

# OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



## OTOPORT OTOMOBİL AVM' ye HOŞ GELDİNİZ

Size yeni yuvanızda sağlıklı, huzurlu vdae mutlu bir yaşam diliyoruz.

## DÜKKANINIZI TESLİM ALDIKTAN SONRA,

Dükkanınızı teslim aldıktan sonraki tüm süreçlerde; bilgi almak, bildirimde bulunmak, tüm istek ve taleplerinizi iletmek ve gerekli koordinasyonun sizin adınıza sağlanmasını gerçekleştirmek için muhatabınız **Otoport Otomobil AVM Yönetim Müdürlüğü** olacaktır.

Yönetim ve ortak alanlara ilişkin taleplerinizi ve bildirimlerinizi, AVM Yönetim Müdürlüğü düzenli olarak kayda alacak ve konuyu takip edip sonuçlandıracaktır. Talep ve bildirimlerinizin kayıt altına alınması ve takibinin sağlanması açısından, her konuda Yönetim Müdürlüğünü arayarak sağlayabilirsiniz.



## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



Dükkanınızı teslim aldıktan sonra belli ise **taşınma tarihinizi**, eğer konutunuzu kiralayacak/kiralamış iseniz **kiracı bilgilerinizi** Yönetim Müdürlüğüne uğrayarak bildirmeniz ve "Bilgi Formunu" doldurmanız, gerekli iş ve işlemlerinizin en hızlı şekilde tamamlanmasını sağlayacaktır.

### BİLGİLERİNİZ

Otoport Otomobil AVM' de yaşam hakkında genel bilgileri sunmak üzere hazırlanmış olan ve bina ile ilgili bilgi aktarımını içeren bu kopya, bağımsız bölümünüze özel olup, Otoport Otomobil AVM'deki uygulamaları açıklamaktadır. Bu uygulamalarda yapılabilecek olası değişiklikler, yazılı olarak tarafınıza bildirilecektir. Bu bilgilendirme metni ve eklerinde yer alan veya bilgi almak istediğiniz diğer konularda Yönetime başvurmanız yeterli olacaktır.

## 1. BÖLÜM: OTOPORT OTOMOBİL AVM HAKKINDA

### 1.1. OTOPORT OTOMOBİL AVM Hakkında

İstanbul' un en değerli bölgesinde inşa edilmiş olan Otoport Avm her yönüyle bölgedeki en prestijli projeler arasında yerini almıştır. Otoport AVM' de oluşturulmuş olan eksiksiz güvenlik donanımları sayesinde gerek iş yeri sakinlerimiz gerekse ziyaretçilerimiz ve sevdikleri huzur içerisinde alış veriş keyfini yaşayabileceklerdir. Profesyonel tesis yönetimi anlayışı ile 7 gün 24 saat kesintisiz sağlanan güvenlik kontrolleri ve Avm çevresinde oluşturulan fiziki güvenlik hizmeti ve CCTV sistemi ile Avm maliklerimizin ve ziyaretçilerinin kendilerini her an huzurlu hissetmeleri hedeflenmiştir.

Otoport AVM' de duman dedektörleri, siprinerler ve tüm bu sistemleri besleyecek kapasitede yangın sistemleri, su depoları ve buna bağlı üniteler mevcuttur. Otoport AVM' de 7 gün 24 saat konularında tecrübeli Özel Güvenlik Personelleri hizmet vermektedir.

Tüm ortak alanlarda temizlik, güvenlik ve teknik bakım hizmetleri konularında tecrübeli personel kadroları ile gerçekleştirilmektedir.

### OTOPORT OTOMOBİL AVM

E-5 Karayolu Üzeri No:12/13 Esenyurt / İstanbul

**Telefon** : 0212 423 13 07-08 **e-mail**: otoportyonetim@orkungrup.com.tr



## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



### 1.2. OTOPORT OTOMOBİL AVM' ye Ulaşım

Otoport Otomobil AVM'ye Avrupa ve Anadolu Yakasından ulaşım, gerek toplu taşıma araçları gerekse özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Otoport Otomobil AVM' ye aşağıdaki yollardan ulaşabilirsiniz.

#### A. Toplu Taşıma Araçları ile

Metrobüsten Esenyurt/Saadetdere Mahallesi istasyonunda indildiğinde Otoport Otomobil AVM'nin de önünde inilmiş olunur.

#### B. Özel araç ile

##### E-5 Karayolu Yönünden Ulaşım;

Topkapı-Bakırköy istikametinden gelen misafirler için; E-5 karayolu kullanılarak Avcılar Yanyol sapağına kadar devam edilir. Avcılar yan yola girildiğinde yaklaşık 3 km sonra Otoport Otomobil AVM' nin de önüne ulaşılmış olur.

##### TEM Otoyolu Yönünden Ulaşım;

TEM otoyolundan AVCILAR çıkışından çıktığında Avcılar yönünde E-5 Karayoluna girilir ve yan yoldan geliş yönünün tersine dönülür. Yaklaşık 1 km sonra Otoport Otomobil AVM' nin önüne ulaşılmış olur.

#### Otoport Otomobil AVM Genel Görünüm



#### OTOPORT OTOMOBİL AVM

E-5 Karayolu Üzeri No:12/13 Esenyurt / İstanbul

Telefon : 0212 423 13 07-08 e-mail: otoportyonetim@orkungrup.com.tr

## 2. BÖLÜM: ÖNEMLİ TELEFON NUMARALARI

### 2.1. Acil ve Gerekli Telefonlar

#### OTOPORT OTOMOBİL AVM YÖNETİMİ ÖNEMLİ TELEFONLAR

BÖLÜMÜ	TELEFON NUMARASI	BÖLÜMÜ	TELEFON NUMARASI
ORKUN GRUP MERKEZ OFİSİ	0212 854 34 69	YÖNETİM OFİSİ	0212 423 13 07
KADIN VE SOSYAL HİZMETLER	183	TELEKOM HİZMET DANIŞMA	161
TELEKOM MÜŞTERİ HİZMETLERİ	444 1 444	ALO TÜKETİCİ	175
DIGITURK	473 73 73	TELEKOM BORÇ SORGULAMA	163
POLİS İMDAT	155	KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI	176
HIZIR ACİL SERVİS	112	MASAL MÜZİK	166
İTFAİYE	110	ORMAN YANGINI İHBAR	177
VERGİ DANIŞMA	444 0 189	ALO VALİLİK	179
TELEFON ARIZA	121	ÇEVRE BİLGİ	181
KABLO TV ARIZA	126	UYUŞTURUCU BİLGİ	171
SAĞLIK DANIŞMA	184	CENAZE HİZMETLERİ	188
POSTA KODU DANIŞMA	119	HASTANE RANDEVU	182
SU ARIZA	185	ESENYURT KAYMAKAMLIĞI	0212 699 41 43
UYANDIRMA	135	ESENYURT BELEDİYESİ	444 0 411
ELEKTRİK ARIZA	186	MUHTARLIK	0541 824 91 43
GAZ ARIZA	187	ESENYURT NÜFUS MÜDÜRLÜĞÜ	0212 699 99 89
BİLİNMEYEN NUMARALAR	118	ESENYURT EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ	0212 620 71 00
ALO ZABITA	153	ESENYURT MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ	0212 620 07 07
JANDARMA	156	ESENYURT MÜFTÜLÜĞÜ	0 212 699 48 95
SAHİL GÜVENLİK	158	ESENYURT İTFAİYE	0 212 450 15 77
ZEHİR DANIŞMA	114	ESENYURT KIZILAY	0212 596 61 00
TTNET	145	ESENYURT İSKİ MÜDÜRLÜĞÜ	0212 699 20 70
ALO TURİZM BİLGİ	170	ESENYURT İGDAŞ MÜDÜRLÜĞÜ	187 - 153

