

LAVİNYA®
Marmara

LAVİNYA MARMARA

FAALİYET RAPORU

KASIM-2022

ORIKUN
ŞİRKETLER GRUBU

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

İÇİNDEKİLER

1. PROJE TANITIMI
2. SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI
3. İDARİ FAALİYETLER
4. TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER
5. GÜVENLİK FAALİYETLERİ
6. TEMİZLİK FAALİYETLERİ
7. BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

PROJE TANITIMI

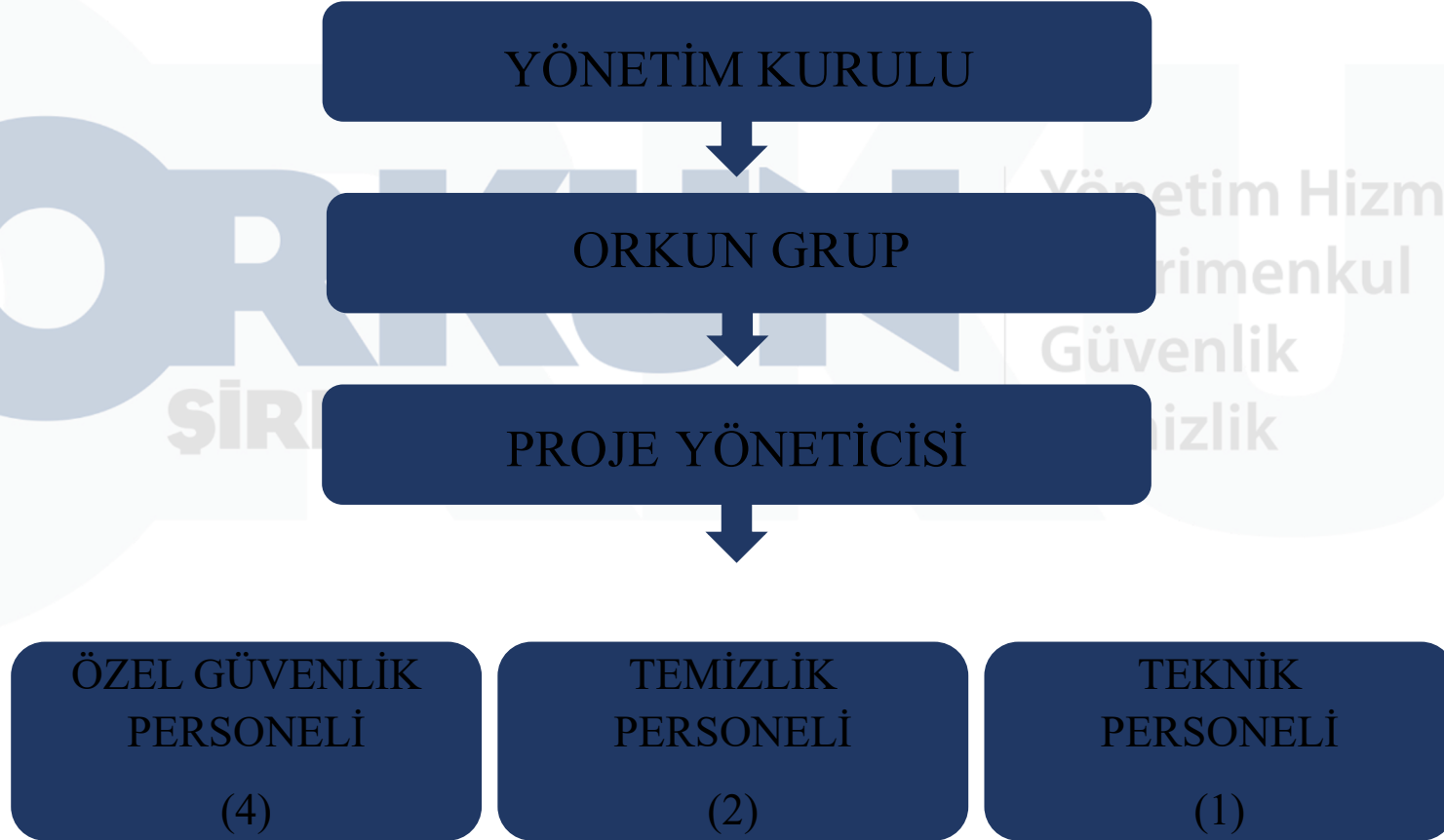
Lavinya Marmara; İstanbul ili, B.Çekmece ilçesi, Sinanoba Mahallesi'nde bulunan 132 bağımsız bölüme sahip site projesidir. 132 bağımsız bölümünün 115'i konut, 17'si ise dükkândan oluşmaktadır.

