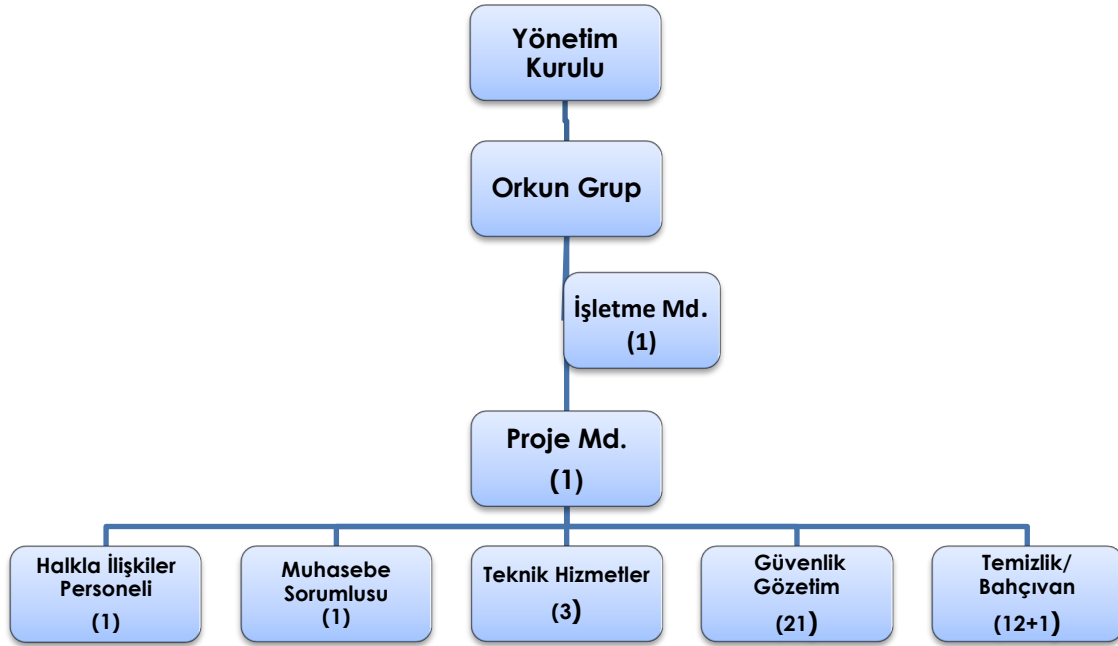


PROJE ADI	AUTOPIA ANA YAPI YÖNETİMİ
KONU VE TARİH	2022 YILI ŞUBAT AYI FAALİYET RAPORU

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-MAİL GÖNDERİM DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	AİDAT TAHAKKUKU	01.02.2022	407	5	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
2	BAKİYE BİLGİLENDİRME	03.02.2022	326	5	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
3	BAKİYE BİLGİLENDİRME	07.02.2022	297	5	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
4	BAKİYE BİLGİLENDİRME	10.02.2022	276	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
5	AİDAT HATIRLATMA	11.02.2022	218	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
6	AİDAT HATIRLATMA	14.02.2022	205	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
7	AİDAT HATIRLATMA	18.02.2022	193	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.
8	AİDAT HATIRLATMA	28.02.2022	172	4	GÜNCELLEME YAPILMAKTADIR.

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD. TARİHİ
1	2022 İŞLETME BÜTÇESİ	07.02.2022	-

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.
- Yoğun kar yağışı nedeniyle Avm'nin kapanan yollarının açılması için kepçe ve bobcat kiralanmıştır.

