

PROJE ADI LAVİNYA MARMARA

KONU ve TARİH 2018 YILI HAZİRAN AYI FAALİYET RAPORU

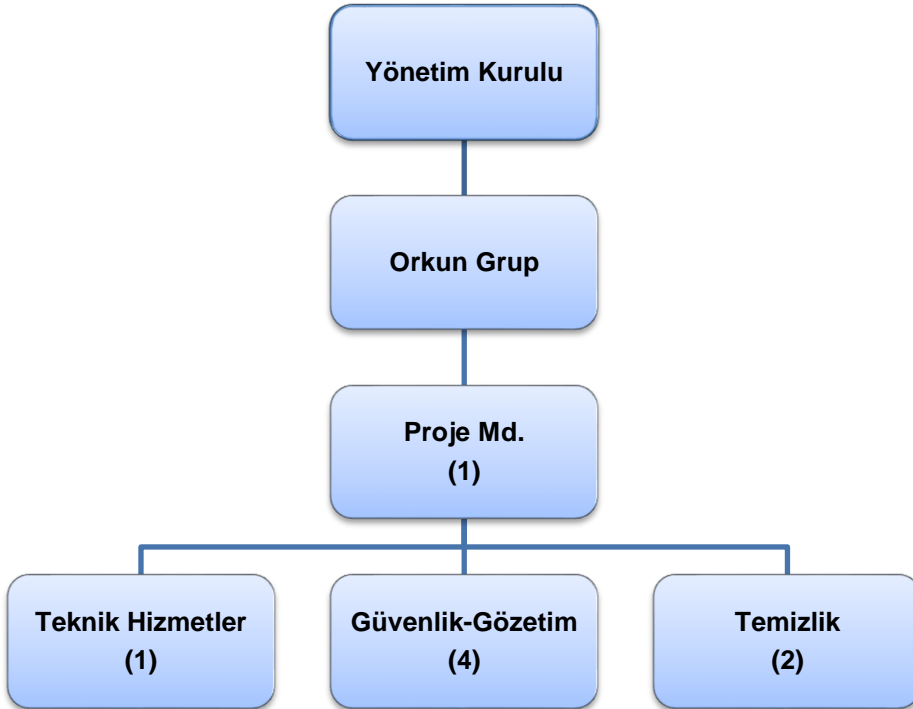
1. GİRİŞ

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

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Projemiz Mayıs 2018 aidat tahsilatı **68.455,59 TL** olarak gerçekleşmiştir. Mayıs 2018 topla tahsilat **107.662,41 TL** olarak gerçekleşmiştir.
- Blok asansörlerinin genel eksiklikleri ile ilgili yüklenici firma Schindler asansör ile sık sık toplantı yapılmış, tüm asansörlerin arıza nedenleri görüşülerek çözüm için koordineli çalışılarak genel eksiklikler giderilmiştir.
- Aidat bildirimleri ile ilgili gerekli tebliğler yapılmıştır.
- Her ayın 1'inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir. Aynı ayın 10.günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi talep edilmiştir.
- Aidat ve geçmiş dönem alacaklarla ilgili site sakinlerine uyarı yazısı mail ve fiziki olarak gönderilmiştir. Telefon, mail ve birebir görüşülerek borç ödemelerini yapmaları sürekli olarak istenmiştir.
- Güvenlik ve temizlik personellerine kurum içi eğitimler verilmiştir.
- Güvenlik personellerine, siteye yeni taşınan sakinlerimizle ilgili düzenlemeleri gereken taşınma formları konularında bilgilendirmeler yapılmıştır.
- Sitede balkon demirlerine çarşaf, halı vb. eşyaları asan, halı veya sofra silkeleyen daire sakinlerimize gerekli uyarılar yapılmıştır.

- Tüm blokların, otoparkın ve peyzaj alanının periyodik haşere ilaçlamaları gerçekleştirilmiştir.
- Haftada bir kez periyodik olarak dışarıdan hizmet olarak peyzaj alanlarının bakımı yapılmıştır.
- Peyzaj alanı, kapalı otopark ve blok girişleri havaların ısınması sebebiyle uçan haşerelere karşı tekrardan ay içerisinde iki kez ilaçlaması gerçekleştirilmiştir.
- Peyzaj alanı ve çevresinin yabancı bitkilere karşı ilaçlaması gerçekleşmiştir.
- Aksem Hydsfore firması tarafından aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yapılmıştır.
- Aylık havuz suyu analizi yaptırılmış, sosyal tesis duyuru panosunda site sakinlerimize ilan edilmiştir.
- Güncel olarak site sakinlerinin inşaat eksiklikleri hakkındaki şikayetleri, inşaat firması yetkililerine iletilmiştir.
- Projemiz havuzu üzeri açılarak yaz konumuna getirilmiştir.
- Erkek ve bayan lavabolarına birer adet otel tipi saç kurutma makinası takılmıştır.
- D blok 2 no' lu dairenin tıkalı çamaşır makinası gideri açılmıştır.

2.TEKNİK FAALİYETLER

- Blok iç ve dış kırık, arızalı, eksik kapı kollarının, kapı amortisörlerin değişimi ve onarımı gerçekleştirilmiştir.

