

PROJE ADI	LAVİNYA MARMARA PROJESİ
KONU ve TARİH	TEMMUZ 2019 YILI FAALİYET RAPORU

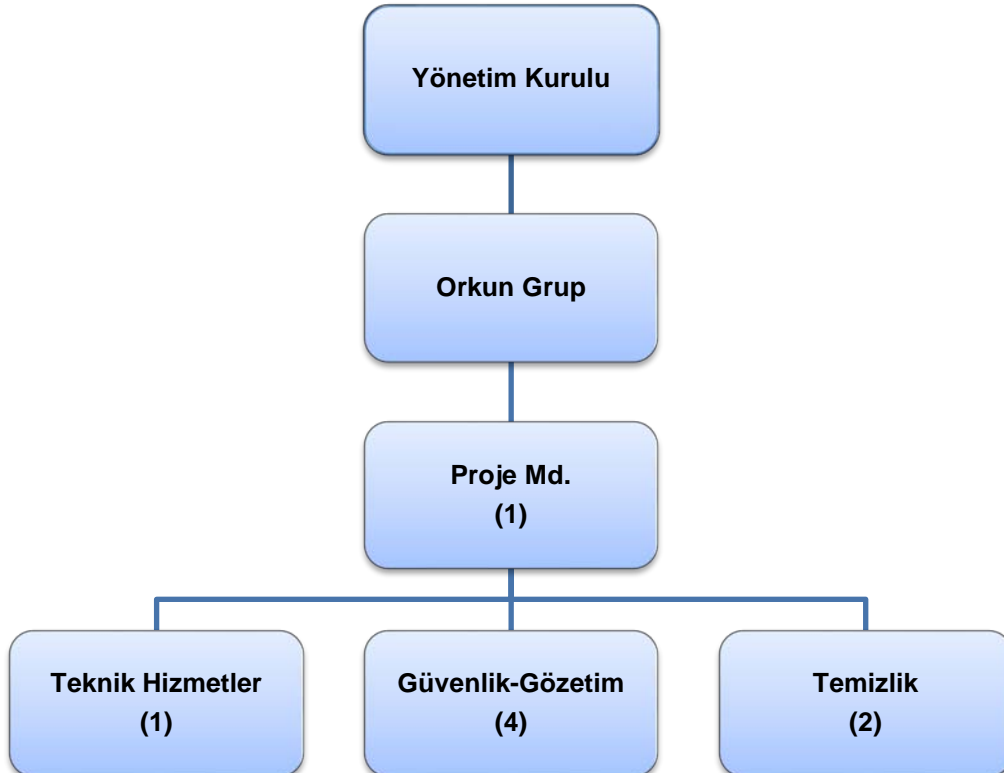
## 1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Sinanoba mahallesi 512 ada 1 no'lu parsel üzerinde kurulu LAVİNYA 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 ;



	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
<b>DAİRE</b>	<b>115</b>	<b>99</b>	<b>16</b>	<b>86,08</b>	<b>13,91</b>
<b>DÜKKAN</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>70,6</b>	<b>29,4</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>132</b>	<b>111</b>	<b>21</b>	<b>84,09</b>	<b>15,90</b>

<b>Kiracı Ev</b>	<b>53</b>
<b>Mülk Sahibi Ev</b>	<b>67</b>
<b>Kiracı Dükkan</b>	<b>12</b>

## 2.İDARİ FAALİYETLER

### SMS GÖNDERİM DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1					
2					
3					
4					
5					

### İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ
1	TOPLU YAŞAM KURALLARI	11.07.2019	-
2			
3			
4			
5			

KONU	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE VE ÇÖZÜM
AYLIK FAALİYET RAPORUNU WEB SİTESİNE GİRİLMESİ	X		
TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ	X		
TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜM ULAŞTIRILMASI	X		
DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVENİ	X		
ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	X		

- 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.

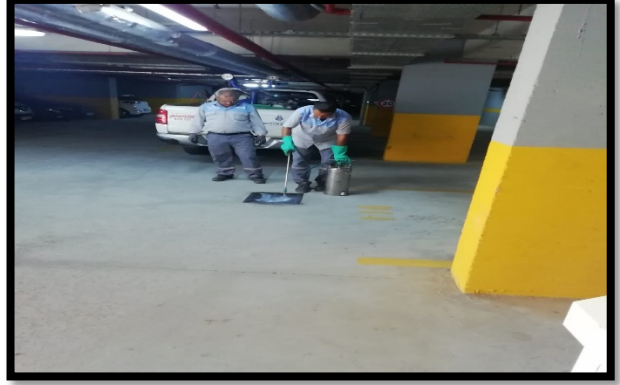
- Her ayın 1. inde ve 9. unda site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir. Aynı ayın 10.günü ve devam eden günlerde ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi talep edilmiştir.
- Aidat ve geçmiş dönem alacaklarla ilgili site sakinlerine uyarı yazıları mail yoluyla ve elden teslim 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.
- Haftalık periyodik havuz bakımı gerçekleştirilmiştir.



