

	2018 YILI FAALİYET RAPORU	
---	--------------------------------------	---

PROJE ADI	GİNZA LAVİNYA PARK
KONU	2018 YILI FAALİYET RAPORU

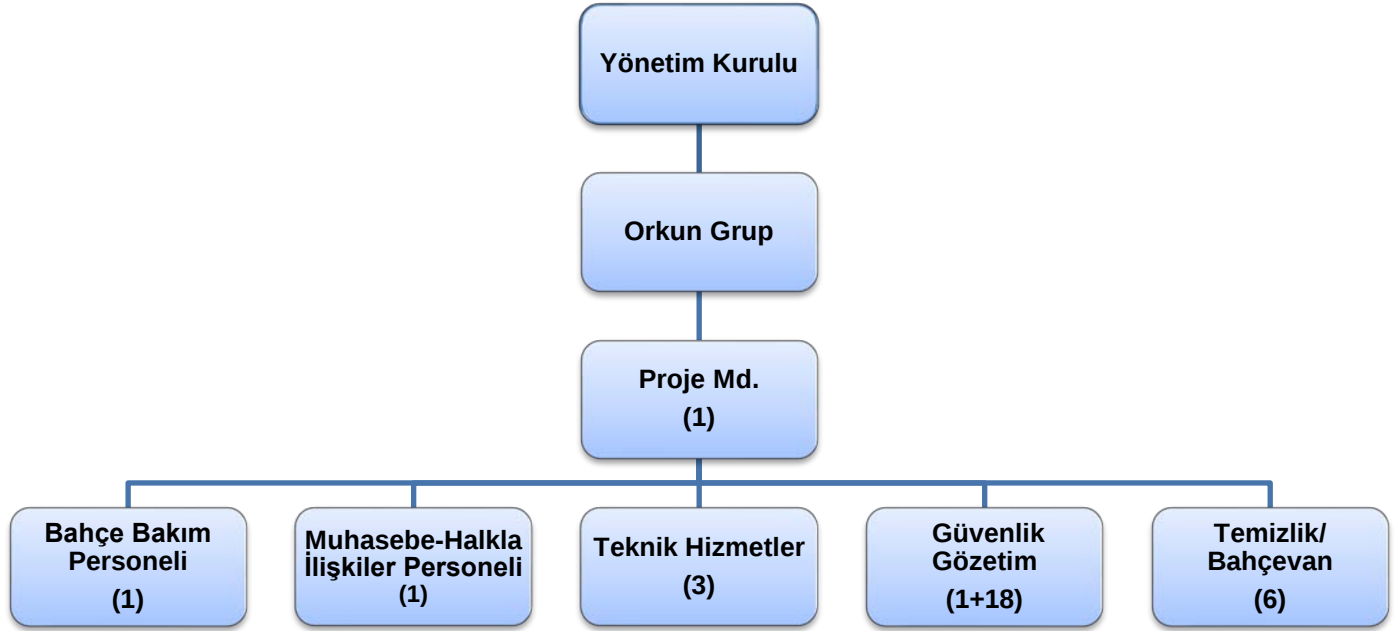
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Kavaklı Mahallesiinde 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 (Başkan)
- Nevzat DİKMECİ (Başkan Yardımcısı)
- Şener SOLMAZ (Başkan Yardımcısı)

Site Yönetimi Organizasyon Şeması;



2.İDARİ FAALİYETLER

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Aidat, su ve ısıtma giderlerini ödemeyen site sakinlerimize elden gerekli ihtarlar gönderilmiştir.
- Her ay düzenli olarak site sakinlerimize bakiye bilgileri mail ortamında iletilmektedir. Ayrıca son bakiye bilgileri dükkan, ofis ve dairelere elden de teslim edilerek bilgilendirilmeleri sağlanmaktadır.
- Güvenlik ve temizlik personellerine kurum içi eğitimler verilmiştir.
- Sitede balkon demirlerine çarşaf, halı vb. eşyaları asan, halı veya sofra bezi silkeleyen daire sakinlerimize gerekli uyarılar yapılmıştır.

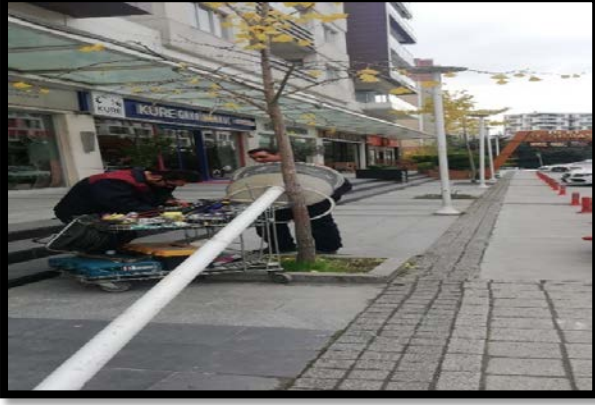
- Bloklarda kapı önlerine ve yangın merdivenlerine, yangın veya acil bir durumda tehlike oluşturacağı ve müdahaleyi geciktireceği için her türlü malzeme konulmasının yasak olduğu ile ilgili duyuru ve bilgilendirmeler asılmıştır.
- Mutfak giderlerine kullanılmış yağ atıklarının dökülmemesi ile ilgili uyarılar ve bilgilendirmeler asılmıştır.
- Konut girişine, site giriş kartları ile ilgili gerekli bilgilendirmeler hem resepsiyon hem de kartlı geçiş kapısında bulunmaktadır.

