|  |  |
| --- | --- |
| **PROJE ADI** | **LAVİNYA MARMARA** |
| **KONU ve TARİH** | **2020 YILI EYLÜL AYI FAALİYET RAPORU** |

|  |
| --- |
| 1. **PROJE TANITIMI, 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,

**Site Yönetimi Organizasyon Şeması;**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ADET** | **DOLU** | **BOŞ** | **DOLU %** | **BOŞ %** |
| **DAİRE** | **115** | **107** | **8** | **93** | **7** |
| **DÜKKAN** | **17** | **7** | **10** | **41** | **59** |
| **TOPLAM** | **132** | **114** | **18** |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Kiracı Ev** | **65** |
| **Mülk Sahibi Ev** | **50** |
| **Kiracı Dükkan** | **7** |

|  |
| --- |
| **2.İDARİ FAALİYETLER** |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SMS GÖNDERİM DURUMU** | | | | | | |
| **S.NO** | **DUYURU KONUSU** | **TARİH** | **ULAŞAN** | **ULAŞMAYAN** | **ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM** | |
| **1** | **Aidat borçları** | **09.09.2020** |  |  |  | |
| **2** | **Aidat borçları** | **20.09.2020** |  |  |  | |
| **İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU** | | | | | | |
| **S.NO** | **DUYURU KONUSU** | | | | **ASILMA TARİHİ** | **KALD.TARİHİ** |
| **1** | **Kapı önlerine eşya konulmaması** | | | | **15.09.2020** |  |
| **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 ARŞİVLENMESİ** | | | **X** |  |  | |
| **ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ** | | | **X** |  |  | |

* Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmakta, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmaktadır.
* Aidat bildirimleri ile ilgili gerekli tebliğler yapılmaktadır.
* Eylül ayı Bedaş faturaları 7.691,18 TL, İgdaş faturası 10.857,00 TL ve İski su faturası 16.615,00 TL tahakkuk etmiştir.
* 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.
* Ayda 2 kez sitemiz peyzaj alanının bakım ve temizliği gerçekleştirilmektedir.
* Peyzaj periyodik haşere ve yabani bitki ilaçlaması gerçekleştirilmektedir.



* Aylık peyzaj, blok ve otoparkların pest kontrol işlemleri yapılmaktadır. 
* Tüm bağımsız bölümlerin enerji faturaları posta kutularına düzenli olarak dağıtılmaktadır.
* Tüm bağımsız bölümlerin ısınma ve su faturaları daire kapılarına dağıtılmaktadır.
* Sitemiz duyuru panolarına ay içerinde önemli günler ve duyuru yazıları asılmaktadır.
* Sitemizdeki ortak yaşam kurallarına aykırı olan şahsi eşyaların kaldırılması ile ilgili uyarı yazıları sitemiz sakinlerine elden imza karşılığı dağıtılmaya başlanmış ve devam etmektedir.
* Sitemiz personelleri için her türlü dezenfektan ve koruyucu maddeler sağlanarak personellere dağıtılmaya devam edilmektedir.
* Sitemiz tüm ortak alanlarında Koronavirüs ile ilgili olarak 18 Mart 2020 tarihi itibariyle gerekli ekipmanlar satın alınarak ilaçlamaya ve dezenfektana başlanmış, günde bir veya iki kez olmak üzere tüm ay boyunca devam ettirilmiştir.
* Sitemiz panolarına Koronavirüs ile ilgili uyarı ve hijyen duyuları asılmıştır.
* Sitemiz nem ve su birikintisi kalan bölümlerinin İBB ekipleri tarafından ilaçlanması sağlanmıştır.
* MSC firması asansör teknik muayenesine gelerek muayenesini yapmış ve uygunluk raporunu vererek yeşil etiketleri asansörlere yapıştırmıştır.

|  |
| --- |
| **3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER** |

* Çevre aydınlatma, blok içi aydınlatmalar ve kameraların kontrolleri düzenli olarak günlük kontrol edilmektedir.
* Blok içleri ve dışında kırık, arızalı, eksik kapı kollarının, kapı amortisörlerin değişimi ve onarımı gerçekleşmiştir.
* Hydrokim firması tarafından aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yaptırılmaktadır.
* 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 onarım ve değişimleri gerçekleşmektedir.
* 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.
* Haftalık jeneratör testleri ve bakımları gerçekleşmektedir.
* Blok giriş kapıların ayar ve yağlanması gerçekleşmiştir.
* Çevre ve blok aydınlatma sistemlerinin zaman ayarları haftalık olarak gerçekleşmektedir.
* Yönetim ofisi bahçe merdiveninin pasları alınarak boyası yapılmıştır.