#### İLETİŞİM AKIŞ ŞEMASI

İDARİ KONULAR	1. PROJE MÜDÜRÜ
GÜVENLİK	1. GÜVENLİK AMİRİ 2. PROJE MÜDÜRÜ
TEKNİK	1. TEKNİK PERSONEL 2. PROJE MÜDÜRÜ
TEMİZLİK	1. TEMİZLİK PERSONELİ 2. PROJE MÜDÜRÜ
ACİL DURUM	1. PROJE MÜDÜRÜ 2. BÖLGE PERSONELİ



### 3. BÖLÜM: OTOPORT OTOMOBİL AVM ORTAK YAŞAMI

**Otoport Otomobil AVM** Yaşam Kılavuzunun hazırlanmasındaki amaç, her türlü uygulamada yasallığı ön planda tutarak,

- **Otoport Otomobil AVM'** de yaşayan sakinlerimizin refahını, yaşam kalitesini, dünya standartları göz önünde bulundurularak belirlenmiş standartlar çerçevesinde sağlamak,
- Dükkânların değerini ve bu konutlara olan talebi arttırmak,
- Bu hedeflere ulaşmak için her türlü koruyucu tedbiri almak, uygulamak ve geliştirmek,
- Günlük yaşam içerisindeki hizmet ihtiyaçlarını yasak ve kısıtlamalardan ziyade geliştirilmiş standartlar kullanılarak karşılamak,
- Yönetim kurulunun alacağı kararlara rehber olmak, bu kararların yasal bir zeminde ve ihtiyaca uygun mahiyette alınarak, uygulanmasını sağlamak.

#### 3. Kalite Politikası

- Yönetim hizmetini verdiğimiz proje sakininin ve ziyaretçilerin memnuniyetini koşulsuz sağlamak,
- Yaşam standartlarını korumak ve yükseltmek,
- Modern çağın teknolojisini yönetim hizmetlerimize entegre etmek,
- Problemleri tespit edip, en kısa zamanda çözüme ulaştırmak,
- Profesyonel bir sistem ve çalışma alt yapısını kurup, sistemin doğru çalışmasını temin etmek,
- Planlı ve standartları en üst seviyede kaliteli hizmet vermek,
- Hızlı ve verimli çalışarak takım ruhu ile muntazaman bir şekilde hizmet vermek,
- Yönetim hizmetini gerçekleştirirken etik değerleri göz önünde bulundurmamak,
- Yönetim hizmetini gerçekleştirirken yasaların ve yönetim planının gereklerine uymak,
- Yönetim hizmetinde sürekli gelişme ve iyileştirme sağlamak,
- 7\*24 saat güvenli bir yaşam ortamı sağlamak,
- Çevre temizliği ve sağlık koşullarını maksimum standartta sağlamak,





## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



- Proje menfaati doğrultusunda ve fayda/maliyet analizi sonucunda gerekli olan yatırımları gerçekleştirmek,
- Hizmet/ürün alımlarını proje menfaatini en üst düzeyde sağlayacak şekilde gerçekleştirmek,
- Şeffaf, bilgilendirici, çözüm ortağı olan bir yönetim hizmeti sergilemek,
- Fikir ve önerileri alarak memnuniyet oranını en üst düzeyde tutmak.

### 3.1. Genel Kurallar

- **Otoport Otomobil AVM** Yaşam Kılavuzu; sakinleri, (kat maliki ve kiracı) sakinlerin misafir ve ziyaretçilerini, yönetim kurulunu, sakinlerin iş gören olarak görevlendirdiği müteahhit, taşeron, usta, işçileri ve taşınma işlemleri ile ilgili olarak görevlendirdiği şahısları ve hizmet firması personellerini kapsar.
- **Otoport Otomobil AVM** Yaşam Kılavuzunda bulunan hususlar; 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu, yönetim planı, 4646 sayılı doğalgaz piyasası kanunu, 4857 sayılı iş kanunu, 1774 sayılı kimlik bildirim yasası, 1580 sayılı belediye kanunu, 2872 sayılı çevre kanunu, incelenerek hazırlanmıştır.
- Ayrıca yönetim kurulunun alacağı her türlü kararın, kanun ve yasalara uygunluğu gözetilecektir.
- Yönetim ile ilgili olarak her türlü karar yönetim kurulu tarafından karar defterine yazılacak, alınan bu kararları proje yöneticisi, sakinlerimize tebliğ edecek, gereği ve takibini sağlayacaktır.
- Sakinlerimize bu kararlara uymak ve uygulamak sorumluluğuna sahip olduklarını hatırlatırız.
- Binanın mimari ve doğal karakterini korumak için ortak alanları özenli kullanmanızı rica ederiz.
- Gerek bağımsız bölümlerinde ve gerekse diğer yerlerde, yapıların genel estetik ve statüğine aykırı iş ve işlemlerin yapılmaması; blok yapıyı ve bağımsız bölümü oluşturan binanın dış elamanlarında yapının mimari görünümü ve niteliğini etkilesin veya etkilemesin, hiçbir değişiklik ve ilave yapılmaması gerektiğini hatırlatırız. Bu cümleden olmak üzere, yeni pencere açmak, mevcutları genişletmek veya daraltmak yahut birleştirmek, dış duvarları ve ayırıcı elemanları yıkmak, geri yahut ileri almak, yeni duvarlar örmek, blok cephelerinde dış görünümü etkileyecek başka değişiklikler yapmak, bacaların yerini değiştirmek, çıkmaları yıkmak, genişletmek, kapatmak veya daraltmak gibi bütün ameliye ve işlemlerin yapılmaması gerektiğini hatırlatırız.



## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



- Projede belirtilen yerler dışında, blokların dış cephesine veya blok kat sahanlıklarında bulunan havalandırma boşluklarına, tesisat şaftına veya merdiven boşluklarına klima dış ünitesi veya diğer cihazları koymamanızı rica ederiz.
- Garaj ve asansörlerde sigara içmemenizi rica ederiz.
- Kat maliklerimizin değişen adreslerini en çok 15 gün içinde Yönetim ile Profesyonel Yönetim şirketine bildirmek zorunda olduğunuzu hatırlatırız. Aksi durumda eski adreslerine yapılan tebligatlar hukuken geçerlidir.
- Kat maliklerimizin bağımsız bölümlerinden kiracı ya da herhangi bir sıfatla yararlanan herkese borç ve yükümlülüklerini bildirmek zorunda olduğunuzu hatırlatırız. Kat maliklerimizin kendi bağımsız bölümlerine bağlı borç ve yükümlülüklerini yerine getirmeyen diğer ilgililerle birlikte müştereken ve müteselsilen sorumlu olduğunuzu hatırlatırız.
- Acil çıkışların ve yangın merdivenlerinin kullanımını engelleyici hareketlerde bulunulmaması gerektiğini hatırlatırız.
- Çöplerin, belirlenen yer ve saatler dışındaki herhangi bir yere bırakılmamasını rica ederiz.
- Kat sahanlıklarında, herhangi bir şeyin bırakılmamasını ve bulundurulmamasını rica ederiz. Bağımsız bölüm maliklerinin ve yararlananlarının ortak yerlere hiçbir şekilde kişisel herhangi bir eşyasını, her ne sebeple olursa olsun devamlı veya geçici olarak koymaması gerektiğini hatırlatırız.
- Bağımsız bölümlerin ahlak ve adaba aykırı kullanılmaması gerektiğini hatırlatırız.
- Yaya ve araç yolları, kaldırımlar vb. ortak kullanılan alanlar kişisel kullanım için dizayn edilemeyeceğini hatırlatırız.
- Ticari ve siyasi amaçlı toplantı ve gösteri düzenlenmemesi gerektiğini hatırlatırız.
- Tesiste can güvenliğini tehlikeye sokacak veya yangın tehlikesine neden olacak maddeleri bulundurmamanız gerektiğini hatırlatırız.
- Çevreye kötü koku yayacak, gürültü ve toz çıkartacak davranışlarda bulunmamanızı rica ederiz.
- Kat sakinlerimiz, kendilerinin, müşterilerinin ve misafirlerinin ilgili mevzuat, Yönetim Planı ve diğer yönetmeliklerde sayılan hususlara riayet edeceğini taahhüt eder.

