



# YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



<b>PROJE ADI</b>	BEYKONAKLAR
<b>KONU ve TARİH</b>	2016 - 2017 OCAK-ŞUBAT VE MART AYLARI AYLIK FAALİYET RAPORU

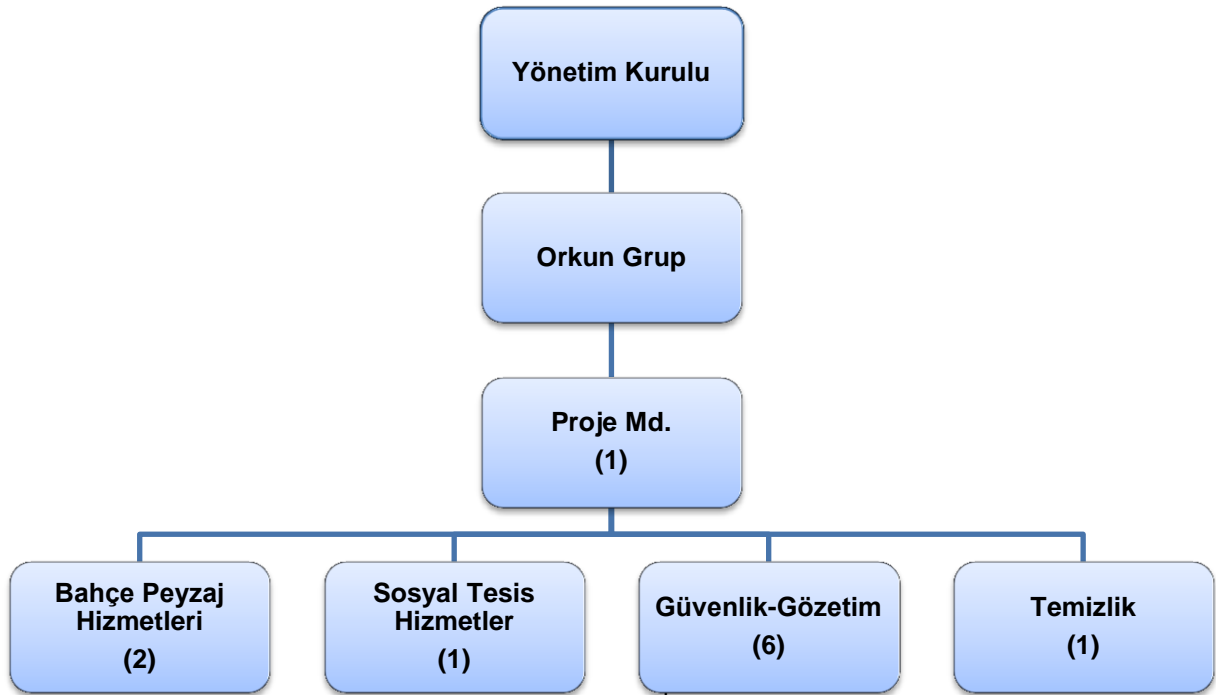
## 1. GİRİŞ

İstanbul ili, Beylikdüzü İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi Ali Talip Özdemir Caddesi üzerinde kurulu tekbir toplu yapı niteliğinde inşa edilmiş Beykonaklar olarak adlandırılan toplam (60) adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

### Yönetim Kurulu Üyeleri;

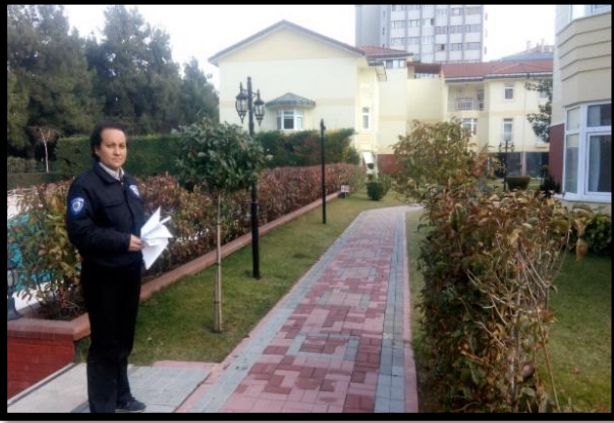
- Ömer AYAR
- Mehmet DEMİREL
- Yusuf EROĞLU
- Rafi SÜZME
- Muhammet Ali KOÇ
- Erkan KÜÇÜK
- İhsan AYAR

