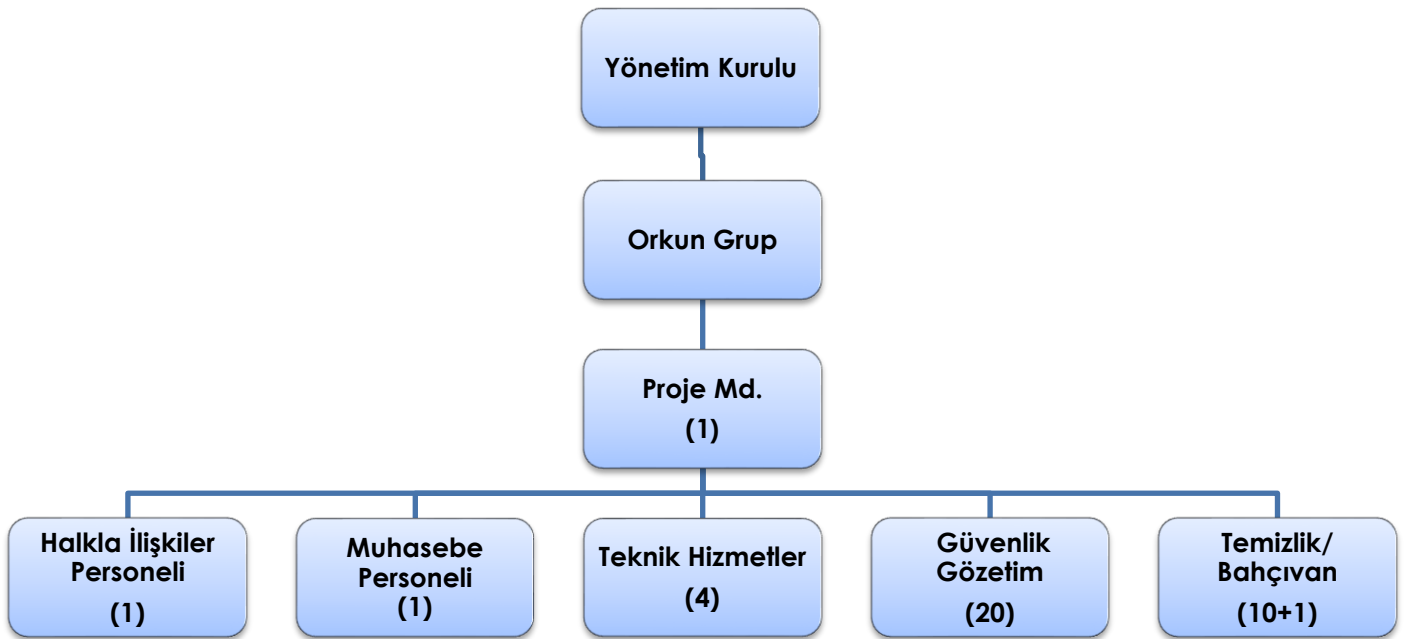


PROJE ADI	AUTOPIA ANA YAPI YÖNETİMİ
KONU VE TARİH	2021 YILI OCAK AYI FAALİYET RAPORU

1.PROJE TANITIMI, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Gökevler Mahallesi Adnan Kahveci Bulvarı No:1 üzerinde inşa edilmiş Autopia olarak adlandırılan toplam 542 adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Site Yönetimi Organizasyon Şeması;

542 BAĞIMSIZ BÖLÜM	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
Mülk Sahibi Bağımsız Bölüm	227	41	186	8%	0%
Kiracı Bağımsız Bölüm	315	315	0	55%	0%
TOPLAM	542	356	186	66%	34%

2.İDARİ FAALİYETLER

SMS/E-MAIL GÖNDERİM DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	AİDAT TAHAKKUKU	04.01.2021	417	5	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
2	BAKİYE BİLGİLENDİRME	05.01.2021	384	5	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
3	BAKİYE BİLGİLENDİRME	10.01.2021	312	5	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
4	BAKİYE BİLGİLENDİRME	12.01.2021	251	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
6	BAKİYE BİLGİLENDİRME	21.01.2021	162	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
7	BAKİYE BİLGİLENDİRME	29.01.2021	125	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD. TARİHİ		
1	ENERJİ TASARRUF HAFTASI	04.01.2021	11.01.2021		
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 ARŞİVENMESİ		X			
ÖNERİ VE ŞİKÂyetLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ		X			