### OTOPORT OTOMOBİL AVM

E-5 Karayolu Üzeri No:12/13 Esenyurt / İstanbul

**Telefon :** 0212 423 13 07-08 **e-mail:** otoportyonetim@orkungrup.com.tr



### 3.2. Trafik Kuralları ve Otopark

- Tesis içinde genel trafik kurallarının geçerli olduğunu hatırlatırız.
- Tesis içerisinde seyir halindeki bütün taşıtlar için AZAMİ hızın 20 Km/Saat olduğunu hatırlatırız.
- Trafikten çıkarılan-men edilen araçların (plakasız araçlar) tesis sınırları dahilindeki park yerlerinde bulundurulamayacağını hatırlatırız.
- Kapalı otoparka girerken farlarınızı yakmanız gerektiğini hatırlatırız.
- Kapalı otoparktan geri geri çıkmamanızı rica ederiz.
- Otopark için yönetim tarafından getirilen düzenlemelere uymanızı rica ederiz.
- Otoparkın düzenli kullanılması ve araçların otoparka rahat girip çıkabilmeleri için işaretlenen sınırlar içerisinde park etmenizi rica ederiz.
- Araçların otoparklarda belirlenen düzende ve çizgilerden taşmayacak şekilde park edilmesini rica ederiz. Bu düzene göre park etmeyen araç sahipleri uyarılacaktır, uyarıya rağmen düzenlemeye uymayan tesis sakininin aracı yönetimce çektilererek ve çekme ücreti ilgili dükkân sakinine fatura edilecektir.
- LPG ile çalışan araçların emniyet riski oluşturması sebebiyle kapalı otoparka park edilmemesi gerektiğini hatırlatırız.
- Otopark içindeki araçlarda cep telefonu, dizüstü bilgisayar vb. kıymetli eşyaların görünür şekilde bırakılmaması gerektiğini ve sorumluluğun araç sahibinde bulunduğunu hatırlatırız.
- Ziyaretçi araçlarının tesiste sürekli park edilmesi konusunda güvenlik personeline baskı yapılmamasını rica ederiz.
- Araç içindeki çöp ve kül tablalarının otoparkın içinde veya dışında yerlere boşaltılmamasını rica ederiz.
- Araç yıkama, yağ değiştirme, v.b. çevreyi kirletici onarım ve paspas temizliklerinin belirlenen yerlerin dışında yapılmamasını rica ederiz.
- Otopark içindeki araçların üzerinde anahtar bırakılmaması, araç kapılarının araç terk edildiğinde kilitli bulundurulması hırsızlıklara karşı kişisel önlemler arasında değerlendirilmektedir.
- Otopark iniş-çıkış rampalarından yaya olarak girilip çıkılmamasını rica ederiz.
- Özel sürücüsü olan araçların kapalı otoparkta bağımsız bölüm sahiplerini beklerken araçlarını çalışır vaziyette bekletmemeleri gerektiğini hatırlatırız.





## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



- Araç anahtarlarının hiçbir nedenle tesiste görevli güvenlik, temizlik ve teknik personele emanet edilmemesi gerektiğini, hizmet firması ve personelin bu konuda bir sorumluluğu olmadığını hatırlatırız.
- Tüm sakinlerimizin kendilerine ait araç park yerlerine park etmelerini rica ederiz.

### 3.3 Temizlik

- Otoport Otomobil AVM'de temizlik hizmeti, Tesis Yönetiminin kontrolünde taşeron temizlik firması tarafından yerine getirilmektedir. Tesis Yönetiminin kontrolündeki temizlik personelleri, ortak alanlarının temizliğinin yapılması, dış mekânlarının temizliği ve otopark alanlarının temizlik hizmetlerinin yapılmasından sorumludurlar.
- Temizlik personelinin bu görevlerini yeterli derecede yapmaları için gerekli planlama Proje Müdürü tarafından yapıp takip edilmektedir.

### 3.4 Elektrik ve Su Tesisatları

- Elektrik ve su arızasını Tesis Yönetimine derhal bildirmenizi rica ederiz.
- Dükkanınıza ait ana sigortanın attığını tespit ettiğinizde Tesis Yönetimine bildirmenizi ve elektrik sayacının üzerindeki mühre hiçbir şekilde müdahalede bulunmamanızı rica ederiz.
- Arıza ve onarım nedeniyle elektrik ve su vanaları kapatılabilir. Kesinti hallerinde sebebini öğrenmeden ve ilgililerle konuşmadan herhangi bir işlem yapmamanızı rica ederiz.
- Dükkanınızdan uzun süreli ayrılışlarda su vanalarınızı kapatmanızı rica ederiz.

### 3.5 Güvenlik

Otoport Otomobil AVM Güvenliği vardiya düzeninde Özel Güvenlik Personelleri ile 24 saat 365 hizmet sağlanmaktadır.

Güvenlik ekibine proje müdürü tarafından gerekli talimat ve görevler tebliğ edilmekte ve bu ekip her gün proje müdürüne rapor vermektedir. Bu nedenle güvenlik ekibinin görevlerine müdahale edilmemesi gerektiğini, şikâyet ve önerilerin yazılı olarak Tesis Müdürüne yapılması gerektiğini hatırlatırız.

Bunun yanında dükkanınızdan günlük ve tatil gibi sebeplerle uzun müddet ayrılmanızı gerektiren durumlarda aşağıdaki emniyet tedbirlerini almanızı rica ederiz.

#### OTOPORT OTOMOBİL AVM

E-5 Karayolu Üzeri No:12/13 Esenyurt / İstanbul

**Telefon** : 0212 423 13 07-08 **e-mail**: otoportyonetim@orkungrup.com.tr



## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



### a) Günlük ayrılışlarda;

- Pencere ve kapınızı, kilitlerinizi kontrol ediniz.
- Su musluklarının kapalı olduğundan emin olunuz.
- Elektrikle çalışan aletlerinin fişlerini mutlaka prizden çıkartınız.

### b) Uzun süreli ayrılışlarda, yukarıdaki tedbirlere ek olarak;

- Ayrılişınızı Otoport Otomobil AVM Yönetimine bildiriniz.
- Gideceğiniz yerin adres ve telefonunu mümkün ise Otoport Otomobil AVM Yönetimine haber veriniz.
- Tatilde bulunduğunuz süre içinde dükkanınıza girmeye yetkili kimse varsa isimlerini Otoport Otomobil AVM Yönetimine yazılı olarak bildiriniz.

### 3.6 Taşınmalar

- Bütün taşınma hareketinin ilk başlangıç ve son bitiş noktası Tesis Yönetimi olacak şekilde faaliyet zinciri takip edilmektedir. Taşınma öncesi ve sonrasında Otoport Otomobil AVM Yönetimine mutlaka uğramanızı rica ederiz.
- Yönetimden izinsiz/habersiz taşınma yapılmaz, her türlü taşınma, Yönetime yazılı olarak başvuruda bulunulmak suretiyle gerçekleştirilir, bu başvuruyu en az 3 iş günü önceden yapmanızı rica ederiz.
- Dükkanını satmak veya başka nedenlerle taşınmak isteyen sakinlerin taşınmadan önce Yönetime borçlarını kapamaları ve borcu yoktur yazısını almaları gerektiğini hatırlatırız.
- Taşınacak olan kişi, Tesis Yönetimine gelerek şahsen başvuruda bulunur ve "OTOPORT OTOMOBİL AVM TAŞINMA DURUM RAPORU" formu alır. Bu formun ilgili bölümleri Yönetim tarafından ve taşınacak kişi tarafından ayrı ayrı doldurularak taşınma günü Yönetime teslim edilir.
- "OTOPORT OTOMOBİL AVM TAŞINMA DURUM RAPORU" olmadan ve ilgili bölümleri doldurulmadan, kamyon girişine ve eşya indirilmesine/yüklenmesine izin verilmeyeceğini hatırlatırız.
- "OTOPORT OTOMOBİL AVM TAŞINMA DURUM RAPORU" taşınma sırasında ortak alanların korunması için taşıma şirketine ve taşımanın sahibine sorumluluk ve yükümlülükler verir ve taşınan sakinler bunları kabul etmiş sayılır. Buna göre taşınma faaliyetinde bulunan sakin (ve nakliye şirketi aracı ve elemanları) taşınma esnasında tesis yaşam ve genel kurallarına uymayı,

#### OTOPORT OTOMOBİL AVM

E-5 Karayolu Üzeri No:12/13 Esenyurt / İstanbul

**Telefon** : 0212 423 13 07-08 **e-mail**: otoportyonetim@orkungrup.com.tr



## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



taşınma için yönetimin belirlediği kuralların dışına çıkmamayı ve taşınma esnasında oluşabilecek maddi ve manevi tüm zararları/hasarları karşılamayı kabul ve beyan etmiş sayılır.

