

PROJE ADI	LAVİNYA MARMARA
KONU ve TARİH	2017 NİSAN AYI FAALİYET RAPORU

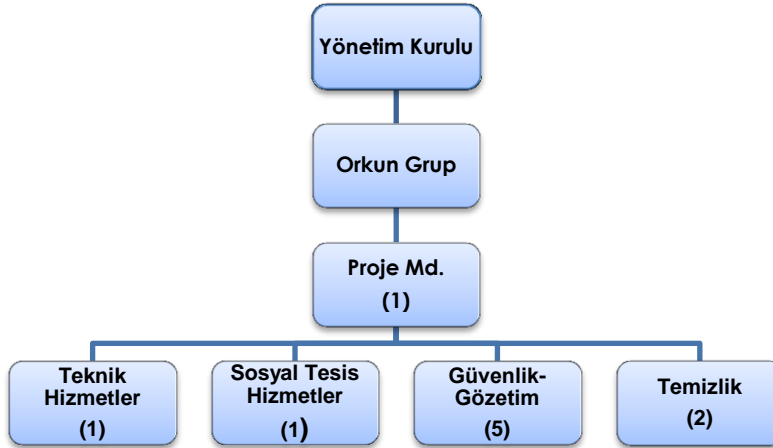
1. SİTE TANITIMI, YÖNETİM KURLU VE ORGANİZASYON ŞEMASI

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

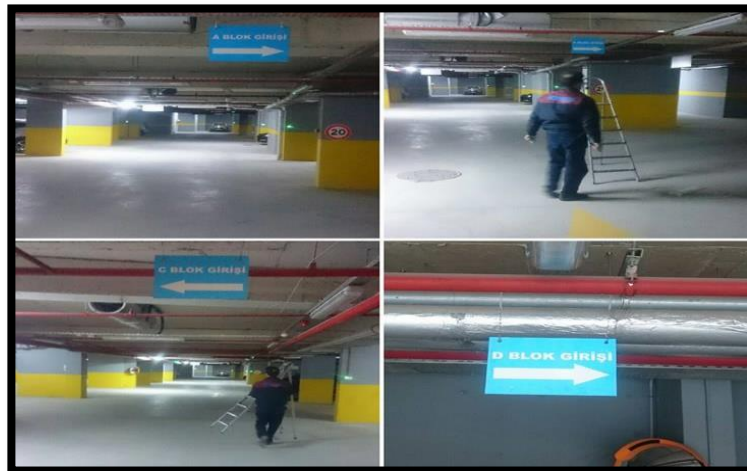
Site Yönetimi Organizasyon Şeması;



2. İDARİ FAALİYETLER

- İSKİ ve İGDAŞ faturalarının, Çınar Teknik tarafından borçlandırmaları ve dağıtımları yapılarak site sakinlerine paylaştırılmıştır.
- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.

- Müteahhit firma tarafından teslim alınan tapu ve daire faturaları kat maliklerine teslim edilmiştir.
- Her ayın 5 inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiş, aynı ayın 10.günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi konusu hızlandırılmıştır.
- İş güvenliği uzmanı ile birlikte sahada görüşmeler ve eksiklikler görülmüştür. Takip edilmektedir.
- Güvenlik personellerine, siteye yeni taşınan sakinlerimizle ilgili düzenlemeleri gereken taşınma formları konularında bilgilendirmeler yapılmıştır.
- Gider klasörleri ve diğer klasörler yeniden revize edilerek arşivlenmiştir.
- Site giriş-çıkış için 200 adet yaya geçiş kartı alınmıştır.
- Otopark tabelalandırma işlemleri yapılmıştır.



- Büyükçekmece Belediyesinden blok girişleri, sosyal tesis ve yönetim ofisi için ücretsiz geri dönüşüm kutuları alınmış, belirlenen alanlara yerleştirilmiştir.



- Yangın dolaplarının içlerine yangın tüpleri kontrol formu yerleştirilmiştir ve takip edilmektedir.

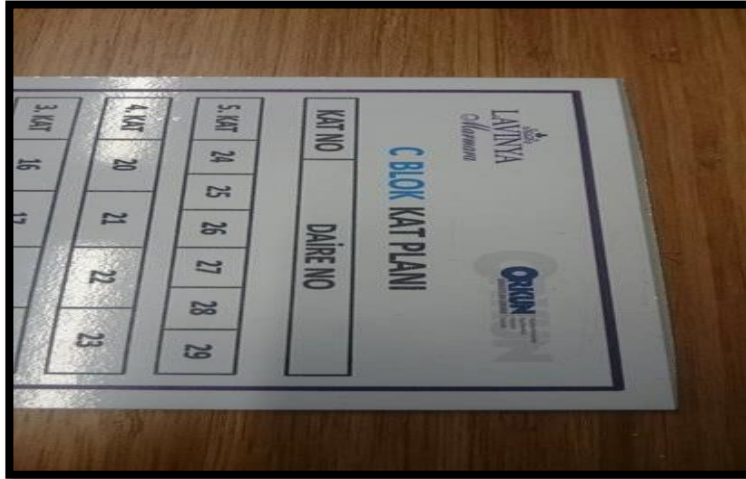


- Yönetim ofisine Türkiye İş Bankası'ndan pos cihazı alınmış, toplu sms ile sakinlerimize bilgi verilmiştir.
- BEDAŞ'ın kesim yapma talebi üzerine abone yapmayan site sakinlerine gerekli bildirimler yapılmıştır.
- Alınan teklifler mukayese tabloları ve bakım sözleşmeleri gözden geçirilip Yönetim Kurulunun onayına sunulmuştur.
- Site yönetim ofisinde kullanılmak üzere toplantı masası ve 6 adet sandalye, spor salonu temizliği için elektrikli süpürge, yönetim ofisinde kullanılmak üzere 1 adet çay makinesi, masa tenisi için 2 takım raket satın alınmıştır.

