



2017 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



PROJE ADI	BEYKONAKLAR
KONU ve TARİH	2017 YILI EYLÜL AYI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

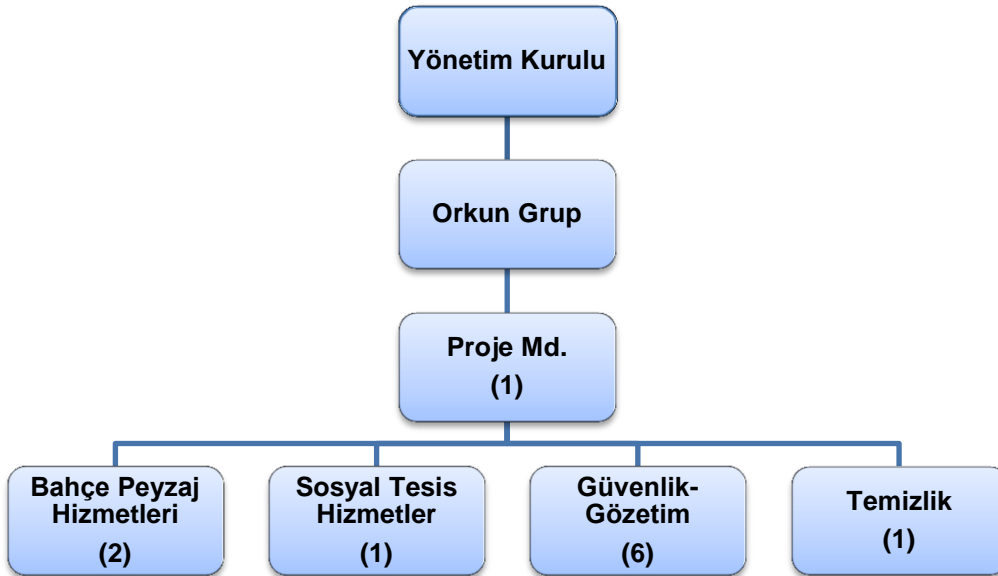
1. SİTE TANITIMI, YÖNETİM KURULU VE ORGANİZASYON ŞEMASI

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
- İhsan AYAR
- Ömer Faruk BAHÇIVAN
- Cihat ŞANSAL

Site Yönetimi Organizasyon Şeması

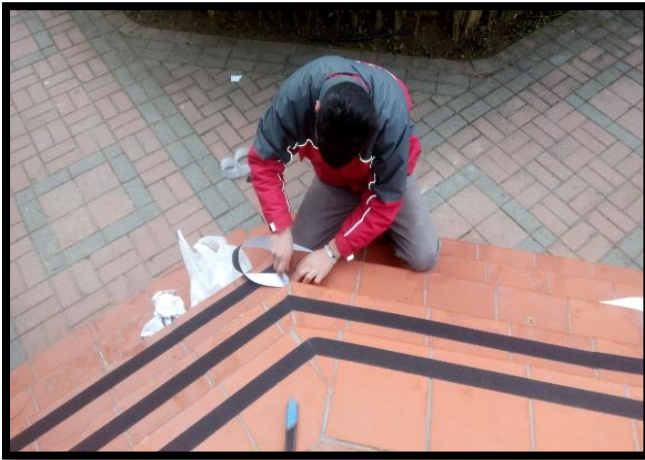


2. İDARİ FAALİYETLER

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Her ayın 5' inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir. Aynı ayın 21.günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi konusu hızlandırılmıştır.
- Havuz etrafına acil giriş çıkış kapısı yapılması için firma ile görüşülmüş kapının siparişi verilmiştir.
- Ortak alanların sigortası yaptırılmıştır.
- 2.Etap arka kısmında daire sakinlerinden gelen şikâyete istinaden doğalgaz kaçak ihbar hattı aranmıştır, gerekli kontroller yapılarak daire sahibine bilgi verilmiştir.



- Etapların merdivenlerinin temizliği yaptırılıp kaydırmaz bantlar takılmıştır.



- Orkun Şirketler Grubu'nun Yangın Bilgisi Eğitmeni tarafından Yangın Bilgisi ve Yangına Müdahale Eğitimi verilmiştir.



- İş güvenliği uzmanlarınca yapılan rapora istinaden havuz etrafı damperli cam işlemleri yapılmıştır.



- Sosyal tesisin arka kısmına çim çit uygulaması yapılmıştır.



3. TEKNİK FAALİYETLER

- Asansör, hidrofor vb. ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmaktadır.
- Yağmur suyu olukları için 3 firmadan fiyat teklifi alınmış bir firma ile anlaşmaya varılmıştır. Toplamda 10 adet yağmur akarı tamamen değişmiş, tamir edilmesi gerekenler tamir edilmiş, her akara 1,5 mt ara ile kelepçe takılmış ve her akar 50 cm ek ile uzatılmıştır.
- Asansör, hidrofor vb. ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmaktadır.
- Arızalanan aydınlatmalar tamir edilmiş ve yerlerine yerleştirilmiştir.



