

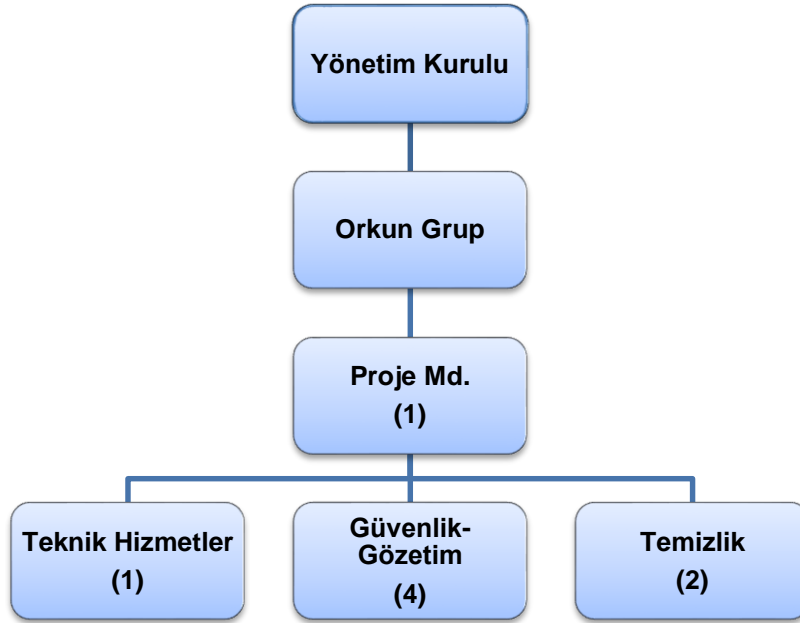
PROJE ADI LAVİNYA MARMARA PROJESİ

KONU ve TARİH 2020YILI OCAK AYI 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,

Site Yönetimi Organizasyon Şeması;



	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	115	104	11	90,43	9,57
DÜKKAN	17	11	6	64,71	35,29
TOPLAM	132	115	17	87,12	12,88

Kiracı Ev	62
Mülk Sahibi Ev	42
Kiracı Dükkan	11

2.İDARİ FAALİYETLER

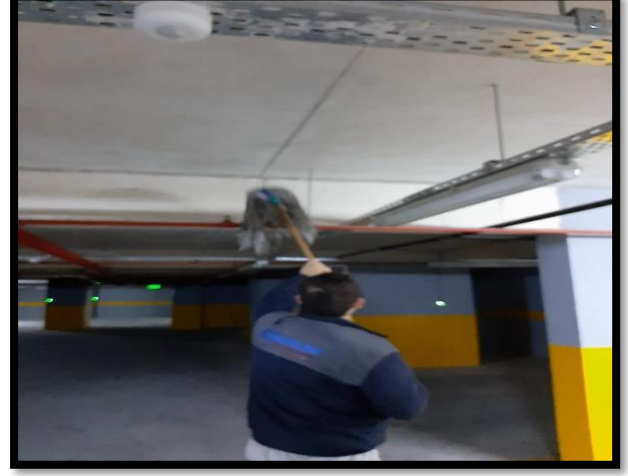
- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmakta, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmaktadır.
- Blok asansörlerinin genel eksiklikleri ile ilgili yüklenici firma Schindler Asansör ile sık sık toplantı yapılmakta, tüm asansörlerin arıza nedenleri görüşülmekte, çözüm için koordineli çalışılarak genel eksiklikler giderilmektedir, çalışmalar devam edecektir.
- Aidat bildirimleri ile ilgili gerekli tebliğler yapılmaktadır.
- Her ayın 1'inde ve 9'unda site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmektedir. Aynı ayın 10. günü ve devam eden günlerde ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi talep edilmektedir.
- Aidat ve geçmiş dönem alacaklarla ilgili site sakinlerine uyarı yazıları mail yoluyla ve elden teslim edilerek gönderilmektedir.
- Güvenlik ve temizlik personellerine kurum içi eğitimler verilmektedir.
- Güvenlik personellerine, siteye yeni taşınan sakinlerimizle ilgili düzenlemeleri gereken taşınma formları konularında bilgilendirmeler yapılmaktadır.
- Sitede balkon demirlerine çarşaf, halı vb. eşyaları asan, halı veya sofra bezi silkeleyen daire sakinlerimize gerekli uyarılar yapılmaktadır.
- Haftalık periyodik havuz bakımı gerçekleştirilmektedir.
- İki ayda bir periyodik jeneratör bakımı gerçekleştirilmektedir.
- Haftalık olarak sitemiz peyzaj alanının bakım ve temizlenmesi, gerçekleştirilmektedir.
- Peyzaj periyodik haşere ilaçlaması gerçekleştirilmektedir.
- Aylık peyzaj, blok ve otoparkların pest kontrol işlemleri yapılmaktadır.



