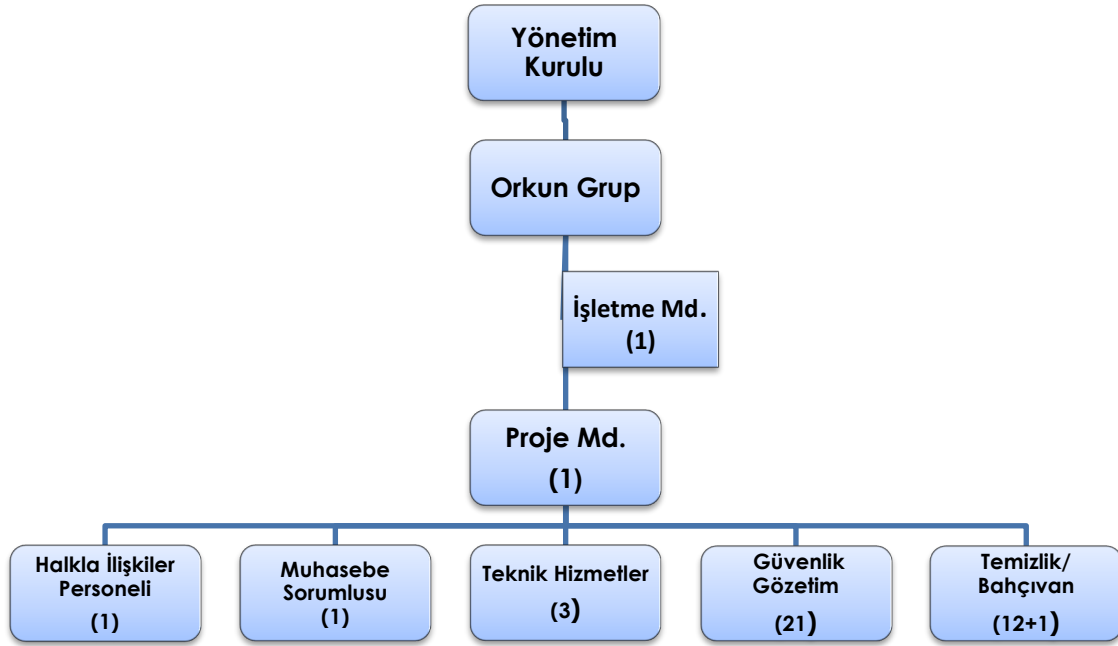


PROJE ADI	AUTOPIA ANA YAPI YÖNETİMİ
KONU VE TARİH	2022 YILI OCAK AYI FAALİYET RAPORU

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	233	45	188	8%	0%
Kiracı Bağımsız Bölüm	309	309	0	57%	0%
TOPLAM	542	354	188	65%	35%

2.İDARİ FAALİYETLER

SMS/E-MAIL GÖNDERİM DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	AİDAT TAHAKKUKU	01.01.2022	407	5	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
2	BAKİYE BİLGİLENDİRME	05.01.2022	312	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
3	BAKİYE BİLGİLENDİRME	07.01.2022	294	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
4	BAKİYE BİLGİLENDİRME	10.01.2022	257	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
5	AİDAT HATIRLATMA	12.01.2022	224	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
6	AİDAT HATIRLATMA	17.01.2022	201	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
7	AİDAT HATIRLATMA	21.01.2022	186	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
8	AİDAT HATIRLATMA	31.01.2022	138	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
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.
- Yoğun kar yağışı nedeniyle AVM'nin kapanan yollarının açılması için kepçe ve bobcat kiralananmıştır.



- AVM girişlerinde kar ve buzlanmayı önlemek için tuz alımı yapılmıştır.



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		

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



- AVM genelinde tüm rampa iniş-çıkış duvarları ve tavanları boyanmıştır.



- Yoğun kar ve buzlanmanın herhangi bir tehlike oluşturmaması, yaya ve araçların giriş-çıkışlarında sorun yaşamamaları için AVM girişlerine tuzlama çalışmaları yapılmıştır.



