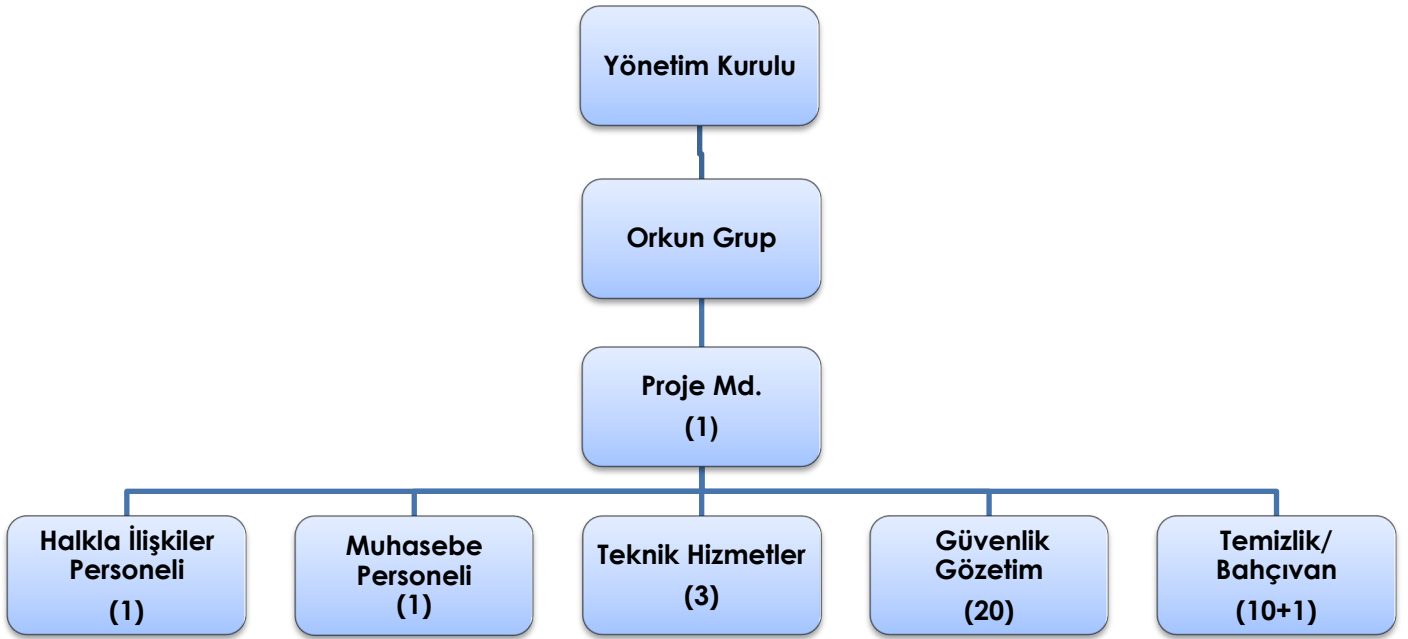


| | |
|----------------------|---|
| PROJE ADI | AUTOPIA ANA YAPI YÖNETİMİ |
| KONU VE TARİH | 2021 YILI ARALIK AYI FAALİYET RAPORU |

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 | 217 | 42 | 176 | 8% | 0% |
| Kiracı Bağımsız Bölüm | 325 | 324 | 0 | 60% | 0% |
| TOPLAM | 542 | 366 | 176 | 68% | 32% |

