

PROJE ADI

VİZYON TOWER PROJESİ

KONU

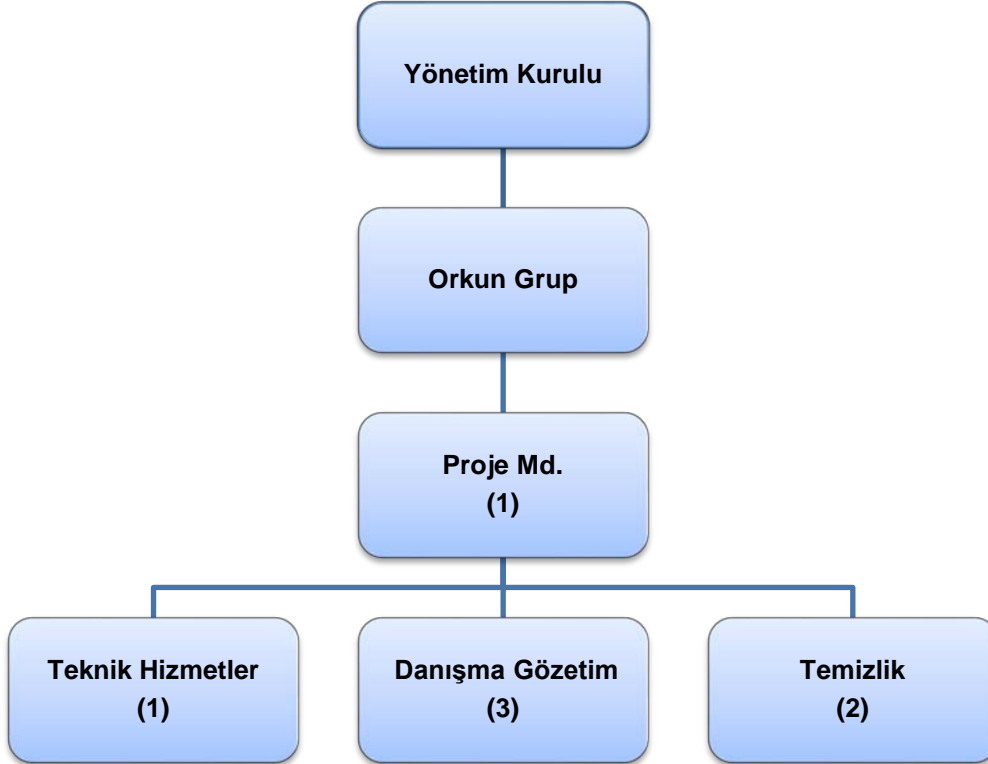
MAYIS AYI FAALİYET RAPORU

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

SMS GÖNDERİM DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	BORÇ BAKİYE BİLDİRİMİ YAPILDI	10.05.2019			
2	ENGELLİ VATANDAŞLAR HK YAZI	21.05.2019			MAİL YOLU İLE GÖNDERİLDİ
3	BORÇ BAKİYE BİLDİRİMİ YAPILDI	28.05.2019			SMS İLE GÖNDERİLDİ
4					
5					

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ
1	DOĞALGAZ KAZANININ KAPATILACAĞI DUYURUSU YAPILDI	10.05.2019	16.05.2019
2	ENGELLİLER HAFTASI HK. YAZI ASILMIŞTIR	08.05.2019	11.05.2019
3	ANNELER GÜNÜ HK.YAZI ASILMIŞTIR	11.05.2019	13.05.2019
4	HEMŞİRELER HAFTASI HK.YAZI ASILMIŞTIR	16.05.2019	18.03.2019
5	19 MAYIS HK.YAZI ASILMIŞTIR	19.05.2019	20.05.2019
6	DOĞALGAZ FATURA ÖDEME İLE İLGİLİ UYARI YAZISI ASILMIŞTIR	23.05.2019	

KONU	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE VE ÇÖZÜM
AYLIK FAALİYET RAPORUNU WEB SİTESİNE GİRİLMESİ	+		
TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ	+		
TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜM ULAŞTIRILMASI	+		
DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVLENMESİ	+		
ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	+		

- Bina -1 girişine posta kutuları takılmıştır.