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul

	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	115	110	5	96	4
DÜKKAN	17	15	2	88	12
TOPLAM	132	126	7	95	5

KİRACI (KONUT)	56
MÜLK SAHİBİ (KONUT)	54
KİRACI (DÜKKAN)	15

SİTE YÖNETİMİ ORGANİZASYON ŞEMASI



İDARİ FAALİYETLER

SMS/MAİL GÖNDERİM DURUMU

NO	KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	KATLARA BIRAKILAN EŞYA,MOBİLYA VE AYAKKABILAR HAKKINDA	07.11.2022	20.11.2022
2	10 KASIM	09.11.2022	11.11.2022
3	HAVUZUN AÇILMASI İLE İLGİLİ YAPILAN ANKET SONUÇLARI	20.11.2022	
4	AİDAT VE FATURALARIN SON ÖDEME TARİHİNİ HATIRLATMA YAZISI	10.11.2022	01.12.2022
5	İSKİ VE İĞDAŞ KASIM AYI FATURALARI	15.11.2022	30.11.2022
6			
7			
8			

YÖNETİM FAALİYETLERİ			
NO	KONUSU	YAPILDI	YAPILMADI
1	AYLIK FAALİYET RAPORUNUN WEB SİTESİNE YÜKLENMESİ	✓	
2	TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ	✓	
3	TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜME ULAŞTIRILMASI	✓	
4	DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVLENMESİ	✓	
5	ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	✓	
6			

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Blok asansörlerinin genel bakımları yapılmıştır.
- Aidat bildirimleri ile ilgili gerekli tebliğler yapılmıştır.
- Aidat ödemelerini zamanında yapmayanlara telefon açılmıştır.
- 2022 Kasım ayı bedaş faturaları 37.707 TL, İGDAŞ faturası 53.229,00 TL ve İSKİ su faturası 30.305.00 TL tahakkuk etmiştir.

TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- Çevre aydınlatma, blok içi aydınlatmalar ve kameraların kontrolleri düzenli olarak günlük yapılmaktadır.
- Hydrokim firması tarafından aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yapılmış, Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, ısıtma sistemleri odalarında bulunan kazanlar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmiş, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmıştır.
- Detaylı havuz temizliği ve bakımı yapılmaktadır.
- Tüm yangın tüplerinin ve yangın dolaplarının aylık periyodik kontrolleri yapılmıştır. Blok iç ve dış aydınlatma arızaları tamir edilmiş ve yerlerine yerleştirilmiştir.



Blok içi arızalı aydınlatma ve sensörler değiştirilmiştir.

- Sitemizde asansörler, blok girişleri, posta kutuları, yangın merdivenleri sırasıyla temizlenmektedir.
- Her pazartesi havuz, sauna, spor salonu, duşların temizliği ve bakımları yapılmıştır.
- Asansörler, blok girişleri, posta kutuları, yangın merdivenleri sırasıyla temizlenmektedir.
- Çatı kenarında bulunan oluklar temizlenmiş, eksik pislik tutucular takılmış, kırık kiremitler değiştirilmiştir. A, B,C ,D Bloklar ayrı ayrı kontrol edilmiştir
- Oba restaurantın site içersine yaydığı kokudan dolayı duman çekiş fanı çatıya monte edilmiştir.
- Oba restaurant Fanı çatıya monte ederken yönlendirme ve yardım edilmiştir.



Gayrimenkul

TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

	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.TESİS	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		
BÜTÇELENEK		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				AKSA	ÜÇ AYDA BİR	YAPILDI	
HAVUZ				HDROKİM	İKİ HAFTADA BİR	YAPILDI	

