



01 KASIM – 30 KASIM 2019
FAALİYET RAPORU



PROJE ADI	AUTOPIA ANA YAPI YÖNETİMİ
KONU ve TARİH	01 KASIM – 30 KASIM 2019 FAALİYET RAPORU

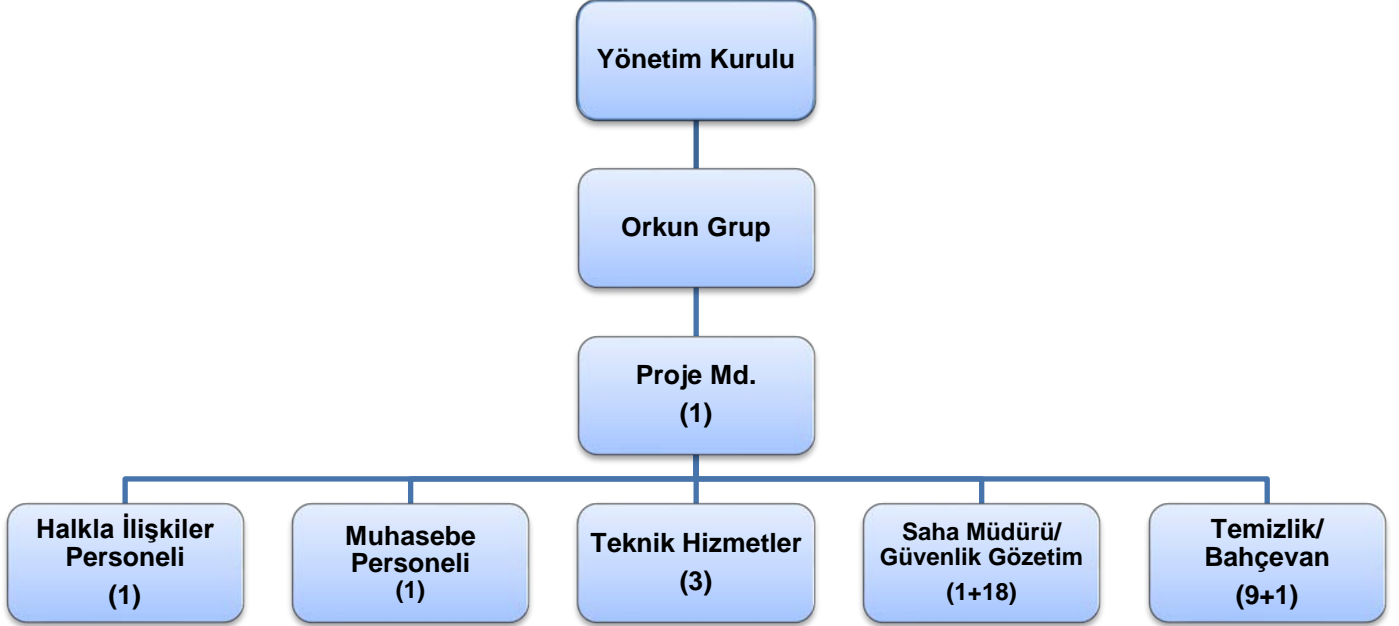
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

