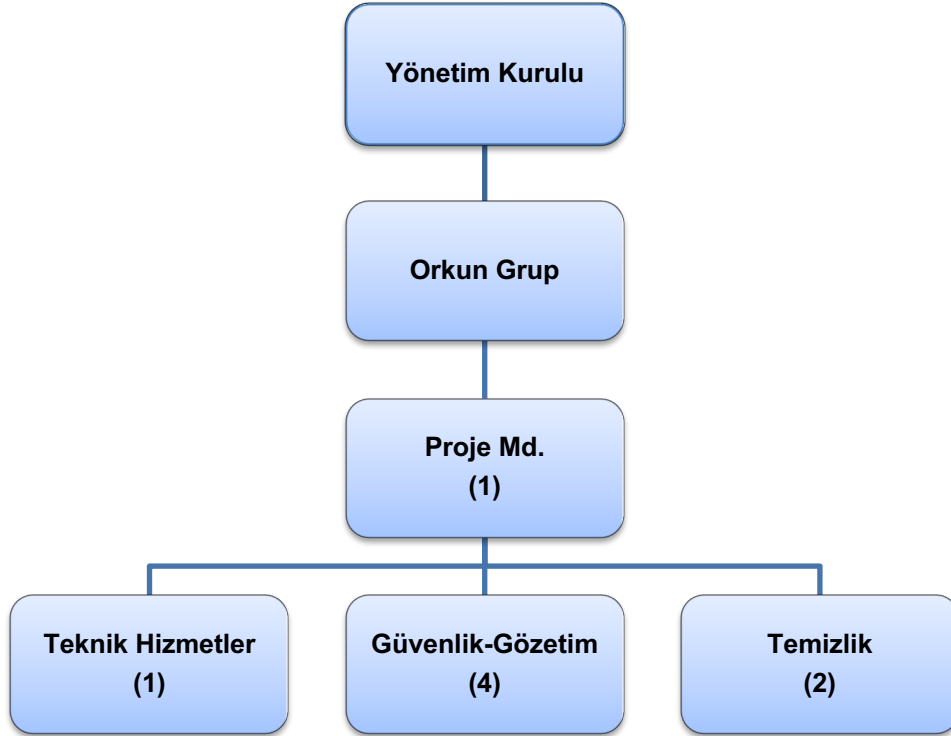


PROJE ADI LAVİNYA MARMARA**KONU ve TARİH** 2021 YILI YILLIK FAALİYET RAPORU**1. PROJE TANITIMI, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI**

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

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ
1	4 ŞUBAT KANSER GÜNÜ	04.02.2021	09.02.2021
2	9 ŞUBAT SİGARA BIRAKMA GÜNÜ	09.02.2021	14.02.2021
3	14 ŞUBAT SEVGİLİLER GÜNÜ	14.02.2021	16.02.2021
4	28 ŞUBAT SİVİL SAVUNMA GÜNÜ	28.02.2021	02.03.2021
5	KOMŞULAR ARASINDA RAHATSIZLIK	15.02.2021	

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 yapılmıştır.
- 2021 Şubat ayı bedaş faturaları 13.180,15 TL, İGDAŞ faturası 50.526,00 TL ve İSKİ su faturası 10.853,48 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 sofraya 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 yapılmıştır



- Sokak hayvanlarının suluk ve yem istasyonları kontrol edilmektedir.



- Belediye ile görüşülüp giysi ve diğer atık kumbarası tedarik edilmiştir.