### Site Yönetimi Organizasyon Şeması;

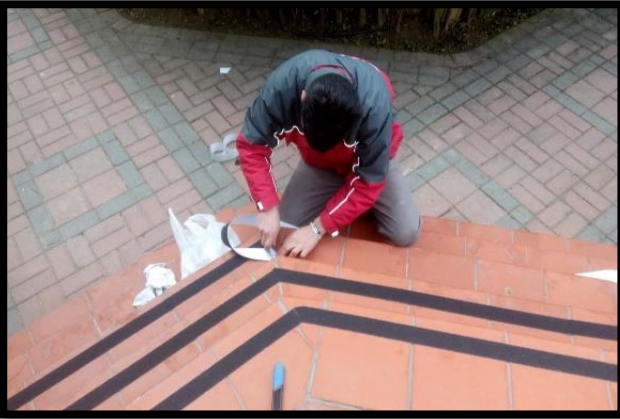


**2. İDARİ FAALİYETLER**

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Yaz döneminde sitemize tankerlerle su getirilmiştir.
- Aidat bildirimleri ile ilgili gerekli tebliğler yapılmıştır.
- Her ayın 5 inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiş,aynı ayın 21.günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyeleri hatırlatılmıştır.



- Sayaç panolarının üzerlerine uyarı yazıları asılmıştır.
- İş güvenliği uzmanlarınca sitemizde gerekli incelemeler yapılmış olup, gelen rapor doğrultusunda fiyat teklifleri alınmıştır.
- Ortak alanlardaki merdivenlerin temizliği yaptırılıp kaydırmaz bantlar takılmıştır.



- BEDAŞ' a bağlı olan 5 adet sözleşmeden müteahhitte ait olan 3 tanesinin sözleşmesi yönetim adına yaptırılmıştır.
- Yangın tüplerinin kontrolleri yaptırılmış ve dolum işlemleri gerçekleştirilmiştir.

- Sosyal tesiste, yönetim ofisinde ve güvenlik noktasında bulunan abonelikler ile ilgili kampanyalardan yararlanılmış, uygun tarifelere geçilmiştir.
- Ortak alanların sigortası yaptırılmıştır.
- Yıllık sözleşmesi biten kurum ve firmalar ile uygun koşullarda sözleşmeler yapılmıştır.
- Site giriş ve açık otopark bölgelerine ikaz çizgi çalıştırması yaptırılmıştır.



- Yüzme havuzu çevresine uyarı levhaları asılmıştır.



- Yoğun kar yağışı döneminde belediyeden temin edilen tuz ile sitemizdeki özellikle don oluşabilecek ve kayganlaşabilecek zeminlerde tuzlama faaliyetleri aralıksız olarak sürdürülmüştür.

- Yoğun kar yağışı döneminde aralıklarla kepçe ile site için yol kısmı açtırılmıştır,



- 2.Etap arka kısmında daire sakinlerinden gelen şikâyete istinaden doğalgaz kaçak ihbar hattı aranmıştır, gerekli kontroller yapılarak daire sahibine bilgi verilmiştir.

### 3. TEKNİK ve İNŞAİ FAALİYETLER

- Site çevresinde yanmayan aydınlatma lambaları tespit edilerek onarımları yapılmaktadır.



- Acık yüzme havuzu Eylül ayında kış mevsiminden dolayı kapatılmıştır.
- Asansör, kazan daireleri, hidrofor vb. ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmaktadır.
- Peyzaj alanında yaz mevsiminde ayda 2 defa ilaçlama yapılmıştır.
- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmaktadır.

- Şubat ayı içerisinde yüzme havuzu boşaltılıp temizliği yapılmıştır. Muhtelif firmalardan havuz bakım ve tadilatı için teklifler alınmıştır.
- Havuzun bakım ve onarımı hususu hakkında site sakinlerine anket formu dağıtılıp görüş ve önerileri alınmıştır.
- Şelalenin arızalı dalgıç pompasının teklifi alınmıştır, temizliği yapılmıştır.



- 3. Etap kapalı otopark girişinde bulunan kırk bariyerin tamiri yapılmıştır.



- Uydu yayını ve digitürk çanak antenleri ile ilgili yer değişimleri yapılmıştır.





## YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



- Blok asansörünün genel eksiklikleri ve bakımları takip edilmekte, yetkili servise yaptırılmaktadır.
- Yüzme havuzunun motor bakımı yaptırılmıştır.
- 1.kısım jeneratör bacasının dışarıya verilme işlemi yapılmıştır.
- 3.kısım uydu santralinin dolaba alınması işlemi yaptırılmıştır.
- Site merkezi yayın kartının yanması nedeniyle değişimi ve aktif hale getirilmesi sağlanmıştır.
- Yoğun kar yağışı nedeniyle daire oluklarında oluşan basit kırılmalar yapılmıştır, büyük kırılmalar için firmalar ile görüşülmekte ve fiyat teklifi alınmaktadır,
- Rögarların temizlikleri yapılmıştır.

