

PROJE ADI

VİZYON TOWER PROJESİ

KONU

YILLIK FAALİYET RAPORU

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

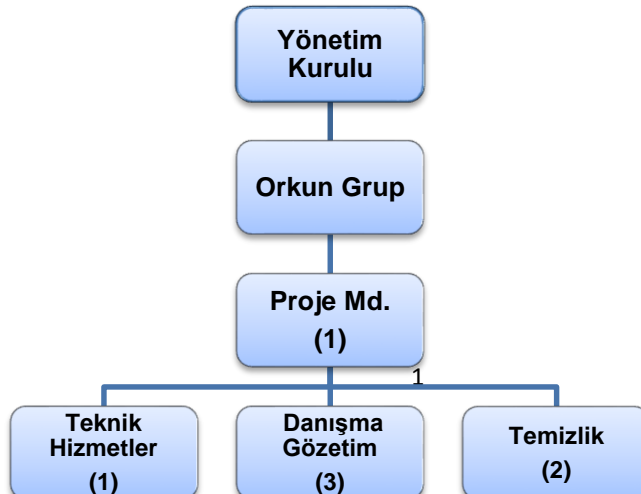
Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Yeni Batı Mahallesi FSM Bulvarı üzerinde kurulu tekbir toplu yapı niteliğinde inşa edilmiş VİZYON TOWER olarak adlandırılan toplam (182) adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Yönetim kurulu üyeleri;

- Cafer SARIYUSUF
- Hamza DOĞAN
- Asım ERTUĞ

	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	168	132	36	79	21
DÜKKAN	14	0	14	0	100
TOPLAM	182	132	50	79	

Kiracı Ev	69
Mülk Sahibi Ev	63
Kiracı Dükkan	0

Site Yönetimi Organizasyon Şeması

SMS GÖNDERİM DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	KAPI ÖNÜNE MALZ KONULMASI	10.04.2019			
2	23 NİSAN KUTLAMASI	23.04.2019			
3	AİDATIN VE ISINMANIN ZAMANINDA ÖDENMESİ	16.04.2019			
4	BORÇ BAKİYE BİLDİRİMİ	10.05.2019			
5	BORÇ BAKİYE BİLDİRİMİ	28.05.2019			
6	VERGİLERİN ÖDENMESİ	08.08.2019			

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ
1	KAPI ÖNÜ AYAKKABI VB. EŞYALARIN KONULMASI	15.04.2019	22.04.2019
2	SERVİS YOLU VE TÜRK TELEKOM BİLGİLENDİRME	16.04.2019	22.04.2019
3	23 NİSAN KUTLAMA	22.04.2019	24.04.2019
4	SPOR SALONU KULLANIM SAATLERİ	30.10.2019	16.05.2019
5	DOĞALGAZ KAZANININ KAPATILACAĞI DUYURUSU	10.05.2019	11.05.2019
6	ENGELLİLER HAFTASI	08.05.2019	10.05.2019
7	ANNELER GÜNÜ	11.05.2019	13.05.2019
8	HEMŞİRELER HAFTASI	16.05.2019	17.05.2019
9	19 MAYIS ATATÜRK'Ü ANMA GENÇLİK VE SPOR BAYRAMI	19.05.2019	20.05.2019
10	DOĞALGAZ FATURA ÖDEMESİ	23.05.2019	27.05.2019
11	ALS HASTALIĞI	21.06.2019	23.06.2019
12	BİNA BORDÜR TAŞ TADİLATI	24.06.2019	28.06.2019
13	HAVUZ KULLANIM KURALLARI	25.06.2019	06.07.2019
14	HAVUZUN AÇILIŞ TARİHİ	26.06.2019	06.07.2019
15	HAVUZ BAKIMI	09.08.2019	10.08.2019
16	KURBAN BAYRAMI	10.08.2019	15.08.2019
17	ORTAK YAŞAM KURALLARI	23.10.2019	29.10.2019
18	29 EKİM CUMHURİYET BAYRAMI	28.10.2019	30.10.2019
19	SPOR SALONU KULLANIM SAATLERİ	30.10.2019	07.11.2019
20	KAZAN BAKIMI	14.12.2019	16.12.2019

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	+		

- TEB Bankası Gimat şubasından 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 mefruşatları temini yapılmıştır.

