|  |  |
| --- | --- |
| **PROJE ADI** | **LAVİNYA MARMARA** |
| **KONU ve TARİH** | **2020 YILI ARALIK 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** | **105** | **10** | **93** | **7** |
| **DÜKKAN** | **17** | **9** | **8** | **47** | **53** |
| **TOPLAM** | **132** | **114** | **18** |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Kiracı Ev** | **65** |
| **Mülk Sahibi Ev** | **50** |
| **Kiracı Dükkan** | **9** |

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **MAİL GÖNDERİM DURUMU** | | | | | | |
| **S.NO** | **DUYURU KONUSU** | **TARİH** | **ULAŞAN** | **ULAŞMAYAN** | **ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM** | |
| **1** | **Aidat borçları** | **01.12.2020** |  |  |  | |
| **2** | **Aidat borçları** | **10.12.2020** |  |  |  | |
| **3** | **Aidat borçları** | **20.12.2020** |  |  |  | |
| **İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU** | | | | | | |
| **S.NO** | **DUYURU KONUSU** | | | | **ASILMA TARİHİ** | **KALD.TARİHİ** |
| **1** | **31 ARALIK YILBAŞI** | | | | **31.12.2020** | **04.01.2021** |
| **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.
* Aralık ayı bedaş faturaları 15.169,26 TL, İgdaş faturası 48.340,25 TL ve İski faturası 9.788,48 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 (bedaş) 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.
* Sitemiz personelleri için her türlü dezenfektan ve koruyucu maddeler sağlanarak personellere dağıtılmaya devam edilmektedir.
* Sitemiz panolarına Covid-19 virüsü ile ilgili uyarı ve hijyen duyuları asılmıştır.
* Sitemiz tüm ortak alanlarında Covid-19 virüsü 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.

 

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

* Çevre aydınlatma, blok içi aydınlatmalar ve kameraların kontrolleri düzenli olarak günlük yapılmaktadır.
* Hydrokim firması tarafından aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yapılmaktadır.
* Ortak alan parke taşlarında yerinden çıkan ve oynayan taşlar yapıştırılarak sabitlenmiştir.

 

* 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.

 

* Elektrik ve mekanik odaların kontrolleri düzenli olarak günlük yapılmaktadır.
* Asansör kuyuları rutin olarak kontrol edilmektedir.
* Blok katlarındaki arızalı sensörler değiştirilmektedir.

 

* Haftalık jeneratör testleri ve bakımları gerçekleşmektedir.
* Blok giriş kapıların ayar ve yağlanması gerçekleşmektedir.
* Çevre ve blok aydınlatma sistemlerinin zaman ayarları haftalık olarak gerçekleşmektedir.
* Girişe ve sosyal tesise el dezenfektan aparatı montajı yapılmıştır.
* İsteyen dairelerin ısıtma vanaları açılmıştır.
* Yılbaşı için ortak mahallerde bulunan ağaçlar ve giriş kapısı dış mekan aydınlatmaları ile süslenmiştir.
* Jeneratör odasındaki motorlu vana arızalanmış Mefa müh. arızalı parçayı söküp değişimi için servise götürmüştür.
* Arızalanan araç bariyerine teknik personelimiz tarafından müdahale edilmiş ve sorun çözülmüştür.

 

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **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** |
| **ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TESİSAT** | | | | | | | |
| **PERSONEL SAYISI** | | | **GÖREV YERİ** | | **ÇALIŞMA SAATLERİ** | | |
| **BÜTÇELENEN** | | **1** | **ORTAK MAHALLER** | | **09.00 – 18:00** | | |
| **ÇALIŞAN SAY.** | | **1** |
| **BAKIMI YAPILACAK EKİPMAN ADI** | | | | **KURUM/KİŞİ** | **BAKIM PERİYODU** | **BAKIM YAPILMA DURUMU** | |
| **ASANSÖR** | | | | **SCHDİNLER** | **HER AY** | **YAPILDI** | |
| **JENERATÖR** | | | | **AKSA** | **İKİ AYDA BİR** | **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.
* 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 koridorların temizliği yapılmaktadır.

 

1. Peyzaj alanının temizliği yapılmaktadır.
2. Otoparkın temizliği yapılmaktadır.
3. Merdiven korkuluklarının temizliği yapılmaktadır.



1. Yangın kapıları ile şaft kapaklarının temizliği yapılmaktadır.

 

1. Çöplerin toplanması ve konteynerlerin günlük olarak silinip dezenfekte edilmesi işlemleri yapılmaktadır.

 

1. Blok giriş sahanlıklarının temizlik işlemleri yapılmaktadır.
2. Blok giriş bölgesi, asansör kabinleri, kapıları, butonları ve asansör derz araları temizlenmektedir.

 

1. Yol temizliği ve genel dış mıntıka temizliği yapılmaktadır.
2. Sosyal tesis ve duş, sauna ortak alanlarının temizliği yapılmaktadır.

 

1. Yangın dolaplarının temizliği yapılmaktadır.



1. Havuz dezenfekte ve temizliği yapılmaktadır.
2. Dükkan önlerinin temizliği yapılmaktadır.
3. Otopark acil çıkışlarının temizliği yapılmaktadır.
4. Otopark giriş bariyeri temizlenmektedir.
5. Otopark giriş ızgaraları temizlenmektedir.
6. Elektrik sayaç odaları temizlenmesi sağlanmaktadır.

|  |
| --- |
| **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** | |  | **DEVAM EDİYOR** | | |
| **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.
* Alev çalıları budanmayan ve altındaki kurumuş yaprakların toplanmasına başlanmıştır,
* Çim biçme ve yabani otların ilaçlanması iş planına eklenmiştir.
* A-B Blok arasında bulunan üst çardaktaki sarmaşıklar temizlenmiş ve tel ile çardak direklerine tutturulmuştur.

 