2.İDARİ FAALİYETLER**SMS/E-MAİL GÖNDERİM DURUMU**

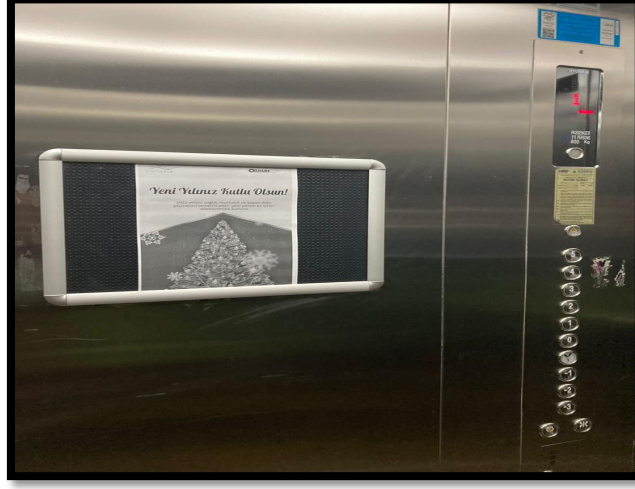
| S.NO | DUYURU KONUSU | TARİH | ULAŞAN | ULAŞMAYAN | ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM |
|------|--------------------------|------------|--------|-----------|-----------------------------|
| 1 | AİDAT TAHAKKUKU | 01.12.2021 | 408 | 5 | GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR. |
| 2 | BAKİYE BİLGİLENDİRME | 05.12.2021 | 324 | 4 | GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR. |
| 3 | HESAP EKSTRESİ | 09.12.2021 | 274 | 4 | GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR. |
| 4 | BORÇ BİLGİLENDİRME UYARI | 09.12.2021 | 274 | 4 | GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR. |
| 5 | AİDAT HATIRLATMA | 15.12.2021 | 214 | 4 | GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR. |
| 6 | AİDAT HATIRLATMA | 20.12.2021 | 189 | 4 | GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR. |
| 7 | AİDAT HATIRLATMA | 24.12.2021 | 176 | 4 | GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR. |
| 8 | AİDAT HATIRLATMA | 28.12.2021 | 134 | 4 | GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR. |
| 9 | YENİ YIL KUTLAMA | 31.12.2021 | 479 | 8 | GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR. |

| S.NO | DUYURU KONUSU | ASILMA TARİHİ | KALD. TARİHİ |
|------|------------------|---------------|--------------|
| 1 | YENİ YIL KUTLAMA | 29.12.2021 | 04.01.2022 |
| 2 | | | |

| 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 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.

- Yeni yıl kutlama afişleri panolara asılmıştır.



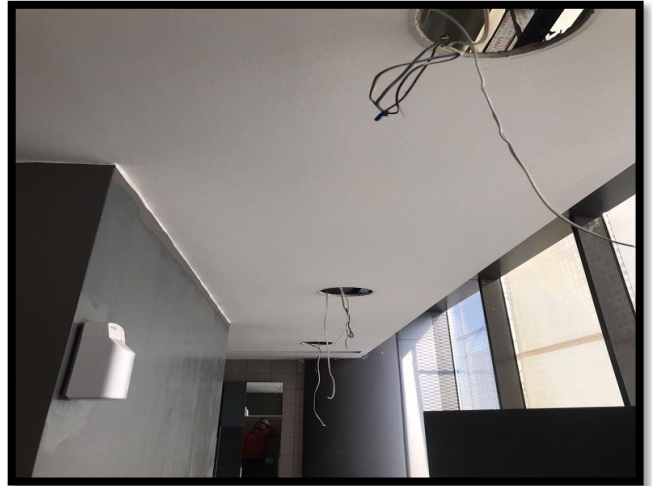
3.TEKNIK & İNŞAİ FAALİYETLER

| 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 | | |
| Trafo İşletme Sorumluluğu | | | Çağrı Elektrik | Her ayın 25-30 u arası yapılmaktadır. | Yapıldı | | |

- Avm genelindeki tüm kadın ve erkek tuvaletlerin tadilatına devam edilmiş, fayanslama çalışmaları yapılmıştır. Fayanslanan ve derzlenen duvarların açıkta kalan kısımları boyanarak yenilenmiştir.



- Fayanslama ve boyama çalışması tamamlanan kadın ve erkek tuvaletlerinin tadilat nedeniyle sökülen prizleri ve aydınlatmaları tekrar yerine takılmıştır. Lavabo altından sarkan kablolar klipslenerek sabitlenmiştir. Son olarak tuvaletlere yeni sabunluk ve peçeteliklerin montajı yapılarak çalışma tamamlanmıştır.



- Otopark girişinin duvar ve tavan boya çalışması yapılmıştır.



- Şiddetli fırtına nedeniyle zarar gören ve kırılan camların ve cam kapıların ölçümünü almak için gelen Hasmatik ekibine refakat edilmiştir.



