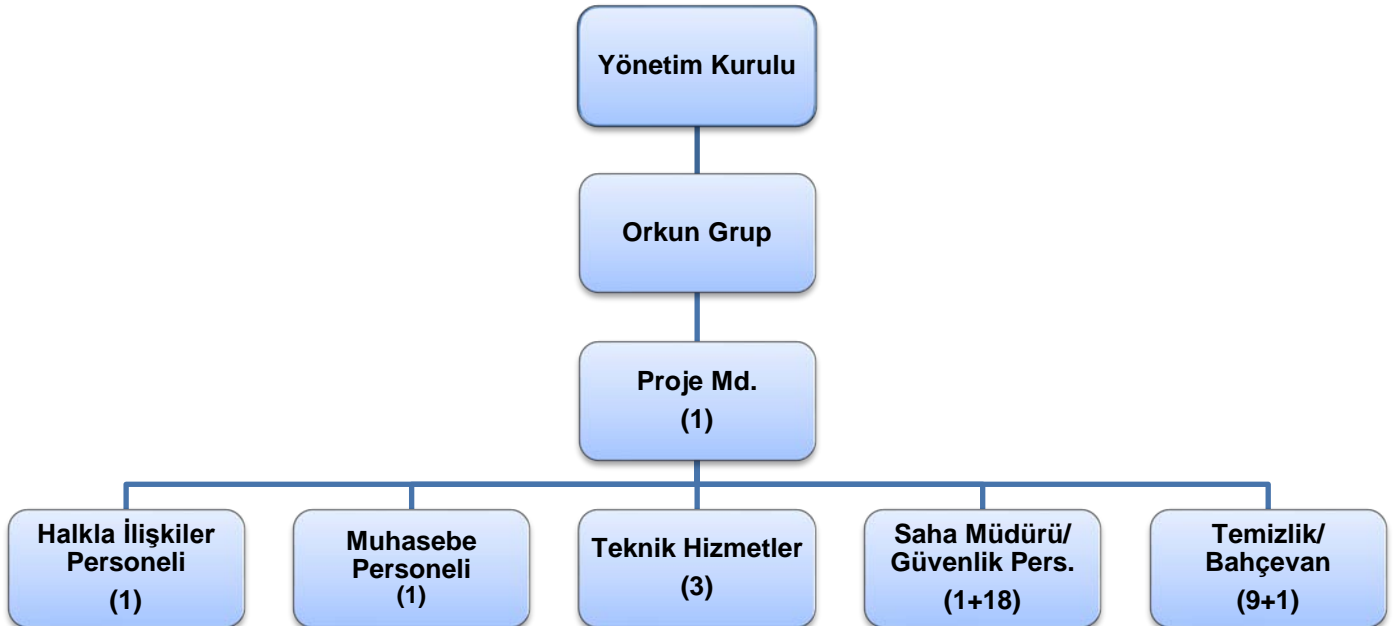
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

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	01.08.2019	312	7	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
3	DÜKKAN YETKİ BELGESİ	05.08.2019	397	16	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
4	BAKİYE BİLGİLENDİRME	05.08.2019	260	7	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
5	BAYRAM KUTLAMASI	10.08.2019	397	16	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
6	BAKİYE BİLGİLENDİRME	10.08.2019	207	7	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
7	DÜKKAN YETKİ BELGESİ UZATILMASI	19.08.2019	397	16	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
8	KLİMA DIŞ ÜNİTELERİ KORUMA	22.08.2019	397	16	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
9	BAKİYE BİLGİLENDİRME	23.08.2019	162	7	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
	BAKİYE BİLGİLENDİRME	26.08.2019	141	7	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
	ESNAF KAHVALTISI	27.08.2019	229	3	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
	BAKİYE BİLGİLENDİRME	31.08.2019	123	7	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