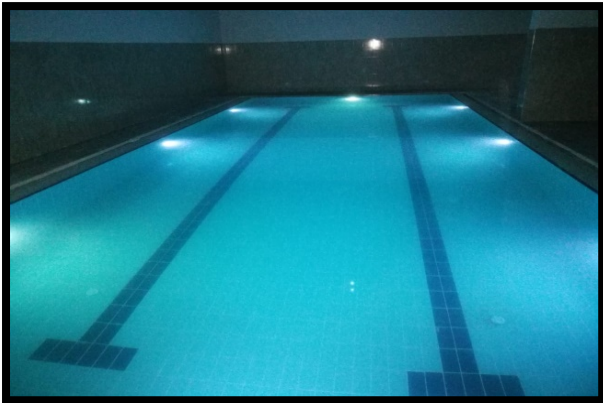
- Kamera sistemi için ana girişe monitör ve hard disk montajı yapılmıştır.
- Asansör içi bilgilendirme panolarının alımı yapılmıştır.
- Hukuk servisi ile alakalı yeni avukat belirlenmesi, yetki verilmesi işlemleri yönetim kurulu onayı ile takip ve yetki işlemleri yapılmıştır.

- 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 yüklenici firmanın toplantısından sonra alım yapılmasına karar verilmiştir.
- Kapalı ve açık otoparklar da kullanılacak olan trafik malzemeleri alımı için piyasa araştırmaları yapılmıştır. Satın alma işlemi için devam süreci devam etmiştir.
- Site teknik personelinin kullanacağı avadanlık malzemeleri tespit edilip malzeme tedariki için hazır hale getirilmiştir ve alım için sürece girilmiştir.
- 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.
- Elektrik faturaları gelmiş olup kat maliklerine dağıtılmıştır.
- Su faturaları gelmiş olup kat maliklerine dağıtılmıştır.
- Doğalgaz ve sıcak su faturaları gelmiş ve kat maliklerine dağıtılmıştır.
- Maliklerden gelen daire içi problemler teknik personel tarafından, gerek inşaat firmasına bildirilerek giderilmiştir.
- Kat bilgilendirme yazıları ve iletişim numaraları asansörlere 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.

- Asansörlerin bakımları aylık 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.
- 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.
- Havuz kum saati takılmıştır.
- Havuz klor ve temizlik malzeme alımı yapılmıştır.



- Hamam, sauna, buhar odası, fitness odaları kullanıma açılması amacı ile çalışmalar bitmiştir.



- 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.
- 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.

BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN TÜPÜ KG/SAYI	YANG.DOLABI SAYISI	ŞAFT DLP.SAY.
	13	168	4	300	6 KG 35	35	80
.....							
.....							
.....							
.....							
.....							
.....							
.....							
.....							
.....							
.....							
.....							
.....							
.....							
.....							
SOS.TEŞİS							
OTOPARK							
TOPLAM							
PERSONEL SAYISI			GÖREV YERİ		ÇALIŞMA SAATLERİ	ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAI/TEŞİSAT	
BÜTÇELENEN		ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER				
7		4					
BAKIMI YAPILACAK EKİPMAN ADI				KURUM/KİŞİ	BAKIM PERİYODU	BAKIM YAPILMA DURUMU	
ASANSÖRLER				SCHİNDLER	AYLIK	YAPILDI	

- Teknik personele günlük kazan dairesi kontrolü için çizelge hazırlanmış ve takibe başlanmıştır.
- Tüm asansör, hidrofor vb. Ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmıştır.
- Jeneratöre yakıt alımı için planlama yapılmıştır.
- Tüm dairelerin kolorimetre sistemlerinin kontrolleri yapılmıştır.
- Yangın sistemi kontrolü için teknik personelimiz tarafından gerekli butan kontrolleri vs. gibi işlemler yapılmıştır.
- Uydu çanak ve antenlerin ayarları yapılmış
- Jeneratör devreye alınmıştır.
- Çatı ve bina dış cephe led aydınlatma düzenlenmesi yapılmıştır.
- Bina içerisinde bulunan koridor aydınlatmalarının beyaza döndürülmesine karar verilmiştir.
- Sauna ve buhar odasında arızalanan lambalar tespit edilmiştir.
- 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

CİHAZ ADI	CİHAZ DURUMU		KONTROL	CİHAZIN FAALİYET DURUMU		AÇIKLAMA
	VAR	YOK	CİHAZIN KONTROL TARİHİ	ÇALIŞIYOR	ÇALIŞMIYOR	GEREKÇE
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	+			+		
BARİYER SİSTEMİ		+			+	YOK
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)		+			+	YOK
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)		+			+	YOK
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI	+			+		
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI		+			+	YOK
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ		+			+	YOK
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ		+			+	YOK
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	+			+		

- 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.
- Kamera sisteminin ekranı duvara monte edilmiştir.