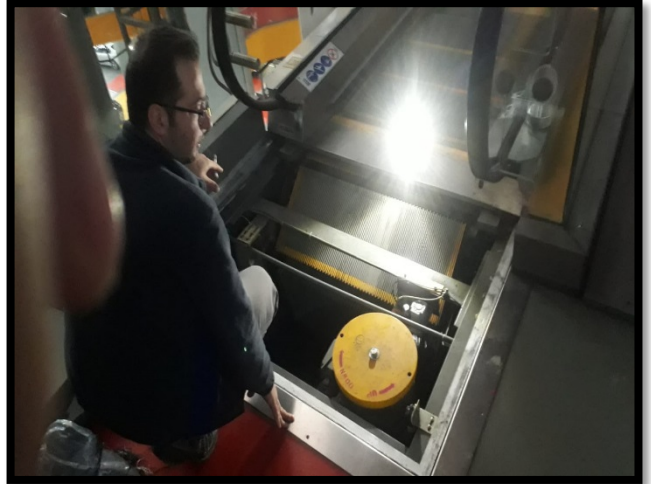
- Şiddetli fırtınadan dolayı düşen dış cephe kompozitlerin montajı yapılmıştır.



- Şiddetli fırtınanın tahrip ettiği, kırılmış ve yerinden çıkmış olan fastfood havalandırma camlarına herhangi bir olumsuzluk yaşanmaması için halatla alınan geçici önlem yerine profil çalışması yapılmıştır. Profiller sökülmüş ,alt kanatlar kesilmiş ve vidalanarak montajı yapılmıştır. Ana iskeleti hazır hale gelen havalandırma camlarına sac yapılarak çalışma tamamlanmıştır.



- Otis tarafından yürüyen merdiven ve asansörlerin aylık bakımları yapılmış, eski yağdanlıklar yenileri ile değiştirilmiştir. Asansörlere; akü, ups, kararsız tip swich, yürüyen merdivenlere; pano stop, cam sigorta ve faz koruma malzemelerinin montajı yapılmıştır.



- Şiddetli fırtına nedeniyle kırılan cam kapıların yerine geçici olarak yapılan sac kapılar boyanmış, kapıların yerlerine montajı yapılmıştır.



- Şiddetli fırtına nedeniyle zarar gören ve yırtılan brandaların tadilatı yapılmıştır.



- Şiddetli fırtına nedeniyle zarar gören ve yıkılan çitler arkadan desteklenerek düzeltilmiş, düşen meçler kaldırılmıştır.



- GENSA Mühendislik tarafından jeneratörlerin rutin kontrolleri yapılmış, herhangi bir olumsuzluğa rastlanmamıştır.



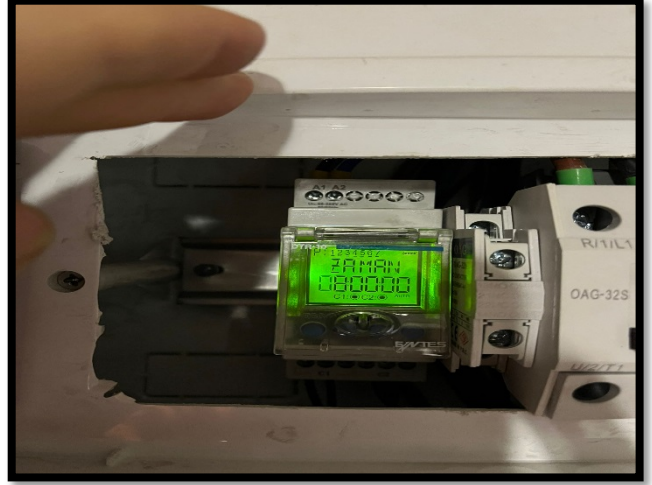
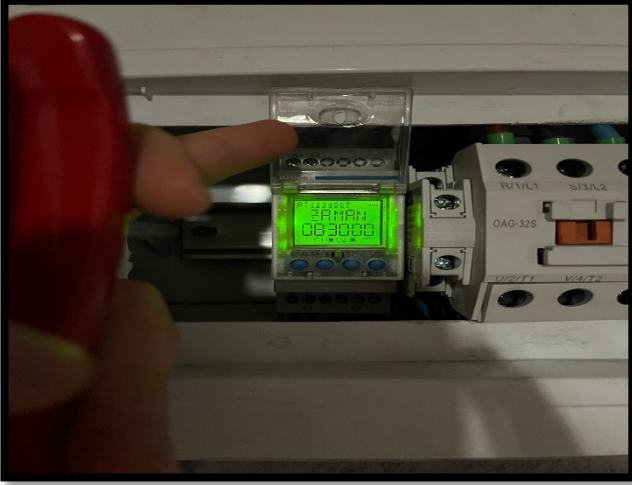
- Çağrı Elektrik tarafından kompanze panonun kontrolü yapılmış, herhangi bir soruna rastlanmamıştır.



