

	2019 KASIM AYI FAALİYET RAPORU	
--	---	--

PROJE ADI	BEYKONAKLAR PROJESİ
KONU ve TARİH	2019 KASIM AYI FAALİYET RAPORU

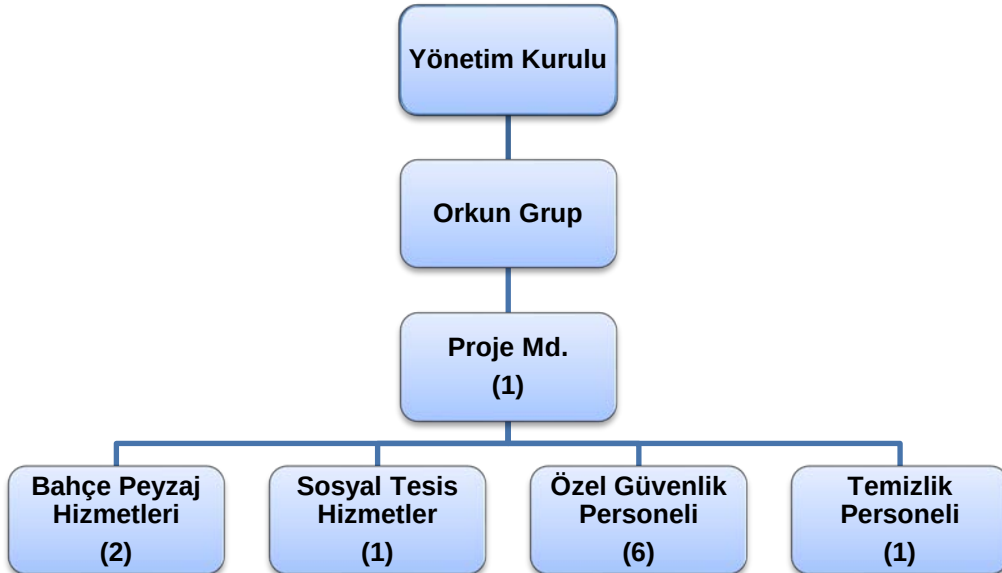
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

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

Yönetim Kurulu Üyeleri;

- Ömer AYAR
- Mehmet DEMİREL
- Yusuf EROĞLU
- Hakan YILDIRIM
- Hakan BARUT
- İhsan AYAR

Site Yönetimi Organizasyon Şeması



2.İDARİ FAALİYETLER

- Banka hesapları Apsiyon programına işlenmiştir.
- Aydın 1'inde aidat tahakkukları yapılmış ve site sakinlerine e-mail gönderilmiştir.
- Aydın 1 ile 4' ü arasında site sakinlerine hesap ekstreleri evlerine gönderilmiştir. Aydın 11.günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyeleri hakkında bilgi verilmiştir.
- Rögar temizliği işlemi sonucu onarım yapılması gereken iki bölge için fiyat teklifleri alınmıştır.
- Yangın tüpleri dolumu için fiyat teklifleri alınmıştır.
- Personel odasında bulunan 2 gözlü elektrikli ocak arızası sonucu servise gönderilmiştir.

3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

- Otis asansör firması tarafından b blok asansörün aylık bakımı yapılmıştır.
- Otis asansör firmasına B blok asansörü için 5 adet dış çağrı buton siparişi verilmiştir.
- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, tanklar ve motorlar periyodik olarak takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmıştır.
- Site genelinde yanmayan 8 adet ampul yenileri ile değiştirilmiştir.



- Rögarların temizlenmesi ve bulunması işlemi yapılırken sorunlu rögarları görüntülemek için kamera ile resim ve video görüntüleri alınmıştır.



- Bilinmeyen 15 adet rögar bulunup bilezik eklenip çim seviyesine yükseltilmiş içleri yıkanmıştır.



- Bilinmeyen rögarların bazıları merdiven altından çıkarken bazıları da yapı altından çıkmıştır. Yapı altından çıkan rögarlar için malikler bilgilendirilerek, yapıların kırımı ve tekrar montajı malikler tarafından yaptırılmıştır.





- B 19 bahçesinde bilinmeyen rögar bulunmuş ve bahçe sulama hortum tesisatının üstünden geçtiği tespit edilmiştir. Bahçıvanlarımız tarafından tesisat kesilip yeniden rögar kapağının yanından çekilmiştir.



