|  |  |
| --- | --- |
| **PROJE ADI** | **VİZYON TOWER** |
| **KONU ve TARİH** | 1. **YILI HAZİRAN FAALİYET RAPORU** |

|  |
| --- |
| **1.PROJE TANITIMI, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI** |

Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Yeni Batı Mahallesi, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı üzerinde kurulu tek bir toplu yapı niteliğinde inşa edilmiş Vizyon Tower olarak adlandırılan toplam 168 adet bağımsız bölüm ve 14 adet dükkandan oluşan yapılanmanın,

**Site Yönetimi Organizasyon Şeması;**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ADET** | **DOLU** | **BOŞ** | **DOLU %** | **BOŞ %** |
| **DAİRE** | **168** | **142** | **26** | **81** | **19** |
| **DÜKKAN** | **14** | **0** | **14** | **0** | **100** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Kiracı Ev** | **60** |
| **Mülk Sahibi Ev** | **82** |

|  |
| --- |
| **2.İDARİ FAALİYETLER** |

* Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmakta, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmaktadır.
* Aidat, yedek akçe, ek bütçe ödemeleri takip edilmekte, ödeme yapmayan kat maliklerine planlamalar doğrultusunda hatırlatmalar yapılmaktadır.
* Aidat, yedek akçe, ek bütçe ödemeleri yapmayan kat malikleri ve arsa sahipleri hakkında yasal işlem başlatılmaktadır.
* Apsiyon pos entegrasyonu yapılmış ve ödeme yapılacağı bilgisi site sakinlerine bildirilmiştir.
* Daire içlerinde sorun olan boya işleri için müteahhit tarafından taşeron gönderilmiş ve sorunlar giderilmiştir.
* Bina -1 giriş ve duş alanlarına fayans yapma işlemi için malzeme tedarik edilmiştir.
* Sosyal alanı kullanmak isteyen site sakinlerimizin bilgileri alınıp ateş ölçümü yapılmaktadır.
* İstanbul’dan yönetim firmasından gelen mali müdür tarafından denetim yapılmıştır.



* Jeneratöre yakıt takibi yapılmakta, gerekli görüldüğü zaman alım yapılmaktadır.
* Asansörün aylık bakımı yapılmaktadır.
* Havuzun haftalık bakımı yapılmaktadır.
* Jeneratörün aylık bakımı yapılmaktadır.
* Bina için gerekli olan temizlik malzeme alımı yapılmıştır.
* Belediyeye bank için istekte bulunulmuş ve 1 ay içerisinde 2 adet bank gönderileceği bilgisi verilmiştir.
* Bina girişlerine dezenfekte paspas ve kıl paspas alımı yapılmıştır.



* Sosyal alan kullanımı için ateş ölçer alımı yapılmıştır.



* Duş alanları için sensörlü sabunluk alımı yapılmıştır.



* Havuz içerinde yanmayan 9 adet lambanın değişimi yapılmıştır.



* Bina için ozon jeneratörü alınmıştır.

 

* Bina dezenfekte işlemi düzenli yapılmıştır.

 

* Bina bitişiğinde bulunan ormanlık araziden site bahçesine giren yılan için itfaiye çağrılmıştır.

 

* Bina çevre duvarlarına yılan ve haşere geçişini engellemek için kükürt dökme işlemi yapılmıştır.

 

* Bina haşere ilaçlaması yaptırılmıştır.

 

* Bina -1 giriş arızalanan fotoselli kapı tamir edilmiş ve bakım yaptırılmıştır.

 

* Bina -1 girişine alışveriş arabalarının kolay çıkması için beton yapılmıştır.