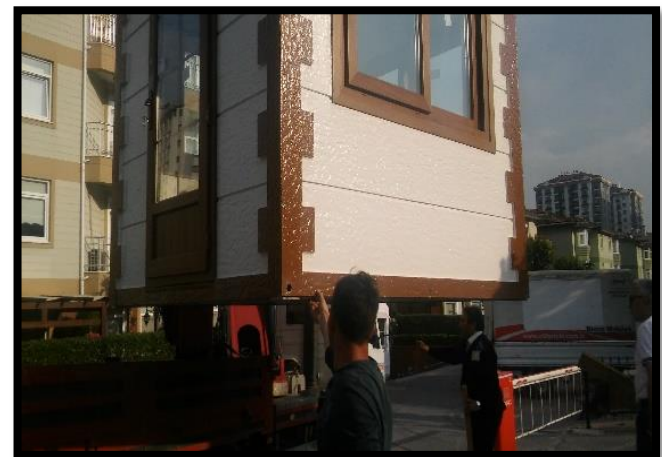
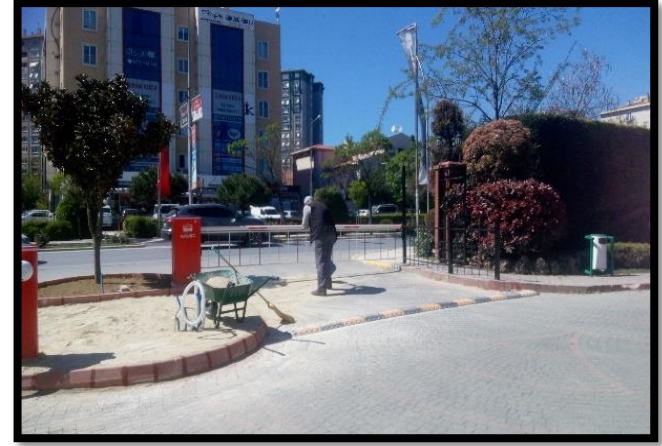
- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar ve motorlar her gün takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmaktadır.
- Şelalenin arızalı dalgıç pompasının teklifi alınmıştır, en uygun fiyata dalgıç pompalınmış ve şelalenin temizliği yapılmıştır.



- Blok asansörünün yıllık bakımı için D Kare ve Otis firmaları çağrıldı, D Kare tarafından hazırlanan uygunsuzluk raporuna istinaden kırmızı etiket verilmişti, Gerekli çalışmalar yapılarak mavi etiket alınmıştır.



- Site giriş kısmı bariyer sistemi Ekrem İMAMOĞLU tarafından yaptırılmıştır.
- Giriş kısmı mobo konulacak alanda kazı, kablolama, taş döşeme ve ferforje demir kapı tadilatları yapılmış, ardından güvenlik mobosu yerleştirilmiştir.





- Yağmur suyu olukları için 3 firmadan fiyat teklifi alınmış bir firma ile anlaşmaya varılmıştır. Toplamda 10 adet yağmur akarı tamamen değişmiş, tamir edilmesi gerekenler tamir edilmiş, her akara 1,5 mt ara ile kelepçe takılmış ve her akar 50 cm ek ile uzatılmıştır.



- Otoparkta yanmayan 16 adet led floresan, çalışmayan 11 adet sensör, çevre aydınlatmalarından yanmayan 30 adet ampul, basketbol sahasında bulunan ve çalışmayan 4 adet projektör, 3 adet bahçe armatürü değiştirilip yenileri takılmıştır.

- Basketbol sahasının önünde bulunan şelalenin dalgıç pompası arızalanmış olup servise gönderilmiştir. Teslim aldığımızda Orkun Şirketler Grubu'ndan bir teknik personel gelip montajını yapıp, çalışır halde teslim etmiştir.



- Ay içerisinde 1 hafta ara ile iki kez vidanjör çağırılıp dolu olan logarların temizlenme işlemi yapılmıştır.
- C kısımda 3 dairede bulunan karttan kaynaklı santral sıkıntısı, kartların tamiri yaptırılarak giderilmiştir.
- Beykonaklar ışıklı tabelası taktırılmıştır.

4. 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 alanınının 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. Blok asansör ve kapıların temizlik işlemleri yapılmıştır.
- g. Kapalı otopark girişlerindeki mazgalların 15 gün ara ile temizlik işlemleri yapılmıştır.



2017 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



Günlük Faaliyetler : Etapların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmaktadır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmekte, çocuk parkı, süs havuzu ve yürüyüş yolları temizlikleri yapılmaktadır.

Haftalık Faaliyetler : Blok asansörü haftalık olarak temizlenmekte ve kontrolleri yapılmaktadır.

15 Günlük Faaliyetler : Kapalı mekanik alanların ve ortak kullanım alanların temizlik ve kontrolleri yapılmaktadır.

Aylık Faaliyetler : Tüm ortak alanların, etapların, kapalı otoparkların, etaplara çıkan merdivenlerin ve otoparkların temizliği yapılmaktadır.

5. GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından 5 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.
- 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,
 - f. Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım

Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.

6. BAHÇE PEYZAJ HİZMETLERİ

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



- Site sakinlerinin bahçelerine aldıkları mevsimlik çiçekler peyzaj personelleri tarafından dikilmektedir.