- Maliklerden gerekli bilgi ve belgeler tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmaktadır.
- Mail, SMS, telefon aranması ile sakinlerimizin borç bakiyeleri bildirimleri yapılmaktadır.
- Bağımsız bölümlerin su tüketimleri makbuzu oluşturulmakta ve tahakkuk edilmektedir.
- Tadilata başlayan bağımsız bölüm yetkililerine "İnşaat Dekorasyon Talimat Formu" doldurulmaktadır.
- Teknik, temizlik malzemeleri için piyasa araştırılması yapılmakta ve Yönetim Kuruluna sunulmaktadır.
- Günlük personel kadrosu Yönetim Kurulu Üyemiz ile paylaşılmaktadır.

3.TEKNIK & İNŞAİ FAALİYETLER

BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN TÜPÜ KG/SAYI	YANG. DOLABI SAYISI	ŞAFT DLP. SAY.
A	4	96	0	132	6	6	0
B	6	162	2	200	26	35	4
C	9	113	3	133	180	1	0
D	7	171	2	225	35	35	4
OTOPARK	2	0	5	130	21	21	8
TOPLAM		542	7	820	106	98	16
PERSONEL SAYISI			GÖREV YERİ		ÇALIŞMA SAATLERİ	ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAI/TESİSAT	
BÜTÇELENEREN		ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER		08:00-17:00	ELEKTRİK	
3		4			09:00-18:00	MEKANİK	
					12:00-21:00	TEKNİK ŞEF	
					15:00 -22:00	ELEKTRİK	

BAKIMI YAPILACAK EKİPMAN ADI	KURUM/KİŞİ	BAKIM PERİYODU	BAKIM YAPILMA DURUMU
Yürüyen merdiven	Buga Otis	Her ayın 10-15 i arası yapılmaktadır.	Yapıldı
Asansör	Buga Otis	Her ayın 10-15 i arası yapılmaktadır.	Yapıldı
Hidrofor Grupları	Çağdaş Teknik	3 Ayda 1 yapılmaktadır.	Yapıldı
Jeneratör	Gensa Jeneratör	2 Ayda 1 yapılmaktadır.	Yapıldı
Yangın Algılama Sistemleri	Emtekno Elektrik	3 Ayda 1 yapılmaktadır.	Yapıldı

- Buga Otis firması tarafından asansörlerin ve yürüyen merdivenlerin aylık bakımları yapılmış, arızalar giderilmiştir.



- Gensa Jeneratör firma yetkilileri tarafından jeneratörlerin periyodik bakımları yapılmıştır.



- B-094 No'lu bağımsız bölüm içi şaft pimaşının yerinden çıktığı tespit edilmiş, çıkan pimaş tekrar yerine monte edilmiştir.



- 1. Kat D Blok tarafında basınç düşürücü arızası tespit edilmiş, müdahale edilerek arıza giderilmiştir.



- Zemin kat C Bloкта bulunan Bay WC de lavabo bataryasının bozuk olduğu tespit edilmiş, yeni batarya ile değiştirilmiştir.



- 2. Kat A Blok İstanbul tarafı ortak alan aydınlatma çoğaltma çalışmaları yapılmıştır.



- Servis katı A Blok bölgesi ana hat basınç düşürücü arızası tespit edilmiş, müdahale edilerek yenisi ile değiştirilmiş, arıza giderilmiştir.



- Fastfood katı D-143 No'lu bağımsız bölüm üstü yağmur suyu giderine izolasyon çalışması yapılmıştır.



- 2 B Blok otopark katında yeni alınan foseptik deposuna pis su gider hattı çekme çalışmaları yapılmıştır.



- B-050 No'lu bağımsız bölümde su sızıntısı olduğu tespit edilmiş, havalandırma bacasına su sızıntısını önlemek amacıyla izolasyon yapılmıştır.