3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

- 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 sağlanmış ve sağlanmaya devam edilmektedir.
- Çocuk parkı çıkış merdiven kısmında bulunan aydınlatmalardan arızalı olanların sensörleri ve ampülleri değiştirilmiştir.



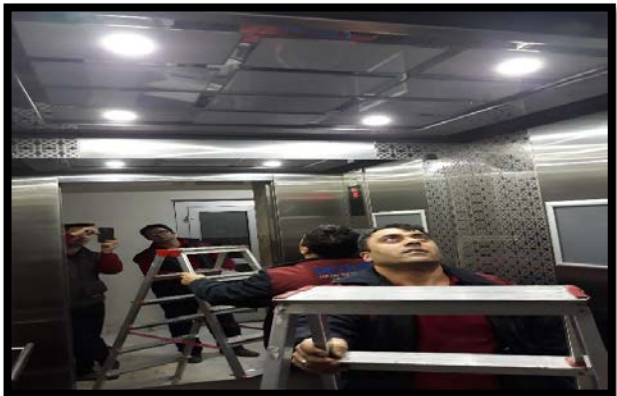
- Sitemiz önünde bulunan aydınlatma direklerinden arızalı olanları değiştirilmiş ve uygun hava koşullarında değiştirilmeye devam edilmektedir.



- Sitemizin konut asansörlerinin önlerinde bulunan arızalı olan sensörlü led aydınlatmalar değiştirilmiştir.



- Konut asansör içlerindeki mevcut ince florasan aydınlatmalar değiştirilerek, yerine led ampüller takılmıştır. Böylece hem daha aydınlık olması sağlanmış hem de tasarruf yapılmıştır.



- Peyzaj alanında bulunan ahşap kaplamaların tamirleri yapılmıştır.



- Peyzaj alanında bulunan bahçe aydınlatmaların tamirleri yapılmıştır. Kırılan aydınlatmaların onarımları devamlı yapılmaktadır.



- Peyzaj alanı ahşap kısımların vernik boyaları her sene olduğu gibi bu senede kötü hava koşullarından etkilenmemesi için yapılmıştır.



- Konut resepsiyon aydınlatmaları led florasan aydınlatma ile değiştirilerek tasarruf sağlanmıştır.



- Konut resepsiyon alanının daha güvenli olması için ek kameralar takılmıştır.



- Dükkan önlerinde bulunan ve yerinden çıkmış olan mermerler tekrar tamir edilmiştir.



- Tıkanan pis su gider borularının temizliği yapılmıştır.



- Arızalanan giriş bariyerlerinin gerekli tamirleri yapılmaktadır.



- Ofisler kısmı çatısında bulunan 2 adet soğutma grubunun donmaya karşı antifrizleri doldurulmuştur.



- A blok ofis girişi üst kısmında bulunan kırık temperli sundurma camı sigorta firmasına değiştirilmiştir.



- Ofisler kısmı 2.kat balkon kısmında bulunan çatlamış olan büyük temperli cam sigorta firmasına değiştirilmiştir.



- E blok çatıda bulunan temperli aydınlatma camı sigorta firmasına değiştirilmiştir.



- Ofisler kısmı çatısında bulunan soğutma sistemimizin arızası uzman firmaya yaptırılmıştır.



- Dükkan önlerine, geçişi engelleyen araçların park etmemesi için engelleyici duba konulmuş ve park yapılmaz tabelası da dikilmiştir.



- Jeneratör aküleri bakım yapan firma tarafından değiştirilmiştir.



- Sitemize ait rög arlar iski çağrılarak temizletilmiştir.



- Sitemizin konut ve ofis otoparkları boyanmış ve gerekli tadilatlar yapılmıştır. Dükkanların peyzaj alanına bakan duvar kısımları, otopark giriş ve otopark giriş / çıkış alanları tavan boyaları da ilaveten yaptırılmıştır.



- Aylık düzenli olarak A-B ofis blokları ve konut bloklarının su saatleri, sıcak su ve ısıtma sistemi dijital saatleri okunmaktadır.
- İğdaş, Bedaş ve İski yetkililerine site içerisinde eşlik edilmektedir.
- 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 kirlı hava emiş havalandırma sistemleri kontrolü ,jeneratör sistemi kontrolü ,tüm site geneli ana dağıtım elektrik ,su ve doğalgaz dağıtım sayaç kontrolleri düzenli olarak yapılmaktadır.
- Çözömlenebilir tüm ani müdahaleler yapılmaktadır.
- A-B ofis bloklarının Chiller soğutucu grubunun kışkık bakımları yaptırılmış ve donmaya karşı antifirizleri doldurulmuştur.
- A-B blokların iç aydınlatmaları ve konut peyzaj alanının kış saati zaman rölesi ayarlamaları yapılmıştır.

