



AUTOPIA AVM
2023 YILI YILLIK FAALİYET
RAPORU

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	394	144	73	27
TOPLAM	542	394	144	73	27

KİRACI (KONUT)	-
MÜLK SAHİBİ (KONUT)	-
KİRACI (DÜKKAN)	348

SİTE YÖNETİMİ ORGANİZASYON ŞEMASI

YÖNETİM KURULU

ORKUN GRUP

İŞLETME MÜDÜRÜ

PROJE YÖNETİCİSİ

MUHASEBE/
HALKLA İLİŞKİLER

(1)

ÖZEL GÜVENLİK
PERSONELİ

(21)

TEMİZLİK
PERSONELİ

(12)

TEKNİK PERSONEL

(4)

BAHÇE&PEYZAJ
PERSONELİ

(1)

İDARİ FAALİYETLER

SMS/MAİL GÖNDERİM DURUMU				
NO	KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN
1	AİDAT TAHAKKUKU	01.03.2023	435	6
2	BAKİYE BİLGİLENDİRME	05.04.2023	355	6
3	BAKİYE BİLGİLENDİRME	08.05.2023	325	4
4	BAKİYE BİLGİLENDİRME	10.08.2023	276	6
5	AİDAT HATIRLATMA	11.10.2023	247	4
6	AİDAT HATIRLATMA	15.11.2023	201	4
7	AİDAT HATIRLATMA	10.12.2023	224	6
	BAKİYE BİLDİRİMİ	25.12.2023	224	6

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU			
NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	2023 İŞLETME BÜTÇESİ	08.02.2023	-
2	4 NİSAN SOKAK HAYVANLARINI KORUMA GÜNÜ	04.04.2023	
3	23 NİSAN ULUSAL EGEMENLİK VE ÇOCUK BAYRAMI	23.04.2023	
4	19 MAYIS ATATÜRK'Ü ANMA GENÇLİK ve SPOR BAYRAMI	17.05.2023	
5	2023 2.DÖNEM İŞLETME BÜTÇESİ	17.07.2023	
6	15 TEMMUZ MİLLİBİRLİK ve DEMOKRASİ GÜNÜ	15.07.2023	
7	30 AĞUSTOS ZAFER BAYRAMI	28.08.2023	
8	29 EKİMCUMHURİYET BAYRAMI	28.10.2023	

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			

- Aidatlar ve ay içerisindeki özel günlerle ilgili duyurular panolara asılmaktadır.
- 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.
- İSKİ şehir şebeke suyunun AVM içerisine bağlanması amacı ile ek bütçe oluşturulmuş, oluşturulan 4.200.000,00 TL'lik ek bütçe 542 bağımsız bölüme eşit miktarda dağıtılmıştır.

TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- B ve D blok fan kumanda odalarına kumanda kabloları çekilmiştir.
- C-14 bağımsız bölümün içinden geçen yangın hattına fan kumanda kablosu çekilmiştir.
- B blok yürüyen merdivenin başındaki kırılan ferforje kaynak yapılarak yerine monte edilmiştir.
- Avm içerisinde giriş çıkış rampalarına yön levhaları takılmıştır.
- 2. kat c blok yan yollara kasis yapılmıştır.



- Otis firması tarafından asansörlerin ve yürüyen merdivenlerin aylık rutin bakımları yapılmıştır.
- Zemin kat C Bloкта bulunan Sarmal kapının yay değişimi yapılmıştır.
- AVM genelinde katlarda bulunan ve çevre aydınlatmalarda oluşan arızalı, yanmayan led aydınlatmalar değiştirilmektedir.



➤ -2. ve -3 Otopark katında bulunan pis su hattında tıkanmalar tespit edilip tıkanan bölgelerde pimaşlar sökülerek temizlenmekte veya kullanılmaz vaziyette olan hatlar yenilenmektedir.

➤ Artezyen kuyu pompaları hidrofor ve yangın pompaları foseptik deposu haftalık rutin kontrolleri yapılmakta, pis su gider hatlarına basınçlı su verilerek temizliği sağlanmaktadır.

➤ Yangın pompaları, artezyen pompaları ve hidroforların rutin bakımları Çağdaş Teknik firması tarafından yapılmakta görevlilere refakat edilmektedir.



- -2. ve -3. katta bulunan fosseptik deposunun patlayan pompa hortumu değiştirilmiştir.
- Emtekno firması tarafından AVM ortak alan ve dükkan içlerinde bulunan yangın sistemleri rutin kontrolleri yapılmaktadır.
- 3. kat terasta bulunan yağmur suyu giderleri kontrol edilmekte, tıkanan gider ağızlarına müdahaleler yapılmaktadır.