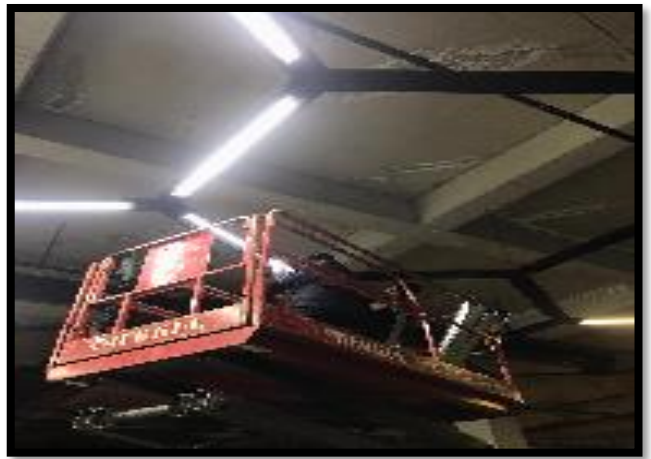
- 3 otopark katında bulunan foseptik pompanın arızalandığı tespit edilmiş, müdahale edilerek arıza giderilmiştir.



- B-094 ve B-095 No'lu bağımsız bölümlere iki adet müdahale kapağı montajı yapılmıştır.



- Servis katı A Blok ortak alan aydınlatmaları yeni nesil Led aydınlatmalar ile değiştirilmiştir.



- Bağımsız bölümlerde oluşan beton çatlakları tespit edilerek enjeksiyon çalışmaları yapılmış, su sızıntısı sorunları giderilmiştir.



- Fastfood katı B Blok tarafı daha önceden sökülen aydınlatmaların yerine yeni Led aydınlatma montajı yapılmıştır.



- Fastfood katına montajı yapılan yeni Led aydınlatmalar için kablo çekme çalışması yapılmıştır.



- Pist katında bulunan dubalar kontrol edilmiş, kırıldığı tespit edilen bir adet duba yenisi ile değiştirilmiştir.



- Fastfood katı kırıldığı tespit edilen sarmal kapı sensör ayağı yenisi ile değiştirilmiş, arıza giderilmiştir.



- 1. Kat A Blok tarafında bulunan su sayacından kaçak olduğu tespit edilmiş, müdahale edilerek kaçak onarılmış ve arıza giderilmiştir.



- 1. Kattan Zemin kata iniş rampa aydınlatma sigortasının arızalı olduğu tespit edilmiş, yeni sigorta ile değiştirilerek arıza giderilmiştir.



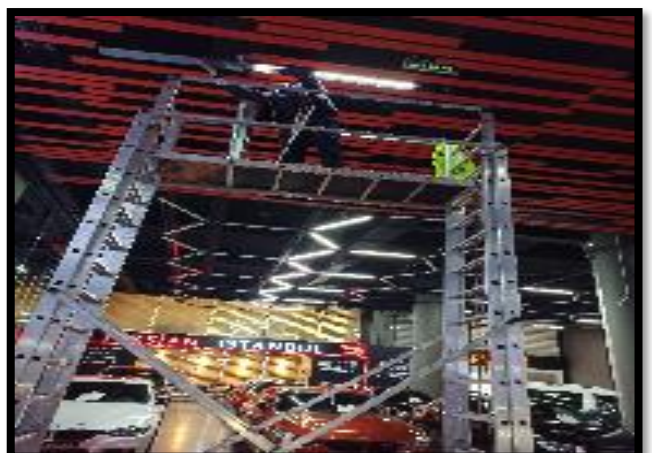
- Duyuru panosu bulunmayan mescit ve asansör kabin içlerine pano montaj çalışmaları yapılmıştır.



- B-050 No'lu bağımsız bölümde su sızıntısı olduğu tespit edilmiş, su sızıntısını engellemek amacıyla 2. Kat yangın holü üstünde çalışma yapılmıştır.



- 2. Kat D ve B Bloklarda yanmayan arızalı aydınlatmalar yeni nesil Led aydınlatmalar ile değiştirilmiştir.



