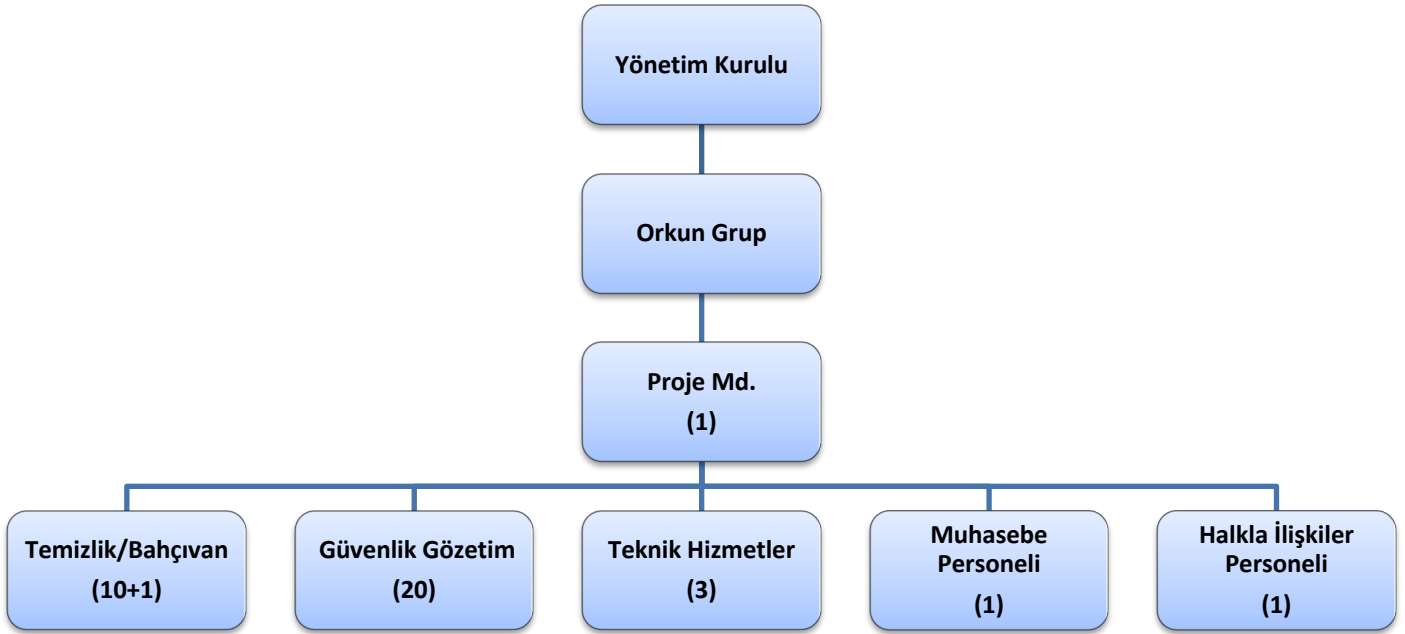


PROJE ADI	AUTOPIA ANA YAPI YÖNETİMİ
KONU VE TARİH	2021 YILI EYLÜL AYI FAALİYET RAPORU

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	223	41	182	8%	0%
Kiracı Bağımsız Bölüm	319	319	0	58%	0%
TOPLAM	542	360	182	66%	34%

