



AUTOPIA AVM
FAALİYET RAPORU
MART-2022

ORKUN
ŞİRKETLER GRUBU

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

İÇİNDEKİLER

1. PROJE TANITIMI
2. SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI
3. İDARİ FAALİYETLER
4. TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER
5. GÜVENLİK FAALİYETLERİ
6. TEMİZLİK FAALİYETLERİ
7. BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

PROJE TANITIMI

Autopia AVM; İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Gökevler Mahallesi'nde bulunan 542 bağımsız bölüme sahip AVM projesidir. 542 bağımsız bölümünün tamamı dükkândan oluşmaktadır.

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul

	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	0	0	0	0	0
DÜKKAN	542	358	184	66	34
TOPLAM	542	358	184	66	34

KİRACI (KONUT)	-
MÜLK SAHİBİ (KONUT)	-
KİRACI (DÜKKAN)	312

SİTE YÖNETİMİ ORGANİZASYON ŞEMASI

YÖNETİM KURULU

ORKUN GRUP

İŞLETME MÜDÜRÜ

PROJE YÖNETİCİSİ

MUHASEBE/
HALKLA İLİŞKİLER

(2)

ÖZEL GÜVENLİK
PERSONELİ

(21)

TEMİZLİK
PERSONELİ

(12)

TEKNİK
PERSONELİ

(3)

BAHÇE&PEYZAJ
PERSONELİ

(1)

İDARİ FAALİYETLER

SMS/MAİL GÖNDERİM DURUMU				
NO	KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN
1	AİDAT TAHAKKUKU	01.03.2022	420	5
2	BAKİYE BİLGİLENDİRME	03.03.2022	334	5
3	BAKİYE BİLGİLENDİRME	07.03.2022	298	5
4	BAKİYE BİLGİLENDİRME	10.03.2022	246	4
5	AİDAT HATIRLATMA	14.03.2022	216	4
6	AİDAT HATIRLATMA	18.03.2022	178	4
7	AİDAT HATIRLATMA	24.03.2022	151	4
8	AİDAT HATIRLATMA	29.03.2022	126	4

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU			
NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	2022 İŞLETME BÜTÇESİ		
2	8 MART DÜNYA EMEKÇİ KADINLAR GÜNÜ		
3	18 MART ÇANAKKALE ZAFERİ		
4			
5			
6			
7			
8			

YÖNETİM FAALİYETLERİ			
NO	KONUSU	YAPILDI	YAPILMADI
1	AYLIK FAALİYET RAPORUNUN WEB SİTESİNE YÜKLENMESİ	✓	
2	TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ	✓	
3	TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜME ULAŞTIRILMASI	✓	
4	DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVLENMESİ	✓	
5	ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	✓	
6			

- Covid-19 önlemleri, aidatlar ve ay içerisindeki özel günlerle ilgili duyurular panolara asılmaktadır.
- Covid-19 önlemleri kapsamında site geneli düzenli olarak dezenfekte edilmektedir.
- Site geneli ilaçlama faaliyetleri düzenli olarak devam etmektedir.
- Binamıza yeni taşınacak daire sakinlerimizden, taşınma öncesinde gerekli olan bilgi ve belgeler dahilinde kayıt formları tanzim edilmektedir. Kiracı/Malik dosyaları oluşturulduktan sonra taşınma işlemleri gerçekleştirilmektedir.
- Dönemsel daire sakini bilgilendirme duyuruları hazırlanmakta ve duyuru panolarına asılmaktadır.

TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- Arızalanan anons sisteminin arızası giderilerek, tekrar çalışır duruma getirilmiştir.



- B blokta bulunan zemin kattan -1. kata inen yürüyen merdivenin sensörünün içine düşmüş olduğu tespit edilmiş, düzeltilerek tekrar yerine takılmıştır.
- Yürüyen merdiven dur-kalk durumuna getirilmiştir.
- Otis firması tarafından asansör ve yürüyen merdivenlerin aylık bakımları yapılmıştır.
- D blokta bulunan arızalı yürüyen merdivene yeni kontaktör takılmıştır.
- Zemin kat B blokta bulunan engelli asansör kapısının etrafındaki silikon yenilenmiştir.



Gayrimenkul
Güvenlik

- Gensa Jenaratör firması tarafından jenaratörlerin bakımı yapılmış, sökülen şamandıra ve yakıt göstergeleri tekrar takılmıştır.



