

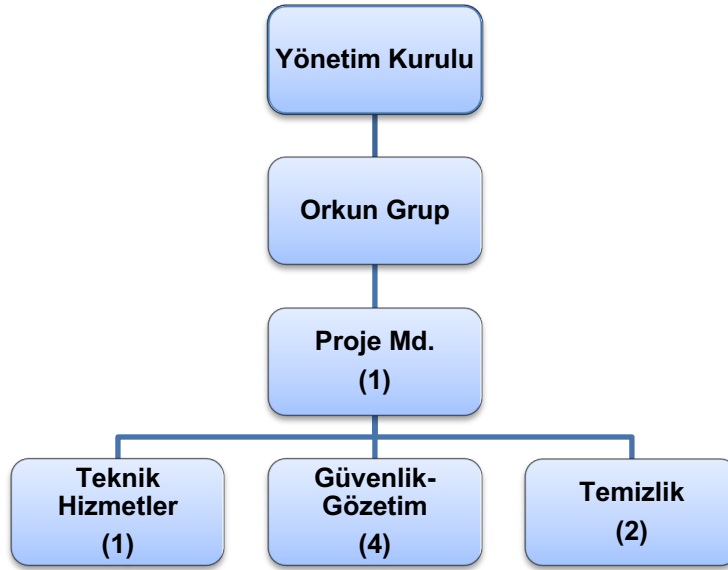
PROJE ADI LAVİNYA MARMARA

KONU ve TARİH 2021 YILI AĞUSTOS 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 | 5 |
| DÜKKAN | 17 | 11 | 6 | 49 | 51 |
| TOPLAM | 132 | 117 | 15 | | |

| | |
|----------------|----|
| Kiracı Ev | 65 |
| Mülk Sahibi Ev | 52 |
| Kiracı Dükkan | 11 |

2.İDARİ FAALİYETLER

SMS GÖNDERİM DURUMU

| S.NO | DUYURU KONUSU | TARİH | ULAŞAN | ULAŞMAYAN | ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM |
|------|--|------------|--------|-----------|-----------------------------|
| 1 | KAPI ÖNLERİNE ŞAHSİ EŞYA BIRAKIMI | 05.08.2021 | TAMAMI | 0 | |
| 2 | SOSYAL TESİS VE HAVUZLARA MİSAFİR GETİRİLMEMESİ. | 09.07.2021 | TAMAMI | 0 | |

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

| S.NO | DUYURU KONUSU | ASILMA TARİHİ | KALD.TARİHİ |
|------|--|---------------|-------------|
| 1 | KAPI ÖNLERİNE AYAKKABI VB. MALZEMELERİN KALDIRILMASI | 01.08.2021 | ---- |
| 2 | 30 AĞUSTOS ZAFER BAYRAMI | 28.08.2021 | 01.09.2021 |

| 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 Ağustos ayında gelen BEDAŞ faturaları 11.615,98 TL, İGDAŞ faturası 9.881,00 TL ve İSKİ su faturası 15.466,00 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 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, dükkân önleri ve otoparkların pest kontrol işlemleri yapılmaktadır.



- Farelerin yuva yaptığı rögar kapağı ve ağaç altları ilaçlanmıştır.
- Ortak alan sigortamız HDI sigortanın süresi dolmuştur. Yeni sözleşmede SOMPO sigorta ile anlaşmaya varılmıştır.
- Tüm bağımsız bölümlerin ısınma ve su faturaları daire kapılarına dağıtılmaktadır.
- Sitemiz duyuru panolarına ay içerisindeki önemli günler ve duyuru yazıları asılmaktadır.
- Emse firmasıyla yapılan sözleşme gereği periyodik hidrofor, kazan ve pompa bakımları gerçekleştirilmektedir.
- 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.



2.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

- Otoparkta yanmayan lambalar yenileri ile değiştirilerek sorun giderilmiştir.



- 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 edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmaktadır.
- Tüm yangın tüplerinin ve yangın dolaplarının aylık periyodik kontrolleri yapılmaktadır.
- Havuz temizliği ve mikrop oranı test edilip site sakinlerine açılışı yapılmıştır.