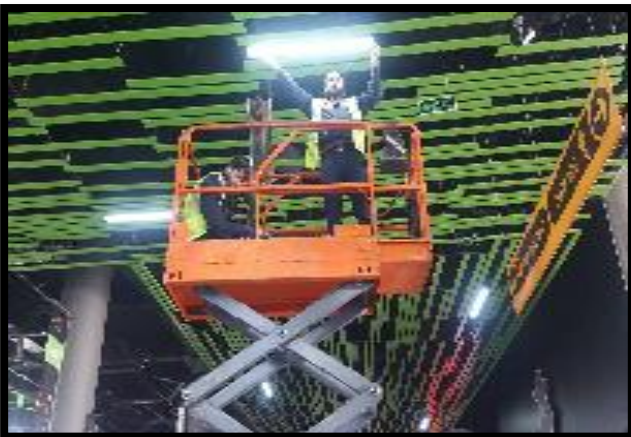
- 1 Servis katına iniş rampasında bulunan su gider kapağının çevresine tamir harcı ile tadilat yapılmıştır.



- 2. Kat C Blok asansör gösterge panelinin yerinden düştüğü tespit edilmiş, tekrar yerine montajı yapılmıştır.



- 1. Kat D ve C Blok tarafı yanmayan arızalı aydınlatmalar yeni nesil Led aydınlatmalar ile değiştirilmiştir.



- -2 otopark katında bulunan pis su gider pimaşının yerinden çıktığı tespit edilmiş, tekrar yerine montajı yapılmıştır.



- Yeni faaliyete geçen bağımsız bölümlerin su sayaçları takılmış, BEDAŞ yetkilileri tarafından abonelikleri aktif edilerek kullanıma açılmıştır.



- WC'ler günlük olarak kontrol edilmiş, eksikler ve arızalar tespit edilerek giderilmiştir.
- TV yayını ile ilgili teknik destek isteyen bağımsız bölüm sahipleri bilgilendirilmiştir.
- Yangın dedektörleri ile ilgili teknik destek isteyen bağımsız bölüm sahipleri bilgilendirilmiştir.
- Dış çevre aydınlatma direkleri kontrol edilmiş, atan sigortalar kaldırılmıştır.

- AVM geneli kullanım suyu için tanker ile su tedariği günlük yapılmaktadır.



4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

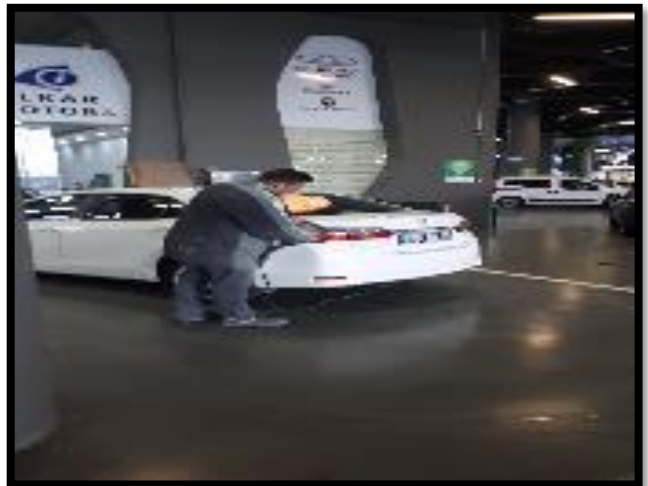
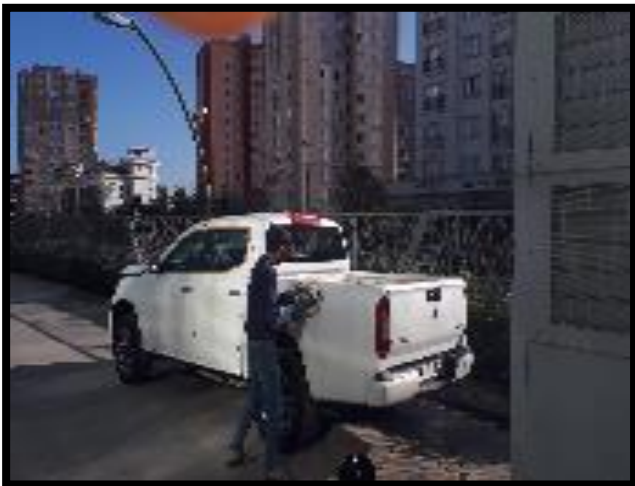
CİHAZ ADI	CİHAZ DURUMU		KONTROL	CİHAZIN FAALİYET DURUMU		AÇIKLAMA
	VAR	YOK	CİHAZIN KONTROL TARİHİ	ÇALIŞIYOR	ÇALIŞMIYOR	GEREKÇE
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	X		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır	X		
BARİYER SİSTEMİ		X				
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)		X				
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)		X				
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI	X		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır	X		
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI	X		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır	X		
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ		X				
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ	X		Sadece Akşam 9'dan sonra Araçla veya Yaya olarak Kartlı- Kontrollü Geçiş Sistemi sağlanmaktadır.	X		
DÂHİLİ HAT SİSTEMİ (INTERKOM)	X		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır	X		

