

PROJE ADI	LAVİNYA MARMARA SİTESİ
KONU ve TARİH	2017 YILI FAALİYET RAPORU

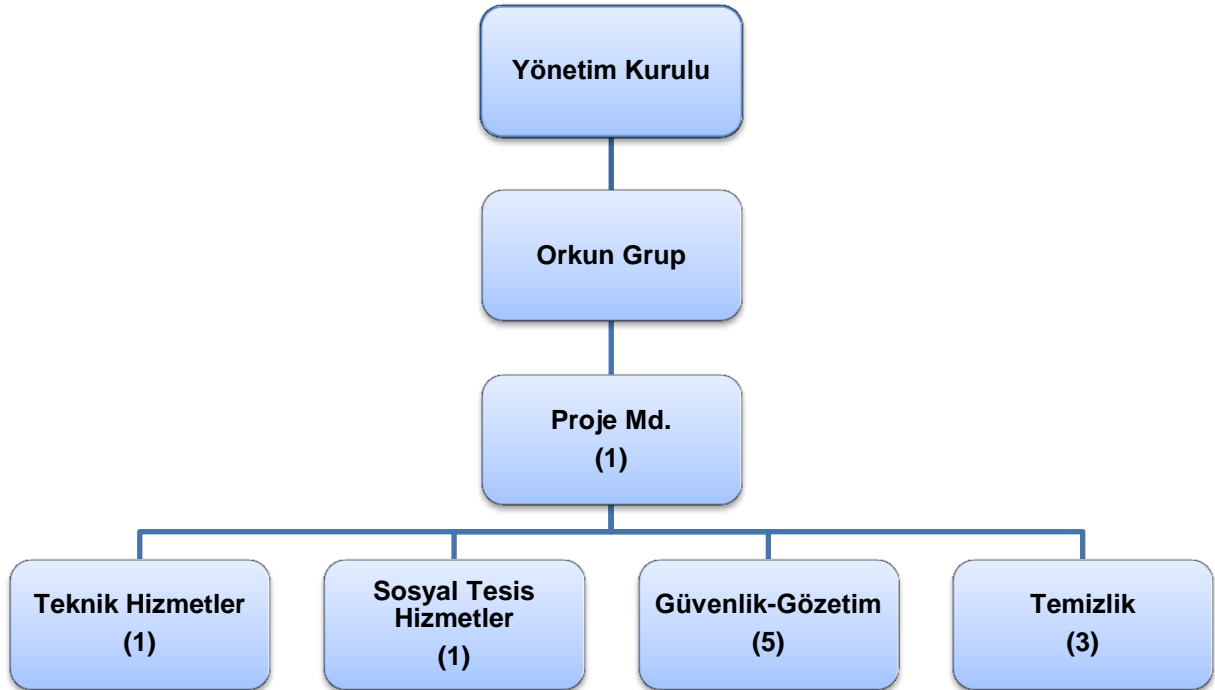
## 1. SİTE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, ORGANİZASYON ŞEMASI

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 dosyalarına 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.



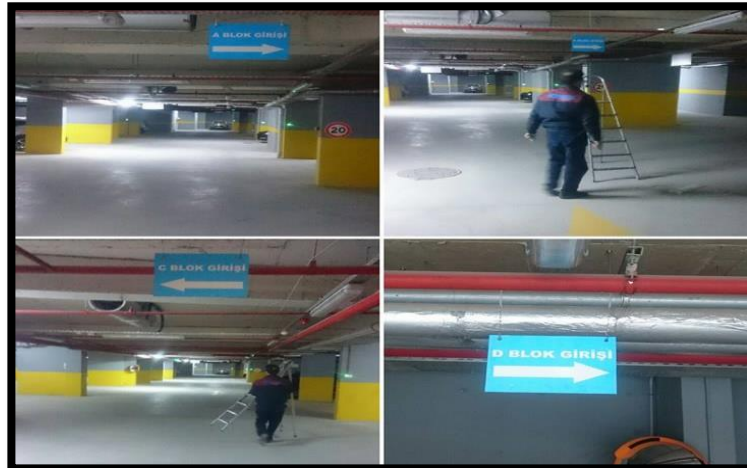
- Müteahhit firma tarafından teslim alınan tapu ve daire faturaları kat maliklerine teslim edilmiştir.
- Aidat bildirimleri ile ilgili gerekli tebliğler yapılmıştır.
- Her ayın 5 inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir.
- İş güvenliği uzmanlarınca yapılan rapora istinaden gerekli fiyat teklifleri alınmaya başlanmıştır.
- Alınan fiyat teklifleri, bakım sözleşmeleri gözden geçirilip Yönetim Kurulunun onayına sunulmuştur.
- Sitemizin web sitesinde güncel bilgiler paylaşılmaktadır.
- Yangın panosunun elektrik aboneliği yapılmıştır.
- Jeneratörümüzün aylık bakım sözleşmesi imzalanmış, bakımlarına başlanmıştır.
- Kapı önlerinde malzeme ve çöp bulunduran daire sakinlerine tutanak ile bildirim yapılmıştır.
- Taşınma kapısı, A Blok arka kapı ve site çevresinin jiletli tel yapılması için gerekli teklifler alınmış, yönetim kurulunun onayına sunulmuştur.
- Spor salonu için 2 adet tv satın alınmıştır.
- Sosyal tesisler için müzik sistemi anfi ve hoparlör ekipmanları satın alınmıştır.
- 08.03.2017 günü Site yönetim ofisinde bilgilendirme toplantısı yapılmıştır.