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/TEŞİSAT	
BÜTÇELENEEN		ÇALIŞAN SAY.		ORTAK MAHALLER		ELEKTRİK	
3		3				MEKANİK	
						TEKNİK ŞEF	
						STAJYER	
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
Trafo İşletme Sorumlusu kontroller			Çağrı Elektrik		Her Ayın Son Haftası		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

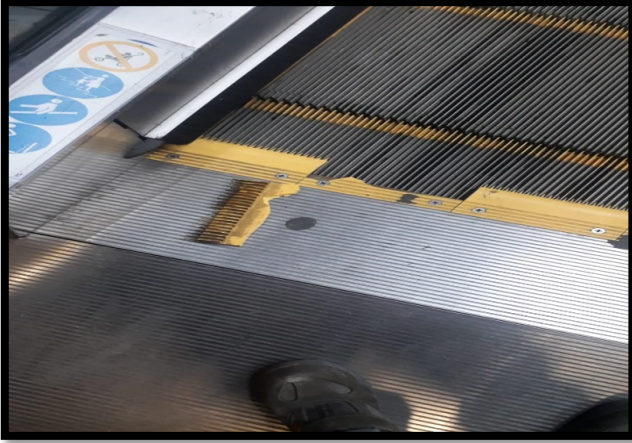
- Otis firması tarafından B blok engelli asansörün iç kaset gösterge paneli takılmış, diyafon arızası giderilmiştir. D blokta bulunan arızalı asansörün havuzdaki tüm kabloları değiştirilmiştir. Aylık rutin kontroller yapılmıştır.



- Bazı yürüyen merdivenlerin sensörlerinin yerlerinden çıkmış veya içine düşmüş olmasından dolayı harekete duyarlı olmadığı tespit edilmiş. Sensörlerin kontrolleri yapılarak, merdivenlerin tekrar çalışır duruma getirilmesi sağlanmıştır.



- D blokta bulunan 1. kattan zemine iniş yürüyen merdivenin ağız tarağının kırılmış olduğu tespit edilmiş, -3. katta bulunan yürüyen merdivenden alınarak takılmıştır.



- Hidrofor pompası giriş borusunun esnek parça değişimi yapılmış, esnek parçanın ömrünün uzaması için borudaki baskı, profil ile boru kaldırılarak önlenmiştir.



- 2. ve -3. katta bulunan foseptik deposu, artezyen kuyu pompaları, hidrofor ve yangın pompaları kontrol edilmiş herhangi bir soruna rastlanmamıştır.



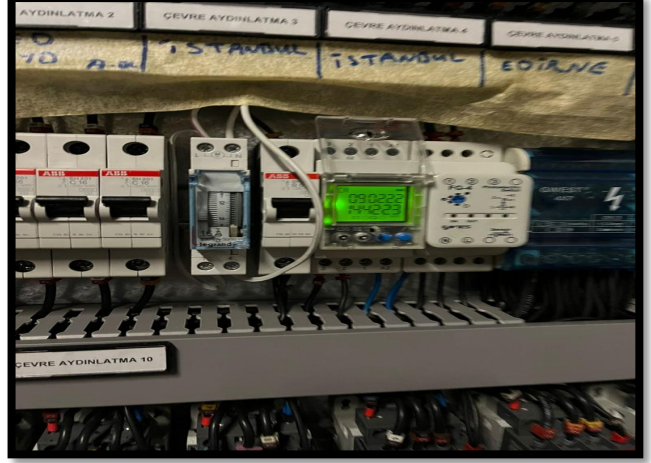
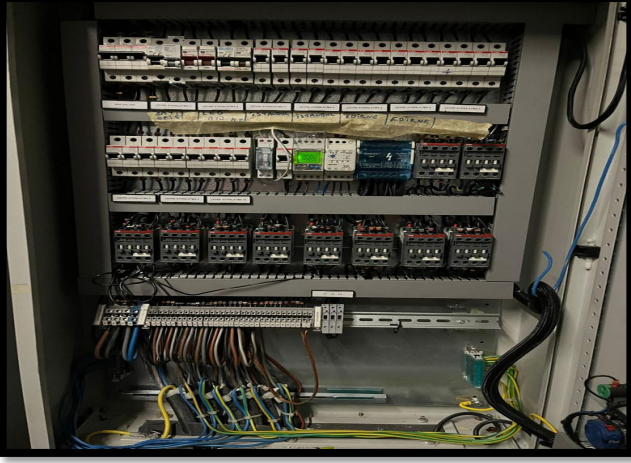
- Yüz tanıma ve parmak izi sistemi için yönetim katında bulunan modeme ek switch takılarak girişler çoğaltılmıştır. Kablo ucuna jak çakılmış, sistem kontrol edilmiştir. Bağlantı sorunu nedeniyle 15 m kablo çekilmiş, 4 numaralı girişe takılmıştır. Sorun giderilmiştir.



