

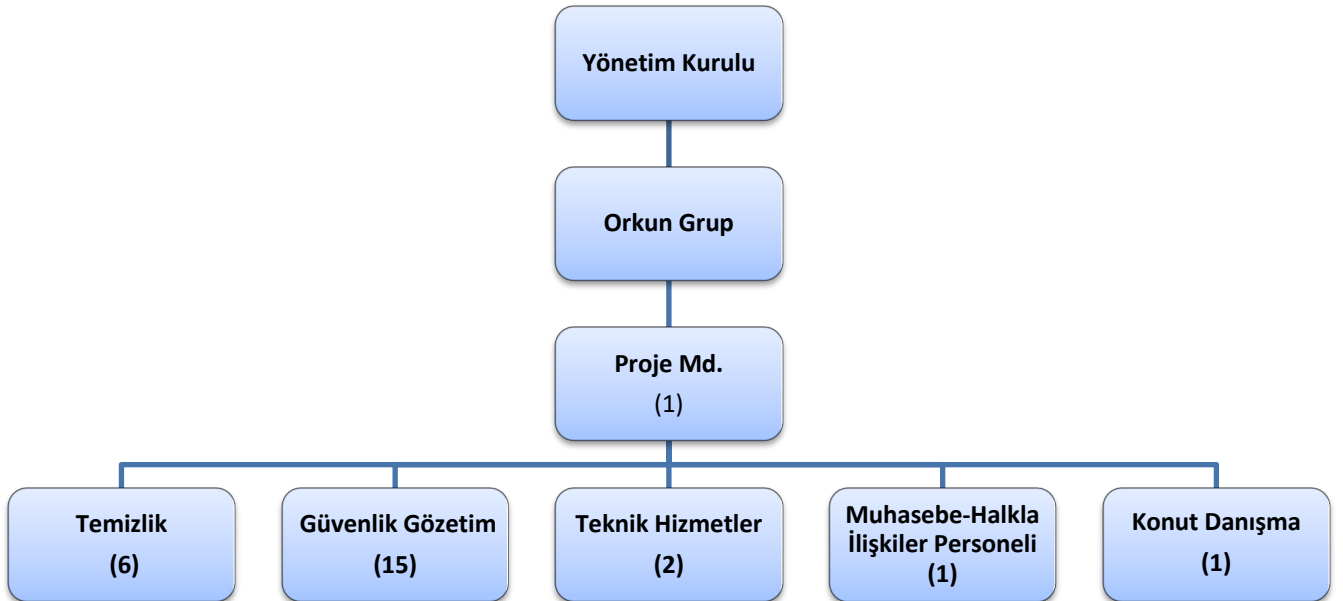
PROJE ADI GİNZA LAVİNYA PARK

KONU ve TARİH 2021 YILI EKİM 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 birbiriyle 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	280	8	99	1
DÜKKAN/OFİS	211	199	13	96	4
TOPLAM	499	486	13		

Kiracı Ev	70
Mülk Sahibi Ev	15
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 asılmıştır.
- 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.
- Korona Virüs sebebi ile proje genelinde gerekli tedbirler alınarak dezenfeksiyon çalışmalarına devam edilmektedir.

SMS GÖNDERİM DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	OFİS ISITMA SİSTEMLERİNİN BİLGİSİ				

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ
1	29 EKİM CUMHURİYET BAYRAMI	26.10.2021	31.10.2021

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		

3.TEKNİK & 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.TESİS							
OTOPARK	3						
TOPLAM	53	441	12	214	89	89	106
PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ		ÇALIŞMA SAATLERİ		ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TESİSAT	
BÜTÇELEENEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER		08.00 / 17.00		ELEKTRİK	
3	2			09.00/18.00		MEKANİK	

- A blok acil çıkış kapısının arızalı olduğu tespit edilmiş, kepenkler 21.00 - 06.00 arası kapalı tutulmuştur.
- Karasal yayın arızası için gelen ekip arızalı parçayı değiştirmiştir.
- Kanatçı muhtar baca temizliği için çatı açılmış, işlem gerçekleştirilmiştir.

- Konut ana girişinde ve kapalı garaj girişinde deforme olan plastik delinatörler yenileri alınarak değiştirilmiştir.



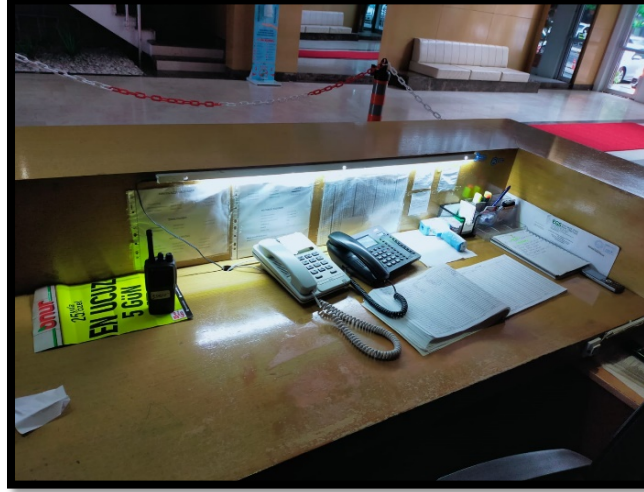
- 1 Kapalı otoparkta sosyal alana dönüştürülen bölümün camlarına site logolu filmle kaplama yaptırılmıştır.