- Avm genelinde su alan bölgeler tespit edilmiş, enjeksiyon yapılarak bölgelerin su alması engellenmiştir.



- Kış mevsimi nedeniyle zaman saatleri ayarlaması, fanların kapatılması ve ayarlaması yapılmıştır. Yemek katı aydınlatmaları zaman saati temizlik personellerinin sabah karanlık olduğu ve temizlik yapmakta zorlandıkları için açılış 08:30' dan 08:00'e alınmıştır.



- -2 ve -3. katta bulunan artezyen kuyu pompaları, foseptik deposu, yangın pompası ve hidrofor pompaları rutin kontrolleri yapılmış ve herhangi bir soruna rastlanmamıştır. -2. katta bulunan dalgıç pompasının ağzının pislikle sarı olduğu görülmüş, temizlenerek tekrar çalıştırılmıştır.



- D-91 No'lu bağımsız bölümün üstünde bulunan şafttaki pimaşın birbirinden ayrıldığı tespit edilmiş, müdahale edilerek su sızıntısının olması engellenmiştir.



- Otomasyon ve kamera sistemlerine arıza tespiti için gelen ekibe refakat edilmiştir.



- Arızalı aydınlatmaların giderilmesi için alınan ledlerin lehimleme işlemi yapılmıştır.



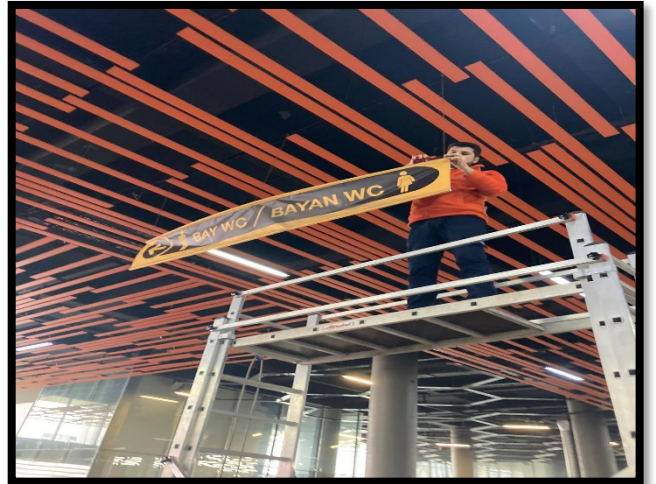
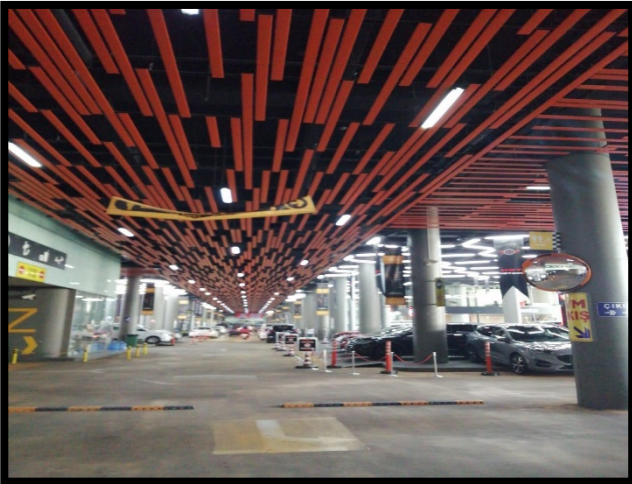
- Avm genelinde vuruk ve yamulmuş olan tüm dubalar düzeltilmiş, çok zarar görenlerin yerine yenileri takılmıştır.