2.İDARİ FAALİYETLER

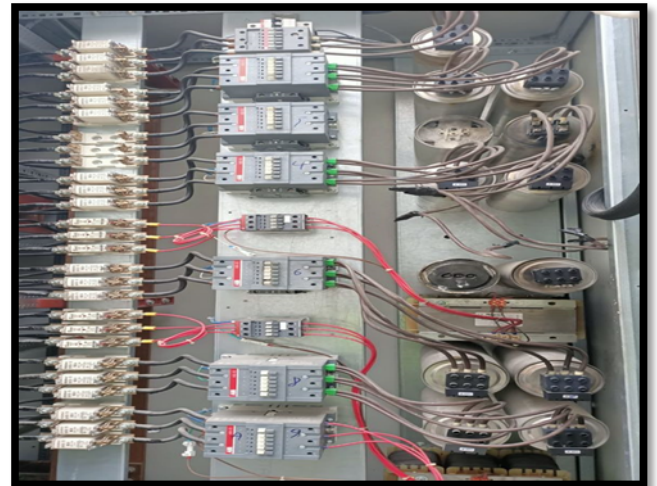
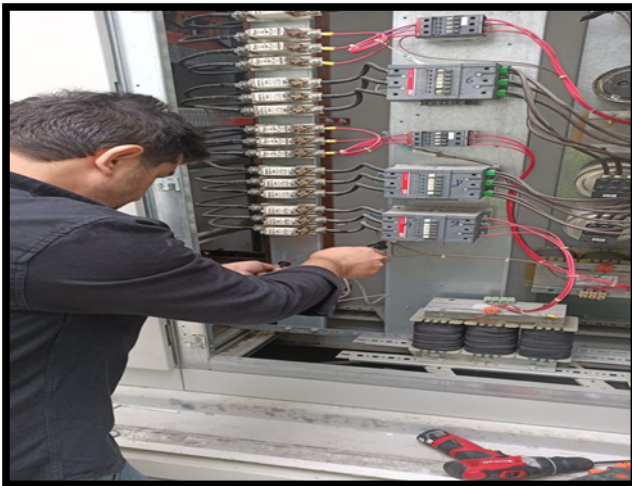
SMS/E-MAİL GÖNDERİM DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	AİDAT TAHAKKUKU	01.09.2021	407	5	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
2	BAKİYE BİLGİLENDİRME	05.09.2021	341	5	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
3	BAKİYE BİLGİLENDİRME	06.09.2021	322	5	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
4	BAKİYE BİLGİLENDİRME	07.09.2021	316	5	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
5	HESAP HAREKETLERİ	10.09.2021	161	3	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
6	BAKİYE BİLGİLENDİRME	20.09.2021	212	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
	BAKİYE BİLGİLENDİRME	28.09.2021	173	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
KONU			YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE VE ÇÖZÜM
AYLIK FAALİYET RAPORUNU WEB SİTESİNE GİRİLMESİ			X		
TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ			X		
TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜM ULAŞTIRILMASI			X		
DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVLENMESİ			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.

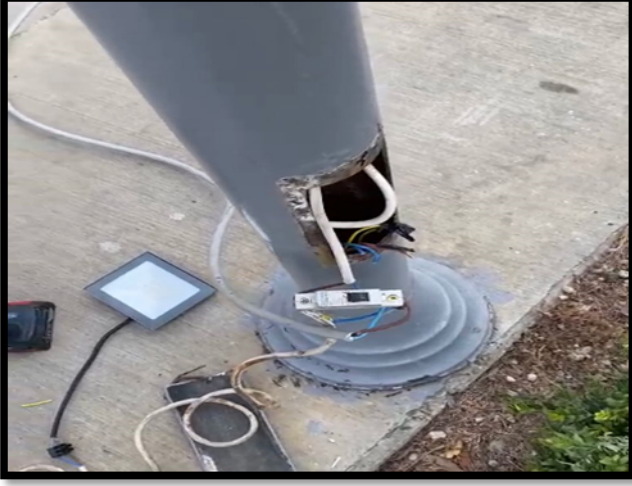
3.TEKNIK & İNŞAİ FAALİYETLER

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/İNŞAİ/TESİSAT	
BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER		08:00-17:00	ELEKTRİK		
3	3			09:00-18:00	MEKANİK		
				12:00-21:00	TEKNİK ŞEF		
				09:00-17:00	STAJYER		
BAKIMI YAPILACAK EKİPMAN ADI		KURUM/KİŞİ		BAKIM PERİYODU		BAKIM YAPILMA DURUMU	
Yürüyen merdiven		Buga Ofis		Her ayın 10-15'i arası yapılmaktadır.		Yapıldı	
Asansör		Buga Ofis		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	

- Gece 03:30 sularında şehir elektriği kesilmiş 5 Saniye içerisinde tekrar enerji gelmiştir. Ancak Enerjinin sadece bağımsız bölümlerde olduğu, ortak alanlarda olmadığı tespit edilmiştir. Trafolar incelenerek arıza tespit edilmiş, gerekli müdahaleler yapılmış, ortak alanlara da enerji verilmiştir.



- E-5 yönünde bulunan dış aydınlatmanın yeraltında kalan zamanla su almaktan çürümüş ve zedelenmiş kablolar yerine yeni kablolar çekilerek arıza giderilmiştir. E-5 G2 tarafındaki aydınlatma direklerinin yeraltı kablo değişim çalışmaları devam etmiş, yeraltı kablosu bağlantısı çam ağaçlarının altından pano içine alınarak su alması engellenmiş ve komple yeraltı kabloları yenilenerek arıza giderilmiştir.