- Aidat, yedek akçe, ek bütçe ödemeleri takip edilmiş, ödeme yapmayan kat maliklerine planlamalar doğrultusunda hatırlatmalar yapılmıştır.
- Ödeme talimatlarının ve kararların prosedüre uygunluğunun devamı sağlanmıştır.
- Denetim Kurulu Üyesi tarafından Denetim Raporları hazırlanmıştır.
- Alarko marka kazanın Başkent Gaz tarafından onay işlemi gerçekleştirilmiştir.
- Site yaya çıkışı bölümü için Büyükşehir'e yolun temizlenmesi ve düzenlenmesi ile ilgili başvurular yapılmış, büyükşehir ekiplerince yerinde tespitler yapılmıştır.
- Bina -1 girişine posta kutuları takılmıştır.



- Siteye internet bağlantısı Türk Telekom firması tarafından yapılmıştır.



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



- Büyükşehir Belediyesinden istenen 2 adet çöp konteynırı temin edilmiş ve yerlerine yerleştirilmiştir.



- Açık otoparkta bulunan yabancı malzemeler ve tuz dışarıya taşınmıştır.





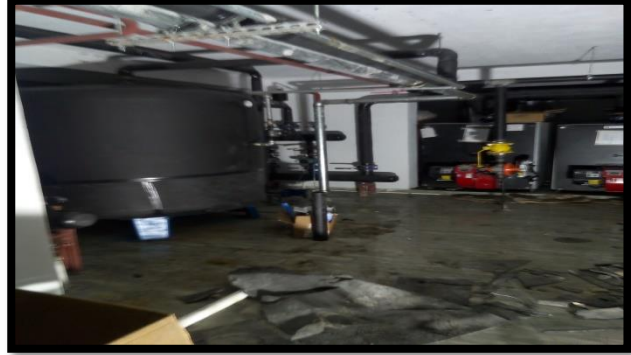
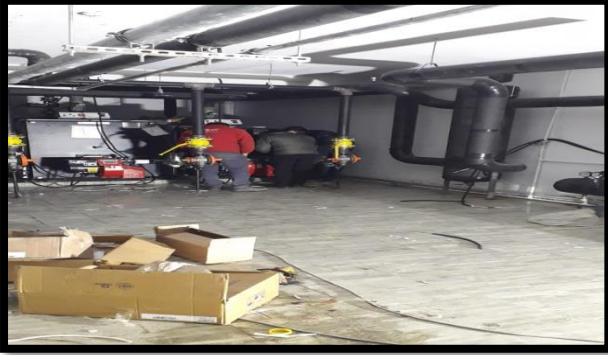
- Şantiye elektriğinin iptali ve ana pano revizyonları için ekiplerin çalışmaları takip edilmiştir.



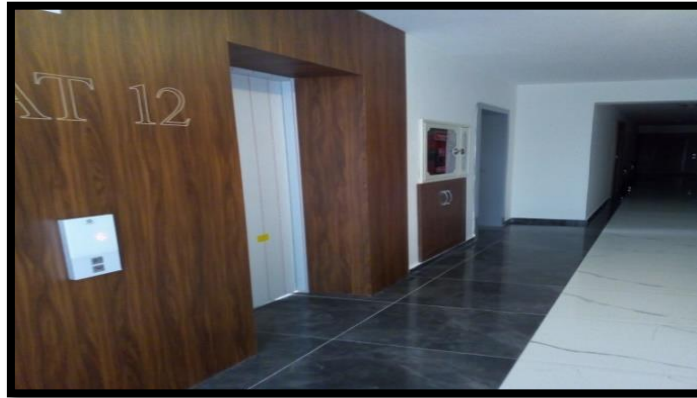
- Bina doğrama işini yapan firma ile görüşme sağlanmış, blok girişine danışma alanı için banko siparişi verilmiştir.
- Başkent Gaz abonelik işlemlerinin 2.kısım ödemesi yapılmış ve hat çekme işlemi başlamıştır.



- Doğalgaz bağlantı ve sıcak su bağlantı işlemleri gerçekleştirilmiştir.

