

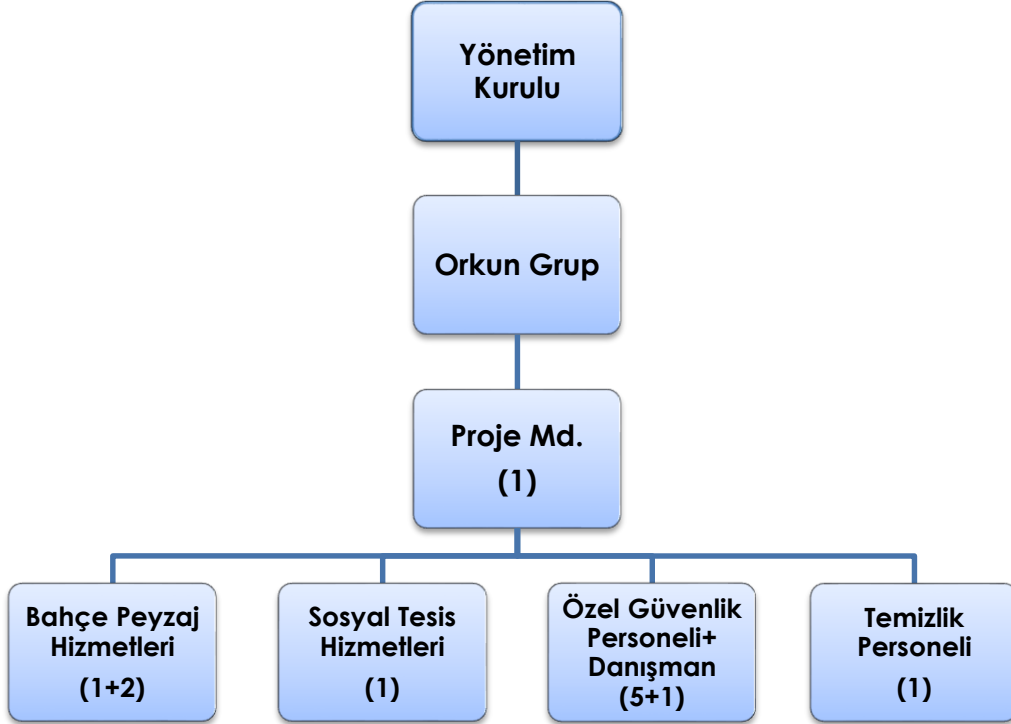
PROJE ADI BEYKONAKLAR SİTESİ PROJESİ

KONU ve TARİH 2020 YILI OCAK AYI FAALİYET RAPORU

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

İstanbul ili, Beylikdüzü, Cumhuriyet mahallesi, Ali Talip Özdemir caddesi No:13 üzerinde kurulu tek bir toplu yapı niteliğinde inşa edilmiş Beykonaklar Sitesi olarak adlandırılan toplam (60) adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Site Yönetimi Organizasyon Şeması



	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	60	57	3	%95	%5
DÜKKAN	0	0	0		
TOPLAM	60	57	3	%95	%5

Kiracı Ev	21
Mülk Sahibi Ev	39
Kiracı Dükkan	0

2. İDARİ FAALİYETLER

- Ayın 1'inde aidat tahakkukları Apsiyon programında yapılmış, E-mail olarak gönderilmiştir.
- Ayın 1'i ile 5'i arasında cari hesap ekstreleri evlere dağıtılmıştır.
- Mail ve telefon araması ile site sakinlerimizin borç bakiyeleri bildirimleri yapılmaktadır.
- Su depolarının temizliği için piyasa araştırması yapılmıştır. Temiz İstanbul Firması ile anlaşılmıştır. Şubat ayının ilk haftası için planlama yapılmıştır.
- Ortak alan sigortası için teklifler alınmaktadır.
- A, B, C blok otoparklarının izolasyon sorunu için teklifler alınmaktadır.

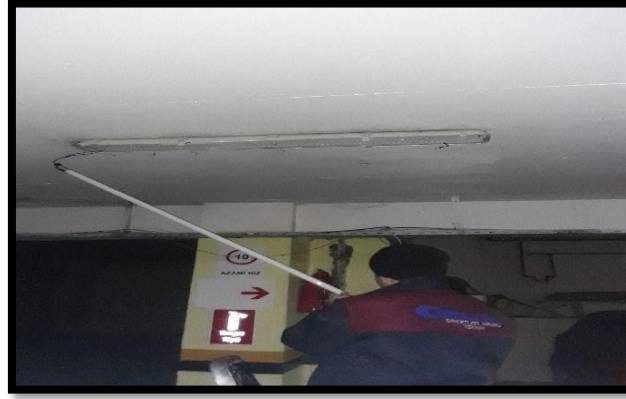
S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	İstanbul genelinde etkili olan şiddetli rüzgâr ve fırtına duyurusu.	06.01.2020		
KONU			YAPILDI	GEREKÇE VE ÇÖZÜM
TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİ			√	Sakinlerden gelen talepler Yönetim Kurulu ile paylaşılmaktadır.
TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜM ULAŞTIRILMASI			√	A blok garajında izolasyon sorunu ve az gider bulunmasından dolayı yağışlı havalarda su birikintisi olmaktadır. İzolasyon ve kuyu işlemleri için teklifler alınmaktadır.
ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ			√	Siteye ait uydu sistemi arızaları için teklifler alınmaktadır.

3. TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, jeneratörler, hidrofor odalarında bulunan pompalar gün aşırı takip edilmektedir. Şiddetli yağışlı günlerde, sitenin ortak gider rögarlarının taşma ihtimaline karşı kontrol edilmektedir. Sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmaktadır.
- Asansör, hidrofor pompaları, havuz pompaları, jeneratör vb. ekipmanların bakımları rutin olarak yapılmaktadır.
- Bahçe aydınlatmalarından, yanmayan 6 adet lamba ve 3 adet duyu değiştirilmiştir.
- Armak Jeneratör Firması ile 3 adet dizel jeneratörün 3 aylık bakımlarının 2020 yılı sözleşmesi imzalanmıştır.
- Siteye giriş bariyeri arıza yapmış, Uyumtek Servis tarafından pil değişimi ve bakım yapılarak arıza giderilmiştir.
- Dekare Denetim Firması tarafından B blok asansörünün denetlemesi Otis Servis ekibi eşliğinde yapılmış, mavi etiket alınmıştır.



- C blok otoparkta bulunan led şerit tavan aydınlatması arıza yapmış, 3K Tesis Yönetim Teknik Müdürü tarafından elektrik teknisyeni yönlendirilip, led florasan aydınlatma ile değiştirilmiştir.



- Kar yağışı ihtimaline karşı otopark girişlerine tuz ve kürekler konulmuştur.

BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN TÜRÜ	YANG.DOLABI SAYISI
A BLOK		16	-			
B BLOK	4 kat	23	1		6KG/ 5 ADET	
C BLOK		21	-			
SOS.TEŞİS			-		6KG/ 1 ADET	
OTOPARK A BLOK			-		6KG/9 ADET 50KG/2 ADET	4
OTOPARK B BLOK			1		6KG/15 ADET 50KG/3 ADET	4
OTOPARK C BLOK			-		6KG/11 ADET 50KG/3 ADET	4
GÜVENLİK MOBOSU					6KG/1 ADET	
TOPLAM			1		6KG/42 ADET 50KG/8 ADET	12
BAKIMI YAPILACAK EKİPMAN ADI				KURUM/KİŞİ	BAKIM PERİYODU	BAKIM YAPILMA DURUMU
B BLOK 1 ADET ASANSÖR				BUGA-OTİS ASANSÖR	AYLIK	AYLIK
3 ADET JENERATÖR				ARMAK JENERATÖR	3 AYLIK	3 AYLIK
4 ADET HİDROFOR POMPASI				ERD TEKNİK HİZ.	6 AYLIK	6 AYLIK

4. GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından (5 Güvenlik Personeli, 1 Danışma Personeli) 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.
- Site içi ve çevresi 37 kameralı CCTV sistemi ile izlenmekte olup 15 günlük kayıt tutulmaktadır.
- Site sakinlerinin evlerine misafir olarak gelen kişilerin kaydı tutulmakta, daire sakinine haber verilmeden hiç kimse gönderilmemektedir.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri tarafından takip edilmekte, asansörün kullanılmaması için tüm tedbirler alınmaktadır.
- 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.

CİHAZ ADI	CİHAZ DURUMU		KONTROL	CİHAZIN FAALİYET DURUMU
	VAR	YOK	CİHAZIN KONTROL TARİHİ	ÇALIŞIYOR
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)		√		
BARİYER SİSTEMİ	√		10.01.2020	√
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)	√		10.01.2020	√
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)		√		
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI	√			√
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI		√		
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ		√		
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ		√		
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	√			√

5. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

- Temizlik personellere kurum içi eğitim verilmektedir.
- a. Yangın dolapları ve yangın tüpleri temizlenmiştir.



- b. Yürüyüş yollarının temizliği yapılmaktadır.
- c. Sosyal tesis genel temizliği yapılmaktadır.



- d. Peyzaj alanının temizliği işlemleri yapılmaktadır.
- e. Rutin çöplerin toplanması işlemleri yapılmaktadır.
- f. B Blok giriş bölgesi, katlar, asansör ve kapılarının temizliği işlemleri yapılmaktadır.
- g. Genel otopark temizlikleri yapılmaktadır.

