

PROJE ADI	VİZYON TOWER PROJESİ
KONU	ŞUBAT AYI FAALİYET RAPORU

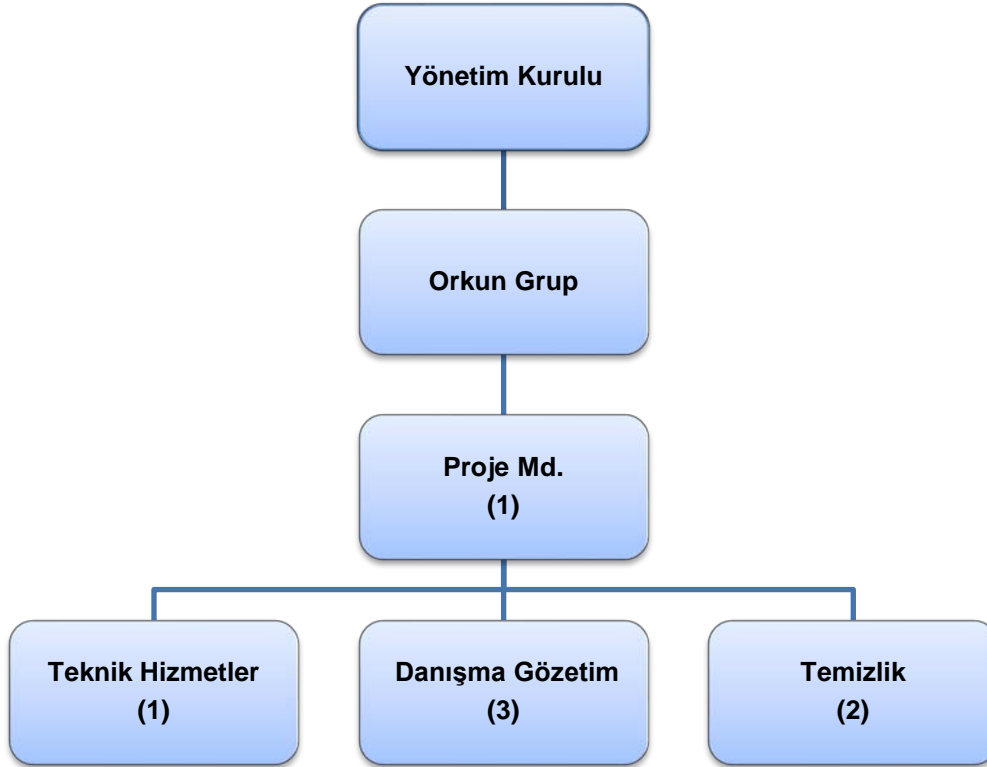
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yeni Batı Mahallesi FSM Bulvarı üzerinde kurulu tek bir 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

- Başkent gaz abonelik işlemlerinin 2.kısım ödemesi yapılmış ve hat çekme işlemi başlamıştır.



- Hukuk servisi ile alakalı avukat belirlenmesi, yetki verilmesi işlemleri yönetim kurulu onayı ile takip ve yetki işlemleri 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.
- Bina doğrama işini yapan firma ile görüşme sağlandı. Blok girişine resepsiyon danışma alanı için banko yapımının hızlandırılması için görüşmeler sağlanmıştır.
- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Sosyal tesiste kullanılacak demirbaş ve malzemeler için gerekli piyasa araştırmaları yapılmıştır. Satın alım işlemi için devam sürecine girilmiştir.
- Kapalı ve açık otoparklar da kullanılacak olan trafik malzemeleri alımı için piyasa araştırmaları yapılmıştır. Satın alma işlemi için devam sürecine girilmiştir.
- 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.
- Doğalgaz bağlantı işlemi gerçekleştirilmiştir.



- Sıcak su bağlantı işlemi gerçekleştirilmiştir.



- Elektrik faturaları gelmiş olup kat maliklerine dağıtılmıştır.
- Su faturaları gelmiş olup kat maliklerine dağıtılmıştır.
- Doğalgaz ve sıcak su ile ilgili kat maliklerine bilgilendirme mail ve sms yolu ile 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.
- 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.