 

* İnşaat firmasına sitedeki sorunlar, genel ve bireysel problemler toplantılarda aktarılmıştır.
* Isınma ve sıcak su faturaları okuma firması tarafından okunmuş olup kat maliklerine dağıtılmıştır.
* Maliklerden gelen daire içi problemler teknik personel tarafından, inşaat firmasına bildirilerek giderilmeye çalışılmıştır.
* Site genelindeki eksiklikler tamamlanmakta ve raporlar üzerinden gözlemlerde bulunulmaktadır.
* Site danışma personeli, teknik ve temizlik personelleri tarafından çek listeleri ve günlük yapılan çalışmalar düzenli olarak site müdürüne aktarılmaktadır.
* Site müdürü tarafından Orkun Şirketler Grup yetkililerine ve Site Yönetim Kurulu’na günlük saha çalışmaları ve muhasebe ile ilgili raporlar düzenli olarak aktarılmaktadır.
* Sitede balkon demirlerine çarşaf, halı vb. eşyaları asan, halı veya sofra silkeleyen site sakinlerimize gerekli uyarılar yapılmaktadır.
* Sitede geç vakitlerde gürültü yapan ve komşularını rahatsız eden site sakinlerine gerekli uyarılar yapılmaktadır.
* Araç stickerları olmayan kat maliklerine stickerları verilmeye devam edilmektedir.
* 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.
* Site girişlerindeki panolara tüm duyuru ve bilgilendirmeler asılmaktadır.
* Gerekli muhasebe kayıtları günlük kayıt altına alınmakta ve raporlanmaktadır.
* Yönetim kurulunun istediği günlük raporlar hazırlanmaktadır.
* Günlük dezenfekte ilacı alınmış ve 2 saat aralıklarla yapılmaktadır.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SMS GÖNDERİM DURUMU** | | | | | | |
| **S.NO** | **DUYURU KONUSU** | **TARİH** | **ULAŞAN** | **ULAŞMAYAN** | **ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM** | |
| **1** | **ELEKTRİK KESİNTİSİ HK** | **05.06.2020** |  |  |  | |
| **2** | **DOĞALGAZ FATURA ÖDEME GÜNÜ HK** | **06.06.2020** |  |  |  | |
| **3** | **APSİYON POS CİHAZI ENTEGRASYON HK.** | **18.06.2020** |  |  |  | |
| **4** | **SOKAĞA ÇIKMA KISITLAMASI HK** | **19.06.2020** |  |  |  | |
| **5** | **BABALAR GÜNÜ HK.** | **21.06.2020** |  |  |  | |
| **6** | **SOKAĞA ÇIKMA KISITLAMASI HK.** | **26.06.2020** |  |  |  | |
| **İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU** | | | | | | |
| **S.NO** | **DUYURU KONUSU** | | | | **ASILMA TARİHİ** | **KALD.TARİHİ** |
| **1** | **DOĞALGAZ ASKI LİSTESİ** | | | | **04.06.2020** | **04.07.2020** |
| **2** | **HAVUZ KULLANIM TALİMATLARI** | | | | **15.06.2020** |  |
| **3** | **ÇEVRE KORUMA HAFTASI HK** | | | | **06.06.2020** | **09.06.2020** |
| **4** | **DÜNYA ÇÖLLEŞME HAFTASI HK** | | | | **16.06.2020** | **18.06.2020** |
| **5** | **BABALAR GÜNÜ HK** | | | | **21.06.2020** | **22.06.2020** |
| **KONU** | | | **YAPILDI** | **YAPILMADI** | **GEREKÇE VE ÇÖZÜM** | |
| **AYLIK FAALİYET RAPORUNU WEB SİTESİNE GİRİLMESİ** | | | **X** |  |  | |
| **TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ** | | | **X** |  |  | |
| **TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜM ULAŞTIRILMASI** | | | **X** |  |  | |
| **DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVLENMESİ** | | | **X** |  |  | |
| **ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ** | | | **X** |  |  | |

|  |
| --- |
| **3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER** |

* Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, eşanjör odalarında bulunan kazanlar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmaktadır.
* 4 mt alüminyum merdiven alımı yapılmıştır.
* Yangın kapılarının aylık kontrolleri yaplmaktadır.
* Ana kartı arızalanan asansörün kartı garanti kapsamında değiştirilmiştir.
* Daire önünde bulunan kollektörlerin takibi yapılmaktadır.
* Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, eşanjör odalarında bulunan kazanlar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmaktadır.