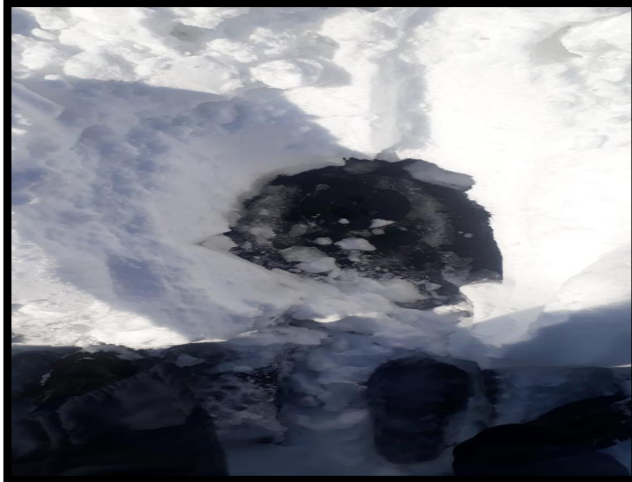
- A bahçesinde biriken, yaya ve araç hareketini engelleyen kar, kepçe kiralananarak temizlenmiş, kepçenin yetersiz kaldığı bölgeler için ise bobcat kiralanmış, yolların açılması sağlanmıştır. 3. katta karın yoğun olduğu bölgeler ve dükkan önleri de kiralanan bobcat yardımıyla açılmıştır.



- Kar ağırlığına dayanamayıp çöken brandaların tadilatı Çebi Reklam tarafından yapılmıştır.



- Yağmur suyu giderleri kontrol edilmiş, kar nedeniyle tıkanan giderler ve kanallar temizlenerek açılmıştır.



- Yoğun kar yağışı ve şiddetli soğuk nedeniyle su depo motorunun termiğinin atmış olduğu, bundan dolayı suyun bitmek üzere olduğu farkedilmiş, müdahale edilerek depoya su verilmesi sağlanmıştır.



- 2. kat D Bloкта gider hattının tıkanmış olduğu tespit edilmiş, dükkan pimaşlarını besleyen hata temizlenmesi için yangın hattından tesisat çekilerek su verilmiştir. Pimaşlar sökülerek içinde biriken pislikler temizlenmiş, tekrar montajı yapılarak su verilmiş, hat tamamen temizlenmiştir.



- AVM dış aydınlatmaları açılış 18:05, kapanış ise ilk olarak 07:55, sonra 07:00 olarak ayarlanmıştır. AVM dış şerit led ve Autopia tabelaları aydınlatma kapanış saatleri 01:00 olarak güncellenmiştir.



- Dış cephede bulunan havalandırmaya 2 adet menfez montajı yapılmış, açıkta kalan kısımların zarar görmemesi için tuğla ile örülmüştür. Sıvası yapılarak çalışma tamamlanmıştır.



- Dış cephede su kaçağı olduğu tespit edilmiş, kaçağın olduğu bölge kazılarak arıza giderilmiştir. Bölge tekrar kapatılmıştır.



- A-20 No'lu bağımsız bölümün üstünde bulunan basınç düşürücünün patladığı, biriken suyun çatlaklardan aktığı tespit edilmiş, arızalı basınç düşürücü değiştirilerek sorun giderilmiştir.



- Gensa Jeneratör tarafından jeneratörlerin periyodik kontrolleri yapılmış, manuel olarak çalıştırıldıktan sonra tekrar otomatik konuma getirilmiştir.



- Jeneratör 2 ve 4'ün aküleri sökülmüş, egzoz borularında kaynak yapılmayan bölgelere kaynak yapılmıştır. Test yapılarak onarım tamamlanmıştır.



- Jeneratör bölgesi pano yanı temizlenmiş, çöp girmemesi için sacla kapatılmıştır.



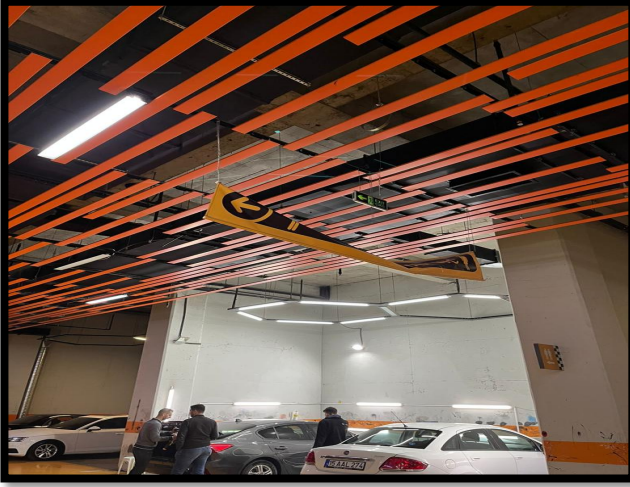
- 2 ve -3. Katta bulunan foseptik deposu, hidrofor pompaları, yangın pompası, artezyen dalgıç pompaları kontrol edilmiş, herhangi bir soruna rastlanmamıştır.



