

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

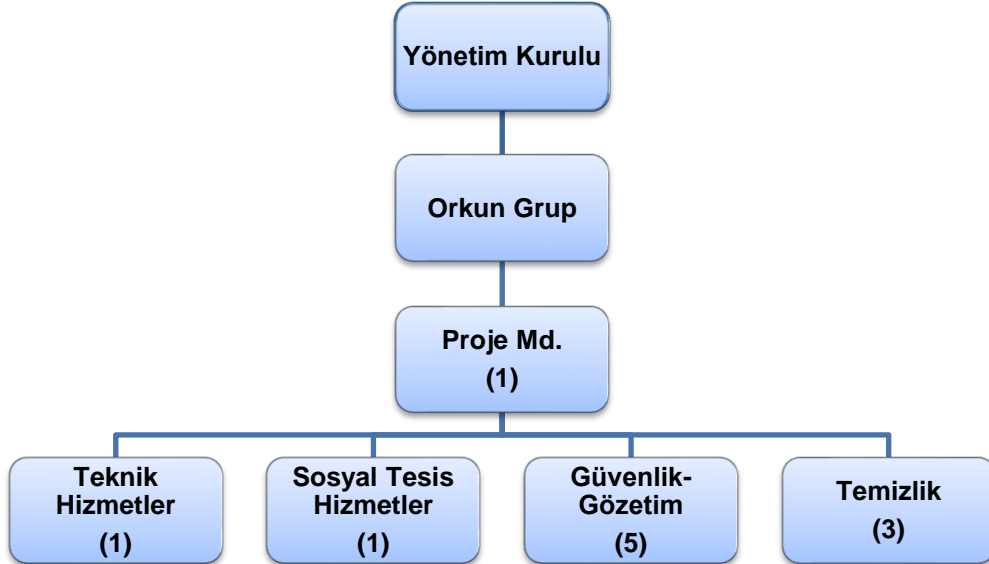
1. SİTE TANITIMI, YÖNETİM KURULU VE ORGANİZASYON ŞEMASI

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;



Site doluluk oranı:

132 bağımsız konut 102 daire oturumda 30 daire boş durumdadır. Doluluk oranı % 77,27 dir.
15 bağımsız dükkân 9 dükkân oturumda 6 dükkân boş durumdadır. Doluluk oranı % 60 dir.

