

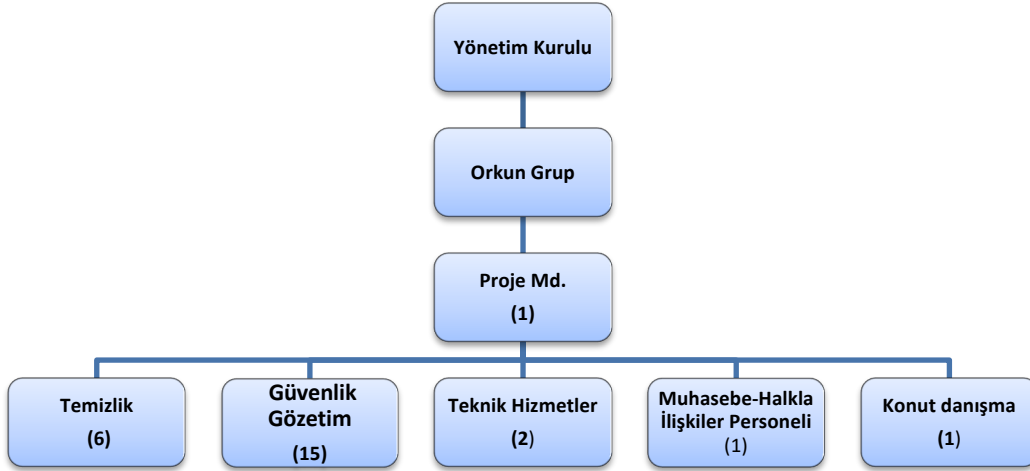
PROJE ADI GİNZA LAVİNYA PARK

KONU ve TARİH 2021 YILI ARALIK 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 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 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	288	280	8	101	3
DÜKKAN/OFİS	211	190	21	96	4
TOPLAM	499	486	13		

Kiracı Ev	79
Mülk Sahibi Ev	17
Kiracı Dükkan	150

2.İDARİ FAALİYETLER

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Aidat, su ve ısınma giderlerini ödemeyen site sakinlerimize elden gerekli ihtarlar gönderilmiş, ihtarnamelelere rağmen ödemeyen site sakinleri hakkında icra takibi başlatılmıştır.
- 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 verilmiştir.
- Sitede balkon demirlerine çarşaf, halı vb. eşyaları asan, halı veya sofra bezi silkeleyen daire sakinlerimize gerekli uyarılar yapılmıştır.
- 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	BEDAŞ KESİNTİSİ	17.122021			
İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ		
1		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	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
OTOPARK	3						
TOPLAM	53	441	12	214	89	89	106

- Dijitürk LNB arızalı olduğu tespit edildi. Yenisi ile değiştirilerek ayarlandı.
- Konut girişinde bulunan büyük avizenin iskele kurularak bakım ve temizliği yapıldı.



- D Blok 295'in su kaçağı arızasına bakıldı çokta kaynaklı olanlar düzeltildi. Pm regülatör den gelen su kaçağı için daire sahibine değişmesi gerektiği bilgisi verilmiştir.



- Dairelerde meydana gelen teknik aksaklıklara müdahale edilmektedir.
- A ve B ofis acil iniş yanmayan sensörlü lambaların arızaları tespit edilerek arızalı olanlara müdahale edilmiştir.



- C- D- E- F blokların kazan daireleri ve ısıtma sistemleri kontrol edildi, hidrofor odasından şebeke su depo seviyesi kontrol edildi. Tüm blokların asansörleri ve yük asansörü aktif, A -B blok ısıtma sistemleri kontrol edildi, A 71'in atan KAR elektrik odasından aktif edildi.
- A blok soyun odası yanmayan aydınlatma arızası giderildi.
- Konut giriş döner kapı arızası giderildi ve aktif edildi.
- BEDAŞ kurumu tarafından tüm bağımsız bölümlerin elektrik sayaçlarını değiştirme çalışması gerçekleştirildi.



- Kapalı garaj girişindeki eski panjur latalarının üzerine kompozit kaplanarak görselliği düzeltilmiştir.



- Peyzajda bulunan kısa aydınlatma aplikleri kontrol edildi kırık olanlar değiştirildi.



- Plaka tanıma sistemine ait bilgisayar arızası bilgisayar IP adresi değişmesinden kaynaklı arızaya girerek devre dışı kalmıştır. Konu ile ilgili firma yetkilisi ile iletişime geçilerek uzaktan yardımla arıza giderildi.