- B ve D Blok Panoramik asansörlerden birer tanesi engelli yönetmeliğine uygun şekle getirebilmesi için Buga Otis Asansör firması ile anlaşılmış, çalışmalara başlanmıştır. Görevlilere gerekli teknik destek sağlanmaktadır.



- Mevsim değişikliği nedeniyle hava kararma ve aydınlanma saatleri farklılık gösterdiğinden dolayı akşam dış aydınlatma başlangıç saati ilk olarak 19:30, daha sonra 19:00 olarak ayarlanmış, sabah kapanma saati ise ilk olarak 06:00 daha sonra ise 06:30 olarak değiştirilmiştir.



- Avm bahçesinde yağmur birikintisi olan bölgenin beton kırımı ve toprak kazımı yapılmış, gider çekilmesi sağlanmıştır. Bina dış çevresinde yağmurdan dolayı şişen zemin için bahçe duvarlarına yeni delikler açılmıştır.



- Teras katında yağmur gideri için karot çalışmaları yapılmış, 8 adet 150'lik gider delim işlemi tamamlanmıştır.



- Yağmur suyu gider hattı çalışmalarının yapılması için Can Asma İskele firmasından asma iskele kiralanmış, iskelenin kurulumu çalışılacak alana yapılmış ve görevlilere refakat edilmiştir.



- Yağmur suyu gider hattı yapılmaya başlanmıştır.



- Zemin katta hizmete sunulacak olan yeni mescit, sağlık ve bebek bakım odasının alçıpan çalışması yapılmış, tavan ve duvar boyaması tamamlanmıştır.



- Zemin katta bulunan sağlık odası ve bebek bakım odasının cam kenarındaki boş alanlar profille desteklenip, kapatılması sağlanmıştır.



- Zemin katta bulunan bebek bakım odasına lavabo, lavabo bataryası ve gider montajı yapılmıştır.



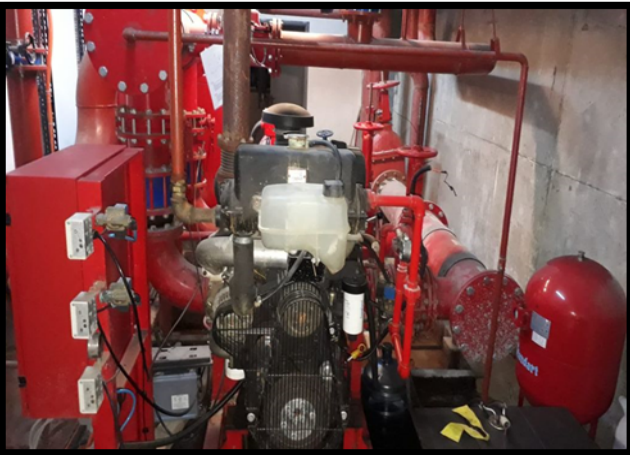
- Dış çevrede ve tüm katlarda bulunan eğilmiş ve vurulmuş olan dubalar düzeltilmiş, değiştirilmesi gereken dubaların yerine yenileri takılmıştır.



- Rüzgarın cam kapılara zarar vermesini önlemek amacıyla 3. katta açık olan bütün cam kapılar klipsiyle bağlanarak kapatılmıştır.



- -2 ve -3. Katta bulunan artezyen dalgıç pompaları, foseptik deposu, yangın pompası ve hidrofor motorlarının rutin kontrolleri teknik ekibimiz tarafından yapılmış, herhangi bir soruna rastlanmamıştır.



- Yangın sistemi bakımı ve arızaların giderilmesi için gelen Emtekno ekibine eşlik edilmiş, yangın sistemi arızalı olanlar değiştirilmiş ve sisteme alınmayanlar sisteme alınarak bakımları yapılmaya devam edilmiştir.



- Jeneratör bakımları yapılmış, yakıt durumları kontrol edilmiştir. Herhangi bir sorun görülmemiştir.



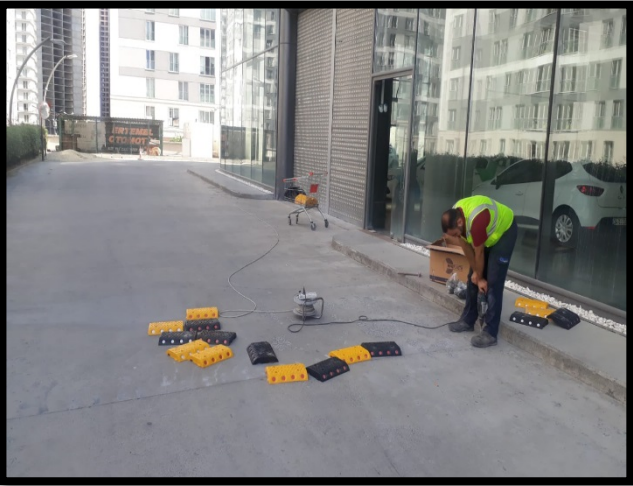
- Çağrı elektrik tarafından trafolar kontrol edilmiş, trafo merkezinde herhangi bir eksiklik ya da soruna rastlanmamıştır.



