

PROJE ADI LAVINYA MARMARA

KONU ve TARİH 2018 YILLIK FAALİYET RAPORU

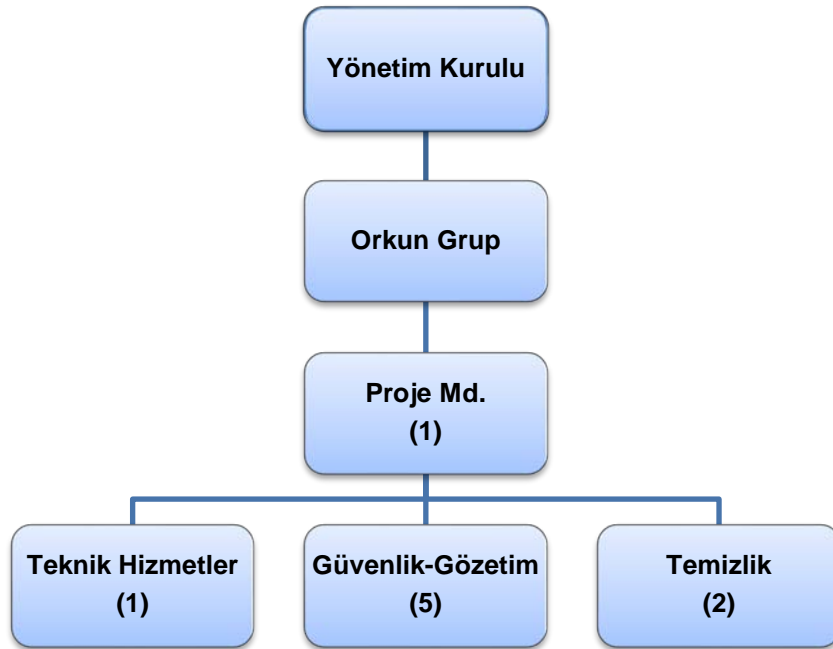
## 1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Sinanoba mahallesi 512 ada 1 no'lu parsel üzerinde kurulu LAVINYA MARMARA olarak adlandırılan 17 dükkân 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 görüşülmüş çözüm için koordineli çalışılarak genel eksiklikler giderilmiştir, çalışmalar devam edecektir.
- 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 yazıları mail yoluyla ve elden teslim edilerek 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 sofra bezi silkeleyen daire sakinlerimize gerekli uyarılar yapılmıştır.
- Güncel olarak site sakinlerinin inşaat eksiklikleri hakkındaki şikayetleri, inşaat firması yetkililerine iletilmiştir.
- Tüm bağımsız bölümleri enerji faturaları posta kutularına düzenli olarak dağıtılmıştır.
- İnşaat firmasından talep edilen asansör mermerlerin sağlamlaştırılması için vidalama işlemi tüm bloklarda gerçekleştirilmiştir.
- Erkek ve bayan lavabolarına birer adet otel tipi saç kurutma makinası takılmıştır.
- Otopark kapısı sesi engellenemediği için gece 22:00 dan sonra açılıp – kapanması tarafımızca engellenmiştir.
- Projemiz asansörleri ile ilgili yıllık muayene kontrolü gerçekleştirilmiş, yeni yönetmeliğe istinaden revize işlemlerine tamamlanmıştır ve yeniden kontrol edilmesi için randevu alınmıştır.

- Asansörlerimize bir yıllık yeşil etiket alınması sağlanmıştır.



- Dükkan önlerindeki tıkalı giderler inşaat firmasına bildirilerek açılması sağlanmıştır.



- Sosyal tesis çevresinde biriken su sebebiyle, talep etmiş olduğumuz yeni giderler inşaat firması tarafından eklenmiştir.



## 3.TEKNIK & İNŞAI FAALİYETLER

- Asansör pako şalterleri değiştirilmiş, kuyu aydınlatmaları revize edilmiştir.
- Asansör panolarının etiketlenmesi yapılmıştır.
- Site dışındaki pis su giderleri inşaat firmasının desteğiyle temizlenmiştir.
- Çevre aydınlatma, blok içi aydınlatmalar ve kameraların kontrolleri düzenli olarak günlük kontrol edilmiştir.
- Site temiz su girişi borularında oluşan kırık onarılmıştır.
- Blok içleri ve dışında kırık, arızalı, eksik kapı kollarının, kapı amortisörlerin değişimi ve onarımı gerçekleştirilmiştir.
- Hidrokim firması tarafından aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yaptırılmıştır.
- Aylık havuz suyu analizi yaptırılarak, sosyal tesis duyuru panosunda site sakinlerimize ilanı gerçekleştirilmiştir.
- 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.
- Arızalı otopark aydınlatmalarının onarımı gerçekleştirilmiştir.
- Blok ve dış aydınlatma arızaları tamir edilmiş ve yerlerine yerleştirilmiştir.
- Elektrik ve mekanik odaların kontrolleri düzenli olarak günlük kontrol edilmiştir.
- Asansör kuyuları rutin olarak kontrol edilmiştir.
- Pimapen eksiklikleri ve arızası bulunan daireler listelenip firmaya bilgilendirme yapılmıştır. Tüm bağımsız bölümlerin pimopen sorunları giderilerek imza karşılığında ilgili kişilere çalışır vaziyette teslimi sağlanmıştır.
- Su ve doğalgaz okumaları tarafımızdan manuel olarak okunup gelen faturalara istinaden hesaplanıp yansıtılmıştır. Daha sonrasında site sakinlerimizin talebi üzerine, 10. ayda özel okuma firmasına devredilmiştir.
- Havuz aydınlatmaları için panoya zaman rölesi ve kompakt şartel ilave edilerek aydınlatmalar otomatiğe bağlanmıştır.