• **Günlük Faaliyetler:** Çöp toplama işlemleri 09:00-10:00 ve 16:00-17:00 saatlerinde zamanında yapılmaktadır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmektedir.

Haftalık Faaliyetler: B blok asansörü, katlar, camlar haftalık olarak temizlenmiş ve kontrolleri yapılmıştır. Sosyal tesis lavaboları, duşları temizlenmiştir. Sosyal tesis iç mekan temizlenmektedir.



15 Günlük Faaliyetler: Sosyal tesis camları silinmektedir. Havuz çevresi ve camları temizlenmektedir.

Aylık Faaliyetler: B blok katları detaylı temizliği yapılmaktadır.

- Ortak alan çocuk parkı genel temizliği yapılmaktadır.
- Ortak alanların genel temizliği yapılmaktadır.
- Havuzun içi temizlenmektedir.
- A, B, C blok otoparkları yıkanmakta ve yangın dolapları silinmektedir.



- Jeneratör odaları, depolar temizlenmektedir.





- Şiddetli yağmurlarda A blok otoparkında, izolasyon sorunu ve az gider olmasından dolayı su birikmektedir. Sular her saat başı, çek paslar ile uzakta bulunan giderden tahliye edilmektedir.



PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER	08:00-17:00	TEMİZLİK GÖREVLİSİ
1	1			SERDAR ÜNLÜ
		SOSYAL TESİS	09:00- 18:00	SOSYAL TESİS GÖREVLİSİ
1	1			HAYRİ DEMİREL

ALAN	CİNS	İŞLEM	Her Gün	Her Hafta	Aylık
Dış Alan Sert Zemin	Taş	Süpürme		√	
Dış Alan Ekili Alan	Bitki	Çöp Toplama	√		
Dış Alan Çöp Kovaları	Metal	Boşaltılması	√		
Dış Alan Çöp Kovaları	Metal	Yıkama			√
Dış Alan Çöp Konteyner	Metal	Yıkama			√
Dış Alan Aydınlatmaları	Lambalar	Nemli Silme			Yaz Aylarında √
Dış Alan Yürüme Yolları	Taş	Yıkama			Yaz Aylarında √

Dış Alan Oturma Bankaları	Ahşap	Nemli Silme			Yaz aylarında ✓
Teknik Hacimler		Nemli Silme Zemin			✓
Sosyal Tesis	Seramik, Ahşap, Metal	Nemli Silme, Islak Paspaslama, Yıkama	✓		
Dış Alan Yol Kenarları	Izgaralar	Yıkama			✓
Dış Alan Yol Kenarları	Kameralar	Nemli Silme			✓
Kat Holleri	Seramik	Islak Paspaslama		✓	
Yangın Merdivenleri	Brüt Beton	Islak Paspaslama	-	-	-
Servis Merdivenleri	Seramik	Islak Paspaslama	-	-	-
Çöp Toplama			✓		
Asansörler	Kabin Temizliği	Nemli Silme, Zemin Temiz		✓	
Ortak Alan Cam Yüzeyler	Cam	Nemli Silme		✓	

6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

- Bahçıvanlar tarafından her gün muntaka temizliği, yaprak toplama işlemi yapılmaktadır.
- Ortak alan ve bağımsız bölümlerin ligüstrüm budama işlemi yapılmaktadır.



- Bağımsız bölüm bahçelerde bulunan güller budanmış, peyzaj temizliği yapılmıştır.



- B 25 numaralı bağımsız bölüm bahçesinde, şiddetli fırtınada kırılan ağacın dalları kesilip atılmış, gövde ikiye kesilip bağımsız bölüm bahçesinde muhafaza edilmiştir.



- Havuz ve basketbol sahası arasında bulunan bölgeye 7 adet spiral limoni selvi ağaçları dikilmiştir.



- Şiddetli fırtınada deforme olan ağaçlar kazık ve ipler ile sağlamlaştırılmıştır.



HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK			PERSONEL SAYISI	
SEÇKİN PEYZAJ BAKIM					BÜTÇELENEK	ÇALIŞAN
					3	3
YEŞİL ALAN M ²	AĞAÇ SAYISI			MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI		
	VAR OLAN		YENİ DİKİLEN		VAR OLAN	YENİ DİKİLEN
			TAFLAN	100		
			GÜL	5		
TOPLAM			105			
HİZMET KONUSU		YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE	
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI		√				
AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ			√			
YEŞİL ALANLARIN YABANI OTLARDAN TEMİZLENMESİ		√				
AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI			√		GEREKLİ DURUMLARDA YAPILIR.	
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI					GEREKLİ DURUMLARDA YAPILIR.	
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI				√	KIŞ SEBEBİ İLE SULAMA KAPALIDIR.	
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI				√	GEREKLİ DURUMLARDA YAPILIR.	
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI				√	YAZ AYLARINDA YAPILIR.	