|  |  |
| --- | --- |
| **PROJE ADI** | **GİNZA LAVİNYA PARK** |
| **KONU ve TARİH** | **2020 YILI KASIM AYI FAALİYET RAPORU** |

|  |
| --- |
| 1. **PROJE TANITIMI, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI** |

İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Kavaklı Mahallesinde kaim, tapuda 687 Ada ,1 parsel sayısında kayıtlı Ana Gayrimenkul üzerinde Belediyece onaylı Yerleşim Planı ve Uygulama Projesine göre inşa edilmekte olan Ginza Lavinya Park adıyla maruf Ana Gayrimenkulün alt yapı tesisleri, Ana Gayrimenkul ortak kullanım yerleri ve tesisleri ile yönetim bakımından birbiriyle bağlantılı büro, konut ve dükkanlardan oluşan yapı, 5711 sayılı kanunla değişiklik yapılan 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun ve ilgili diğer yasaların emredici kuralları saklı kaymak kaydıyla 5711 sayılı kanunla değişiklik yapılan 634 sayılı kanununun uyarınca kat mülkiyeti esasları ve bu yönetim planına uygun olarak yönetilir.

**Site Yönetimi Organizasyon Şeması;**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ADET** | **DOLU** | **BOŞ** | **DOLU %** | **BOŞ %** |
| **DAİRE** | **287** | **286** | **4** | **99** | **1** |
| **DÜKKAN** | **211** | **201** | **10** | **96** | **4** |
| **TOPLAM** | **499** | **486** | **13** |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Kiracı Ev** | **73** |
| **Mülk Sahibi Ev** | **157** |
| **Kiracı Dükkan** | **150** |

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

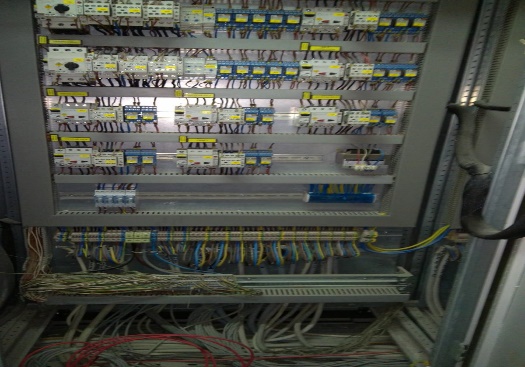
* Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmakta, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmaktadır.
* Aidat, su ve ısınma giderlerini ödemeyen site sakinlerimize elden gerekli ihtarlar gönderilmekte, ihtarnamelere rağmen ödemeyen site sakinleri hakkında icra takibi başlatılmaktadır.
* Her ay düzenli olarak site sakinlerimize bakiye bilgileri mail ortamında iletilmektedir. Ayrıca son bakiye bilgileri dükkan, ofis ve dairelere elden de teslim edilerek bilgilendirilmeleri sağlanmaktadır.
* Güvenlik ve temizlik personellerine kurum içi eğitimler verilmektedir.
* Sitede balkon demirlerine çarşaf, halı vb. eşyaları asan, halı veya sofra bezi silkeleyen daire sakinlerimize gerekli uyarılar yapılmaktadır.
* Bloklarda kapı önlerine ve yangın merdivenlerine, yangın veya acil bir durumda tehlike oluşturacağı ve müdahaleyi geciktireceği için her türlü malzeme konulmasının yasak olduğu ile ilgili duyuru ve bilgilendirmeler asılmıştır. Kaldırılmayan bu tür eşyalar 05 Aralık 2020 tarihinde tarafımızdan kaldırılarak kilitli bir depoya konulacaktır.
* Mutfak giderlerine kullanılmış yağ atıklarının dökülmemesi ile ilgili uyarılar ve bilgilendirmeler asılmıştır.
* Konut girişine, site giriş kartları ile ilgili gerekli bilgilendirmeler hem resepsiyon hem de kartlı geçiş kapısında bulunmaktadır.
* 01 / 08 Mart 2020 tarihlerinde 2020 yılı olağan Kat Malikleri Kurul toplantısı yapılarak Yönetim Kurulu belirlenmiş ve Yön. Kur. Tarafından belirlenen 2020 yılı yatırım bütçesinin tebliğleri tamamlanmış, tahsilatları devam etmektedir.
* Korona Virüs sebebi ile proje genelinde gerekli tedbirler alınarak dezenfeksiyon çalışmalarına devam edilmektedir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **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** |  |  |

