

PROJE ADI	LAVİNYA MARMARA
KONU ve TARİH	MAYIS – 2017 AYLIK FAALİYET RAPORU

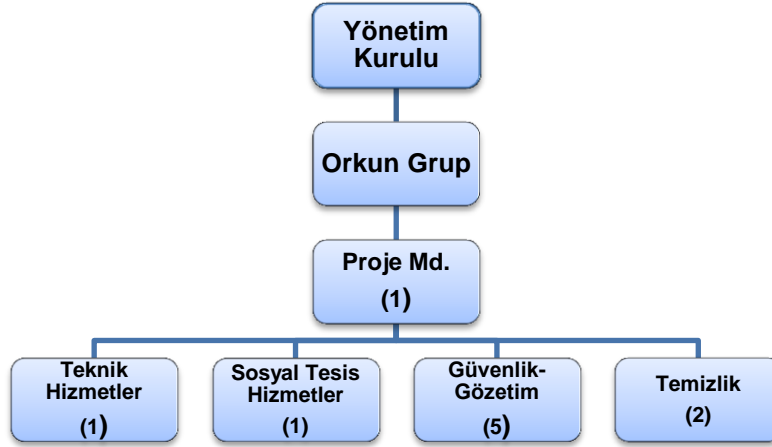
1. GİRİŞ

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. İDARİ FAALİYETLER

- İSKİ ve İGDAŞ tüketimleri gelen faturaların Çınar Teknik tarafından site sakinlerine paylaştırılmıştır.
- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Aidat bildirimleri ile ilgili gerekli tebliğler yapılmıştır.
- Ayın 5 inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiş, ayın 10.günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi konusu hızlandırılmıştır.
- Güvenlik ve temizlik personellerine kurum içi eğitimler verilmiştir.

- Güvenlik personellerine, siteye yeni taşınan sakinlerimizle ilgili düzenlemeleri gereken taşınma formları konularında bilgilendirmeler yapılmıştır.
- Alınan teklifler mukayese tabloları ve bakım sözleşmeleri gözden geçirilip Yönetim Kurulunun onayına sunulmuştur.
- Düzenli olarak web sitesinde güncel bilgiler paylaşılmaktadır.
- İş güvenliği hususunda eksik olan çalışmaların takibi yapılmış ve raporlanmıştır.
- Büyükçekmece Belediyesine yan taraftaki park için aydınlatma talebinde bulunulmuştur.
- BEDAŞ'ın kesim yapma talebi üzerine abone yapmayan site sakinlerine gerekli bildirimler yapıldı.
- Yangın Bilgisi Eğitmeni tarafından tüm personellerimize Yangın Bilgisi ve Yangına Müdahale Eğitimi verilmiştir.



3. TEKNİK FAALİYETLER

- Asansör, kazan daireleri, hidrofor vb. ekipmanların bakımları aylık düzenli olarak yapılmaktadır.
- Yangın merdivenleri ve koridor aydınlatmaları kontrolleri haftalık düzenli olarak yapılmaktadır.
- Çevre aydınlatma ve kameraların kontrolleri günlük düzenli olarak yapılmaktadır.
- Elektrik ve mekanik odaların kontrolleri günlük düzenli olarak yapılmaktadır.
- Pimapen eksiklikleri ve arızası bulunan daireler listelenip üretici firmaya bilgilendirme yapılmıştır.
- Sosyal tesisteki şalterin sık sık atmasına neden olan arıza bulunmuş ve giderilmiştir.
- Çatı katı fanı için kademeli şalter alınmış, montajı yapılmış ve aktif hale getirilmiştir. Ekstra pano yapılmıştır.
- Kış konumunda havuz ısıtmaları takip edilmiş ve düzenli ayarlanmıştır.
- A blok sağ asansör kuyusunda su birikintisinden dolayı izolasyon işlemi yapılmıştır.
- Kazan dairesindeki basınçtan dolayı fazla su taşması yaşanmış ve sorun çözülmüştür.
- Arızalı olan A blok 1.kat aydınlatma sensörünün değişimi yapıp devreye alınmıştır.
- Asansör kuyuları rutin olarak kontrol edilmiştir.
- D blok ortak alan şalteri atması sonucu müdahale yapılmış ve arıza giderilmiştir.
- Kazan dairesi temiz hava fanına susturucu takılmıştır.
- Eşanjör ve yangın odası kapıları Sur Kapı firması tarafından takılmıştır.
- Site dışındaki çöp kutularının muhafaza demirleri sökülmüştür.
- A blok sol asansör arızası servis çağırılarak giderilmiştir.
- C blok 2.kat asansör dış çağırma butonu düşmüş, montajı ve tamiri yapılmıştır.
- A blok sol asansör fotoseli garanti kapsamında değiştirilmiştir.
- A-28, A-40, A-6, B-32, A-28, C-17, B-25, B-26, B-24, B-14, B-9, D-4, C-26, A-5, C-23, B-14, B-8, A-43, C-10, D-10, D-6, B-14, A-10, A-6, B-9, D-10, B-22, D-14, D-19, A-19, D-17, D-24, D-5, B-16, C-11, D-12, C-11, D-12-13-14, A-2 numaralı dairelerin arızaları ve eksikleri giderilmiştir.
- Aksa jeneratör tarafından haftalık ve aylık bakım ve kontroller yapıldı.
- Aksem hydfore firması tarafından haftalık ve aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yapıldı.

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 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.

- Kontrolpest firması tarafından haşere ve genel ilaçlamalar ile birlikte kontroller de yapılmıştır.
- Peyzaj firması tarafından haftalık peyzaj bakımı ve kontrolleri yapılmıştır.
- A-B Blok ve B-C Blok arasında bulunan terasların bahçe bakımı yapılmıştır.

6. ENERJİ TÜKETİMLERİ

Nisan-2017 ayı içerisinde gerçekleşen tüketim bedelleri,

Toplam Su Tüketimi : 9.842,00-.TL

Toplam Elektrik Tüketimi : 6.166,40-.TL

Toplam Doğalgaz Tüketimi : 13.079,93-.TL