



2016 YILI FAALİYET RAPORU



PROJE ADI	GİNZA LAVİNYA PARK SİTESİ
KONU ve TARİH	OCAK 2016 – ARALIK 2016 FAALİYET RAPORU

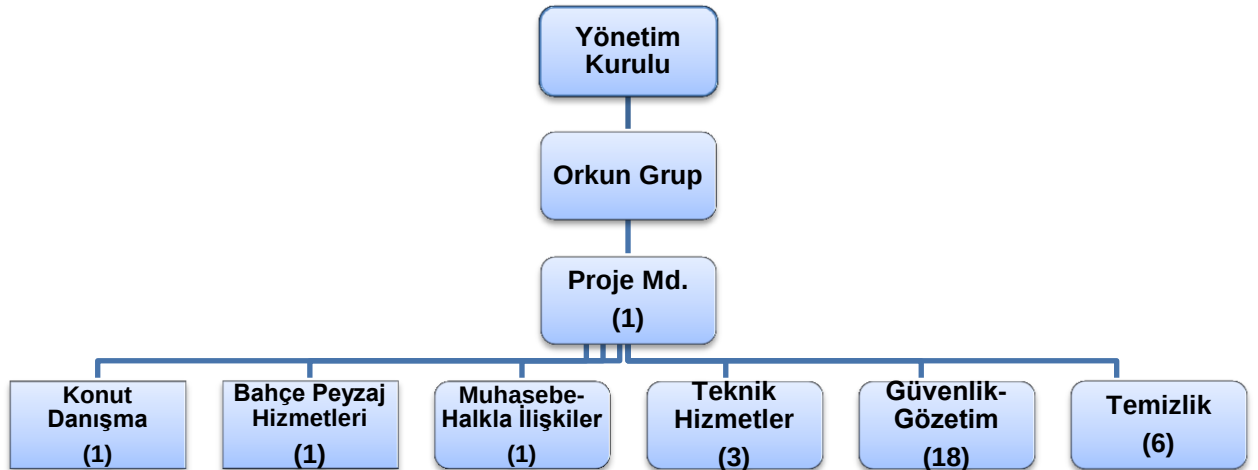
1. GİRİŞ

İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Kavaklı Mahallesinde kain tapuda 687 Ada ,1 parsel sayısında kayıtlı ana gayrimenkul üzerinde Belediyece onaylı yerleşim planı ve uygulama projesine göre inşa edilmekte olan GİNZA LAVİNYA PARK adıyla maruf ana gayrimenkulün alt yapı tesisleri ,ana gayrimenkul ortak kullanım yerleri ve tesisleri ile yönetim bakımından birbiriyle bağlantılı büro ,konut ve dükkanlardan oluşan yapı,5711 sayılı kanunla değişiklik yapılan 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kaymak kaydıyla 5711 sayılı kanunla değişiklik yapılan 634 sayılı kanununun uyarınca kat mülkiyeti esasları ve bu yönetim planına uygun olarak yönetilir.

Yönetim kurulu Üyeleri;

Hüseyin YILMAZ (Yönetim kurulu Başkanı)
Ali KUL (Yönetim kurulu Başkan Yardımcısı)
Selim ÇAPOĞLU (Yönetim kurulu Başkan Yardımcısı)

Site Yönetimi Organizasyon Şeması;