- Su deposu kontrol edilmiş, kontrol amaçlı takılan kameranın ve duvarların temizliği yapılmıştır.



- Zemin Kat Dış çevre D Bloкта araçların hızlı gitmelerini engellemek için kasis çalışması yapılmıştır.



- Bozulan fiskeye hortumu tamir edilerek suyun düzenli çıkışı sağlanmıştır.



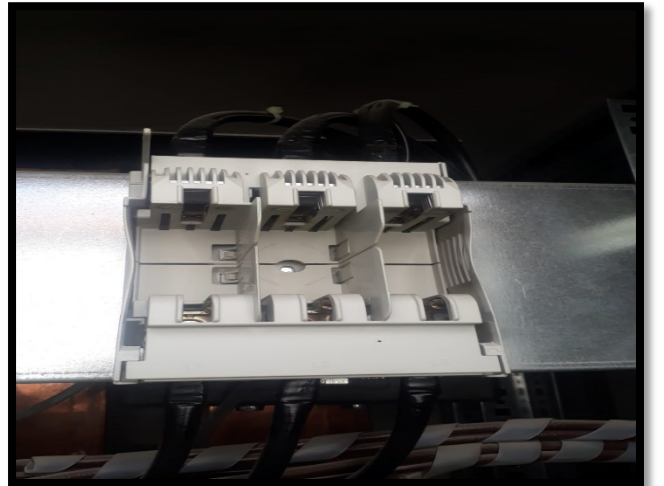
- D-166 No'lu bağımsız bölümün rüzgar nedeniyle kırılan cam kapısı yerine yenisi monte edilmiştir.



- 3. katta bulunan tüm sarkan tavanlar düzeltilmiştir.



- Elektrik tüketiminde reaktif ceza yememek için TR-1 kompanze panosundaki sabit grubu devreden çıkartılmıştır.



- Servis katında havalandırma çalışmasına engel olan pimaş için yeni delikler oluşturulmuştur.



- -2. kat ve zemin katta bulunan yangın söndürme hortum vanalarından sızan su kaçağı sorunu giderilmiştir.



- Yağmur giderinden su alan bölümlere dyson silikonla izolasyon yapılmış, bölümlerin su alması engellenmiştir.



- AVM genelinde tüm katlarda bulunan aydınlatma arızaları giderilmiştir.



- Tuvaletler günlük olarak kontrol edilmekte, eksikler ve arızalar tespit edilerek giderilmektedir.
- TV yayını ile ilgili teknik destek isteyen bağımsız bölüm sahipleri bilgilendirilmektedir.
- Yangın dedektörleri ile ilgili teknik destek isteyen bağımsız bölüm sahipleri bilgilendirilmektedir.
- Dış çevre aydınlatma direkleri kontrol edilmekte, atan sigortalar kaldırılmaktadır.
- AVM geneli kullanım suyu için tanker ile su tedarigi 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		DÜZENLİ OLARAK HER GÜN YAPILMAKTADIR	X		
BARİYER SİSTEMİ		X				
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)		X				
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)		X				
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI	X		DÜZENLİ OLARAK HER GÜN YAPILMAKTADIR	X		
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI	X		DÜZENLİ OLARAK HER GÜN YAPILMAKTADIR	X		
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ		X				
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ	X		SADECE AKŞAM 9 DAN SONRA ARAÇLA VEYA YAYA OLARAK KARTLI-KONTROLLÜ GEÇİŞ SİSTEMİ SAĞLANMAKTADIR.	X		
DÂHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	X		DÜZENLİ OLARAK HER GÜN YAPILMAKTADIR	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.
- AVM içerisine giriş yapan esnaf ve müşterilere mobolarda görevli danışman personeller tarafından ateş ölçümü yapılmaktadır.



