

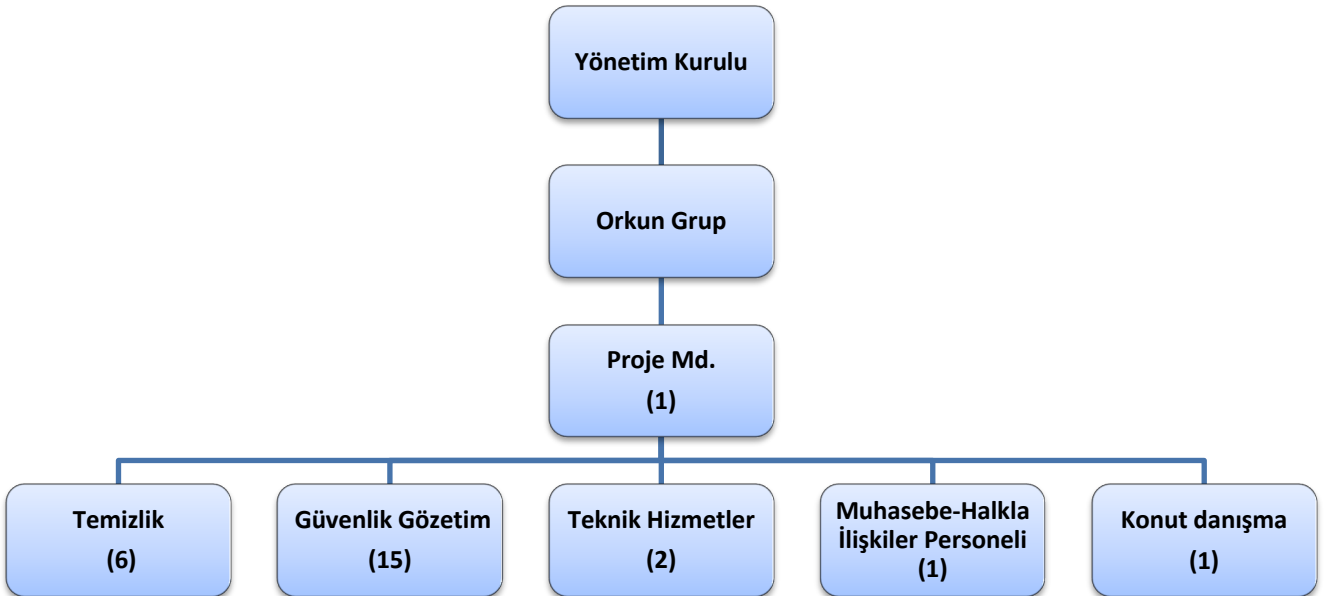
PROJE ADI GİNZA LAVİNYA PARK

KONU ve TARİH 2021 YILI EYLÜL AYI FAALİYET RAPORU

1. PROJE TANITIMI, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Kavaklı Mahallesi'nde 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 kalmak 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	288	282	3	99	1
DÜKKAN/OFİS	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 sofra 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.
- Mutfak giderlerine kullanılmış yağ atıklarının dökülmemesi ile ilgili uyarılar ve bilgilendirmeler asılmaktadır.
- Konut girişine, site giriş kartları ile ilgili gerekli bilgilendirmeler hem resepsiyon hem de kartlı geçiş kapısında bulunmaktadır.
- Korona Virüs 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	AŞANSÖR 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			
BÜTÇELENEREN		ÇALIŞAN SAY.		ORTAK MAHALLER		08:00 / 17:00		ELEKTRİK	
		2				09.00/18.00		MEKANİK	

- İş Merkezinin çatısında bulunan kazan daire çıkışında ve -3 otopark katında bulunan Hidrofor odasında 12 metre 4'lük galvaniz hat değiştirilmiştir. 22 adet çürümüş galvaniz dirseğe kaynak yapılmıştır.



- A ve B lobi dahili hat arzasına bakılmış, arıza giderilmiştir.
- Jeneratörlerin haftada bir gün olan periyodik testi bitmiş ve jeneratörler otomatiğe alınmıştır.
- C - D - E - F blokların kazan daireleri ve ısıtma sistemleri kontrol edilmiş, hidrofor odasından şebeke su depo seviyesi kontrol edilmiştir.
- A - B blok soğutma sistemleri kontrol edilerek devreye alınmıştır.
- C blok 2. Kat ofis ve blok arasındaki arızalı bahçe aydınlatmalarının arızası giderilmiş ve aktif edilmiştir.
- B lobi soyunma odası yanmayan ampuller değiştirilmiştir.
- F blok sağ asansör iç aydınlatmaları düzeltilmiş ve asansör aktif edilmiştir.
- A blok -3 yanmayan sensörlü lambalar değişerek aktif edilmiştir.
- D blok sağ asansör arızası için Kone müşteri hizmetleri aranmış ve servis istenmiştir.
- Temizlik personellerine ait odanın yanmayan led lambaları değişerek aktif edilmiştir.
- Halkbankası önünde bulunan kollu bariyerin kırılan sensörü yetkili firması tarafından değiştirilmiştir.