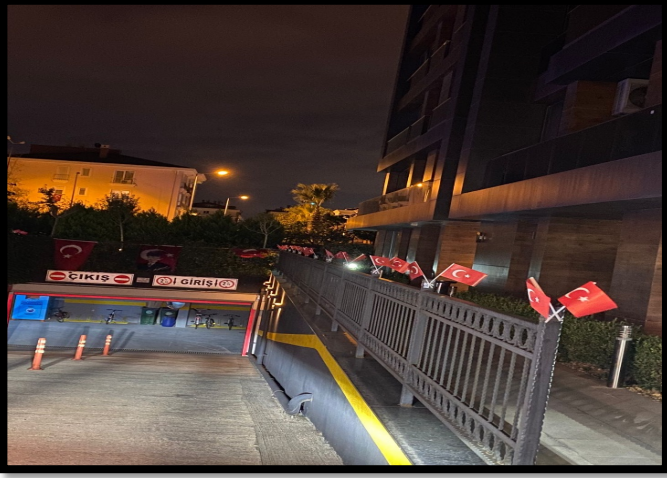
- Tüm bağımsız bölümlerin enerji faturaları (bedaş) posta kutularına düzenli olarak dağıtılmaktadır.
- Tüm bağımsız bölümlerin ısınma ve su faturaları daire kapılarına dağıtılmaktadır.
- Sitemiz duyuru panolarına ay içerisinde önemli günler ve duyuru yazıları asılmaktadır.
- Emse firmasıyla yapılan sözleşme gereği periyodik hidrofor, kazan ve pompa bakımları gerçekleştirilmiştir. (sözleşme yenilenecek)
- 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.



- 29 Ekim Cumhuriyet Bayramı kutlamaları için site geneline Türk bayrakları asılmıştır.

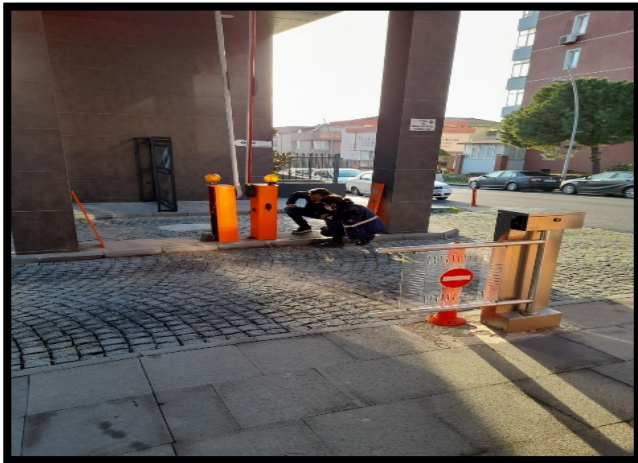


- Sokak hayvanları için site girişlerine suluklar yerleştirilmiş, 2 adet Yem istasyonu siparişi verilmiştir.



2.) TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

- Otoparka girişlerde plaka okuma sistemi takılarak güvenlik tedbirleri alınmıştır.



- B Blok merdivenler boyanıp bakım yapılmıştır.



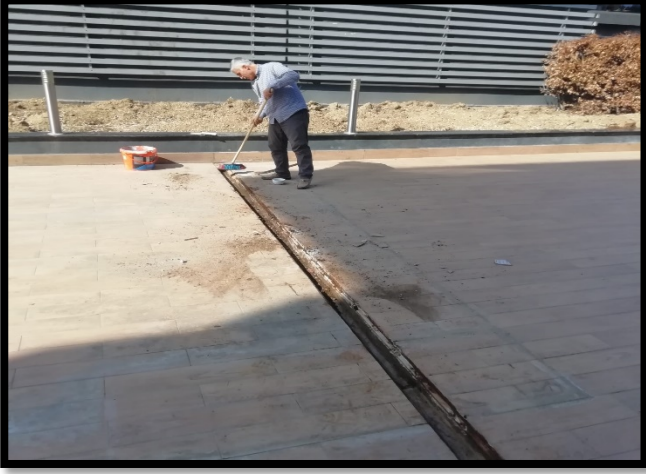
- Site peyzaj alanına bakan depo ve yangın kapıları boyanmış. Peyzaja güzel görüntü sağlanmıştır.



- Kırılan otopark aynasının yerine büyük boy ayna alınmış, otopark girişine monte edilmiştir.