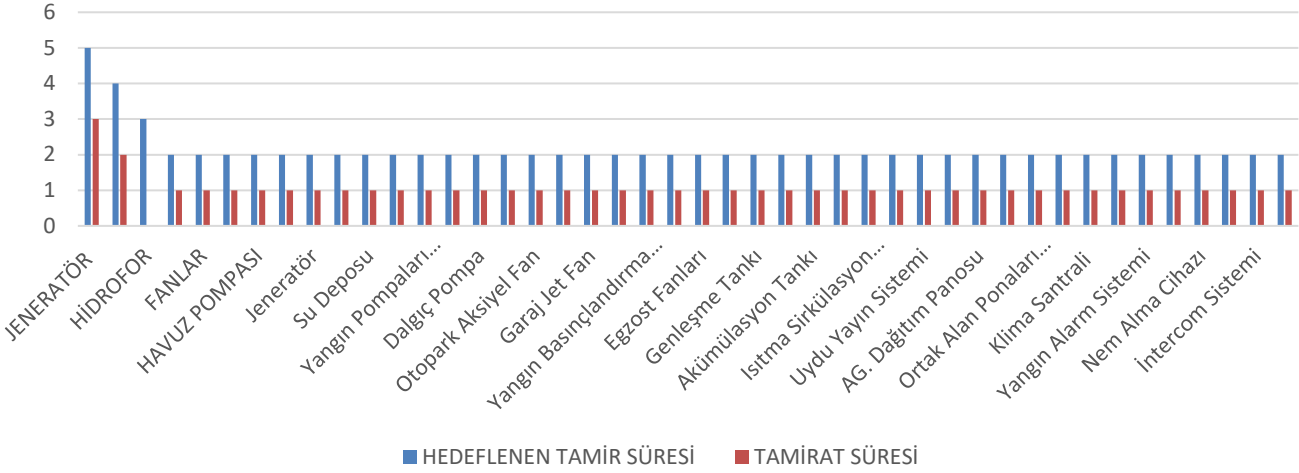
S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD. TARİHİ
1	KURBAN BAYRAMI TEBRİÇİ	10.08.2019	15.08.2019
2	30 AĞUSTOS ZAFER BAYRAMI TEBRİÇİ	29.08.2019	31.08.2019
3			
4			
5			

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 ŞİKÂyetLERİN 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 GRAFIĞI



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/TESİSAT	
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		
Jeneratör			Armak Jeneratör	2 Ayda 1 yapılmaktadır.	Yapıldı		

- AVM'nin iç ve dış cephesine 30 Ağustos Zafer Bayramında Türk Bayrakları asılmıştır.



- AVM bahçesine kurulacak olan Garanti ATM'si için Türk Telekom yetkilileri tarafından internet kablosu çekimi ve internet kurulumu yapılmış, görevlilere refakat edilmiştir.



- Müzayede katı rampa çıkışı ortak alan aydınlatmalarının onarım çalışması yapılmıştır.



- Tüm katlarda yürüyen merdivenler kontrol edilmiş, düşen sensörler yerlerine monte edilmiştir.



- Dış çevrede sürgülü demir kapılara koruyucu montajı yapılmıştır.



- 1. Katta bulunan asansörün kat gösterge panelinin yerinden çıktığı tespit edilmiş, düşen panel yerine monte edilmiştir.



- Fast Food katında bulunan yağmur giderlerinin temizliği yapılmıştır.



- Dış çevredeki Halojen aydınlatma lambaları yeni Led aydınlatma lambaları ile değiştirilmiştir.



- Otomasyon sistem odasında klima arızası tespit edilmiş, klimanın arızası giderilmiş görevlilere refakat edilmiştir.



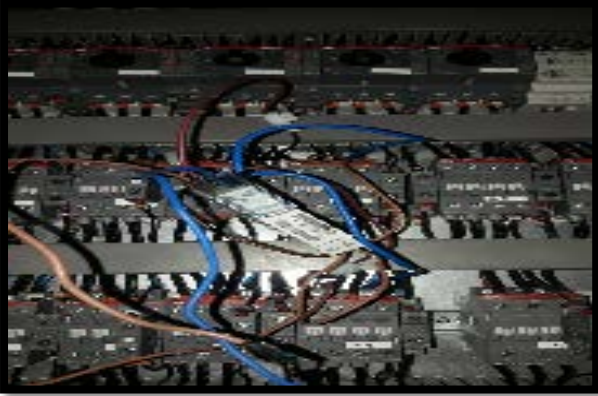
- Kilit arızası tespit edilen ortak alan kapılarının arızaları giderilmiştir.



- Yangın dolapları kontrol edilmiş, su vanası arızaları tespit edilmiş, gerekli müdahaleler yapılmıştır.



