

PROJE ADI	LAVİNYA MARMARA SİTESİ
KONU ve TARİH	01 TEMMUZ 2016- 28 ŞUBAT 2017 TARİHLERİ ARASI FAALİYET RAPORU

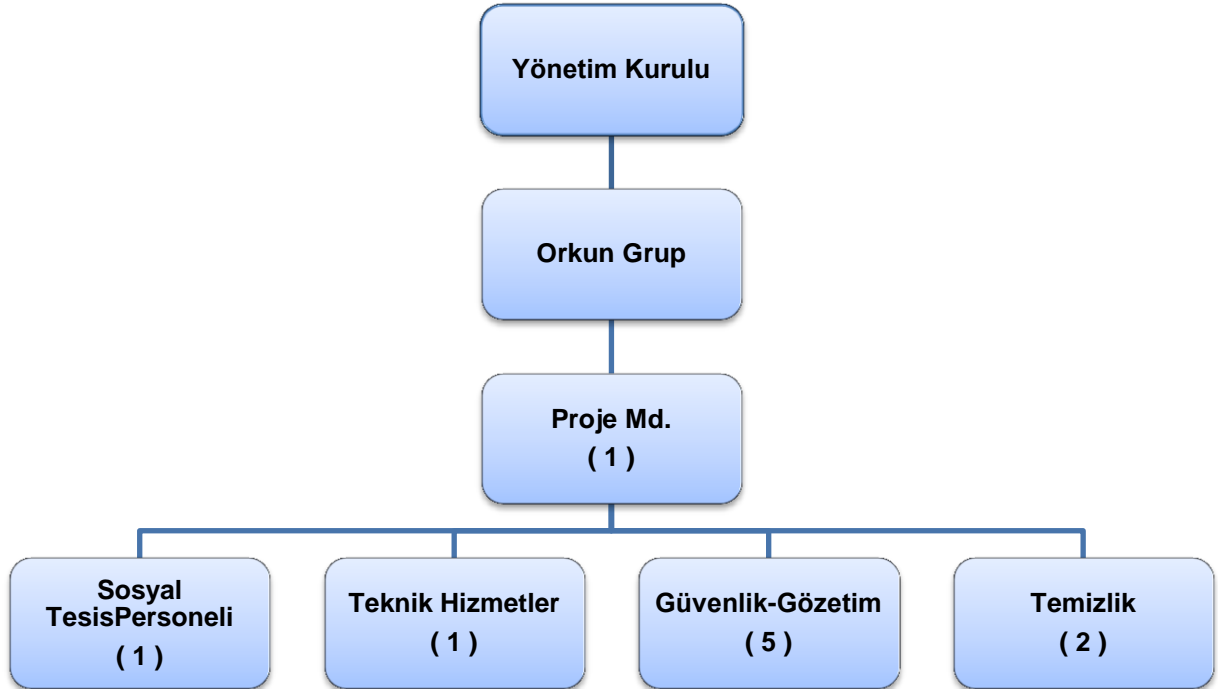
1. GİRİŞ

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. YÖNETİM KURULU KARARLARI

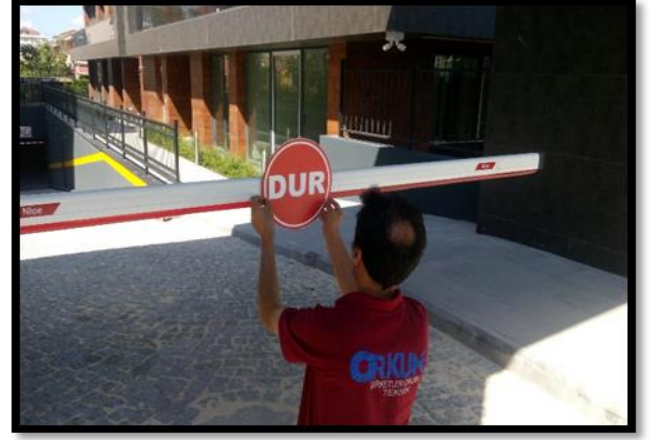
- Yönetim Kurulu Toplantısında alınan 2016/10 numaralı kararda; Hukuki işlemlerin site adına yürütülmesi amacıyla Avukat Fatma ÜNAL' ın yetkilendirilmesi kararı alınmıştır.
- 03 Ekim 2016 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan kararda; 31.10.2016 tarihine kadar geçiş kartların teslim edilmesi; yaya geçiş kartlarınının 20,00 TL, araç geçiş kartlarınının 50,00 TL' ye site sakinlerine verilmesi kararı alınmıştır.
- 04 Kasım 2016 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan kararda; İGDAŞ, BEDAŞ ve İSKİ aboneliklerinin site yönetimi adına yaptırılması kararı alınmıştır.
- 09 Aralık 2016 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında alınan kararda; Banka talimatlarında telefon ile teyitin sadece Yönetim kurulu başkanı Şener SOLMAZ' dan alınmasına, banka hesap izleme işlemi için Uğur Ferit PEKGİRGİN' e yetki verilmesi kararı alınmıştır.

