



AUTOPIA AVM
FAALİYET RAPORU
EYLÜL-2024

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	434	108	80	20
TOPLAM	542	434	108	80	20

KİRACI (KONUT)	-
MÜLK SAHİBİ (KONUT)	61
KİRACI (DÜKKAN)	373

SİTE YÖNETİMİ ORGANİZASYON ŞEMASI

YÖNETİM KURULU

ORKUN GRUP

PROJE YÖNETİCİSİ

SAHA SORUMLUSU

MUHASEBE/
HALKLA İLİŞKİLER

(1)

ÖZEL GÜVENLİK
PERSONELİ

(21)

TEMİZLİK
PERSONELİ

(12)

TEKNİK
PERSONELİ

(4)

BAHÇE&PEYZAJ
PERSONELİ

(1)

İDARİ FAALİYETLER

SMS/MAİL GÖNDERİM DURUMU				
NO	KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN
1	AİDAT TAHAKKUKU	01.09.2024	435	6
2	BAKİYE BİLGİLENDİRME	09.09.2024	435	6
3	BAKİYE BİLGİLENDİRME	23.09.2024	438	3
4				
5				
6				
7				

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU			
NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1			
2			
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	✓	

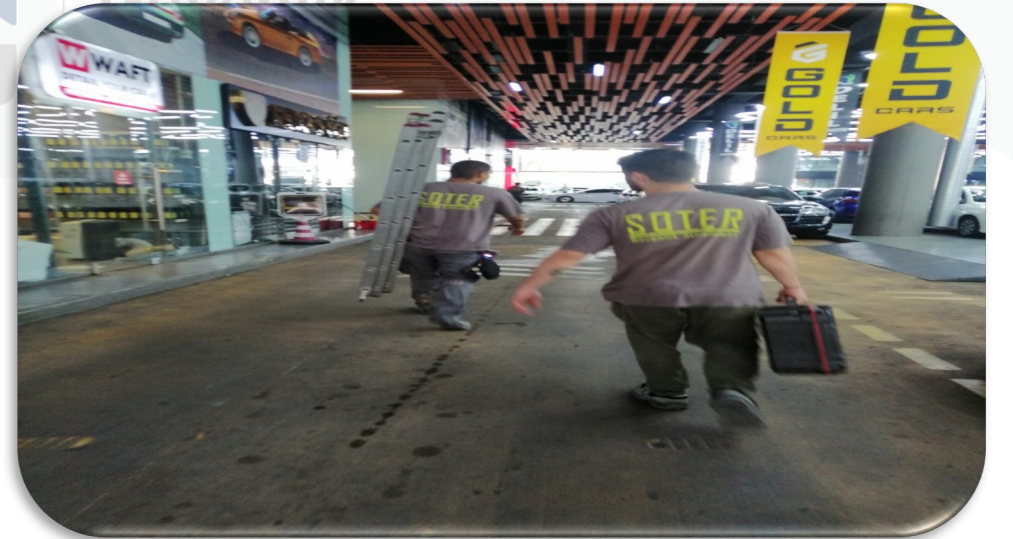
- Aidatlar ve ay içerisindeki özel günlerle ilgili duyurular panolara asılmaktadır.
- Site geneli ilaçlama faaliyetleri düzenli olarak devam etmektedir.
- Binamıza yeni taşınacak daire sakinlerimizden, taşınma öncesinde gerekli olan bilgi ve belgeler dahilinde kayıt formları tanzim edilmektedir. Kiracı/Malik dosyaları oluşturulduktan sonra taşınma işlemleri gerçekleştirilmektedir.
- Dönemsel daire sakini bilgilendirme duyuruları hazırlanmakta ve duyuru panolarına asılmaktadır.
- Günlük personel kadrosu yönetim kurulu üyemiz Hakan Demirel ile paylaşılmaktadır.
- AVM genelinde şebeke problemi yaşanması sebebiyle operatörlerle görüşülmüş, Vodafone ile anlaşma sağlanmıştır

TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- AVM genelinde yanmayan lambalar değiştirilmektedir.
- Dükkanlardan gelen teknik aksaklıklarla ilgilenilmekte, müdahale edilebilecek aksaklıklara teknik personellerimiz tarafından müdahale edilmektedir.
- Otis Yetkili Servis tarafından asansörlerin ve yürüyen merdivenlerin aylık bakımı yapılmaktadır.
- Pis su kuyuları ve pompa motorları kontrol edilmektedir.
- Avm genelinde arızalı olan kameraların bakımları yetkili servis tarafından yapılmıştır.



- Avm genelinde hasar gören dubalar onarılmaktadır.
- AVM'mizin elektrik ihtiyacını karşılayan trafonun şehir elektriğinin anlık gidip gelmelerinden kaynaklı patladığı tespit edilmiş olup, trafo işletme sorumlumuz tarafından hasar raporu oluşturulmuştur.
- Hasar gören trafo için eksper raporu oluşturulmuş olup, ortak alan sigortasından karşılanması suretiyle trafo yenilenmiş, faal hale getirilmiştir.
- Avm genelinden WC'lerde bulunan hasar gören klozetlerin taharet muslukları onarılmıştır.