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



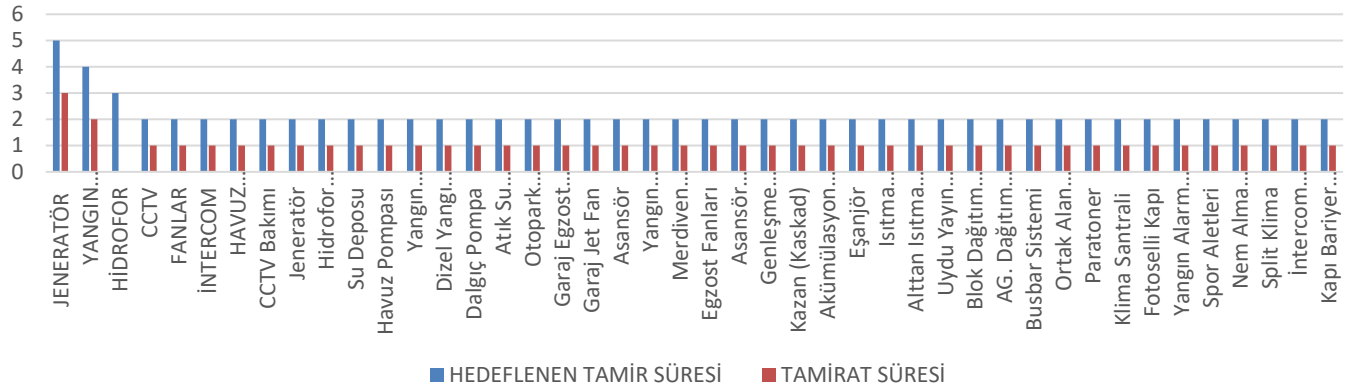
2.İDARİ FAALİYETLER

SMS/E-MAİL GÖNDERİM DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	AİDAT TAHAKKUKU	01.11.2019	330	6	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
2	BAKİYE BİLGİLENDİRME	04.11.2019	288	6	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
	YANGIN SİSTEMLERİ	05.11.2019	435	16	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
3	GECE KARTLI GİRİŞ SİSTEMİ	08.11.2019	241	3	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
4	AİDAT BORCU İHTARNAME	11.11.2019	204	6	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
5	MALİK BİLGİLENDİRME ÖNEMLİ	18.11.2019	228	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
	BAKİYE BİLGİLENDİRME	25.11.2019	168	3	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD. TARİHİ		
1					
2					
KONU		YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE VE ÇÖZÜM	
AYLIK FAALİYET RAPORUNU WEB SİTESİNE GİRİLMESİ		X			
TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRLERİNE BİLDİRİLMESİ		X			
TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜM ULAŞTIRILMASI		X			
DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVENMESİ		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 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
BÜTÇELENEEN		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

- Sarmal kapıların üzerinde bulunan giriş – çıkış tabelaları yenileri ile değiştirilmiştir.



- Mescit abdesthanesine askılık ve sabunluk montaj çalışması yapılmıştır.



- Mescit abdesthanesine şadırvan oturağı montaj çalışmaları yapılmıştır.



- Mescit ve abdesthane aydınlatmalarının yenileme çalışmaları yapılmıştır.



- Zemin kat erkek WC'sinde lavabo bataryası değişim çalışmaları yapılmıştır.



- AVM'nin ön cephesi E-5 tarafında üçgen bayrak asma çalışmaları yapılmıştır.



- 2. Kat B Blok erkek WC kapı piminin yerinden çıktığı tespit edilmiş, tekrar yerine montajı yapılmıştır.



- B-50 No'lu bağımsız bölümde yerinden çıktığı tespit edilen gider pimaşı tekrar yerine monte edilmiştir.



- Su deposu kapağından içeriye yağmur suyu girmemesi için eski depo kapağına beton atılarak kapatılmış yerine su tahliye borusu çalışması yapılmıştır.



- Su deposu dolum hattı bölgesine izolasyon çalışması yapılmıştır.



- Ortak alan aydınlatma pakolarına zaman saati bağlama çalışmaları yapılmıştır.



- Çatı katında karot kesimi ve izolasyon çalışmaları yapılmıştır.



- Merdiven basınçlandırma fanlarına elektrik kablosu çekme çalışmaları yapılmıştır.



- BEDAŞ yetkilileri tarafından ana trafoya parça takılarak dükkân ADP panolarında ölçüm yapılmıştır, yetkili kişilere refakat edilmiştir.



- 3. Kat otopark katında bulunan gider pimaşlarında tıkanıklık tespit edilmiş, vidanjör ile müdahale edilmiştir.



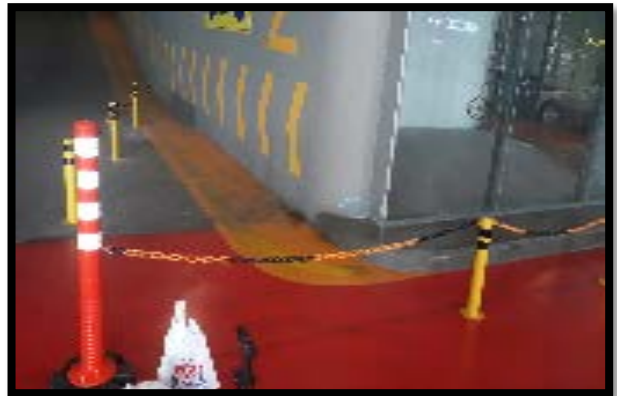
- B-26 No'lu bağımsız bölüme şebeke kablosu çekme çalışmaları yapılmıştır.