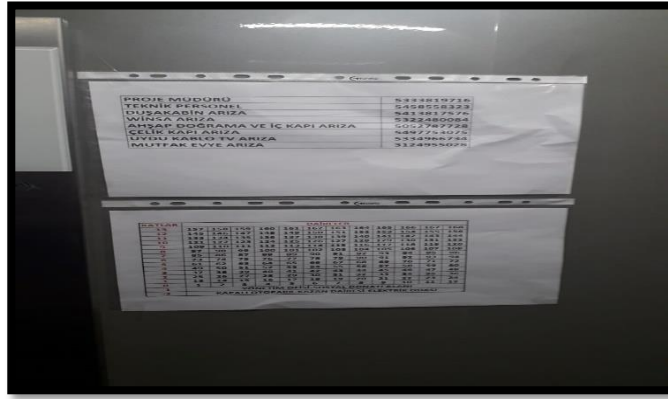


- Blok asansörlerine muhafaza ve koruma amacı ile projede oturan kişi sayısı dikkate alınarak 4 adet asansörün aktif olarak çalışması sağlanmıştır.



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

- Sosyal tesiste kullanılacak demirbaş ve malzemeler, kapalı ve açık otoparklarda kullanılacak olan trafik malzemeleri, yönlendirme levhaları, teknik avadanlıklar için gerekli piyasa araştırmaları yapılmıştır. Satın alım işlemi için ön hazırlıklar tamamlanmış, bir kısmı satın alınmıştır.
- Yönetim ofisi elektrik ve su aboneliği, ortak alan elektrik ve su aboneliği yapılmıştır.
- Mail, sms, telefon aranması ve panolara asılan duyurular ile site sakinlerimizin borç bakiyeleri bildirimleri yapılmıştır.
- Kat bilgilendirme yazıları ve iletişim numaraları asansörlere asılmıştır.



- Maliklerden gelen daire içi problemler teknik personel tarafından, gerek inşaat firmasına bildirilerek giderilmiştir.
- Bina için ilk yardım dolabı alımı yapılmıştır.



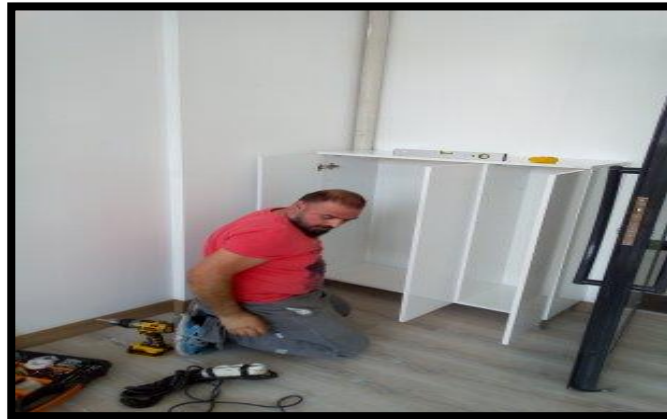
- İnşaat firması tarafından TSE getirtilerek asansörlerimize yeşil etiket alınmıştır.



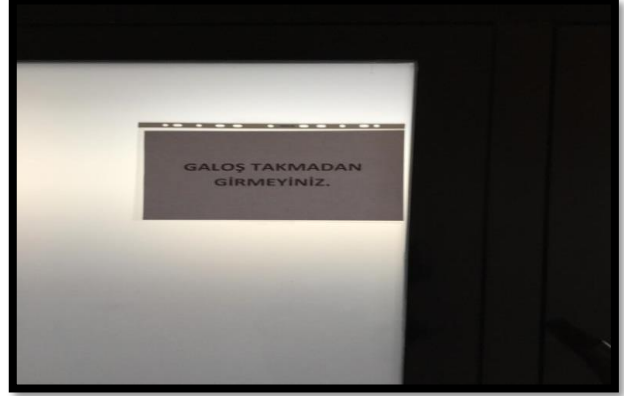
- Sosyal tesis, blok girişleri vs. Gibi ortak alanlarda kullanılmak üzere kaygan zemin levhası ile dubalar için fiyat teklifleri alınmış olup kaygan zemin levhalarının satın alım işlemi gerçekleşmiştir.
- Bina çocuk oyun alanı malzemeleri gelmiştir.