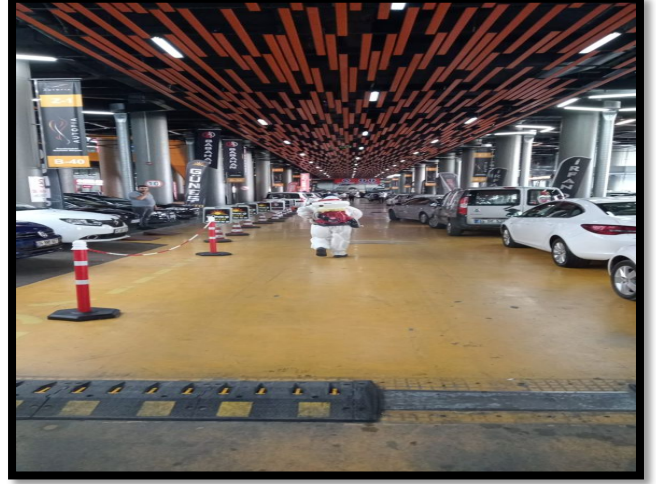
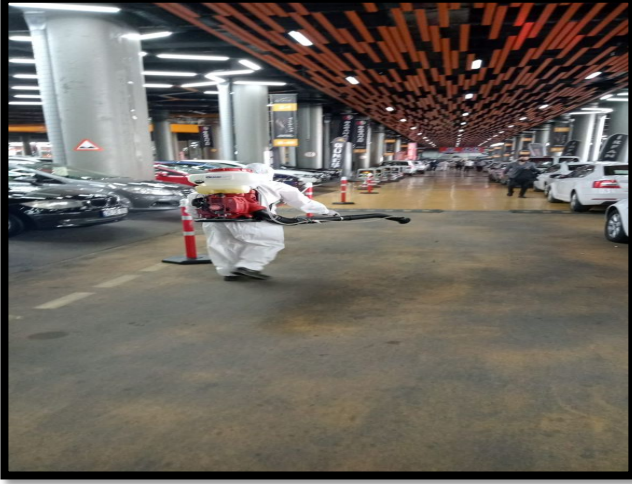
5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

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

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 fastfood 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 yapılmaktadır.

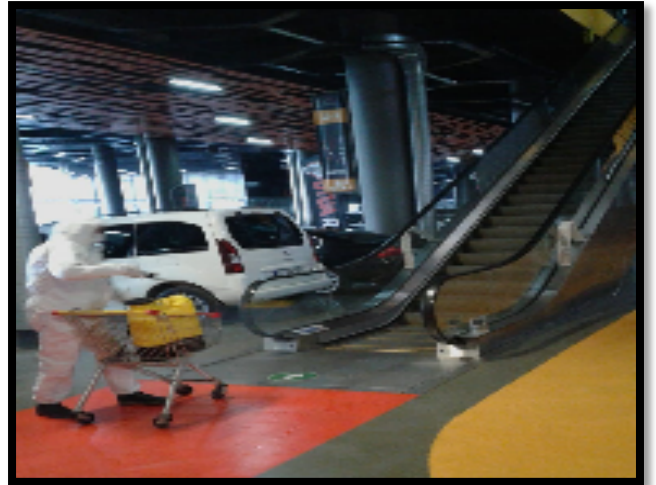
- Dezenfekte kimyasalları ile tüm katlar dezenfekte edilmektedir.



- Katlarda bulunan tüm tuvaletler günlük olarak dezenfekte edilmektedir.



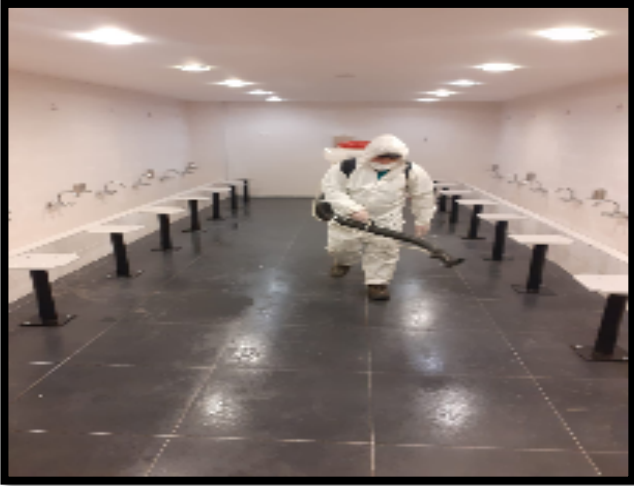
- Yürüyen merdivenlerin dezenfektasyonu yapılmaktadır.



- AVM Genelinde bulunan tüm Asansörlerin dezenfeksiyonu yapılmaktadır.