- 3. Kat otopark rampa başlarına zincir montajı yapılmıştır.



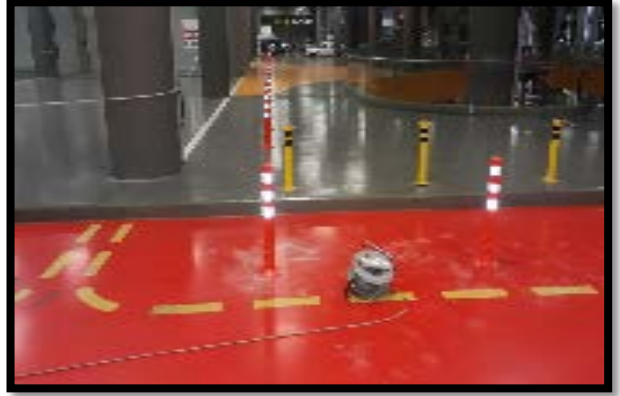
- Rampa başlarında bulunan delinatörlere zincir montajı yapılmıştır.



- Ortak alan aydınlatmaları kontrol edilmiş, arızalı olduğu tespit edilen aydınlatmalar değiştirilmiştir.



- 2. Kat B Blok ortak alanda delinatör montaj çalışmaları yapılmıştır.



- 1. Kat D Blok ortak alanda delinatör montaj çalışmaları yapılmıştır.



- Zemin kat ortak alanlarda delinatör montaj çalışmaları yapılmıştır.



- 2. Kat D Blok da kasis ve kapan montaj çalışmaları yapılmıştır.



- Zemin kat B Blok da bulunan kapan bölgesine LED ışıklı “Kapan Var” tabela montajı yapılmıştır.



- Kristal şehir tarafında trafik aynası montaj çalışmaları yapılmıştır.



- AVM giriş ve çıkışlarını gösteren yön levhası montaj çalışmaları yapılmıştır.



- Zemin kat ortak alanlara delinatör montajı çalışmaları yapılmıştır.



- Katlarda bulunan kapanların aralarına dilatasyon kapağı montaj çalışmaları yapılmıştır.



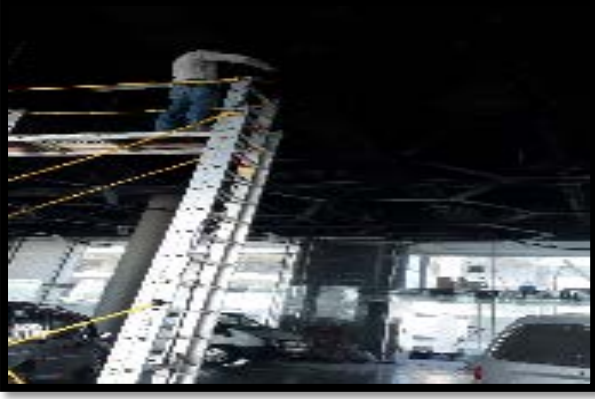
- Rampalarda ve ortak alanlarda bulunan hasar görmüş delinatörler yeni ile değiştirilmiştir.



- Tüm katların iniş ve çıkış rampa başlarında bulunan delinatörler yeni esnek delinatörler ile değiştirilmiştir.



- A-40 No'lu bağımsız bölüm önüne aydınlatma lambaları takılmış ve elektrik verilmiştir.



- Zemin kat kristal şehir tarafında bulunan trafik ayna direklerinin boyaması yapılmıştır.



- A-40 No'lu bağımsız bölüme elektrik kablosu çekme çalışması yapılmıştır.



- Kristal şehir tarafında bulunan trafik ayna direğinin yerinden çıktığı tespit edilmiş, kaynak yapılarak tekrar yerine monte edilmiştir.



- Bağımsız bölüm önlerinde bulunan yangın sistemlerinde çalışmalar yapılmıştır.



- Zemin katta bulunan sarmal kapının arızalı olduğu tespit edilmiş, kapı kanalları temizlenerek arızası giderilmiştir.