- Dükkanınızı kiraya verdiğiniz Tesis Yönetimine mutlaka haber vermeniz gerektiğini hatırlatırız.
- Aracınız var ise araç ruhsat fotokopilerini vermenizi rica ederiz.
- Ayrılışlar halinde de aynı hususları yapmayı ihmal etmemenizi hatırlatırız.
- Dükkanınızdan herhangi bir sebeple (onarım, değiştirme, atma) büyük eşya çıkacaksa önceden Tesis Yönetimine bildirmenizi rica ederiz.
- Taşınmalarda oluşabilecek zararlar (duvarların zedelenmesi, elektrik tesisatına veya çevreye verilebilecek zararlar) için, bir tutanak düzenlenerek; taşınan Otoport Otomobil AVM sakini ve Tesis Yönetimi tarafından imza altına alınacaktır.

### 3.7 İnşaat ve Dekorasyon Uygulama Talimatları

- Bağımsız bölüm içinde yapılacak onarım işleri hakkında önceden yönetime bilgi verilmesi ve yönetim planındaki esaslara uyulmasını gerektiğini hatırlatırız.
- Bağımsız bölüm sakinlerince bağımsız bölüm içi onarım işlerinin kısa sürede ve çevreye rahatsızlık vermeden bitirilmesine özen gösterilmesini ve onarım sırasında oluşan inşaat atıklarının, onarımın tamamlanmasından sonra çevreyi kirletmeyecek şekilde bağımsız bölüm sakini tarafından veya onarımı yapan firma tarafından tesis dışına çıkarılmasını rica ederiz.
- Bağımsız bölüm sakinlerinin, onarım için gelecek firma ve çalışanları ile ilgili araç plakalarını Tesis Yönetimine bildirmesi ve güvenlik konusunda taviz verdirecek taleplerde bulunmaması gerektiğini hatırlatırız.
- AVM sakinleri tarafından tesise girişi teyit edilerek bakım ve onarım faaliyetleri için görevlendirilmiş bakım onarım ekiplerinin tesis giriş kapısından itibaren tesis ortak alanları içerisinde meydana getireceği hasarlar konusunda ilgili tesis sakininin sorumluluk taşıdığını ve bu ekiplerin yine tesis sakini tarafından ikaz edilmesi gerektiğini hatırlatırız.
- Bağımsız bölüm içerisinde bina statüğünde tadilata ve hasara sebebiyet verebileceği düşünülen çalışmalar için mutlak surette Yönetimden onay almanızı rica ederiz.
- Tadilat ve inşaat çalışmaları sırasında kullanılacak elektrik bağlantı noktaları ve bağlantılar Yönetim tarafından kontrol edilecek, bağlantıların uygun bulunmaması durumunda, yönetim tespitleri uyarınca düzeltilene kadar ilgili bağımsız bölüm enerjisi kesilir.
- Mevsim ve hava şartları, özellikle yağmur ve çamur yönünden ortak alan ve yolları yakinen etkilediğinden Yönetim bina dışı tüm çalışmaları ve çalışma saatlerini geçici veya sürekli olarak



## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



değiştirebilir ve durdurabilir. Hava şartlarından dolayı inşaatın çevreye vereceği kirliliği veya zararından yüklenici sorumludur.

- Blok dış cephelerinde binaların genel görüntüsüne uymayan ve/veya genel görüntüyü bozabilecek değişiklikler yapılmamanızı rica ederiz.
- Bağımsız bölüm sakinlerimizin, Yönetimden bağımsız bölümlere takılacak klimalarla ilgili olarak yer konusunda onay alması gerektiğini hatırlatırız.
- Bağımsız bölüm sakinlerimizin dışarıdan görünecek ve değişiklik meydana getirecek her türlü işlem öncesi mutlaka yönetimle iletişime geçmesi gerektiğini hatırlatırız.
- Proje içinde uygulanacak ortak alanlar kapsamı içerisine olan inşaat veya tadilat ile ilgili konularda öncelik tesis yönetim planıdır. Uygulama kapsamının İstanbul İmar Yönetmeliğine uygun olması gerektiğini hatırlatırız.
- Yapım sırasında inşaat malzemeleri, inşaat atıkları, hafriyat ve benzeri maddeler yollara veya bitişik mahallere konulmamasını ve dökülmemesini rica ederiz.
- İnşaat sırasında oluşacak yığınlarının herhangi bir nedenle çevreye yayılmasını önlemek amacı ile gereken tedbirlerin, bağımsız bölüm malikleri (yüklenici firma) tarafından alınacağını hatırlatırız.
- İnşaat sebebi ile çevre ve ortak alanlar dolaylı ve doğrudan kirlendiği takdirde bağımsız bölüm malikinin (yüklenici firma) bunları temizlemekle yükümlü olduğunu, gecikmesi durumunda bağımsız bölüm maliki adına belirlenen alan temizlettireceğini ve bedelinin tahsil edileceğini hatırlatırız. (Tesis Yönetiminin ihtarından sonra en fazla üç saat içerisinde temizlemenin gerçekleşmesi gereklidir.)
- Çalışma saatleri bitiminde binada çalışan işçilerin binayı terketmeleri zorunludur. Konaklama, tesis te ve çevresinde gezinmek, toplu halde sohbetler yasaktır.
- Tesisdeki bağımsız bölüm maliklerini rahatsız etmemek amacı ile bağımsız bölüm maliklerinin işçi ve personelinin bir araya gelip gürültü yapmaları, radyo, teyp gibi cihazları çalmaları kesinlikle yasaktır.
- Tesis sınırları içerisinde trafik kurallarına ve levhalarına kesinlikle uyunuz. Ehliyetsiz araç kullanılmaz / kullanırlmaz.
- İnşaat dekorasyon ve çalışmalarında mahalın çalışma güvenliği mutlaka alınacaktır. Alınacak tedbirler Yönetimin belirlediği standartta olacaktır. Aksi durumlarda Yönetim standarda uymayan tedbirleri yeniden alır ve mal sahibine ( yükleniciye ) fatura edilir.
- Tesis güvenliğini sağlayan sistemler Yönetime bildirilmeden yerinden sökülmez, açılmaz, yeri değiştirilmez (yangın algılama sensörleri gibi).

### OTOPORT OTOMOBİL AVM

E-5 Karayolu Üzeri No:12/13 Esenyurt / İstanbul

**Telefon :** 0212 423 13 07-08 **e-mail:** otoportyonetim@orkungrup.com.tr



## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



- Güvenlik elemanlarının uyarılarına aynen uyulur. Elemanlar ile tartışılmaz, konu güvenlik vardiya amiri ya da güvenlik müdürü ile çözülür.
- Sebep ne olursa olsun bina içinde ateş yakılmaz. Çevreye zarar gelmesinden yüklenici sorumludur.
- Ortak alanlarda yapılacak tüm çalışmalarda taşeron firmalar emniyet ve temizlik kurallarına uymakla yükümlüdürler. Yangın önlemlerinin alınması v.b.
- Çalışma sırasında ortak alanlara ve komşu mahallere verilecek zararlar, zararı veren tarafından karşılanır.
- Kat malikleri veya onların bağımsız bölümlerinde çalışanlar ile onlarla ilgili kişilerin bina ve AVM ortak alanlarında meydana getirdikleri zararları ve hasarı kat maliki üstlenir ve derhal ödemeyi yapar.
- İşbu talimata uyulmadığı takdirde yönetim talimatında belirlenen cezai yaptırımlar uygulanır.

