|  |  |
| --- | --- |
| **PROJE ADI** | **VİZYON TOWER** |
| **KONU ve TARİH** | **2020 YILI ARALIK 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** | **168** | **0** | **100** | **0** |
| **DÜKKAN** | **14** | **0** | **14** | **0** | **100** |
| **TOPLAM** |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Kiracı Ev** | **83** |
| **Mülk Sahibi Ev** | **85** |
| **Kiracı Dükkan** | **0** |

|  |
| --- |
| **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.
* Sosyal alanı kullanmak isteyen site sakinlerimizin bilgileri alınıp ateş ölçümü yapılmaktadır.
* Asansör aylık bakım yapılmıştır.
* Havuz haftalık bakım yapılmaktadır.
* Jeneratör aylık bakım yapılmıştır.
* Bina için gerekli olan temizlik malzeme alımı yapılmıştır.

* Havuzun arızalanan termometresinin yenisi alınıp takılmıştır.
* Yıllık kazan bakım yaptırılmıştır.
* Haftalık havuz bakım yaptırılmaktadır.
* Bina dezenfekte işlemi düzenli olarak yapılmaktadır.



* Aylık doğalgaz pay ölçer dökümleri panolara asılmaktadır.
* Isınma ve sıcak su faturaları okuma firması tarafından okunmuş olup site sakinlerinin posta kutularına dağıtılmaktadır.
* Maliklerden gelen daire içi problemler gerek teknik personel tarafından gerek inşaat firmasına bildirilerek giderilmeye çalışılmaktadır.
* Site genelindeki eksiklikler tamamlanmakta ve raporlar üzerinden gözlemlerde bulunulmaktadır.
* Site danışma 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 Kuruluna 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.
* 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** | **EŞANJÖR VANASI ARIZA HK** | **01.12.2020** |  |  |  | |
| **2** | **SOSYAL ALAN KAPATILMASI HK** | **03.12.2020** |  |  |  | |
| **3** | **SOKAĞA ÇIKMA YASAĞI HK.** | **04.12.2020** |  |  |  | |
| **4** | **DOĞALGAZ SON ÖDEME GÜNÜ HK.** | **10.12.2020** |  |  |  | |
| **5** | **SOKAĞA ÇIKMA YASAGI HK** | **11.12.2020** |  |  |  | |
| **6** | **YAYA KAPISI ÇİP TAKILMA HK** | **12.12.2020** |  |  |  | |
| **7** | **YILBAŞI KUTLAMASI BİLGİLENDİRME HK** | **30.12.2020** |  |  |  | |
| **İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU** | | | | | | |
| **S.NO** | **DUYURU KONUSU** | | | | **ASILMA TARİHİ** | **KALD.TARİHİ** |
| **1** | **DOĞALGAZ ASKI LİSTESİ** | | | | **05.12.2020** | **04.01.2021** |
| **2** | **YILBAŞI TEBRİĞİ** | | | | **31.12.2020** | **01.01.2021** |
| **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.
* Yangın kapılarının aylık kontrolleri yapılmaktadır.
* Daire önünde bulunan kollektörlerin takibi yapılmaktadır.
* Tüm asansör, hidrofor vb. ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmaktadır.
* FBI Pompa ile görüşmeler yapılmış arızalı olan pompanın takibi yapılmıştır.
* Yanmayan lambaların değişimi yapılmaktadır.
* Arızalanan 2 adet kazan hava prostatı yenisi alınıp değiştirilmiştir.

 

* Havuz makine dairesine denge tankının taşmasını önlemek için karot deliği açılmıştır.



* Havuz makine dairesine gider bağlantısı yapılmıştır.



* Yaya giriş kapısına çipli sistem kilit takılmıştır.

 

* Daire içleri Tv yayınlarda oluşan sıkıntı için 12 adet uydu ucu alınıp takılmıştır.

 

* 1+1 daire içlerinde oluşan baca sıkıntısı için çalışma yapılmış sıkıntı giderilmiştir.

 

* Bina oturmasından dolayı oluşan çatlakların tadilatı yapılmıştır.

 

* Bina ana girişleri boyama işlemi 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** |
| **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** | | | |  | **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 verilmektedir.
* 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** |  | |  | |  |  | |
| **DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İNTERKOM)** |  | **X** |  | | **X** | |  |  | |

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

* Bina ana giriş temizlik işlemi düzenli olarak yapılmaktadır.



1. Site sakinleri tarafından şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları sağlanmaktadır.
2. Katlarda bulunan şaft kapakları temizliği yapılmaktadır.
3. Katlarda bulunan cam pervazların temizliği yapılmaktadır.
4. Bina ana girişleri günlük düzenli temizlenmektedir.
5. Bina giriş kapıları düzenli olarak her gün silinmektedir.
6. Teknik alan temizliği yapılmaktadır.
7. Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri yapılmaktadır.
8. Rutin dış çevre temizliği işlemleri günlük yapılmaktadır.
9. Sosyal tesis genel temizliği yapılmaktadır.

 

1. Peyzaj alanının temizliği işlemleri yapılmaktadır.
2. Rutin çöplerin toplanması işlemleri yapılmaktadır.
3. Blok katlarında bulunan mermer temizleme işlemi mermer temizliği yapılmaktadır.
4. Blok giriş bölgesi, asansör ve kapılarının temizliği işlemleri günlük yapılmaktadır.
5. Genel otopark temizlikleri yapılmaktadır.
6. Gün aşırı bina yıkama işlemi yapılmaktadır.
7. Çöp kovaları düzenli olarak 15 günde bir yıkanmaktadır.
8. Ortak alan çocuk parkı kısmı genel temizliği yapılmaktadır.
9. Ortak alanların genel temizliği yapılmaktadır.
10. Açık otoparkta bulunan giderlerin temizliği yapılmaktadır.

**Günlük Faaliyetler:** Tüm blokların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmakta, 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** | |  | |  | |  | |

* Çimlerin üzerinde bulunan çöplerin temizliği yapılmaktadır.