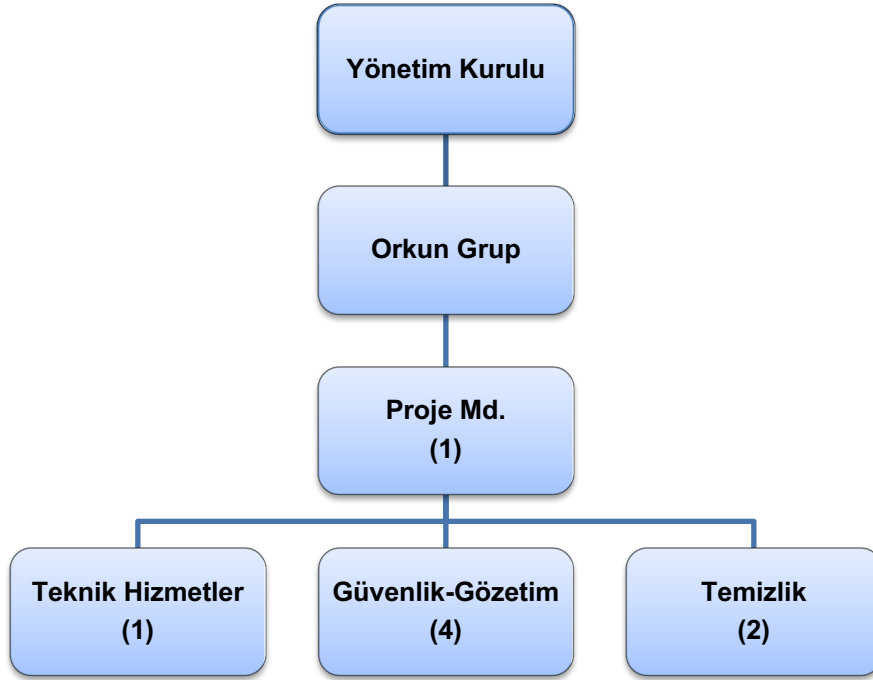


**PROJE ADI** LAVİNYA MARMARA**KONU ve TARİH** 2022 YILI OCAK AYI FAALİYET RAPORU**1. PROJE TANITIMI, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI**

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	110	5	96	4
DÜKKAN	17	16	1	94	6
TOPLAM	132	126	6	95	5

Kiracı Ev	56
Mülk Sahibi Ev	54
Kiracı Dükkan	16

### 2.İDARİ FAALİYETLER

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.
- 2022 OCAK ayında gelen BEDAŞ faturaları 28.667,48 TL İGDAŞ faturası 110.797,00 TL ve İSKİ su faturası 17.681,00 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 bakımı ve temizliği için firma çalışmaları devam etmektedir.

- Aylık peyzaj, blok, dükkân önleri ve otoparkların pest kontrol işlemleri yapılmaktadır.



- 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.
- 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

- Havuz bakım ve detaylı temizliği her pazartesi günü yapılmıştır.



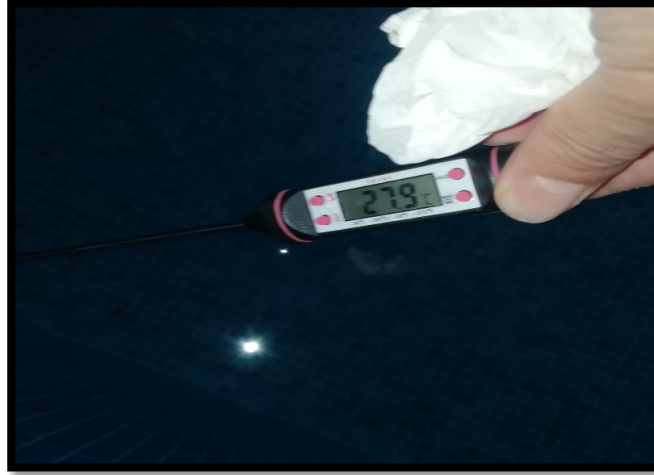
- Otoparkın yanmayan lambalarının yerine yenisi takılmıştır.



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



- 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.
- Elektrik ve mekanik odaların kontrolleri düzenli olarak günlük yapılmaktadır.
- Asansör kuyuları rutin olarak kontrol edilmektedir.
- Blok katlarındaki arızalı sensörler değiştirilmektedir.
- Site girişinde bulunan arızalı aydınlatmalar değiştirilmektedir.
- Spor salonunda bulunan cihazların haftalık ve aylık bakımları yapılmaktadır.
- Haftalık jeneratör testleri ve bakımları gerçekleştirilmektedir.
- Blok giriş kapılarının ayar ve yağlanması gerçekleştirilmiştir.
- Havuz bakımlarımız aylık olarak yapılmaktadır.
- Dairelerdeki acil durum arızalarına bakılıp sorunlar giderilmiştir.
- Peyzajdaki bitkiler kış nedeniyle sulanmamakta, mevcut yağışlar yeterli olmaktadır.
- Sokak hayvanlarının suluk ve yem istasyonları kontrol edilmektedir.
- Havuz ısı derecesi ölçülüp panoya yazılmaktadır.



	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							
S	X	X	X	1	1KG/ 2	2	X
OTOPA							
RK	X	X	X	47	1KG/10	10	4
TOPLAM			8	198	42	36	143
PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ			ÇALIŞMA SAATLERİ		
BÜTÇELENEEN	1	ORTAK MAHALLER			08:00 – 17:00		
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	ALTI 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 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;
  - 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.
BÜTÇELEENEN	ÇALIŞAN SAY. 2	ORTAK MAHALLER	08:00 -17:00	

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;

- Peyzaj alanı, otopark alanı, yangın dolapları, güvenlik noktası, temizlenmektedir.
- Yangın merdivenleri ve koridorları temizlenmektedir.





- Tüm blok korkulukları ve katlar temizlenmektedir.



- Blok girişlerindeki kapılar, aynalar ve posta kutuları temizlenmekte, çöpler toplanmaktadır.



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



- Sosyal tesis ve lavabolar temizlenmektedir.



- Blok giriş bölgesi, asansör ve kapıları temizlenmektedir.



- Karla mücadele kapsamında yollar temizlenmiştir.



- Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları ve kaldırılması sağlanmaktadır.
- Blok sığınak mazgallarının temizliği yapılmaktadır.
- Havuz dezenfekte ve temizliği yapılmaktadır.
- Elektrik sayaç odaları temizlenmektedir.
- Dükkan önü muntika temizliği her sabah yapılmakta, çöpler toplanmaktadır.
- Sosyal tesis camların temizliği yapılmaktadır.



- Otopark pis su akan yerin temizliği yapılmıştır.



## 6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK			PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI	
X						BÜTÇELEENEN	ÇALIŞAN
YEŞİL ALAN M <sup>2</sup>		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	KIŞ MEVSİMİ	
AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ					X	KIŞ MEVSİMİ	
YEŞİL ALANLARIN YABANİ OTLARDAN TEMİZLENMESİ					X	KIŞ MEVSİMİ	
AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI					X	KIŞ MEVSİMİ	
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI					X	KIŞ MEVSİMİ	
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI					X	KIŞ MEVSİMİ	
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI					X	KIŞ MEVSİMİ	
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI					X	KIŞ MEVSİMİ	