2016 YILI FAALİYET RAPORU



2.YÖNETİM KURULU KARARLARI

- 8/1/2016 tarihli Yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/12 nolu kararda ;Elegans Spor salonuna tahsis edilmiş olan -1 katında bulunan otopark alanı için güvenlik zafiyeti oluşmasını önleyici tedbirlerin alınması, bu bağlamda spor salonuna araçla gelen müşterileri için Yönetimden OGS kartı alması kararı alınmıştır.
- 22/02/2016 tarihli Yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/13 nolu kararda; Olağan Genel Kurulunda seçilen 9 kişilik Yönetim kurulu üyeleri 22/02/2016 tarihinde Yönetim ofisinde görev dağılımı ve imza yetkisi gündemi ile toplanarak, Yönetim kurulu Başkanı, Başkan Yardımcıları seçilmesi ve imza sirkülerinin çıkartılması kararı alınmıştır.
- 23/02/2016 tarihli Yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/14 nolu kararda ; Genel kurulda kabul edilen %20 bütçe artışının 138,682.39 TL olarak kat maliklerine paylaştırılmasına, Genel Kurulda onayı alınan 50.000 TL' lik yatırım bütçesinin yönetim planında belirtildiği gibi arsa payları oranında ve faydalanma önceliğine göre kat maliklerine paylaştırılması kararı verilmiştir.
- 07/03/2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/15 nolu kararda; -2 otopark alanına ilk dönüş sonrası sol kısım duvar tarafındaki bölümün oto yıkama yeri olarak kiraya verilmesine, tahsis edilen yer ile ilgili firmalardan teklif alınması kararı verilmiştir.
- 29/03/2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/16 nolu kararda; A-B ofis bloğunun ikinci katında bulunan ve bu kat maliklerine ait olan müşterek alanın, kat maliklerinden alkolsüz büfe & kafe hizmeti verilmesi için yönetim adına kiralanmasına, bu şekilde kiralamak isteyen üçüncü şahıslara yönetim olarak kiraya verilmesine veya yönetim olarak işletilmesi kararı alınmıştır.
- 15/04/2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/17 nolu kararda ; Dükkanlara tahsis edilen yer ile ilgili ortak alan işgalie bedelinin kiracı varken ve faaliyet süresince alınmasına ,kiracı çıktıktan sonra faaliyet göstermeyen kapalı dükkanlardan faaliyet gösterene kadar alınmaması kararı alınmıştır.
- 26/04/2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/18 nolu kararda ;A-B ofis ikinci normal katta bulunan alanın bölüm sahiplerinden Yönetim olarak kiralanmasına ,Yönetimin kiraladığı işletmeciden alınan işletme bedelinin %80'nin bölüm sahiplerinin arsa payı oranında dağıtılmasına kalan %20'nin Yönetimin gelir kalemlerine eklenmesi kararı alınmıştır.
- 25/05/2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/19 nolu kararda ; Mevcut kamera sisteminin iyileştirilmesi için firmalardan teklif toplanmasına, en uygun teklifi veren firma ile sözleşme imzalanması kararı alınmıştır.



2016 YILI FAALİYET RAPORU



- 25/06/2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/20 nolu kararda; Site ana giriş kapısının otomatik kepenk sistemi yapılarak daha güvenli hale getirilmesine bu sayede giriş, çıkış güvenliğinin artırılmasına ve ilgili firmalardan teklif alınması kararı alınmıştır.
- 04/07/2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/21 nolu kararda ; Otopark giriş kısmına yaya olarak gelen site sakinleri için yürüyüş yolu ayrılmasına, kartlı kapı geçiş sistemi yapılarak girişlerin daha güvenli hale getirilmesine, ilgili firmalardan teklif alınması kararı alınmıştır.
- 22/07/2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/22 nolu kararda; Elegans Spor Salonu otopark giriş kısmından ofislerin otopark kısmına geçişi engelleyici bariyer yapılmasına, kullanımı kendilerine ait olan -1 katında bulunan otoparka yönlendirmelerin yapılarak gerekli önlemlerin alınmasına ve ilgili firmalardan teklif alınması kararı verilmiştir.
- 16/08/2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/23 nolu kararda ;Ginza Lavinya Park Sitesine yapılacak olan kamera sistemi ve otopark bariyer sistemi ile ilgili alınan teklifler sonucu yapılacak her iki iş için Tekno Güvenlik Geçiş ve Kontrol sistemleri firmasıyla kdv dahil toplam 56.000TL'ye anlaşılması ve sözleşme imzalanması kararı alınmıştır.
- 05/09/2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/24 nolu kararda ;Ginza Lavinya park sitesi otopark girişine yapılacak olan otomatik kepenk sistemi ile ilgili alınan teklifler sonucu en uygun teklifi veren Ömeroğlu Otomatik Kapı ve kepenk sistemleri firmasına kdv dahil toplam 9.027,00TL'ye yaptırılmasına karar verilmiştir.
- 17/10/2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/25 nolu kararda; Ginza Lavinya Park sitesinin otopark giriş kısmına yapılacak kartlı geçiş sistemi ile ilgili geçiş kontrol paneli, proximity okuyucu ,montaj ve devreye alma ile ilgili sitemizin alt yapısını bilen ve uygun teklif veren Uyumtek Elektronik Kontrol Teknolojileri firmasına kdv dahil 3.599,00TL'ye yaptırılmasına karar verilmiştir.
- 07/11/2016 tarihli yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/26 nolu kararda ;Ginza Lavinya Park sitesinin gelirlerinin artırılması için reklam firmalarından teklif alınmasına, uygun teklif veren firma ile sözleşme imzalanmasına karar verilmiştir.
- 05/12/2016 tarihli Yönetim kurulu toplantısında alınan 2016/27 nolu kararda :A-2 nolu dükkanın E-5'e bakan Belediye Caddesi cephesindeki 455m2 lik ortak alanın otopark amacıyla kullanımı için firmaya tahsis edilmesine ,bununla ilgili alan tahsis sözleşmesi hazırlanmasına karar verilmiştir.

