



## 2018 YILI TEMMUZ AYI FAALİYET RAPORU



PROJE ADI	LAVİNYA MARMARA
KONU ve TARİH	2018 YILI TEMMUZ AYI FAALİYET RAPORU

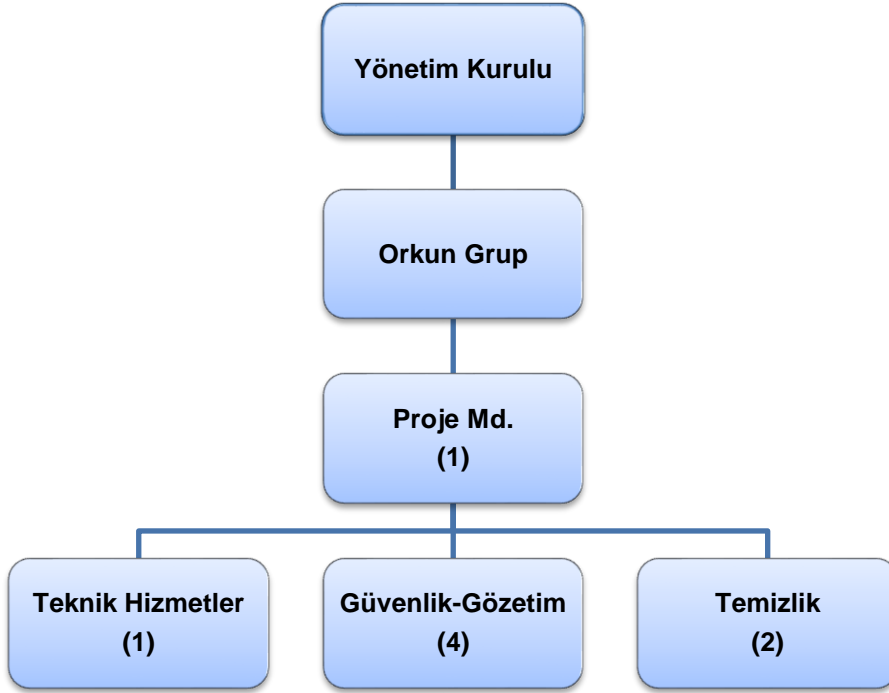
### 1. SİTE TANITIMI, YÖNETİM KURULU VE ORGANİZASYON ŞEMASI

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;



## 2. İDARİ FAALİYETLER

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Projemiz Temmuz 2018 aidat tahsilatı **64.508,77 TL** olarak gerçekleşmiştir. Temmuz 2018 topla tahsilat **81.892,78 TL** olarak gerçekleşmiştir.
- Blok asansörlerinin genel eksiklikleri ile ilgili yüklenici firma Schindler asansör ile sık sık toplantı yapılmış, tüm asansörlerin arıza nedenleri görüşülmüş, çözüm için koordineli çalışılmış ve genel eksiklikler giderilmiştir.
- Aidat bildirimleri ile ilgili gerekli tebliğler yapılmıştır.
- Her ayın 1. inde ve 9. unda site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir. Aynı ayın 10.günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi talep edilmiştir.



## 2018 YILI TEMMUZ AYI FAALİYET RAPORU



- 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 yaptırılmıştır.
- 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 gerçekleştirilmiştir.
- Hidrokim firması tarafından aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yaptırılmıştır.
- Aylık havuz suyu analizi yaptırılarak, sosyal tesis duyuru panosunda site sakinlerimize ilanı gerçekleştirilmiştir.
- Güncel olarak site sakinlerinin inşaat eksiklikleri hakkındaki şikayetleri, inşaat firması yetkililerine iletilmiştir.
- Aksa jeneratör firması tarafından periyodik aylık jeneratör bakımı yaptırılmıştır.