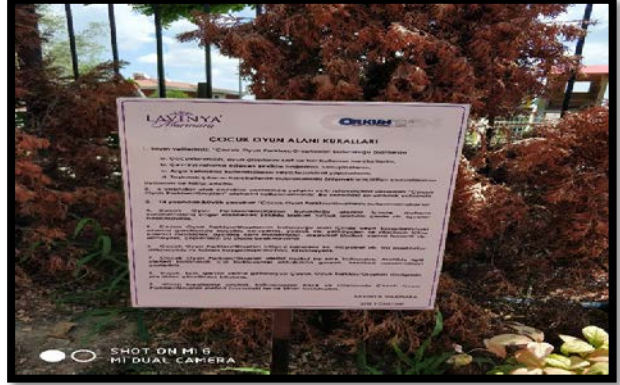
- Haftalık olarak sitemiz peyzaj alanının bakım ve temizliği gerçekleştirilmiştir.
- Peyzaj periyodik haşere ilaçlaması gerçekleştirilmiştir.
- Aylık peyzaj ve blokların pest kontrol işlemleri yapılmıştır.



- Güncel olarak site sakinlerinin inşaat eksiklikleri hakkındaki şikayetleri, inşaat firması yetkililerine iletilmiştir.
- Tüm bağımsız bölümlerin enerji faturaları posta kutularına düzenli olarak dağıtılmıştır.
- Tüm bağımsız bölümlerin ısınma ve su faturaları daire kapılarına dağıtılmıştır.
- İBB ekipleri tarafından tüm giderlerimiz uçan haşerelere karşı ilaçlatılmıştır.



- Çocuk oyun alanı kuralları sitemiz oyun parkı çevresinde duyuru olarak ilan edilmiştir.



- Sitemiz otoparkı komple yıkanmıştır.
- Sitemiz elektrik, jeneratör, yangın ve ısınma odaları yıkanmıştır.
- B blok giriş anket kutusu yenilenmiştir.



- Tüm acil çıkış kapılarına “LÜTFEN KAPIYI KAPATINIZ” etiketi yapıştırılmıştır.



- Sosyal tesis bay ve bayan duşlara askılıklar takılmıştır.



- Spor salonundaki eksik dambıllar tamamlanmıştır.

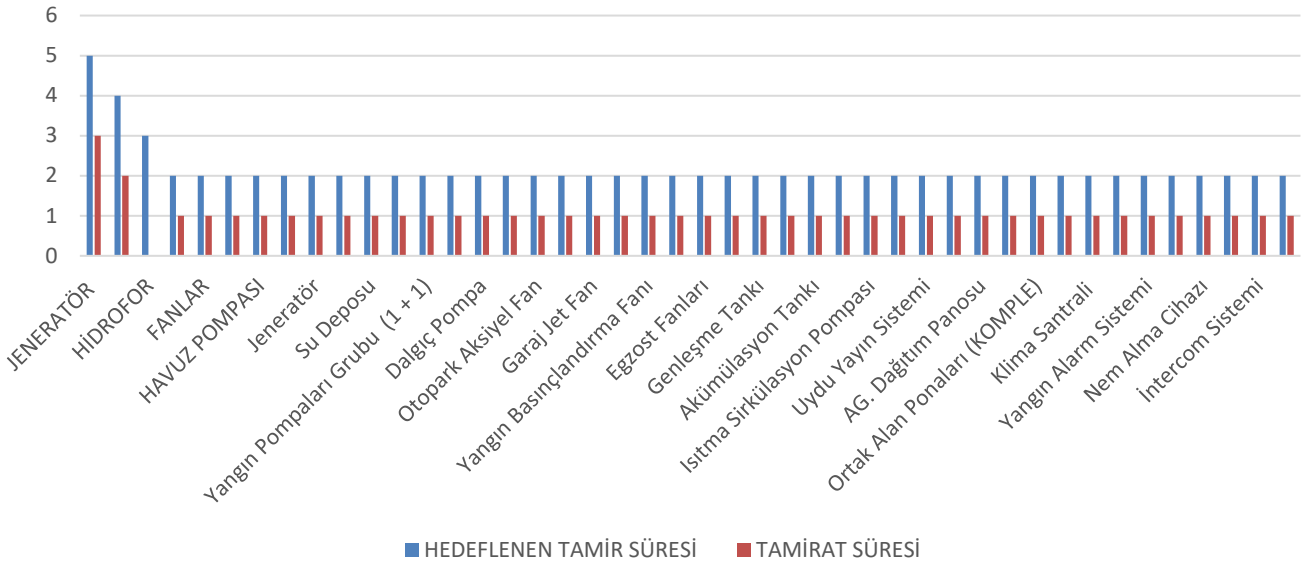


- Tenis masasına yeni file alınmıştır.