3. İDARİ FAALİYETLER

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Aidat, su ve ısınma giderlerini ödemeyen site sakinlerimize elden gerekli ihtarlar gönderilmiştir.
- Her ay düzenli olarak site sakinlerimize bakiye bilgileri mail ortamında iletilmektedir.
- Süs havuzlarımızın suyu düzenli olarak temizlenerek klorlanmış, yosunlaşmaması için yosun önleyici atılarak devamlı temiz kalması sağlanmıştır.
- Sitemizin konut ve ofis kısımlarında bulunan dijital ısıtma sayaçları ve df regülatörlerinin arızalı olanları kiracı ve mal sahipleriyle görüşülerek bedelini kendileri ödemek kaydıyla değişimleri sağlanmıştır.
- Sitede balkon demirlerine çarşaf, halı vb. eşyaları asan, halı veya sofra bezi silkeleyen daire sakinlerimize gerekli uyarılar yapılmıştır.
- Bloklarda kapı önlerine ve yangın merdivenlerine, yangın veya acil bir durumda tehlike oluşturacağı ve müdahaleyi geciktireceği için her türlü malzeme konulmasının yasak olduğu ile ilgili duyuru ve bilgilendirmeler asılmıştır.

4. TEKNİK VE İNŞAİ FAALİYETLER

- Süs havuzlarının aydınlatmalarını besleyen trafolar dış mekan özelliği olan trafolarla değiştirilmiş ve daha güvenli hale getirilmiştir.



- Sitemize çocuk parkı kısmından girişi sağlayan döner kule merdivenin komple boyası yaptırılmış olup, yerinden çıkmış olan zemin yer taşları tekrar tamir ettirilmiştir.



- Site içi peyzaj alanı çevresi ve çevre dükkanların önlerinde kırılmış, bozulmuş ve tahrip olmuş tüm zemin mermer ve taşları tamir ettirilmiştir.



- Dairelerin mevcut diafon arızaları Audio firmasına bildirilerek yaptırılmış, gelen diafonlar dairelere takılmıştır, arıza çıktıkça yaptırılmaya devam edilmektedir.
- Sitemizin bahçe çıkış kapısının sağ ve sol kısımlarında bulunan alüminyum korkulukların kırılan camları tamir ettirilmiştir.



- A-B blokların iç aydınlatmaları ve konut peyzaj alanının kış saati zaman rölesi ayarlamaları yapılmıştır.



- Çocuk oyun parkında bulunan salıncakların paslanan zincirleri ve kırılmış olan oturakları değiştirilmiştir.



- Site otopark giriş , çıkış ve -2 ofisler otopark kısmı tehlike oluşturabilecek noktalara hız kesici tümsekler yapılmıştır.



- Peyzaj alanında bulunan çim aydınlatmalarının iç mekanizmaları ve kırılan parçaları rutin olarak değiştirilmektedir.



- Halk bankasının ön tarafında bulunan otopark kısmına başka araçların girmesini engelleyici plastik delinatörler yapılmıştır.



- Peyzaj alanının orta kısmında bulunan ahşap kısım , koruyucu vernik boya ile boyanarak hava şartları nedeniyle zarar görmesi engellenmiştir.



- Dış mekan aydınlatmalardan yanmayanların iç led mekanizmaları özel olarak getirtilip değişimleri sağlanmıştır.



- F blok peyzaj alanı kartlı geçiş kapısı tarafı, E blok F blok peyzaj alanları kısmına mevcut aydınlatmalara ilave olarak ek çim aydınlatmaları yapılmıştır.