- Emtekno firması tarafından yangın sistemleri kontrol edilmiş, sorunlar giderilmiştir.
- Güven 1 noktasının arızalı yangın paneli sök÷lmüş, arızası giderilerek tekrar montajı yapılmıştır.
- 9 adet yangın butonu camı değiştirilip, sistem odasında bulunan yangın kontrol panelinden tekrar sisteme tanımlanıp, aktif hale getirilmiştir.



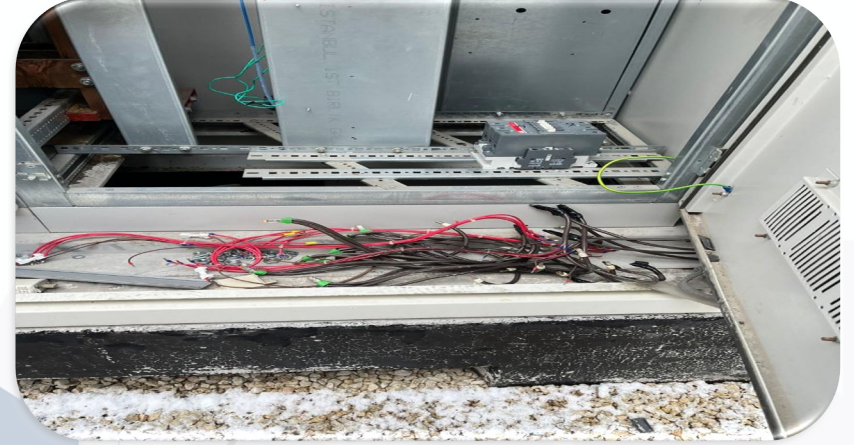
- -2. ve -3. katta bulunan fosseptik deposu, hidrofor pompaları, artezyen kuyu pompaları ve yangın pompaları kontrol edilmiş, herhangi bir soruna rastlanmamıştır.
- -3. katta bulunan fosseptik deposu karanlık olduğundan dolayı 2 adet 30w projektör takılarak sorun çözülmüştür.



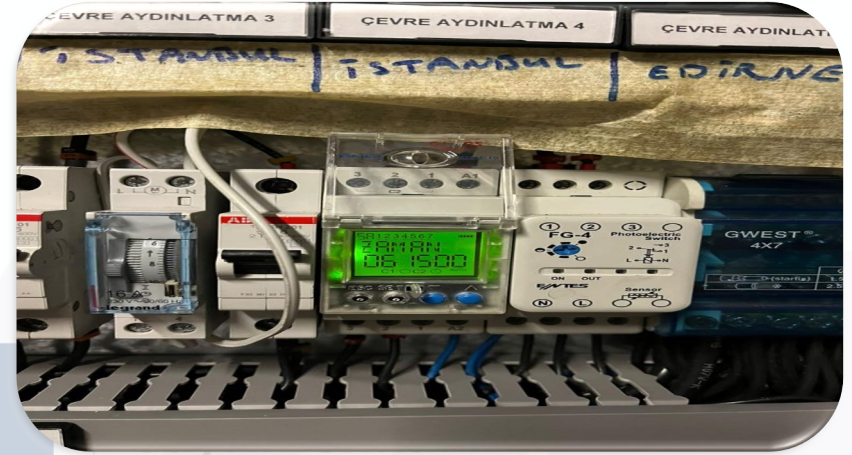
Gayrimenkul
Güvenlik

SİRKETLER GRUBU

- Kompanzasyonun arızalı kondansatörleri, kontaktörleri ve kabloları değiştirilmiştir. Arıza giderilerek sistem tekrar devreye alınmıştır.



- Günlerin uzaması ve enerji tasarrufu nedeniyle avm dış aydınlatmalarının açılış saati 19:45, kapanış saati ise 06:15 olarak ayarlanmıştır.
- Hasmatik firması tarafından fırtınada zarar gören pencerelerin yapım çalışması tamamlanmıştır. Geçici önlem olarak yapılan saclar kaldırılmıştır.



- Arızalandığından dolayı kapanmayan 3. kat iniş rampasında bulunan sarmal kapının arızası giderilerek, tekrar açılır kapanır duruma getirilmiştir.
- A-30 nolu bağımsız bölümün yanında bulunan otomatik kapının arızalı alıcısı değiştirilmiş, kumandası güven 1 noktasına teslim edilmiştir.



- A-97 nolu bağımsız bölümün yanında bulunan cam kapıya ve C-110 nolu bağımsız bölümün yanında bulunan terasa açılan ortak alan kapısına kilit yeri yapılmıştır.



