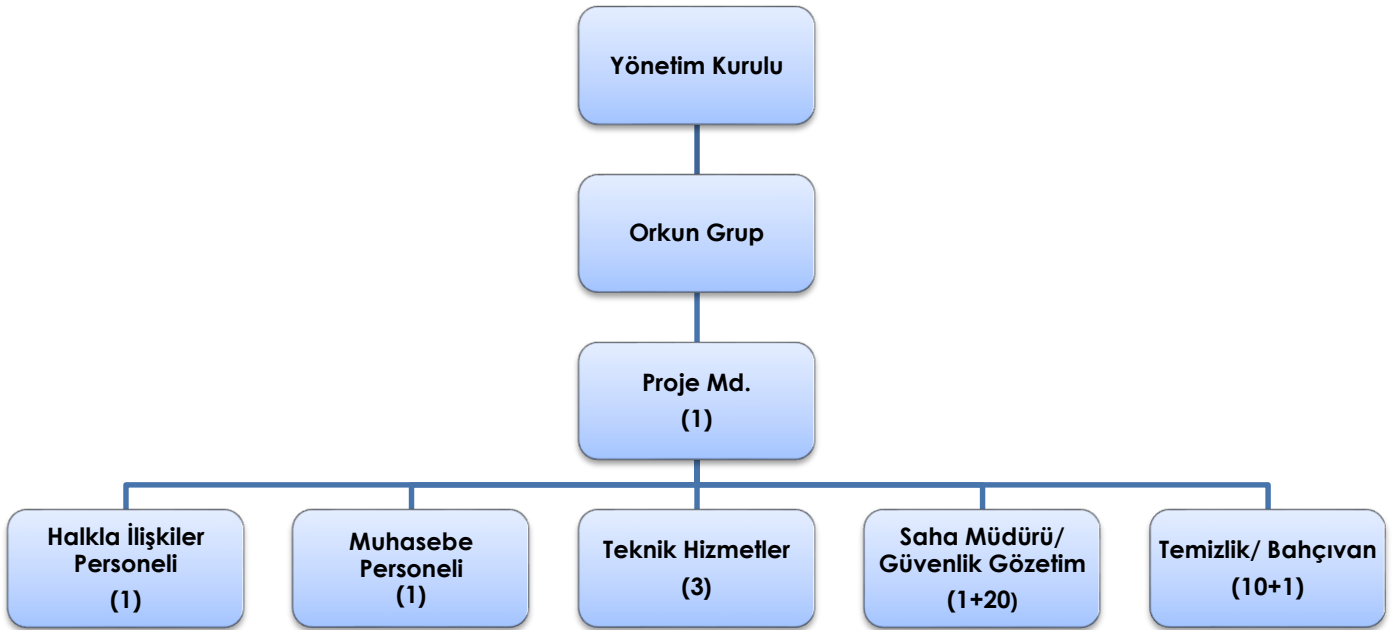


PROJE ADI	AUTOPIA ANA YAPI YÖNETİMİ
KONU ve TARİH	2020 YILI OCAK AYI FAALİYET RAPORU

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

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Gökevler Mahallesi, Adnan Kahveci Mahallesi No: 1 üzerinde inşa edilmiş AUTOPIA olarak adlandırılan toplam (542) adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Site Yönetimi Organizasyon Şeması;

542 BAĞIMSIZ BÖLÜM	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
Mülk Sahibi Bağımsız Bölüm	291	34	257	6%	0%
Kiracı Bağımsız Bölüm	251	251	0	37%	0%
TOPLAM	542	285	257	53%	47%

2.İDARİ FAALİYETLER

SMS/E-MAIL GÖNDERİM DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	AİDAT TAHAKKUKU	01.01.2020	314	7	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
2	BAKİYE BİLGİLENDİRME	05.01.2020	281	6	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
3	BAKİYE BİLGİLENDİRME	10.01.2020	243	6	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
4	BAKİYE BİLGİLENDİRME	18.01.2020	158	6	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
KONU			YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE VE ÇÖZÜM
AYLIK FAALİYET RAPORUNUN 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.TEKNIK & 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/TESİSAT
BÜTÇELENEN		ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER		08:00-17:00	ELEKTRİK	
3		3			09:00-18:00	MEKANİK	
					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

- Yangın dedektörlerinin kule tanımlama çalışması yapılmış, görevli kişilere refakat edilmiştir.



