

PROJE ADI	VİZYON TOWER PROJESİ
KONU	OCAK AYI FAALİYET RAPORU

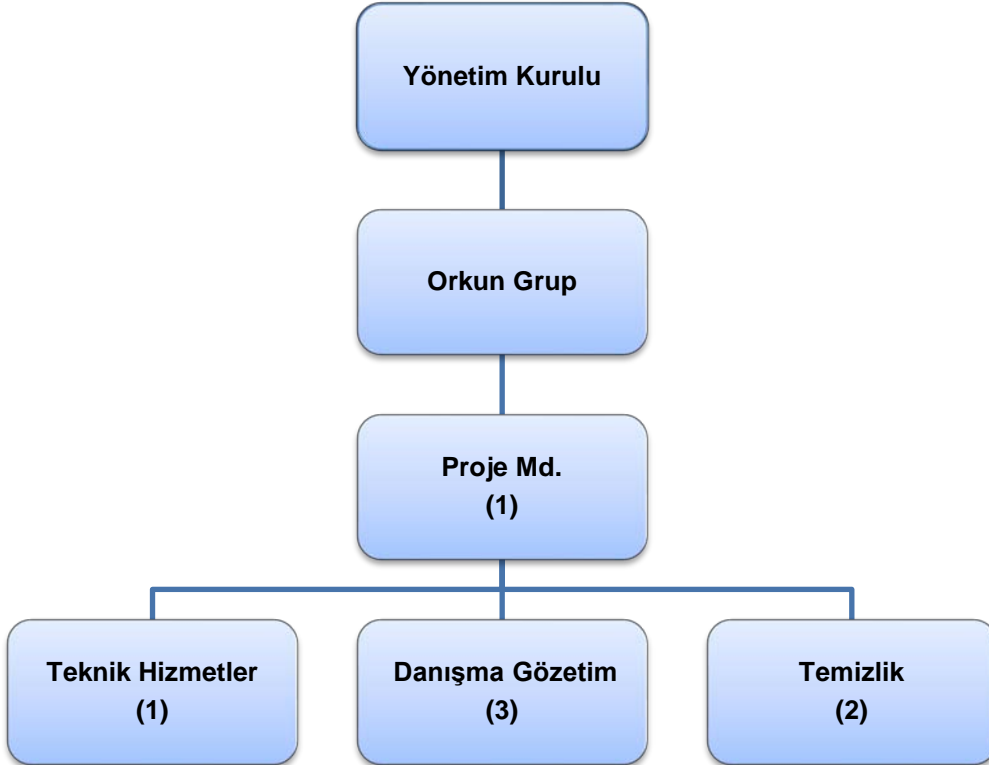
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yeni Batı Mahallesi FSM Bulvarı üzerinde kurulu tekbir toplu yapı niteliğinde inşa edilmiş VİZYON TOWER olarak adlandırılan toplam (182) adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Yönetim kurulu üyeleri;

- Cafer Sarıyusuf
- Hamza Doğan
- Asım Ertuğ

Site Yönetimi Organizasyon Şeması ;



2.İDARİ FAALİYETLER

- Teb bankası Gimat şubesinde yönetim hesabı açılış işlemleri yapılmıştır.
- Başkent gaz abonelik işlemlerinin takibi, ödemesi ve işlemleri yapılmıştır.
- Hukuk servisi ile alakalı avukat belirlenmesi, yetki verilmesi işlemleri yönetim kurulu onayı ile takip ve yetki işlemleri yapılmıştır.
- Yönetim ofisinde kullanılmak üzere ofis büro takımı temini yapılmıştır.
- Yönetim ofisinde kullanılmak üzere laptop temini yapılmıştır.
- Aidat, yedek akçe, ek bütçe ödemeleri takip edildi. Ödeme yapmayan kat maliklerine planlamalar doğrultusunda hatırlatmalar yapılmıştır.
- Ödeme talimatları ve kararların prosedüre uygun devamı sağlanmıştır.
- Denetim kurulu ataması yapılmıştır.
- Alarko marka kazanın başkent gaz tarafından onay işlemi gerçekleştirilmiştir.
- Site yaya çıkışı bölümü için Büyükşehir'e yolun temizlenmesi ve düzenlemesi ile ilgili başvurular yapıldı. Büyükşehir ekiplerince yerinde tespitler yapılmıştır.
- Şantiye elektriğinin iptali ve ana pano revizyonları için ekiplerin çalışmaları takip edilmiştir.