- 3. katta bulunan otomatik kapının çıkan rayı tekrar yerine takılarak çalışır duruma getirilmiştir.



- Düşen ya da yamulan tüm brandalar düzeltilmiştir.



- Yerinden çıktığı tespit edilen tavan çıtaları tekrar yerine takılmıştır.



- Avm içine farelerin girmesini engellemek için avm dışına fare zehiriyle ilaçlama yapılmıştır.



- Kar yağma olasılığına karşı önlem almak amacıyla tuz alımı yapılmıştır.



- Tuvaletler 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 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.

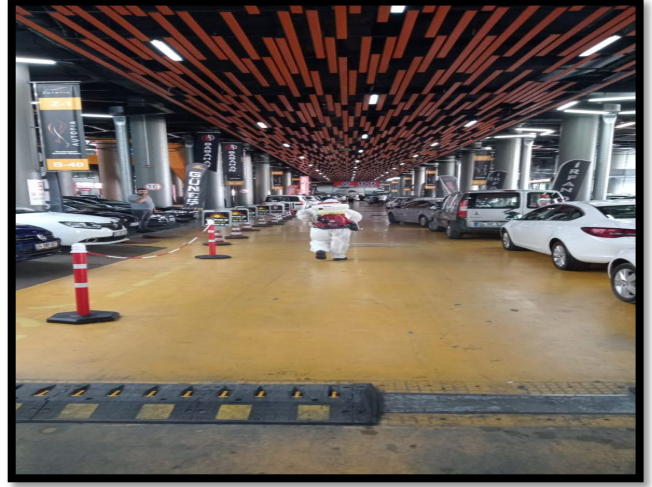
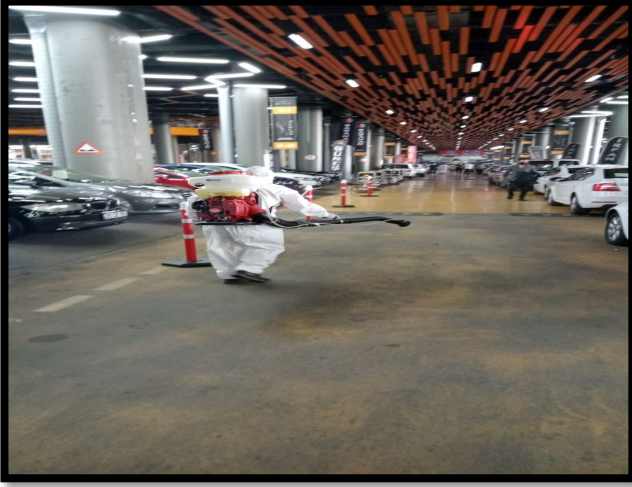


5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

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

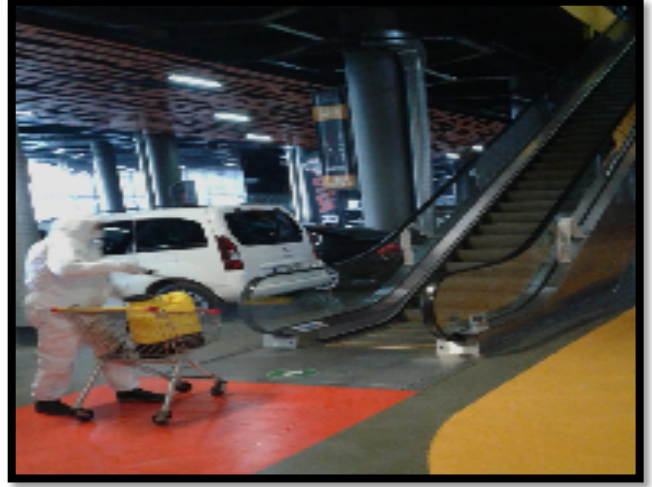
- Her gün saat 08:00 ve 17:00'de AVM genelinde çöpler toplanmaktadır.
- Her gün saat 08:00'da ofis katı ve odaların temizliği yapılmaktadır.
- 3. Kat fastfood katı tuvaletlerin temizliği yapılmakta ve kontrol edilmektedir.
- Haftada bir gün temizlik depoları temizlenip, düzenlenmektedir.
- C Blok otomat 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.