### 3.8 Gider ve Gelirler

Tesis sakinlerinin emniyetli ve huzur içinde yaşayabilmeleri için yukarıda izah edilmeye çalışılan hususlarla birlikte yönetim işlerini yürütmek, bu hizmetleri düzenli ve randımanlı bir şekilde idame ettirmek için, her kat maliki ve sakinin bazı maddi yükümlülükleri olacağı muhakkaktır.

- Aidatlar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan İşletme ve Yatırım Projesi gereğince toplanmaktadır.
- Aidatlar her ayın ilk 10 günü içerisinde ödenmesi, süresi içinde ödenmeyen aidatlara **%5** gecikme tazminatı uygulanması ve tahsil edilmeyen aidatlar için kanuni yollara müracaat edilmesi de Yönetim Kurulu kararıdır.
- Aidat ve diğer ödemelerinizi aşağıdaki banka hesap numaralarına yapabilirsiniz.

### Banka Hesap Bilgisi

**Hesap Adı** : GARANTİ BANKASI  
**Şube - Şube Kodu** : Beylikdüzü Şubesi (Şube kodu: 1151)  
**IBAN No** : TR 41 0006 2001 1510 0006 2988 40

Banka işlemlerinizde, "açıklama" kısmına lütfen Bağımsız Bölüm numaranızı belirtiniz.

### OTOPORT OTOMOBİL AVM

E-5 Karayolu Üzeri No:12/13 Esenyurt / İstanbul

**Telefon** : 0212 423 13 07-08 **e-mail**: otoportyonetim@orkungrup.com.tr





### 3.9 Şikâyet Bildirimleri

Her türlü şikâyet bildirimlerinizi Otoport Otomobil AVM Yönetiminden temin edebileceğiniz formlar aracılığı ile ve [otoportyonetim@orkungrup.com.tr](mailto:otoportyonetim@orkungrup.com.tr) adresine e-mail aracılığı ile de yapabilirsiniz. Şikâyet bildirimlerinizi bu formlar aracılığı ile yazılı olarak ve e-mail aracılığı ile yapmanız şikâyetinizin daha kısa sürede çözülmesini sağlayacaktır.

## 4. BÖLÜM: TEKNİK MAHALLER

### 4.1 Elektrik Panoları , Sayaçlar ve Aydınlatma Sistemleri

Elektrik odalarında intercom sistemi blok dağıtım panosu, Türk Telekom blok santrali, dahili telefon sistemi blok dağıtım kutusu ve ortak mahal elektrik panosu bulunmaktadır. Yetkili kişiler haricinde açılmamasını rica ederiz.

Dükkan içlerinde bir adet kuvvetli akım ana panosu ve zayıf akım ana panosu bulunmaktadır (Dağıtım panosunun üst tarafı kuvvetli akım panosu, alt tarafı ise zayıf akım panosu olarak dizayn edilmiştir). Kuvvetli akım panosu ile dükkan içindeki aydınlatma ve priz hatları beslenmektedir. Dükkan içindeki tüm aydınlatma ve priz hatları kendi içinde gruplandırılmış , mahal mahal ayrılarak sigortalar üzerinden beslenmiştir.

Asansör holü, sas geçişleri, yangın merdivenleri, elektrik odası ve kat elektrik şaftlarında bulunan priz ve cihaz elektrik beslemeleri genel hizmet sayacı üzerinden yapılmaktadır. Zemin ve yukarı katlar ortak mahallerinde bulunan aydınlatma armatürlerinin hepsi hareket sensörü vasıtasıyla çalışmakta olup herhangi bir hareket olmadığında sönmektedir. Asansör hollerindeki ve yangın merdivenlerindeki aramatürler herhangi bir acil durumda kaçış mahallerini sürekli aydınlatacak şekilde kurgulanmıştır. Çevre aydınlatma sistemi zaman saatli olarak kurgulanmıştır ve devreye giriş çıkış saatleri istenilen zaman dilimlerine alınabilmesi sayesinde daha verimli kullanımı sağlanabilmektedir.

### 4.2 Jeneratör

Otoport Otomobil AVM, 2 adet dizel jeneratör ile birebir yedeklenmektedir.



## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



### 4.3. Güvenlik Sistemleri

Otoport Otomobil AVM genelinde yerleştirilen kameralar ile yönetilen güvenlik sistemi, kayıt sistemiyle 24 saat kontrol edilmektedir. Geçmişe dönüş olarak 15 gün boyunca kayıtlar saklanmaktadır.

### 4.4. Yangın İhbar ve Söndürme Sistemleri

Otoport Otomobil AVM'de kapalı otoparklarda söndürme dolabı ve yangın söndürme tüpü bulunmaktadır. Bahçede ise yangın hidrandı bulunmaktadır. Ortak mahallerde yangın butonu ve yangın alarm sirenleri şeklinde sistem oluşturulmuştur. Herhangi bir noktadan yangın alarmı verildiğinde o loop hattı üzerinde bulunan sirenler alarm vermektedir.

Otoport Otomobil AVM içinde kurulan yangın pompaları jeneratörler ile de beslenmektedir. Elektrik kesintilerinde yangın pompalarının devre dışı kalması engellenmiştir.

- Yangın tahliye merdivenleri ile koridorlarının bulunduğu yerler ilgili ikaz levhaları ile belirlenmiştir.
- Yangın çıkışları gerekmediği hallerde kullanılmamalı ve tahliye kapısı açık bırakılmamalıdır.
- Yangın durumunda Tesis Yönetimi tarafından hazırlanan koruma planı dahilinde hareket edilmelidir.
- Sakinlerimiz yangın ve yangına karşı önleyici tedbirleri alıp uygulamalı ve bu konuda eksiklik olduğu düşünülen hususlar, Yönetime bildirilmelidir.
- Uzun süreli ayrılacak sakinlerimizin ayrılışını yönetime bildirmesi, ayrılışından önce bağımsız bölüm içerisindeki cam ve pencerelerin kapalı durumda olduğundan emin olması ve bu süre zarfında bağımsız bölümün yangına karşı kontrolünün sağlanması önleyici tedbir olarak uygulanmalıdır.
- AVM ortak alanlarında bulundurulmuş muhtelif yangın söndürme cihazları, tesisatı, alarm ikaz butonları yangın haricinde hiçbir maksatla kullanılmamalıdır.
- Tesisimizin ortak alanlarına sigara izmariti atılmamalıdır.

### 4.5 Telefon Sistemleri

Dükkan içi telefon ve internet dağıtımı için Türk Telekom tarafından kurulacak olan modem için alt yapılar hazırlanmıştır.



#### 4.6. Asansör Kullanım Talimatları

Aşağıdaki hususlar asansör kullanıcılarının can ve mal güvenliği için uyulması gereken kuralları içermektedir. Can ve mal güvenliğiniz için bu hususlara ve yetkili kişilerin ikazlarına uyunuz.

##### Asansör Çağırırken

- Asansör çağırma butonuna kısa bir süre basınız. Eğer meşgul lambası yanıyor ise sönmeye başlamesini bekleyiniz.
- Asansörü beklerken kapının hemen önünde beklemeyiniz. Kabinden çıkmak isteyenlerin kapıyı açıp size çarpmalarına sebep olursunuz.
- Asansör beklediğiniz kata geldiğinde, asansör dolu olması halinde mutlaka kabine girmeye çalışmayınız, asansörün tekrar bulunduğunuz kata gelmesini bekleyiniz.