Gayrimenkul



- Avm genelindeki tüm dubalar kontrol edilmiş, sökülmüş, vurulmuş ve eğilmiş dubalar düzeltilerek, sağlamlaştırılmıştır. Düzeltilemeyen dubaların yerine yenileri takılmıştır.



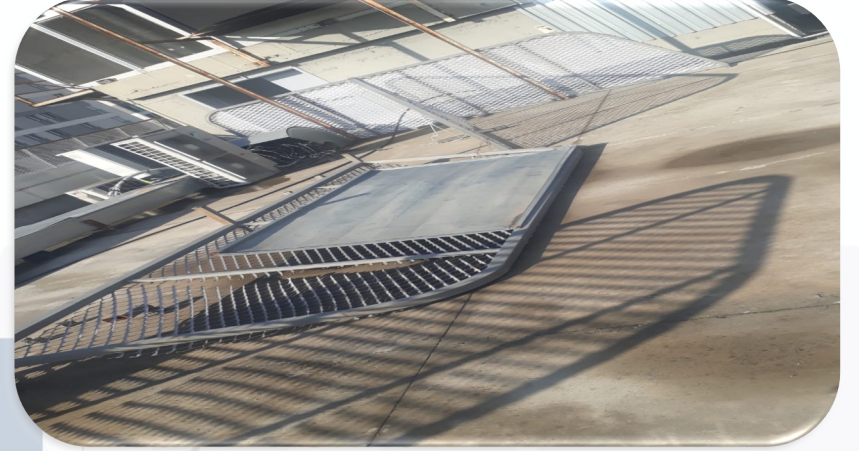
- Avm iniş rampalarına uzatma kablosu ile priz çekilmiş, personel harici kullanımı önlemek amacıyla tava içine muhafaza edilmiştir.
- Avm temizleme makineleri ve akü şarj cihazları tamir edilmiş, tekrar çalışır duruma getirilmiştir.



- Personel yemekhanesinde bulunan sorunlu priz sanayi tipi olarak değiştirilip, duvara sabitlenmiştir.
- Isıtıcılardan dolayı yanan priz ve fişi sanayi tipi olarak değiştirilmiştir.



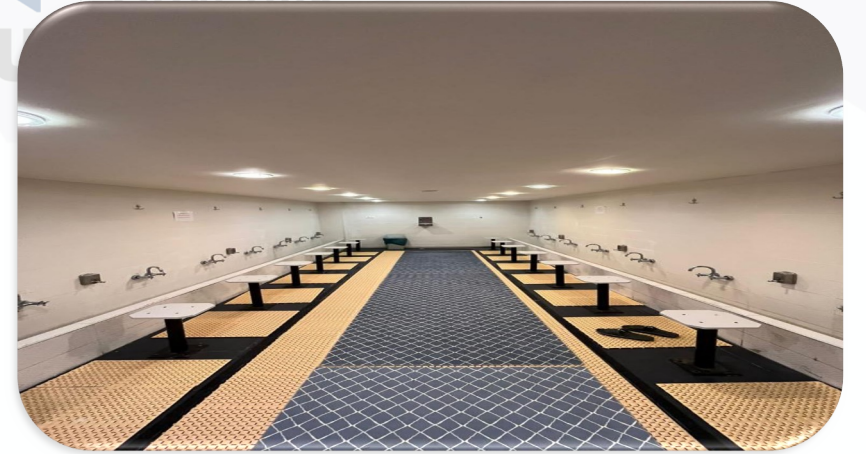
- Klima çalışması sebebiyle sökülen meçlerin montajı yapılmıştır.
- Rüzgardan dolayı devrilmiş olan meçler düzeltilmiştir.



- Avm çatısında bulunan güvenlik kameralarının yönleri dükkanların klima dış üniteleri görebilecek şekilde ayarlanmıştır.



- Avm genelinde (1,2,3,4. kat koridorlar, yönetim katı ofis ve koridorlar, iniş-çıkış rampalar, erkek ve kadın tuvaletleri, mescitler) bulunan tüm aydınlatma arızaları giderilmiştir.



- -2. katta bulunan mescidin şadırvanının arızalanan ve su akıtan bataryası, eski şadırvandan batarya alınarak değiştirilmiştir.



- Güvenlik mobolarında bulunan yıpranmış AUTOPIA etiketleri yenilenmiştir.



- Avm dış giriş kapılarına boya çalışması yapılmıştır.
- Güven 3 noktasında bulunan kapının darbeli profili değiştirilmiştir.



- Avm tüm iniş ve çıkış rampalarında dökülen ya da araç sürmesi sebebiyle zarar gören bölgelere boya çalışması yapılmıştır.