- Kaynak yerinden kopup yere düşen konut park yeri tabelası onarılarak monte edilmiştir.



- Jeneratörlerin haftalık test çalıştırması yapılmış, 3. jeneratör deposu bitmek üzere olduğu görülerek yakıt siparişi verilmiştir.
- Güvenlik personellerinin akşamları görmekte sıkıntı yaşadığı konut danışmanın banko kısmına aydınlatma yapılmıştır.



- Konut ana girişinde yıpranmış olan plastik yolluk yenisi alınarak değiştirilmiştir.



- Toplantı salonu kapısı göbekli kilit sistemi ile değiştirildi
- Ofis blokları ısıtma sistemi kazanları test için çalıştırılmış, herhangi bir sorun görüşmemiştir.
- Dairelerde meydana gelen teknik aksaklıklara müdahale edilmektedir.
- Jeneratörlerin haftada bir gün olan periyodik testi bitmiş ve jeneratörler otomatiğe alınmıştır.
- Konutların su paylaşımları blok girişlerine asılmıştır.

- E-Blokta arızaya geçen ısıtma kazanları için yetkili servisi çağırılmış, arızaya sebep olan arızalı parçanın değişimi yapılarak sorun giderilmiştir.



- D ile E blok arasındaki kırılan bahçe ağızlığı yenisi ile değiştirilerek aktif edilmiştir.



- Otopark yaya giriş kilidi değiştirilmiştir.



- Konut ana girişindeki aydınlatmaların ledleri değiştirilmiş, B lobi danışma arkası yanmayan ledler değiştirilmiş, A lobi danışma masası üstündeki yanmayan avizelerin lambaları değiştirilerek aktif edilmiştir.



- 1 Kapalı otoparkta yönetim tarafından yapılan sosyal alan girişindeki tabanlar epoksi boya ile boyanmıştır.



- 2 Kapalı otoparkta kırılmış olan 1 adet trafik hız tümseği yenisi ile değiştirilmiştir.



- Kapalı garaj girişindeki dış bükey trafik ayna direği onarılmıştır.



- Kapalı garaj girişinde bulunan yol ayırım zincirleri yenileri alınarak değiştirilmiştir.



- 2 depo girişine sensörlü glop takılmıştır.



- Konut bloklarının girişindeki hollere yeşil çim halı kaplanarak dekoratif taşlarla süslenmiştir.



- Yönetim tarafından oluşturulan sosyal alana 6 adet ofis sandalyesi alımı yapılmıştır.



- Site etrafında bulunan açık otopark bölümlerinde çöken bordür ve kırılan kaldırım taşlarının Beylikdüzü Belediyesi ile irtibata geçilerek gereken onarımları yaptırılmıştır.



- Kapalı otoparkta mevcut hız kesici tümsek panelleri onarılmıştır.



- C -D - E - F blokların kazan daireleri ve ısıtma sistemleri kontrol edilmiştir. Hidrofor odasından şebeke su depo seviyesi kontrol edilmiştir.
- Tüm ortak alanların Ekim ayı periyodik kemirgen ve haşere ilaçlamaları gerçekleştirilmiştir.



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/MEYDANCİ/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEN	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 yapılmıştır.

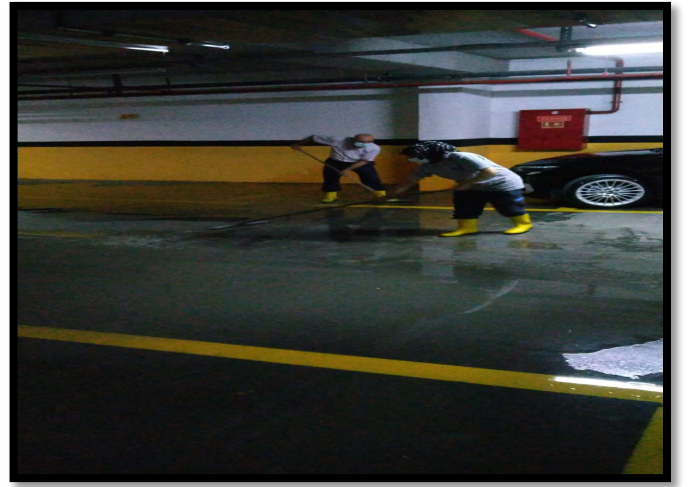


- Yönetim ofis temizliği yapılmıştır.

- Bahçe ve dış çevre mintikası yapılmıştır.



- Havuzların içleri temizlenmiştir.
- Yangın merdivenleri silinmiştir.
- Otoparkların yıkaması yapılmıştır.



- D blok 2. Kattaki taşların bir bölümü toplanmış, havuza atılmıştır.



6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK				PERSONEL SAYISI	
X						BÜTÇELENEN	ÇALIŞAN
						2	2
YEŞİL ALAN M²		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		
	1 YIL	LİTRE	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE
1					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					