

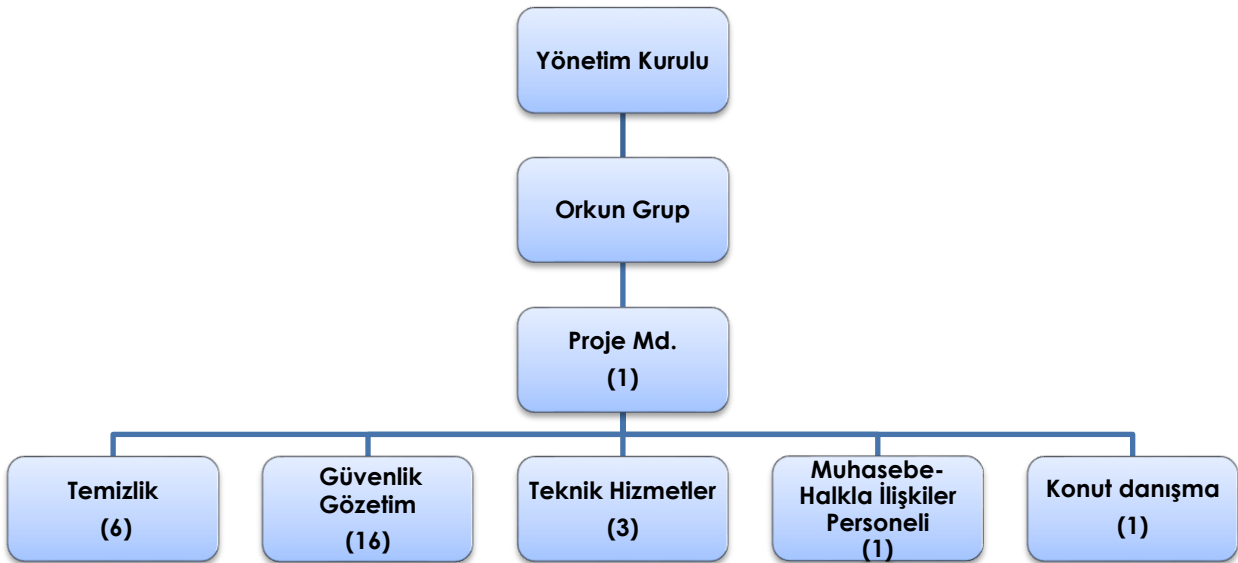
PROJE ADI GİNZA LAVİNYA PARK

KONU ve TARİH 2021 YILI OCAK 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 birbirleriyle 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 sofraya 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 asılmaktadır. Kaldırılmayan bu tür eşyalar 05 Aralık 2020 tarihinde tarafımızdan kaldırılarak kilitli bir depoya konulmuştur.
- 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.
- Koronavirüs 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.TEKNIK & 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.TEŞİS							
OTOPARK	3						
TOPLAM	53	441	12	214	89	89	106
PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ		ÇALIŞMA SAATLERİ		ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TEŞİSAT	
BÜTÇELENEEN		ÇALIŞAN SAY.		ORTAK MAHALLER		08.00 / 17.00	
3		2				09.00/18.00	
						ELEKTRİK	
						MEKANİK	

- E blok 2 No'lu sirkülasyon motoru mekanikten su kaçırmaması sebebiyle kapatılmış ve servis gönderilmiştir.



- C-D-E-F blokların kazan daireleri, ısıtma sistemleri kontrol edilmiştir.
- Hidrofor odasından şebeke su depo seviyesi kontrol edilmiştir.
- A ve B ofis bloklarının ısıtma sistemi kontrol edilerek devreye alınmıştır.

- B blok 93 numaralı ofisin dahili hattı bağlanmıştır.
- 464'ün sıcak su arızası giderilmiştir.
- Kırılan aplik yapılmış, apliği kıran 480 numaralı bağımsız bölüme faturası kesilmiştir.



- C Blok yangın alarmı çalıştı, kontrol edildi, olumsuzluk görülmedi ve sistem resetlenmiştir.
- Jeneratörler teste alınmış, yakıt, su ve akü kontrolleri yapılmıştır.
- Uzun dış aydınlatmaların kontrolleri yapılmaktadır.



- F blok sıcak su arızası giderilmiş, kazan arızaya girmiş ve aktif edilmiştir.
- C-D-E-F blokların kazan daireleri, ısıtma sistemleri kontrol edilmiştir.
- Hidrofor odasından şebeke su depo seviyesi kontrol edilmiştir.
- A ve B ofis bloklarının ısıtma sistemi kontrol edilmiştir.
- 15 - 16'nın anten bağlantı arızası giderilmiştir.

- A 101 ile Halkbank arasındaki aydınlatma direkleri aktif edilmiş ve çalışan direk diplerine silikon sıkılarak yalıtım yapılmıştır.