- Otis tarafından asansörlerin aylık rutin kontrolleri yapılmıştır.



- Yerinden çıkan, düşen, yamulan tabelalar düzeltilmiştir.



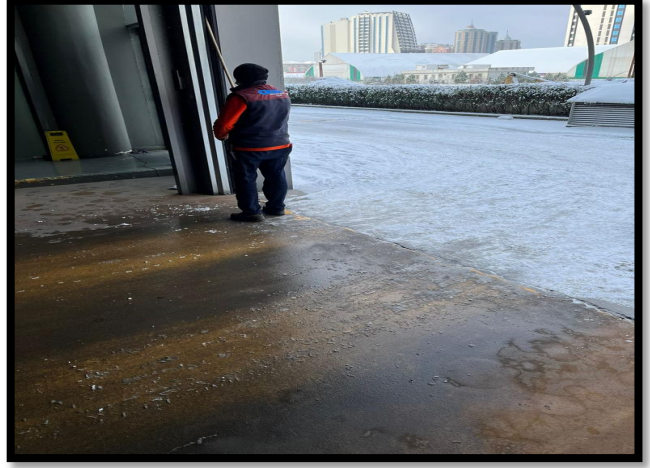
- Çebi Reklam tarafından uyarı tabelaları asılmıştır.



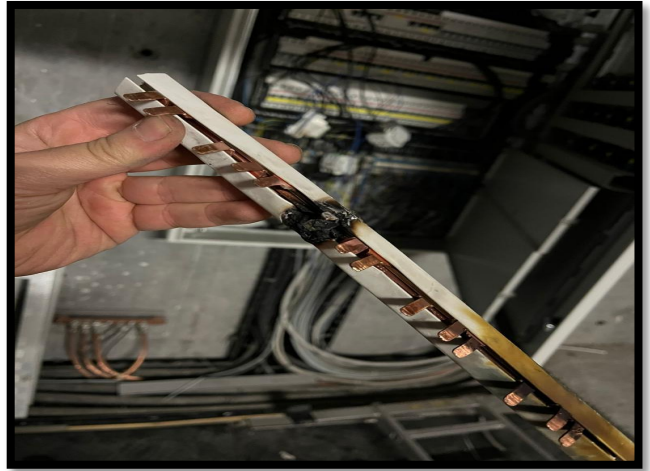
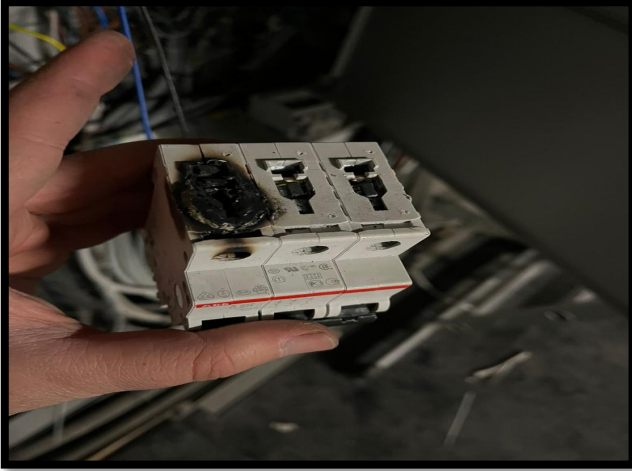
- Güven 2 bölgesinin kırılmış kapı rayı sağlamlaştırılmıştır.