- D blokta yağmur suyu gideri için izolasyon çalışması yapılmıştır.
- Yürüyen merdiven arızalarına Otis yetkili servis tarafından müdahale edilmektedir.
- Yağmur suyundan kaynaklı sızıntı yapan A blok parapet kenarı izolasyonu ve B blok 155 No'lu bağımsız bölüm üstü izolasyonu yapılmıştır.
- D-113 No'lu bağımsız bölümün yağmur suyundan kaynaklı su aldığı tespit edilmiş, bağımsız bölümün üstüne denk gelen gider erafi izolasyonu likit membran ile yapılmıştır.



Gayrimenkul



- Avm önünde bulunan yıpranmış Autopia gönder bayrakları yenilenerek asılmıştır.
- -3. katta pis su kuyusundaki kitlenen motora teknik personelimizce müdahale edilmiş, sorun giderilmiştir.
- -2'de bulunan fiber fosseptik deposunun motorunun arızalandığı tespit edilmiş, çalışır vaziyete getirilmiştir.
- B blok 2. kattan 3. kata çıkış yürüyen merdivenin kırılan basamağı değiştirilmiş ve merdiven faal hale getirilmiştir.
- Servis katı A3 No'lu bağımsız bölüme shaft boşluğundan su geldiği ve pislik atıldığı şikayeti ile gidilmiş, gerekli müdahaleler teknik personelimizce yapılarak sorun giderilmiştir.



- Su sayaç okumaları tamamlanmış ve su faturaları dükkanlara teslim edilmiştir.
- Avm içerisinde bulunan toplam 126 adet yangın tüpünün bakımı yapılmış, boşalan yangın tüplerinin değişimi yapılmıştır.
- 1. kat D blok deletasyonun üzerine hız kesici kasis montajı yapılmıştır.
- Arızalanan kapı sensörüne müdahale edilmiş ve arıza giderilmiştir.
- A-B Blok deletasyonundan yağmur suyunun sızmasını engellemek için deletasyon üzerine membran ile izolasyon çalışması yapılmış, izolasyonun üzeri kompozitlerle 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.
- Avm geneli kontroller yapılmaktadır.
- AVM genelinde yangın koridorları aktif olarak gezilmekte, esnaflara ait eşyalar kaldırılmaktadır.

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.
- AVM geneli tuvaletlerin temizliği yapılmakta ve kontrol edilmektedir.
- Haftada bir gün temizlik depoları temizlenip, düzenlenmektedir.
- Otomat makinelerinin giremediği yerler paspas yapılarak temizlenmektedir.
- Güvenlik merkezi ve yönetim ofisi camlarının temizliği yapılmaktadır.



Gayrimenkul



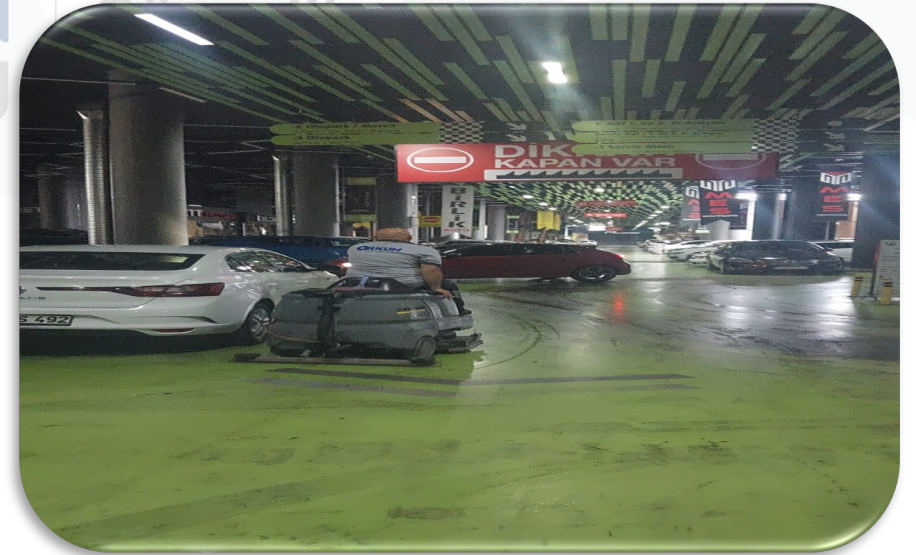
- Mescitlerin ve abdesthanelerin temizliği yapılmaktadır.
- Yürüyen merdivenlerin ve kenarlıkların temizliği yapılmaktadır.
- Asansörlerin iç ve dış yüzeyleri temizliği yapılmaktadır.
- Yangın merdivenlerinin temizliği yapılmaktadır.
- Dış cephe genel mıntıka temizliği yapılmaktadır.
- 4.kat genel mıntıka temizliği yapılmaktadır.
- Fastfood katı genel mıntıka temizliği yapılmaktadır.
- AVM genelinde tüm rampa tavanları boyama çalışması yapılmaktadır.



Gayrimenkul



- -2. ve -3. kat otoparkların genel mıntıka 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.
- Dezenfekte kimyasalları ile tüm katlar dezenfekte edilmektedir.



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		
80M3	119,5	9.560,00 TL	X				

- Avm bahçesinde bulunan yabancı otlar temizlenmiştir.
- Avm bahçesinde bulunan çimler biçilmiştir.
- Avm bahçesinde bulunan çimlerin ve bitkilerin sulaması yapılmıştır.
- AVM geneli gübreleme ve bitki bakımları yapılmaktadır.
- Avm bahçesinde bulunan peyzaj bitkilerinin budaması yapılmıştır.