- 3. Kat fanların üzerinde bulunan alüminyum panellerin aşırı rüzgâr nedeni ile yerinden çıktığı tespit edilmiş, paneller yerine vidalanmıştır.



- Zemin kat iniş rampası başında bulunan yükseklik çubuğunun yerinden çıktığı tespit edilmiş, montajı yapılmıştır.



- 3. Kat, fast food katında klima koruyucu menfez demirlerin şiddetli rüzgâr sebebi ile devrildiği tespit edilmiş, montajları yapılmıştır.



- Fast food katında bulunan yangın dolabındaki eski yangın hortum paneli sökülmüş, yeni yangın lansı takılmış ve hortum bağlantısı yapılmıştır.



- Servis katı yangın koridorunda bulunan gider borularında tıkanma ve su kaçağı olduğu tespit edilmiş, müdahale edilerek arıza giderilmiştir.



- A Blok ortak alan aydınlatmaları kontrol edilmiş, arızalı olan aydınlatmalar değiştirilmiştir.



- Servis katı yangın koridorunda bulunan gider borularında tıkanma ve su kaçağı olduğu tespit edilmiş, müdahale edilerek arıza giderilmiştir.



- Güven 3 bölgesinde bulunan mobo kapı kolunun arızalı olduğu tespit edilmiş, müdahale edilerek arıza giderilmiştir.



- Dış çevre aydınlatmaları kontrol edilmiş, arızalı olduğu tespit edilen aydınlatmalar değiştirilmiştir.



- Kapanlar kontrol edilmiş, yerinden çıktığı görülen kapan demirleri tekrar yerlerine monte edilmiştir.



- Fast food katı C Bloкта bulunan kapının arızalı olduğu tespit edilmiş, arıza giderilmiştir.



- Fast food katında bulunan şaft çatı pimaşının yerinden çıktığı tespit edilmiş, tekrar yerine montajı yapılmıştır.



- Ortak alan ve dükkân önlerinde bulunan yangın dedektörleri kontrol edilmiş, arızaları giderilmiştir.



- Sağanak yağış sebebi ile su alan bağımsız bölümler tespit edilmiş, izolasyon yapılabilmesi için karot kesim çalışması yapılmıştır.



- Fast food katında karot yapılan yerlere yağmur suyu dolmaması için pimaş uzatma çalışması yapılmıştır.



- Fast food katında karot kesimi yapılan parapet alanları temizlenerek izolasyon işlemi uygulanmıştır.



- Fast food katı rampa karşısında bulunan gizli gider alanı temizlenerek izolasyon yapılmıştır.



- Yetkili firma tarafından foseptik pompası montajı yapılmış, görevli kişilere refakat edilmiştir.



- 1. Kat ve 2. Kat A Blok tarafına temizlik makinalarının kullanımı için birer adet musluk takılmıştır.



- D Temizlik makinelerinin şarj edilebilmesi için A Blok 1. Ve 2. Kata elektrik hattı çekme çalışması yapılmıştır.



- -2. Kat "AVM GİRİŞİ" yön tabelasının yerinden düştüğü tespit edilmiş, tekrar yerine montajı yapılmıştır.



- Darbe sonucu zarar gören delinatörler tespit edilerek düzeltme çalışmaları yapılmıştır.