* Tüm asansör, hidrofor vb. ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmaktadır.
* FBI Pompa ile görüşmeler yapılmış arızalı olan pompanın takibi yapılmaktadır.
* Eksik olan asansör içi metal kat planı için fiyat araştırması yapılmaktadır.
* Misafir otopark yönlendirme levhası için teklifler alınmaya devam etmektedir.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BLOK  ADI** | **KAT  SAYISI** | **DAİRE  SAYISI** | **ASANSÖR SAYISI** | **SENSÖR SAYISI** | **YANGIN TÜPÜ  KG/SAYI** | **YANG.DOLABI SAYISI** | **ŞAFT DLP.SAY.** |
| **……** | **14** | **168** | **4** | **300** | **6 kg 35 adet** | **35** | **80** |
| **SOS.TESİS** |  |  |  |  |  |  |  |
| **PERSONEL SAYISI** | | | **GÖREV YERİ** | | **ÇALIŞMA SAATLERİ** | **ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TESİSAT** | |
| **BÜTÇELENEN** | | **ÇALIŞAN SAY.** | **ORTAK MAHALLER** | |  |  | |
| **1** | | **1** |  |  | |
| **BAKIMI YAPILACAK EKİPMAN ADI** | | | | **KURUM/KİŞİ** | **BAKIM PERİYODU** | **BAKIM YAPILMA DURUMU** | |
| **ASANSÖR** | | | | **SCHİNDLER** | **AYLIK** | **YAPILDI** | |
| **HAVUZ** | | | | **KAYA HAVUZ** | **HAFTALIK** | **YAPILDI** | |
| **JENERATÖR** | | | | **SKALA** | **AYLIK** | **YAPILDI** | |

|  |
| --- |
| **4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ** |

* Güvenlik hizmetleri Orkun Güvenlik firması tarafından 3 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 1 kişi, gece 1 kişi, 1 kişi izinci olacak şekilde sağlanmaktadır.
* Site içi ve çevresi 23 kameralı CCTV sistemi ile izlenmekte olup 15 günlük kayıt tutulmaktadır.
* Site sakinlerinin evlerine misafir olarak gelen kişilerin kaydı tutulmakta, daire sakinine haber verilmeden hiç kimse gönderilmemektedir.
* Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik şefi tarafından takip edilmekte, asansörün kullanılmaması için tüm tedbirler alınmaktadır.
* Bariyer sitemi revize edilerek amacına uygun çalışması sağlanmıştır.
* Ayrıca Güvenlik Personellerine, Orkun Güvenlik firması tarafından;

1. Hizmet esnasında davranış şekilleri,
2. Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
3. Telefon ile konuşma kuralları,
4. Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
5. Kılık, kıyafet, teçhizat,
6. Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım
7. Etkili iletişim,

Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CİHAZ ADI** | **CİHAZ DURUMU** | | | **KONTROL** | | **CİHAZIN FAALİYET DURUMU** | | | **AÇIKLAMA** |
| **VAR** | **YOK** | **CİHAZIN KONTROL TARİHİ** | | **ÇALIŞIYOR** | | **ÇALIŞMIYOR** | **GEREKÇE** | |
| **SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)** |  | **X** | **0600000,006,2A** | |  | |  |  | |
| **BARİYER SİSTEMİ** |  | **X** |  | | **X** | |  |  | |
| **OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)** |  | **X** |  | | **X** | |  |  | |
| **PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)** |  | **X** |  | | **X** | |  |  | |
| **ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI** | **X** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI** |  | **X** |  | |  | |  |  | |
| **TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ** |  | **X** |  | |  | |  |  | |
| **SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ** |  |  |  | |  | |  |  | |
| **DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İNTERKOM)** |  | **X** |  | | **X** | |  |  | |

|  |
| --- |
| **5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ** |

* İstanbul’dan gelen Yönetim Firması temizlik müdürü tarafından temizlik personellerine kurum içi eğitim verilmektedir.

 

1. Site sakinleri tarafından şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları sağlanmaktadır.
2. Kırılan temizlik arabasının yerine yenisi alınmıştır.



1. Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri yapılmaktadır.
2. Rutin dış çevre temizliği işlemleri günlük yapılmaktadır.
3. Sosyal tesis genel temizliği yapılmaktadır.
4. Peyzaj alanının temizliği işlemleri yapılmaktadır.
5. Rutin çöplerin toplanması işlemleri yapılmaktadır.
6. Blok katlarında bulunan mermer temizleme işlemi mermer temizliği yapılmaktadır.
7. Blok giriş bölgesi, asansör ve kapılarının temizliği işlemleri günlük yapılmaktadır.
8. Genel otopark temizlikleri yapılmaktadır.
9. Gün aşırı bina yıkama işlemi yapılmaktadır.