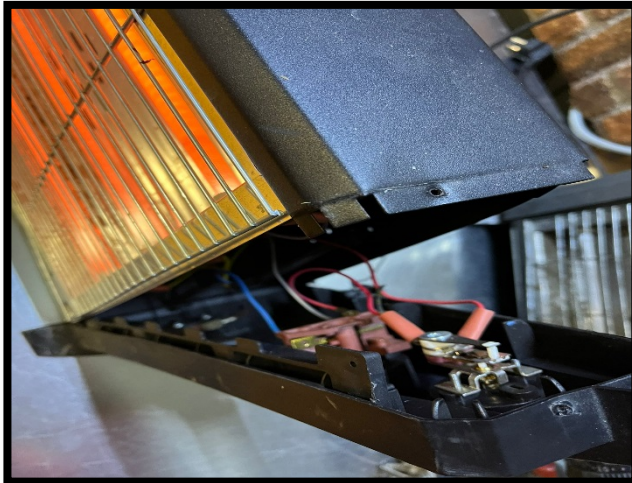
- 3. katın arızalanan otomatik kapısı ve zemin katın arızalanan sarmal kapısı tamir edilerek tekrar çalışır duruma getirilmiştir.



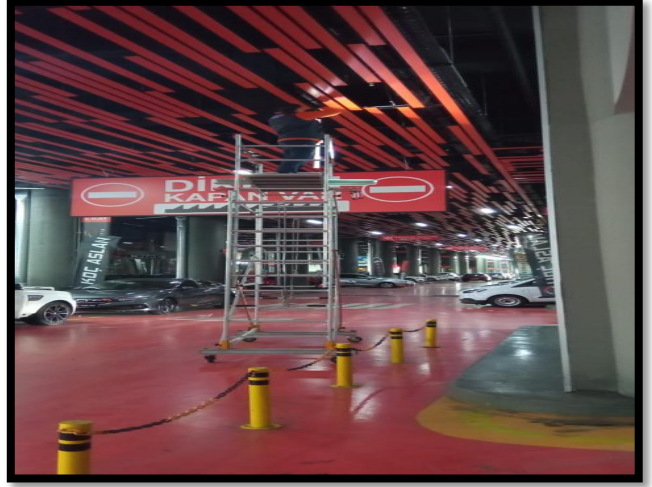
- Yönetim ofisine giden 40 m kablo komple değiştirilmiş, patlayan sigortalar yenilenecek arıza giderilmiştir.



- Güven 2 noktasının arızalanan elektrik sobası tamir edilerek tekrar çalışır duruma getirilmiştir.



- AVM genelindeki (katlar, rampa giriş-çıkış) aydınlatma arızaları giderilmiştir.



- 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 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 21:00'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;
 - Hizmet esnasında davranış şekilleri,
 - Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
 - Telefon ile konuşma kuralları,
 - Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
 - Kılık, kıyafet, teçhizat,
 - Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım
 - 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 içersine giriş yapan esnaf ve müşterilere mobolarda görevli danışman personeller tarafından ateş ölçümü yapılmaktadır.



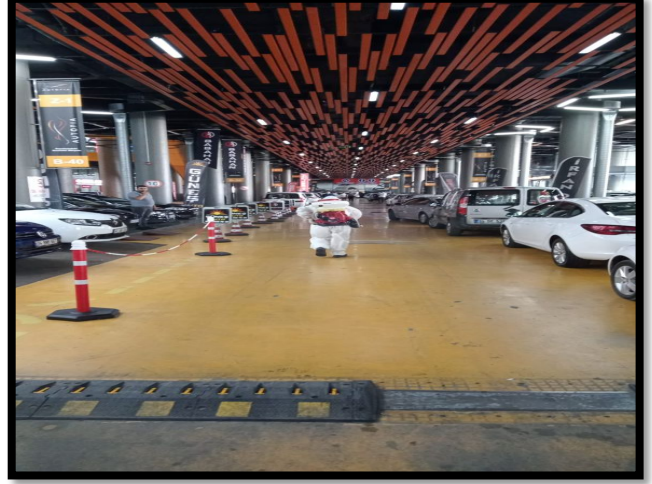
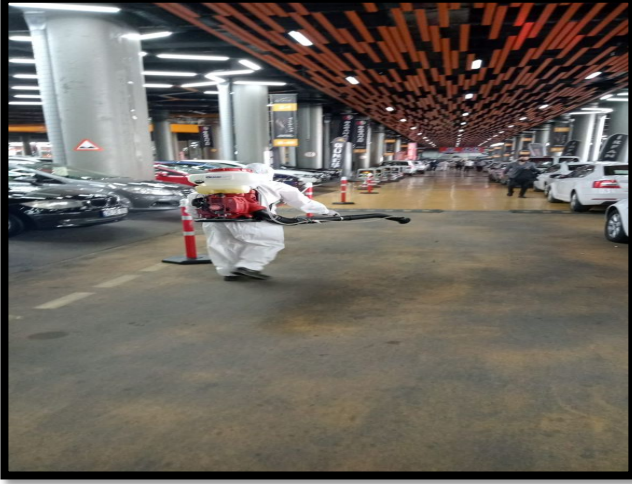
5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