- 2. katta bulunan kirli su deposuna erişimin sağlanabilmesi için sehpa yapılmış, sehpanın üzerine ise sac yapılmıştır. Sacın montajı yapılarak çalışma tamamlanmıştır.



- Manuel olarak açılan çevre aydınlatmaları kapatılarak, tekrar otomatik konuma getirilmiştir. Avm dış aydınlatmalarının açılışı 19:00, kapanışı ise 07:00 olarak ayarlanmıştır.



- B-115 nolu bağımsız bölümün üstüne su damladığı tespit edilmiş, dilatasyon tava kenarları bölgeye su damlamayacak şekilde silikonlanmış, su damlaması engellenmiştir.



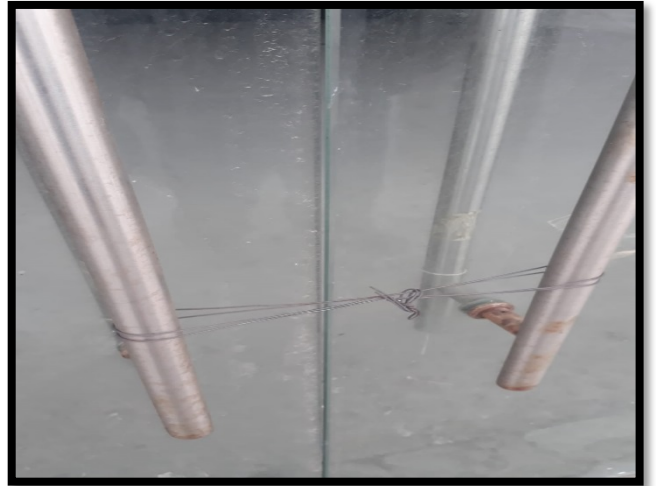
- Su kaçırdığı tespit edilen springin değişmesi için yangın hattı boşaltılmış, spring değişimi yapıldıktan sonra yangın hattına tekrar su verilmiştir.



- Zemin katta bulunan kapı arızası giderilmiş, cam kapının kolu tamir edilmiş ve montajı yapılmıştır.



- Rüzgar nedeniyle zarar görmemesi için 3. katta bulunan tüm cam kapılar telle sağlamlaştırıp, emniyete alınmıştır.



- Avm genelindeki tüm giderler kontrol edilmiş, tıkalı olan giderler açılmıştır.



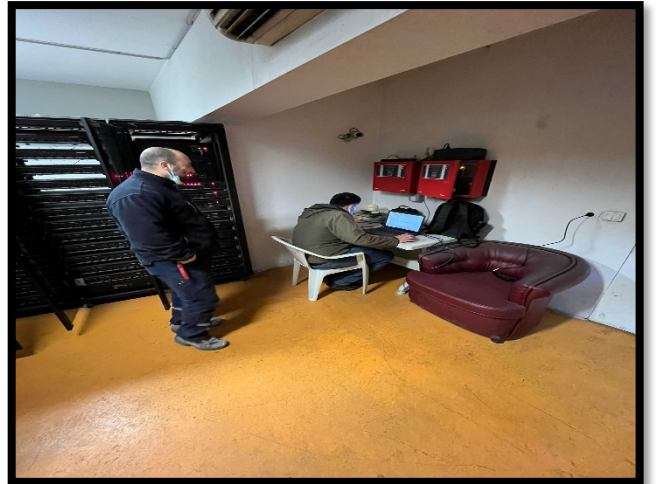
- Avm genelindeki tüm eğik ve vurulmuş dubalar düzeltilmiş ya da yenisi ile değiştirilmiş, çıkan zincirler takılmıştır.