* Çöp kovaları düzenli olarak 15 günde yıkanmaktadır.
* Ortak alan çocuk parkı kısmı genel temizliği yapılmaktadır.
* Ortak alanların genel temizliği yapılmaktadır.
* Açık otoparkta bulunan giderlerin temizliği yapılmıştır.

**Günlük Faaliyetler:** Tüm blokların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmaktadır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmektedir.

**Haftalık Faaliyetler:** Tüm asansörler haftalık olarak temizlenmekte ve kontrolleri yapılmaktadır. Tüm yangın dolapları şaft kapakları temizliği yapılmaktadır. Kapalı otopark temizliği yapılmaktadır. Sosyal donatı alanları temizliği yapılmaktadır. Havuz temizliği yapılmaktadır.

**15 Günlük Faaliyetler:** Sığınaklar temizlenmektedir. Çöp konteynırları yıkanmaktadır.

**Aylık Faaliyetler:** Tüm blokların camları, kapıları temizlenmektedir. Yangın merdivenleri ve yaya merdivenleri temizliği yapılmaktadır.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PERSONEL SAYISI** | | **GÖREV YERİ** | **ÇALIŞMA SAATLERİ** | **CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.** |
| **BÜTÇELENEN** | **ÇALIŞAN SAY.** | **ORTAK MAHALLER** |  |  |
| **2** | **2** |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 Temiz |  |  |  |
| Ortak Alan Cam Yüzeyler | Cam | Nemli Silme |  |  |  |

|  |
| --- |
| **6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **YEŞİL ALAN M²** | | **AĞAÇ SAYISI** | | | | | | | **MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI** | | |
|  | | **VAR OLAN** | | | **YENİ DİKİLEN** | | | | **VAR OLAN** | | **YENİ DİKİLEN** |
| **40** |  | |  | |  | |  | |  |
| **TOPLAM** | |  | | |  | | | |  | | |
| **ÇİM BİÇME  MAKİNE SAYISI** | **GARANTİ  SÜRESİ** | **AYLIK YAKIT  TÜKETİMİ** | | | | | | **ÇİM BİÇME MAKİNESİ BAKIMI** | | | |
| **1** | **2** | **LİTRE** | **BİRİM FİYAT** | | **TUTAR** | | **YAPILDI** | | **YAPILMADI** | | **GEREKÇE** |
|  |  |  | |  | |  | |  | |  |
| **SULAMA TEMİNİ** | | | | **SULAMA TÜRÜ** | | | | **OTOMATİK SULAMA TÜRÜ** | | | | |
| **ŞEBEKE** | **TANKER** | **SONDAJ** | **ELLE** | | **OTOMATİK** | | **DAMLA  SULAMA** | | **OTOM.-YR. OTOM. FISKIYE** | | |
| **X** |  |  | **X** | |  | |  | |  | |  |
| **HİZMET KONUSU** | | | | **YAPILDI** | | **YAPILMAKTA** | | **YAPILMADI** | | **GEREKÇE** | | |
| **DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI** | | | |  | | **X** | |  | |  | | |
| **AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ** | | | |  | | **X** | |  | |  | | |
| **YEŞİL ALANLARIN YABANİ OTLARDAN TEMİZLENMESİ** | | | |  | | **X** | |  | |  | | |
| **AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI** | | | |  | | **X** | |  | |  | | |
| **ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI** | | | |  | | **X** | |  | |  | | |
| **SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI** | | | |  | | **X** | |  | |  | | |
| **İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI** | | | |  | | **X** | |  | |  | | |
| **ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI** | | | |  | | **X** | |  | |  | | |

* Ağaç dipleri açılmıştır.
* Çim biçme işlemi yapılmaktadır.
* Çim tohumu ve dap gübresi alınmış boş olan yerlere atılmıştır.



* Kilit taşların arasında çıkan ayrık otları temizlenmiştir.

 

* Bina girişlerinde bulunan beton çiçeklikler boyanmıştır.

 