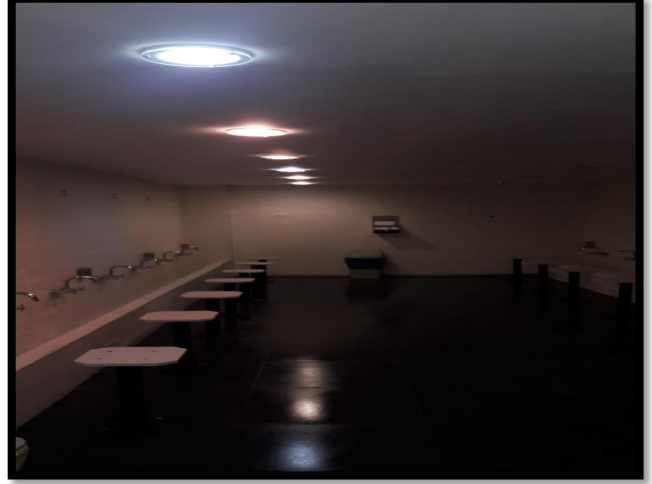
- Mescitlerin ve abdesthanelerin dezenfeksiyonu yapılmaktadır.



- Giriş kapılarında bulunan tüm moboların dezenfeksiyonu yapılmaktadır.



- Mescitlerin ve abdesthanelerin temizliği yapılmaktadır.



- Yürüyen merdivenlerin temizliği yapılmaktadır.



- Asansörlerin iç ve dış yüzeyleri temizliği yapılmaktadır.



- 2 ve -3 otopark katlarında muntaka temizliği yapılmaktadır.



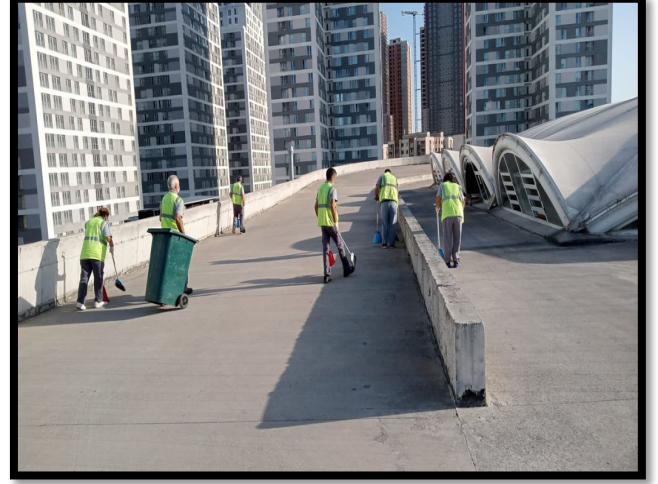
- Yangın tahliye merdivenlerinin yıkaması yapılmaktadır.



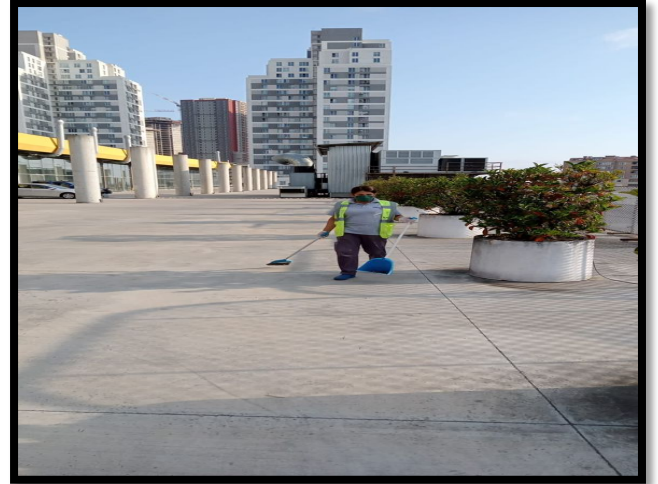
- Katlarda bulunan tüm tuvaletlerin temizliği yapılmaktadır.



- 4. kat genel mntıka temizliği yapılmaktadır.



- Fastfood katı genel mntıka temizliği yapılmaktadır.



- Fastfood katı iç ve dış cephe cam temizliği yapılmaktadır.