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BLOK  ADI** | **KAT  SAYISI** | **DAİRE  SAYISI** | **ASANSÖR SAYISI** | **SENSÖR SAYISI** | **YANGIN TÜPÜ  KG/SAYI** | **YANG.DOLABI SAYISI** | **ŞAFT DLP.SAY.** |
| **A** | **8** | **81** | **2** | **16** | **8** | **8** | **16** |
| **B** | **9** | **91** | **2** | **18** | **9** | **9** | **18** |
| **C** | **8** | **84** | **2** | **40** | **16** | **16** | **16** |
| **D** | **8** | **51** | **2** | **40** | **16** | **16** | **16** |
| **E** | **10** | **64** | **2** | **50** | **20** | **20** | **20** |
| **F** | **10** | **70** | **2** | **50** | **20** | **20** | **20** |
| **SOS.TESİS** |  |  |  |  |  |  |  |
| **OTOPARK** | **3** |  |  |  |  |  |  |
| **TOPLAM** | **53** | **441** | **12** | **214** | **89** | **89** | **106** |
| **PERSONEL SAYISI** | | | **GÖREV YERİ** | | **ÇALIŞMA SAATLERİ** | **ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TESİSAT** | |
| **BÜTÇELENEN** | | **ÇALIŞAN SAY.** | **ORTAK MAHALLER** | | **08.00 / 17.00** | **ELEKTRİK** | |
| **3** | | **2** |  |  | |
| **09.00/18.00** | **MEKANİK** | |

* A ve B ofis bloklarına ait ısıtma sistemi sirkülasyon ile şartlandırılmış hava sistemleri zaman saati ile kumandası yapılarak aktif edilmiştir.

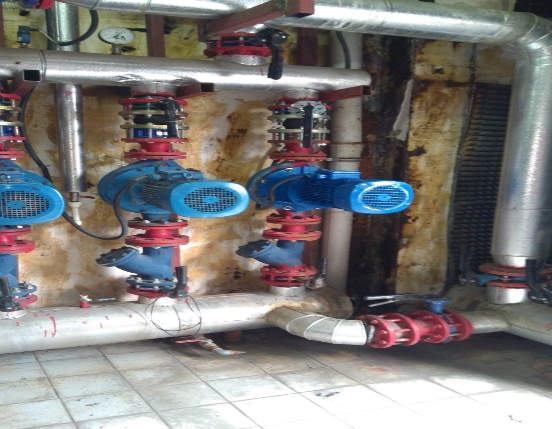
* 3. ve 5. katlardaki balkonlar yapay çimle kaplanmıştır.

* D blok daire 236 ve 237’nin kazandan kaynaklı sıcak su arızası sıcak su arızası giderilmiştir.
* Yanmayan E blok ile D blok arasındaki yaya yolu üzerinde bulunan aydınlatma bağlantısı yapılarak ve lambası takılarak aktif hale getirilmiştir.

* A ve B ofis bloklarına ait sirkülasyon pompalarının arızaları giderilerek devreye alınmıştır.

* Ofis katlarındaki ara balkon boşlukları dekoratif taşlarla doldurularak görsel oluşturulmuştur.

* Kapalı otopark PTS sistemi devreye alınmıştır.

* C-Blok yangın kaçılında bulunan acil durum lambası onarılmıştır.

* A Ofisler girişindeki arızalı vip geçiş sistemi onarılmıştır.

* Jeneratörlerin test çalışmaları yapılmıştır.

* B-2 Otopark içerisindeki arızalı hız kesiciler onarılarak yerine monte edilmiştir.

* C Blok sol asansördeki arıza servisi çağırılarak onarılmıştır.

* C Blokta tıkanan lağım hattı temizlenerek tesisatı değiştirilmiştir.

* E Blokta bulunan kazandaki su kaçağı onarılmıştır.

* Otopark katlarında ve ortak alanlarda arızalanan aydınlatma armatürleri değiştirilmiştir. Toplam değişen florasan lamba adedi: 25, LED floresan değişimi adedi 15 ve LED ampul adedi 10'dur. Sensörlü aplik 2 adettir.

* Otopark katında katı atıklar nedeniyle tıkanan logar tesisatı açılmış ve çıkan atıklar tarafımızdan temizlenmiştir.