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

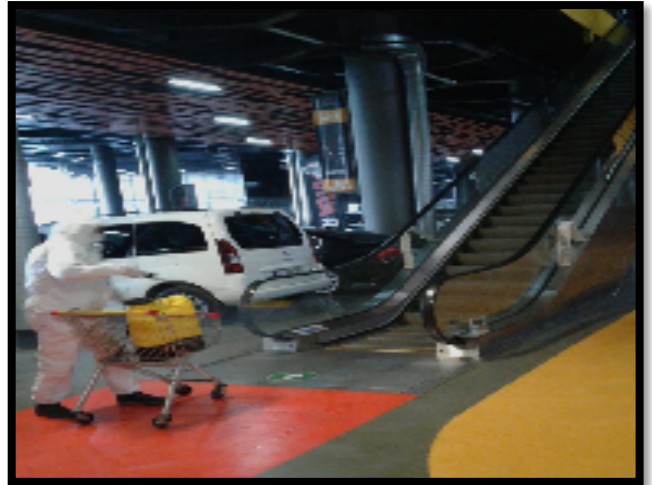
- Dezenfekte kimyasalları ile tüm katlar dezenfekte edilmektedir.



- Katlarda bulunan tüm tuvaletler günlük olarak dezenfekte edilmektedir.



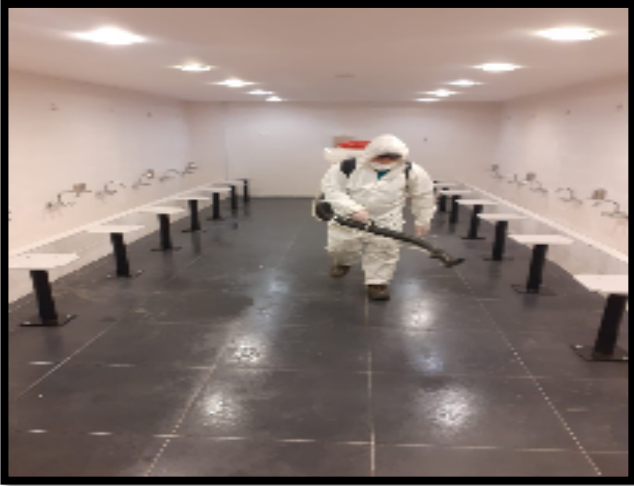
- Yürüyen merdivenlerin dezenfektasyonu yapılmaktadır.



- AVM Genelinde bulunan tüm asansörlerin dezenfeksiyonu yapılmaktadır.



- Mescitlerin ve abdesthanelerin dezenfeksiyonu yapılmaktadır.



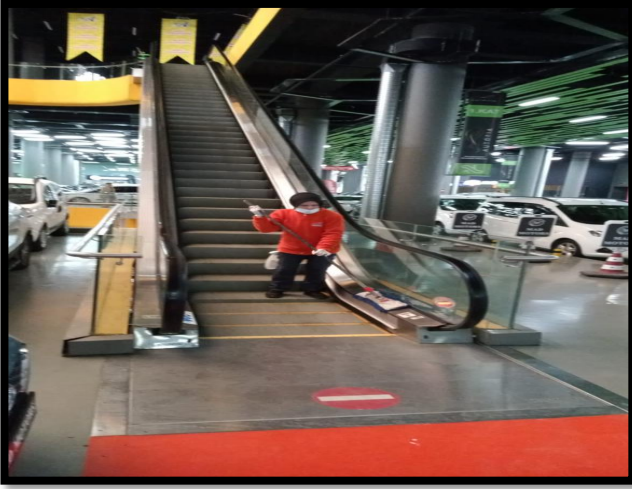
- Giriş kapılarında bulunan tüm moboların dezenfeksiyonu yapılmaktadır.