- Hobi odası için masa tenisi masası ve ekipmanları, masa, sandalye, okey oyun takımı, tavla oyun takımı, pilates minderi, pilates topları satın alınmıştır.



- Gider klasörleri ve diğer klasörler yeniden revize edilerek arşivlenmiştir.
- Site giriş-çıkışı 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.

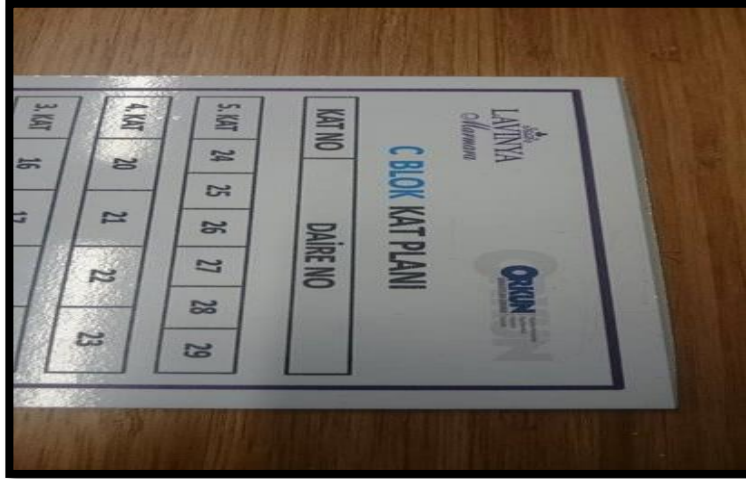


- Yönetim ofisine Türkiye İş Bankası'ndan pos cihazı alınmış, toplu SMS ile sakinlerimize bilgi verilmiştir.
- BEDAŞ'ın kesim yapma talebi üzerine abone yapmayan site sakinlerine gerekli bildirimler yapılmıştır.
- Site yönetim ofisinde kullanılmak üzere toplantı masası ve 6 adet sandalye, spor salonu 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.
- Site yönetim ofisinde arşivlenmek üzere, şirket merkezinden personel özlük dosyaları alınarak dosyalanmıştır.
- Büyükçekmece Belediyesine yan taraftaki park için aydınlatma talebinde bulunulmuştur.
- BEDAŞ'ın kesim yapma talebi üzerine abone yapmayan site sakinlerine gerekli bildirimler yapılmıştır.

- Yangın Bilgisi Eğitmeni tarafından tüm personellerimize Yangın Bilgisi ve Yangına Müdahale Eğitimi verilmiştir.



- Noterden avukat vekâleti ve yetkilendirilmeleri yapılmıştır.
- Ödeme yapmayan sakinlerin hukuk servisine aktarımı yapılmıştır.
- Aylık havuz suyu analizi yapılmıştır.

### 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 yaparını 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.
- Hidrofor motor termik atığı arızası tespit edilip, onarılmıştır.
- C blok girişinin arızalanan aydınlatma armatörünün arızası giderilmiştir.



- C BLOK -1.KAT asma tavanına verilen zarar sebebiyle, zararın nedeni olan daire tamiratını gerçekleştiren daire sahibince teknik personelin takibi ile zarar giderilmiştir.
- Müteahhit firma tarafından kapalı otopark girişindeki plastik borular metal borular ile değiştirilmiştir.
- Kapalı otopark aydınlatma floresanlarında yanmayanlar tespit edilip, değişimleri yapılmıştır.