- Güvenlik/Danışma hizmetleri Orkun Güvenlik Firması tarafından 24 saat esasına göre sağlanmaktadır.
- Bina içi ve çevresi 126 kameralı CCTV sistemi ile izlenmekte olup yaklaşık 29 günlük kayıt tutulmaktadır.
- 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 verilmektedir.

- Tur sistemi ile devriye atılmakta, gerekli güvenlik raporları tutulmaktadır.
- Orkun Güvenlik Firması yetkilileri tarafından danışma personellerinin periyodik olarak denetimleri yapılmaktadır.
- AVM içinde hızlı motor kullananlar, hız yapan araçlar, bisiklet kullananlar uyarılmakta ve ilgili dükkânların yetkililerine bilgi verilmektedir.
- Bağımsız bölüm tadilatları için projeye gelen kamyonet, forklift araçlarına güvenlik devriye personelleri eşlik ederek, koordinasyonlu olarak çalışmalar yürütülmektedir.
- Tadilat yapan dükkânlar kontrol edilmekte, tadilatçıların telefon numaraları alınmaktadır.
- Güvenlik amirleri AVM genelini rutin olarak kontrol etmektedir.
- Devriye danışman personelleri AVM genelinde uygunsuz park eden araç sahiplerini uyarmaktadır.
- AVM içerisinde bulunan tüm bağımsız bölümlerin elektrik faturaları dağıtılmaktadır.
- AVM içerisinde bulunan aktif bağımsız bölümlerin su tüketim makbuzları dağıtılmaktadır.
- AVM'nin ortak alanlarında ve bağımsız bölüm önlerinde bulunan Yönetim planına aykırı bir şekilde pasta-cila, göçük düzeltme vb. gibi işlem yapanlar için sözlü ihtarlar yapılmakta ve tutanaklar tutulmaktadır.



- Yoğun kar yağışı nedeni ile AVM giriş kapıları başta olmak üzere tüm AVM genelinde, yollarda tuzlama çalışması yapılmıştır.



- AVM içerisine giriş yapan esnaf ve müşterilere mobolarda görevli danışman personeller tarafından ateş ölçümü yapılmaktadır.



5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ. PERS.
BÜTÇELENEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER	08:00-17:00	CAMCI
			08:00-17:00	MAKİNACI
			08:00-17:00	MEYDANCI
			08:00-17:00	TEMİZLİK PER.
10	10			

Alan	Cins	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			
Teknik Hacimler		Nemli Silme Zemin			
Dış Alan Yol Kenarları	Izgaralar	Yıkama			
Dış Alan Yol Kenarları	Kameralar	Nemli Silme			
Yangın Merdivenleri	Brüt Beton	Islak Paspaslama			
Çöp Toplama					
Asansörler	Kabin Temizliği	Nemli Silme, Zemin Temiz.			
Ortak Alan Cam Yüzeyler	Cam	Nemli Silme			

- Her gün saat 08:00 ve 17:00'de AVM genelinde çöpler toplanmaktadır.
- Her gün saat 08:00'da ofis katı ve odaların temizliği yapılmaktadır.
- 3. Kat, fast food katı tuvaletlerin temizliği yapılmakta ve kontrol edilmektedir.
- Haftada bir gün temizlik depoları temizlenip, düzenlenmektedir.
- C Blok otomat makinelerinin giremediği yerler paspas yapılarak temizlenmektedir.
- Güvenlik merkezi ve yönetim ofisi camlarının temizliği yapılmıştır.