- A 45'in dahili hat arızası giderilmiş, test edilmiştir.
- F 464'ün anten arızası giderilmiştir.
- Konut girişinde arızalanan döner kapı arızası düzeltilmiştir. Yanmış olan aydınlatma armatürleri değiştirilmiştir.



- Temizlik ekibinin depo bölmesi atık malzemelerden masrafsız olarak yapılmıştır.



- Ofis çarşısında kırılan temperli küpeşte camları ortak alan sigortasından karşılanarak değiştirilmiştir.



- Otomasyonda bulunan kapı girişi bilgisayarı bloke olmuştu. Bilgisayarın blokesi giderilerek aktif edilmiştir.
- -3 Otopark katında su kaçıran yangın spring hattı onarılmıştır.



- C-D-E-F blokların kazan daireleri, ısıtma sistemleri kontrol edilmiştir. Hidrofor odasından şebeke su depo seviyesi kontrol edilmiştir. A ve B ofis bloklarının ısıtma sistemi kontrol edilmiştir.
- BEDAŞ A 13 kesme işlemi için gelen ekibe refakat edilmiştir.

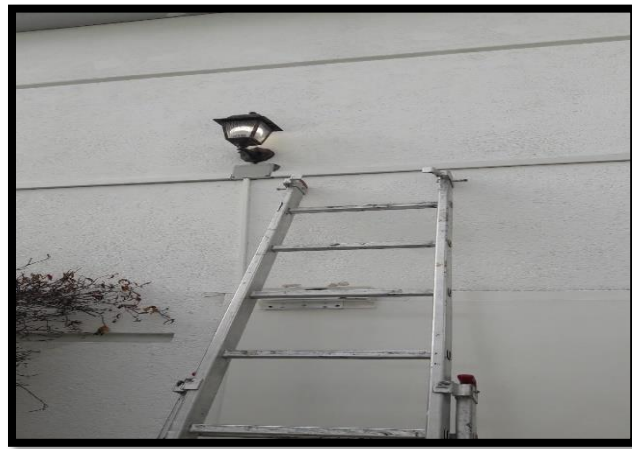
- C Blok 3. motor emse pompaya verilmiş, su kaçağı olan 1. pompanın arızası giderilmiştir.



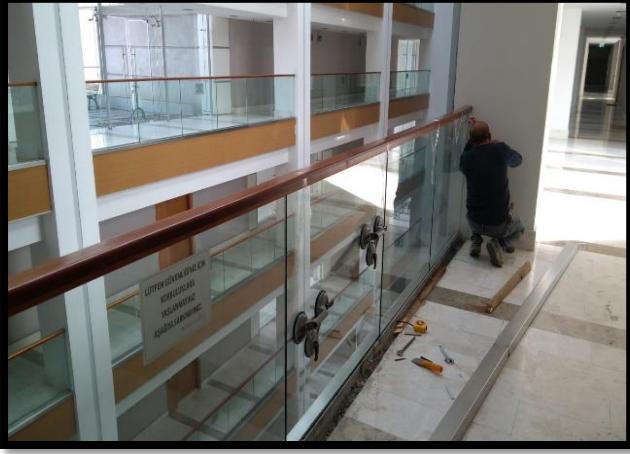
- Döner kapının konik kilidi bozulmuş, yenisi alınarak monte edilmiştir.



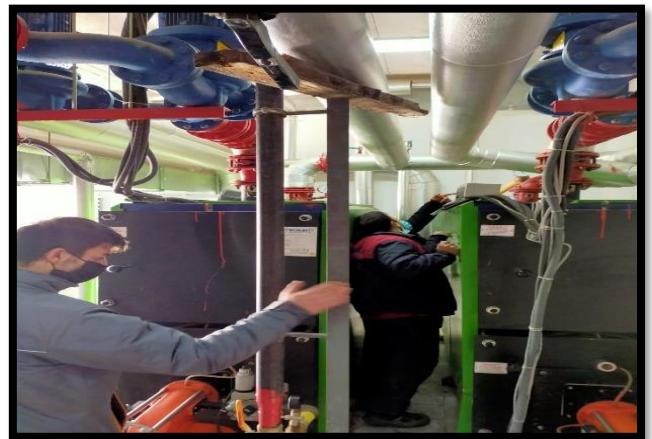
- Sena yapının alarminin çalması üzerine kontrol edilmiş, herhangi bir problem görülmemiştir.
- Bahçe duvarlarında yanmayan 4 adet aplik ampulleri değiştirilmiştir.



- 5. Kattaki, 3. Kattaki ve 4. Kattaki küpeşterlerde bulunan kırık temperli camların değişimi ortak alan sigortasından karşılanarak yapılmıştır.