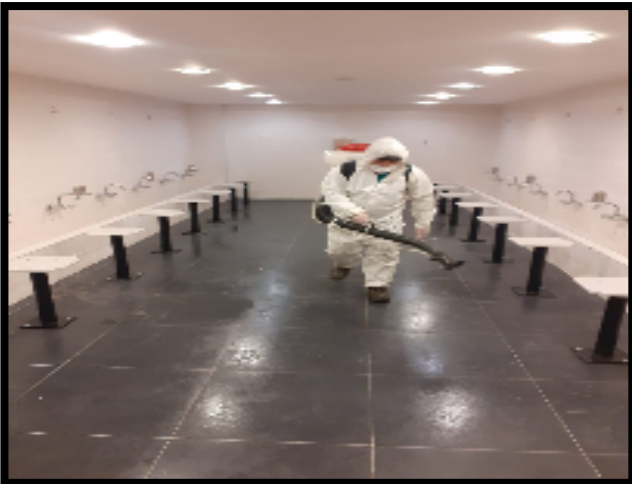
- Yürüyen merdivenlerin dezenfeksiyonu yapılmıştır.



- AVM Genelinde bulunan tüm asansörlerin dezenfeksiyonu yapılmıştır.



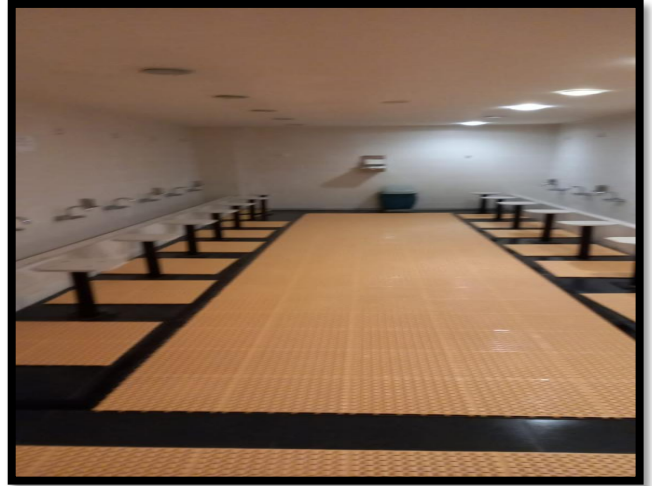
- Mescitlerin ve abdesthanelerin dezenfeksiyonu yapılmıştır.



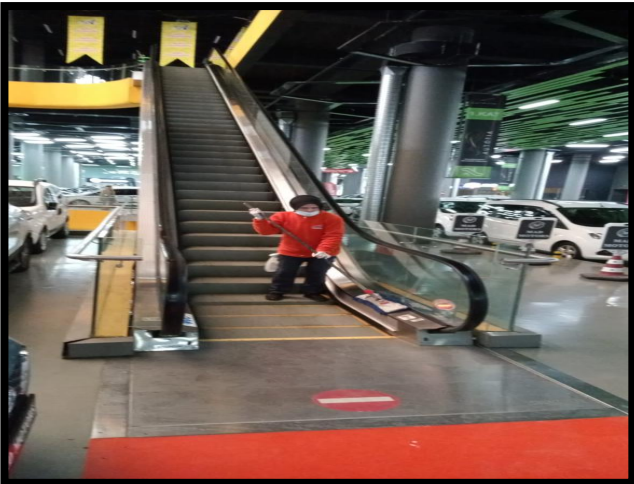
- Giriş kapılarında bulunan tüm moboların dezenfeksiyonu yapılmıştır.



- Mescitlerin ve abdesthanelerin temizliği yapılmıştır.



- Yürüyen merdivenlerin ve kenarlıkların temizliği yapılmıştır.



- Asansörlerin iç ve dış yüzeyleri temizliği yapılmıştır.



- Katlarda bulunan tüm tuvaletlerin temizliği yapılmıştır.



- Yangın çıkış merdivenlerinin temizliği yapılmıştır.



