

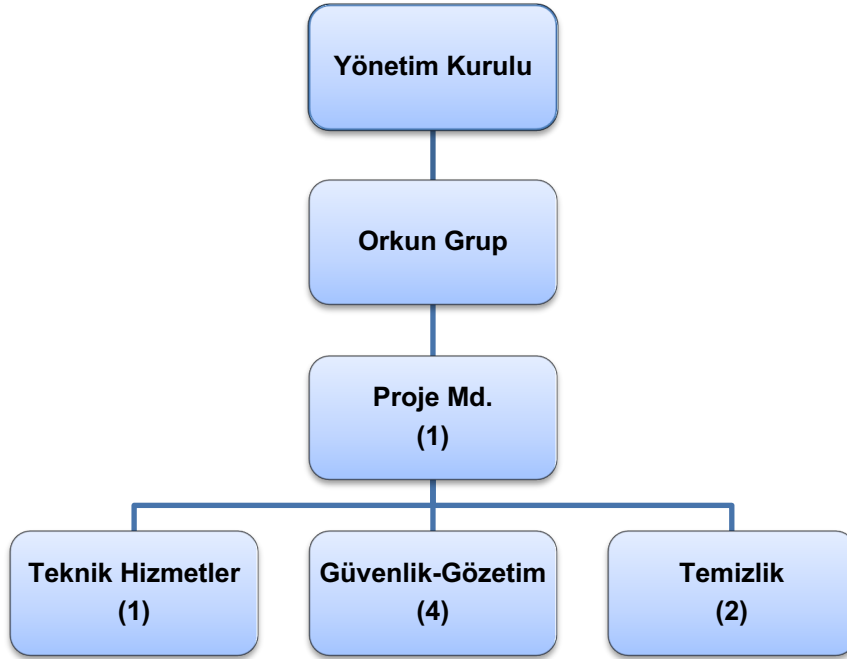
PROJE ADI LAVİNYA MARMARA

KONU ve TARİH 2021 YILI NİSAN 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

### SMS GÖNDERİM DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	2021 YILI İŞLETME BÜTÇESİ	01.04.2021			
2	COVİT-19 TAM KAPAMA BİLGİSİ	29.04.2021			
3	YENİ BANKA HESAP BİLGİSİ	14.04.2021			

### İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ
1	2021 YILI İŞLETME BÜTÇESİ	01.04.2021	29.04.2021
2	23 NİSAN ÇOCUK BAYRAMI	22.04.2021	26.04.2021
3	COVİD-19 TAM KAPAMA BİLGİSİ	29.04.2021	
4	YENİ BANKA HESAP BİLGİSİ	14.04.2021	

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.
- Blok asansörlerinin genel eksiklikleri ile ilgili yüklenici firma Schindler asansör ile sık sık toplantı yapılmış, tüm asansörlerin arıza nedenleri görüşülmüş çözüm için koordineli çalışılarak genel eksiklikler giderilmiştir, çalışmalar devam edecektir.
- Aidat bildirimleri ile ilgili gerekli tebliğler yapılmaktadır.
- 2021 Nisan ayı BEDAŞ faturaları 15.285,00 TL, İGDAŞ faturası 42.454,00 TL ve İSKİ su faturası 12.585,48 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.
- Haftalık olarak sitemiz peyzaj alanının bakım ve temizliği 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 içerisinde önemli günler ve duyuru yazıları asılmaktadır.
- Emse firmasıyla yapılan sözleşme gereği periyodik hidrofor, kazan ve pompa bakımları gerçekleştirilmektedir. (Sözleşme yenilenecek)
- Yönetim kurulu imza sirküleri yenilenmiştir.
- İş bankası hesabından vakıf bank hesabına geçiş yapılmıştır.
- 2021 yılı işletme bütçesi hazırlanıp tüm dairelere PTT ile iadeli taahhütlü gönderiler yapıp cari hesaplarına tahakkuk ettirilmiştir.

- 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.



- 23 Nisan Ulusal Egemenlik ve Çocuk Bayramı için süslemeler yapıp çocuklara bayrak dağıtılmıştır.