- Güncel olarak site sakinlerinin inşaat eksiklikleri hakkındaki şikâyetleri, inşaat firması yetkililerine iletilmektedir.
- Tüm bağımsız bölümlerin enerji faturaları (bedaş) posta kutularına düzenli olarak dağıtılmaktadır.
- Tüm bağımsız bölümlerin ısınma ve su faturaları daire kapılarına dağıtılmaktadır.
- İBB ekipleri tarafından tüm giderlerimiz uçan haşerelere karşı ilaçlatılmaktadır.
- Sitemiz 2020 yılı genel kurul hazırlıkları Orkun Şirketler Grubu tarafından yapılmış ve sitemiz genel kurulu 11.01.2020 tarihinde sitemiz sosyal tesisinde gerçekleştirilmiştir.



- Sitemiz otopark ve otopark hidrat hatları Orkun Şirketler Grubu merkezinden destek alınarak detaylı olarak temizlenmiştir.



- Sitemiz buhar odalarında yer temizlenmesi, için Orkun şirketler grubu temizlik müdürleriyle birlikte temizlik uygulaması yapılmıştır.



3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

- Çevre aydınlatma, blok içi aydınlatmalar ve kameraların kontrolleri düzenli olarak günlük olarak kontrol edilmektedir.
- Blok içleri ve dışında kırık, arızalı, eksik kapı kollarının, kapı amortisörlerin değişimi ve onarımı gerçekleştirilmektedir.
- Hydrokim firması tarafından aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yapılmaktadır.
- Aylık havuz suyu analizi yaptırılarak, sosyal tesis duyuru panosunda site sakinlerimize ilanı yapılmaktadır.
- 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.
- Tüm yangın tüplerinin ve yangın dolaplarının aylık periyodik kontrolleri yapılmaktadır.
- Arızalı otopark aydınlatmalarının onarımı gerçekleştirilmektedir.



- Blok iç ve dış aydınlatma arızaları tamir edilmiş ve yerlerine yerleştirilmiştir.
- Elektrik ve mekanik odaların kontrolleri düzenli olarak günlük kontrol edilmektedir.
- Asansör kuyuları rutin olarak kontrol edilmektedir.
- Blok katlarındaki arızalı sensörler değiştirilmiştir.
- Site girişinde bulunan arızalı aydınlatmalar değiştirilmiştir.
- Spor salonunda bulunan cihazların haftalık ve aylık bakımları yapılmaktadır.
- Aylık jeneratör bakımları yetkili firma tarafından yapılmaktadır.
- Haftalık jeneratör testleri ve bakımları gerçekleştirilmektedir.
- Blok giriş kapılarının ayar ve yağlanması gerçekleştirilmektedir.
- Çevre ve blok aydınlatma sistemlerinin zaman ayarları haftalık olarak gerçekleştirilmektedir.

- Tüm bağımsız bölümlerin ısıtmaları talep üzerine açılmış, arızalı olanların arızası giderilmiştir.
- D Blok -1. Kat şaft boşluğunda şiddetli yağmur sonrası su birikintisi tespit edilmiş ve su tahliyesi yapılmıştır.



- Arızalı havuz iç aydınlatmaları değiştirilmiştir.

BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN TÜPÜ KG/SAYI	YANG.DOLABI 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
PERSONEL SAYISI	GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TEŞİSAT				
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				
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 sağlanmaktadır.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaktadır.
- Sitede güvenlik kameraları ile 7/24 olarak izleme yapılmak üzere sistem kurulmuştur.
- Site sakinlerinin evlerine misafir olarak gelen kişilerin kaydı tutulmakta, daire sakinine haber verilmeden hiç kimse gönderilmemektedir.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik şefi tarafından takip edilmekte, asansör ve bina içerisinde meydana gelebilecek hasarlar ile ilgili tüm tedbirler alınmaktadır.
- 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 verilmektedir.

5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

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 Temizlenmesi,	Nemli Silme, Zemin Temiz	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 temizlenmesi, 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 temizlenmesi,,

j. Genel dış temizlik,



k. Sosyal tesisin temizlenmesi,



l. Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaflara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırılması,

m. Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri,



n. Blok sığınak mazgallarının temizlenmesi,

o. Havuz dezenfekte ve temizlenmesi,



- p. Dükkan önlerinin temizlenmesi,
r. Otopark acil çıkışlarının temizlenmesi,
s. Otopark giriş bariyerin temizlenmesi,
t. Otopark giriş izgaraları temizlenmesi,
u. Elektrik sayaç odalarının temizlenmesi sağlanmaktadır.

6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI		
X					BÜTÇELENEN	ÇALIŞAN	
YEŞİL ALAN M ²		AĞAÇ SAYISI			MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI		
2900 m ²		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		
			X				
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE	
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI			X				
AĞAÇ DIPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ			X				
YEŞİL ALANLARIN YABANI OTLARDAN TEMİZLENMESİ			X				
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 gerçekleştirilmektedir.

- Haftada bir kez periyodik olarak dışarıdan hizmet olarak peyzaj alanlarının bakımı yapılmaktadır.