3. İDARİ FAALİYETLER

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Otopark bölgesinin ve binaların genel eksiklikleri ile ilgili Kullar İnşaat yetkilisi Ercüment Bey'e bilgi verilerek koordineli olarak çalışılmaktadır.
- Aidat bildirimleri ile ilgili gerekli tebliğler yapılmıştır.
- Müteahhit firmadan teslim aldığımız üzeri küllük ayaklı çöp kutuları belirlenen yerlere monte edilmiştir.



- Sayaçların bulunduğu odaların girişlerine uyarı yazıları asılmıştır.
- İş Sağlığı ve Güvenliği Uzmanımızca sitemizde gerekli incelemeler yapılmış olup, gelen rapor doğrultusunda eksikliklerin tamamlanmasına başlanmıştır.
- Güvenlik personellerimize, siteye yeni taşınan sakinlerimizle ilgili düzenlemeleri gereken taşınma formları konularında bilgilendirmeler yapılmıştır.
- Sitemiz için genel yönlendirme ve ikaz levhaları, bilgilendirme panoları, sosyal tesis yazısı yaptırılmış olup, montajları gerçekleştirilmiştir.



- Tüm soğuk su, sıcak su ve kalorimetrelerin sayaç numaraları tek tek okunarak kontrol edilmiş ve kayıt altına alınmıştır. Eksik ve mükerrer kayıtlar düzeltilmiştir.
- Sitede balkon demirlerine çarşaf, halı vb. eşyaları asan, halı veya sofra 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. Kat koridor ve merdivenlerde hiçbir malzeme bulunmamaktadır.

- Doğalgaz ve sıcak su sayaçlarının okuma işi, herhangi bir yanlışlığın oluşmaması için bu işte profesyonel olan ÇINAR TEKNİK firması tarafından yapılmaktadır.
- Kapalı otoparkta araçlar için yer tahsisi yapılmıştır.



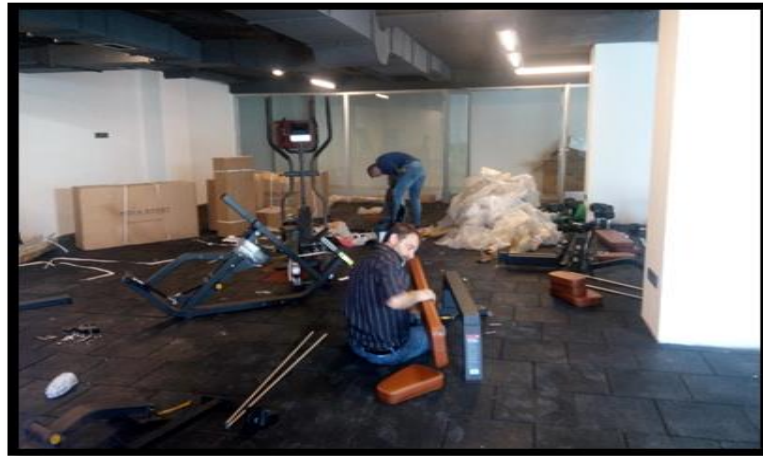
- Daire içlerinde oluşan arıza ve teslimatlarda tarafımıza iletilen eksiklikler düzenli olarak takip edilmiş olup yüklenici firma ve ilgili firmalar tarafından sorunların ortadan kaldırılması adına özveri ile çalışılmaktadır.
- A-B ve B-C Blokların arasında bulunan teraslara Ligustrum bitkilerinin ekimi yaptırılmıştır.
- Site girişindeki güvenlik kulübesinin yanına kış mevsim çiçekleri ekilmiştir.
- Site dışında belediyeye ait olan çocuk parkının yeşil alan bakımı takip edilip yaptırılmıştır.
- Rutin bahçe ve peyzaj bakımı Seçkin Peyzaj tarafından yapılmaktadır.



- D Bloкта meydana gelen rögar sorunu sebebi ile bahçe ve peyzaj bakımı yapan firma tarafından bahçe yeşil alanının alt kısmından tazyikli su ve genel bakımla temizlik işlemleri yapılmıştır.