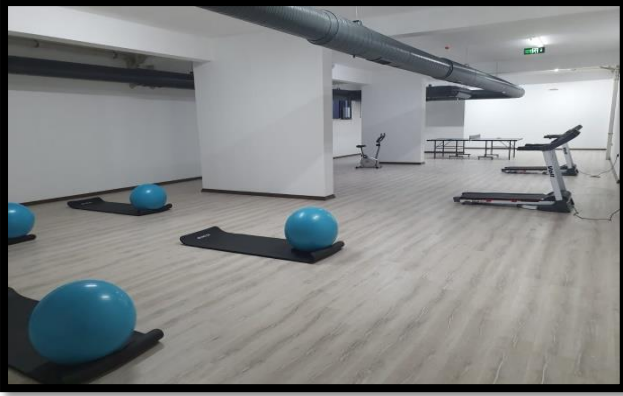
- Müteahhit firma tarafından çocuk oyun alanına ayakkabılık yapılmıştır.



- Çocuk oyun alanına galoş alımı yapılmıştır.



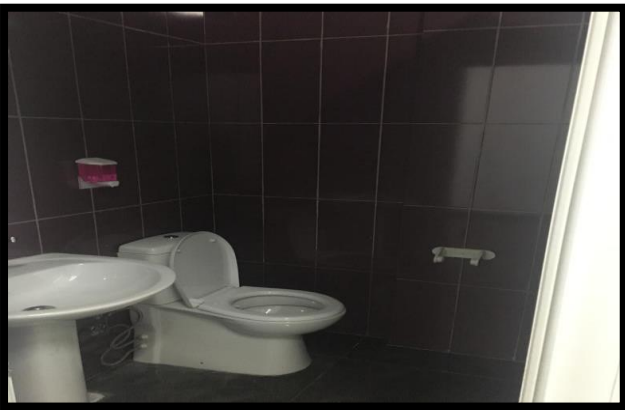
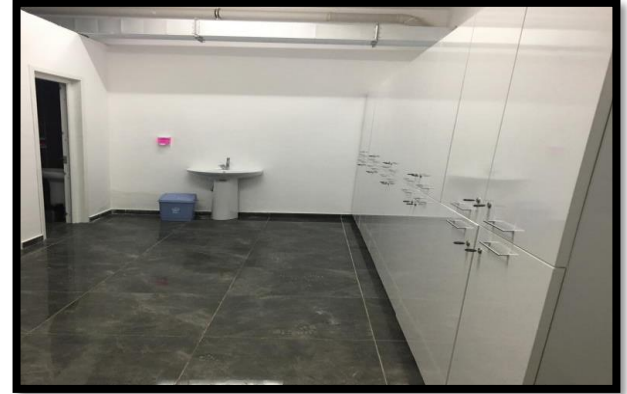
- Fitness malzemeleri getirilmiştir.



- Havuz, sauna ve buhar odası kullanıma açılmıştır.



- Havuzda kullanılacak olan 8 adet şezlong ve 4 adet sehpa alımı yapılmış, sosyal donatı alanlarında bulunan duşlara soyunma dolapları yerleştirilmiş, duş ve tuvaletleri peçetelik, çöp kutusu ve sabunluk alınmış, duşlara köşelikler takılmıştır.

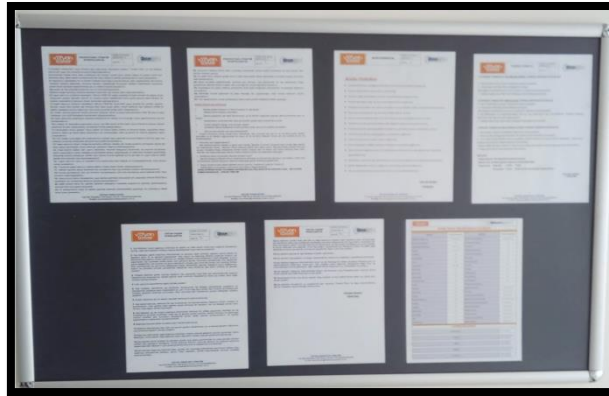


- Temizlik malzemesi tedariki için gerekli fiyat teklifleri alınmış, yönetim kurulu tarafından onaylatılarak malzeme temini yapılmıştır.
- Site genelindeki eksiklikler tamamlanmış ve raporlar üzerinden gözlemlerde bulunulmuştur.

