

PROJE ADI

LAVINYA MARMARA

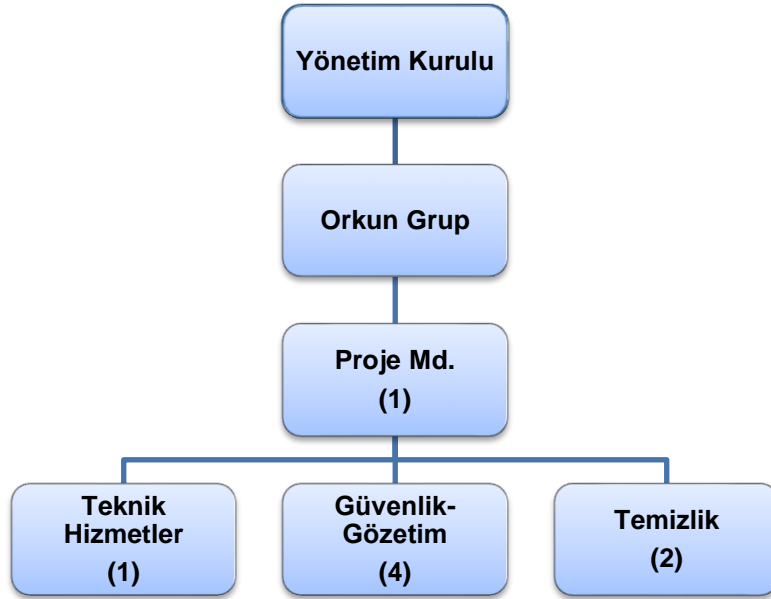
KONU ve TARİH

2021 YILI OCAK 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	02.01.2021			
2	Aidat borçları	10.02.2021			
3	Aidat borçları	15.02.2021			
4	Aidat borçları	25.01.2021	ELDEN DAĞITIM YAPILDI	BOŞ DÜKKANLAR VE BURADA OLMAYAN MALİKLER	PTT İLE BİLDİRİM YAPILACAK

### İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ
1	31 ARALIK YILBAŞI	29.12.2021	30.01.2021

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 23.109,30 TL, İgdaş faturası 41.827,00 TL ve İski faturası 12.693,00 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 ödenmesi 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 yabancı 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 içerisindeki 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 itibarıyla gerekli ekipmanlar satın alınarak ilaçlamaya ve dezenfektana başlanmış, günde bir veya iki kez olmak üzere tüm ay boyunca devam ettirilmiştir.



### 3.TEKNIK & İNŞAİ FAALİYETLER

- Çevre aydınlatma, blok içi aydınlatmalar ve kameraların kontrolleri düzenli olarak günlük 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 onarım ve değişimleri gerçekleştirilmiştir.



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



- Haftalık jeneratör testleri ve bakımları gerçekleştirilmektedir.
- Blok giriş kapılarının ayar ve yağlanması gerçekleştirilmektedir.
- Çevre ve blok aydınlatma sistemlerinin zaman ayarları haftalık olarak gerçekleştirilmektedir.
- Girişe ve sosyal tesise el dezenfektan aparatı montajı yapılmıştır.
- İsteyen dairelerin ısıtma vanaları açılmıştır.
- Jeneratör odasındaki motorlu vana arızalanmış, Mefa müh. arızalı parçayı söküp değişimi için servise götürmüştür.

- A blok çatı akması iç ve dış tadilat çalışmaları başlatılmıştır.



	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		
BÜTÇELENEEN	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	

### 3.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	RÜZGARDAN DOLAYI ÇOK SAVRULMAKTAN MOTORU YANMIŞ YENİ TURNİKE VE YAPIMI İÇİN TEKLİF ALINDI
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	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;
  - 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 verilmektedir.

