



**AUTOPIA AVM**  
**FAALİYET RAPORU**  
**AĞUSTOS-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	393	149	73	27
TOPLAM	542	393	149	73	27

KİRACI (KONUT)	-
MÜLK SAHİBİ (KONUT)	-
KİRACI (DÜKKAN)	342

# 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	01.08.2022	433	7
2	BAKİYE BİLGİLENDİRME	02.08.2022	419	6
3	İŞLETME BÜTÇESİ ZAMMI	04.08.2022	264	4
4	AİDAT HATIRLATMA	08.08.2022	345	5
5	AİDAT HATIRLATMA	12.08.2022	271	4
6	AİDAT HATIRLATMA	15.08.2022	230	4
7	AİDAT HATIRLATMA	25.08.2022	180	4
8	AİDAT HATIRLATMA	31.08.2022	169	4

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU			
NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	2022 İŞLETME BÜTÇESİ	08.02.2022	-
2	30 AĞUSTOS ZAFER BAYRAMI	28.08.2022	31.08.2022
3			
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			

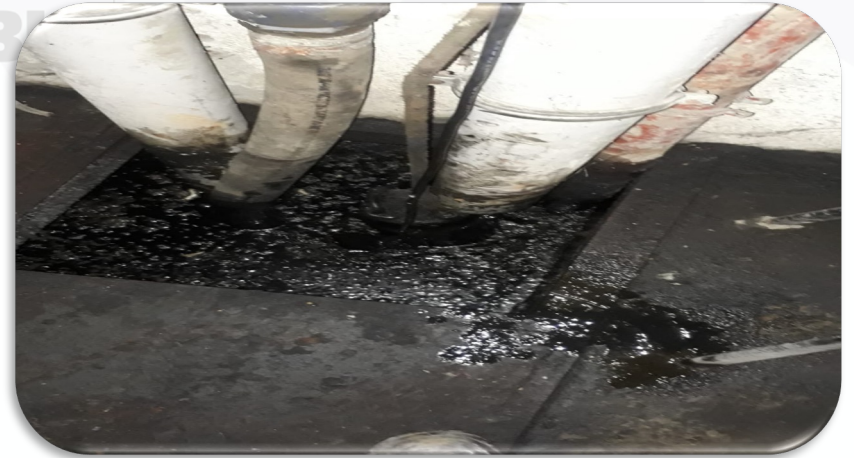
- Covid-19 önlemleri, aidatlar ve ay içerisindeki özel günlerle ilgili duyurular panolara asılmaktadır.
- Covid-19 önlemleri kapsamında site geneli düzenli olarak dezenfekte edilmektedir.
- Site geneli ilaçlama faaliyetleri düzenli olarak devam etmektedir.
- Binamıza yeni taşınacak daire sakinlerimizden, 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

- Su deposu kontrol edilmiş, takviye su temin edilmiştir.
- Hidroforun 1. motor kontaktörü değiştirilerek, çalışır duruma getirilmiştir.
- Hidrofor jeneratör aküsüne giden kablunun erimiş olduğu tespit edilmiş, kablolar değiştirilerek sorun giderilmiştir.
- Foseptik deposunun üstündeki led projektör kablosu değiştirilmiştir.



- -2. ve -3. katta bulunan artezyen kuyu pompaları, foseptik deposu, yangın ve hidrofor pompaları kontrol edilmiş, herhangi bir soruna rastlanmamıştır.
- Taze hava besleme ve egzoz aspiratör beslemeler kontrol edilmiş, bir soruna rastlanmamıştır.
- Rooftoplara yeni zaman röleleri takılmış, zaman ayarları yapılmıştır.



Güvenlik

ŞİRKETLER GRUBU



- Otis firması tarafından asansörlerin ve yürüyen merdivenlerin aylık bakımları yapılmıştır.
- D blok -3. katta bulunan asansörün aralık kalan kapısı düzeltilmiştir.
- B blok 2. kattan 1. kata iniş yürüyüş merdiven kontaktör vidalarının sıcak nedeniyle gevşediği tespit edilmiş, sorun giderilmiştir.
- Ake firması tarafından 3. kattan 2. kata iniş yürüyen merdivenin el bandı değiştirilmiştir.
- D blokta bulunan zeminden 1. kata çıkan yürüyen merdivenin el bandı ve grup baskı tekerleği değiştirilmiştir.