- F-Blok önündeki tahta yürüyüş yolunda kırılan tahta parçalar yenisi takılarak değiştirilmiştir.



- F blok sol asansörde yanmayan LED spot değiştirilmiştir.



- Yönetim tarafından yapılan sosyal tesis alanının yer seramikleri ve giriş aydınlatmaları yapılmıştır.



- Ziraat Katılım Bankası önünde arızalanmış olan 2 adet cephe aydınlatma projektörü yenilenecek aktif edilmiştir.



- Kanatçı Muhtar adlı işletmenin tıkanan pimaş giderlerine müdahale edilerek gider açılmıştır.



- E ve F blokların sirkülasyon pompaları montajı emse pompa tarafından gerçekleştirilmiştir.



- A-Blok kapalı garaj bölümünde deformasyona uğrayan dilatasyon kanalı onarılmıştır.



- E-Blok tarafında bulunan yağmur suyu kanallarındaki koku şikayeti için Belediye ekipleri çağırılmış ve kanal kontrolleri yaptırılmıştır.



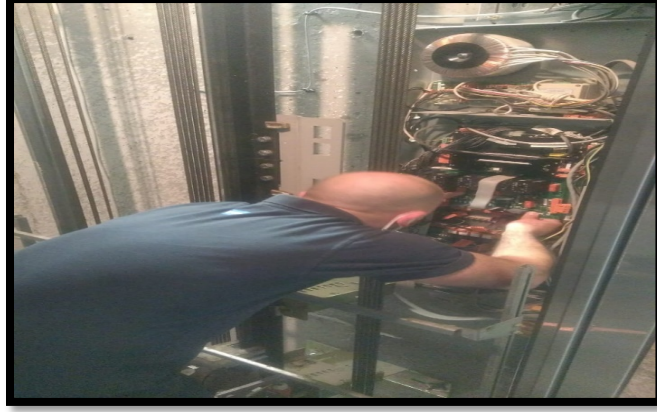
- F Blok 470 in su kaçağı ile ilgili çalışma başlatıldı.



- A-blok sol asansörün arızalanan kumanda panel düğmeleri değiştirilmiştir.



- D-Blokta arızalanan asansörün arıza kodunun ADO Karttan kaynaklı olduğu öğrenilmiş, Kone aranarak fiyat teklifi istenmiş, 9.600 TL + KDV teklif verilmiş ve verilen teklif pahalı bulunarak araştırma yapılmıştır. Tarafımızdan yapılan araştırma sonucu Arızalı ADO Kart 200 TL'ye tamir ettirilerek devreye alınmıştır.



- 1 Otoparkına çıkış rampaları otopark renk kodlarına göre yeniden boyatılmıştır.



- Arızalı şartlandırılmış havalandırma ünitesine ait arıza tespit edilmiş, arıza yapmış olan zaman saati değiştirilmiştir.



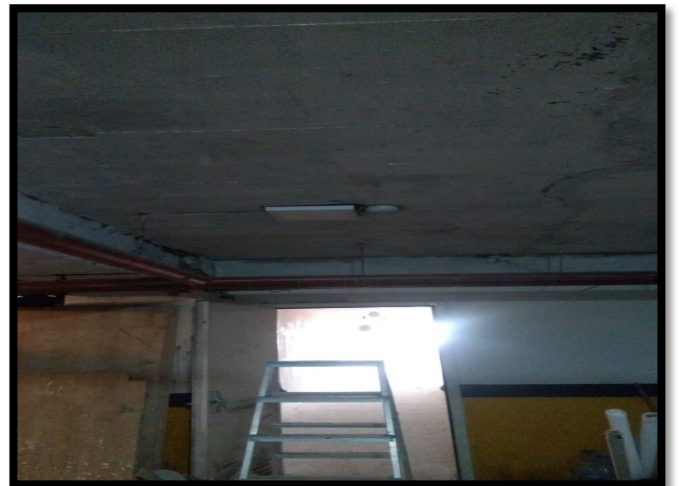
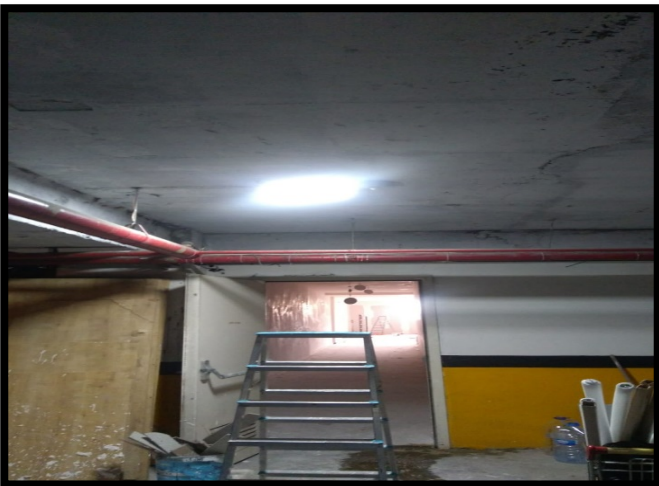
- B Blok 6. kattaki alçı tavan kapatılmıştır.



