

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

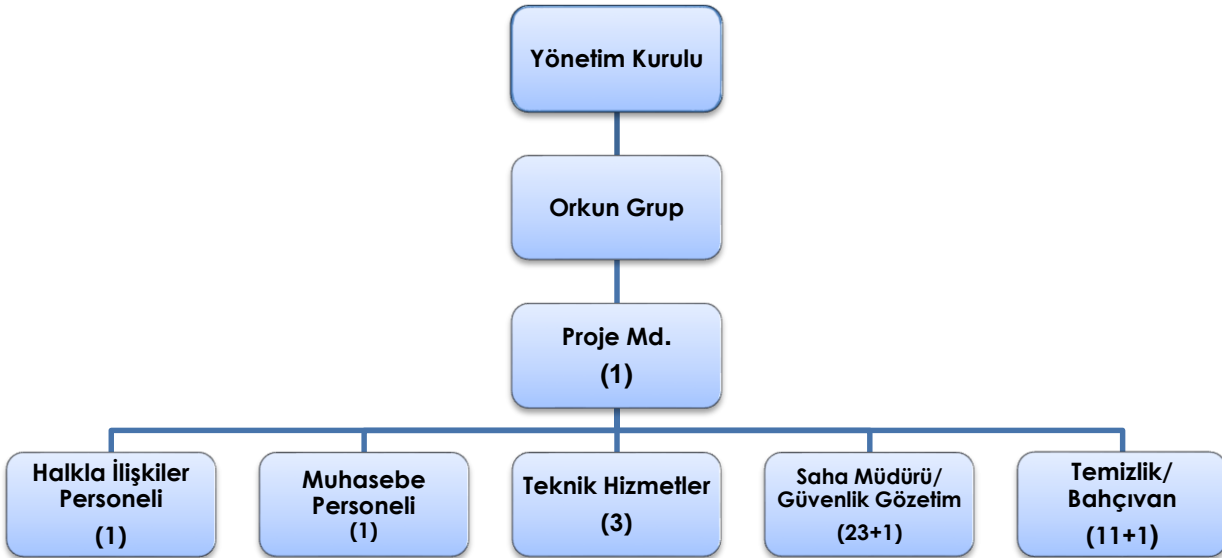
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

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





2019 YILI FAALİYET RAPORU



542 BAĞIMSIZ BÖLÜM

	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
Mülk Sahibi Bağımsız Bölüm	316	32	284	6%	0%
Kiracı Bağımsız Bölüm	226	226	0	41%	0%
TOPLAM	542	258	284	48%	52%

2.İDARİ FAALİYETLER

- 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" doldurtulmaktadır.
- Teknik ve temizlik malzemeleri için piyasa araştırması yapılmakta ve yönetim kuruluna sunulmaktadır.
- Yağmur suyundan etkilenen bağımsız bölümler gezilmiş, rapor tutulmuş ve Yönetim Kuruluna sunulmuştur.
- AVM'ye Noter gelmesi ile ilgili Adalet Bakanlığına dilekçe verilmiş, bölgede ki noterler gezilerek AVM'mize nakil işlemleri için talepler sunulmuştur.
- HALKBANK, GARANTİ BANKASI, VAKIFBANK, İŞ BANKASI ve TÜRKİYE EKONOMİ BANKASI ile AVM'miz de şube açılması ile ilgili görüşmeler sağlanmıştır.
- E-5 ana giriş kapısı E-5 güzergâhı girişi İ.B.B Ulaştırma ve Koordinasyon Başkanlığı tarafından kapatılmak istenilmiş, yapılan görüşmelerde kapanması engellenmiştir.
- Fastfood katında bulunan jet fanların aşırı gürültü yapması ile ilgili gelen şikâyetler üzerine İBB İl Çevre Müdürlüğü ile yapılan görüşmede 69.000 TL cezanın yazılması önlenmiştir.
- Zemin kattan dışa açılan yangın tahliye kapılarının, ortak alan cam kapıların ve fast food katı ortak alan cam kapılarının 74 adet kilitleri master anahtar sistemine dönüştürülmüş olup, mevcut arızaları giderilmiştir.
- Numaralandırılması yapılmayan bağımsız bölümler için numaralar yaptırılmış, bağımsız bölüm kolonlarına yapıştırılmıştır.
- Yürüyen merdivenlere kat gösterici stickerlar yapıştırılmıştır.