##### Asansöre Girerken veya Çıkarken

- Asansörün kapanmakta olan kapısını elle açmaya çalışmayınız, bu hareket yaralanmalara sebep olabilir. Asansör dışındaysanız kapı kapanırken asansör çağrı butonuna basarsanız kapı açılır. Asansör içindeyseniz kapı kapanırken "kapının açılma" butonuna basarsanız kapı açılır.
- Asansör kabinine girerken ve çıkarken dikkatli olun. Kapının çarpması size veya taşıdığınız eşyalara zarar verebilir.
- Asansöre girip, çıkarken dikkatli olunuz. Kabin ile kat seviyesi arasında farklılık olabilir, takılıp düşebilirsiniz.
- Asansöre girip, çıkarken oyalanmayınız. Asansöre binecek başkaları olabileceğini unutmayınız.
- Asansöre girerken kabinin o katta ve ışığı yandığından emin olmadan asansöre binmeye teşebbüs etmeyin.
- Kabin katta durmadan kapıyı açmaya çalışmayınız.
- Kabinden çıkmak isteyenlerin geçiş yolu üzerinde durmayınız, geçişe engel olmayacak bir yerde bekleyiniz.
- Kapıdan uzak durunuz ve kapıda sıkışma olasılığı bulunan giysi ve eşyalara dikkat ediniz.



## Güvenlik

- 12 yaşından küçüklerin yalnız asansöre binmelerine müsaade etmeyiniz.
- Asansöre binerken kabini görerek kabine adım atınız.
- Kabin girişine konulan fotosel ya da eşik kontağı gibi güvenlik tertibatları (kabin ile duvar arasında sıkışmaya önlemek için) mutlaka çalışır durumda tutulmalı, özellikle çocukların bunlarla oynamamaları, bozmaları önlenmeli ve uyarılmalıdır.
- Asansör boşluğuna yangının başlamasına sebep olabileceğinden sigara izmariti, yanan durumda kibrit vs atılmamalı bu sebeple yangın başlayabilir.
- Asansör boşluğuna kâğıt ve benzeri yanıcı maddelerin atılması önlenmeli, buradan başlayacak bir yangın kısa sürede kabini etkileyeceği göz önünde bulundurulmalıdır.
- Kabin içinde bulunan imdat butonu acil durumlar dışında kullanılmamalıdır.
- Merdiven temizliği yapılırken asansör boşluğuna suyun girmesi önlenmelidir.
- Kabin içinde bulunan imdat butonu acil durumlar dışında kullanılmamalıdır.
- Kapıdan uzak durunuz ve kapıda sıkışma olasılığı bulunan giysi ve eşyalara dikkat ediniz.
- Asansör katta uygun durmasına rağmen, kabin kapısı açılmıyorsa "İMDAT" butonuna basınız.
- Bir yangın anında kaçış için asansör yerine merdivenler kullanılmalıdır.
- Kabin içine konan yüklerin dengeli yüklenmesine dikkat edilmeli, kabin hareket halinde iken bu yüklerin kaymaması için önlem alınmalıdır.
- Asansör çalışırken anormal ses ve titreşim olduğunda, kat arasında arızalanmasında, hareket etmemesinde, kapıların açılması veya kapanmasında sorun varsa, cam bulunan kapılarda camın kırılması durumunda, kabin ile duvar arasında bir cismin sıkışması durumunda, asansör kabinine, makine dairesine veya kuyusuna su girdiğinde asansörü yetkili birilerinin kontrol etmesi gerekebilir.
- Asansörde ve makina dairesinde sigara içmek yasaktır.
- İki kat arasında kalan kişilerin kurtarılmasında kapı kilit anahtarının (el ile açılan asansör dış kapı kilitleri) kullanılması tehlikeli olduğundan, kurtarma işlemi makine-motor grubu üzerindeki el freni yardımıyla ve bu konuda eğitim almış kişiler tarafından yapılmalıdır.
- Asansörlere ait elektrik kabloları ve elektrik – elektronik panosuna yetkili personel harici müdahale edilmesi yasaktır. Bir sorunda kapıcı veya yöneticiye bilgi vermeden kişisel olarak



## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



sisteme müdahale etmeyiniz. Apartman girişindeki asansör acil durum telefon hattını gereksiz kullanmayın ve zarar görmesini engelleyiniz,

### Asansör Makine Dairesi

- Makine dairesi kapısı veya giriş kapağı güvenlik nedeniyle sürekli kilitli tutulmalıdır.
- Makine dairesinde asansöre ait olmayan hiçbir şey bulundurulmamalı, depo olarak kullanılmamalıdır.
- Makine dairesinde bulunan havalandırma pencereleri ile varsa kapılar uygun bir havalandırma sağlanması için panjurlu hale getirilmelidir.
- Makine dairesindeki aydınlatma tesisatı çalışır durumda bulundurulmalıdır.
- Makine dairesine kurtarma talimatı asılmıştır. Ancak, yetkili veya eğitim almamış kişilerin kurtarma operasyonu yapması, asansörde kalan içinde, kurtarma operasyonu yapan içinde tehlikelidir.

### Asansör Arızalı Olduğunda

- Panik İmdat butonuna basın ve yanınızda cep telefonu var ise yetkili biri veya bir yakınınızı arayınız.
- Havalandırma fanını çalıştırınız.
- Kapıyı açmak için zorlamayınız.
- Ehliyetsiz veya kurtarma eğitimi verilmemiş kişilerin asansörde kalanları kurtarmak veya asansörü tamir etmek amacıyla müdahalelerine müsaade etmeyiniz.

### ASANSÖRLERLE İLGİLİ YANLIŞ BİLİNENLER

**Yanlış** ; Asansörler tek bir halatla taşınır, bu halatın kopması halinde kabin düşer.

**Doğru**; Asansör, taşıyıcı halat çapı en az 8mm olan ve en az 2 halatla taşınan sistemdir. Tek bir halat dahi yüklü kabini taşıyacak dayanıma sahiptir.

**Yanlış** ; Asansör kat arasında kalırsa havasız kalınır.

**Doğru**; Asansör kuyusu, binanın en iyi hava sirkülasyonu olan bölümlerinden biridir. Kabin içinde yeterli havalandırma boşlukları olduğundan havasız kalmak mümkün değildir. Panik içinde dışarıya çıkmaya çalışılmamalıdır.

**Yanlış**; Verilen çağrı ile değil kendi mantığıyla hareket eden asansörlerde istenmeyen katlarda inilmek zorunda kalınabilir.

### OTOPORT OTOMOBİL AVM

E-5 Karayolu Üzeri No:12/13 Esenyurt / İstanbul

**Telefon** : 0212 423 13 07-08 **e-mail**: otoportyonetim@orkungrup.com.tr





## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



**Doğru;** Asansör kabin ve koridor çağrı butonları ile hareket alır. Yukarı doğru gitmekte olan bir asansöre binip aşağı katlardan birinin butonuna basılırsa, ya da aşağı gitmekte olan bir asansöre binip yukarı katlardan birinin butonuna basılırsa, gidilecek kata değil asansörün daha önce verilen çağrıyı yanıtlayacağı kata gidilir. Hareket okları ve göstergeler bu yanlışlığı gidermek için konulmaktadır.

**Yanlış;** Kat arasında kalındığında asansör düşebilir, bu nedenle kabinden çıkmaya çalışılmalıdır.

**Doğru;** Kişilerin kendi başlarına kabinden çıkmaya çalışmaları kazalarla sonuçlanmaktadır. Asansörler, doğru şekilde kullanıldıklarında güvenli sistemlerdir. Doğru yöntem, asansörün içinde kalıp imdat butonuna basarak beklemektir. Kurtarma, bu konuda eğitim almış kişilerce yapılmalıdır.

**Yanlış;** Çağırma butonlarına birden fazla ya da sürekli basmak asansörün çabuk kata gelmesini sağlar.

**Doğru;** Çağrı butonuna bir kez basılması yeterlidir. Asansör aşağı yönde zorlanmaz o yüzden fazla binmek zararlı değildir. Asansör bir dengeleme (karşı ağırlık) tertibatı ile çalıştığından kabine yüklenen her fazla yük aşağı yönde dengeleme tertibatını geçersiz kılacak ve asansörün arıza yapmasına sebep olacaktır.

## 5.BÖLÜM: OTOPORT OTOMOBİL AVM SİTE YÖNETİM HİZMETLERİ

Önsöz;

Kat maliklerinin hak ve yükümlülükleri, Ana Gayrimenkulün Yönetimi, Ortak Alanların Yönetimi gibi hususlar Otoport Otomobil AVM Yönetim Planında ayrıntılı olarak belirtilmiştir. Tüm kat malikleri bu planı bilmek ve buna göre hareket etmekle yükümlüdür.