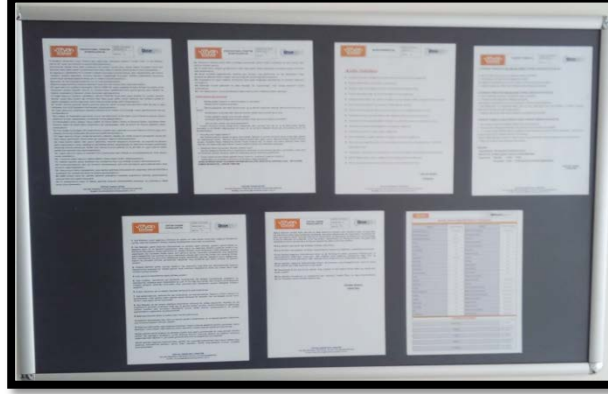
- Doğalgaz kalorimetre okumaları ile ilgili firma ile sözleşme imzalanmıştır.
- İnterkom sistemi devreye alınmış olup gerekli testler tamamlanmış sistem aktif düzenli çalışır hale getirilmiştir.
- Blok asansörlerine muhafaza ve koruma amacı ile projede oturan kişi sayısı dikkate alınarak 4 adet asansör aktif çalışır vaziyette devam etmesi sağlanmıştır.



- 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 sofrası bezi 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.
- Hamam, sauna, buhar odası, fitness odalarının bütçeye uygun olarak kullanıma açılması amacı ile çalışmalar devam etmiştir.



- Site girişlerindeki panolara tüm duyuru ve bilgilendirmeler asılmıştır.
- Bloklardaki arızalı ve kilitleli yangın kapıları inşaat firması tarafından giderilmiştir.
- Site için peyzaj, havuz, jeneratör vs. gibi yeni dönem sözleşmeleri için teklif çalışmaları yapılmıştır.
- Asansörlerin aylık bakımı yapılmıştır.
- Gerekli muhasebe kayıtları günlük kayıt altına alınmış ve raporlanmıştır.
- Yönetim kurulunun istediği günlük raporlar hazırlanmıştır.

- 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 kapının tekrar eden arızası teknik personel tarafından giderilmiştir.



- Tüm asansör, hidrofor vb. Ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmıştır.

- Bahçede yanmayan lambalar inşaat firması tarafından değiştirilmiştir.



- Tüm dairelerin kolorimetre sistemlerinin kontrolleri yapılmıştır.
- Arızaya geçen doğal gaz kazanını arızası teknik personel tarafından giderilmiştir.



- Yangın sistemi kontrolü için teknik personelimiz tarafından gerekli butan kontrolleri vs. gibi işlemler yapılmıştır.
- Jeneratör devreye alınmıştır.



- 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.
- Açık otopark alanında bulunan kompozit aralarına inşaat firması tarafından silikon çekilmiştir.



- Açık otopark kompozit üstüne estetik görüntü için alüminyum profil yaptırılmıştır.

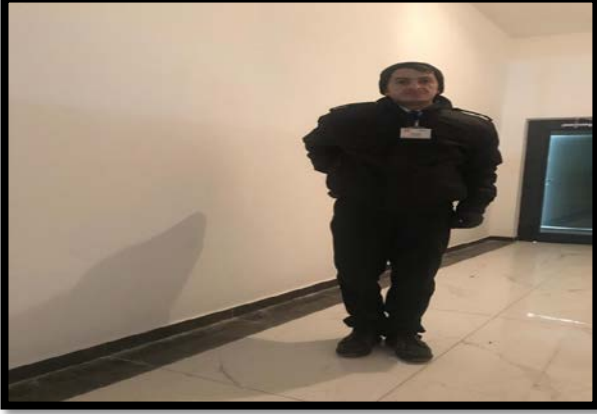


4. GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri Orkun Şirketler Grubu tarafından 1 kişilik kadro ile 24 saat esasına 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 edilmiş, asansörün uygun şekilde kullanılması için tüm tedbirler alınmıştır.
- Güvenlik zafiyeti tespit edilen bazı alanlar tespit edilmiş olup bu noktalara hassasiyet gösterilmiştir.
- Şubat ayı içerisinde siteye hırsızlık maksadı ile giriş yapmak istediği tespit edilen bir araç personellerimizce tespit edilmiştir. Bölge emniyet birimlerine haber verilmiştir.
- Site danışma personelleri belirli aralıklar ile denetlenmekte bu raporlar site yönetimine yazılı olarak verilmiştir.
- Ayrıca güvenlik personellerine, Orkun Şirketler Grubu 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.



5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

- Temizlik personellerine Orkun Şirketler Grubu tarafından kurum içi eğitim verilmiştir.
 - a. Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaflara 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.

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 & PEYZAJ HİZMETLERİ

- Peyzaj budama işlemi yapılmıştır.
- Yeşil alanlarda çim biçme işlemi yapılmış ve peyzaj alanı günlük olarak kontrol edilmiştir.





2019 YILI OCAK AYI FAALİYET RAPORU

