

PROJE ADI	LAVINYA MARMARA SİTE YÖNETİMİ
KONU veTARİH	EYLÜL 2018 FAALİYET RAPORU

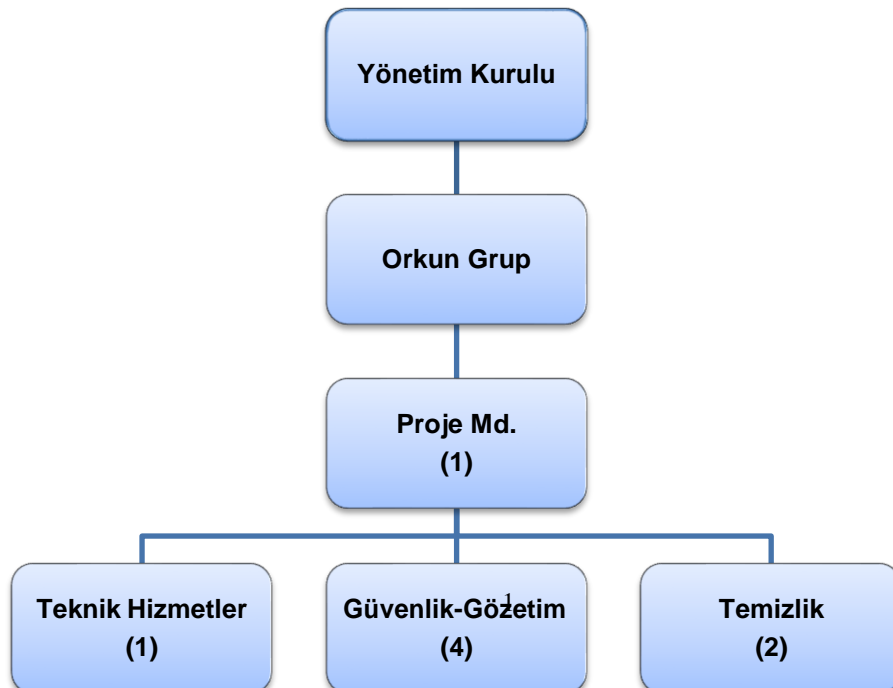
1.PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Batıköy mahallesi 512 ada 1 no'lu parsel üzerinde kurulu LAVINYA 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 ve MUHASEBESEL FAALİYETLER

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarınakaldırılmıştır.
- Projemiz Eylül 2018 aidat tahsilatı **61.834,26 TL** olarak gerçekleşmiştir. Ağustos 2018 topla tahsilat **74.190,46 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, çalışmalar devam etmektedir.
- Aidat bildirimleri ile ilgili gerekli tebliğler yapılmıştır.
- Her ayın 1. inde ve 9. unda site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir. Aynı ayın 10.günüödemeyapmayansitesakinleriaranarakbakiyelerininödemesitalepedilmiştir.
- 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 sofrası silkeleyen daire sakinlerimize gerekli uyarılar yapılmıştır.
- Tüm blokların, otoparkın ve peyzaj alanının periyodik haşere ilaçlamaları gerçekleştirilmiştir.
- Haftada bir kez periyodik olarak dışarıdan hizmet alarak peyzaj alanlarının bakımı yaptırılmıştır.
- Peyzaj alanı, kapalı otopark ve blok girişleri havaların ısınması sebebiyle uçan haşerelere karşı tekrardan ay içerisinde iki kez ilaçlaması gerçekleştirildi.
- Peyzaj alanı ve çevresinin yabancı bitkilere karşı ilaçlaması gerçekleştirilmiştir.
- Hydrokim 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.
- Aksajeneratör 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 arşivlenmektedir.
- 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.
- Otopark arızalı aydınlatmalar değiştirilmiştir.
- Blok içi arızalı sensörler değiştirilmiştir.
- A blok giriş kapısı kırık kapı kolu değiştirilmiştir.
- Arızalı otopark aydınlatmalarının onarımı gerçekleştirilmiştir.
- Blok içi arızalı sensörler değiştirilmiştir.
- A blok giriş kapısı kırık kapı kolu değiştirilmiştir.
- Arızalı otopark aydınlatmalarının onarımı gerçekleştirilmiştir.

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.

- Site de güvenlik kameraları ile 7/24 olarak izlemeye 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 içerisinden 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 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.** 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 boyuncagerçekleştirilmiştir.

6.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.

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.

7.HUKUKİ İŞLEMLER

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