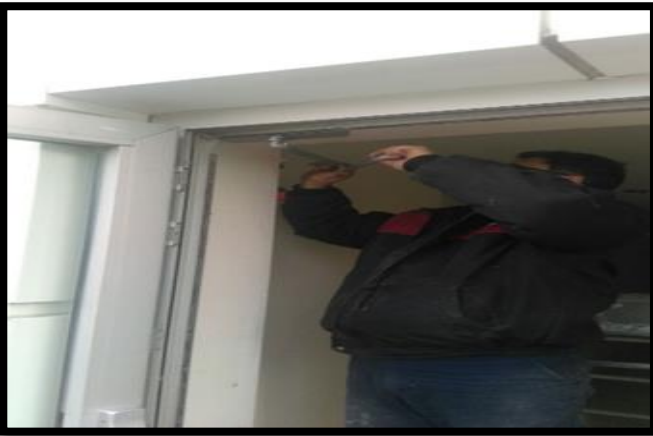
- A-B ofis blokları girişinde bulunan temperli saçak camlarından kırık olanlarının değişimi sağlanmıştır.



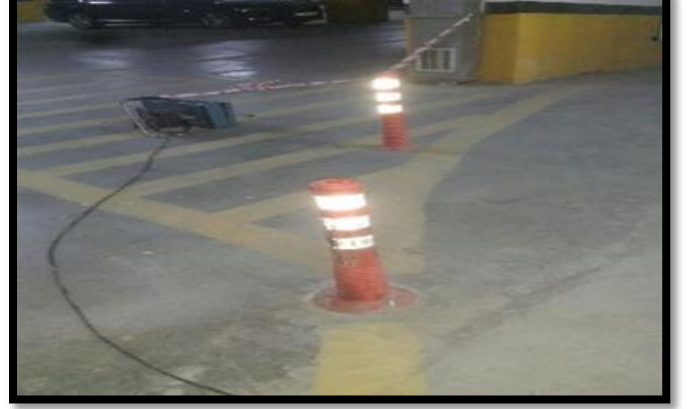
- A-B ofis blokları çatı kısmında bulunan temperli kapama camların değişimi sağlanmıştır.



- B blok ofis tarafı yangın çıkış kapısı tam olarak kapanmaması nedeniyle hidrolik kol takılmıştır.



- Otomasyon önü -3 otoparkına giriş çıkış esnasında araçların daha rahat dönebilmesi için plastik delinatörler sökülüp geniş açıyla tekrar montajı yapılmıştır.



- A blok giriş ön kısmında bulunan basamakların yanındaki düşen mermerlerin tamiratları yapılmıştır.



- Otomasyondaki konut danışma kamerasına ek olarak Yönetim ofisine de konut danışmaya geliş ve gidişleri gösteren kameralar takılmıştır.



- Konut girişı Van Kahvaltı Salonu tarafında bulunan saçak camlardan gelen sular için önlem alınmıştır.



- Konut giriş lobi kısmına led televizyon montajı yapılmıştır.



- Otopark çıkış bariyeri yeri değiştirilerek kepenk sisteminin ön tarafına alınmıştır.



- Konut resepsiyonunun üst kısmında bulunan eski avizeler yetersiz aydınlatma nedeniyle sökülmüş yerine led spot takılarak daha aydınlık bir ortam oluşturulmuştur.



- A Blok -2 otopark çıkışının karşı tarafındaki duvar kötü bir görüntüye sahip olması nedeniyle gerekli müdahale yaptırılmıştır.



- A Blok -2 otopark çıkış kısmına motosiklet ve bisiklet park edilmesi için park aparatları monte edilmiştir.



- Sitemizin otopark girişine; GİNZA LAVINYA PARK OTO PARK yazısı yazdırılmış ve dışarıya led spot ışıklar takılarak daha canlı ve belirleyici hale getirilmiştir.



- Otopark girişinin daha güvenli hale getirilmesi için site sakinlerimizin mevcut OGS okuyucularına adapte edilen kepenk sistemi yaptırılmıştır. Kepengin kapalı olduğu durumlarda yaya geçişleri için kartlı yaya giriş çıkış kapısı yaptırılmış olup yaya yürüyüş yeri ayrılmıştır.



- 2 katı ofisler otoparkının olduğu kısma Elegans Spor Salonu müşterilerinin ve başka araçların girmesini engelleyici kollu bariyer sistemi yapılmış olup plastik delinatörler ile ayrılmıştır.



- Ofis ve konutların tüm kazan ve brülör kışık bakımları, gaz ölçümleri yetkili servise yaptırılmıştır.