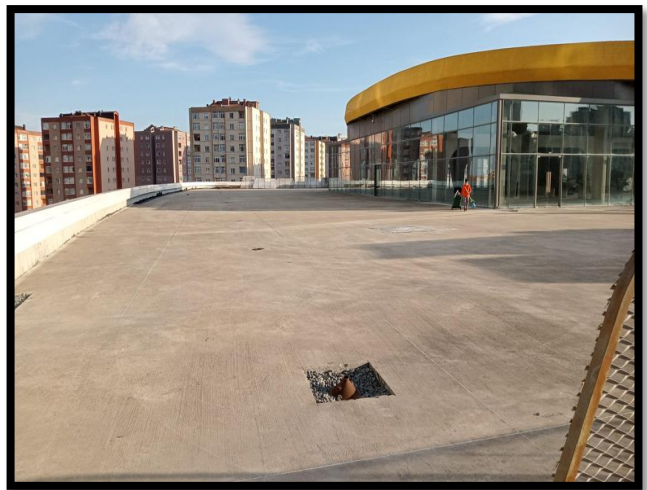
- Avm genelindeki tüm yangın dolapları, yön tabelaları ve uyarı levhalarının temizliği yapılmıştır.



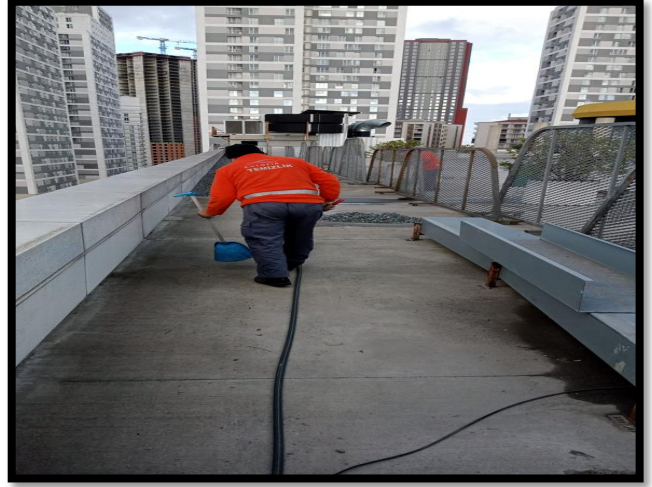
- Dış cephe genel mntıka temizliği yapılmıştır.



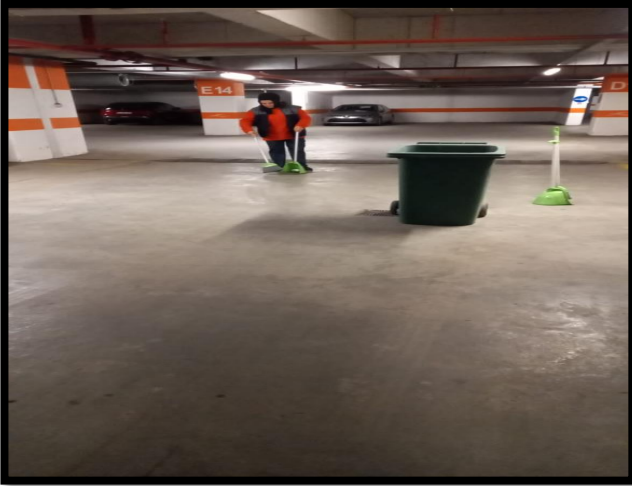
- 4.kat genel mntıka temizliği yapılmıştır.



- Fastfood katı genel mıntıka temizliği yapılmıştır.