- Bina doğrama işini yapan firma ile görüşme sağlandı. Blok girişine resepsiyon danışma alanı için banko siparişi verilmiştir.

- Müteahhit firma tarafından yaptırılan bina kaba temizliğinin yapılması tarafımızca takip edilmiş ve teslim alınmıştır.



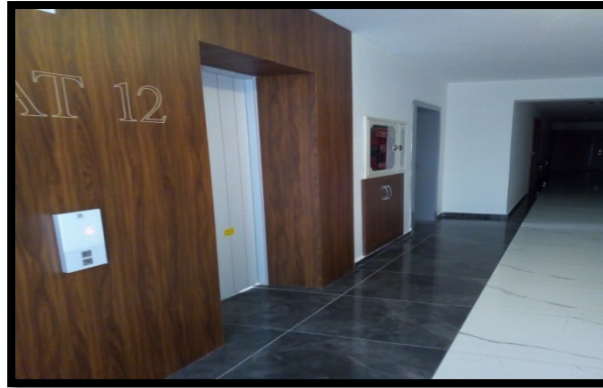
- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Katlarda kullanılmak üzere çöp konteynırı piyasa araştırması yapılmıştır. Yönetim kurulu onayı ile satın alımı gerçekleştirilmiştir.



- Sosyal tesiste kullanılacak demirbaş ve malzemeler için gerekli piyasa araştırmaları yapılmıştır. Satın alım işlemi için ön hazırlıklar tamamlanmıştır.
- Kapalı ve açık otoparklar da kullanılacak olan trafik malzemeleri alımı için piyasa araştırmaları yapılmıştır. Satın alma işlemi için ön hazırlıklar tamamlanmıştır.
- Site ortak alanlarında kullanılacak olan yönlendirme levhalarının tespiti yapıldı. Malzeme tedariki için gerekli piyasa araştırmaları tamamlanmıştır.
- Site teknik personelinin kullanacağı avadanlık malzemeleri tespit edilip malzeme tedariki için hazır hale getirilmiştir.
- Malik bilgileri ve kiracı bilgilerini sağlıklı bir şekilde devredilmediğinden, sakinlere site sakinleri bilgi formu gönderilmiş ve satış ofisindeki personellerden teslim tutanakları, satış

sözleşmeleri vb. dokümanlar alınarak maliklere ait bilgiler toplanmış ve eksik bilgiler tamamlanmıştır.

- İnşaat firmasına sitedeki sorunlar, genel ve bireysel problemler toplantılarda aktarılmıştır.
- Yönetim ofisi elektrik aboneliği işlemleri yapılmıştır.
- Yönetim ofisi ASKİ abonelik işlemleri yapılmıştır.
- Ortak alan elektrik abonelik işlemleri yapılmıştır.
- Ortak alan ASKİ abonelik işlemleri yapılmıştır.
- Mail, sms, telefon aranması ve panolara asılan duyurular ile site sakinlerimizin borç bakiyeleri bildirimleri yapılmıştır.
- Tahmini işletme bütçesi ve gerçekleşen gider-gelirler site sakinlerimize bilgilendirmeler yapılmıştır.
- Maliklerden gelen daire içi problemler teknik personel tarafından, gerek inşaat firmasına bildirilerek giderilmiştir.
- İnşaat firması tarafından TSE getirilerek asansörlerimizde yeşil etikete geçilmiştir.