- Yönetim ofisi yeşil alanına motifli taşlar ile yürüyüş yolu yapılmıştır.
- Rögar sorunu ile ilgili sigorta firması, eksper ve müteahhit firma ile görüşülerek sorunu çözmek adına gerekli işlemler yapılmıştır.
- Kurum abonelikleri (İgdaş-İski) site yönetimi adına yapılmıştır.
- Yönetim kurulu tarafından kararı alınmış olan iki aidat bedeli yedek akçe fonu borçlandırmaları yapılmış olup tahsilatları devam etmektedir.
- Spor salonunda kullanılmak üzere gelen malzemeler tarafımızca teslim alınmıştır. Yerleri belirlenip montajları yaptırılmıştır.



- Katlara ve kapalı otoparklara çöp konteynerleri alımı yapılmıştır. Yerlerine konulmuş ve site sakinlerine toplu SMS ile kullanmaları konusunda bilgilendirmeler yapılmıştır.

- Taşınmaların devam etmesi sebebi ile asansörler kaplama ile koruma altına alınmıştır.



- Yönetim ofisi ve sitede kullanılmak üzere Superonline aktivasyonu takip edilmiştir. Konu sonuca ulaştıktan sonra site sakinlerine toplu SMS ile bilgilendirmeler yapılmıştır.
- Müteahhit firma tarafından teslim edilecek dairelerin, site yönetimi tarafından gerekli evraklar ve prosedür düzenlenerek teslimatları yapılmıştır.
- Aylık haşere ve ilaçlama işlemleri KONTROLPEST tarafından yapılmaktadır.
- Yangın dolaplarında eksik olan yangın tüpleri mekanik firmaya bildirilmiş, eksikler giderilmiştir.
- Otopark çıkışında araçların hasar görmesi sebebi ile 2 adet karşılıklı sabit duba montajı yapılmıştır.
- Blok girişleri ve sosyal tesise kıvrıcık kırmızı paspas alımı yapılmıştır.



- İGDAŞ ve İSKİ abonelik bedelleri borçlandırmaları ve dağıtımları site sakinlerine paylaştırılmıştır.

- Blok asansörünün genel eksiklikleri ile ilgili yüklenici firma Schindler ile çalışılıp günlük ve aylık kontrol ve bakımları takip edilmek ile birlikte yaptırılmıştır.
- Müteahhit firma tarafından teslim alınan tapu ve daire faturaları kat maliklerine teslim edilmiştir.
- İş güvenliği uzmanlarınca yapılan rapora istinaden gerekli fiyat teklifleri alınmaya başlanmıştır.
- 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.



- Büyükçekmece Tapu dairesinden güncel Kat malikleri listesi alınmıştır.
- Düzenli olarak web sitesinde güncel bilgiler paylaşılmıştır.
- Postaneden Yönetim adına kullanıcı hesabı açılmış, idat borcu olan bazı dairelere iadeli taahhütlü ihtarname gönderimi yapılmıştır.

- Noterden kurum abonelikleri ve işlem takibi için yönetim kurulundan imza alınarak vekâletname çıkarılmıştır.

4. TEKNİK FAALİYETLER

- Site çevresinde dış aydınlatma grubunda yanmayan ışıklar tespit edilerek onarımları yapılmıştır.
- Çevre aydınlatmalarının kış konumu için ayarlamaları yapılmıştır.
- İSKİ aboneliği ile birlikte ana su sayacı satın alımı yapılmış, mekanik firmadan destek alınılarak montajı yapılmıştır
- Çalışmayan ikinci kazanın arızalı parçası servise gönderilip arıza giderilmiştir. Kazanlar faal hale getirilmiştir.



- Site önünde yapılan asfaltlama çalışmasında Superonline ana hattının kopması sonucu arıza takip edilmiş, Superonline ekiplerinden destek istenerek sorun çözülmüştür.
- Yüzme havuzu Eylül ayında kapalı konuma alınıp tentesi kapatılmıştır. Fazla şezlong, sehpa, küllük ve benzeri malzemeler depolara kaldırılmıştır.
- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, kazanlar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmaktadır.
- Sosyal tesis havuz bölgesine duş için tesisat çekilmiş, aparatların montajı yapıp aktif hale getirilmiştir.
- A Blok ve C blok asansör kuyularında su birikintileri tespit edilmiş, biriken sular temizlenip izolasyonu yaptırılmıştır.

- Sauna ve buhar odalarında bulunan eksiklikler giderilmiştir.