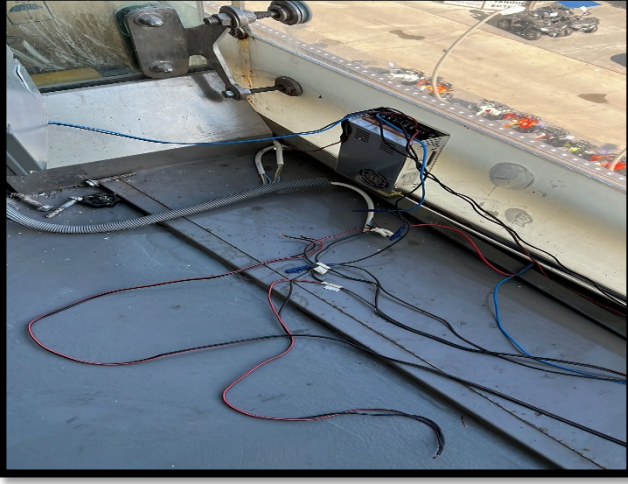
- Avm'de bulunan tüm dükkanların elektrik sayaçlarını yenilemek için gelen Bedaş ekibine refakat edilmiştir.



- Em Tekno firması tarafından yangın sistemi arızaları giderilmiş, bakım yapılmıştır.



- Avm dış şerit aydınlatmalarının bir kısmının su alıp patladığı tespit edilmiş, içeriden aydınlatma arızası giderilmiştir.



- B-52 nolu bağımsız bölümün üst kısmında su kaçırdığı tespit edilen boru yenisi ile değiştirilmiştir.



- Güven 4 noktasının kırılan kapı rayı kaynak yapılarak sağlamlaştırılmış, kapının tekerlekleri değiştirilmiştir.



- B-20-21 nolu bağımsız bölümün pimaşının yerinden çıktığı görülmüş, müdahale edilerek tekrar yerine takılmıştır.



- Avm genelinde yerinden çıkmış olan tabelalar tekrar yerine takılmış, eğilmiş olanlar düzeltilmiştir.



- 1,2,3 ve 4. katlar, iniş-çıkış rampaları olmak üzere Avm genelindeki tüm aydınlatma arızaları giderilmiştir.



- Güven 3 noktasının arızalanan elektrikli ısıtıcısı tamir edilmiştir.



- Güven 1 tarafında bulunan kırık yön tabelasının tadilatı yapılarak, tekrar yerine takılmıştır.



- 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 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 danışma 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 danışma personelleri tarafından ateş ölçümü yapılmaktadır.

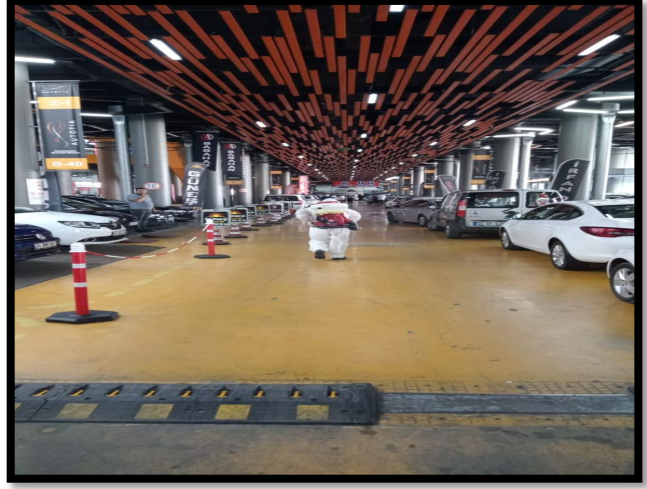


5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

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	İzgaralar	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			