- Dükkân içi taze hava fanlarının zaman röleleri ayarlanmıştır.



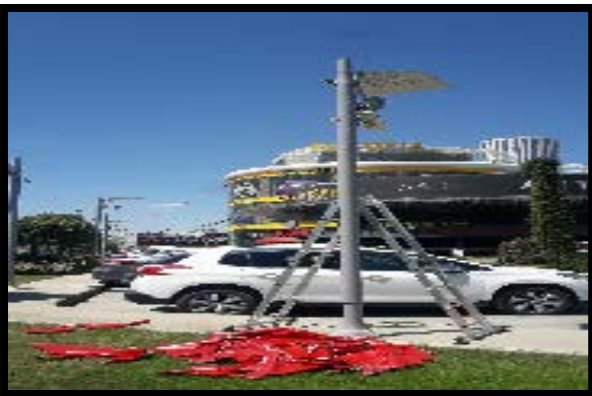
- Müzayede alanına elektrik kablosu çekimi tamamlanmıştır.



- Otis Asansör yetkilileri tarafından asansörlerin acil durum telefon hattı bağlantıları yapılmıştır.



- Üçgen bayrakların yerinden çıktığı tespit edilmiş, bayraklar toplanarak temizliği sağlanmıştır.



- Dış çevre aydınlatmalarında eksik veya arızalı olan aydınlatmaların tamamlanma çalışması yapılmıştır.



- B Blok ortak alandan bağımsız bölüme su sızması tespit edilmiş, köpük dolgu ve derz dolgu ile gidere müdahale yapılmıştır.



- Yerinden çıkan üçgen bayrakların yerine yeni üçgen bayraklar takılmıştır.



- Axial fan zaman rölesi montajları tamamlanmış ve denemesi yapılmıştır, herhangi bir olumsuzluk görülmemiştir.



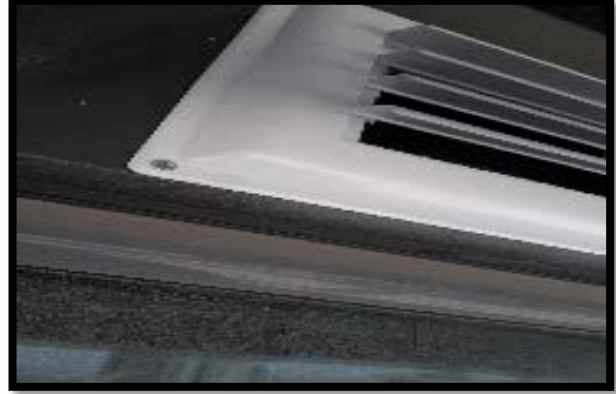
- Fan kapağına fan çarpmasından dolayı çok ses çıktığı tespit edilmiş, fan kapakları çekiç ile düzeltilerek ses çıkması önlenmiştir.



- Zemin Katta bulunan güvenlik kamerasının bağlantı noktasından kopup yere düştüğü tespit edilmiş, arızasına müdahale edilerek yerine montajı yapılmıştır.



- C-100 Nolu bağımsız bölüme havalandırma menfezi takılmıştır.



- 1. Kat C Bloкта bulunan asansör düğmesinin ve gösterge Led ışığının arızalı olduğu tespit edilmiş, Otis Asansör yetkilileri tarafından arıza giderilmiştir.



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



- Yeni abonelik yaptıran bağımsız bölümlerin su sayaçları takılmış ve BEDAŞ yetkilileri tarafından elektrik abonelikleri aktif edilmiştir.



- Katlarda bulunan Wc'ler kontrol edilmiş, Lavabo ve Musluk arızaları tespit edilip çalıştır duruma getirilmiştir.



- Müzayede Katı çatı giderlerinin temizliği ve bakımı yapılmıştır.



- 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 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				
DÂHİLİ 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 esnafımızın dükkân camını kaza ile kırdığı tarafımızca tespit edilmiş ve tutanak altına alınmıştır, esnafımız tarafından yeni cam taktirilmiştir.