- Ek bütçe, yedek akçe ve aidat tahakkukları yapılmış, 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.
- Danışma teknik ve temizlik personelleri tarafından kontrol listeleri ve günlük yapılan çalışmalar düzenli olarak site müdürüne aktarılmaktadır.
- Site müdürü tarafından Orkun Şirketler Grup yetkililerine ve site yönetim kuruluna günlük saha çalışmaları ve muhasebe ile ilgili raporlar düzenli olarak aktarılmaktadır.



- 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 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.

- 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.



- Bloklardaki arızalı ve kiliftli yangın kapıları inşaat firmasına bildirilmiştir.
- Site için peyzaj, havuz, jeneratör vs. gibi yeni dönem sözleşmeleri için teklif çalışmaları yapılmıştır.
- Jeneratörün ilgili firma tarafından kontrolleri sağlanıp devreye alınması sağlanmıştır.
- Başkent Gaz ekipleri tarafından gaz sayacının etrafına özel kum getirilmiş ve serilmiştir.

3.TEKNIK & İNŞAİ FAALİYETLER

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
PERSONEL SAYISI			GÖREV YERİ		ÇALIŞMA SAATLERİ	ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TESİSAT	
BÜTÇELEENEN 1		ÇALIŞAN SAY. 1	ORTAK MAHALLER		08-17.00		
BAKIMI YAPILACAK EKİPMAN ADI				KURUM/KİŞİ	BAKIM PERİYODU	BAKIM YAPILMA DURUMU	
ASANSÖRLER				SCHİNDLER	AYLIK	YAPILDI	
HAVUZ				S.ÖZDEMİROĞLU	HAFTALIK	YAPILDI	
JENERATÖR				SKALA	AYLIK	YAPILDI	

- Teknik personellere kurum içi eğitim verilmiştir.

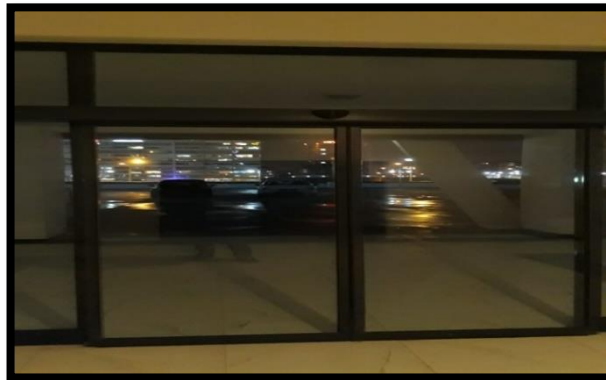
- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, eşanjör odalarında bulunan kazanlar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmıştır.
- Oluşabilen kazan arızaları teknik personel tarafından giderilmiştir.



- Jeneratör yakıt tankı arızalanmış ve firma tarafından tamirati yapılmıştır.



- Cadde cephesinde bulunan fotoselli kapı arızası teknik personel tarafından giderilmiştir.



- Teknik personel tarafından site personel alanına elektrik hattı çekilmiştir.
- Arızalanan asansör butonları yenisi ile değiştirilmiştir.



- Jeneratör teknik arızaya geçmiş ve firma tarafından tamir edilmiştir.



- Tüm dairelerin kolorimetre sistemlerinin kontrolleri yapılmıştır.
- Sitemizin ortak alan elektrik sayaçlarının adlandırılmaları yapılmıştır.
- Yangın sistemi kontrolü için teknik personel tarafından gerekli butan kontrolleri vs. gibi işlemler yapılmıştır.
- Çatı ve bina dış cephede led aydınlatma düzenlenmesi yapılmıştır.
- İnşaat firması yetkilileri ve yönetim kurulunun yapmış olduğu görüşmeler sonucunda sitemizde bulunan tüm asansörlerin revizyon işlemi yapılmıştır.
- Blok içerisinde yanmayan aydınlatmaların değişimi çalışmaları başlatılmıştır.
- Site içerisinde bulunan duvar diplerindeki 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 göre teknik personel tarafından gerekli çalışmalar yapılmıştır.