- Dezenfekte kimyasalları ile tüm katlar dezenfekte edilmektedir.



- Katlarda bulunan tüm WC'ler günlük olarak dezenfekte edilmektedir.



- Yürüyen merdivenlerin dezenfeksiyonu yapılmaktadır.



- Asansörlerin dezenfeksiyonu yapılmaktadır.



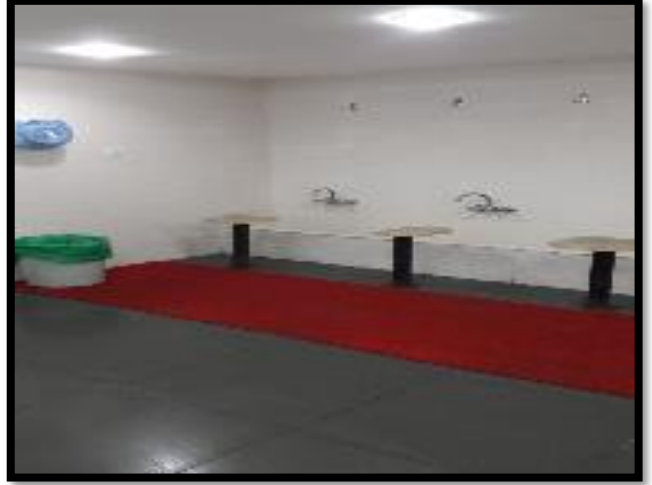
- Giriş kapılarında bulunan tüm moboların dezenfeksiyonu yapılmaktadır.



- Katlarda bulunan tüm WC'lerin temizliği yapılmaktadır.



- Mescit ve abdesthanelerin temizliği yapılmaktadır.



- Yürüyen merdivenlerin temizliği yapılmaktadır.



- Asansörlerin iç ve dış yüzeyleri temizliği yapılmaktadır.



- AVM girişleri cam kapıların temizliği yapılmaktadır.



- -2 ve -3 otopark katları temizliği yapılmaktadır.



- Yıkama makinelerinin giremediği alanlar paspas ile temizlenmektedir.



- Ortak alan seyir camları temizliği yapılmaktadır.



- Fastfood katı yağmur suyu giderleri temizliği yapılmaktadır.



- AVM genelinde muntika temizliği yapılmaktadır.



- İniş ve çıkış rampaları yıkaması yapılmaktadır.



- Kar yağışlarında araç ve yaya giriş çıkışı için kar küremesi yapılmaktadır.



- 3. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmaktadır.



- 2. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmaktadır.



- 1. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmaktadır.



- AVM girişleri, Zemin kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmaktadır.



- Servis katı yolların ve gri alanların yıkaması yapılmaktadır.



6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK			PERSONEL ÇALIŞTIRARAK				PERSONEL SAYISI	
			X				BÜTÇELENEN	ÇALIŞAN
							1	1
YEŞİL ALAN M²		AĞAÇ SAYISI				MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI		
2.400 Metrekare		VAR OLAN		YENİ DİKİLEN		VAR OLAN	YENİ DİKİLEN	
		1257 Adet Zemin Kat	80 Adet Fastfood	-	-	-	-	
TOPLAM								
ÇİM BİÇME MAKİNE SAYISI	GARANTİ SÜRESİ	AYLIK YAKIT TÜKETİMİ			ÇİM BİÇME MAKİNESİ BAKIMI			
1	YOK	LİTRE	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE	
					X			
SULAMA TEMİNİ		SULAMA TÜRÜ			OTOMATİK SULAMA TÜRÜ			
ŞEBEKE	TANKER	SONDAJ	ELLE	OTOMATİK	DAMLA SULAMA	OTOM. -YR. OTOM. FİSKİYE		
	X		X	X		X		
AYLIK SU TÜKETİMİ		SULAMA KONTROLÜ						
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ			
120	11,80 TL	1.416,00 TL	X					
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE		
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI			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					

- Peyzaj bitkilerin arasında yeşeren yabancı otların ve kurumuş yaprakların temizliği yapılmaktadır.



- Güven 4 bölgesi peyzaj alanında bulunan dubanın yerinden çıktığı tespit edilmiş, tekrar yerine montajı yapılmıştır.