- Mescitlerin ve abdesthanelerin temizliği yapılmaktadır.



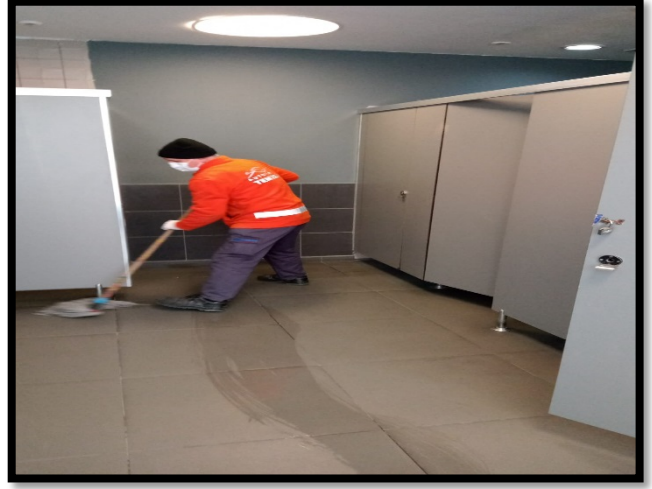
- Yürüyen merdivenlerin ve kenarlıkların temizliği yapılmaktadır.



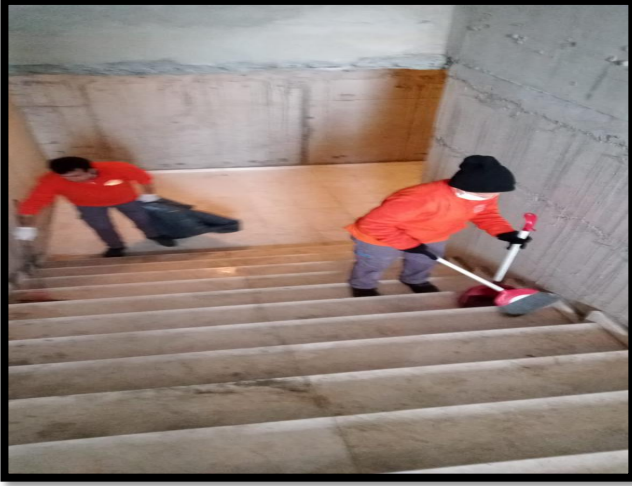
- Asansörlerin iç ve dış yüzeyleri temizliği yapılmaktadır.



- Katlarda bulunan tüm tuvaletlerin temizliği yapılmaktadır.



- Yangın çıkış merdivenlerinin temizliği yapılmaktadır.



- Dış cephede giriş ve çıkışları engelleyen yoğun kar, kürek yardımıyla temizlenmiştir.



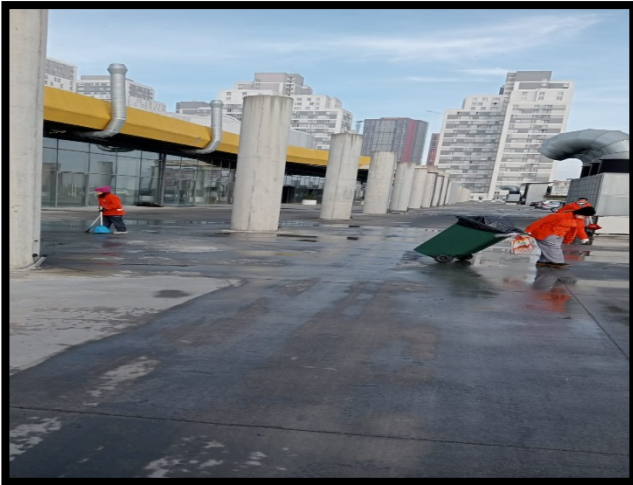
- Dış cephe genel mıntika temizliği yapılmaktadır.



