

PROJE ADI	LAVİNYA MARMARA SİTESİ
KONU ve TARİH	2017 OCAK AYI FAALİYET RAPORU

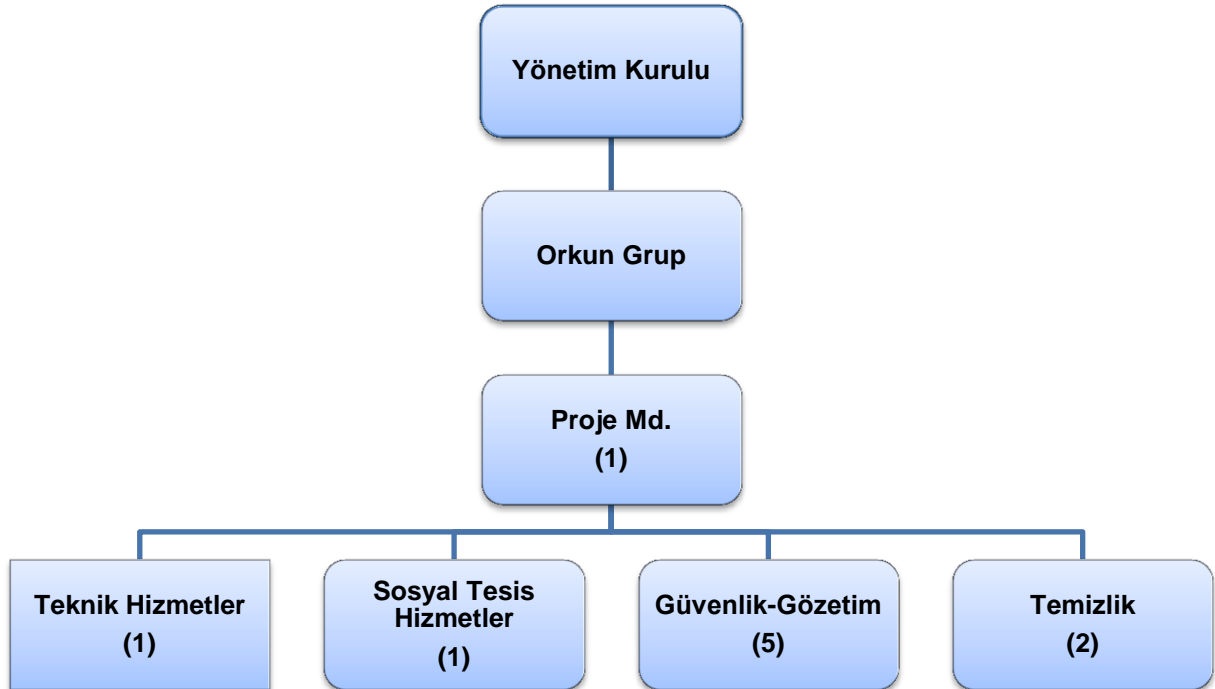
1. SİTE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Batıköy mahallesi 512 ada 1 no'lu parsel üzerinde kurulu LAVİNYA MARMARA olarak adlandırılan 17 dükkan 115 daire olarak toplam 132 adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Yönetim Kurulu Üyeleri;

- Şener SOLMAZ
- Zafer YÖNDEM
- Ali KUL

Site Yönetimi Organizasyon Şeması;



2. İDARİ FAALİYETLER

- İGDAŞ ve İSKİ faturası İlf inşaat adına olduğundan LAVİNYA MARMARA sitesi yönetimi adına abonelikleri yapılmıştır.
- İGDAŞ ve İSKİ abonelik bedelleri borçlandırmaları ve dağıtımları site sakinlerine paylaştırılmıştır.
- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarna kaldırılmıştır.
- Blok asansörünün genel eksiklikleri ile ilgili yüklenici firma Schindler ile çalışılıp günlük ve aylık kontrol ve bakımları takip edilmek ile birlikte yaptırılmıştır.
- Yoğun kar yağışı döneminde belediyeden temin edilen tuz ile sitemizdeki özellikle don oluşabilecek ve kayganlaşabilecek zeminlerde tuzlama faaliyetleri aralıksız olarak sürdürülmüş, genel temizleme işlemleri yapılmıştır.



- Müteahhit firma tarafından teslim alınan tapu ve daire faturaları kat maliklerine teslim edilmiştir.
- Aidat bildirimleri ile ilgili gerekli tebliğler yapılmıştır.
- Her ayın 5 inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir.
- İş güvenliği uzmanlarınca yapılan rapora istinaden gerekli fiyat teklifleri alınmaya başlanmıştır.

3. TEKNİK FAALİYETLER

- Asansör, kazan daireleri, hidrofor vb. ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmaktadır.
- Arızalanan aydınlatmalar tamir edilmiş ve yerlerine yerleştirilmiştir.
- B-C Blok arasındaki checkwalf sorunu sebebi ile açılması ve temizlik işlemi yapılmıştır.
- Kapalı otoparklarda sarkık olan cat altı ve fazla kablolar sökülmüş ve toparlanmıştır.
- 2.kazanda yaşanan arıza Wisman firmasına bildirilmiş, arıza giderilmiş ve kazan devreye alınmıştır.
- Eşanjör odasında devir daim motor panosu üzerindeki prizlerden kısa devre yapanı değiştirilmiştir.