* D blok 276 No’lu dairenin su kaçağı arızası giderilmiştir.
* C blok 251’in su kaçağı giderilmiştir.
* A 18’e gelen çilingire refakat edilmiştir.
* Saat kulesi merdiven aydınlatma armatürleri yenisi ile değiştirilmiştir.
* Ofis ile fitpark arasındaki bariyere elektrik enerjisi bağlantısı yapılmıştır. Plaka tanıma sistemi adapte edilmiştir.

|  |
| --- |
| **4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ** |

* Ay içerisinde rutin güvenlik faaliyetleri icra edilmiştir.
* Ay içerisinde asayişe müessir herhangi bir olay vukuu bulmamıştır.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CİHAZ ADI** | **CİHAZ DURUMU** | | | **KONTROL** | | **CİHAZIN FAALİYET DURUMU** | | | **AÇIKLAMA** |
| **VAR** | **YOK** | **CİHAZIN KONTROL TARİHİ** | | **ÇALIŞIYOR** | | **ÇALIŞMIYOR** | **GEREKÇE** | |
| **SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)** |  | **YOK** |  | |  | |  | **YOK** | |
| **BARİYER SİSTEMİ** | **VAR** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)** | **VAR** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)** |  | **YOK** |  | |  | |  | **YOK** | |
| **ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI** | **VAR** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI** | **VAR** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ** | **VAR** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ** | **VAR** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İNTERKOM)** | **VAR** |  |  | |  | |  |  | |

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PERSONEL SAYISI** | | **GÖREV YERİ** | **ÇALIŞMA SAATLERİ** | **CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.** |
| **BÜTÇELENEN** | **ÇALIŞAN SAY.** | **ORTAK MAHALLER** | **08.00 / 17.00** |  |
| **6** | **6** |  |  |

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

* Ofisler ve Konut resepsiyon temizliği yapılmaktadır.
* Yönetim ofisinin temizliği yapılmaktadır.
* Ofislerin ve Konutların genel temizliği yapılmaktadır.
* Ofis ve Konutların sabah ve akşam çöpleri alınmaktadır.
* Bahçe Dış çevre ve kapalı otoparkların mıntıka temizliği yapılmaktadır.
* A ve B blokların balkonlarının temizliği yapılmaktadır.
* F blok 4, 5, 6, 7, 8, ve 9. katlara rota yapılmaktadır.
* Yük asansörü -3 koridoru temizlenmektedir.

* Otoparklar, blok içleri, ortak mahaller, ofis katları detaylı şekilde temizlenmektedir.

* Pandemi nedeni ile tüm ortak mahaller ilaçlama yapılarak dezenfekte edilmektedir.

* Ortak mahaller ve residence girişi detaylı şekilde temizlenmektedir.

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **HİZMET SATIN ALARAK** | | | | **PERSONEL ÇALIŞTIRARAK** | | | | | | **PERSONEL SAYISI** | | |
| **X** | | | |  | | | | | | **BÜTÇELENEN** | | **ÇALIŞAN** |
| **2** | | **2** |
| **YEŞİL ALAN M²** | | **AĞAÇ SAYISI** | | | | | | | **MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI** | | | |
|  | | **VAR OLAN** | | | **YENİ DİKİLEN** | | | | **VAR OLAN** | | **YENİ DİKİLEN** | |
| **21** |  | |  | |  | | **1200** | |  | |
| **TOPLAM** | |  | | |  | | | |  | | | |
| **ÇİM BİÇME  MAKİNE SAYISI** | **GARANTİ  SÜRESİ** | **AYLIK YAKIT  TÜKETİMİ** | | | | | | **ÇİM BİÇME MAKİNESİ BAKIMI** | | | | |
|  | **1 YIL** | **LİTRE** | **BİRİM FİYAT** | | **TUTAR** | | **YAPILDI** | | **YAPILMADI** | | **GEREKÇE** | |
| **1** |  |  | |  | | **X** | |  | |  | |
| **SULAMA TEMİNİ** | | | | **SULAMA TÜRÜ** | | | | **OTOMATİK SULAMA TÜRÜ** | | | | |
| **ŞEBEKE** | **TANKER** | **SONDAJ** | **ELLE** | | **OTOMATİK** | | **DAMLA  SULAMA** | | **OTOM.-YR. OTOM. FISKIYE** | | | |
| **X** |  |  |  | |  | |  | | **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** | |  | |  | |  | | |
| **İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI** | | | | **X** | |  | |  | |  | | |
| **ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI** | | | | **X** | |  | |  | |  | | |