### 5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

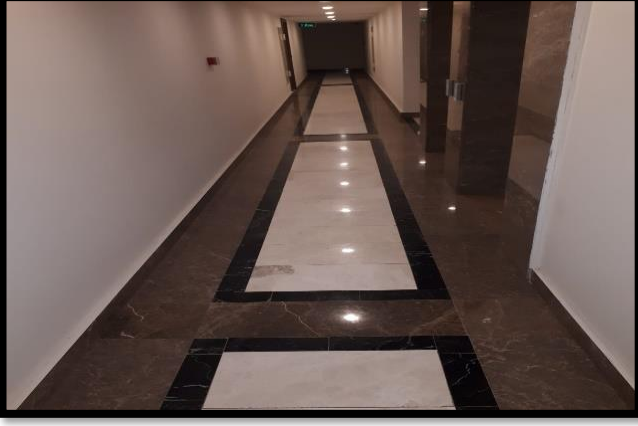
PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCICI/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER	08:00 -17:00	
	2			

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 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;

a. Yangın merdivenleri ve koridorları temizlenmektedir.



b. Peyzaj alanı temizlenmektedir.

c. Otopark temizlenmektedir.

d. Merdiven korkulukları temizlenmektedir.



e. Yangın kapıları ile şaft kapakları temizlenmektedir.

f. Yol temizliği ve genel dış mntıka temizliği düzenli olarak yapılmaktadır.

g. Blok giriş sahanlıkları temizlenmektedir.

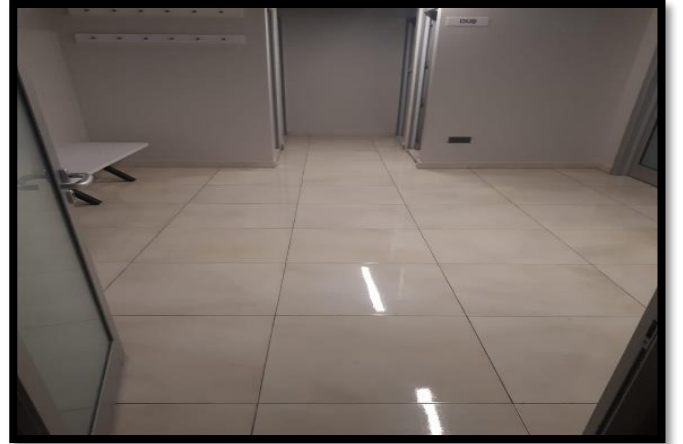
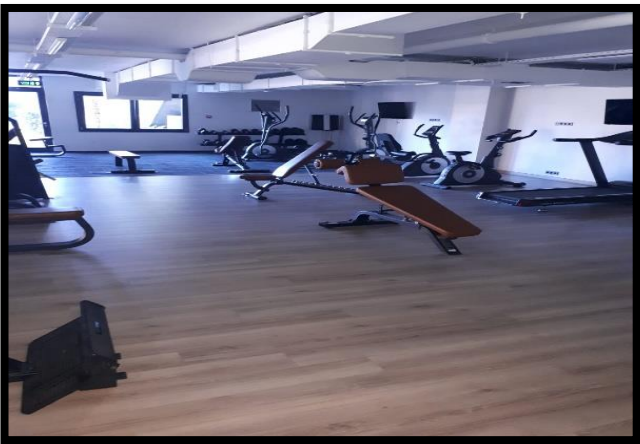
h. Çöpler toplanmakta ve konteynerler günlük olarak silinip dezenfekte edilmektedir.



i. Blok giriş bölgesi, asansör kabinleri, kapıları, butonları ve asansör derz araları temizlenmektedir.



j. Sosyal tesis ve duş, sauna ortak alanları temizlenmektedir.



k. Yangın dolapları temizlenmektedir.

l. Havuz dezenfekte ve temizliği yapılmaktadır.

- m. Dükkan önleri temizlenmektedir.
- n. Otopark acil çıkışları temizlenmektedir.
- o. Otopark giriş bariyeri temizlenmektedir.
- p. Otopark giriş izgaraları temizlenmektedir.
- q. Elektrik sayaç odaları temizlenmektedir.

### 6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK			PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK			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
		113				X	
TOPLAM							
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		
0			X				
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE	
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI			X			MART AYI SONU	
AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ			X				
YEŞİL ALANLARIN YABANI 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		YAPILDI	

- Sitemiz peyzaj alanı periyodik bakım çalışması ayda iki kez gerçekleştirilmektedir.
- Sitemiz peyzaj alanında gübreleme ve ilaçlama çalışması gerçekleştirilmektedir.
- Alev çalılıarı budanmayan ve altındaki kurumuş yaprakların toplanması devam ediyor.
- Çim biçme ve yabancı otların ilaçlanması iş planına eklenmiştir.
- Eksik olan çam ağaçlarının yerine çam ağacı getirilecektir.