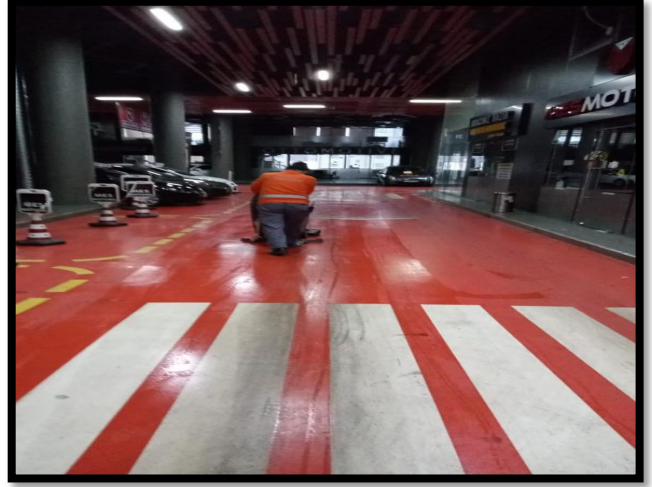
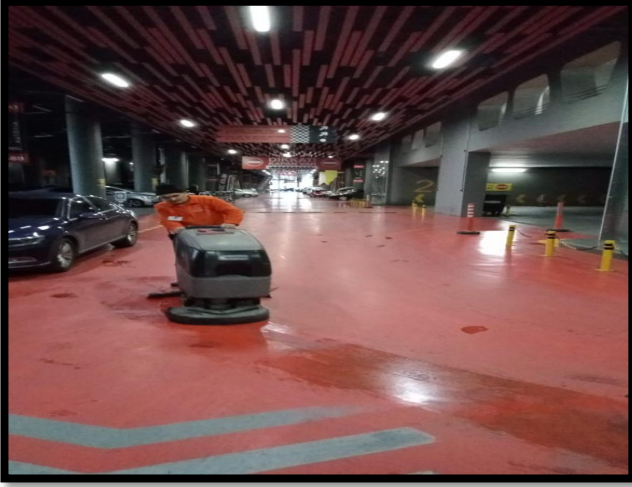
- -2 ve -3. kat otoparkların genel mıntıka temizliği yapılmıştır.



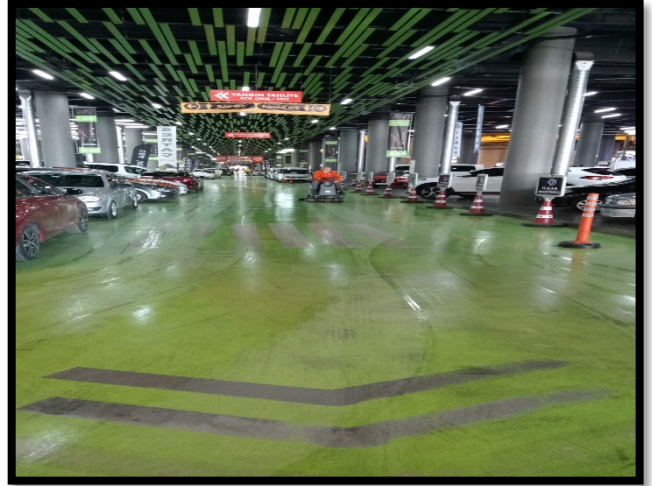
- 3. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.



- 2. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.



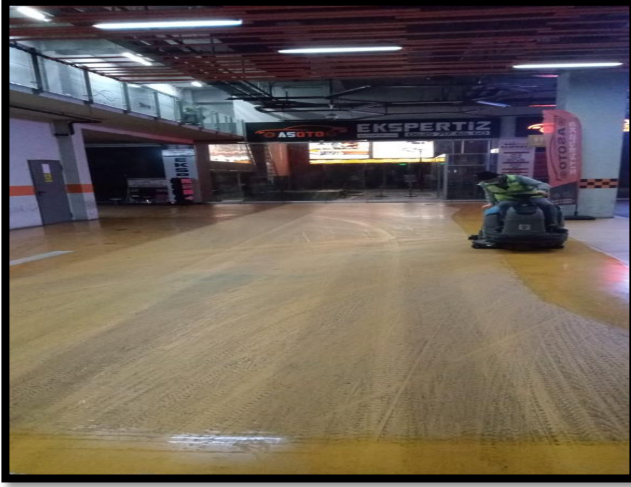
- 1. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.



- Avm girişleri, zemin kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.



- Servis katı yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.



6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

| HİZMET SATIN ALARAK | | | PERSONEL ÇALIŞTIRARAK | | | PERSONEL SAYISI | | |
|---|----------------|------------------------|-----------------------|--------------|---------------------------|--------------------------|--------------|--|
| | | | X | | | BÜTÇELENEEN | 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 | | | |
| 40 | 11,80 TL | 472,00 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 | | | | | |

- AVM genelinde bulunan çimler biçilmiştir.



- Bitkilerin üstlerinde biriken çöpler temizlenmiştir.



- Peyzaj bitkilerin ve çimlerin diplerinde yeşeren yabancı otlar temizlenmiştir.