 

* D blok bahçe merdiveninin pasları alınarak boyası yapılmıştır.

 

* Bahçe içindeki metal çiçekliklerin boyası yapılmıştır.

 

* Havuz pompa fişi değiştirilmiştir.
* Jeneratör röleleri değiştirilmiştir.
* B-C blok arası rogar tıkanıklığı giderilmiştir.

 

* Çocuk parkı salıncaklarının ayakları sabitlenmiştir.
* B blok ortak alan sigortası arızası giderilmiştir.
* C-19 sıcak suyu açılmıştır.
* D-17 salon camı arızası giderilmiştir.
* C-23 salon camı arızası giderilmiştir.
* C-21/25, D-14 düşen posta kutuları yerine monte edilmiştir.
* B-10 taşınmadan dolayı sıcak su ve su okumaları yapılıp vanaları kapatılmıştır.
* A-42 kapı kenar çatlakları tamiri yapılmıştır.
* C-8 borcundan dolayı sıcak su ve soğuk suyu kesilmiştir.
* D-23/24 su basıncı artırılmıştır.
* B-14 lavabo sifon arızası giderilmiştir.
* A-12 lavabo sifon arızası giderilmiştir.
* B-10 yeni taşınan kiracının suları açılmıştır. Basınç ayarları yapılmıştır.
* D-7 lavabo sifon arızası giderilmiştir.
* C-17 salon camı arızası giderilmiştir.
* A-26 lavabo sifon arızası giderilmiştir.
* A-22 lavabo sifon arızası giderilmiştir.
* A-28 klozet paneli arızası giderilmiştir.
* D-22 balkon camı arızası giderilmiştir.
* A-26 şalter arızası giderilmiştir.
* A-42 wc paneli değiştirilmiştir.
* B-14 şalter arızası giderilmiştir.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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.TESİS** | **X** | **X** | **X** | **1** | **1KG/ 2** | **2** | **X** |
| **OTOPARK** | **X** | **X** | **X** | **47** | **1KG/10** | **10** | **4** |
| **TOPLAM** |  |  | **8** | **198** | **42** | **36** | **143** |
| **BÜTÇELENEN** | | | **ÇALIŞAN SAY.** | | **ORTAK MAHALLER** | **09.00 – 18:00** | |
| **1** | | | **1BAKIM PERİYODU** | |  |  | |
| **BAKIM YAPILACAK EKİPMAN ADI** | | | | **KURUM/KİŞİ** | **BAKIM PERİYODU** | **BAKIM YAPILMA DURUMU** | |
| **ASANSÖR** | | | | **SCHDİNLER** | **HER AY** | **YAPILDI** | |
| **JENERATÖR** | | | | **AKSA** |  | **YAPILMADI** | |
| **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 (İNTERKOM)** | **X** |  |  | | **X** | |  |  |

* Güvenlik hizmetleri Orkun Şirketler 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.
* Güvenlik personeline kışlık giysileri dağıtılmıştır.
* Ayrıca Güvenlik Personellerine, Orkun Şirketler Grubu tarafından;

1. Hizmet esnasında davranış şekilleri,
2. Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
3. Telefon ile konuşma kuralları,
4. Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
5. Kılık, kıyafet, teçhizat, Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.

|  |
| --- |
| **5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PERSONEL SAYISI** | | **GÖREV YERİ** | **ÇALIŞMA SAATLERİ** | **CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.** |
| **BÜTÇELENEN** | **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 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 temizliği ile ilgili yapılan işlemler;

1. Yangın merdivenleri ve koridorlar temizlenmektedir.

 

1. Peyzaj alanı temizlenmektedir.
2. Otopark temizlenmektedir.
3. Merdiven korkulukları temizlenmektedir.



1. Yangın kapıları ile şaft kapakları temizlenmektedir. 
2. Çöpler toplanmaktadır.
3. Blok giriş sahanlıkları temizlenmektedir.
4. Blok giriş bölgesi, asansör ve kapıları temizlenmektedir.