Tüm sakinlerimizin projeden huzurlu ve rahat bir biçimde istifade etmeleri temel beklentimizdir. Ancak komşuluk bağı ile bir arada bulunan böylesine kalabalık bir topluluğun huzur içinde ve keyif alarak yaşaması için birtakım kuralların varlığı kaçınılmazdır. Bu kurallar birlikte yaşama kültürünün yerleşmesine katkı sağlamayı amaçlamaktadır ve bu amaç doğrultusunda belirlenmiş olan bu kurallara uyulması, siz sakinlerimizin yaşantısını kolaylaştıracak, herkesin hak ve hukukuna saygıyı temel alan yaşam tarzının yerleşmesini ve görevlilerin asli görevlerini daha etkin olarak yapmalarını sağlayacaktır.

Otoport Otomobil AVM Yaşam Kılavuzu, tesis yaşantısındaki gelişmeler, aktüel ihtiyaçlar ve diğer gelişmelere bağlı olarak kat maliklerinin veya kiracıların Tesis Yönetimine iletecekleri öneriler doğrultusunda değerlendirilerek Tesis Yönetimi Kurulu tarafından güncellenebilir veya

OTOPORT OTOMOBİL AVM

E-5 Karayolu Üzeri No:12/13 Esenyurt / İstanbul

Telefon : 0212 423 13 07-08 e-mail: otoportyonetim@orkungrup.com.tr



## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



değiştirilebilir. Ancak bu düzenleme veya değişiklikler hiçbir şartta Yönetim Planına aykırı olamaz ve toplumda genel kabul görmüş kurallar, ahlaki değerler ve diğer T.C. kanun, yönetmelik ve düzenlemelere uygun olmak zorundadır.

Tesisimizde T yönetim hizmetleri saat : 09.00 – 18.00 saatleri arasında, teknik ve temizlik hizmetleri hafta içi ve hafta sonu 08:00 – 17:00 saatleri arasında, güvenlik hizmeti 24 saat hizmet vermektedir.

### Tesis Yöneticisi

- Verilen tüm hizmetlerin planlama, idare, kontrol ve raporlanması çerçevesinde Yönetici ve bağlı yönetim kadrosu tarafından 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Planı ve Yönetim Kurulu kararları çerçevesinde yürütülmesidir. Yönetici, Otoport Otomobil AVM'deki tüm personelin idaresinden birinci derecede sorumludur. Yöneticiye; yönetim telefonundan ulaşılabilir.

Yönetim tarafından hizmetlerinin yürütülmesi için, arıza, talep ve öneriler içeriğine bağlı olarak öncelikle Yönetime yapılmalıdır. Personelin görevlerine müdahale edilmemeli, talep ve öneriler ilgili birimlere bildirilmelidir. Görevli hizmet firması personelinde görevleri dışında özel hizmet talep edilmemeli ve görevleri konusunda ilgili personele yardımcı olunmalıdır.

Hizmet firması yöneticilerine bilgi akışı konusunda destek olunması ve projeyi ilgilendiren konular hakkında sorunun büyümesini beklemeden en kısa sürede paylaşılması, hizmet kalitesini arttıracaktır.

### 5.1. Teknik Hizmetler

#### Personel Yapısı

Otoport Otomobil AVM'de , Yönetici yönetiminde 08:00-17:00 saatleri arasında elektrik ve mekanik teknisyenler görev yapmaktadır.

#### Sorumluluk Sahası

Otoport Otomobil AVM'de görev yapan teknik personel sadece ortak alanlardan sorumlu olup dükkan içlerinden sorumlu değildir. Tüm ortak alanlara hizmet veren altyapı statüsünde bulunan aşağıdaki sistemler teknik hizmet kadrosu sorumluluğundadır.

- Jeneratör, trafolar ve dağılım şebekesi dâhil elektrik sistemleri,
- Yol, çevre, peyzaj, cephe ve ortak mekânlar aydınlatma sistemleri,
- Isıtma ve Soğutma Sistemleri,
- Kapalı otopark havalandırma sistemleri,

#### OTOPORT OTOMOBİL AVM

E-5 Karayolu Üzeri No:12/13 Esenyurt / İstanbul

**Telefon** : 0212 423 13 07-08 **e-mail**: otoportyonetim@orkungrup.com.tr



## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



- Asansörler ve yürüyen merdivenler ,
- Yangın algılama ve ihbar sistemi,
- Müzik yayın sistemi,
- Hidroforlar, çalıştırma, bakım onarımı,

### Görevleri;

- Otoport Otomobil AVM'nin tümüne hizmet veren, yukarıda belirtilen sistemlerin, konut içlerindeki uzantıları da dâhil olmak üzere; işletmelerini yapmak,
- Periyodik bakımlarını ve arıza onarımlarını yapmak / yaptırmak,
- Herhangi bir tamirat ihtiyacı olması durumunda ilgili servisler hakkında yönlendirmek ve bilgilendirmektir.

### 5.2. Güvenlik Hizmetleri

Otoport Otomobil AVM' de uygulanan güvenlik konseptine göre güvenlik personelinin görevleri;

- Kolluk güçlerine her konuda yardımcı olmak, Otoport Otomobil AVM'de yaşayan sakinlerin; rahat ve güven içinde bulunması, huzur ve sükûnun sağlanması, hizmet binaları ve çevresinin korunup kollanması için 5188 Sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun ve Uygulama Yönetmeliğine göre Koruma ve Güvenlik Hizmetlerinin yürütülmesini kapsar,
- Giriş ve çıkışı kontrol altına almak, yetkisiz girişlere engel olmak,
- Otoport Otomobil AVM içinde yasaya aykırı olayların meydana gelmesinde caydırıcılık sağlamak,
- Yasaya aykırı bir olay olduğunda, kolluk güçleri gelene kadar delilleri ve bölgeyi emniyete almak,
- Ortak alanlar ile sakinleri / dükkan çalışanları ve taşınmazları hırsızlık ve bireysel terörden korumak amacıyla caydırıcı tedbirlerini almak.
- Binaya gelen taşeron ve ziyaretçilerin teyitlerini almak, giriş-çıkışlarını kayıt altına almak, taşeron kişilerin kimlik kontrolünü yapmak, konulan kurallara uymalarını temin etmek ve uygulamak.
- Görev alanı içerisinde işlenecek olan suçları yönetime ve genel kolluk kuvvetlerine iletmek, genel kolluk kuvvetlerinin olay yerine intikaline kadar varsa sanıkları tespit etmek, gözetim altında bulundurmak ve suç delillerini korumak için gerekli tedbirleri almak.
- Sakinler, çalışanlar, ziyaretçiler ve taşeron çalışanları tarafından mevcut demirbaşlara, araç gereçlere, binalara, tesislere vs. diğer tüm alanlara zarar verilmesini engellemek.