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



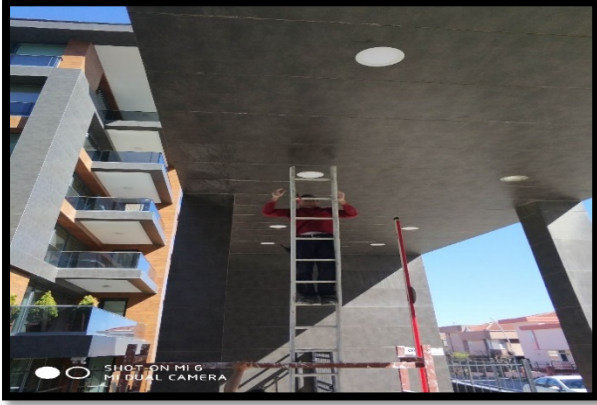
- Teras aydınlatmaları ortak alana bağlanarak zaman sayacıyla çalışması sağlanmıştır.
- Sosyal tesis içi boya sorunu olan alanlardan kaba kısımlar hariç boyanmıştır.
- A blok 6. Kat koridorundaki boya sorunu alanlar boyanmıştır.
- A blok giriş kapısı kırık kapı kolu değiştirilmiştir.
- A blok otopark girişi boyanmıştır.
- C blok katlar kontrol edilerek sorunlu duvarlar boyanmıştır.
- Asansör pako şalterleri değiştirilmiş, kuyu aydınlatmaları revize edilmiştir.
- Asansör panolarının etiketlenmesi yapılmıştır.
- Artezyen kuyusu kapağı yapılmış ve boyanmıştır.



- Blok katlarındaki arızalı sensörler değiştirilmiştir.



- Site girişinde bulunan arızalı aydınlatmalar değiştirilmiştir.



- Otopark giriş bariyeri arızası giderilmiştir.



- C blok genel yayın arızası tespit edilerek, enerji kaynakları değişimi yapılarak arıza giderilmiştir.



- D Blok giriş kapısının kırık menteşeleri değiştirilerek, kapı ayarı yapılmış ve arıza giderilmiştir.



- Havuz motorları elektrik panosunun yanık pako şartelleri değiştirilmiştir.
- Kırık bahçe aydınlatmalarının tamiri gerçekleştirilmiştir.
- A blok otopark giriş kapısı kilidi değiştirilmiştir.
- Bahçe aydınlatmalarında tespit edilen kısa devre onarılmıştır.
- Kırılan spor salonu acil çıkış tabelası değiştirilmiştir.
- Spor salonunun acil çıkış kapısına silikon çekilerek hava girişi engellenmiştir.



- Giriş üstü izolasyonu yeniden yapıldı.



### Sözleşme Kapsamında Olmayan Müdahaleler (Yenileme, Onarım, Tadilat, Özel İşler)

- B-24 , B-07, B-17, D-18, A-39, C-10, C-19, B-23, A-24, B-09, A-24, C-15, C-24, D-15, D-21, C-19, D-24, B-10, B-27, C-18, B-29, A-27, B-28, A-26, B-22, C-5, C-21, D-6, C-19, B-26, B-28, B-30, D-7, A-13, 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, B-26, D-14, C-16, B-22, D-25, B-14, C-16, C-17, C-28 Dairelerinin arıza ve eksiklikleri giderilmiştir.

### 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.

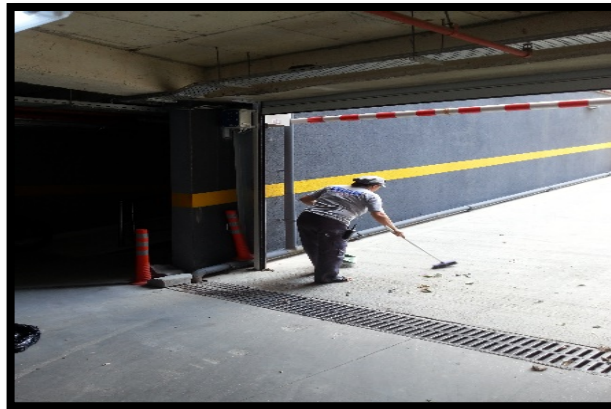
### 5. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

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,



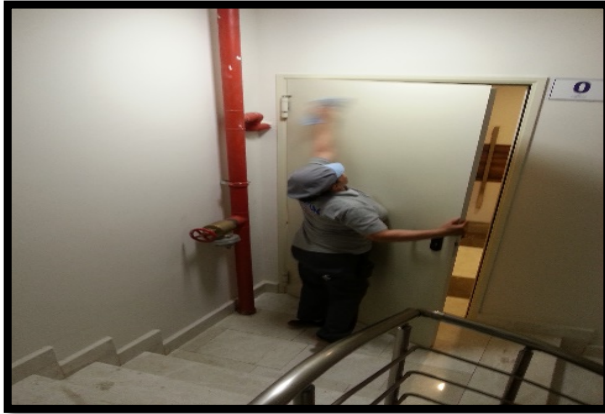
- b. Peyzaj alanının temizlenmesi,
- c. Otoparkın temizlenmesi,



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, şaftlara 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. Dükkan önlerinin temizlenmesi,



r. Otopark acil çıkışlarının temizlenmesi işlemleri 2018 yılı boyunca sağlanmıştır.

s. B, D blok giriş ve çatı katlarında ve otoparkta bulunan inşaat atıkları tahliye edilerek, blokların temizliği sağlanmıştır.



## 6.BAHÇE-PEYZAJ FAALİYETLERİ

- Tüm blokların, otoparkın ve peyzaj alanının periyodik haşere ilaçlamaları gerçekleştirilmiştir.



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