- Kuyu suyu kullanımı ile ilgili şikâyetler üzerine gelen ekipler artezyen kuyuyu mühürlemiş, tanker ile su tedarik edilip binaya su verilmesi sağlanmıştır.
- Kuyu suyunun kullanımı ile ilgili İl Sağlık Müdürlüğü, İl Çevre Sağlık Müdürlüğüne gidilmiş gerekli görüşmeler yapılmış, tek çözümün İSKİ suyunun binaya bağlanması gerekliliği söylenmiştir.



- Bankalar ile ATM kurulumu için gerekli görüşmeler yapılmış, AVM bahçesi E-5 tarafına Garanti Bankasının ATM kurulumu yapılmıştır.



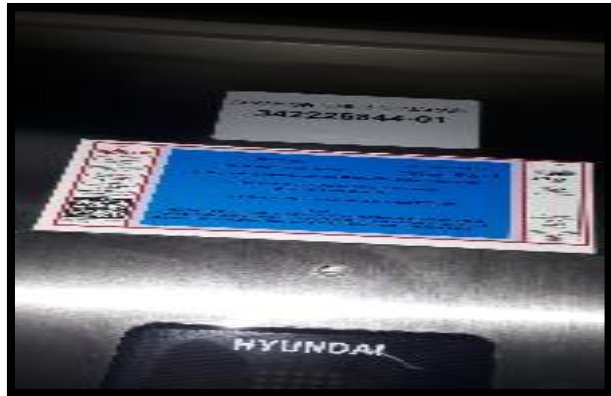
- Milli Bayramlarda AVM'nin E-5 cephesine ve ilgili yerlere Türk Bayrakları asılmıştır.



- AVM cephesinde yapılmış olan sarı şeritler üzerine "OTO ÇARŞI" Stickerları yapıştırılmıştır.



- AVM genelinde bulunan asansörlerin bakımları ve eksikleri yaptırılmış, etiketleri alınmış ve her blokta 1'er adet asansör faaliyete geçirilmiştir.



- Autopia Yönetim Ofisi olarak personellere yılbaşı hediyeleri verilmiştir.



- Orkun Şirketler Grubu tarafından personellere motivasyon amaçlı toplantı ve kahvaltı organizasyonları düzenlenmiştir.



- Orkun Şirketler Grubunun planladığı yangın eğitimi, İSG uzmanı tarafından personellerimiz ile birlikte gerçekleştirilmiştir.



- Fast food katında HISTORY FEST 1.OTOMOBİL FUAR'ı gerçekleştirmiştir.



- KALA FİLM çekim ekibi tarafından çekilen reklam ile ilgili teknik ve temizlik konularında yardımcı olunmuş, görevlilere refakat edilmiştir.



3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN KG/SAYI	TÜPÜ	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/TE SİSAT	
BÜTÇELENEREN		ÇALIŞA N SAY.	ORTAK MAHALLER		08:00-17:00		ELEKTRİK	
					09:00-18:00		MEKANİK	
3		3			12:00-21:00		TEKNİK ŞEF	

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

- Arızalı olduğu tespit edilen sensörlü bataryalar sökülmüş, yerine manuel batarya montajı yapılmıştır.



- Tanker ile su tahliye edilen bölgeye delinatör montajı yapılmış, delinatörlerin çevresine zincir çekilmiştir.



- ARMAK Jeneratör yetkilileri tarafından jeneratörlerin kontrolleri yapılmış, yetkili kişilere refakat edilmiştir.



- Müzayede alanında su sızıntısı olduğu tespit edilen bölgeye çatı katından membran izolasyonu yapılarak sorun giderilmiştir.



- Arızalanan iki adet foseptik pompası yerine yeni bir dalgıç pompa alınıp montajı yapılmıştır.



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



- Bağımsız bölüm önlerinde bulunan yangın sistemlerinde çalışmalar yapılmıştır.



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



- Çeşitli bölgelere trafik aynası montaj çalışmaları yapılmıştır.



- Ortak alanlara delinatör montaj çalışmaları yapılmıştır.



- Merdiven basınçlandırma fanlarına elektrik kablosu çekilmiştir.



- Ortak alan aydınlatma pakolarına zaman saati bağlanmıştır.



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



- AVM'nin ön cephesi E-5 tarafına üçgen bayraklar asılmıştır.



- Mescit ve abdesthane aydınlatmalarının yenileme çalışmaları yapılmıştır.



- Mescit abdesthanesine şadırvan oturağı ve askılık montaj çalışmaları yapılmıştır.



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



- 3. Kat, fast food katında su sızıntısı olduğu tespit edilen bölgelerde karot ve izolasyon çalışmaları yapılmıştır.



- Katlara, iniş ve çıkış rampalarına kapan montajı ve E-5 tarafında bulunan ön giriş kapısına hız kesici kasis montajları yapılmıştır.