- Site genelinde rögar temizliği vidanjör, kuka ile yapılmıştır. Tıkanık olan rögarlar basınçlı makine ile açılmıştır.



- Rögarların içinde dinlenme kuyularında kalan pislikler, atıklar, molozlar çıkartılmıştır. Sakinlerimize erimeyen atıkların tuvalet kağıdı, ıslak mendil vb. maddelerin tuvaletlerden atılmaması için duyuru dağıtılmıştır.



- Rögarların temizliği sırasında tamirat gerektiren 4 (dört) bölge tespit edilmiştir.

1) A blok 9 numara ve 8 numara arasında kırık ve çökük bulunan 2,5 metrelik koruge boru tünel kazılarak çıkartılmış ve yenisi ile değiştirilmiştir.



- A blok 9 numaralı bahçede yeni bulunan rögarın içindeki gider rögar duvarına denk geldiği için kırım yapıp, dirsek takılarak gider borusu uzatılmış ve check valfe takılmıştır.



- A 9 ve 8 arası onarımdan önce ve sonrası kamera görüntüsü.



- 2) 3.kısım c blok İski rögarından c bloğa geçiş yapan rögar borusunda ters eğim ve çökme tespit edilmiş, yeni bir tesisat çekilip sorunun giderilmesi için meyil verilerek 15 metre borunun değişmesi gerektiği kararı alınmıştır. Bu işle alakalı fiyat teklifleri alınmıştır. Ters eğim olduğundan kamera boruda fazla ilerleyememiş tek bir görüntü alınmıştır.



- 3) A blok 12 ve 13 numara arasında kamera ile incelenip çökme, yırtık tespit edilmiştir. Yaklaşık 5 metre koruge borunun değişmesi gerekmektedir. Bu işle alakalı fiyat teklifi alınmıştır.



4) A blok 16 numara ile sosyal tesis arasında bulunan tesisatta yaklaşık 1,5 metre çökme tespit edilmiştir.

- Site genelinde rögarlarda bulunan arızalı ve eski check valfeler yenileri ile değiştirilmiştir. Bilinmeyen rögarların bulunması sonucunda check valfeler de takılmıştır.



- Talep eden sakinlerimize ücret karşılığı kompozit, kilitli, renkli rögar kapakları taktırılmıştır.



- Bütün işlemler bittikten sonra rögar kapaklarının etrafı çimento ile sıvanarak kapatılmıştır.



- Rögar temizliği sonucu çıkan toprak, moloz, hafriyat ödeme karşılığı Beylikdüzü belediyesine atılması için teslim edilmiştir.



4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri ORKUN KORUMA VE GÜVENLİK Firması tarafından 6 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 2 kişi, gece 2 kişi olacak şekilde sağlanmaya devam edilmiştir.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmıştır.
- 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 gönderilmemiştir.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik şefi tarafından takip edilmiş, asansörün kullanılmaması için tüm tedbirler alınmıştır.
- 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 verilmeye devam edilmiştir.

5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

Bey Konaklar Sitesi'ne 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 yapılmaktadır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmiş, çocuk parkı, süs havuzu ve yürüyüş yolları temizlikleri yapılmaya devam edilmiştir.

Haftalık Faaliyetler : B Blok asansörü haftalık olarak temizlenmekte ve kontrolleri yapılmaya devam edilmektedir.

15 Günlük Faaliyetler : Kapalı mekanik alanların ve ortak kullanım alanların temizlik ve kontrolleri yapılmaya devam edilmiştir.

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

- Kapalı otoparklarda örümcek ağları temizlenmiştir.
- Yağmurlarla su dolan kapalı otoparklar kontrol edilmekte ve sular giderlere doğru çekilmektedir.

6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

- Rutin bahçe ve peyzaj bakımı Seçkin Peyzaj firması tarafından haftanın 6 günü sabit 1 bahçıvan, Pazartesi, Çarşamba ve Cuma günleri ilave 3 bahçıvan tarafından yapılmıştır.
- Site genelinde günlük muntaka temizliği yapılmıştır.
- Site genelinde çapalama işlemleri yapılmıştır.
- Site genelinde ligstrümlerin budamaları yapılmıştır.



- Site genelinde çim biçme işleme yapılmıştır.
- Site genelinde gübreleme işlemi yapılmıştır.
- Site genelinde çim tohumu atılmıştır.
- Site genelinde bitkilerin ve ağaçların ilaçlaması yapılmıştır.



2019 KASIM AYI FAALİYET RAPORU