### 3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

#### ARIZA TAKİP GRAFİĞİ



- Çevre aydınlatma, blok içi aydınlatmalar ve kameraların kontrolleri düzenli olarak günlük kontrol edilmiştir.
- Blok içleri ve dışında kırık, arızalı, eksik kapı kollarının, kapı amortisörlerin değişimi ve onarımı gerçekleştirilmiştir.
- Hydrokim 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 iç 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.
- Blok katlarındaki arızalı sensörler değiştirilmiştir.
- Site girişinde bulunan arızalı aydınlatmalar değiştirilmiştir.
- Spor salonunda bulunan cihazların haftalık ve aylık bakımları yapılmıştır.
- Aylık jeneratör bakımları yetkili firma tarafından yapılmıştır.
- Haftalık jeneratör testleri ve bakımları gerçekleştirilmiştir.
- Blok giriş kapılarının ayar ve yağlanması gerçekleştirilmiştir.
- Çevre ve blok aydınlatma sistemlerinin zaman ayarları haftalık olarak gerçekleştirilmiştir.
- B blok asansör arızası yetkili firma çağırılarak değiştirilmiştir.
- Jeneratör rolleri değiştirildi.



- Kırılan wc kâğıt rulo aparatı onarılarak, montajı yapılmıştır.
- Sosyal tesis kırılan dış kapı kolu yenisi ile değiştirilmiştir.
- B blok giriş katı şikâyet panosu yenisi yapılarak değiştirilmiştir.
- C blok 1. Kat sağ koridor, 4. Kat sol koridor aydınlatma sensörleri değiştirilmiştir.
- Tüm blokların koridor, giriş ve sosyal tesis yangın sensörleri temizlenerek, yerine takılmıştır.



- Sitemiz otoparkında bulunan tüm yangın sensörleri temizlenerek yerine takılmıştır.



- Yangın odası aydınlatmaları değiştirilmiştir.
- D blok bahçe duvar aydınlatmalarından üç tanesi değiştirilmiştir.
- C18 salon camı pervazı değiştirilmiştir.
- A blok giriş aydınlatma sensörü değiştirilmiştir.
- A24 posta kutusu anahtarı değiştirilerek, daire sahibine teslim edilmiştir.
- B blok 4. Kat sağ koridor yangın sensörü onarılarak yerine takılmıştır.
- D3 posta kutusuna yeni anahtar takılmıştır.
- A19 şartel arızası değiştirilmiştir.
- D blok elektrik arızası sebebiyle 5. Kat jeneratör kont aktörü değiştirilmiştir.
- C blok 3. Kat aydınlatma sensörü değiştirildi.



BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN TÜPÜ KG/SAYI	YANG.DOLAB I SAYISI	ŞAFT DLP.SAY
A	8	42	2	48	1KG/ 14	7	44
B	7	32	2	36	1KG/ 5	5	34
C	6	29	2	30	1KG/ 6	6	31
D	6	28	2	36	1KG/ 6	6	30
SOS.TEŞİS	X	X	X	1	1KG/ 2	2	X
OTOPARK	X	X	X	47	1KG/10	10	4
TOPLAM			8	198	42	36	143
PERSONE L SAYISI	GÖRE V YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAJ/TEŞİS T				
	BÜTÇELELENEN		ÇALIŞAN SAY.		ORTAK MAHALLER	09.00 – 18:00	
		1	ORTAK MAHALLER				
		1					
						BAKIM YAPILMA DURUMU	
	ASANSÖR			SCHDİNLER	HER AY	YAPILDI	
	BASINÇ KAPLARI – MOTORLAR				ALTI AYDA BİR	YAPILDI	
	JENERATÖR			AKSA	İKİ AYDA BİR	YAPILDI	
	HAVUZ			HDROKİM	İKİ HAFTADA BİR	YAPILDI	

## 4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

CİHAZ ADI	CİHAZ DURUMU		KONTROL	CİHAZIN FAALİYET DURUMU		AÇIKLAMA
	VAR	YOK	CİHAZIN KONTROL TARİHİ	ÇALIŞIYOR	ÇALIŞMIYOR	GEREKÇE
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)		X				
BARİYER SİSTEMİ	X			X		
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)	X			X		
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)		X				
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI	X			X		
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI		X				

	<b>TEMMUZ 2019 YILI FAALİYET RAPORU</b>	
--	---	--

TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ	X			X		
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ	X			X		
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	X			X		

- Güvenlik hizmetleri ORKUN ŞİRKETLER GRUBU 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 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,

Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmiştir.

