

PROJE ADI	VİZYON TOWER PROJESİ
KONU	MART AYI FAALİYET RAPORU

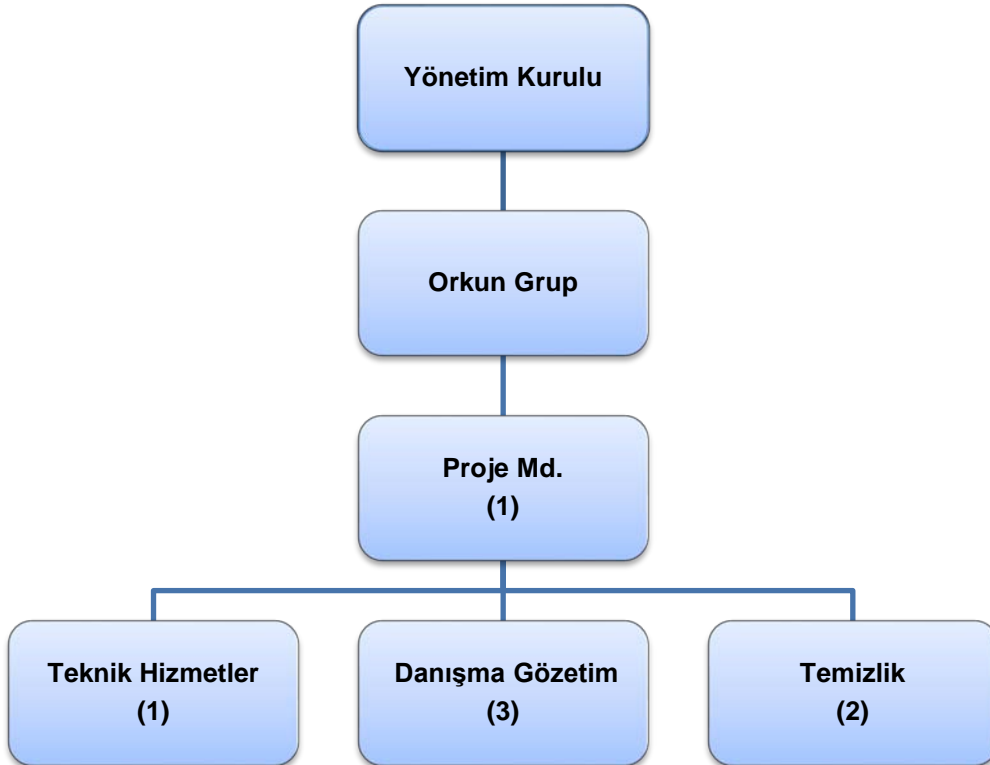
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

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

- Büyükşehir Belediyesinden iskan için görevliler gelip ve binayı kontrol etmişlerdir.

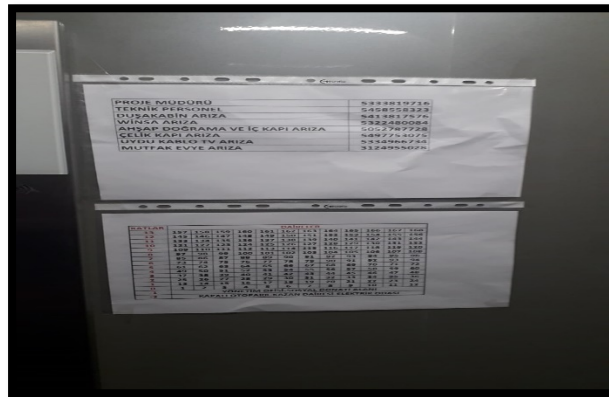


- Büyükşehir Belediyesinden istenen 2 adet çöp konteynırlarının temizliği yapılmıştır.



- Hukuk servisi ile alakalı yeni avukat belirlenmesi, yetki verilmesi işlemleri yönetim kurulu onayı ile takip ve yetki işlemleri yapılmıştır.
- Yönetim ofisine eksik olan klasörlerin 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.
- 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 bina doğalgazın kapanmasından sonra alım yapılmasına karar verilmiştir.