- Sosyal tesis giriş kapısının B blok yangın giriş kapısının kırık olan kolları değiştirilmiştir.
- Mefa elektrik firması tarafından A-D blok pano odasına ikinci nötür hattı çekilmiştir.
- Eşanjör odasında devir daim motor panosu üzerindeki şalterlerin değişimi yapılmıştır.

- Otopark çıkış bariyeri arızası servis çağırılarak giderilmiştir.
- C-17 numaralı dairenin banyo izolasyonu yapılmıştır.
- A-25 numaralı dairenin çeşitli sebeplerden dolayı atan sigortasının arızası tespit edilip giderilmiştir.
- B-15 numaralı dairenin balkon arasındaki yapay çiçeklik montajı yapılmıştır.
- A-3 numaralı dairenin çalışmayan dükkân ısıtma panosunun tamiri yapılmıştır.
- B-14 numaralı dairenin çalışmayan salon grup prizleri tamir edilmiştir.
- C-4 numaralı dairenin ısıtma ve sıcak su aktif hale getirilmiş, gerekli kontrolleri yapılmıştır.
- B-11 numaralı dairenin kırılan klozet kapağının değişimi yapılmıştır.
- Kazan dairesinin temiz hava çıkışı revize edilmiştir.



- D-25 numaralı dairenin arızalı uydu sinyalinin tamiri yapılmıştır.
- A-42 / A-37 / C-17 / D-13 / D-2 numaralı dairelerin pencereleri ile ilgili sıkıntıları giderilmiştir.
- C-15 numaralı dairenin mutfak lavabosunun altındaki su kaçağı arızası giderilmiştir.
- C-15 numaralı dairenin banyo lavabosunun alt gider borusunun değişimi yapılmıştır.
- C-19 numaralı dairenin mutfak lavabosunun altındaki su kaçağı arızası giderilmiştir.
- B-11 numaralı dairenin tıkalı olan banyo giderine gerekli müdahale yapılmıştır.
- B-25 numaralı dairenin ısıtma ve sıcak su vanaları açılmış, gerekli kontrolleri sağlanmıştır.
- D-15 numaralı dairenin su ve elektrik sayaçları açılmış, gerekli kontrolleri yapılmıştır.
- D-15 numaralı dairenin ısıtma pompası arızası giderilmiş ve devreye alınmıştır.
- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmaktadır.

4. GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından 5 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 1 kişi, gece 2 kişi, hafta sonları gündüz 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.
- 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 yardımKonularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.

5. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

Lavinya Marmara 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 alanınının temizlik işlemleri yapılmıştır.

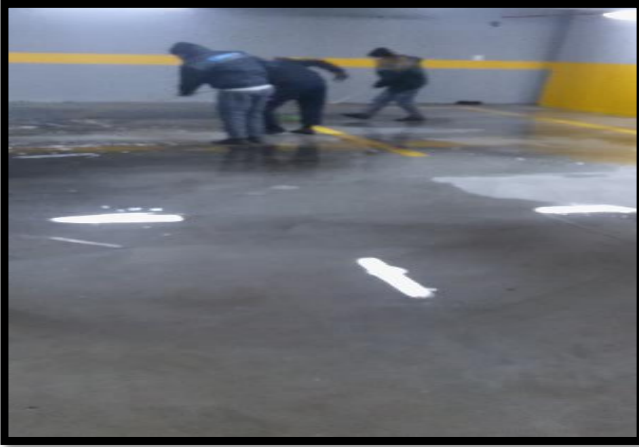
- c. Otopark temizliği işlemleri yapılmış gerek görüldüğü takdirde yıkaması yapılmıştır.
- d. Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmıştır.
- e. Çöplerin toplanması işlemleri yapılmıştır.
- f. B blok asansör ve kapıların temizlik işlemleri yapılmıştır.
- g. Kapalı otopark girişlerindeki mazgalların 15 gün ara ile temizlik işlemleri yapılmıştır.

Günlük Faaliyetler : Blokların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmıştır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmiştir. Çocuk parkı, süs havuzu ve yürüyüş yolları temizlikleri yapılmıştır.

Haftalık Faaliyetler : Blok asansörleri haftalık olarak temizlenmiş ve kontrolleri yapılmıştır.

15 Günlük Faaliyetler : Sığınaklar ve kapalı mekanik alanlar ve ortak kullanım alanları temizlik ve kontrolleri yapılmıştır.

Aylık Faaliyetler : Tüm ortak alanlar, bloklar, kapalı otoparklar, bloklara çıkan merdivenler ve otopark temizliği yapılmıştır.



6. HUKUKİ İŞLEMLER

Aidatlarını ödemeyen site sakinlerimiz ile ilgili icra işlemlerine başlanmış olup, tahsilat işlemleri avukatımız tarafından gerçekleştirilmeye devam edilmektedir. Gerekli ihtar yazıları ve bildirimler düzenli olarak yapılmaktadır.

7. ENERJİ TÜKETİMLERİ

2017 OCAK ayı içerisinde gerçekleşen tüketim bedelleri,

Toplam Su Tüketimi : 4.200,02-.TL

Toplam Elektrik Tüketimi : 26.400,07-.TL

Toplam Doğalgaz Tüketimi : Fatura abonelik sebebi ile gelmedi.