- Asansör kuyuları rutin olarak kontrol edilmektedir.
- Blok katlarındaki arızalı sensörler değiştirilmiştir.
- 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 gerçekleştirilmiştir.
- Blok giriş kapılarının ayar ve yağlanması gerçekleştirilmiştir.
- Havuz bakımlarımız aylık olarak yapılmaktadır.
- Dairelerdeki acil durum arızalarına bakılıp sorunlar giderilmiştir.
- Peyzajdaki bitkiler yoğun sıcaklardan dolayı gündüz de sulanmıştır.
- Sokak hayvanlarının suluk ve yem istasyonları kontrol 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.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 |
| BASINÇ KAPLARI - MOTORLAR | | | EMSE | | ALTI AYDA BİR | | YAPILDI |
| JENERATÖR | | | NOJEN | | DÖRT 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 sağlanmıştır.
- 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 koridorları temizlenmektedir.
- Dükkan önleri temizlenmektedir.
- Peyzaj alanı ve güvenlik noktası temizlenmektedir.
- Otopark acil çıkışları temizlenmektedir.
- Otopark giriş izgaraları temizlenmektedir.
- Elektrik sayaç odaları temizlenmektedir.

- D blok arka bahçe patika yolları temizlenmektedir.



- Yangın merdivenleri ve ara koridorlarda çıkmayan lekeler tuz ruhu kullanarak çıkarılmıştır. tüm bloklara uygulanmıştır.



- Otopark temizlenmektedir.



- Yangın dolapları temizlenmektedir.



- Blok girişlerindeki kapılar ve aynalar temizlenmektedir.



- Çöpler toplanmaktadır.



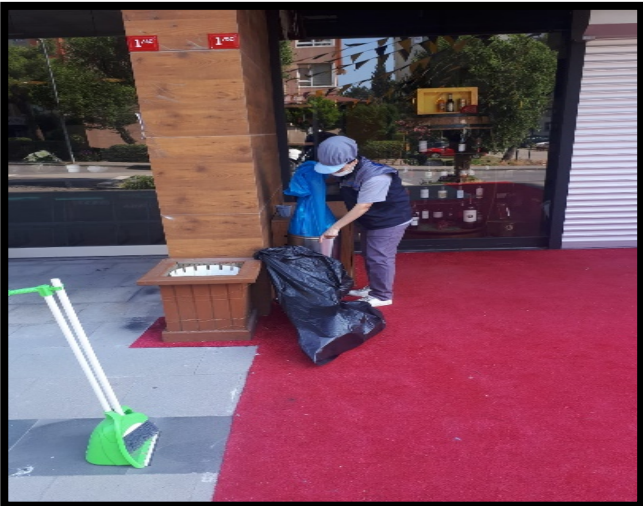
- Sosyal tesis ve lavabolar temizlenmektedir.



- Blok giriş bölgesi, asansör ve kapıları temizlenmektedir.



- Dükkân önü muntaka temizliği her sabah yapılmaktadır.



- Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları ve kaldırılması sağlanmaktadır.



- Blok sığınak mazgalları temizlenmektedir.
- Havuz dezenfekte ve temizliği yapılmaktadır.
- Otopark giriş bariyeri temizlenmektedir.

6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

| HİZMET SATIN ALARAK | | | PERSONEL ÇALIŞTIRARAK | | | PERSONEL SAYISI | |
|--|-------------|-------------|-----------------------|--------------|--------------------------|-------------------------|--------------|
| X | | | | | | BÜTÇELENEN | ÇALIŞAN |
| | | | | | | | |
| YEŞİL ALAN M ² | | AĞAÇ SAYISI | | | | MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI | |
| 2900 M2 | | 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 | | | | |
| 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 | X | | | |
| İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI | | | X | | | | |
| ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI | | | X | | | | |

- Peyzajda dip temizliği yapılmaktadır.
- Çimler biçilmektedir.
- Sulamaların başlıkları değiştirilmiştir.
- Haftada bir kez periyodik olarak dışarıdan hizmet alarak peyzaj alanlarının bakımı yaptırılmaktadır.