- Trafonun paslanan ve açılmayan kilidi kırılarak yenisi ile değiştirilmiştir.
- Akıtan su giderleri su verilerek temizlenmiştir.
- Dona karşı kuyu suyu sayacı izole edilerek önlem alınmıştır.
- Güven 3 noktasının kırılan kapı kolu değiştirilmiştir.
- Mescit içindeki kablolar spiral boru içine alınmış, elektrik arızası giderilmiştir.
- Asansör içinde bulunan yerinden çıkmış olan dezenfektan aparatlarının montajı yapılmıştır.



GÜVENLİK FAALİYETLERİ

CİHAZ ADI	DURUMU		KONTROL TARİHİ	FAALİYET DURUMU	
	VAR	YOK		AKTİF	PASİF
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	X		Düzenli olarak her gün yapılmaktadır		
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	
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	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.

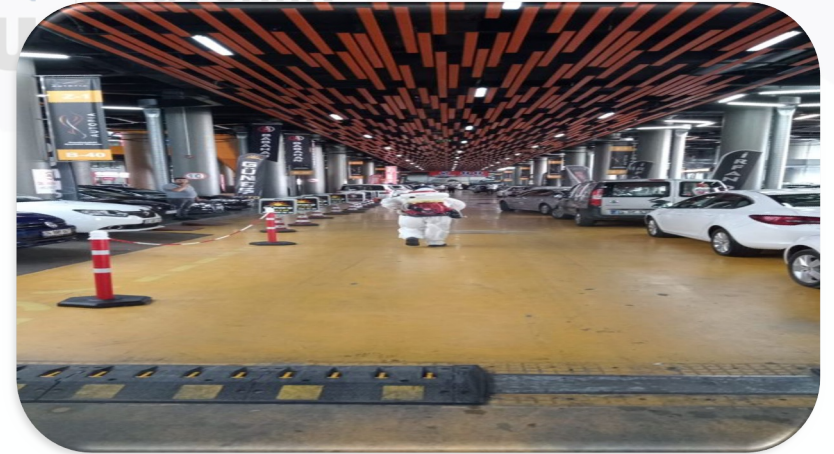
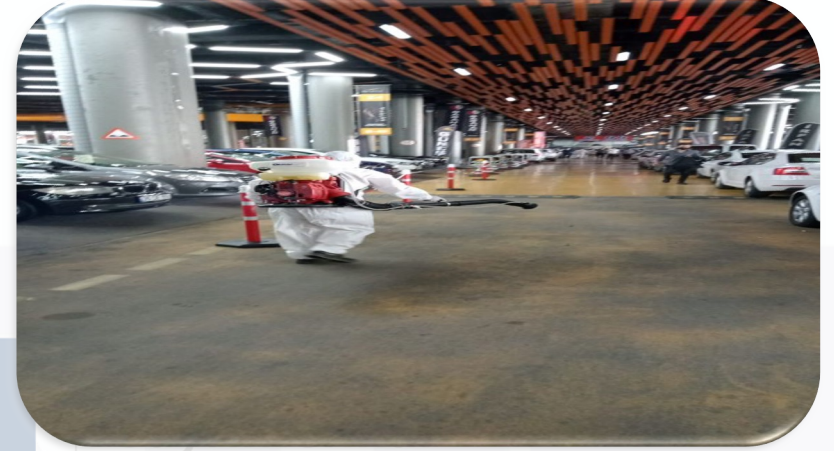
- Tur sistemi ile devriye atılmakta, gerekli güvenlik raporları tutulmaktadır.
- Orkun Güvenlik Firması yetkilileri tarafından danışma personellerinin periyodik olarak denetimleri yapılmaktadır.
- Avm içinde hızlı motor kullananlar, hız yapan araçlar, bisiklet kullananlar uyarılmakta ve ilgili dükkânların 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 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.