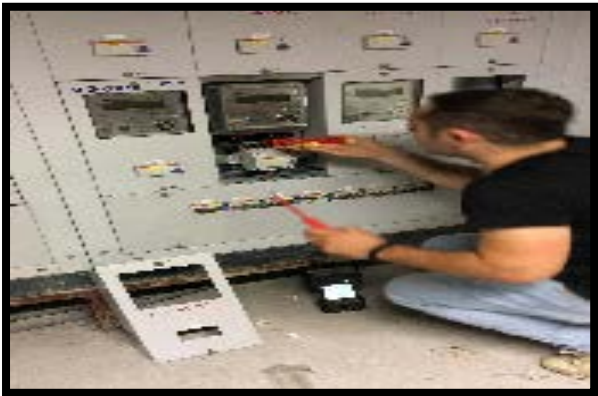
- Giriş kapılarında bulunan mobolara AVM giriş ve çıkış saatlerini gösteren tabelalar takılmıştır.



- Buga Otis yetkilileri tarafından yürüyen merdivenlerin ve asansörlerin periyodik bakımı yapılmıştır.



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



- WC'ler kontrol edilmiş, arızalı olan prizler yenisi ile değiştirilmiş ve lavabo bataryası valfları temizlenmiştir.



- 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				
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;
 - Hizmet esnasında davranış şekilleri,
 - Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
 - Telefon ile konuşma kuralları,
 - Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
 - Kılık, kıyafet, teçhizat,
 - Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım
 - 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 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.

- AVM dış cephe camları temizliği yapılmıştır.



- Yön çizgileri boyama çalışmaları yapılmıştır.



- Yaya yolu boyama çalışmaları yapılmıştır.



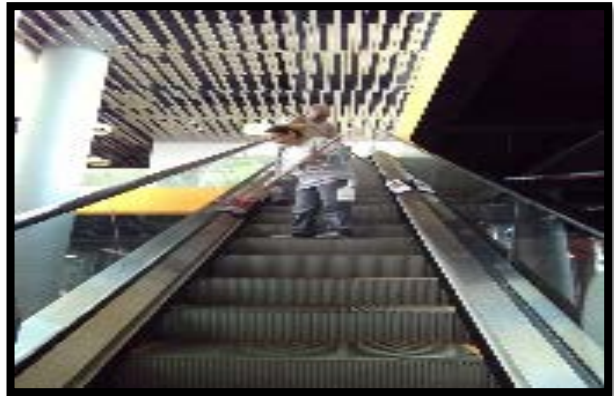
- Zemin kat tırtıklı yollar kimyasallar ile yıkanmıştır.



- Gül ve Keleşoğlu satış ofislerinin temizliği yapılmıştır.



- Asansörlerin ve Yürüyen merdivenlerin temizliği yapılmıştır.



- Ortak alan cam korkulukların temizliği yapılmıştır.



- Boş dükkân camları temizliği yapılmıştır.



- Rampaların yıkaması yapılmıştır.



- Mescit ve abdesthane temizliği yapılmıştır.



- 3. Kat yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



- 2. Kat yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



- 1. Kat yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



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



- Servis katı yollar ve gri alanlar yıkaması yapılmıştır.



- 3. Kat otopark yıkaması yapılmıştır.



6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK			PERSONEL SAYISI		
		X			BÜTÇELENELEN	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	6,49 TL	97,35 TL	X		
SULAMA TEMİNİ		SULAMA TÜRÜ			OTOMATİK SULAMA TÜRÜ		
ŞEBEKE	TANKER	SONDAJ	ELLE	OTOMATİK	DAMLAMA	OTOM. -YR. OTOM. FİSKİYE	
	X		X	X		X	
AYLIK SU TÜKETİMİ		SULAMA KONTROLÜ					
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ		
40	9,50 TL	380 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				

- Güven 4 noktası otopark giriş kapısında bulunan bölge için bitki ve gübre alınmış peyzaj çalışması yapılmıştır.



- Peyzaj bitkilerinin budaması ve temizliği yapılmıştır.



- Bahçede bulunan çimlerin biçme işlemi yapılmıştır.



- Fast food katında bulunan yağmur suyu giderlerinin temizliği yapılmıştır.



- Fast food katında bulunan saksıların ve bahçede bulunan bitkilerin sulaması yapılmıştır.