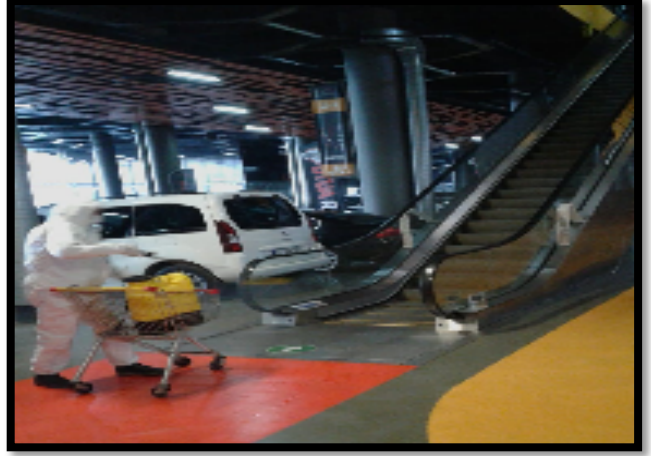
- Her gün saat 08:00 ve 17:00'de AVM genelinde çöpler toplanmaktadır.
- Her gün saat 08:00'da ofis katı ve odaların temizliği yapılmaktadır.
- 3. Kat fastfood katı tuvaletlerin temizliği yapılmakta ve kontrol edilmektedir.
- Haftada bir gün temizlik depoları temizlenip, düzenlenmektedir.
- C Blok otomat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



- AVM Genelinde bulunan tüm asansörlerin dezenfeksiyonu yapılmaktadır.



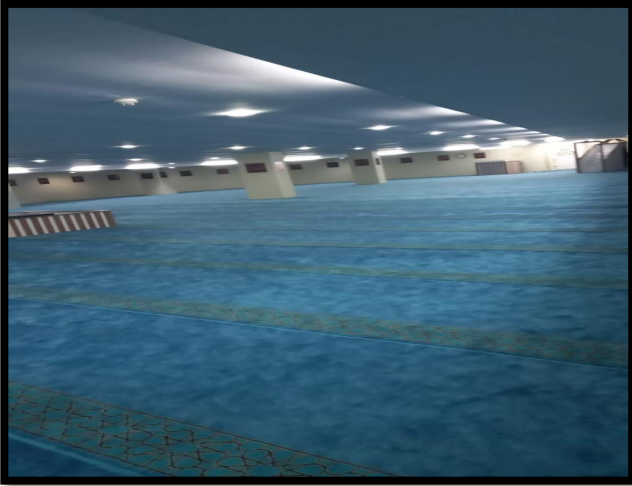
- Mescitlerin ve abdesthanelerin dezenfeksiyonu yapılmaktadır.



