



AUTOPIA AVM
FAALİYET RAPORU
KASIM-2022

ORIKUN
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	395	143	73	27
TOPLAM	542	395	143	73	27

KİRACI (KONUT)	-
MÜLK SAHİBİ (KONUT)	-
KİRACI (DÜKKAN)	349

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	01.11.2022	436	6
2	BAKİYE BİLGİLENDİRME	05.11.2022	348	6
3	BAKİYE BİLGİLENDİRME	07.11.2022	327	5
4	BAKİYE BİLGİLENDİRME	10.11.2022	261	5
5	AİDAT HATIRLATMA	11.11.2022	236	4
6	AİDAT HATIRLATMA	18.11.2022	196	4
7	AİDAT HATIRLATMA	28.11.2022	157	4

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU			
NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	2022 İŞLETME BÜTÇESİ	08.02.2022	-
2	10 KASIM ATATÜRK'Ü ANMA GÜNÜ	09.11.2022	11.11.2022
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.



- Hidrofor pompalarının «su yoktur» gösterge arızası giderilmiştir.
- -2. ve -3. katta bulunan artezyen kuyu pompaları, foseptik deposu, yangın ve hidrofor pompaları kontrol edilmiş, herhangi bir soruna rastlanmamıştır.
- Ana hat yangın borusunda patlak tespit edilmiş, şaftlara çıkan tüm vanalar kapatılarak, ana hat yangın suyu boşaltılmıştır.
- Patlak oluşan yangın borusuna kaynak yapılmış, sorun giderilmiştir.
- Kaynak çalışması için kapatılan yangın hattı şaft vanalar tekrar açılmıştır.



Güvenlik



- Otis firması tarafından asansörlerin ve yürüyen merdivenlerin aylık bakımları yapılmıştır.
- C blok asansörünün yerinden çıkan kapısı tekrar takılmış, asansör çalışır duruma getirilmiştir.
- Otis tarafından B blokta bulunan 3. kattan 2. kata iniş yürüyen merdiveninin arızalı kondaktörü değiştirilmiştir.
- Arızaya giren B blok engelli asansörü resetlenerek tekrar çalışır duruma getirilmiştir.
- Otis tarafından B blokta bulunan yürüyen merdivenin denge zinciri değiştirilmiştir.



- A-27/28/29 No'lu bağımsız bölgelere yapılacak yangın tesisatı çalışması için yangın hattı boşaltılmış, çalışma bitiminin ardından yangın hattına tekrar su verilmiştir.
- Yangın tüpleri toplanmış, dolun için gönderilmiştir.
- Teras katta bulunan 3 adet rooftop bacasına yön değiştirme çalışması yapılmıştır.
- 3. katta bulunan rooftop, dükkan içi temiz hava ve tahliye sistemleri kontrol edilmiştir.
- D blokta bulunan rooftop çatısının şiddetli rüzgar nedeniyle hasar gördüğü anlaşılmış, geçici önem olarak çatının yırtılan kısımları vidalanmıştır.



Güvenlik

- Güven 2 ve güven 3 bölgelerinde bulunan raylı kapılar düzeltilmiştir.
- Güven 2 ve güven 3 bölgelerinde kasis çalışması yapılmıştır.
- A-17 No'lu bağımsız bölümün önünde bulunan kasisler değiştirilmiştir.
- B-152 No'lu bağımsız bölüme yapılacak olan enjeksiyon çalışması öncesi bölgeye su verilmiş, ardından bölgede enjeksiyon çalışması yapılmıştır.
- B-159 No'lu bağımsız bölüme enjeksiyon çalışması yapılmıştır.
- Teras katta dilatasyon çalışması yapılmıştır.



- Jeneratörlerin yakıt depoları kontrol edilmiştir.
- Tüm jeneratörler otomatik moda alınmıştır.
- Avm genelinde bulunan tüm vuruk, kırık ve zarar görmüş dubalar, düzeltilmiş, sağlamlaştırılmış, onarımı yapılamayan dubalar ise yenileriyle değiştirilmiştir.
- Avm dış çevresinde bulunan raylı kapıların boyaması yapılmıştır.
- Yönetim katı odaları ve koridorun boyaması yapılmıştır.