- AVM genelinde katlarda bulunan WC ortak alanda veya kabin içlerinde bulunan klozet kapakları, peçetelikler, sabunluklar kontrol edilmekte kırık vaziyette tespiti yapılanlar yenisi ile değiştirilmektedir.
- Avm genelinde bulunan tüm vuruk, kırık ve zarar görmüş dubalar, düzeltilmiş, sağlamlaştırılmış, onarımı yapılamayan dubalar ise yenileriyle değiştirilmiştir.
- AVM çevre kameraları, 32 adet IP Sistemli kameralarla değiştirilmiş, kablolamaları yapılmıştır.



- Soter güvenlik sistemleri firması -2. kattaki mescit bölgesine telefon şebeke yükseltici montajı yapılmıştır.
- Genleşme tankının şamrelinin arızalandığı tespit edilmiş, yerine yeni şamrel takılmıştır..
- Sağanak yağışlarda dükkanlara su sızıntısına sebebiyet veren 3. kat terasta bulunan deletasyonlara su sızıntısını engellemek için uygulamalar yapılmıştır.
- Katlarda bulunan WC lerin kabin içleri arızalı, kırık klozet kapakları değişimi sağlanmıştır.



- Ortak alan cam kapuların rutin kontrolleri ve bakımları yapılmakta, arızalanan kollarına menteşelerine müdahale edilmektedir.



Güvenlik

- E-5 yan yolda bulunan giriş kapısının profillerinin paslandığı ve çürüdüğü tespit edilmiş, gerekli müdahaleler yapılarak faaliyete geçirilmiştir.



- AVM genelinde iniş ve çıkış rampalarında bulunan arızalı led aydınlatmalar değiştirilmiştir.
- Avm genelinde bulunan tüm vuruk, kırık ve zarar görmüş dubalar, düzeltilmiş, sağlamlaştırılmış, onarımı yapılamayan dubalar ise yenileriyle değiştirilmiştir.
- B blok 3. kattan 2. kata iniş yürüyen merdivenin el bandı yanakları yırtılmış, raydan çıkmıştır. El bandı değiştirilmiştir.
- Çevre dış aydınlatma zaman ayarları gün doğumu ve gün batımına göre takip edilmekte ve ayarlamaları yapılmaktadır.



- AVM çevresinde bulunan yönlendirme tabelalarının kırıldığı tespit edilmiş, yerlerine yeni yönlendirme levhaları montajı yapılmıştır.



- Teras katta bulunan kırık meçler kaynak yapılarak yerlerine takılmıştır.



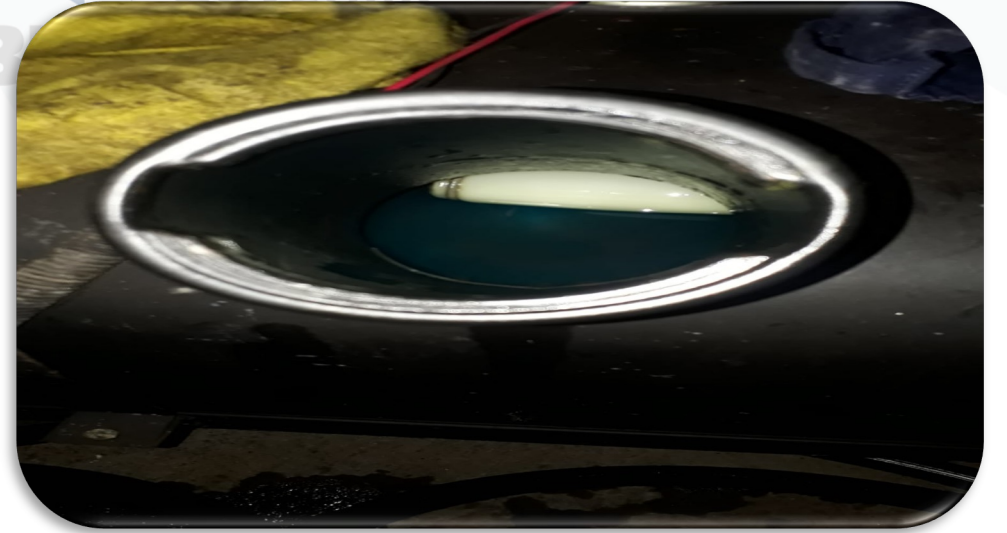
Yönetim Hizmetleri
Gavrimenkul

ŞİRKETLER GRUBU

- B Blok bölgesinde yağmur suyundan su alan bağımsız bölümlere enjeksiyon çalışması yapılmıştır.
- Servis katı havalandırma kanallarının bağlantıları için karot çalışmaları yapılmıştır.
- Yağmur sebebiyle su alan B-120, B-121 ve D-154 nolu bağımsız bölümlerin üstleri kesim yapılarak ızalasyon çalışması yapılmıştır.
- Ana giriş kapısının yön levha ışığı değiştirilmiştir.