4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri ORKUN ŞİRKETLER GRUBU 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 sakininin onayı alınmadan gönderilmemektedir.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik amiri tarafından takip edilmekte, tedbirler alınmaktadır.
- Bariyer sistemi revize edilerek amacına uygun çalışması sağlanmıştır.
- Ayrıca Güvenlik Personellerine, Orkun Şirketler Grubu 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 yardımKonularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.

5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

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

- a. Yangın merdivenlerinin kazınması ve temizlenmesi işlemleri yapılmıştır,
- b. Yangın koridorlarının kazınması ve temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.
- c. Dış çevre temizliği işlemleri yapılmıştır.
- d. Peyzaj alanının temizliği işlemleri yapılmıştır.
- e. Otopark temizliği işlemleri yapılmış giderlerin tıkalı / birçok noktada gider olmadığından yıkama işlemi yapılamamıştır. -1,-2 ve -3 otoparkları akülü binicili araç getirtilerek yapılmıştır.
- f. Merdiven korkuluklarındaki boya ların temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.
- g. Yangın kapıları ile şaft kapaklarının temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.
- h. Çöplerin toplanması işlemleri yapılmıştır.
- i. Blok giriş bölgesi, asansör ve kapılarının temizliği işlemleri yapılmıştır.

j. Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları sağlanmıştır/sağlanıyor

k. Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.

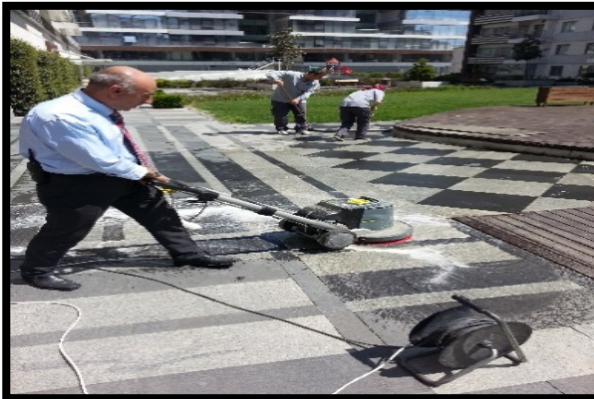
- Ofisler kısmı dış cephe cam temizliği uzman firmaya yaptırılmıştır.



- Konut blok girişlerinde bulunan terek camları temizliği ihtiyaç halinde düzenli yapılmaktadır.



- Peyzaj yürüyüş alanları zemin kısımları temizliği yüzey temizleyici makine ile yapılmıştır.



- Dükkan önleri akülü temizlik aracı getirtilerek temizlenmiştir.



- Konut blok koridorları zeminleri yüzey temizleyici makine ile temizlenmiştir.



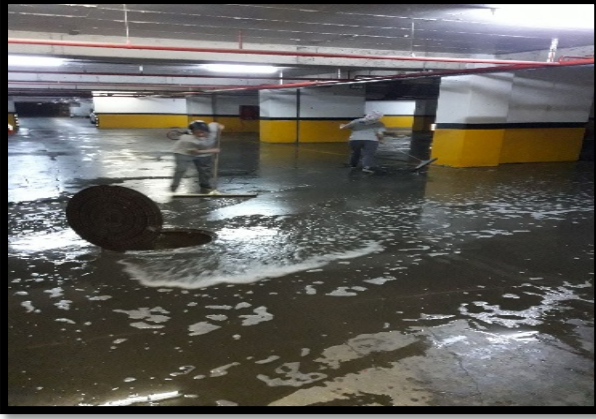
- Asansör kısımlarının cam temizliği için Kone firmasından destek alınarak yapılmıştır.



- Ofislerin cam çatılarının temizliği yaz ayına girmeden yapılmıştır.



- Konut -3 otoparklarının yıkama işlemleri ihtiyaç olduğu sürece yapılmaktadır.



- Otoparklarımız akülü binicili araç temin edilip temizlenmiştir.



Günlük Faaliyetler : Tüm blokların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmıştır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmiştir. Tüm asansörlerin günlük temizliği yapılmaktadır. Dükkan önlerinin 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.

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.

6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

- Peyzaj alanında bulunan süs havuzlarımızın içleri boşaltılıp temizlikleri yapılmıştır.



- Bahçıvan tarafından haftada bir kez dışarıdan hizmet olarak peyzaj alanlarının bakımı yapılmaktadır. Ortak alanlara mevsimlik çiçekler dikilmiştir.