### OTOPORT OTOMOBİL AVM

E-5 Karayolu Üzeri No:12/13 Esenyurt / İstanbul

**Telefon** : 0212 423 13 07-08 **e-mail**: otoportyonetim@orkungrup.com.tr



## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



- Binalarda içeriden veya dışarıdan kaynaklanabilecek her türlü hırsızlığa karşı dikkatli ve duyarlı olmak, yönetim tarafından verilecek talimatlar doğrultusunda gerektiğinde (şüpheli durumlarda) üst aramalarını detektörle yapmak, şüpheli durumları yönetime ve/veya kolluk kuvvetlerine bildirmek,
- Bulunan kayıp eşyaların buluntu eşya formuna işlenmesini sağlamak, ilgililere teslimini gerçekleştirmek, ilgisi bulunmayan kayıp eşyaları yönetime teslim etmek.
- Bina içinde ve çevresinde düzenli devriye (talimatlarla) hizmeti yaparak maddi ve manevi kayıplara yol açabilecek hadiseleri amirlerine iletmek,
- Vukuu bulacak olağanüstü hallerde (yangın, su baskını, fırtına, deprem, vb.), ilk müdahalede bulunmak, yetkililerce öngörülmüş malzemeleri (ayrıca tespiti gereklidir) kendi can emniyetini de dikkate alarak kurtarmak için kılavuzluk hizmetlerini yapmak,
- Bina içinde asayiş ve huzuru bozanların kurallara uymalarını temin etmek, yabancı şahısları – gerekirse tesis sınırları dışına çıkarmak veya ilgili kolluk kuvvetlerine olay intikal ettirinceye kadar gözetim altında bulundurmak,
- Bina içerisinde park için araçlara ayrılan yerler dışında park etmeye çalışan araçlara engel olmak, trafik blokajını önlemek, bina içi trafiğin aksamamasını sağlamak.
- Güvenli çalışma ortamının temin edilmesi için tüm hizmet personelinin Yönetim tarafından kendilerine tebliğ edilen İş ve İşçi Sağlığı Güvenliği kriterlerine uygun çalıştırılmasını denetlemek.
- CCTV sistemini monitörlerden takip etmek, şüpheli görülen, olumsuz, uygunsuz ve olağan dışı tespitleri, vardiya amirleri ve/veya güvenlik hizmet yöneticilerine süratle raporlamak.
- Eğitim konuları ile ilişkili habersiz denetim-tatbikatlar yapmak.
- Risk analizi hazırlamak ve yönetim ile paylaşmak, bunu her altı ayda bir kez güncellemek ve yönetime sunumunu gerçekleştirmek.
- Bu konseptte uygun olarak kullanılan güvenlik personeli her gün, vardiyalar halinde 24 saat esası üzerinden hizmet vermektedir.

Güvenlik personelinin faaliyetleri aşağıdaki sistemlerle desteklenmektedir.

### Güvenlik Kamera Sistemi

Otoport Otomobil AVM etrafını devamlı olarak gözetlemek üzere kritik noktalara yerleştirilmiş kameralarla bağlantılı güvenlik sistemi kurulmuştur.

- Bu sistem güvenlik görevlileri tarafından devamlı izlenmektedir.
- Sistemde normal olmayan bir görüntü yakalandığında veya sistem alarm verdiğinde ilgili bölge devriyeler ile kontrol edilmektedir.

### OTOPORT OTOMOBİL AVM

E-5 Karayolu Üzeri No:12/13 Esenyurt / İstanbul

**Telefon** : 0212 423 13 07-08 **e-mail**: otoportyonetim@orkungrup.com.tr



## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



- Sistem görüntüleri, ileride kullanılma ihtimali üzerine günlük 24 saat boyunca kayda alınır. Ayrıca görüntüler sistemimizde yaklaşık 15 gün boyunca saklanır.

### 5.3. Temizlik Hizmetleri

#### Personel Yapısı

Tesis Müdürü yönetiminde, tesis işletme projesinde belirlenen sayıda temizlik personeli görev yapmaktadır.

Temizlik Prosedürleri ve Standartları,

Binamızın temizlik hizmetleri ile ilgili uygulamalar, iş planlaması, vardiya çizelgesi, kontrol, denetim ve personel eğitimleri tesis yöneticisi tarafından yerine getirilmektedir.

Temizlik hizmetleri her faaliyet için periyotlara bölünmüş olup bu faaliyetlerin ilgili periyotlar içerisinde yerine getirilmesi sağlanmaktadır. Bu sebeple planlı temizlik faaliyetleri dışında talep edilen her faaliyetin yerine getirilmesi yapılan planlamanın uygulanması konusunda aksaklıklara sebebiyet verebilecektir.

Temizlik personelinin temizlik faaliyetleri esnasında ikaz ve uyarı levha ve işaretlerine, özellikle kaygan zemin ikaz levhalarına karşı dikkatli davranılması müessif bir yaralanmayı engelleyecektir. Tesis sakinlerinin bu konuda hassas davranmaları önleyici tedbirleri artıracaktır.

Planlı temizlik faaliyetleri dışında ihtiyaç olarak tespit edilen faaliyetlerin tesis yöneticisine yazılı veya e-mail ile bildirilmesi ve ilgili konunun yönetim kurulu onayını müteakip planlamaya dahil edilmesi gerekmektedir.

#### Sorumluluk Sahası

- Ortak alanların (bina giriş ve holleri, asansörler, otoparklar, yaya/araç yollarının) temizlenmesi,
- Çöplerin toplanması ve çöp arabaları vb. temizlenmesi, zeminlerin ve merdivenlerin süpürülüp paspaslanması, duvar lekelerinin silinmesi, asansör zemin, kapı, aynalarının, duvar ve tavanlarının silinmesi, cam yüzeylerin komple temizlenmesi, giriş cam kapıların detaylı temizliği, broşürlerin toplanması, merdiven küpeştelere silinmesi,
- Merdiven ve koridorlarının temizlenmesi, kapı ve duvar lekelerinin temizlenmesi, yangın hidrandı ve ikaz işaretlerinin temizlenmesi, çöp konteynerlerinin yıkanması, dezenfektan ile temizlenmesi.





## OTOPORT OTOMOBİL AVM YAŞAM KILAVUZU



- Otoport Otomobil AVM mevcut rekreasyon alanları ve tesislerinin periyodik ve acil temizlik hizmetleri

### Temizlik Periyotları

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 Konteynerer	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			
Blok Kat Holleri	Seramik	Islak Paspaslama			
Yangın Merdivenleri	Brüt Beton	Islak Paspaslama			
Servis Merdivenleri	Seramik	Islak Paspaslama			
Çöp Toplama					
Asansörler	Kabin Temizliği	Nemli Silme, Zemin Temz			
Ortak alan Cam Yüzeyler	Cam	Nemli Silme			

### OTOPORT OTOMOBİL AVM

E-5 Karayolu Üzeri No:12/13 Esenyurt / İstanbul

Telefon : 0212 423 13 07-08 e-mail: otoportyonetim@orkungrup.com.tr



## 6. BÖLÜM: OTOPORT OTOMOBİL AVM SİTESİ YÖNETİM ORGANİZASYONU

### 6.1. Otoport Otomobil AVM Yönetimi Organizasyonu

Otoport Otomobil AVM Yönetim Organları aşağıdaki şekilde oluşmaktadır. Otoport Otomobil AVM 'nin ilk yıllarında tüm bu yetki ve sorumlulukları Geçici Yönetim Kurulu yerine getirecektir.

- Kat Malikler Kurulu
- Kat Temsilcileri Kurulu
- Yönetim Kurulu
- Kat Denetçiler Kurulu
- Denetim Kurulu
- Otoport Otomobil AVM Yöneticisi
- Muhasebe ve Halkla İlişkiler Personeli
- Teknik Hizmeti Personel
- Güvenlik Personeli
- Temizlik Hizmeti Personeli

### 6.2. Otoport Otomobil AVM Yönetim Planı

Otoport Otomobil AVM'nin Yönetim Planını yönetim ofisinden temin edebilirsiniz.

Sayın **Otoport Otomobil AVM** Sakinleri,

.Hayatımızı organize etmek durumunda olduğumuz her ortak yaşantıda, bağlı olduğumuz ve hayatı kolaylaştırmayı ve düzene sokmayı gerektiren kuralların amacı, birey olarak saygı çerçevesi içinde yaşam alanlarımızda hayatımızı kolaylaştırmak ve keyif alır duruma getirmektir.

Siz sakinlerimiz, dükkanlarınız içinde çalışıyorsunuz ama aynı zamanda, bir bina içerisinde de oturuyorsunuz. Dükkanınızın içindeki mutluluk ve huzurunuz, bina içerisindeki hayatınızdan bağımsız düşünülmesi mümkün değildir. Kendi yaşantımızın değeri, diğer sakinlerimizin yaşantılardan asla bağımsız değildir. Ortak hayatınızın çıkar ve güzelliklerine hitap eden ve sizler için hazırlanmış Yaşam Kılavuzunun huzur ve mutluluk getirmesi dileğiyle.

**Saygılarımızla.**