- Sitemize yeni taşınan daire sakinlerimizin doğalgaz, sıcak su ve soğuksu vanaları açılarak, bu anlamda sorun yaşayan sakinlerimizin sorunları çözülmüştür.
- Elektrik, su ve doğalgaz sayaçları günlük olarak okunup formlara yazılmaktadır.
- A blok asansörünün aküsü garanti kapsamında Schindler tarafından değiştirilmiştir.
- D bloğun arızalanan sağ asansör kapısının tamiraty yapılarak devreye alınmıştır.
- Arızalanan aydınlatmalar tamir edilmiş ve yerlerine yerleştirilmiştir.
- A-B-C-D Blokların ve ortak alanlarının elektrik sayaçları değiştirilmiştir.
- D blok önünde yer alan şantiye elektrik panosu ana trafoya taşınmıştır.
- BEDAŞ tüketimleri listelenerek paylaşımları yapılmıştır.
- Değiştirilen elektrik sayaçlarının BEDAŞ tarafından mühür ve sisteme tanıma işlemi yapılmıştır.
- Kapalı otoparklarda şantiye ekibinden kalan elektrik kabloları sökülmüştür.
- A-B Blok arasındaki sigortası atması arızası bulunmuş ve giderilmiştir.
- Kazan dairesindeki doğalgaz akışındaki sorun giderilmiş, sistem devreye alınmıştır.
- Otopark kepenk arızası servis çağırılarak giderilmiştir.
- Hidrofor dairesinde 2.motor termiği atığı yaşanmış, sorun giderilmiştir.
- A Blok 3 numaralı dükkâna ısıtma kalorimetresi takılmıştır.
- B Blok 5 numaralı dükkânın şaft kapakları firmaya getirilmiş, montaj işlemi gerçekleştirilmiştir.
- Sosyal tesis duş bölümündeki eksik olan şaft kapağı montajı yapılmıştır.
- Satış ofisine giden harici telefon kabloları sökülmüştür.

- A-B-C-D Blokların ters bağlanan internet kabin sigortaları düzenlenmiştir.
- D-4, D-25 numaralı dairelerin uydu sinyali arızası giderilmiştir.
- C-20, A-14, C-4 , D-15 numaralı dairelerin ısıtma sistemi ayarları yapılmıştır.
- C-10, C-11, D-15 numaralı dairelerin ısıtma pompası takılmıştır.
- D-15 numaralı dairenin mutfak prizinin, çocuk odası ısınmasının ve evye altı su kaçağının tamiratları yapılmıştır.
- A-12, A-17, A-37, A-42, B-17, C-17, C-19, C-20, C-11 numaralı dairelerin pencere ayarları yaptırılmıştır.
- A-13 ve B-24 numaralı dairelerin duş kabini ve batarya montajı yapılmıştır.
- C-8, B-24, C-8, B-14 numaralı dairelerin arızalan prizlerinin tamiri yapılmıştır.
- C-8 ve A-25 numaralı dairelerin elektrik arızası giderilmiştir.
- C-15 ve C-19 numaralı dairelerin duşa kabinindeki su kaçağı sebebi ile arıza tespiti ve tamiri yaptırılmıştır.
- C-11 numaralı dairenin sayaç sigortası bağlanıp daireye elektrik verilmiştir.
- A-15 numaralı dairenin İntercom arızası tespit edilmiş ve tamiri yapılmıştır.
- C-17 numaralı dairenin banyo izolasyonu yapılmıştır.
- A-3 numaralı dükkanın çalışmayan dükkân ısıtma panosunun tamiri yapılmıştır.
- C-15 ve C-19 numaralı dairelerin mutfak lavabosunun altındaki su kaçağı arızası giderilmiştir.
- C-15 numaralı dairenin banyo lavabosunun alt gider borusunun değişimi yapılmıştır.
- 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.
- Kazan temiz hava akımı sağlayan susturucu folyosu patladığından Fuar Mühendislik tarafından onarımı yapılmış ve susturucu ölçüsü alınmıştır. Garanti kapsamında yenisi ile 10 iş günü içerisinde değişimi yapılacaktır.
- Sosyal tesis ve ortak alanlara süzme su sayacı taktırılmıştır.
- Yaya geçişleri için gerekli teklifler alınmış, turnike montajı yaptırılmıştır.

- Havuz makine dairesine dozajlama cihazı montajı yapılmıştır.



- Kazan dairesinin jet fanlarından gelen aşırı ses nedeniyle izolasyonu yaptırılmıştır.
- Otopark giriş-çıkışına otomatik kepenk teklifleri alınmış, kepenk montajı yaptırılmıştır.
- Çalışmayan bahçe sulama fiskiyeleri peyzaj firması tarafından ve teknik personel eşliğinde düzenli çalışır hale getirilmiştir.



