

PROJE ADI	LAVİNYA MARMARA SİTESİ
KONU ve TARİH	2018 YILLIK FAALİYET RAPORU

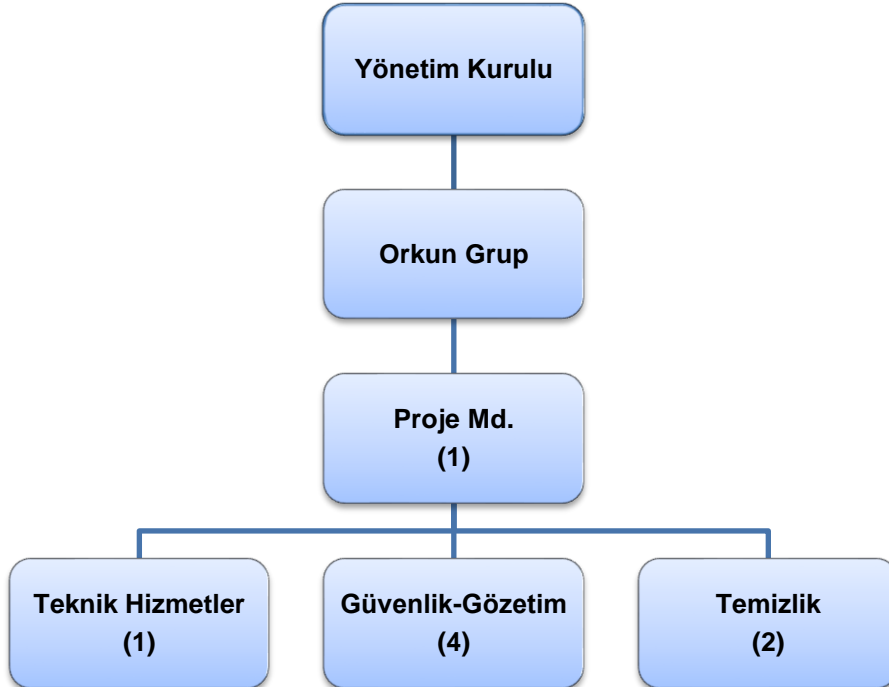
## 1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Batıköy mahallesi 512 ada 1 no'lu parsel üzerinde kurulu 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 Kasım 2018 aidat tahsilatı **65.367,33 TL** olarak gerçekleşmiştir. Kasım 2018 toplam tahsilat **94.919,11 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.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. 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 dışardan 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 gerçekleştirilmiştir.
- Peyzaj alanı ve çevresinin yabancı bitkilere karşı ilaçlaması gerçekleştirilmiştir.
- Hidrokim firması tarafından aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yaptırılmıştır.
- Aylık havuz suyu analizi yaptırılmış, sosyal tesis duyuru panosunda site sakinlerimize ilanı gerçekleştirilmiştir.

- Güncel olarak site sakinlerinin inşaat eksiklikleri hakkındaki şikayetleri, inşaat firması yetkililerine iletilmiştir.
- Tüm bağımsız bölümleri enerji faturaları posta kutularına düzenli olarak dağıtılmıştır.
- Asansör panolarının etiketlenmesi yapılmıştır.



### 3.TEKNIK & İNŞAİ 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.
- Aksa jeneratör firması tarafından periyodik aylık jeneratör bakımı yaptırılmıştır.
- Asansör pako şalterleri değiştirilmiş, kuyu aydınlatmaları revize edilmiştir.
- Projemiz asansörleri ile ilgili yıllık muayene kontrolü gerçekleştirilmiş, yeni yönetmeliğe istinaden revize işlemlerine tamamlanmıştır ve yeniden kontrol edilmesi için randevu alınmıştır.
- B blok girişindeki düşen asansör mermerleri yerine yapıştırılarak, vidalanmıştır.
- Site dışındaki pis su giderleri inşaat firmasının desteğiyle temizlenmiştir.

- 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 ve günlük havuz temizliği ve ters yıkamaları yapılmıştır. Havuz ve ortam ısı kontrolleri yapılmıştır.
- Tüm blokların aydınlatmaları düzenli olarak arızalara karşı kontrol edilmiştir.
- Otopark arızalı aydınlatmalar değiştirilmiştir.
- Blok içi arızalı sensörler değiştirilmiştir.
- Site temiz girişi borularında oluşan kırık onarılmıştır.



- B ve C blok arasındaki pis su gider bağlantıları revize edilerek, 125'lik borular ile değiştirilmiş ve sorun giderilmiştir.



- A blok 5. kat sensörlerinin zaman ayarı uzatılmıştır.
- A blok 2. ve 4. kat koridor sensörleri değiştirilmiştir.

- B blok 29 nolu dairenin kolektörlerinin yanlış bağlantılarına müdahale edilerek arıza giderilmiş, ısıtmalar çalıştırılmıştır.
- C 10, A 18, D 24, A 42, A 17, D 10, A 32, A 39, B 10, D 25, A 37, C 21, B 14, C 9, D 23, D 24, A 23, A 19, C 26 nolu dairelerin termostatları resetlenerek ısıtmalar devreye alınmıştır.
- B 26 nolu dairenin üst katına ısıtma motoru takılmıştır.
- D 14 yanlış bağlanan ısıtma motorları düzeltilmiştir.
- C 16 nolu dairenin akıtan tavanı Isiyer firması ile ortak çalışılarak giderilmiştir.
- B 20, A 26 nolu dairelerin ısıtma pompası arızası giderilerek ısıtmalar devreye alınmıştır.
- Bahçe aydınlatmalarında tespit edilen kısa devre onarılmıştır.
- A 26 daire içerisinde yanlış bağlanan ısıtma motorları düzenlenerek arıza giderilmiştir.
- Kırılan spor salonu acil çıkış tabelası değiştirilmiştir.
- Kırılan C blok posta kutuları onarılarak iki kez yerine takılmıştır.

#### 4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri ORKUN ŞİRKETLER GRUBU tarafından 5 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 edilmiş, 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 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 ve kaldırılması,
  - m. Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri,
  - n. Blok sığınak mazgallarının temizliği,
  - o. Havuz dezenfekte ve temizliği,
  - p. Dükkân önlerinin temizlenmesi,
  - q. Otopark acil çıkışlarının temizlenmesi,
- Ay boyunca gerçekleştirilmiştir.

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