1. Yol temizliği yapılmaktadır.



1. Genel dış temizlik yapılmaktadır.

 

1. Sosyal tesis temizlenmektedir.

 

 

1. Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları ve kaldırılması sağlanmaktadır.
2. Yangın dolapları temizlenmektedir.



**n.** Blok sığınak mazgalları temizlenmektedir.

**o.** Havuz dezenfekte edilmekte ve temizlenmektedir.

**p.** Dükkan önleri temizlenmektedir.

**r.** Otopark acil çıkışları temizlenmektedir.

**s.** Otopark giriş bariyeri temizlenmektedir.

**t.** Otopark giriş ızgaraları temizlenmektedir.

**u.** Elektrik sayaç odaları temizlenmektedir.

**r.** Otopark acil çıkışları temizlenmektedir.

**s.** Otopark giriş bariyeri temizlenmektedir.

**t.** Otopark giriş ızgaraları temizlenmektedir.

**u.** Elektrik sayaç odaları temizlenmektedir.

|  |
| --- |
| **6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **HİZMET SATIN ALARAK** | | | | **PERSONEL ÇALIŞTIRARAK** | | | | | | **PERSONEL SAYISI** | | |
| **X** | | | |  | | | | | | **BÜTÇELENEN** | | **ÇALIŞAN** |
|  | |  |
| **YEŞİL ALAN M²** | | **AĞAÇ SAYISI** | | | | | | | **MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI** | | | |
| **2900 m2** | | **VAR OLAN** | | | **YENİ DİKİLEN** | | | | **VAR OLAN** | | **YENİ DİKİLEN** | |
| **116** |  | |  | |  | | **X** | |  | |
| **TOPLAM** | |  | | |  | | | |  | | | |
| **SULAMA TEMİNİ** | | | | **SULAMA TÜRÜ** | | | | **OTOMATİK SULAMA TÜRÜ** | | | | |
| **ŞEBEKE** | **TANKER** | **SONDAJ** | **ELLE** | | **OTOMATİK** | | **DAMLA  SULAMA** | | **OTOM.-YR. OTOM. FISKIYE** | | | |
| **X** |  |  |  | | **X** | | **X** | | **X** | | **X** | |
| **AYLIK SU TÜKETİMİ** | | | | **SULAMA KONTROLÜ** | | | | | | | | |
| **KULLANILAN  SU MİKTARI** | **BİRİM FİYAT** | **TUTAR** | **YAPILIYOR** | | **YAPILMIYOR** | | **GEREKÇESİ** | | | | | |
| **0** |  |  | **X** | |  | |  | | | | | |
| **HİZMET KONUSU** | | | | **YAPILDI** | | **YAPILMAKTA** | | **YAPILMADI** | | **GEREKÇE** | | |
| **DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI** | | | | **X** | |  | |  | |  | | |
| **AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ** | | | | **X** | |  | |  | |  | | |
| **YEŞİL ALANLARIN YABANİ OTLARDAN TEMİZLENMESİ** | | | | **X** | |  | |  | |  | | |
| **AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI** | | | | **X** | |  | |  | |  | | |
| **ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI** | | | | **X** | |  | |  | |  | | |
| **SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI** | | | |  | | **X** | |  | | **SEZON DIŞI** | | |
| **İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI** | | | | **X** | |  | |  | |  | | |
| **ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI** | | | |  | | **X** | |  | | **SEZON DIŞI** | | |

* Sitemiz peyzaj alanı periyodik bakım çalışması ayda iki kez gerçekleştirilmektedir.

 

* Sitemiz peyzaj alanında gübreleme ve ilaçlama çalışması gerçekleştirilmektedir.