- Sokak hayvanları için site girişlerine suluklar yerleştirilmiş, 2 adet Yem istasyonu siparişi verilmiştir.



### 2.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

- Çevre aydınlatma, blok içi aydınlatmalar ve kameraların kontrolleri düzenli olarak günlük yapılmaktadır.
- 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 edilmiş, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmaktadır.
- Tüm yangın tüplerinin ve yangın dolaplarının aylık periyodik kontrolleri yapılmaktadır. (dolum ve bakım nedeniyle) firmaya gönderilmiştir. Blok iç ve dış aydınlatma arızaları tamir edilmekte ve yerlerine yerleştirilmektedir.
- Elektrik ve mekanik odaların kontrolleri düzenli olarak günlük yapılmaktadır.
- Asansör kuyuları rutin olarak kontrol edilmektedir.
- Blok katlarındaki arızalı sensörler değiştirilmektedir.
- Site girişinde bulunan arızalı aydınlatmalar değiştirilmiştir.
- Spor salonunda bulunan cihazların haftalık ve aylık bakımları yapılmaktadır.
- Aylık jeneratör bakımları yetkili firma tarafından yapılmaktadır.
- Haftalık jeneratör testleri ve bakımları gerçekleştirilmektedir.
- Blok giriş kapılarının ayar ve yağlanması gerçekleştirilmiştir.
- Çevre ve blok aydınlatma sistemlerinin zaman ayarları haftalık olarak gerçekleştirilmektedir.
- Bağımsız bölümlerim ısıtmaları talep üzerine kapatılmaya ve kısılmaya başlanmış, arızalı olanların arızası giderilmiş ve giderilmeye devam edilmektedir.

	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.TESIS	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		
BASINÇ KAPLARI - MOTORLAR			EMSE	ALTI AYDA BİR	YAPILDI		
JENERATÖR			AKSA	İKİ AYDA BİR	YAPILDI		
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				
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)	X			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 (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.
- Bariyer sistemi revize edilerek amacına uygun çalışması sağlanmıştır.
- Ayrıca Güvenlik Personellerine, Orkun Şirketler Grubu tarafından;
  - Hizmet esnasında davranış şekilleri,
  - Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
  - Telefon ile konuşma kuralları,
  - Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
  - 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.
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;



- Yangın merdivenleri ve koridorlar temizlenmektedir.



- Peyzaj alanı temizlenmektedir.
- Otopark temizlenmektedir.



- Yangın dolapları temizlenmektedir.



- Yangın kapıları ile şaft kapakları temizlenmektedir.
- Çöpler toplanmaktadır.



- Soyunma odaları ve lavabolar temizlenmektedir.



- Blok giriş bölgesi, asansör ve kapıları temizlenmektedir.



- Yol temizliği yapılmaktadır.
- Genel dış temizlik yapılmaktadır.
- Sosyal tesis temizlenmektedir.



- Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaflara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları ve kaldırılması sağlanmaktadır.
- Blok sığınak mazgallarının temizliği yapılmaktadır.
- Havuz dezenfekte ve temizliği yapılmaktadır.
- Dükkan önleri temizlenmektedir.
- Otopark acil çıkışlarının temizlenmesi sağlanmaktadır.
- Otopark giriş bariyeri temizlenmektedir.
- Otopark giriş ızgaraları temizlenmektedir.
- 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
		133				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	SEZON DIŞI (KIŞ MEVSİMİ)		
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE	
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI				X		2021 MART AYI YAPILACAK	
AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ			X				
YEŞİL ALANLARIN YABANİ OTLARDAN TEMİZLENMESİ			X				
AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI				X		2021 MART AYINDA YAPILACAK	
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI			X				
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI				X		SEZON DIŞI	
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X				
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI				X		SEZON DIŞI	

- Haftada bir kez periyodik olarak dışarıdan hizmet olarak peyzaj alanlarının bakımı yaptırılmaktadır.
- Mevsimsel budama işlemi yapılmaktadır.