TEMİZLİK FAALİYETLERİ

ALAN	CİNS	İŞLEM	GÜNLÜK	AYLIK	HAFTALIK
DIŞ ALAN SERT ZEMİN	TAŞ	SÜPÜRME			
DIŞ ALAN EKİLİ ALAN	BİTKİ	ÇÖP TOPLAMA			
DIŞ ALAN ÇÖP KOVALARI	METAL	BOŞALTIMASI			
DIŞ ALAN ÇÖP KOVALARI	METAL	YIKAMA			
DIŞ ALAN ÇÖP KONTEYNER	PLASTİK	YIKAMA			
DIŞ ALAN AYDINLATMALARI	LAMBALAR	NEMLİ SİLME			
DIŞ ALAN YÜRÜME YOLLARI	TAŞ	YIKAMA			
DIŞ ALAN OTURMA BANKLARI	AHŞAP	NEMLİ SİLME			
TEKNİK HACİMLER		NEMLİ SİLME ZEMİN			
SOSYAL TESİS	SERAMİK, AHŞAP METAL	NEMLİ SİLME, ISLAK PASPASLAMA, YIKAMA			
DIŞ ALAN YOL KENARLARI	IZGARALAR	YIKAMA			
DIŞ ALAN YOL KENARLARI	KAMERALAR	NEMLİ SİLME			
KAT HOLLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
YANGIN MERDİVENLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
SERVİS MERDİVENLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
ÇÖP TOPLAMA					
ASANSÖRLER	KABİN TEMİZLİĞİ	NEMLİ SİLME, ZEMİN TEMİZ			
ORTAK ALAN CAM YÜZEYLER	CAM	NEMLİ SİLME			

- 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.



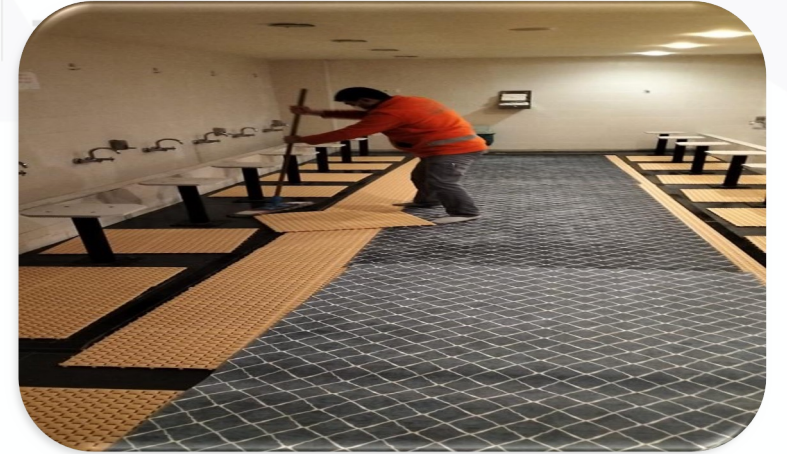
- Avm genelinde bulunan tüm asansörlerin dezenfeksiyonu yapılmıştır.
- Yürüyen merdivenlerin dezenfeksiyonu yapılmıştır., Mescitlerin ve abdesthanelerin dezenfeksiyonu yapılmıştır.
- Giriş kapılarında bulunan tüm moboların dezenfeksiyonu yapılmıştır.
- Kar yağışı nedeniyle kapanan avm kapıları kürek yardımıyla açılmış, dış çevre temizlenmiştir.



- Yürüyen merdivenlerin ve kenarlıkların temizliği yapılmıştır.
- Mescitlerin ve abdesthanelerin temizliği yapılmıştır.



Gayrimenkul
Güvenlik



- 4.kat genel mntıka temizliği yapılmıştır.
- Fastfood katı genel mntıka temizliği yapılmıştır.
- Dış cephe genel mntıka temizliği yapılmıştır.
- Katlarda bulunan tüm tuvaletlerin temizliği yapılmıştır.
- Asansörlerin i ve dış yüzeyleri temizliği yapılmıştır.
- Zemin kat erkek tuvaletinin halıları yıkanıp, tekrar serilmiştir.



- Avm girişleri, zemin kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.
- Servis katı yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.
- 1. kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.
- 3. kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.
- 2. kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.
- 3. kat yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.
- -2. ve -3. kat otoparkların genel mıntıka temizliği yapılmıştır.



BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK	PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK		PERSONEL SAYISI	
			BÜTÇELENEK	ÇALIŞAN
	X		1	1
YEŞİL ALAN M ²	AĞAÇ SAYISI		MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI	
2400	VAR OLAN	YENİ DİKİLEN	VAR OLAN	YENİ DİKİLEN
	1257 Adet Zemin Kat	80 Adet 3.Kat	-	-
TOPLAM	1337			

HİZMET KONUSU	YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI	✓		
AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ	✓		
YEŞİL ALANLARIN YABANİ OTLARDAN TEMİZLENMESİ	✓		
AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI	✓		
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI	✓		

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		
40M3	11,80	472,00 TL	X				

- imlere gübreleme işlemi yapılmıştır.
- Avm bahçesinde bulunan yabancı otlar temizlenmiştir.
- imlerin st tırmık yardımıyla temizlenmiştir.