- Eşya taşımalarını bizzat güvenlik görevlileri takip edilmekte, asansörün uygun şekilde kullanılması için tüm tedbirler alınmıştır.
- Site içerisinde meydana gelen olayda güvenlik elemanı müdahale etmiş ve polis ekiplerine haber verilmiştir.
- 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.
- Her Saat devriye atılmakta, gerekli güvenlik raporları tutulmaktadır.

5. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER	08:00-17:00	
2	1			

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			
Dış Alan Oturma Bankları	Ahşap	Nemli Silme			
Teknik Hacimler		Nemli Silme Zemin			
Sosyal Tesis	Seramik, Ahşap Metal	Nemli Silme, Islak Paspaslama, Yıkama			
Dış Alan Yol Kenarları	Izgaralar	Yıkama			
Dış Alan Yol Kenarları	Kameralar	Nemli Silme			
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			

• Temizlik personellerine Orkun Şirketler Grubu tarafından kurum içi eğitim verilmiştir.

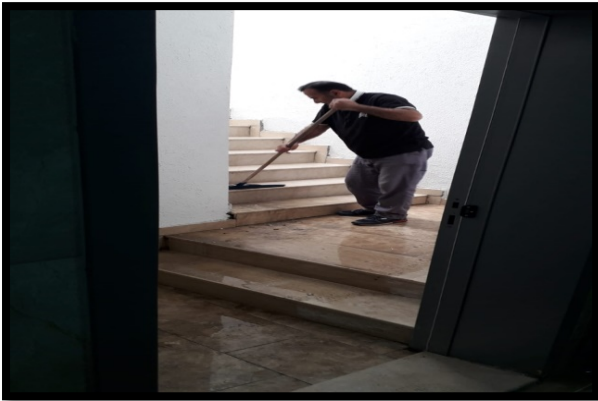
a. Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları sağlanmıştır.

- b. Rutin dış çevre temizliği işlemleri yapılmıştır.
- c. Sosyal tesis genel temizliği yapılmıştır.
- d. Rutin olarak çöplerin toplanması işlemleri sabah ve akşam olmak üzere günde iki defa yapılmıştır.
- e. Blok giriş bölgesi, asansör ve kapılarının temizliği işlemleri yapılmıştır.
- f. Genel otopark temizlikleri yapılmıştır.
- Blokların detaylı temizliği günlük 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.

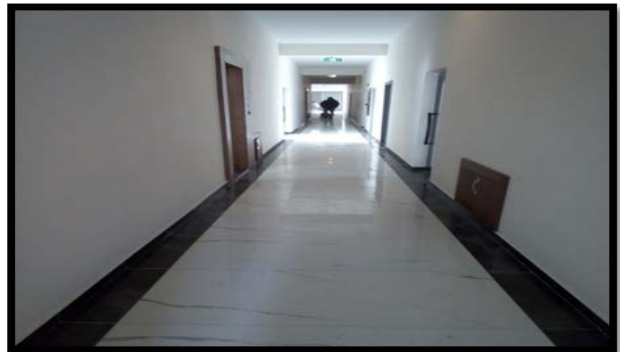


Haftalık faaliyetler : Tüm asansörler haftalık olarak temizlenmiş ve kontrolleri yapılmıştır.



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

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI		
					BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN	
					2	1	
YEŞİL ALAN M ²		AĞAÇ SAYISI			MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI		
		VAR OLAN		YENİ DİKİLEN		VAR OLAN	
		40				YOK	
TOPLAM		40			YOK		
ÇİM BİÇME MAKİNE SAYISI	GARANTİ SÜRESİ	AYLIK YAKIT TÜKETİMİ			ÇİM BİÇME MAKİNESİ BAKIMI		
1	3	LİTRE	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE
SULAMA TEMİNİ		SULAMA TÜRÜ			OTOMATİK SULAMA TÜRÜ		
ŞEBEKE	TANKER	SONDAJ	ELLE	OTOMATİK	DAMLA SULAMA	OTOM.-YR.OTOM.FİSKİYE	
			+				
AYLIK SU TÜKETİMİ			SULAMA KONTROLÜ				
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ		
			+				
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE	
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI			+				
AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ					+		
YEŞİL ALANLARIN YABANI OTLARDAN TEMİZLENMESİ			+				
AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI			+				
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI			+				
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI			+				
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI							
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI			+			PEYZAJ FİRMASI GELİP BİÇME YAPMIŞTIR	

- Peyzaj alanının kuruyan 3 ağaç tespit edilmiş ve değiştirilmiştir.



- Peyzaj alanı çim biçme işlemi yapılmıştır.



- Peyzaj alanı günlük olarak takip edilmiştir.