- Otomatik kepenk ve bariyer sisteminin entegre çalışması sağlanmıştır.
- Havuz bakım ve kontrolleri düzenli olarak takip edilmiş, gerekli işlemler yapılmıştır.
- Arzalanayan aydınlatmalar tamir edilmiş ve yerlerine yerleştirilmiştir.
- B-C Blok arasındaki checkwalf sorunu sebebi ile açılması ve temizlik işlemi yapılmıştır.
- Kapalı otoparklarda sarkık olan çat altı ve fazla kablolar sökülmüş ve toparlanmıştır.

- Eşanjör odasında devir daim motor panosu üzerindeki prizlerden kısa devre yaparı değiştirilmiştir.



- Sosyal tesis giriş kapısının ve 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.
- Kazan dairesinin temiz hava çıkışı revize edilmiştir.



5. 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.
- Site sakinlerinin evlerine misafir olarak gelen kişilerin kaydı tutulmakta, daire sakinine haber verilmeden hiç kimse gönderilmemektedir.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik personeli tarafından takip edilmekte, gerekli tüm tedbirler alınmaktadır.
- Turnike ve kepenk 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

6. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

Sitemizin inşaat aşamasından yeni çıkmasından dolayı yoğun bir temizlik faaliyeti yapılmıştır. 4 bloğun temizliği ile ilgili yapılan işlemler;

- 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. Blok giriş bölgesi, asansör ve kapıların temizliği işlemleri yapılmıştır.

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

g. Otopark temizliği işlemleri yapılmış.



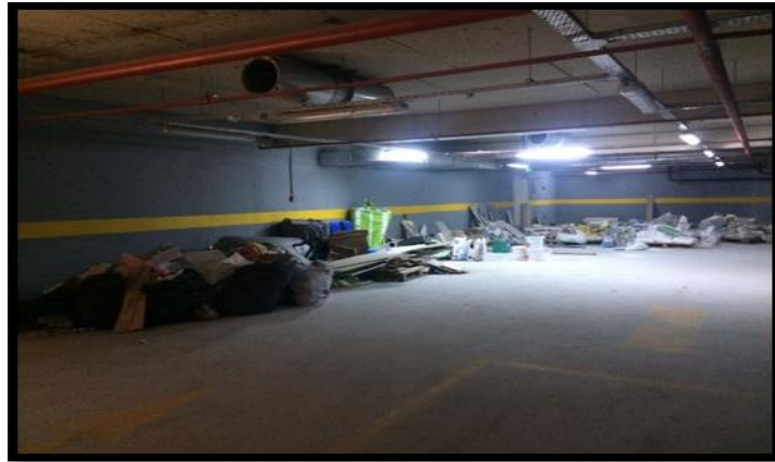
h. Merdiven korkuluklarındaki boyaın temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.

i. Yangın kapıları ile şaft kapaklarının temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.

j. Çöplerin toplanması işlemleri yapılmıştır.

k. Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.

l. Kapalı otopark girişinde bulunan şantiyeye ait fazla malzeme ve çöpler atılmış, temizlikleri yapılmıştır.



m. Sosyal tesislerin günlük, haftalık ve aylık bakımları düzenli olarak yapılmaktadır.

n. Dükkân önlerinin temizlikleri düzenli olarak yapılmaktadır.

o. Şaft araları en üst kattan başlanılarak alt kata kadar temizlenmiştir.

p. Mazgalların kontrolleri ve temizlikleri düzenli olarak yapılmaktadır.

q. A blok ile B blok arası rögarda taşma meydana gelmesi üzerine temizliği yapılmıştır.

- Yoğun kar yağışlarında sitenin kapalı otopark girişleri-çıkışları, ortak alan yürüyüş yolları ve blok önleri düzenli olarak 24 saat boyunca temizlenmiş ve tuzlama çalışması yapılmıştır.



Günlük Faaliyetler : Tüm blokların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmaktadır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmektedir.

Haftalık Faaliyetler : Tüm asansörler haftalık olarak temizlenmiş ve kontrolleri yapılmıştır.

15 Günlük Faaliyetler : Sığınakların ve şaft odalarının temizlikleri yapılmıştır.

Aylık Faaliyetler : Tüm blokların camlarının ve kapılarının temizliği, havuz ve otoparkın temizliği yapılmış olup düzenli temizliklerine devam edilmektedir.

7. HUKUKİ İŞLEMLER

Aidatlarını ödemeyen site sakinlerimiz ile ilgili gerekli tablolar hazırlanıp Hukuk servisimize aktarımı sağlanmıştır.

NOTLAR