- A-17 No'lu bağımsız bölümün üstünde bulunan tabela arkasındaki kasnak sökülmüş, yeni tabela çalışması yapılmıştır.
- Avm dış aydınlatma açılış saati 17:30, kapanış saati 07:00 olarak ayarlanmıştır.
- İstanbul ve Edirne yönünde bulunan tabelaların aydınlatma saati 17:30-01.00 olarak ayarlanmıştır.
- Açısı bozulan kameraların yönleri düzeltilmiştir.
- Otomasyon odasına yeni takılan ekranların ayarları yapılmıştır.



- Avm genelindeki (katlar, iniş-çıkış rampalar, mescitler, tuvaletler) tüm aydınlatma arızaları giderilmiştir.
- Çağrı Elektrik tarafından trafoların kontrolü yapılmıştır.
- -2. ve -3. katta bulunan kirli su pimaşlarına su verilerek temizlenmiştir.
- Teras katta bulunan brandanın etrafındaki pencereler kapatılmıştır.
- Şiddetli rüzgar ve yağmurdan köpeklerin zarar görmemesi için kulübe etrafı sacla kapatılmıştır.



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	BOŞALTILMASI			
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.



- Mescitlerin ve abdesthanelerin temizliği yapılmıştır.
- Asansörlerin iç ve dış yüzeyleri temizliği yapılmıştır.
- Katlarda bulunan tüm tuvaletlerin temizliği yapılmıştır.
- Yangın merdivenlerinin temizliği yapılmıştır.
- Avm ana giriş mobosunun cam temizliği yapılmıştır.
- Servis katı yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.



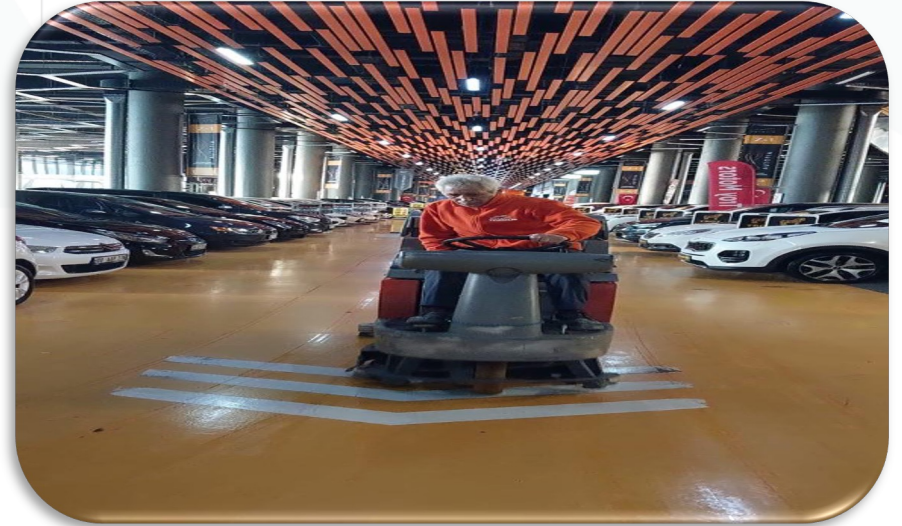
Gayrimenkul



- Avm zemin kat ve teras kat yaya giriş-çıkış cam kapılarının temizliği yapılmıştır.
- Dış cephe genel muntaka temizliği yapılmıştır.
- 4.kat genel muntaka temizliği yapılmıştır.
- Fastfood katı genel muntaka temizliği yapılmıştır.
- -2. ve -3. kat otoparkların genel muntaka 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.



Gayrimenkul



- Servis katı yolların ve gri alanların yıkaması yapılmıştır.



ORKUN
ŞİRKETLER GRUBU

Güvenlik

BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK		PERSONEL SAYISI	
		X		BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN
				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 İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ	✓		
YEŞİL ALANLARIN YABANİ OTLARDAN TEMİZLENMESİ	✓		
AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI	✓		
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
İLACLAMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI	✓		

SULAMA TEMİNİ			SULAMA TÜRÜ			OTOMATİK SULAMA TÜRÜ	
ŞEBEKE	TANKER	SONDAJ	ELLE	OTOMATİK	DAMLA SULAMA	OTOM.-YR. OTOM. FISKIYE	
	X		X	X		X	
AYLIK SU TÜKETİMİ			SULAMA KONTROLÜ				
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ		
40M3	47,20	1.888,00 TL	X				

- Avm bahçesinde bulunan çimler biçilmiştir.
- Avm bahçesinde bulunan peyzaj bitkilerinin budaması yapılmıştır.
- Fastfood katında bulunan saksı bitkilerinin budaması yapılmıştır.