### 3. 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 arşivlenmeye devam edilmiştir.



## 2018 YILI TEMMUZ AYI FAALİYET RAPORU



- 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 edilmekte, 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.
- Ay içerisinde iki kez tıkanma ve taşma yapan C blok pis su giderlerine müdahale edilerek arıza giderilmiştir.
- Ortak alan elektrik arızası sebebiyle, genel TV yayın sorunları müdahale edilerek giderilmiştir.
- Otopark kapısı sesi engellenemediği için gece 22:00 dan sonra açılıp – kapanması tarafımızca engellenmiştir.
- Havuz aydınlatmaları için panoya zaman rölesi ve kompakt şartel ilave edilerek aydınlatmalar otomatiğe bağlanmıştır.
- Teras aydınlatmaları ortak alana bağlanarak zaman sayacıyla çalışması sağlanmıştır.
- Otopark arızalı aydınlatmalar değiştirilmiştir.
- Blok içi arızalı sensörler değiştirilmiştir.
- A blok giriş kapısı kırık kapı mandalları değiştirilmiştir.
- Arızalı otopark aydınlatmalarının onarımı gerçekleştirilmiştir.
- Otopark giriş kapısının üstündeki yükseklik direğinin zincirleri değiştirilmiştir.
- B 27 tıkalı balkon gideri açılmıştır.
- C 23 soğuk su basınç ayarı gerçekleştirilmiştir.
- C 18 aspiratör arızası giderilmiştir.
- Haftalık jeneratör kontrolleri ve bakımı gerçekleştirilmiştir.
- D blok 5. Kat arızalı koridor sensörü değiştirilmiştir.
- A blok 26 akıtan evye altı parça değişimi gerçekleştirilmiştir.
- B 29 tıkalı çamaşır makinası gideri açılmıştır.
- C 9 soğuk su basınç ayarı gerçekleştirilmiştir.



## 2018 YILI TEMMUZ AYI FAALİYET RAPORU



- A 27 ebeveyn banyo kapısı pervazı kırıkta yenisi ile değiştirilmiştir.
- B 28 giriş kapısı alt kısmına açıklık sebebiyle silikon çekilmiştir.
- A 26 elektrik sayacı bağlanarak daireye elektrik verilmiştir.
- B 28 ve B 30 ebeveyn banyosu kapılarının kilitleri takılmıştır.

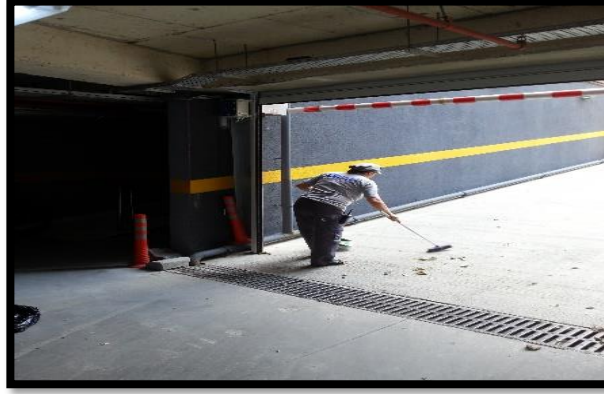
### 4. GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından 4 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz bir kişi, gece iki 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 kurulmuştur.
- 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 edilmekte, asansör ve bina içerisinde meydana gelebilecek hasarlar ile ilgili tüm tedbirler alınmıştır.
- 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 verilmiştir.

## 5. TEMİZLİK HİZMETLERİ

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

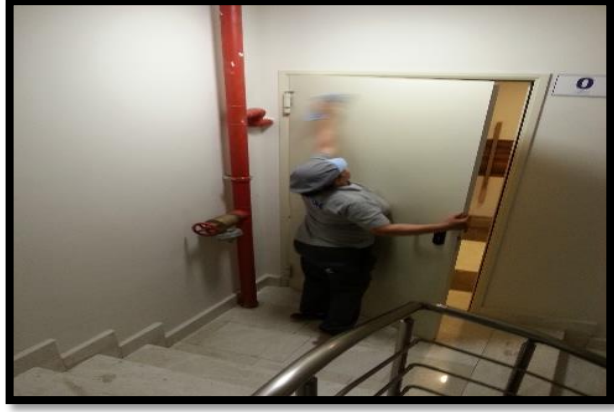
- a. Yangın merdivenleri ve koridorlarının temizlenmesi,
- b. Peyzaj alanının temizlenmesi,
- c. Otoparkın temizlenmesi,



- 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. Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.

n. Blok sığınak mazgallarının temizliği gerçekleştirildi.

o. Havuz dezenfekte ve temizlik çalışmaları.

p. Dükkan önlerinin temizlenmesi,

q. Otopark acil çıkışlarının temizlenmesi,

Ay boyunca gerçekleştirilmiştir.

## 7.PERSONEL HİZMETLERİ

**Günlük Faaliyetler** : Tüm blokların temizliği ve çöp toplama, asansör temizliği ve iç ve dış muntika 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.





## 2018 YILI TEMMUZ AYI FAALİYET RAPORU



**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 HİZMETLER

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