- Kapalı otopark alanında inşaat firması tarafından yağmur suyu olukları çalışması devam etmektedir.
- Açık otopark alanına inşaat firması tarafından su izolasyonu yapılmaktadır.



- İnşaat firması tarafından teknik personelimizin talebi sonucu 3.kata güçlendirici takılmıştır.
- Yoğun kar yağışında 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 başlanmıştır.
- İnterkom sistemi devreye alınmış olup gerekli testler tamamlanmış sistem aktif düzenli çalışır hale getirilmiştir.
- Asansör bakım sözleşmesi için Schindler asansör firması ile sözleşme imzalanmıştır.
- Açık havuza otomatik ilaçlama sistemi alınmış ve monte edilmiştir.
- Yangın kapılarının kontrolleri yapıldı. Eksik olan yangın kapılarına dışardan açmak için kapı kolları takılmıştır.
- Bahçede yanmayan lambalar inşaat firması tarafından değiştirilmiştir.



- Çatı ve bina dış cephe led aydınlatma düzenlenmesi yapılmıştır.

- Yanmayan tüm acil çıkış lambaları tamiri yapılmıştır.
- Aküsü biten 1 asansörün aküsü ve diğer asansörlerin ana kartları garanti kapsamında değiştirilmiştir.



- Uydu sistemini güçlendirmek için çalışma yapılmıştır.



- Isıtma sirkülasyon pompası arızalanmış ve onarılması için fabrikaya gönderilmiştir.



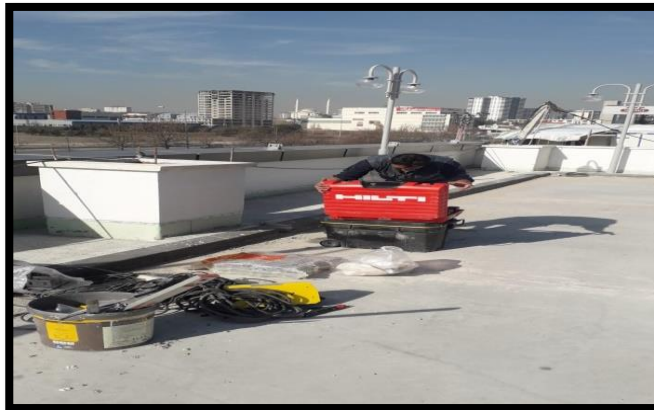
- Mekanik tesisat sıcak su hatlarının geçtiği boruların izolasyonu yapılmıştır.



- Site içerisinde ve sosyal tesiste bulunan ortak alan aydınlatmalarının zaman ayarları yapılmıştır.



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



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



- Doğalgaz saatine uzaktan okuma aparatı takılmıştır.



- Müteahhit firma tarafından yağışlarda zarar gören bahçe bordür taşları değiştirilmiştir.



- Müteahhit firma tarafından açık otopark güvenlik noktasına tel çekme işlemi yaptırılmıştır.



- Kapalı otopark su sızıntısı için gider yapılmıştır.



- Bina çatıda bulunan hasar görmüş havalandırmalar tespit edilmiş ve değiştirilmiştir.



- Binanın çatısında bulunan giderler temizlenmiştir.



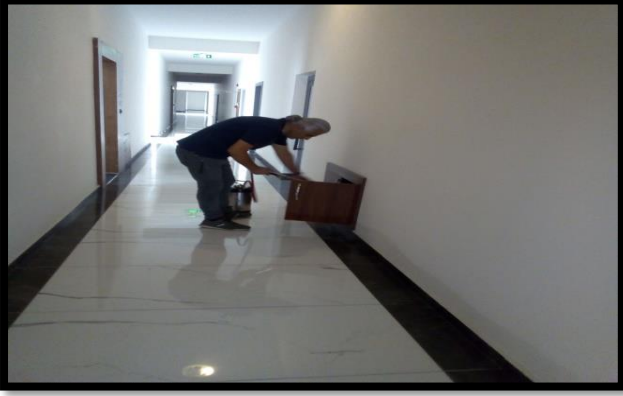
- Müteahhit firma tarafından kapalı ve açık otopark çizim işlemi yaptırılmıştır.