## 5. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER	08:00 -17:00	
	2			

ALAN	CİNS	İŞLEM	Her Gün	Her Hafta	Aylık
Dış Alan Sert zemin	Taş	Süpürme	X		
Dış Alan Ekili Alan	Bitki	Çöp Toplama	X		
Dış Alan Çöp Kovaları	Metal	Boşaltılması	X		
Dış Alan Çöp Kovaları	Metal	Yıkama		X	
Dış Alan Çöp Konteyner	Metal	Yıkama		X	
Dış Alan Aydınlatmaları	Lambalar	Nemli Silme			X
Dış Alan Yürüme Yolları	Taş	Yıkama			X
Dış Alan Oturma Bankları	Ahşap	Nemli Silme	X		
Teknik Hacimler		Nemli Silme Zemin			X
Sosyal Tesis	Seramik, Ahşap Metal	Nemli Silme, Islak Paspaslama, Yıkama	X		
Dış Alan Yol Kenarları	Izgaralar	Yıkama			X
Dış Alan Yol Kenarları	Kameralar	Nemli Silme		X	
Kat Holleri	Seramik	Islak Paspaslama	X		
Yangın Merdivenleri	Brüt Beton	Islak Paspaslama		X	
Servis Merdivenleri	Seramik	Islak Paspaslama		X	
Çöp Toplama			X		
Asansörler	Kabin Temizliği	Nemli Silme, Zemin Temz	X		
Ortak alan Cam Yüzeyler	Cam	Nemli Silme		X	

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,



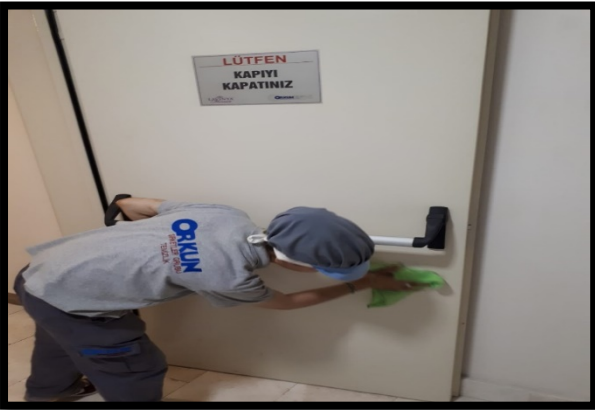
b. Peyzaj alanının temizlenmesi,

c. Otoparkın temizlenmesi,

d. Merdiven korkuluklarının 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,





## 6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI		
X					BÜTÇELENEN	ÇALIŞAN	
YEŞİL ALAN M <sup>2</sup>		AĞAÇ SAYISI			MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI		
2900 m <sup>2</sup>		VAR OLAN		YENİ DİKİLEN		VAR OLAN	YENİ DİKİLEN
		133				X	
TOPLAM							
ÇİM BİÇME MAKİNE SAYISI	GARANTİ SÜRESİ	AYLIK YAKIT TÜKETİMİ			ÇİM BİÇME MAKİNESİ BAKIMI		
0		LİTRE	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE
SULAMA TEMİNİ		SULAMA TÜRÜ			OTOMATİK SULAMA TÜRÜ		
ŞEBEKE	TANKER	SONDAJ	ELLE	OTOMATİK	DAMLA SULAMA	OTOM.-YR.OTOM.FİSKİYE	
X				X	X	X	X
AYLIK SU TÜKETİMİ		SULAMA KONTROLÜ					
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ		
390 m <sup>3</sup>	8,361	3,344.51 TL	X				
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE	
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI			X				
AĞAÇ DIPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ			X				
YEŞİL ALANLARIN YABANI OTLARDAN TEMİZLENMESİ			X			MEVSİM BAŞLANGICI SEBEBİYLE SÜREKLİ TAKİP EDİLMESİ GEREKEMKTE.	
AĞAÇ DIPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI			X				
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI			X				
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X				
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X				
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI			X				

- Tüm blokların, otoparkın ve peyzaj alanının periyodik haşere ilaçlamaları gerçekleştirilmiştir.
- Haftada bir kez periyodik olarak peyzaj alanlarının bakımı yaptırılmıştır.