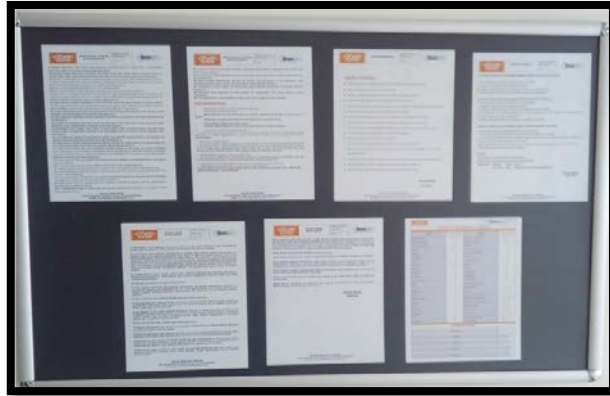


- Sosyal tesis, blok girişleri vs. Gibi ortak alanlarda kullanılmak üzere kaygan zemin levhası ile dubalar için fiyat teklifleri alınmış olup kaygan zemin levhalarının satın alım işlemi gerçekleşmiştir.
- Temizlik malzemesi tedariki için gerekli fiyat teklifleri alınıp yönetim kurulu tarafından onaylatılarak malzeme temini yapılmıştır.
- Site genelindeki eksiklikler tamamlanmış ve raporlar üzerinden gözlemlerde bulunulmuştur.
- Ek bütçe, yedek akçe ve aidat tahakkukları kategoriye ayrılmıştır. Mail ve duyuru ile site sakinlerimize bildirilmiş, bakiye maili gönderilmiştir.

- Doğalgaz kalorimetre okumaları ile ilgili muhtelif firmalar ile projede sistem üzerinden çalışmalar yapılmış ve fiyat teklifleri alınmıştır.
- İnterkom sistemi devreye alınmış olup gerekli testler tamamlanmış sistem aktif düzenli çalışır hale getirilmiştir.
- Blok asansörlerine muhafaza ve koruma amacı ile projede oturan kişi sayısı dikkate alınarak 1 adet asansör aktif çalışır vaziyette devam etmesi sağlanmıştır. Çalışan asansörün korunması amacı ile iç kaplaması yapılmıştır.
- Site danışma teknik ve temizlik personelleri tarafından çek listeleri ve günlük yapılan çalışmalar düzenli olarak site müdürüne aktarılmıştır.
- Site müdürü tarafından Orkun Şirketler Grup yetkililerine ve site yönetim kuruluna günlük saha çalışmaları ve muhasebe ile ilgili raporlar düzenli olarak aktarılmıştır.



- Site girişlerine duyuru panolarının satın alımı gerçekleştirilmiştir. Montajı gerçekleştirilen panolara gerekli duyuru ve bilgilendirmeler asılmıştır.



- Sitede balkon demirlerine çarşaf, halı vb. Eşyaları asan, halı veya sofraya silkeleyen site sakinlerimize gerekli uyarılar yapılmıştır.

- Bloklarda kapı önlerine ve yangın merdivenlerine, yangın veya acil bir durumda tehlike oluşturacağı ve müdahaleyi geciktireceği için her türlü malzeme konulmasının yasak olduğu ile ilgili duyuru ve bilgilendirmeler asılmıştır.
- Yoğun kar yağışı döneminde büyükşehir belediyesinden ücretsiz temin edilen tuz ile sitemizdeki özellikle don oluşabilecek ve kayganlaşabilecek zeminlerde tuzlama, blok ve otopark giriş çıkışları kürek ile açma faaliyetleri aralıksız olarak sürdürülmüştür.



- Hamam, sauna, buhar odası, fitness odaları bütçeye uygun olarak kullanıma açılması amacı ile çalışmalar yapılmıştır.