- Bina dış cephe tadilat işleri müteahhit firma tarafından yaptırılmıştır.



- Bina içi düzenli olarak ilaçlama firmasına ilaçlatılmıştır.



- Bina dışı için büyükşehir belediyesinden ekip çağrılıp ilaçlama yaptırılmıştır.



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





- Müteahhit firma tarafından bina çevresindeki duvarların üzeri için tel çekme işlemi yapılmıştır.



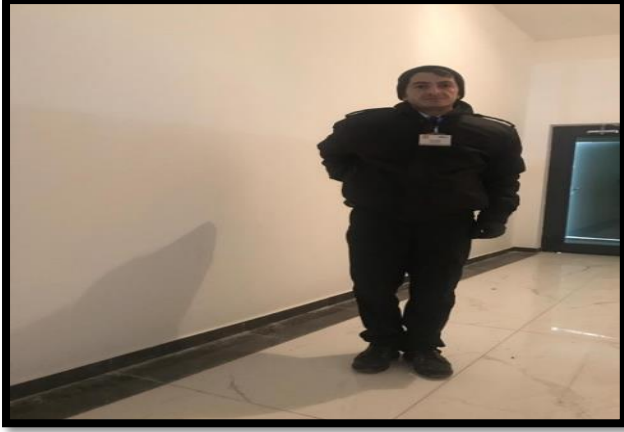
4.DANIŞMA/GÖZETİM FAALİYETLERİ

- Site içi ve çevresi **23** kameralı cctv sistemi ile izlenmekte olup 15 günlük kayıt tutulmaktadır.
- Eşya taşımaları bizzat danışma görevlileri takip edilmekte, asansörün uygun şekilde kullanılması için tüm tedbirler alınmaktadır.
- Kamera sisteminin ekranı duvara monte edilmiştir.



- 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 danışma personellerine Orkun Güvenlik firması tarafından;
 - a. Hizmet esnasında davranış şekilleri,
 - b. Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
 - c. Telefon ile konuşma kuralları,
 - d. Kılık, kıyafet, teçhizat,
 - e. Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım
 - f. Etkili iletişim,Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmiştir.
- Tur sistemi ile devriye atılmakta, gerekli güvenlik raporları tutulmaktadır.

- Sitemizde bulunan daireler için gelen icra memurlarına eşlik edilmiş ve gerekli tutanaklar tutulmuştur.



5. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCILAR/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER	08:00-17:00	TEM.PERS.
2	2		09:00-18:00	TEM.PERS.

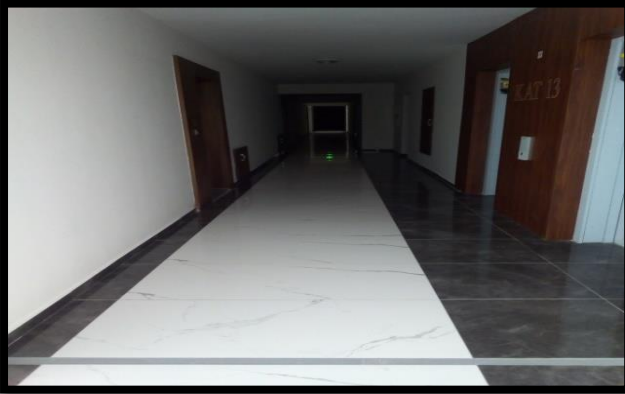
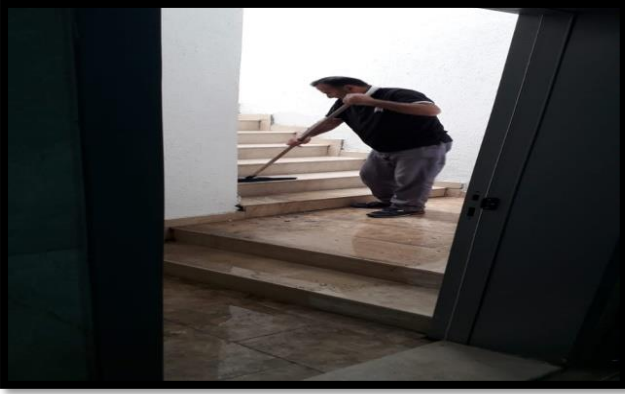
ALAN	CİNS	İŞLEM	Her Gün	Her Hafta	Aylık
Dış Alan Sert zemin	Taş	Süpürme			
Dış Alan Ekili Alan	Bitki	Çöp Toplama			
Dış Alan Çöp Kovaları	Metal	Boşaltılması			
Dış Alan Çöp Kovaları	Metal	Yıkama			
Dış Alan Çöp Konteyner	Metal	Yıkama			
Dış Alan Aydınlatmaları	Lambalar	Nemli Silme			
Dış Alan Yürüme 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			