- Proje genelindeki tüm alüminyum kapıların kasa ve kilit karşılık ayarları yapıldı stop ekipmanları monte edildi.



- Konut danışmadaki arızalı telefon yenisi ile değiştirildi.



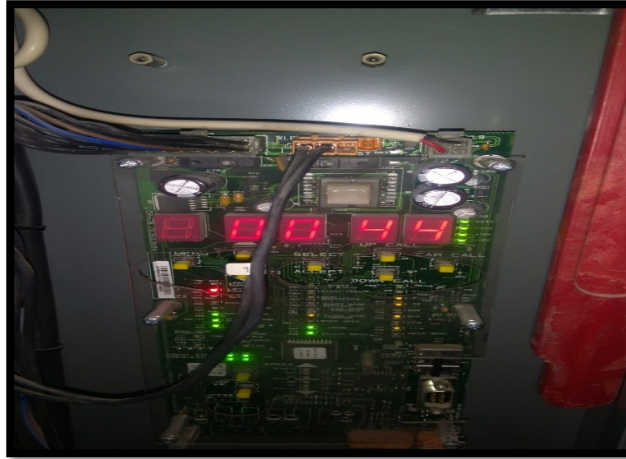
- Bakımdan kalan eski atık yağlar bakım yapan firmaya verildi, kapısı kilitlendi.



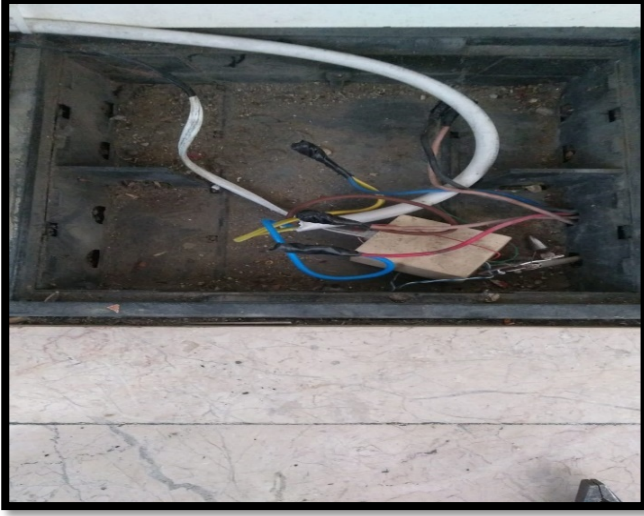
- Arızaya geçen B blok sol asansör aktif edildi.
- Plaka okuma sisteminde arıza meydana geldi. Firmayla uzaktan görüntülü konuşma ile yardım alınarak sorun giderildi.
- Vivense'nin sayaç kabulü için gelen BEDAŞ yetkilileri ile kendi elektrikçisi ile birlikte elektrik odasında kontrol yapıldı.
- Jeneratörlerin haftada bir gün olan periyodik testi bitti ve jeneratörler otomatiğe alındı.
- E blok -3 kapı hidroliğini tutan vidaların çukuk olduğu tespit edildi. Vidalar sabitlendi.
- B blok basınç müşürü değiştirildi. Isıtma ile alakalı arıza giderildi.



- B sol asansör arızaya tekrar geçti. Arıza kodu F0044 olarak çağrı merkezi yetkilisi arandı. Teknik servis istendi.



- B blok giriş bankosunda elektrik kablolarının geçtiği bölümden ateş çıktı. Müdahale edilerek şase yapan kablolar değiştirildi.



- A-B ofis ısıtma sistemi kontrol edildi. Eksilen suyu tamamlandı.

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			

- Ofisler ve konut resepsiyon temizliği yapıldı. Yönetim ofis temizliği yapıldı bahçe mintikası yapıldı konutların sabah çöpleri toplandı.
- Ofislerin ve konutların rutin temizliği yapıldı.



- D blok 2.kat taşlar toplandı halı serildi, taşlar tekrar serildi.



- Havuzların süzgeçleri temizlendi.
- Rampa giriş çıkışları süpürüldü.
- Havuzlara ters ve ön yıkama yapıldı eksi üç otoparka akan su vakumla çekildi.
- D blok eksi üç otoparka akan yağmur suyu vakumla çekildi.
- Ofislerin ve konutların akşam çöpleri toplandı.

6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI		
X					BÜTÇELENEN	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		
1	1 YIL	LİTRE	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE
					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 YABANI 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					