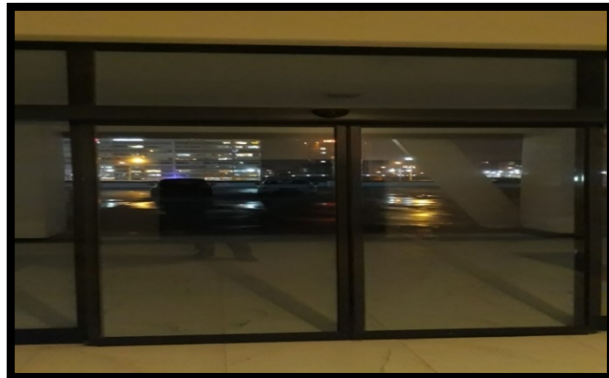
- Site girişlerindeki panolara tüm duyuru ve bilgilendirmeler asılmıştır.
- Bloklardaki arızalı ve kilitli yangın kapıları inşaat firmasına bildirilmiştir.
- Site için peyzaj, havuz, jeneratör vs. gibi yeni dönem sözleşmeleri için teklif çalışmaları yapılmıştır.
- Jeneratörün montaj ve devreye alımı ile alakalı 28.01.2019 tarihinde skala jeneratör firması tarafından çalışmalar başlatılmış olup tarafımızca takip ve kontrolleri sağlanmıştır.
- 31.01.2019 tarihinde skala jeneratör tarafından kontrolleri sağlanıp devreye alınmıştır.

- Site içerisinde inşaat firması tarafından açık otopark izolasyon çalışması yapılmıştır.
- Başkent gaz ekipleri tarafından gaz sayacının etrafına özel kum getirilmiş ve serilmiştir.
- Asansör bakım sözleşmesi için Schindler asansör firması ile sözleşme imzalanmıştır.
- Gerekli muhasebe kayıtları günlük kayıt altına alınmış ve raporlanmıştır.
- Yönetim kurulunun istediği günlük raporlar hazırlanmıştır.
- Büyükşehir belediyesi ile yapılan görüşmeler neticesinde, siteye temin edilmesi planlanan çöp konteynırlarının talebi için yazışmalar yapılmıştır.
- Açık havuza otomatik ilaçlama sistemi alınmış ve monte edilmiştir.
- Yangın kapılarının kontrolleri yapıldı. Eksik olan yangın kapılarına dışardan açmak için kapı kolları takılmıştır.



3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

- Teknik personellere kurum içi eğitim verilmiştir.
- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, eşanjör odalarında bulunan kazanlar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmıştır.
- Cadde cephesinde bulunan fotoselli kapı arızası teknik personel tarafından giderilmiştir.



- Teknik personelimiz tarafından site personel alanına elektrik hattı çekilmiştir.
- Tüm asansör, hidrofor vb. Ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmıştır.
- Bahçede yanmayan lambalar değiştirilmesi için inşaat firmasına bilgi verilmiştir.
- Tüm dairelerin kolorimetre sistemlerinin kontrolleri yapılmıştır.
- Sitemizin ortak alan elektrik sayaçlarının adlandırılmaları yapılmıştır.
- Yangın sistemi kontrolü için teknik personelimiz tarafından gerekli butan kontrolleri vs. gibi işlemler yapılmıştır.
- Jeneratör montajı ve devreye alımı için skala jeneratör yetkili servis gelerek sözleşme gereğince gerekli eksiklikleri ve genel bakımı yapılmıştır.
- Çatı ve bina dış cephe led aydınlatma düzenlenmesi yapılmıştır.
- Yanmayan tüm acil çıkış lambaları tamiri yapılmıştır.
- İnşaat firması yetkilileri, yönetim kurulunun yapmış olduğu görüşmeler sonucunda sitemizde bulunan tüm asansörlerin revize işlemi yapılmıştır.
- Blok içerisinde yanmayan aydınlatmaların değişimi çalışmaları başlatılmıştır.
- Site içerisinde bulunan duvar diplerindeki dışta kalan elektrik kabloları toprak altına alınmıştır.
- Site içerisinde ve sosyal tesiste bulunan ortak alan aydınlatmalarının zaman ayarları yapılmıştır.
- Mekanik tesisat sıcak su hatlarının geçtiği boruların izolasyonu yapılmıştır.
- Yapılan risk analizi raporuna teknik personel tarafından gerekli çalışmalar yapılmıştır.
- Kapalı otopark alanına inşaat firması tarafından yağmur suyu olukları çalışması devam etmektedir. Teknik personelimiz tarafından yapılan çalışma takip edilmiştir.

- Açık otopark alanına inşaat firması tarafından su izolasyonu yapılmaktadır. Teknik personelimiz tarafından yapılan çalışma takip edilmiştir.