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



- Zemin kattaki sarmal kapıların altından içeriye yağmur suyunun girmemesi için sarmal kapıların önlerine kasis yapılmıştır.



- Cafe önündeki otopark alanına, tüm katların iniş ve çıkış rampa başlarına delinatör montajı yapılmıştır.



- Katlarda bulunan ters yön kapanlarının altında bulunan dilatasyonların eskimiş ve kabarmış olduğu tespit edilmiş, yenisi ile değiştirilmiştir.



- Daha önce yapılmış olan hız kesicinin etrafına beton harcı yapılarak meyil verilmiştir.



- Şaflarda bulunan PVC borulara güçlendirme çalışmaları yapılmıştır.



- Müteahhit firmalara ait boş dükkân önlerine araba çekilmemesi için taşıyıcı kolonlara halat bağlantısı çalışması yapılmıştır.



- Müzayede katı, çatı giderlerinin temizliği ve bakımı yapılmıştır.



- Axial fanın zaman rölesi montajları tamamlanmış ve denemesi yapılmıştır.



- Dış çevre aydınlatmalarında eksik veya arızalı olanları değiştirilmiştir.



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



- Girişlerdeki sürgülü demir kapılara koruyucu montajı yapılmıştır.



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



- Süratli giriş ve çıkış yapan araçlar için hız kesici çalışması yapılmıştır.



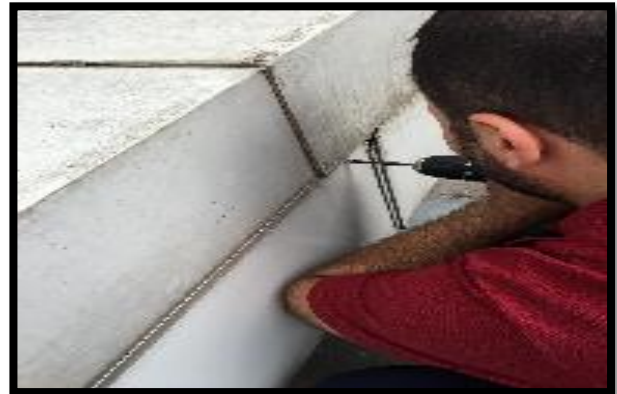
- Bağımsız bölümlerin su almaması için dış cephede profil delme çalışmaları yapılmıştır.



- Dükkan içi taze hava fanlarının hız ayarları güncellenmiş, aktif olmayan havalandırmalar faaliyete geçirilmiştir.



- Fast food katında yerinden çıkan kompozitlerin montajları yapılmıştır.



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



- Asansörlerin acil durum telefon kabloları güvenlik noktasına çekilmiştir.



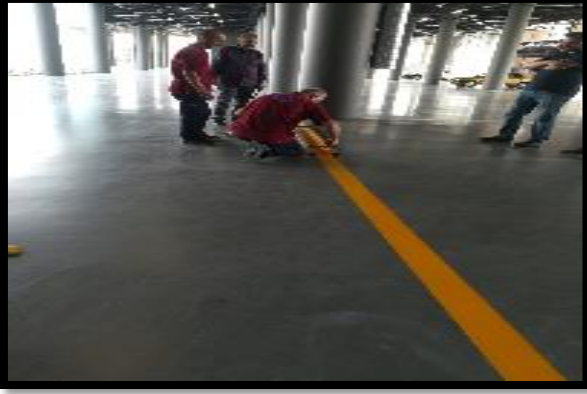
- Su deposunun genel temizliği ve bakım onarım çalışmaları yapılmıştır.



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



- A Blok yol güzergâhında sarı yol çizgisi boyama çalışması yapılmıştır.



- -3. Katta bulunan pis su atık PVC borularının tıkanmış ve çatlamış olduğu tespit edilmiş ve müdahale edilerek tıkanan ve çatlayan PVC borular değiştirilmiştir.



- Ortak alan aydınlatma lambaları ve yürüyen merdivenler için trifaze sayaç takılmıştır.



- Asansör firması yetkilileri tarafından yürüyen merdivenlerin ve asansörlerin periyodik bakımları yapılmıştır.



- Güvenlik mobolarının kapı ve duvarlarının boyaması yapılmıştır.



- Bağımsız bölüm önlerindeki ve ortak alanlardaki yanmayan aydınlatmaları yenilenmiştir.



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



- Güvenlik giriş kapısı önünde bulunan gider tahliye PVC borularına koruma çalışması yapılmıştır.