- Tüm asansör bakımları aylık olarak "Schindler Asansör" firmasına yaptırılarak, raporlar arşivlenmiştir.
- Blok ve dış aydınlatma arızaları tamir edilmiş ve yerlerine yerleştirilmiştir.
- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, ısıtma sistemleri odalarında bulunan kazanlar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmiş, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmıştır.
- Su ve doğalgaz okumaları tarafımızdan manuel olarak okunup, hesaplanıp yansıtılmıştır
- Elektrik ve mekanik odaların kontrolleri günlük düzenli olarak kontrol edilmiştir.
- Haftalık havuz temizliği ve ters yıkama yapılmıştır. Havuz ve ortam ısı kontrolleri yapılmıştır.
- Otopark kapısı sesi engellenemediği için gece 22:00 dan sonra açılıp – kapanması tarafımızca engellenmiştir.
- Havuz motor dairesi arızalı pako şalter değiştirilmiştir.
- Blok içi arızalı sensörler değiştirilmiştir.
- Arızalı otopark aydınlatmalarının onarımı gerçekleştirilmiştir.
- Sosyal tesis içi boya sorunu olan alanlardan kabaaran kısımlar hariç boyanmıştır.
- A blok 6. Kat koridorundaki boya sorunu olan alanlar boyanmıştır.
- A blok otopark girişi boyanmıştır.

- C blok katlar kontrol edilerek sorunlu duvarlar boyanmıştır.
- A blok 2 nolu dükkanın havalandırmasına menfez takılmıştır.
- B blok 20 nolu dairenin balkon gideri açılmıştır.

2. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

Lavinya Marmara Sitesine Orkun Şirketler Grubu tarafından yönetim hizmeti verilmesiyle birlikte temizlik faaliyetine başlanmıştır. 4 blok sosyal tesis, otopark temizliği ile ilgili yapılan işlemler;

- a. Yangın merdivenleri ve koridorlarının temizlenmesi,
- b. Peyzaj alanının temizlenmesi,
- c. Otoparkın temizlenmesi,
- d. Merdiven korkuluklarındaki temizlenmesi,
- e. Yangın kapıları ile şaft kapaklarının temizlenmesi,
- f. Çöplerin toplanması,
- g. Blok giriş sahanlıklarının temizlenmesi,
- h. Blok giriş bölgesi, asansör ve kapılarının temizlenmesi,
- i. Yol temizliği,
- j. Genel dış temizlik,
- k. Sosyal tesisin temizlenmesi
- l. Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaflara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları sağlanmıştır/sağlanıyor.
- m. Otopark acil çıkışları temizliği gerçekleştirilmiştir.
- n. Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.
- o. Blok sığınak mazgallarının temizliği gerçekleştirilmiştir.
- r. Havuz dezenfekte ve temizlik çalışmaları.
- s. Dükkan önlerinin temizlenmesi.

3. GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından 6 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 2 kişi, gece 2 kişi olacak şekilde sağlanmıştır.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmıştır.
- 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 gönderilmemiştir.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik şefi tarafından takip edilmiş, asansörün kullanılmaması için tüm tedbirler alınmıştır.
- 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 verilmiştir.

7. PERSONEL HİZMETLERİ

Günlük Faaliyetler : Tüm blokların temizliği ve çöp toplama, asansör temizliği ve iç ve dış mintika temizliği işlemleri zamanında yapılmıştır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmiştir.

Haftalık Faaliyetler : Tüm havuzların haftalık bakımları, ölçümleri, testleri ve ilaçlamaları, peyzaj budama, biçim, ilaçlama ve ekim işleri periyodik olarak yapılmıştır. Yapılan işler haftalık olarak kontrol edilmiştir.

15 Günlük Faaliyetler : Sığınaklar temizlenmiş ve kontrolleri yapılmıştır.

Aylık Faaliyetler : Tüm blokların camları, kapıları girişteki avizeleri temizlenmiştir. Otopark temizliği yapılarak kontrol edilmiştir.

Site içi hizmetlerin yürütülmesi için;

1 Proje müdürü

1 Teknisyen

4 Güvenlik personeli

2 Temizlik personeli görev yapmaktadır.

Teknik hizmetlerde uzmanlık gerektiren bakım, onarım ve servis hizmetleri cihazların yetkili servislerinden hizmet alınarak sağlanmıştır.

8.HUKUKİ İŞLEMLER

- Aidatlarını ödemeyen site sakinlerimiz ile ilgili icra işlemlerine başlanmış olup, tahsilat işlemleri avukatımız tarafından gerçekleştirilmeye devam edilmiştir.

9.PERSONEL HİZMETLERİ

Site içi hizmetlerin yürütülmesi için;

1 Proje müdürü

1 Sosyal tesis personeli

2 Bahçıvan

6 Güvenlik personeli

1 Temizlik personeli görev yapmaya devam etmiştir.

Teknik hizmetlerde uzmanlık gerektiren bakım, onarım ve servis hizmetleri cihazların kontrolü yetkili servislerinden hizmet alınarak sağlanmıştır.