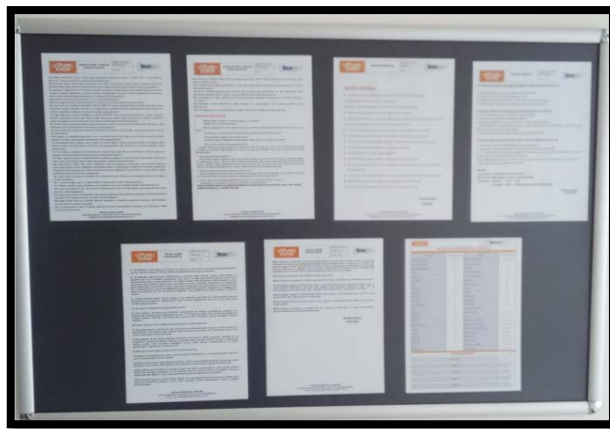
- Kapalı ve açık otoparklar da kullanılacak olan trafik malzemeleri alımı için piyasa araştırmaları yapılmıştır. Satın alma işlemi için devam sũreci devam etmiştir.
- Site teknik personelinin kullanacağı avadanlık malzemeleri tespit edilip malzeme tedariki için hazır hale getirilmiştir ve alım için sũrece girilmiştir.
- Malik bilgileri ve kiracı bilgilerini sağlıklı bir şekilde devredilmediğinden, sakinlere site sakinleri bilgi formu gũnderilmiř ve satış ofisindeki personellerden teslim tutanakları, satış sũzleřmeleri vb. dokũmanlar alınarak maliklere ait bilgiler toplanmış ve eksik bilgiler tamamlanmıştır.
- İnşaat firmasına sitedeki sorunlar, genel ve bireysel problemler toplantılarda aktarılmıştır.
- Elektrik faturaları gelmiş olup kat maliklerine dağıtılmıştır.
- Su faturaları gelmiş olup kat maliklerine dağıtılmıştır.
- Doğalgaz ve sıcak su faturaları gelmiş ve kat maliklerine dağıtılmıştır.
- Mail, sms, telefon aranması ve panolara asılan duyurular ile site sakinlerimizin borç bakiyeleri bildirimleri yapılmıştır.
- Tahmini işletme bũtçesi ve gerçekteşen gider-gelirler site sakinlerimize bilgilendirmeler yapılmıştır.
- Maliklerden gelen daire içi problemler teknik personel tarafından, gerek inşaat firmasına bildirilerek giderilmiştir.
- Kat bilgilendirme yazıları ve iletişim numaraları asansũrlere asılmıştır.



- 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.
- İnterkom sistemi devreye alınmış olup gerekli testler yapılmıştır.
- Aküleri biten 2 asansörün aküleri ve ana kartları garanti kapsamında değiştirilmiştir.



- 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.
- Montajı gerçekleştirilen panolara gerekli duyuru ve bilgilendirilmeler düzenli olarak asılmıştır.



- Sitede balkon demirlerine çarşaf, halı vb. Eşyaları asan, halı veya sofra 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 odaları bütçeye uygun olarak kullanıma açılması amacı ile çalışmalar devam etmiştir.

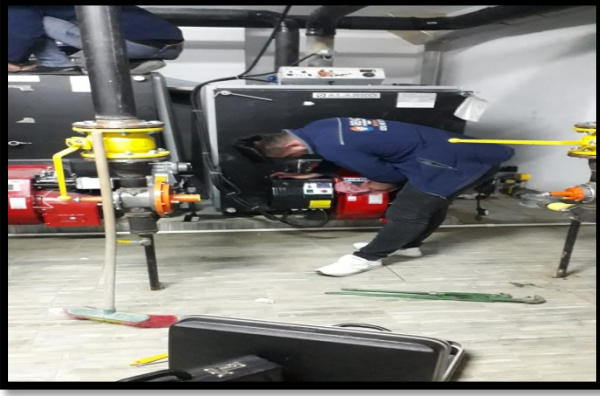


- Site girişlerindeki panolara tüm duyuru ve bilgilendirmeler asılmıştır.
- Asansörlerin aylık bakımı yapılmıştır.
- Gerekli muhasebe kayıtları günlük kayıt altına alınmış ve raporlanmıştır.
- Yönetim kurulunun istediği günlük raporlar hazırlanmıştır.
- Yangın kapılarının aylık kontrolleri yapıldı.