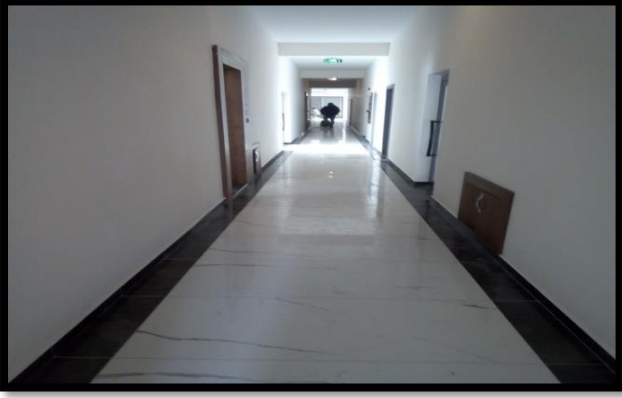
Kat Holleri	Seramik	Islak Paspaslama			
Yangın Merdivenleri	Brüt Beton	Islak Paspaslama			
Servis Merdivenleri	Seramik	Islak Paspaslama			
Çöp Toplama					
Asansörler	Kabin Temizliği	Nemli Silme, Zemin Temz			
Ortak alan Cam Yüzeyler	Cam	Nemli Silme			

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



- Zemin yıkama ve cila makinası ile blok kat koridorları cilalama işlemi yapılmıştır.
- Rutin dış çevre temizliği işlemleri yapılmaktadır.
- Sosyal tesis genel temizliği yapılmaktadır.
- Peyzaj alanının temizliği işlemleri yapılmaktadır.
- Rutin olarak çöplerin toplanması işlemleri sabah ve akşam olmak üzere günde iki defa yapılmaktadır.
- Blok giriş bölgesi, asansör ve kapılarının temizliği işlemleri yapılmaktadır.
- Genel otopark temizlikleri yapılmaktadır.
- Blokların detaylı temizliği yapılmaktadır.
- Ortak alan küpeşte temizliği yapılmaktadır.
- Ortak alanların genel temizliği yapılmaktadır.



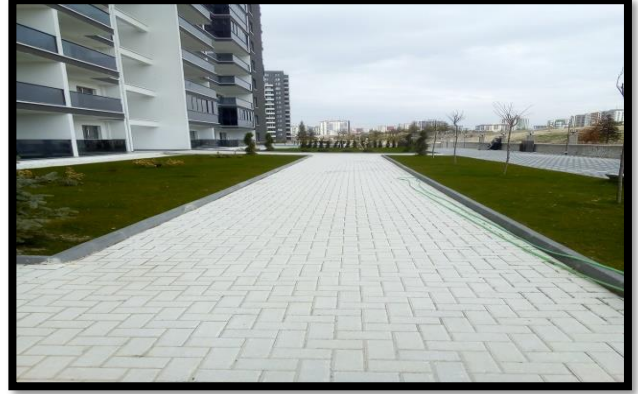


- Müteahhit firma tarafından sitemizin kaba temizliği yaptırılmıştır.



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.



- Peyzaj alanının temizliği ve bakım ve gübreleme işlemleri yapılmıştır.



- Peyzaj alanında kuruyan 3 ağaç tespit edilmiş ve değiştirilmiştir.



- Parke taşlarının arasında çıkan yabancı otlar için ilaçlama yapılmıştır.