- C blok teras mazgalları boyanmıştır.



- Isı kazanlarımızın bakımları yapılmıştır.



- Spor salonuna kum torbası asılmıştır.



- D blok ve A blok rögar temizliği yapılmış, çekvalf yerleştirilmiştir. Dairedeki gider kokuları giderilmiştir.



- Site ortak alanda bulunan banklar boyanmış, daha temiz ve yeni bir görünüm kazanmıştır.



- Kışın su basmalarını önlemek amacıyla sitemizin A-B-C-D Bloklarının çatı olukları temizlenmiştir.



- B Blok çatı akma problemi giderilmesi üzerine tadilat yaptırılmış, sorun giderilmiştir.



- Sitemizin genel görüntüsü için tekerden boya işlemi yapılarak içine çiçek dikimi gerçekleştirilecektir.



- Site sakinleri tarafından kırılan acil çıkış lambaları yenisi ile değiştirilerek sorun giderilmiştir.



- Dükkan önlerindeki kırılan taşların yerine yenileri yerleştirilmiştir.



- Belediye ile görüşülüp giysi ve diğer atık kumbarası tedarik edilmiştir.



- Asansörde kırılan aynaların değişimi sigorta şirketi tarafından yapılmıştır. 6 adet asansör aynası değiştirilmiştir.



- Arızalanan havuz eşanjörü Başarı Kimya'ya onarımı bakımı yaptırılmış, devreye verilmiştir.



- Bayan buhar odasının arızalanan rölesi değiştirilmiş, devreye verilmiştir.



- Sosyal tesis boyler sıcak su hattındaki patlaklar onarılmıştır, devreye verilmiştir.



- A Blok çatı katında oluşan hasar nedeniyle akma ve çürüme tadilat edilip problemi giderilmiştir.



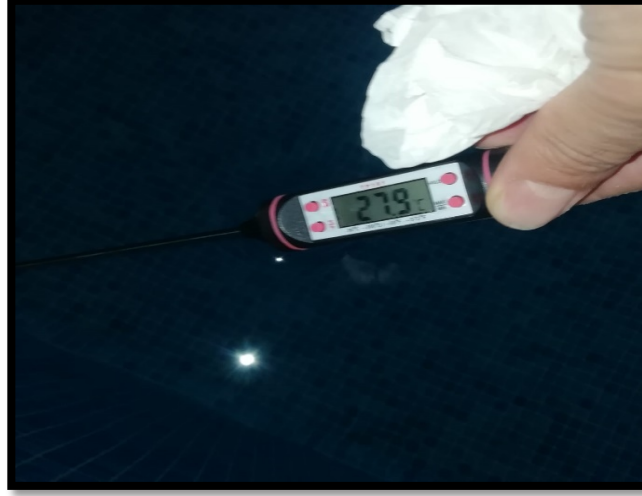
- Sitemizin Türk Telekom internet altyapısı tamamlanmıştır.



- Hydrokim firması tarafından aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yaptırılmaktadır.



- Havuz ısı derecesi ölçülüp panoya yazılmaktadır.



- Çevre aydınlatma, blok içi aydınlatmalar ve kameralar düzenli olarak günlük kontrol edilmektedir.
- Hidrokim 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. Blok iç ve dış aydınlatma arızaları tamir edilmiş ve yerlerine yerleştirilmiştir.
- Elektrik ve mekanik odaların kontrolleri düzenli olarak günlük yapılmaktadır.
- 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 gerçekleştirilmektedir.
- Blok giriş kapılarının ayar ve yağlanması gerçekleştirilmektedir.
- Çevre ve blok aydınlatma sistemlerinin zaman ayarları haftalık olarak gerçekleştirilmektedir.
- Bağımsız bölümlerin ısıtmaları talep üzerine kapatılmaya ve kısılmaya başlanmış, arızalı olanların arızası giderilmiş ve giderilmeye devam edilmektedir.
- Bayanların WC tuvaletindeki taharet musluğundaki arıza giderilmiştir.
- Dairelerde meydana gelen teknik aksaklıklara müdahale edilmektedir.
- Devriye noktaları magnetler değiştirilmiş, sistem güncellenmiştir.
- Fitness spor aletleri kontrol edilmiş, gevşeyen vidalar sıkılaştırılmıştır.