3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, esanjör odalarında bulunan kazanlar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmıştır.
- Teknik personele günlük kazan dairesi kontrolü için çizelge hazırlanmış ve takibe başlanmıştır.
- Tüm asansör, hidrofor vb. Ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmıştır.
- Isıtma sirkülasyon pompası arızalanmış ve onarılması için fabrikaya gönderilmiştir.



- Bahçe aydınlatma lambalarında arızalı olanlar inşaat firması tarafından değiştirilmiştir.



- 11. Kat da bulunan santrale güçlendirici takılmıştır.



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



- Yangın sistemi kontrolü için teknik personelimiz tarafından gerekli butan kontrolleri vs. gibi işlemler yapılmıştır.,
- Uydu çanak ve antenlerin ayarları yapılmıştır.
- Jeneratör devreye alınmıştır.
- Çatı ve bina dış cephe led aydınlatma düzenlenmesi yapılmıştır.
- Yanmayan tüm acil çıkış lambaları tamiri yapılmıştır.
- Blok içerisinde aydınlatmaların kontrolü sağlanmıştır.
- Site içerisinde ve sosyal tesiste bulunan ortak alan aydınlatmalarının zaman ayarları kontrol edilmiştir.
- Yapılan risk analizi raporuna teknik personel tarafından gerekli çalışmalar yapılmıştır.
- Teknik personele yedek kıyafet temini yapılmıştır.

4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri Orkun Şirketler Grubu tarafından 1 kişilik kadro ile 24 saat esasına akşam1 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.
- Site danışma personelleri belirli aralıklar ile denetlenmekte bu raporlar site yönetimine yazılı olarak verilmiştir.
- Güvenlik personeline yedek kıyafet temini yapılmıştır.
- 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.

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.



c. Rutin dış çevre temizliği işlemleri yapılmıştır.

d. Sosyal tesis genel temizliği yapılmıştır.

e. Peyzaj alanının temizliği ve bakım ve gübreleme 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.

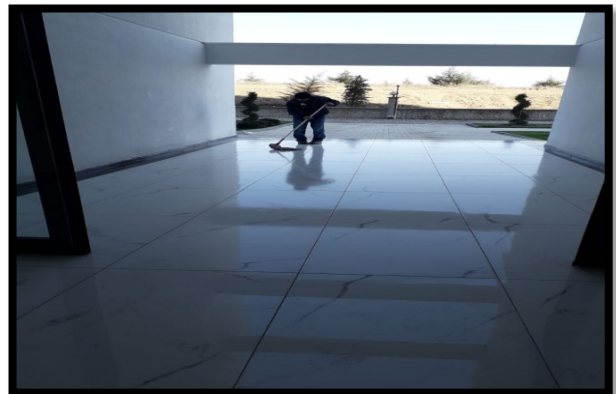
h. Genel otopark temizlikleri yapılmıştır.

- Blokların detaylı temizliği yapılmıştır.



- Ortak alan küpeşte temizliği yapılmıştır.
- Ortak alanların genel temizliği yapılmıştır.
- Site yönetim ofisi temizliği rutin aralıklar ile yapılmıştır.
- Eksik olan temizlik malzemeleri temin edilmiştir.
- Temizlik personeline yedek kıyafet temini yapılmıştır.

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

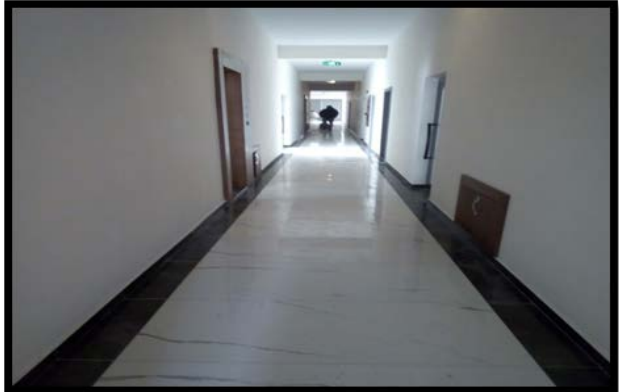


Haftalık faaliyetler : Tüm asansörler haftalık olarak temizlenmiş ve kontrolleri yapılmıştır.



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 ettiği için temizlikler kademeleri olarak yapılarak kontrol edilmiştir.



6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

- Peyzaj budama işlemi yapılmıştır.
- Yeşil alanlarda çim biçme işlemi yapılmıştır.
- Peyzaj alanı günlük olarak takip edilmiştir.