- Kazan dairesi kumanda paneli arıza yapmış. Arıza tespit edilmiş ve giderilmiştir.
- F Blok 426'nın su kaçağı ve sıcak su şikayeti çözülmüştür.
- Hidrofor odasından şebeke su depo seviyesi kontrol edilmiştir. C-D-E-F blokların kazan daireleri, ısıtma sistemleri kontrol edilmiştir.
- A 57 dahili hattı bağlanmıştır.
- A ve B ofis bloklarının ısıtma sistemi kontrol edilmiştir.
- E Blok anten switch ve sinyal güçlendiricisine ait arıza yapmış iki adet trafo değiştirilmiştir.
- A 56'nın dahili hat arızası giderilmiştir.
- İsel teknik, ofis bölümlerindeki kazan arızası için gelmiş ve sorun giderilmiştir.



- E Blok 8. katta aşağı sarkmış olan sensörün yerine montajı yapılmıştır.
- -3 otoparkta bulunan arızalı led floresanlar değiştirilmiştir.
- Konutların bir önceki aya ait su paylaşımları pano ve asansörlere asılmıştır.
- B blok -3 ile -2'deki acil iniş merdivenindeki yanmayan sensörlü lambalar değiştirilmiştir.

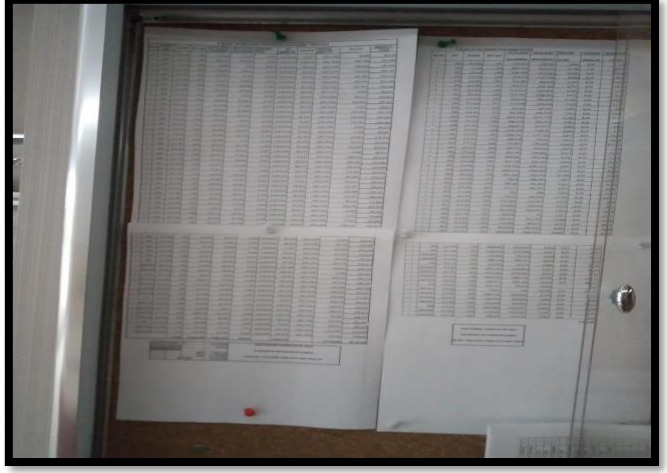


- E 390 numaranın su arızasına bakılmış, contadan kaçak tespit edilmiş ve sorun giderilmiştir.



- Hidrofor odasından şebeke su depo seviyesi kontrol edilmiştir. C-D-E-F blokların kazan daireleri, ısıtma sistemleri kontrol edilmiştir. A ve B ofis bloklarının ısıtma sistemi kontrol edilmiştir.

- Doğalgaz paylaşımları panolara ve asansörlere asılmıştır.



- Fit parka gelen üyelerin bazılarının araçlarını yanlış park ettiği tespit edilmiş ve araçları çektirilmiştir.
- Jeneratörler teste alınmış, yakıtları kontrol edilmiştir.



- Hidrofor odasından şebeke su depo seviyesi kontrol edilmiştir. C-D-E-F blokların kazan daireleri, ısıtma sistemleri kontrol edilmiştir. A ve B ofis bloklarının ısıtma sistemi kontrol edilmiştir.

- Boyler kazanları zaman rolleri aspretör ve vantratör olarak ayrılmıştır. Isıtma sistemine otomatik dolum takılmıştır.



- -3 otoparkta arızalı floresan ve led floresan değişimi yapılmıştır.



4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Ay içerisinde rutin güvenlik faaliyetleri icra edilmektedir.
- 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)						
BARİYER SİSTEMİ	X			X		
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)	X			X		
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)						
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI	X			X		
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI	X			X		
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ	X			X		
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ	X			X		
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	X					

5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEEN	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 Temiz			
Ortak Alan Cam Yüzeyler	Cam	Nemli Silme			

- Ofisler ve konut resepsiyon temizliği yapılmaktadır.
- Yönetim ofis temizliği yapılmaktadır.
- Bahçe ve dış çevre mintikası yapılmaktadır.
- Konutların sabah çöpleri toplanmakta, ofislerin ve konutların rutin temizliği yapılmaktadır.
- Otopark giriş çıkış kepenkleri silinmekte, otoparkların mintikası yapılmaktadır.

- Proje geneli rutin temizlik faaliyetleri devam etmektedir.



- B blok giriş merdivenlerin buzları kazınmıştır.



- Ofis bölümündeki kazan makine dairesi ve ekipmanlar detaylı şekilde temizlenmektedir.



6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK			PERSONEL SAYISI		
X					BÜTÇELENELEN	ÇALIŞAN	
					2	2	
YEŞİL ALAN M ²		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		
		LİTRE	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE
1	1 YIL				X		
SULAMA TEMİNİ		SULAMA TÜRÜ			OTOMATİK SULAMA TÜRÜ		
ŞEBEKE	TANKER	SONDAJ	ELLE	OTOMATİK	DAMLA SULAMA	OTOM.-YR. OTOM. FİSKİYE	
X						X	
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE	
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI			X				
AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE 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				