- 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	İzgaralar	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				

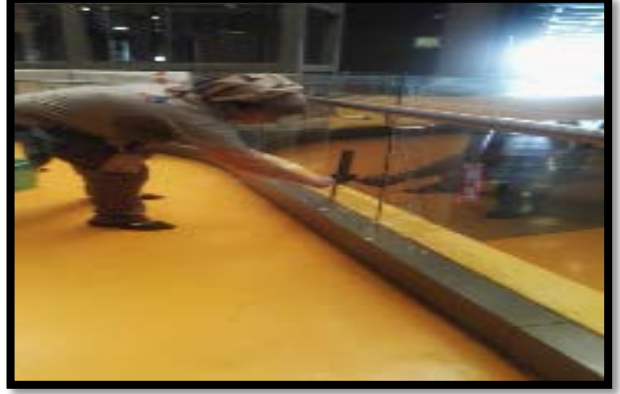
- Her gün saat 08:00 ve 17:00'da AVM genelinde çöpler toplanmaktadır.
- Her gün saat 08:00'da ofis katı ve odaların temizliği yapılmaktadır.
- 3. Kat, Fast food katı tuvaletlerin temizliği yapılmakta ve kontrol edilmektedir.
- Haftada bir gün temizlik depoları temizlenip, düzenlenmektedir.
- C blok otomat makinelerinin giremediği yerler paspas yapılarak temizlenmektedir.
- Her gün ofis katı ve odaların temizliği yapılmaktadır.
- Güvenlik merkezi ve Yönetim Ofisi camlar temizliği yapılmıştır.
- Zemin kat girişlerinde bulunan cam kapıların ve dış cephe camlarının temizliği yapılmıştır.



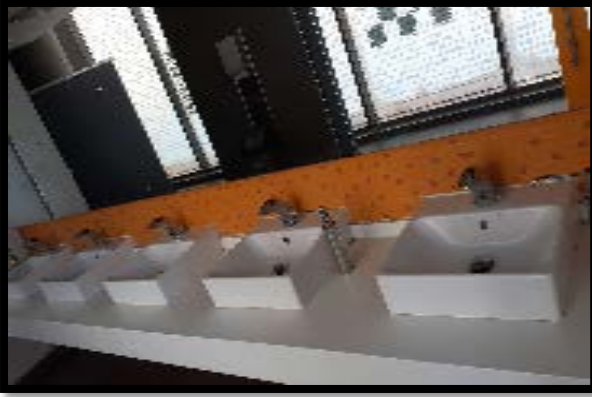
- E-5 Tarafında bulunan yeşil alanda kaldırım boyama çalışması yapılmıştır.



- Tüm katlarda bulunan seyir camlarının temizliği yapılmıştır.



- Tüm katlarda bulunan Wc'lerin temizliği yapılmıştır.



- İç ve dış çevrede muntaka temizliği yapılmıştır.



- Asansörlerin ve Yürüyen merdivenlerin temizliği yapılmıştır.



- Tüm katlarda iniş ve çıkış rampalarının yıkaması ve temizliği yapılmıştır.



- Servis katı yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



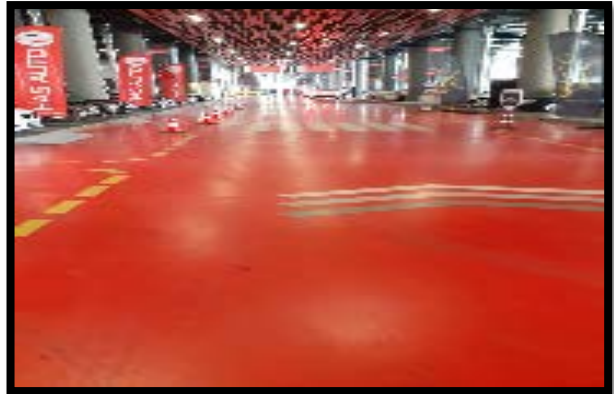
- AVM girişleri, Zemin kat yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



- 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.



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 Fast food	-	-	-	-
TOPLAM							
ÇİM BİÇME MAKİNE SAYISI	GARANTİ SÜRESİ	AYLIK YAKIT TÜKETİMİ			ÇİM BİÇME MAKİNESİ BAKIMI		
1	YOK	LİTRE	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE
		15	6,33 TL	94,95 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	9,50 TL	570 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 bitkilerinin budaması ve temizliği yapılmıştır.



- Bahçede bulunan çimlerin biçme işlemi yapılmıştır.



- Saksıların ve bitkilerin sulama işlemleri yapılmıştır.



NOTLAR