

PROJE ADI LAVINYA MARMARA

KONU ve TARİH 2018 EKİM AYI FAALİYET RAPORU

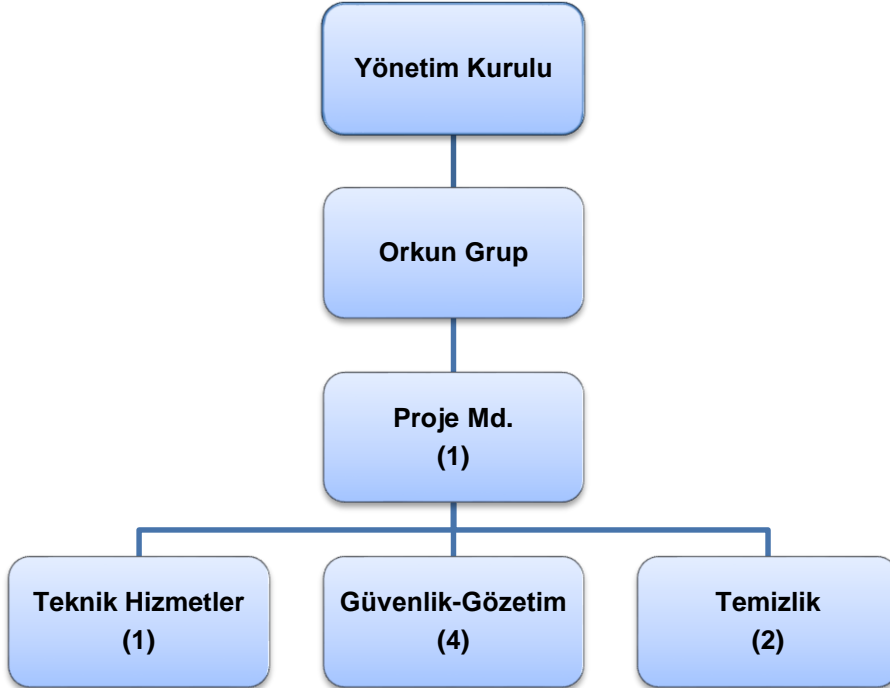
1.SİTE TANITIMI, YÖNETİM KURULU VE ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Batıköy mahallesi 512 ada 1 no'lu parsel üzerinde kurulu LAVINYA MARMARA olarak adlandırılan 17 dükkan 115 daire olarak toplam 132 adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Yönetim Kurulu Üyeleri;

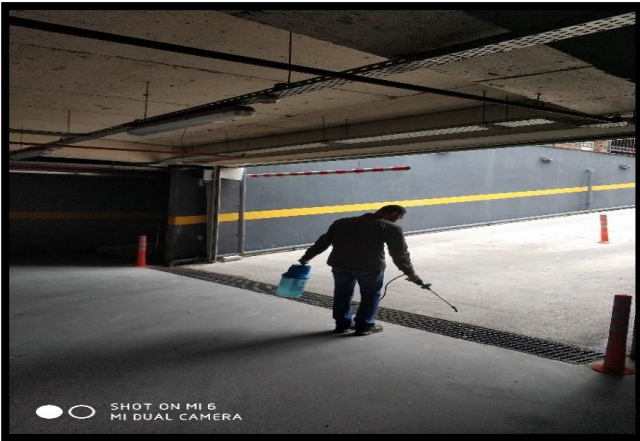
- Şener SOLMAZ
- Zafer YÖNDEM
- Ali KUL

Site Yönetimi Organizasyon Şeması ;



2.İDARİ FAALİYETLER

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- 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. ve 9. günü site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir. Aynı ayın 10.günü ve devam eden günlerde ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi talep edilmiştir.
- Aidat ve geçmiş dönem alacaklarla ilgili site sakinlerine uyarı yazısı mail ve fiziki olarak gönderilmiştir.
- 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 sofrayı silkeleyen daire sakinlerimize gerekli uyarılar yapılmıştır.
- Tüm blokların, otoparkın ve peyzaj alanının periyodik haşere ilaçlamaları 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.

3. TEKNİK FAALİYETLER

- Blokların içinde ve dışında kırık, arızalı, eksik kapı kollarının, kapı amortisörlerin değişimi ve onarımı gerçekleştirilmiştir.
- Tüm asansör bakımları aylık olarak “**Schindler Asansör**” firmasına yaptırılarak, raporlar arşivlenmiştir.
- Blok içindeki ve dışındaki 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 alınmaktadır.
- Su ve doğalgaz okumaları tarafımızdan manuel olarak yapılmış, hesaplanıp yansıtılmıştır.
- Elektrik ve mekanik odaların kontrolleri günlük düzenli olarak yapılmaktadır.
- Haftalık havuz temizliği ve ters yıkama yapılmıştır. Havuz ve ortam ısı kontrolleri yapılmıştır.

- Otopark giriş bariyeri arızası giderilmiştir.



- C bloktaki genel yayın arızası tespit edilmiş, enerji kaynaklarının değişikliği yapılarak arıza giderilmiştir.



- D blok giriş kapısının kırık menteşeleri değiştirilmiş, kapı ayarı yapılmış ve arıza giderilmiştir.



- Havuz motorlarına ait elektrik panosunun yanmış şartelleri değiştirilmiştir.
- Kırık bahçe aydınlatmalarının tamiri gerçekleştirilmiştir.
- Havuz şamandıra hattının sağlıklı çalışabilmesi için hat sabitlenerek kelepçe takılmıştır.
- D blok 2. Kat yangın kapısı kapısının tamirata gerçekleştirilmiştir.
- B blok 29 numaralı dairenin ve A blok 27 numaralı dairelerin ısıtma arızaları devreye alınmıştır.
- A blok 42 numaralı dairenin içerisindeki elektrik kaçağı tespit edilerek arıza giderilmiştir.
- C ve B blok arasındaki pis su giderlerinin tıkanıklığı Kullar İnşaat firmasının desteğiyle açılmış, sorun giderilmiş ve hatlar temizlenmiştir.
- Aksa jeneratör firması tarafından periyodik aylık jeneratör bakımı yapılmıştır.
- Projemizin asansörlerinin yıllık TSE muayenesi gerçekleştirilmiş, yeni yönetmeliğe istinaden revize işlemleri başlatılmıştır.

4.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, şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları ve kaldırılması,

m. Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri,

n. Blok sığınak mazgallarının temizliği,

o. Havuzun dezenfeksiyonu ve temizliği,

p. Dükkan önlerinin temizlenmesi,

q. Otopark acil çıkışlarının temizlenmesi,

Ay boyunca gerçekleştirilmiştir.

• B, D blok ve otoparkta bulunan inşaat atıkları tahliye edilerek, blokların temizliği sağlanmıştır.



• Blokların kat araları temizleme otomatiyle yıkanarak fırçalanmıştır.



Günlük Faaliyetler : Tüm blokların temizliği, çöp toplanması, 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.

5.GÜVENLİK HİZMETLERİ

- 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 tutulmuş, 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 Şirketler Grubu 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,

6. BAHÇE, BAKIM VE PEYZAJ FAALİYTLERİ

- Haftada bir kez periyodik olarak dışarıdan hizmet alarak peyzaj alanlarının bakımı yaptırılmıştır.
- Peyzaj alanı ve çevresinin yabancı bitkilere karşı ilaçlaması gerçekleştirilmiştir.



2018 YILI FAALİYET RAPORU