#### 4. GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından 6 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 2 kişi, gece 2 kişi olacak şekilde sağlanmaktadır.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaktadır.
- Sitede güvenlik kameraları ile 7/24 olarak izleme yapılmak üzere sistem kurulmuş; bu sisteme ek ve giriş nizamiye bölgesine yeni bariyer ve kamera sistemi vb detaylar için ilave yapılması için teklifler alınmıştır.
- Site sakinlerinin evlerine misafir olarak gelen kişilerin kaydı tutulmakta, daire sakinine haber verilmeden hiç kimse gönderilmemektedir.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik şefi tarafından takip edilmekte, asansörün kullanılmaması için tüm tedbirler alınmaktadır.
- Bariyer sistemi revize edilerek amacına uygun çalışması sağlanmıştır.
- Ayrıca Güvenlik Personellerine, Orkun Güvenlik firması tarafından;
  - a. Hizmet esnasında davranış şekilleri,
  - b. Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
  - c. Telefon ile konuşma kuralları,
  - d. Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
  - e. Kılık, kıyafet, teçhizat,



## YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



f. Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım

Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.

### 5. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

Beykonaklar Sitesine Orkun Şirketler Grubu tarafından yönetim hizmeti verilmesiyle, yaşamın devam etmesi günlük rutin temizlik konularının takibi ve yapılan işler aşağıdaki şekildedir.

- a. Dış çevre temizliği işlemleri yapılmıştır.
- b. Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmıştır.
- c. Otopark temizliği işlemleri yapılmış gerek görüldüğü takdirde yıkaması yapılmıştır.
- d. Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmıştır.
- e. Çöplerin toplanması işlemleri yapılmıştır.
- f. B blok asansör ve kapıların temizlik işlemleri yapılmıştır.
- g. Kapalı otopark girişlerindeki mazgalların 15 gün ara ile temizlik işlemleri yapılmıştır.

**Günlük Faaliyetler** : Etapların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmıştır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmiştir. Çocuk parkı, süs havuzu ve yürüyüş yolları temizlikleri yapılmıştır.

**Haftalık Faaliyetler** : B blok asansör haftalık olarak temizlenmiş ve kontrolleri yapılmıştır.

**15 Günlük Faaliyetler** : Sığınaklar ve kapalı mekanik alanlar ve ortak kullanım alanları temizlik ve kontrolleri yapılmıştır.

**Aylık Faaliyetler** : Tüm ortak alanlar, etaplar, kapalı otoparklar, etaplara çıkan merdivenlerin temizliği yapılmıştır.

**6. BAHÇE PEYZAJ HİZMETLERİ**

- Rutin bahçe ve peyzaj bakımı Anatolia Peyzaj firması tarafından haftanın 6 günü 2 bahçıvan personeli tarafından yapılmaktadır.

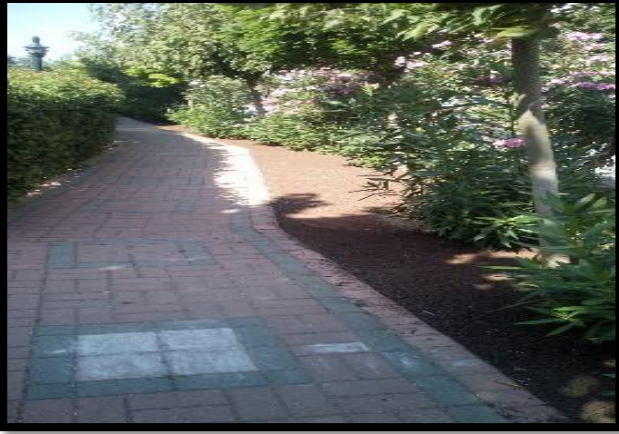


- 2016 Ağustos ayının ilk haftasında nizamiye girişine 4 kasa bitki alınıp göbek ve uygun yerlere ekimi yapıldı.



- Ortak alanlarda bitki kenarlarına peyzaj bölgesine ponza taşı dökülüp düzenlemeleri yaptırılmıştır.





- Site genelinde bahçelere gübreleme işlemi yaptırılmıştır.
- Site geneli budama işlemi başlamıştır.



## 7. HUKUKİ İŞLEMLER

Aidatlarını ödemeyen site sakinlerimiz ile ilgili icra işlemlerine başlanmış olup, tahsilat işlemleri avukatımız tarafından gerçekleştirilmeye devam edilmektedir.

## 8. ENERJİ TÜKETİMLERİ

Toplam İski Su Tüketimi	: 31.809,00 TL
Toplam Elektrik Tüketimi	: 37.818,19 TL
Toplam Doğalgaz Tüketimi	: 2.477,55 TL

## NOTLAR



# YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