- Kapalı otoparkta yanmayan led floresanların değişimleri yapılmıştır.



- -1 Katında yapımı süren sosyal alanın giriş önü tavan ve kirişleri boyatılmış, girişine harekete duyarlı aydınlatma tesisatı yapılmıştır.



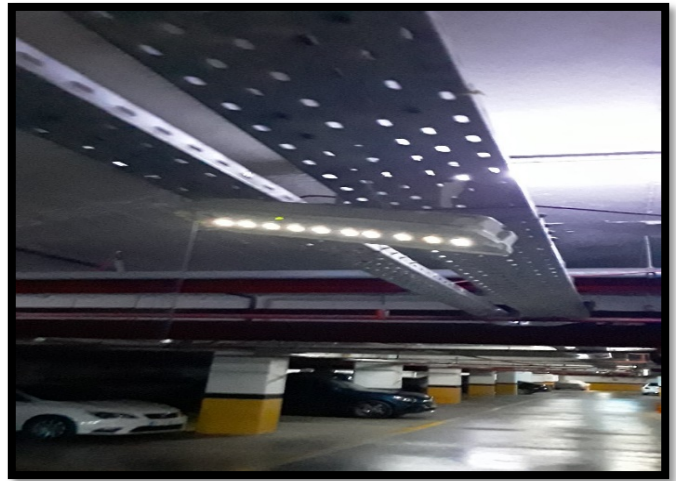
- E 342 numaralı dairenin tıkanan pimaş hattı için dışardan robotla müdahale hizmeti alınmıştır.



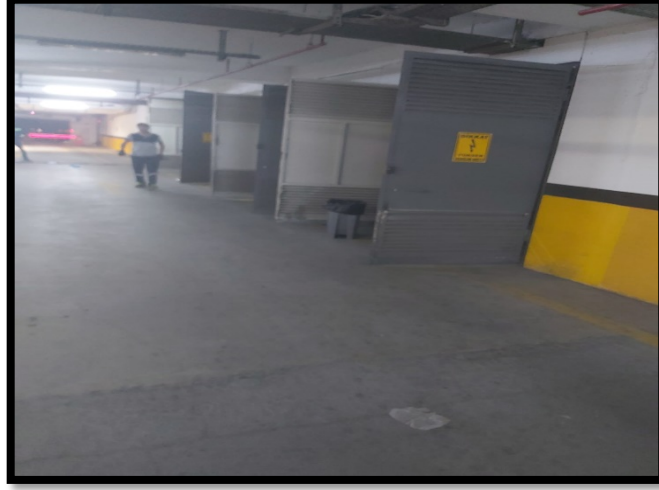
- A-Blok yangın kaçış kapısının kırılan push barı değiştirilmiştir.



- F-Blok -3 yangın kaçışını gösteren arızalı exit tabelası yenisi takılarak aktif hale getirilmiştir.



- D-Blok giriş kapı camı kat maliklerinin çocukları tarafından kırılmıştır, kırılan cam ortak alan sigortasından yaptırılmıştır.
- BEDAŞ kurumuna verdiğimiz dilekçe ile mevcut trafo odalarında bakım ve temizlik yaptırılmıştır.



4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

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

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			

- Ortak mahaller temizlenmiş, kapalı otoparktaki hidrant borularının toz alımına başlanmıştır.



- Ofisler ve konut resepsiyon temizliği yapılmaktadır.



- Yönetim ofisi temizliği yapılmaktadır.
- Bahçe ve dış çevre mintikası yapılmaktadır.



- Çöpler toplanmaktadır.
- Havuzların içleri temizlenmektedir.
- Peyzajda manuel sulama yapılmıştır.
- Resepsiyon camları ve konut giriş camları silinmiştir.



- F Blok doğalgaz ve su istasyonları silinmiştir.
- Yangın merdivenleri silinmektedir.
- Ortak alan temizliği düzenli olarak yapılmaktadır.



6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI		
X					BÜTÇELELEN	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 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					
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI		X					
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI		X					