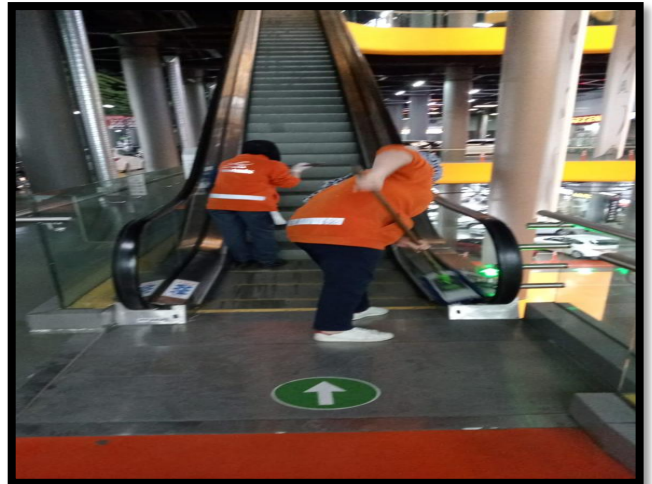
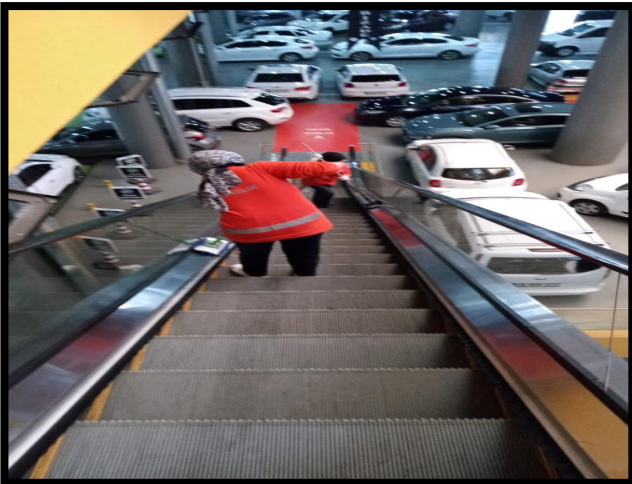
- Giriş kapılarında bulunan tüm moboların dezenfeksiyonu yapılmaktadır.



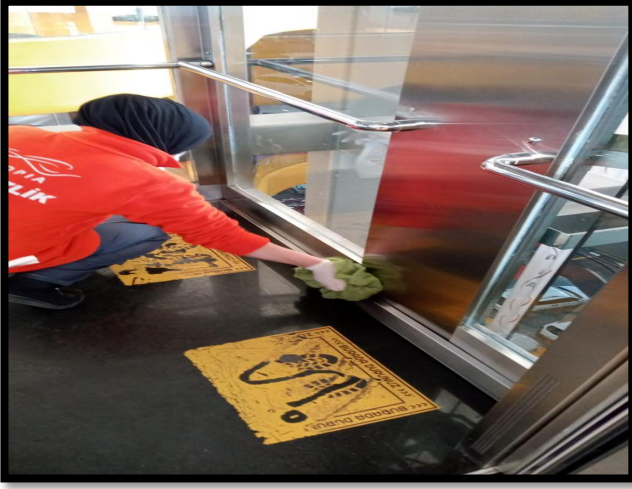
- Mescitlerin ve abdesthanelerin temizliği yapılmaktadır.



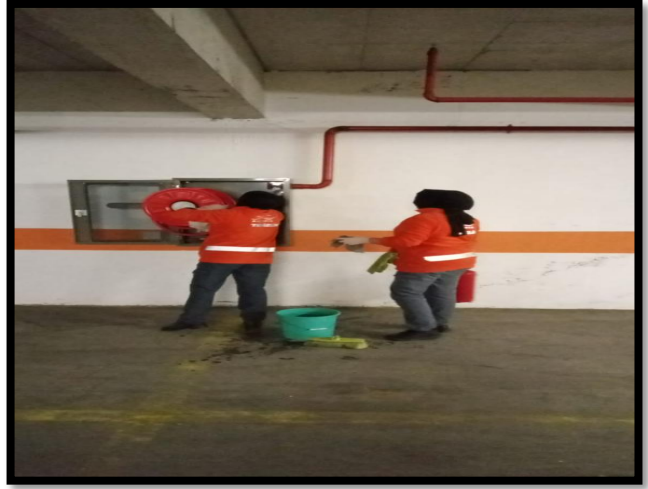
- Yürüyen merdivenlerin ve kenarlıkların temizliği yapılmaktadır.