- Aylık düzenli olarak A-B ofis blokları ve konut bloklarının su saatleri, sıcak su ve ısıtma sistemi dijital saatleri okunmaktadır.
- Ofis blokları ısıtma sistemi klima santralleri ve kayışları, sıcak su boyler kazanları, pompaları kontrolleri rutin olarak yapılmaktadır.
- Audio şifreli geçiş sistemi kontrolü, asansörlerin kontrolü, bina ortak alan aydınlatma kontrolü, otopark aydınlatmaların kontrolü, kamera sistemleri kontrolü, uydu yayın sistemleri kontrolü, hidrofor sistemleri kontrolü, bahçe sulama sistemi pompalarının kontrolü, bahçe aydınlatma sistemi kontrolü, bina ve otopark kartlı geçiş sistemi kontrolü,-2 otopark bariyer sistemi kontrolü, konut danışma A-B ofis döner kapı kontrolü, turnike sistemleri kontrolü ,A-B ofisler multitek dahili telefon kontrolleri, diafon sistemi kontrolü, ofisler taze hava ve kirli hava emiş havalandırma sistemleri kontrolü ,jeneratör sistemi kontrolü ,tüm site geneli ana dağıtım elektrik ,su ve doğalgaz dağıtım sayaç kontrolleri düzenli olarak yapılmaktadır.
- Çözümlenebilir tüm ani müdahaleler yapılmaktadır.
- A-B ofis bloklarının Chiller soğutucu grubunun kışık bakımları yaptırılmış ve donmaya karşı antifrizleri doldurulmuştur.

5. GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından 18 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 5 güvenlik 1 amir, gece 5 güvenlik 1 amir olacak şekilde sağlanmaktadır.18:00'dan sonra konut danışma, 20:00'dan sonra A-B danışma, otomasyon ve devriye dahildir.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaktadır.

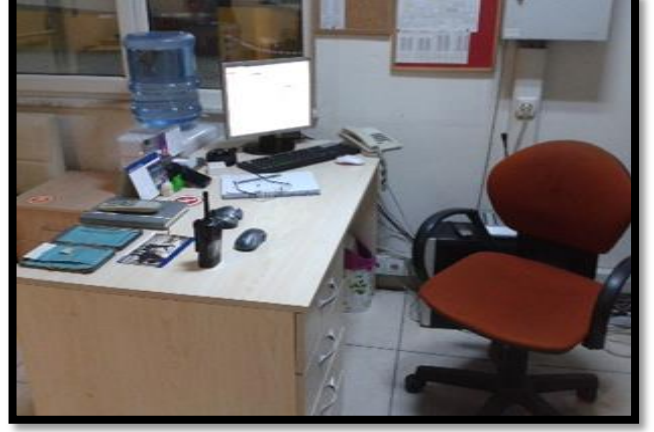
- Sitede güvenlik kameraları ile 7/24 olarak izleme yapılmak üzere sistem kurulmuştur. Site sakinlerinin evlerine misafir olarak gelen kişilerin kaydı tutulmakta, daire sakinine haber verilmeden hiç kimse gönderilmemektedir.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik amiri tarafından takip edilmekte, tedbirler 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,
 - f. Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım

Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.

- Sitemizde yetersiz olan kamera sistemi yenilenerek site içi peyzaj alanı, konut asansör çıkış ve girişleri, site dış alanlar, A-B ofisler otopark giriş, konut -3 otopark bölgesine ve güvenlik otomasyonu ofis içine gece görüşlü (aktif olan 56 adet) kameralar yaptırılmıştır.



- Otomasyon ofisi yenilenerek daha sağlıklı ve modern bir hale getirilmiştir.



- Sitemiz çevresindeki güvenlik mobolarının eksikleri giderilmiş ve devriye okuma sistemi kontrol noktaları tekrar belirlenmiştir. Gerekli uyarı tabelaları yaptırılmıştır.



6. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

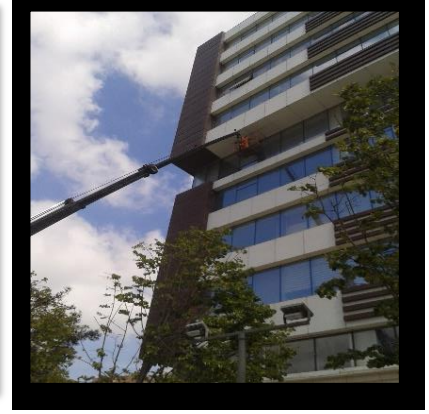
Ginza Lavinya Park Sitesine Orkun Şirketler Grubu tarafından temizlik hizmeti verilmektedir. Yapılan rutin temizlik detayı;

- Yangın merdivenlerinin temizlenmesi işlemleri yapılmıştır,
- Yangın koridorlarının temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.
- Dış çevre temizliği işlemleri yapılmıştır.
- Peyzaj alanının temizliği işlemleri yapılmıştır.
- Otopark temizliği işlemleri yapılmış giderlerin tıkalı / birçok noktada gider olmadığından yıkama işlemi yapılamamıştır. -1,-2 ve -3 otoparkları akülü binicili araç getirtilerek yapılmıştır.



- Merdiven korkuluklarındaki boyaların temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.
- Yangın kapıları ile şaft kapaklarının temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.
- Çöplerin toplanması işlemleri yapılmıştır.
- Blok giriş bölgesi, asansör ve kapılarının temizliği işlemleri yapılmıştır.
- Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaflara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları sağlanmıştır/sağlanıyor
- Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.

- I. A-B blok ofislerinin dış cephe cam temizlikleri uzman firmaya yaptırılmıştır.



- A-B ofis bloklarının cam çatı kısmının üstü basınçlı suyla temizlenmiştir.



- Otopark giriş kısımları yıkanmış olup gerekli temizlikleri yapılmıştır.



- Otopark tavanlarında bulunan yangın tesisat boruları temizliği yapılmıştır.



- A-B ofis blokları asansörlerinin arka cam ve asansör boşluk kısımlarının temizliği yapılmıştır.



- A-B ofis blokları koridor katlarında bulunan duvar kağıtlarının silme işlemi ve site dış mekan dükkan önleri temizlikleri yapılmıştır.



- A blok -3 otopark çıkış kısmının zemin temizliği yapılmıştır.



- A-B ofis blokları koridor tavan lambalarının temizliği yapılmış olup gereksiz yanan fazla lambalar çıkartılmıştır.



Günlük Faaliyetler : Tüm blokların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmıştır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmiştir. Tüm asansörlerin günlük temizliği yapılmaktadır. Dükkan önlerinin VE otoparkların rutin olarak sabah ve akşam muntaka temizliği yapılmaktadır.

Haftalık Faaliyetler : A-B ofis ve konut bloklarının yangın merdivenleri temizliği yapılmaktadır.

15 Günlük Faaliyetler : Süs havuzları temizliği, bakımı klor ve yosun önleyici kimyasalları atılmaktadır. Ters yıkama ve ön yıkaması yapılmaktadır.

Aylık Faaliyetler : Tüm blokların asansör kuyuları, kazan daireleri, jeneratör odası, hidrofor odası ve elektrik odalarının temizleme işlemi yapılmaktadır.

Konut blokları koridor kısımlarının blok blok rota yıkama makinası ile yıkama temizliği yapılmaktadır.

B blok yük asansörü önüne tadilat nedeniyle zaman zaman bırakılan moloz, alçıpan, yutong gibi malzemeler bu tadilatı yapanlara aldırılıp kalan ince temizlik ve yıkama işlemi personelimiz tarafından yapılmaktadır.

7. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

- Bahçıvan tarafından haftada bir kez dışarıdan hizmet olarak peyzaj alanlarının bakımı yapılmaktadır.
- Sitemiz peyzaj alanında bulunan süs havuzlarının içindeki tüm taşlar boşaltılıp temizliği yapılmıştır.



- Sitemiz peyzaj alanına ve blok girişlerine daha canlı bir görünüm sağlaması için ahşap saksımlar yerleştirilmiştir.



- F blok karşısındaki peyzaj alanının canlandırılması için gerekli çiçeklendirme ve bakım yapılmıştır.



- C blok girişinin sağ tarafında kalan peyzaj alanına rulo çim serilerek alan yeşil bir görüntüye kavuşturulmuştur.





2016 YILI FAALİYET RAPORU



8. ENERJİ TÜKETİMLERİ

Toplam Su Tüketimi : 293.150,00TL

Toplam Elektrik Tüketimi : 306.693,94TL

Toplam Doğalgaz Tüketimi : 386.772,00TL



2016 YILI FAALİYET RAPORU



NOTLAR