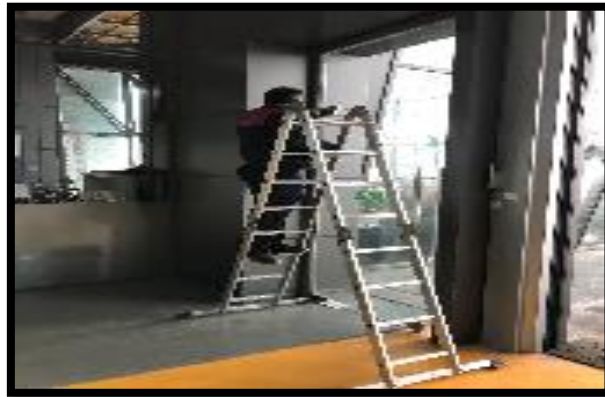
- Zemin kat Cafe alanlarına elektrik hattı çekme çalışması yapılmıştır.



- 3. Katta bulunan panelin arızalı olduğu tespit edilmiş, panelde bulunan kablolar alt kat panele çekilmiştir.



- Zemin kat A Blok tarafında bulunan cam kapının yerinden çıktığı tespit edilmiş, vida ile destek verilerek kapı ayarı yapılmıştır.



- 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.



- 2 Otopark katında tıkanıdığı tespit edilen atık su gider pimaşına vidanjör ile müdahale edilerek arızası giderilmiş, görevli kişilere refakat edilmiştir.



- Katlarda bulunan WC'ler kontrol edilmiş, arızalar giderilmiştir.



- TV yayını ile alakalı destek isteyen bağımsız bölüm sahipleri bilgilendirilmiştir.
- Yangın dedektörleri ile ilgili teknik 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				
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 dağıtılmaktadır.
- AVM içerisinde bulunan aktif bağımsız bölümlerin su tüketim makbuzları dağıtılmaktadır.
- AVM ortak alanlarda ve bağımsız bölüm önlerinde bulunan Yönetim Planına aykırı bir şekilde pasta-cıla, 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		
7	9			08:00-17:00	MAKİNACI		
				08:00-17:00	MEYDANCI		
				08:00-17:00	TEMİZLİK PER.		
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 Temiz.				
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 camlarının temizliği yapılmaktadır.

- Fast food katı dış cephe camlarının temizliği yapılmıştır.



- Yürüyen merdiven camlarının ve korkuluklarının temizliği yapılmıştır.



- İç ve dış çevrede mntıka temizliği yapılmıştır.



- Asansörlerin ve yürüyen merdivenlerin temizliği yapılmıştır.



- Rampaların temizliği yapılmıştır.



- Mescit ve abdesthane temizliği yapılmıştır.



- Katlarda bulunan WC'lerin temizliği yapılmıştır.



- 3. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.



- 2. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.



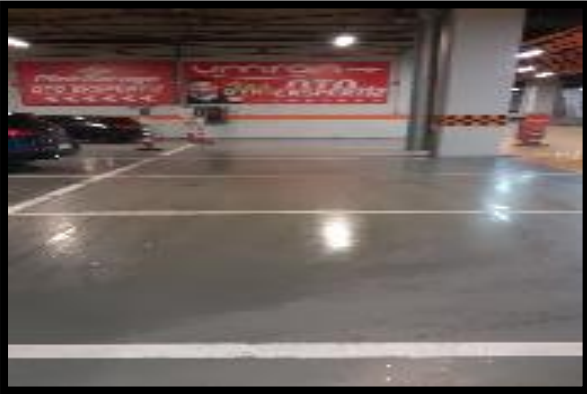
- 1. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.



- AVM girişleri, Zemin kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.



- Servis katı yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.



6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK			PERSONEL ÇALIŞTIRARAK				PERSONEL SAYISI	
			X				BÜTÇELENE N	ÇALIŞAN
							1	1
YEŞİL ALAN M²		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	
		5	6,49 TL	32,45 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			
50	9,50 TL	475 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					

- Fast food katı yağmur suyu giderleri temizliği yapılmıştır.



- Çimlerin üzerinde biriken kurumuş bitki yaprakları tırmıkla toplanarak temizliği yapılmıştır.