Güvenlik



- Çağrı elektrik tarafından trafolar kontrol edilmiş, bir soruna rastlanmamıştır.
- Elektriğin gitmesiyle jeneratör 2'nin blokeye girdiği görölmüş, restart edilerek bloke kaldırılmıştır. Otomatik moda alınmıştır.
- Emtekno firması tarafından yangın sistemleri rutin kontrolleri yapılmıştır.
- Avm genelindeki (katlar, iniş-çıkış rampalar, mescitler, tuvaletler) tüm aydınlatma arızaları giderilmiştir.
- Bant ledler takılmak için hazırlanmıştır.



- Avm genelinde bulunan tüm vuruk, kırık ve zarar görmüş dubalar, düzeltilmiş, sağlamlaştırılmış, onarımı yapılamayan dubalar ise yenileriyle değiştirilmiştir.
- A blok dükkan önleri duba ve çelik halat çalışması yapılmıştır.
- Teras katta bulunan su giderlerinin fazlalıkları kesilerek alınmış, düz bir zemin oluşturularak suyun çıkışı kolaylaştırılmıştır.
- Çakıllar alınarak suya yön verilmiştir.



- Su aldığı tespit edilen bölgelere dilatasyon ve enjeksiyon çalışması yapılmış, sorunlu bölgeler takip edilmiştir.
- 3. katta bulunan erkek tuvalet önündeki çıkık vaziyette yer alan kablolar gömme işlemi yapılarak, kablolar saklanmış ve görüntü düzgün hale getirilmiştir.
- Çevre dış aydınlatma zaman ayarları açılış 20:00, kapanış 06:00 olarak ayarlanmıştır.
- Tadilat çalışması yapan bağımsız bölümlerin yangın hattı boşaltılmış, çalışma bittikten sonra hatta tekrar su verilmiştir.
- D blokta bulunan sarmal kapı tamir edilmiştir.



Gayrimenkul  
Güvenlik

ŞİRKETLER GRUBU

- Zemin kat A blok dış cephe folyo sökümü yapılmıştır.
- 3. katta bulunan rooftop bacalarının etrafı boyanmıştır.
- Teras katta bulunan kırık meçler kaynak yapılarak yerlerine takılmıştır.
- -2. ve -3. katlarda bulunan, yerinden çıkmış olan yön levhaları düzeltilerek tekrar yerine takılmıştır.



# 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 224 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.

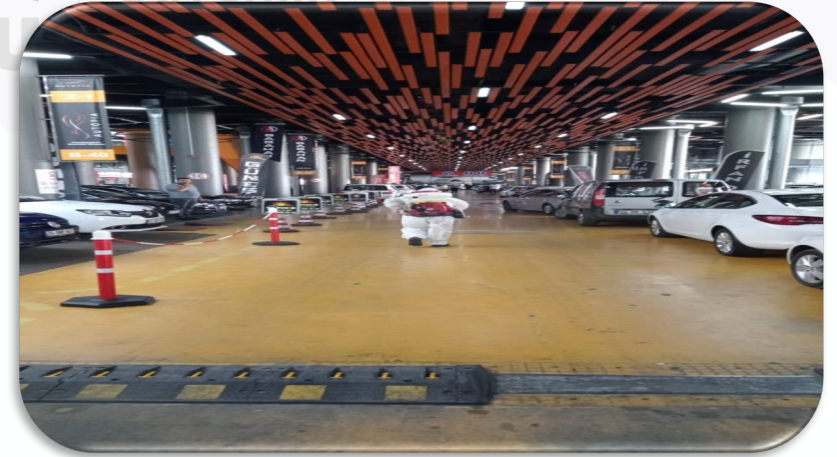
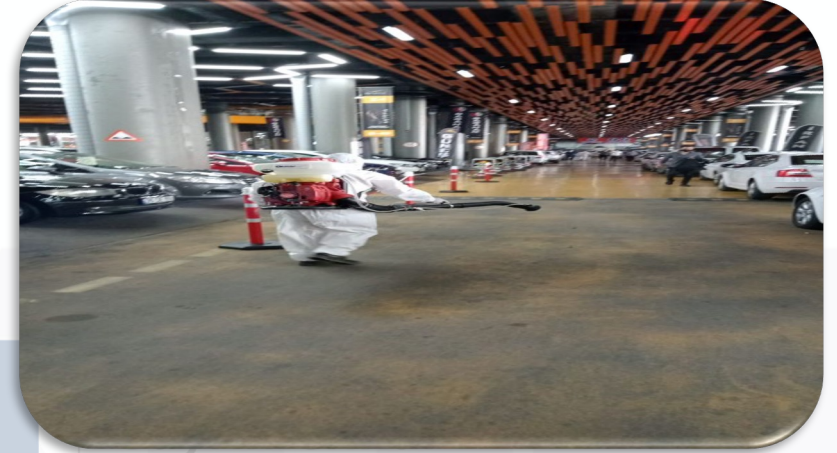