- İnşaat firması tarafından teknik personelimizin talebi sonucu 3.kata güçlendirici takılmıştır.
- Yoğun kar yağışı doğrultusunda kapanan çanak anten sistemi teknik personelin takibi ile temizlenmiş ve tv yayınının düzenli çalışması sağlanmıştır.
- 14.01.2019 tarihi itibari ile bireysel Tedaş abonelikleri yapılmaya başlanılmıştır.



4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri Orkun Şirketler Grubu tarafından 3 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 1 kişi, akşam 1 kişi olacak şekilde sağlanmıştır.
- Site içi ve çevresi 23 kameralı cctv sistemi ile izlenmekte olup 15 günlük kayıt tutulmuştur.
- Eşya taşımalarını bizzat güvenlik görevlileri takip edilmekte, asansörün uygun şekilde kullanılması için tüm tedbirler alınmıştır.
- Güvenlik zafiyeti tespit edilen bazı alanlar tespit edilmiş olup bu noktalara hassasiyet gösterilmiştir.

- Ocak ayı içerisinde siteye hırsızlık maksadı ile giriş yapmak istediği tespit edilen bir araç personellerimizce tespit edilmiştir. Bölge emniyet biriminden operasyon müdürü talebi ile 1 saat ara ile devriye ve kontrol yapılması sağlanmıştır.
- Orkun Şirketler Grubu merkez ofisten personellerin kullanması amacı ile telsiz tedariki yapılmıştır.
- Site danışma personelleri belirli aralıklar ile denetlenmekte bu raporlar site yönetimine yazılı olarak verilmiştir.
- 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 verilmiştir.
- Tur sistemi ile devriye atılmakta, gerekli güvenlik raporları tutulmuştur.
- Sitemizde bulunan bir daire için gelen icra memurlarına eşlik edilmiş ve gerekli tutanaklar tutulmuştur.



5. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

- Temizlik personellerine Orkun Şirketler Grubu tarafından kurum içi eğitim verilmiştir.
- a. Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları sağlanmıştır.
- b. Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.



- Zemin yıkama ve cila makinası ile blok kat koridorları cilalama işlemi yapılmıştır.
- c. Rutin dış çevre temizliği işlemleri yapılmıştır.
- d. Sosyal tesis genel temizliği yapılmıştır.
- e. Peyzaj alanının temizliği işlemleri yapılmıştır.
- f. Rutin olarak çöplerin toplanması işlemleri sabah ve akşam olmak üzere günde iki defa yapılmıştır.
- g. Blok giriş bölgesi, asansör ve kapılarının temizliği işlemleri yapılmıştır.
- h. Genel otopark temizlikleri yapılmıştır.
- Blokların detaylı temizliği yapılmıştır.
- Ortak alan küpeşte temizliği yapılmıştır.
- Ortak alanların genel temizliği yapılmıştır.
- Site yönetim ofisi temizliği rutin aralıklar ile yapılmıştır.
- Büyükşehir belediyesi tarafından tedariki yapılan tuz personellerimiz tarafından site ortak alanında belirlediğimiz bir alana taşınmıştır.

- Ortak alanda bulunan gübreler ortak alanda belirlediğimiz bir alana taşınmıştır.



Günlük faaliyetler : Tüm blokların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmıştır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmiştir.



Haftalık faaliyetler : Tüm asansörler haftalık olarak temizlenmiş ve kontrolleri yapılmıştır.



15 Günlük Faaliyetler : Sığınaklar ve şaft odaları temizlenmiş ve kontrolleri yapılmıştır.

Aylık Faaliyetler : Tüm blokların camları, kapıları temizlenmiştir. Havuz ve otopark temizliği yapılmış inşaat firmasının çalışmaları devam ettiğinden temizlikler kademeleri olarak yapılarak kontrol edilmiştir.



6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

- Anlaşmalı peyzaj firmamızca çevre düzenlemesi yapılmıştır.
- Peyzaj budama işlemi yapılmıştır.
- Yeşil alanlarda çim biçme işlemi yapılmıştır.
- Peyzaj alanı günlük olarak takip edilmiştir.