- Site girişine Türk bayrağı alınmış ve montajı yapılmıştır.



- Asansör içlerine kat numaraları yapılmış ve montajı yapılmıştır.



- 27.04.2017 tarihinde havuzun ısıtmaları devreye alınmış ve kontrolleri yapılmıştır. Toplu SMS ile site sakinlerine kullanıma açıldığı yönünde bildirim yapılmıştır.
- Bedaş faturaları geldikçe posta kutularına dağıtımı yapılmaktadır.
- Düzenli olarak web sitesinde güncel bilgiler paylaşılmıştır.
- Site yönetim ofisinde arşivlenmek üzere, şirket merkezinden personel özlük dosyaları alınarak dosyalanmıştır.

3. TEKNİK FAALİYETLER

- Blok asansörünün genel eksiklikleri ile ilgili yüklenici firma Schindler ile çalışılıp günlük ve aylık kontrol ve bakımları takip edilmek ile birlikte yaptırılmıştır.
- Aksa jeneratör tarafından haftalık ve aylık bakım ve kontroller yapılmaktadır.
- Aksem hydfore firması tarafından haftalık ve aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yapılmaktadır.
- Haftalık olarak yangın merdivenleri ve koridor aydınlatmaları kontrolleri yapılmaktadır.
- Çevre aydınlatmaları ve kameralar günlük kontrol edilmektedir.
- Elektrik ve mekanik odaların kontrolleri günlük düzenli olarak yapılmaktadır.
- D blok bahçesine kamera montajı yapılmıştır.
- Sitemizin taşınma kapısı ve A bloğun arkasında kalan yönetim ofisi bölgesine kapı alınmış ve montajı yapılmış, jiletli teller ve kilit ile kapanması sağlanmıştır.



- B blok ticari otoparktan satış ofisine giden harici su borusu kesilmiştir.
- Asansör arızalarında yetkili firma ile irtibata geçilerek en kısa sürede arızanın giderilmesi için çalışmalar yapılmaktadır.
- Blok giriş şifreleri aktif hale getirilmiştir.
- B blok ticari otoparkta bulunan kelepçeler sökülmüştür.
- D bloğun ortak alan sigortası atması sebebi ile akşam geç vakitlerde projeye ulaşılarak sorun giderilmiştir.
- PVC pencerelerinde eksiklikleri ve arızaları bulunan daireler listelenip firmaya bilgilendirme yapılmıştır.
- C-16, D-13, B-14, B-31, B-14, D-10, D-19, C-26, D-23, A-35, C-11, D-2, A-23, A-18, C-28, C-15, D-16, D-24, D-12, D-16, A-30 numaralı dairelerin eksikleri ve arızaları ile ilgili çalışmalar yapılmıştır.

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 yardım
- Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.

5. TEMİZLİK VE BAHÇE BAKIM FAALİYETLERİ

Lavinya Marmara Sitesine 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 alanının 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. Blokların 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, teraslar ve yürüyüş yolları temizlikleri yapılmıştır. Spor salonu ve tesislerin temizlikleri rutin olarak günlük 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.

- Haftalık olarak kontrolpest firması tarafından haşere ve genel ilaçlamalar ile birlikte kontroller de yapılmıştır.
- Peyzaj firması tarafından haftalık peyzaj bakımı ve kontrolleri yapılmıştır.



- Logar taşması sonucu solan bitkilerin yerine yeni çim yaptırılmıştır.
- Ana elektrik trafosunun faaliyete geçmesi ile birlikte geçici trafonun söküldüğü alana yeni çim ekilmiş ve bakımları düzenli takip edilmiştir.



- A-B Blok, A-B Blok ve B-C Blok arasında bulunan terasların bahçe bakımı yapılmıştır.
- Sayaç odaların da bulunan fazla malzemeler kapalı bir alana taşınmıştır.

6. ENERJİ TÜKETİMLERİ

2017 Nisan ayı içerisinde gerçekleşen tüketim bedelleri,

Toplam Su Tüketimi	: 5.432,00-.TL
Toplam Elektrik Tüketimi	: 7.323,10,-.TL
Toplam Doğalgaz Tüketimi	: 26.439,09-.TL

NOTLAR

- Site sakinlerinden gelen talep üzerine Doğalgaz ve su paylaşımlarını yapan Enerji bakanlığından onaylı firma olan Çınar teknik siteye çağırıldı. Bütün mekanik alanlar ve su, kalorimetre cihazları kontrol ettirildi.
- Çınar teknikten paylaşımlar ve tesisat ile ilgili raporlamalar alınmıştır.
- Teklif aşamasında olan ve çalışmaları devam eden faaliyetler bir daha ki ay gerçekleştirilmesi ile birlikte yeni dönem faaliyet raporunda yayınlanacaktır.