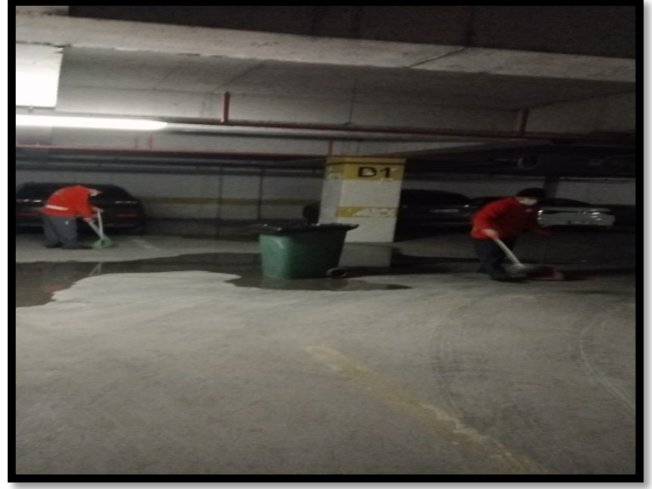
- 4. kat genel mıntika temizliği yapılmaktadır.



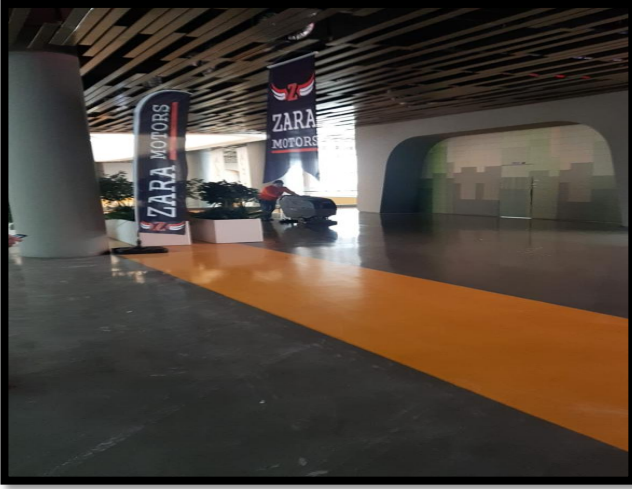
- Fastfood katı genel mıntika temizliği yapılmaktadır.



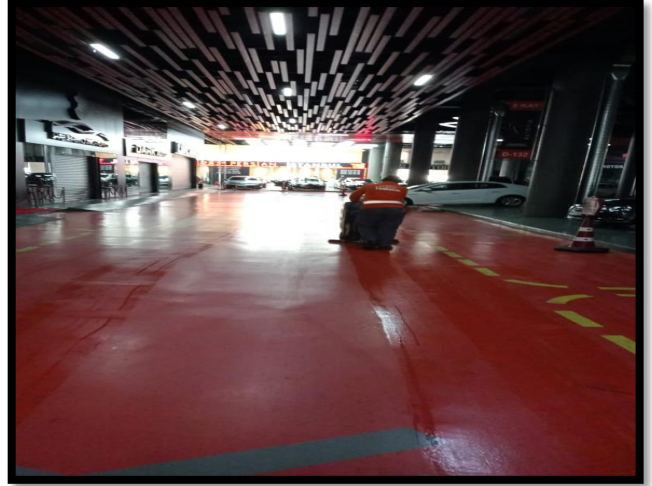
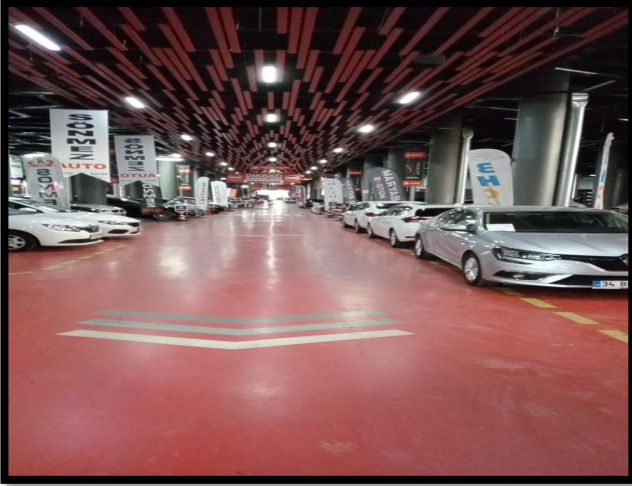
- 2 ve -3. kat otoparkların genel muntika temizliği yapılmaktadır.