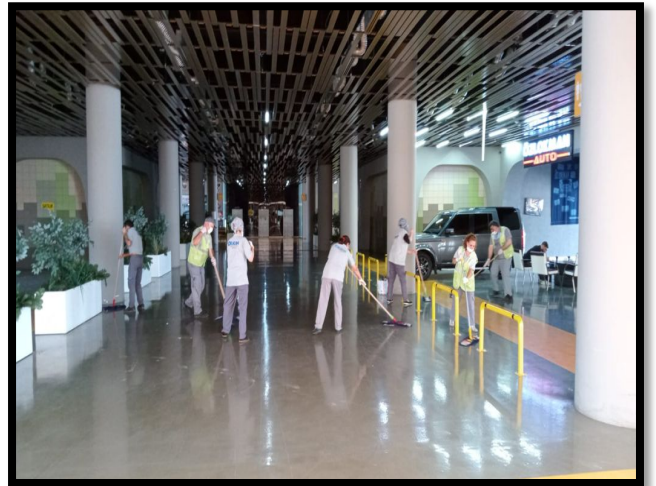
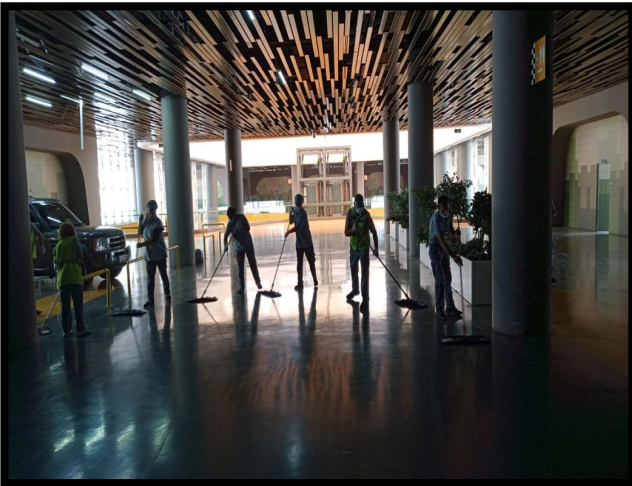
- Servis katı ortak alan cam temizliği yapılmaktadır.



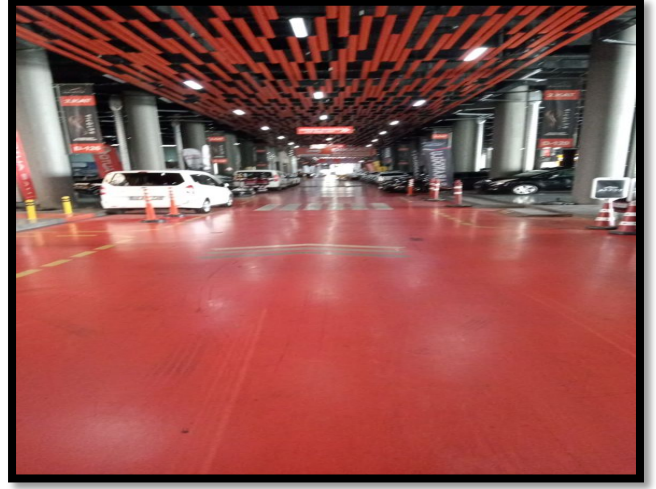
- Güven 1 ana giriş kapısı dış cephe panel temizliği yapılmaktadır.



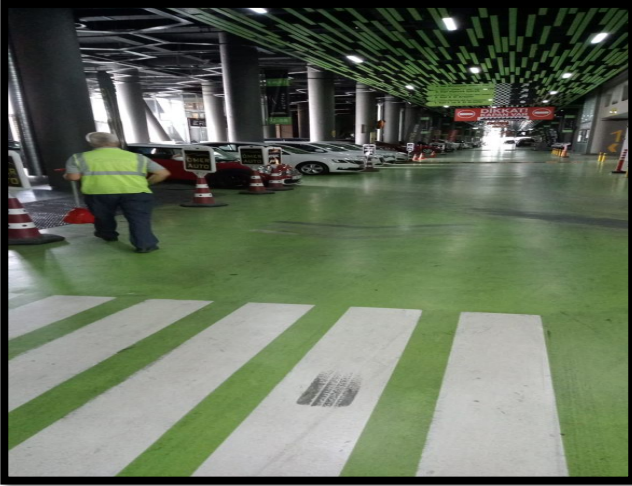
- 3. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmaktadır.