- Jeneratörlerin yakıt depoları rutin kontrolleri yapılmıştır.
- Jeneratörlerin rutin bakımları yapılmıştır.
- Tüm jeneratörler otomatik moda alınmıştır.
- Yangın dizel motoruna yakıt doldurulmuştur.
- Artezyen kuyu pompaları hidrofor ve yangın pompaları, foseptik deposu kontrol edildi.
- Seyir camlarının çevresinde bulunan korkulukların kontrolleri yapılmış, yerinden çıkan kırılan korkulukların montajı yapılmıştır.



- Avm genelinde bulunan tüm vuruk, kırık ve zarar görmüş dubalar, düzeltilmiş, sağlamlaştırılmış, onarımı yapılamayan dubalar ise yenileriyle değiştirilmiştir.
- B-125 nolu bağımsız bölüme yapılacak olan enjeksiyon çalışması öncesi bölgeye su verilmiş, ardından bölgede enjeksiyon çalışması yapılmıştır.
- İSKİ ekiplerince yapılan keşif sonucu binaya suyun D blok bölgesinden verileceği tespit edilmiş, 200 metre yeni hat çekilmiş ve dükkanlara su verilecek vaziyete getirilmiştir.
- 16 Ekim 2023 tarihinde binaya İSKİ şehir şebeke suyu verilmiştir.



- 3. katta bulunan meç korumaların ve AVM bahçe kapılarının ray kırılmalarına kaynakla müdahaleler yapılarak faaliyete geçirilmiştir.
- AVM ışıklı totem tabelanın revizesi yapılmıştır.
- Zemin kat, 1.kat, 2.kat havalandırma sistem kontrolleri yapıldı.



- Avm genelindeki (katlar, iniş-çıkış rampalar, mescitler, tuvaletler) tüm aydınlatma arızaları giderilmiştir.
- Avm bahçesinde bulunan hasar görmüş bayraklar değiştirildi.
- -2. ve -3. katta bulunan kirli su pimaşlarına basınçlı su verilerek rutin temizliği sağlanmıştır.



Gayrimenkul



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.



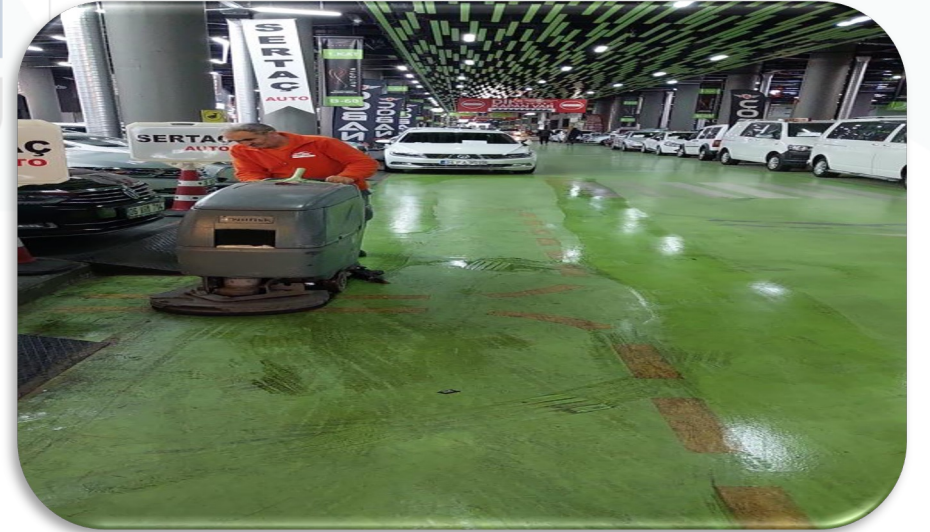
Yönetim Hizmetleri
Gavrimenkul

SİRKETLER GRUBU

- 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.
- Avm genelindeki tüm yangın panolarının temizliği yapılmıştır.
- Avm zemin kat ve teras kat yaya giriş-çıkış cam kapılarının temizliği yapılmıştır.
- Dış cephe genel mıntıka temizliği yapılmıştır.
- 4.kat genel mıntıka temizliği yapılmıştır.



- -2. ve -3. kat otoparkların genel muntaka temizliği 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.
- Ana giriş danışma ve moboların temizliği yapılmıştır.



Gayrimenkul



BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK		PERSONEL SAYISI	
		X		BÜTÇELENEN	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	✓		
İLAÇLAMA 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		
1200M3			X				

- Avm bahçesinde bulunan çimler biçilmiştir.
- Peyzaj bitkilerinin budaması yapılmıştır.
- Avm bahçesinde bulunan bitkilerin altında birikmiş olan kurumuş yapraklar temizlenmiştir.



- Avm bahçesinde bulunan kurumuş bitkiler sökülerek yerine yenileri dikilmiştir.
- Avm bahçesinde bulunan çimlerin ve bitkilerin sulaması yapılmıştır.



- Fastfood katında bulunan saksı bitkilerinin budaması yapılmıştır.
- Avm bahçesinde bulunan yabancı otlar temizlenmiştir.



Güvenlik