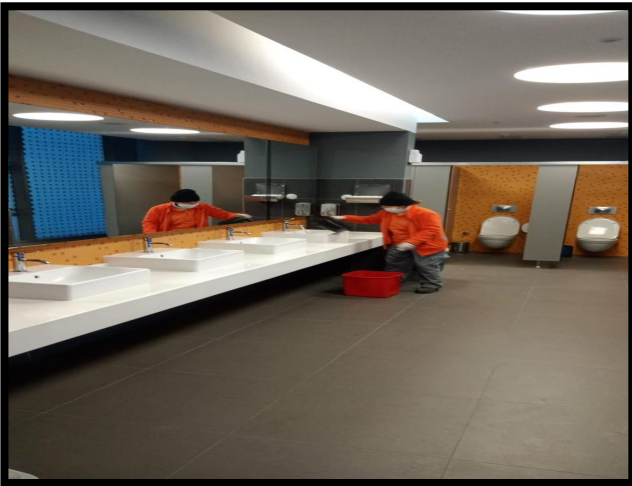
- Asansörlerin iç ve dış yüzeyleri temizliği yapılmaktadır.



- Avm genelindeki tüm yangın dolaplarının temizliği yapılmaktadır.



- Katlarda bulunan tüm tuvaletlerin temizliği yapılmaktadır.



- Dış cephe genel mıntıka temizliği yapılmaktadır.



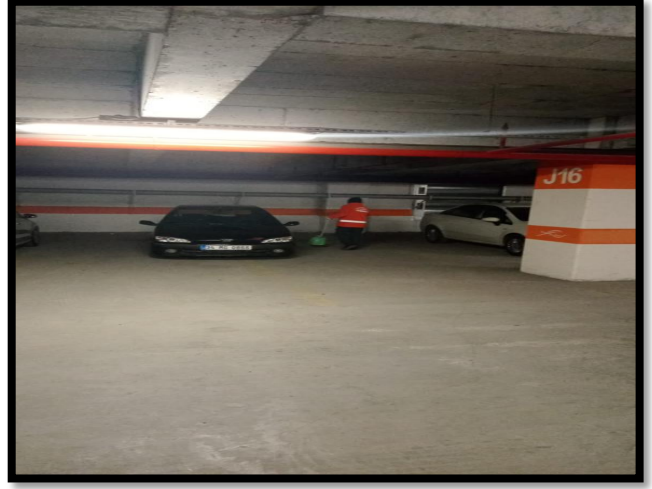
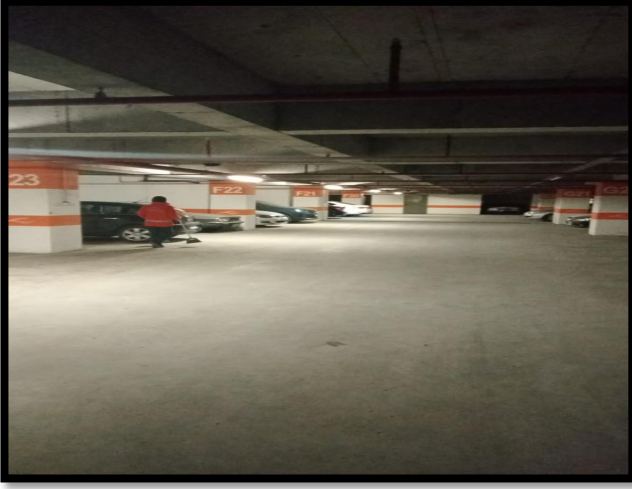
- 4.kat genel mıntıka temizliği yapılmaktadır.



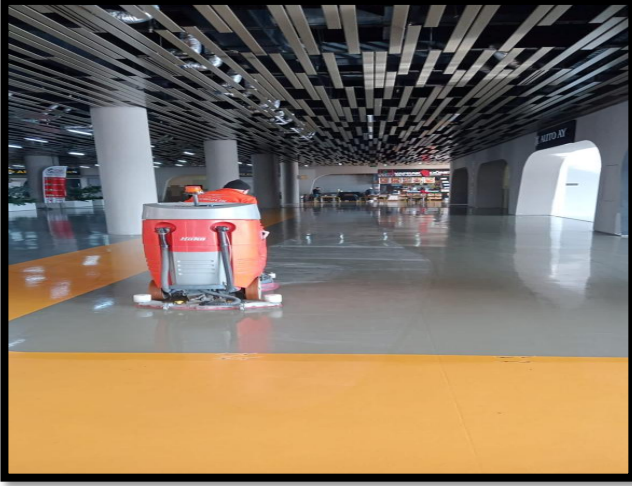
- Fastfood katı genel mıntıka temizliği yapılmaktadır.