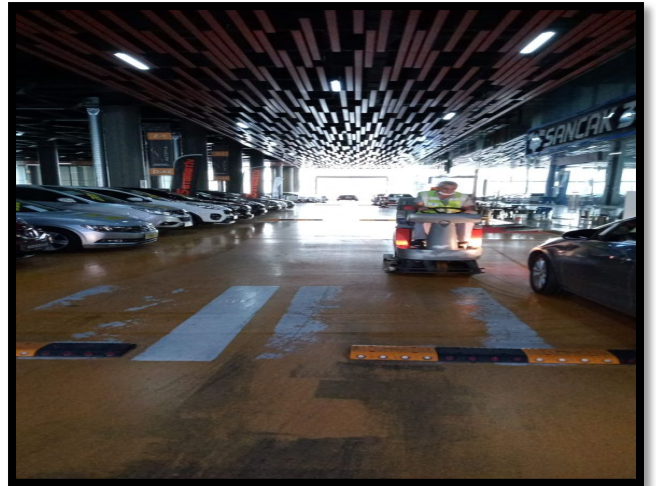
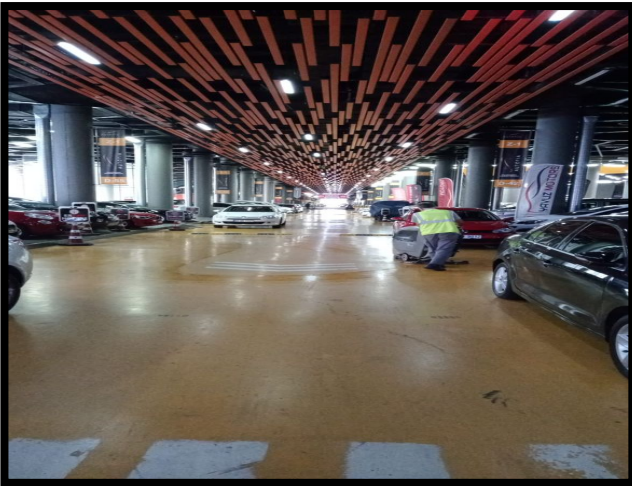
- 2. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmaktadır.



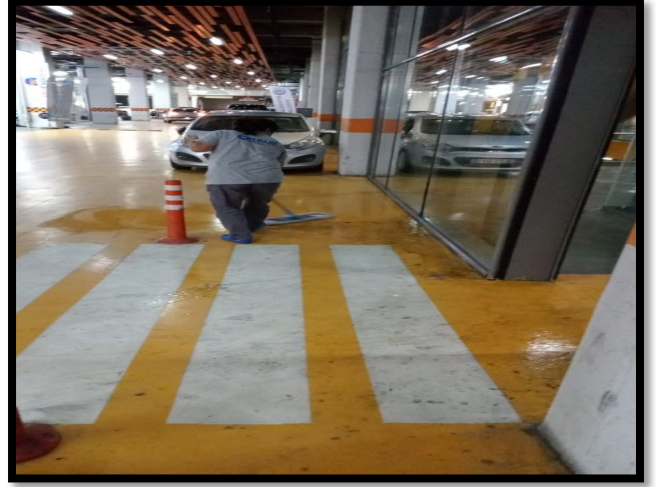
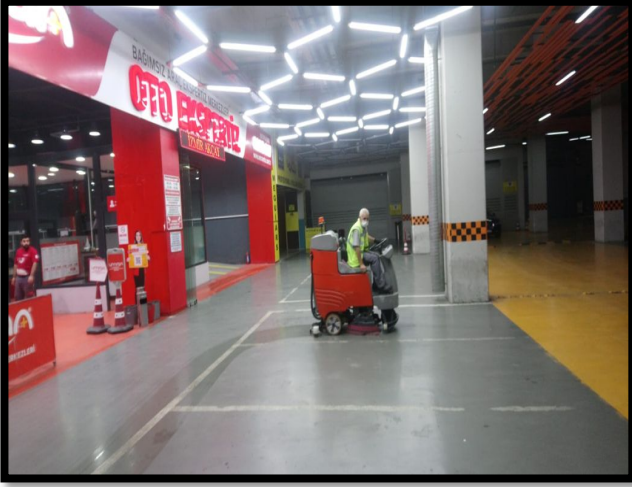
- 1. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmaktadır.



- 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 M ²		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		
60	11,80 TL	708,00 TL	X				
HİZMET KONUSU		YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE		
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI		X					
YEŞİL ALANLARIN YABANI 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 budaması yapılmaktadır.



- Avm bahçesinde bulunan ağaç ve çimlerin sulaması yapılmaktadır.



- Peyzaj bitkilerin budaması yapılmaktadır.



- Fastfood katında bulunan saksı bitkiler budanmakta ve sulama yapılmaktadır.



- Bitkilerin üstlerinde biriken çöpler temizlenmektedir.



- Peyzaj bitkilerin ve çimlerin diplerinde yeşeren yabancı otlar temizlenmektedir.