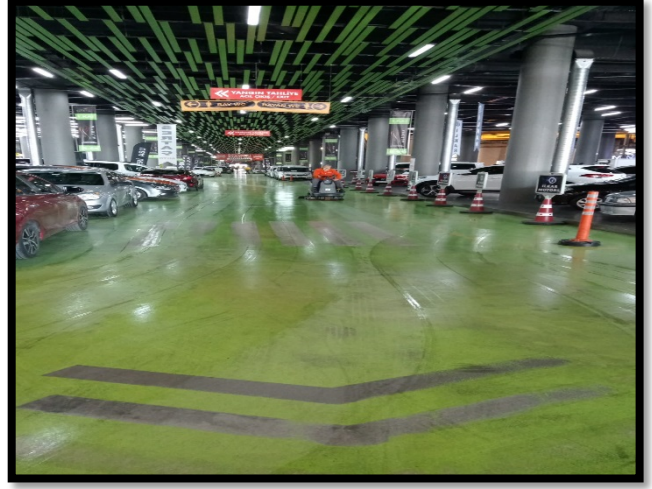
- 3. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmaktadır.



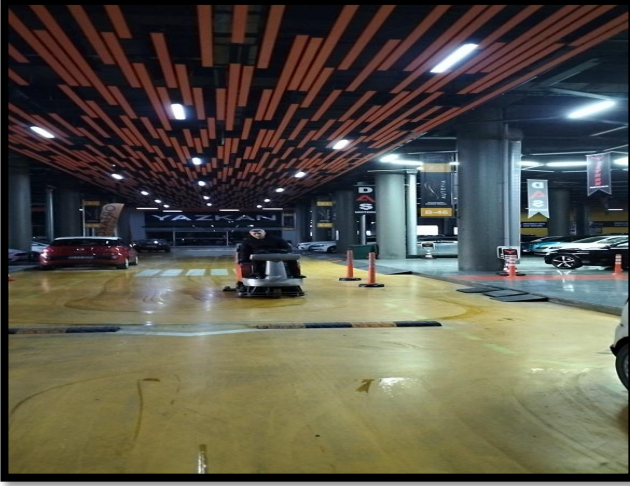
- 2. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmaktadır.



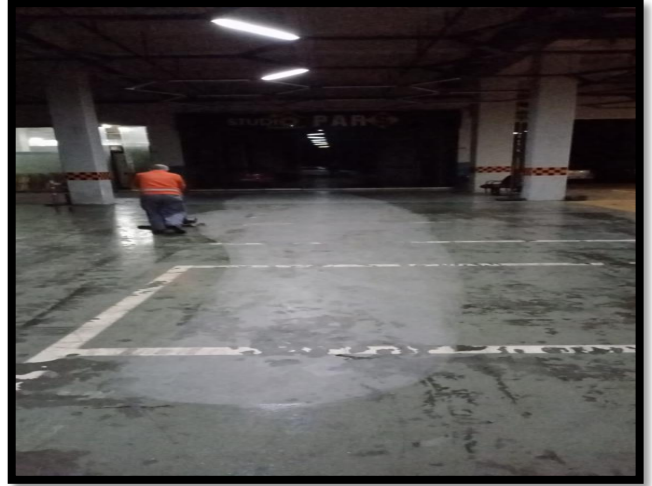
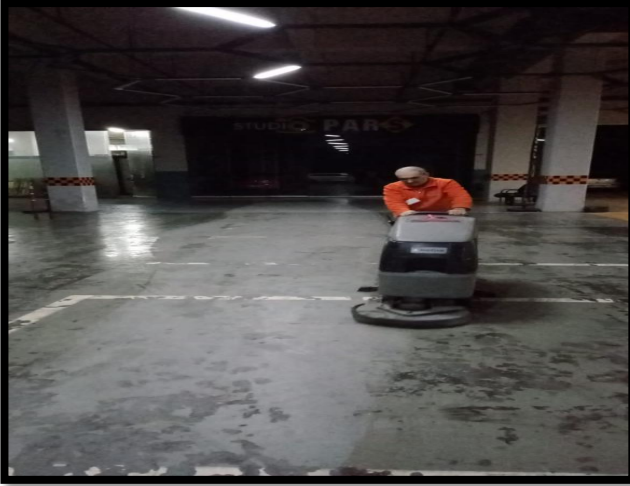
- 1. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmaktadır.



- 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 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			
40	11,80 TL	472,00 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					