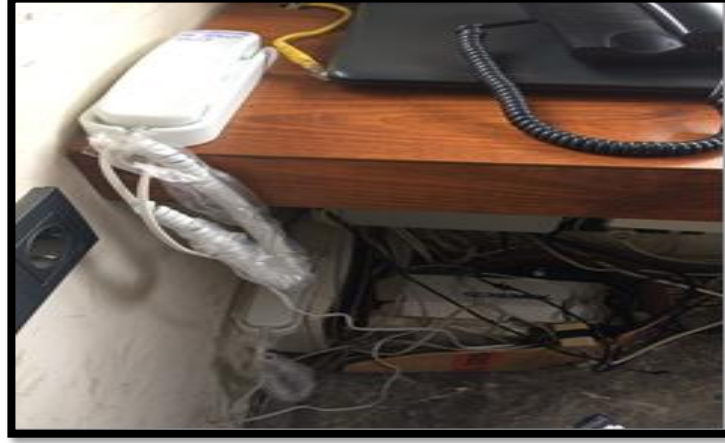
2. İDARİ FAALİYETLER

- B-22 nolu dairede şiddetli yağış nedeniyle oluşan hasarlar sigortadan talep edilmiştir.
- Haftalık ilaçlama yapılmıştır.
- Aksem firması tarafından haftalık ve aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yapılmıştır.
- BEDAŞ faturaları posta kutularına dağıtılmıştır.
- İSKİ ve İGDAŞ faturaları doğrultusunda borçlandırmaları ve dağıtımları yapılarak site sakinlerine paylaştırılmıştır.
- İSKİ, BEDAŞ ve TÜRK TELEKOM faturaları ödenmiştir.
- Aidat ve geçmiş dönem alacaklarla ilgili site sakinlerine uyarı yazısı gönderilmiştir.
- Havuz üzeri kapatılarak kış konumuna hazırlık yapılmıştır.
- Hukuk birimi ile takipteki dosyalarla ilgili ödemeler avukata bildirilmiştir.
- 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.
- Müteahhit firma tarafından teslim alınan tapu ve daire faturaları kat maliklerine teslim edilmiştir.
- Ayın 5 inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiş, ayın 10.günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi konusu hızlandırılmıştır.
- Güvenlik personellerine, siteye yeni taşınan sakinlerimizle ilgili düzenlemeleri gereken taşınma formları konularında bilgilendirmeler yapılmıştır.

3. TEKNİK FAALİYETLER

- Teknik anlamda inşaat firmasının eksikleri raporlanıp sunulmuştur, takip edilmektedir.
- Bahçe aydınlatmaları gece 18:30 sabah 07:00 saatlerine ayarlanmıştır.
- Havuz giriş kapılarının duvarları boyanmıştır.
- Otopark giriş mazgalı temizlenmiştir.
- 2.otopark girişindeki depoya kilit ve kol takılmıştır.
- Bahçede bulunan mazgallar antipas boya ile boyanmıştır.

- D-blok asansörlerine asansör firması tarafından deneme amacıyla haberleşme modülü takılmış, olumlu sonuç alınmıştır. Diğer asansörler için de teklif alınmış ve yönetim kuruluna sunulmuştur.



- PVC pencere firması eksiklikleri ve arızası bulunan daireler listelenip firmaya bilgilendirme yapılmıştır. Taşeron firma cumartesi günleri gelip servis hizmeti vermektedir.
- Yangın pompasının arıza moduna geçmesinden dolayı servisi çağırılmış, arıza giderilmiştir.
- Çatı yağmur inişleri temizliği inşaat firması taşeronuna yaptırılmıştır.
- C-26, A-39, A-06 numaralı dairelerin arızaları giderilmiştir.
- Dairelerin talebi doğrultusunda ay içinde ısıtma vanaları açılmış, pompa, termostat ve vana kontrolleri yapılmak suretiyle çalışır vaziyette kullanıma açılmıştır.
- Jeneratörlerin akülerine akü suyu takviyesi yapılmıştır.
- Aksem Hydsfore firması tarafından haftalık ve aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yapılmıştır.
- Haftalık periyotlarla yangın merdivenleri ve koridor aydınlatmaları kontrolleri yapılmıştır.
- Çevre aydınlatma ve kameraların kontrolleri günlük olarak yapılmaktadır.
- Elektrik ve mekanik odaların kontrolleri günlük olarak yapılmaktadır.
- PVC pencereleri ile ilgili eksiklikleri ve arızaları bulunan daireler listelenip yüklenici firmaya bilgilendirme yapılmıştır.
- Asansör kuyuları rutin olarak kontrol edilmektedir.
- Blokların aydınlatmaları haftalık olarak kontrol edilmektedir.

- Arızalanan ısıtma pompalarının arızaları giderilmiştir.



- Asansör, kazan daireleri, hidrofor vb. ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmaktadır.
- Haftalık havuz temizliği ve ters yıkama yapılmaktadır.
- Sosyal tesis havalandırması periyodik olarak çalıştırılmaktadır.

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

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 yapılmaktadır.
- b. Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- c. Otopark temizliği işlemleri yapılmış gerek görüldüğü takdirde yıkaması yapılmaktadır.
- d. Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- e. Çöplerin toplanması işlemleri yapılmaktadır.
- f. Blokların asansör ve kapıların temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- g. Kapalı otopark girişlerindeki mazgalların 15 gün ara ile temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- h. Çocuk parkı temizliği düzenli olarak yapılmaktadır.

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 haftalık haşere ve genel ilaçlamalar yapılmıştır.
- Peyzaj firması tarafından haftalık peyzaj bakımı ve kontrolleri yapılmıştır.
- A-B blok ve B-C blok arasında bulunan terasların bahçe bakımı yapılmıştır.