- Bahçe aydınlatmalarının zaman rölesi ayarları güncellenmiştir.
- C bloğun çatı katı fanları açılmıştır.
- Havuz otomasyonu devreye alınmıştır.
- Arızalanan aydınlatmalar tamir edilmiş ve yerlerine yerleştirilmiştir.
- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmaktadır.
- Kazan dairesinin temiz hava çıkışı revize edilmiştir.



- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmaktadır.
- 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.
- Site sakinlerinden gelen talep üzerine Doğalgaz ve su paylaşımlarını yapan Enerji bakanlığından onaylı firma olan Çınar teknik siteye çağırılmış, bütün mekanik alanlar ve su kalorimetre cihazları kontrol ettirilmiştir.
- Otopark çıkış bariyeri arızası servis çağırılarak giderilmiştir.
- Hobi odası için satın alımı yapılan malzemelerin montaj işlemleri yapılmış, çalışır duruma getirilmiştir.

- 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.
- Blok giriş şifreleri aktif hale getirilmiştir.
- B blok ticari otoparkta bulunan kelepçeler sökülüştür.
- D bloğun ortak alan sigortası atması sebebi ile akşam geç vakitlerde projeye ulaşarak sorun giderilmiştir.
- PVC pencerelerinde eksiklikleri ve arızaları bulunan daireler listelenip 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.
- Wilo servis tarafından hidrofor denge tankları bakımı yapılmış, hava basıncı normale getirilip tekrar devreye alınmıştır.



- D- blok çatı yağmur giderleri onarılmıştır.



- 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.
- C blok 2.kat asansör dış çağırma butonu düşmüş, montajı ve tamiri yapılmıştır.
- A blok sol asansör fotoseli garanti kapsamında değiştirilmiştir.

- Nem alma cihaz motorlu vanası takılmış ve tesisatı izole edilmiştir.



- Daire içlerindeki ve ortak alanlardaki arızalar teknik formlara işlenerek Yönetim kuruluna iletilmiştir.
- Sosyal tesis lavabolarının altlarındaki su kaçaqları onarılmıştır.
- Deprem sensörünün değişimi ve aktivasyonu sağlanmıştır.
- A bloğun ön bahçesinde bulunan aydınlatma armatürleri betonla sabitlenerek sağlamlaştırılmıştır.
- D blok bahçe aydınlatmalarında meydana gelen sigorta arızası giderilmiştir.
- D blok giriş kat asansörünün üstünde bulunan lamba fotoseli arıza sebebi ile değiştirilmiştir.
- Dükkân önlerindeki kırık mermerlerin tamiri yapılmıştır.
- Hidroforlardaki sigorta arızası giderilmiştir.
- C blok girişinde düşen tavan armatörünün montajı yapılmıştır.
- Peyzaj sulama hattındaki arıza giderilmiştir.

#### 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.
- Site girişi bariyerlere plastik zincir montajı yapılmıştır.



- 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.

- Güvenlik personellerimize, siteye yeni taşınan sakinlerimizle ilgili düzenlemeleri gereken taşınma formları konularında bilgilendirmeler yapılmıştır.

## 5. TEMİZLİK VE BAHÇE BAKIM 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.

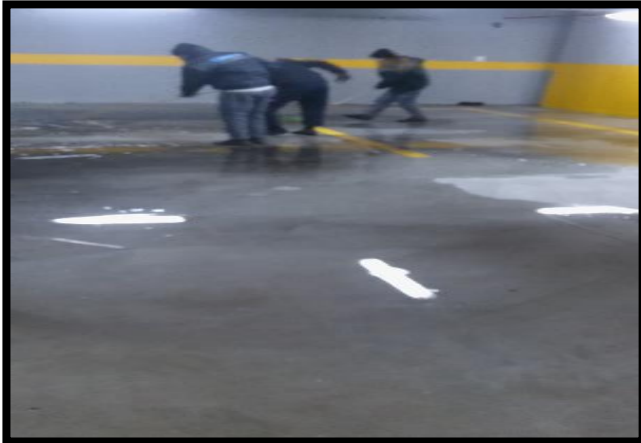
- a. Dış çevre temizliği işlemleri yapılmıştır.
- b. Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmıştır.
- c. Otopark temizliği işlemleri yapılmış gerek görüldüğü takdirde yıkaması yapılmıştır.
- d. Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmıştır.
- e. Çöplerin toplanması işlemleri yapılmıştır.
- f. 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.



- Sayaç odaların da bulunan fazla malzemeler kapalı bir alana taşınmıştır.
- 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.