- AVM genelinde ki tüm asansörleri faaliyete geçirmek için asansör firması tarafından gerekli çalışmalar yapılmıştır.



- Yürüyen Merdiven boşluklarında biriken sular çekilmiştir.



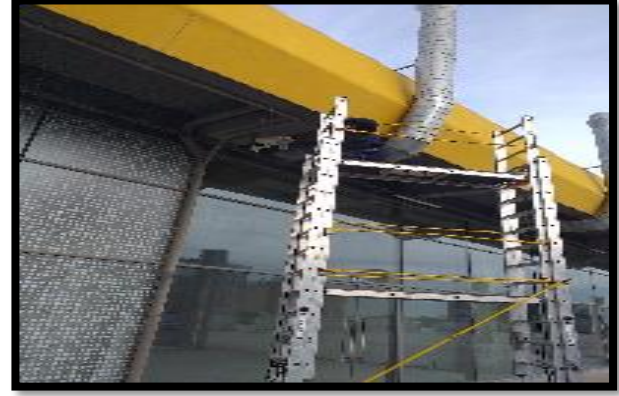
- Fast food katında devrilen meçler tekrar yerine monte edilmiş ve sağlamlaştırma çalışmaları yapılmıştır.



- ÇAĞDAŞ TEKNİK firması yetkilileri tarafından hidrofor ve yangın pompası arızaları giderilmiş, yeniden montajı yapılmış, aktif hale getirilmiştir.



- Fast food katında bulunan 8 adet rooftop çatısının gider suyu için PVC boru çalışması yapılmıştır.



- AVM ön cephesinde yapılan araba resimleri arasına flama düzenlemesi yapılmıştır.



- Yangın ve hidrofor pompalarının aylık bakımları ve kontrolleri yapılmaktadır.



- AVM ana giriş kapısında bulunan giriş-çıkış stickerları yenilenmiştir.



- D Blok Servis katında bulunan PVC borularında sifonik çalışması yapılmıştır.



- -2. Katta bulunan mescide anfi ses sistemi kurulmuştur.



- Güvenlik mobolarındaki aydınlatmalar kontrol edilmiş, yanmayan lambalar değiştirilmiştir.



- AVM genelinde tüm tuvaletler kontrol edilmiş, arızalı olan sifonlar ve rezervuarlar tespit edilip onarılmıştır.



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



- Yön çizgilerinin, yaya yolunun, yol güzergâhlarının, E-5 tarafında bulunan yeşil alandaki kaldırımın ve cafe çevresinin boyaları yenilenmiştir.

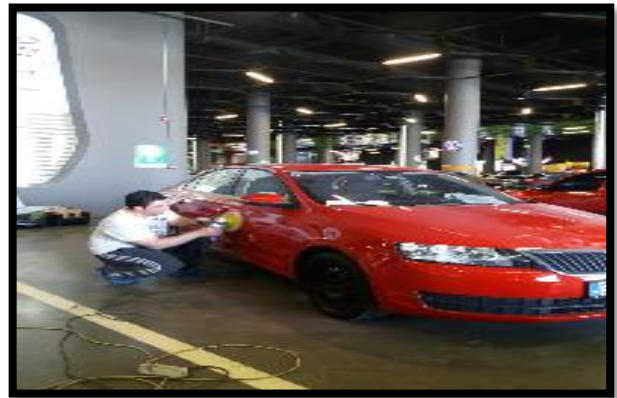
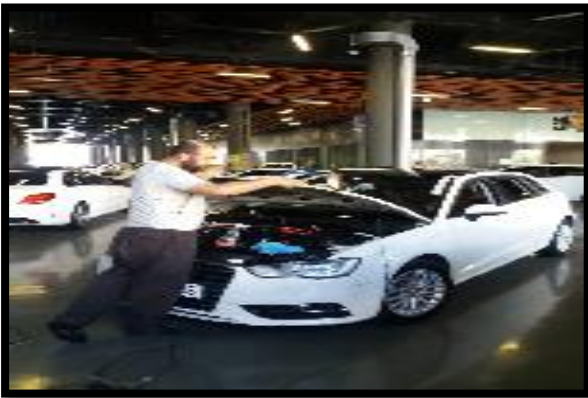