- Güvenlik amirleri Avm genelini rutin olarak kontrol etmektedir.
- Devriye danışma personelleri Avm genelinde uygunsuz park eden araç sahiplerini uyarmaktadır.
- Avm içerisinde bulunan tüm bağımsız bölümlerin elektrik faturaları dağıtılmaktadır.
- Avm içerisinde bulunan aktif bağımsız bölümlerin su 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.

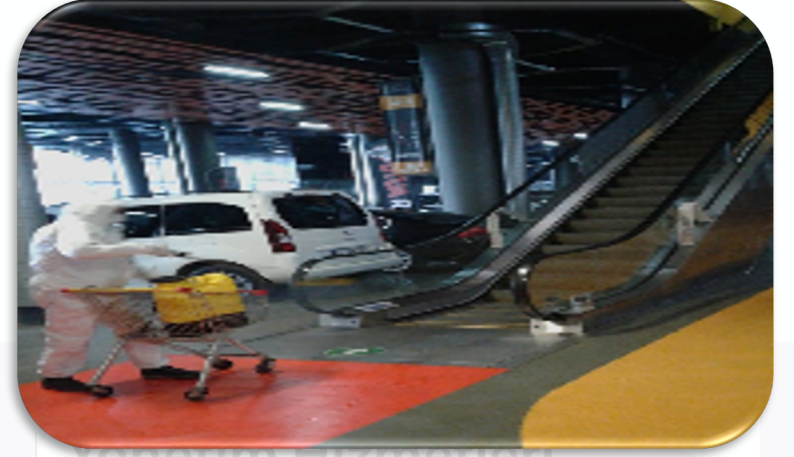
# TEMİZLİK FAALİYETLERİ

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.



- Yürüyen merdivenlerin dezenfeksiyonu yapılmıştır.
- Katlarda bulunan tüm tuvaletler günlük olarak dezenfekte edilmektedir.
- 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 merdivenlerinin temizliği yapılmıştır.
- Dış cephede genel mıntıka temizliği yapılmıştır.
- 4.kat genel mıntıka 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.



Güvenlik



# BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK	PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK		PERSONEL SAYISI	
	X		BÜTÇELENEK	ÇALIŞAN
			1	1
YEŞİL ALAN M <sup>2</sup>	AĞAÇ SAYISI		MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI	
	VAR OLAN	YENİ DİKİLEN	VAR OLAN	YENİ DİKİLEN
2400	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		
140M3	47,20	6.608,00 TL	X				

- Avm bahçesinde bulunan çimler biçilmiştir.
- Avm bahçesinde bulunan çimlerin ve bitkilerin sulaması yapılmıştır.
- Avm bahçesinde bulunan peyzaj bitkilerinin budaması yapılmıştır.
- Avm bahçesinde bulunan bitkilerin altında birikmiş olan kurumuş yapraklar temizlenmiştir.