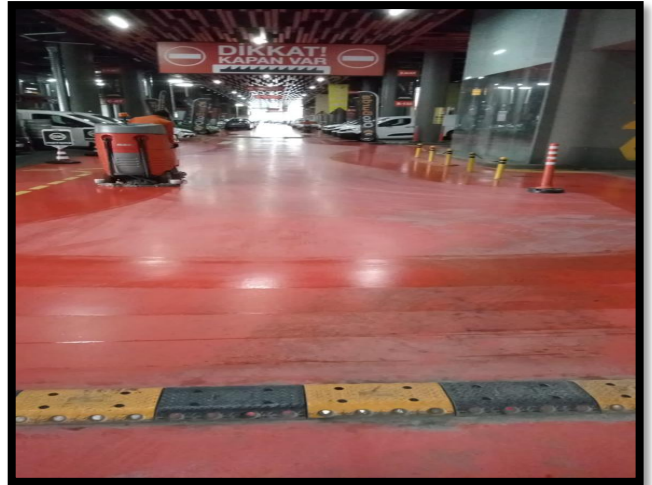
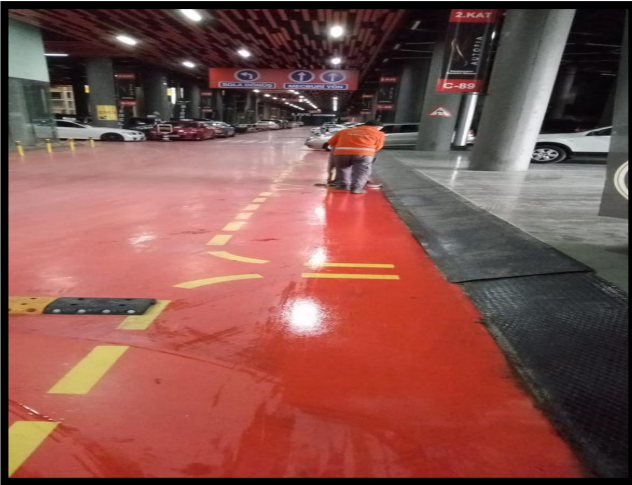
- 2 ve -3. kat otoparkların genel muntaka temizliği yapılmaktadır.



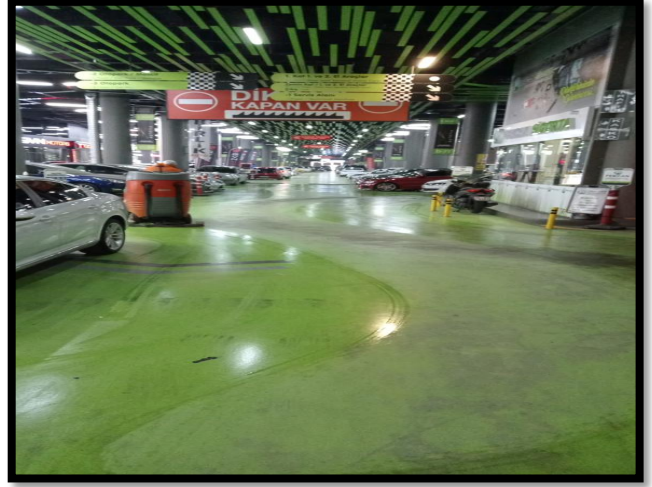
- 3. Kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmaktadır.



- 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		
0	11,80 TL	0,00 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				