4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

CİHAZ ADI	CİHAZ DURUMU		KONTROL	CİHAZIN FAALİYET DURUMU	
	VAR	YOK	CİHAZIN KONTROL TARİHİ	ÇALIŞIYOR	ÇALIŞMIYOR
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		Gece 9 dan sonra Kontrollü geçiş sağlanmakta, Sistem kontrol edilmektedir.		
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 224 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 vb. araçlarına güvenlik devriye personelleri eşlik etmektedir.
- Tadilat yapan dükkânlar kontrol edilmekte, tadilatçıların telefon numaraları alınmaktadır.
- Güvenlik amirleri AVM genelini rutin olarak kontrol etmektedir.
- Uygunsuz park eden araç sahipleri uyarmaktadır.
- AVM içerisinde bulunan tüm bağımsız bölümlerin elektrik faturaları aylık dağıtılmaktadır.
- AVM içerisindeki aktif esnaflara; AVM içerisinde uyulması gereken kurallar, uygulanacak cezalar ve tahsis alanlarını gösterir çizelge tebliği gerçekleştirilmiş, tuzak kapanlarının aktifleştirilmesi için anket çalışması yapılmıştır.
- İMAS'ın yapacak olduğu yeterlilik sınavı ile ilgili proje içerisinde aktif olan bağımsız bölümlere mail gönderilerek bilgi verilmiştir. Toplu mesaj metni hazırlanmış, malik ve kiracılar, toplu mesaj gönderilerek bilgilendirilmiştir.
- Ortak alanlarda ve bağımsız bölüm önlerinde yönetim planına aykırı bir şekilde pastacila, göçük düzeltme gibi işlemler yapan kişilere sözlü ihtarlar yapılmakta ve 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				

- Fast food katındaki dış cephe camları ve cam kapıların temizliği yapılmıştır.



- Tırtıklı yollar kimyasal kullanılarak otomatlar ile yıkanmıştır.



- Ortak alan cam korkuluklarının temizliği yapılmıştır.



- Yürüyen merdivenler ve asansörlerin temizliği yapılmıştır.



- Asansör ve yürüyen merdiven bölgesinde bulunan camların temizliği yapılmıştır.



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



- Camların ve duvarların üzerinde oluşan örümcek ağlarının temizliği yapılmıştır.



- AVM genelinde iç ve dış çevrede muntaka temizliği yapılmıştır.



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



- Mescit ve abdesthane temizliği yapılmıştır.



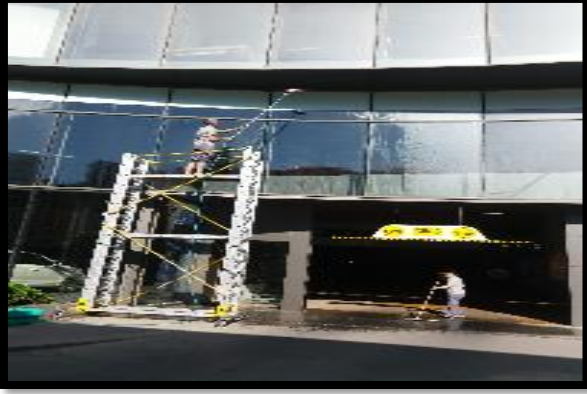
- İniş ve çıkış rampalarının temizliği ve yıkaması yapılmıştır.



- Moboların iç ve dış temizliği yapılmıştır.



- Giriş - çıkış kapılarının ve camlarının temizliği yapılmıştır.



- Yangın merdivenlerinin temizliği yapılmıştır.



- 1.Kat, 2.Kat ve 3. Kat yollarının, zemin katın, servis katının, -2.Kat ve -3.Katın, girişlerin ve gri alanların otomat ile yıkaması yapılmıştır.







- Boş bağımsız bölüm içlerinde bulunan molozlar atılmış, hurdalar için görevliler getirilmiştir. Gerekli olan malzemeler ise tek bir bağımsız bölüme toplanmıştır.



- Yağmur suyu giderlerinin ve mazgalların temizliği yapılmıştır.





- Katlarda bulunan tuvaletlerin temizliği yapılmıştır.



- C Blok boşluğunun zemin temizliği yapılmıştır.



- Dış cephe camların temizliği yapılmıştır.



6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI		
		X			BÜTÇELENEEN	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	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	9,50 TL	950 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				

- Peyzajın budaması ve temizliği yapılmıştır.



- Bitkilerin diplerinde yeşeren yabancı otların temizliği yapılmıştır.



- Moboların çevresinde noktasında peyzaj çalışması yapılmıştır.



- Çimlerin biçilmesi ve temizliği yapılmıştır.



- Bitkilerin ilaçlaması ve sulaması yapılmıştır.



- Bitkilerin üzerinde birikmiş olan kuru yapraklar tırmık ile toplanmıştır.



- Bitkiler için gübre alınmış ve gübreleme işlemleri yapılmıştır.



- Fast food katında bulunan bitkilerin sulaması ve bakımları yapılmıştır.