- C blok sol asansörün arızaya geçmesi sebebiyle Schindler çağırılmış, arıza giderilmiştir.
- Ortak alan yolları temizlik personelleriyle birlikte tuzlanmış ve kardan temizlenmiştir.



	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				AKSA	İKİ AYDA BİR	YAPILMADI	
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;
 - a. Hizmet esnasında davranış şekilleri,
 - b. Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
 - c. Telefon ile konuşma kuralları,
 - d. Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
 - e. Kılık, kıyafet, teçhizat,

- f. 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.
BÜTÇELEENEN	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.



- Blok girişlerindeki kapılar, aynalar ve posta kutuları temizlenmektedir.



- Sosyal tesis ve lavabolar temizlenmektedir.



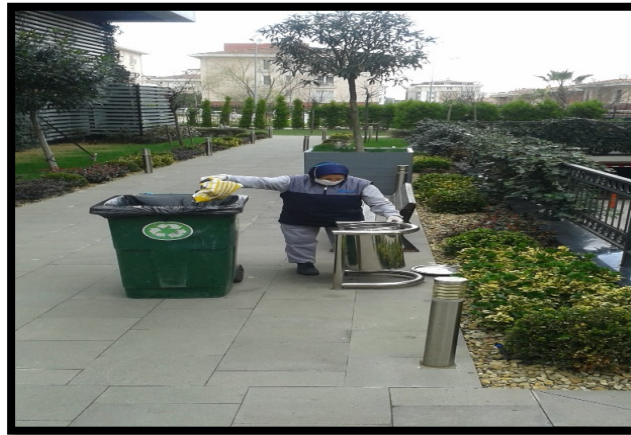
- Peyzaj alanı temizlenmektedir.
- Otopark temizlenmektedir.
- Merdiven korkulukları temizlenmektedir



- 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, şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları ve kaldırılması sağlanmaktadır.
- Yangın dolapları temizlenmektedir.



- Çöp konteynerlerinin iç ve dış kısımları çamaşır suyu kullanılarak dezenfekte edilmiştir.



- Yangın merdivenleri ve koridorları temizlenmektedir. Yangın merdivenleri ve ara koridorlarda çıkmayan lekeler özel solüsyon ile çıkarılmıştır, tüm bloklara uygulanmıştır.



- Blok sığınak mazgalları temizlenmektedir.
- Havuz dezenfekte ve temizliği yapılmaktadır.
- Dükkan önleri temizlenmektedir.
- Otopark acil çıkışları temizlenmektedir.
- Otopark giriş bariyeri temizlenmektedir.
- Otopark giriş ızgaraları temizlenmektedir.
- Elektrik sayaç odaları temizlenmektedir.

6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK			PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI	
X						BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN
YEŞİL ALAN M ²		AĞAÇ SAYISI				MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI	
2900 m ²		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 alarak peyzaj alanlarının bakımı yapılmaktadır.



- Peyzaj geneli çimler biçilmekte ve kuruyan, uzayan dalların kesim işlemi yapılmaktadır.



- Mevsimsel budama işlemi yapılmaktadır.



- Peyzajda sulama yapılarak yeni serilen çimlerin yeşermesi sağlanmıştır.



- Havuz kenarında bulunan saksılara çiçek ekilmiştir.



- Böcek olan bitkiler ilaçlanmaktadır.



- Sitemizin güvenlik girişinde bulunan zeytin ağacımızın dip peyzajına desenli parke taşları konularak kötü görüntü ortadan kaldırılmıştır.



- Sitemizin girişine güzel görüntü vermesi için peyzaj çalışması yapılmıştır.