TEMİZLİK FAALİYETLERİ

ALAN	CİNS	İŞLEM	GÜNLÜK	AYLIK	HAFTALIK
DIŞ ALAN SERT ZEMİN	TAŞ	SÜPÜRME			
DIŞ ALAN EKİLİ ALAN	BİTKİ	ÇÖP TOPLAMA			
DIŞ ALAN ÇÖP KOVALARI	METAL	BOŞALTILMASI			
DIŞ ALAN ÇÖP KOVALARI	METAL	YIKAMA			
DIŞ ALAN ÇÖP KONTEYNER	PLASTİK	YIKAMA			
DIŞ ALAN AYDINLATMALARI	LAMBALAR	NEMLİ SİLME			
DIŞ ALAN YÜRÜME YOLLARI	TAŞ	YIKAMA			
DIŞ ALAN OTURMA BANKLARI	AHŞAP	NEMLİ SİLME			
TEKNİK HACİMLER		NEMLİ SİLME ZEMİN			
SOSYAL TESİS	SERAMİK, AHŞAP METAL	NEMLİ SİLME, ISLAK PASPASLAMA, YIKAMA			
DIŞ ALAN YOL KENARLARI	IZGARALAR	YIKAMA			
DIŞ ALAN YOL KENARLARI	KAMERALAR	NEMLİ SİLME			
KAT HOLLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
YANGIN MERDİVENLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
SERVİS MERDİVENLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
ÇÖP TOPLAMA					
ASANSÖRLER	KABİN TEMİZLİĞİ	NEMLİ SİLME, ZEMİN TEMİZ			
ORTAK ALAN CAM YÜZEYLER	CAM	NEMLİ SİLME			

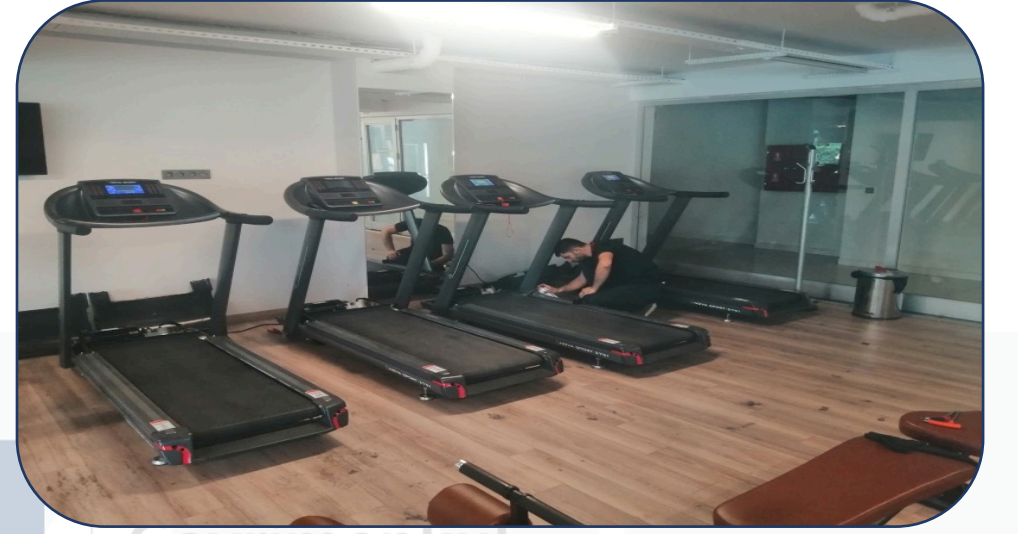
- Haftalık olarak sitemiz peyzaj alanının bakım ve temizliği gerçekleştirilmiştir.
- Aylık peyzaj, blok ve otoparkların pest kontrol işlemleri yapılmıştır.
- Haftalık periyodik havuz bakımı gerçekleştirilmiştir.
- Tüm bağımsız bölümlerin enerji faturaları (bedaş) posta kutularına düzenli olarak dağıtılmıştır.
- Tüm bağımsız bölümlerin ısınma ve su faturaları daire kapılarına dağıtılmıştır.
- Sitemiz duyuru panolarına ay içerinde önemli günler ve duyuru yazıları asılmıştır.
- D blok asansör önünde yanlış kimyasal kullanımından dolayı oluşan lekeler için çalışma yapılıp mermerler lekelerden arındırılmıştır.



Peyzaj bakımı haftalık olarak yapılmaktadır.



- Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları bilgisi verilmiştir.
- Yangın dolaplarının temizliği düzenli olarak yapılmaktadır.
- Blok sığınak mazgallarının temizliği yapılmıştır.
- Dükkan önlerinin temizlenmesi yapılmıştır Otopark acil çıkışlarının temizlenmesi sağlanmıştır.
- Otopark giriş bariyeri temizlenmiştir.
- Otopark giriş ızgaraları temizlenmiştir
- Elektrik sayaç odaları temizlenmiştir.
- Otopark alanında bulunan arızalı geri dönüşüm kutusu yenileri ile değiştirilmiştir.

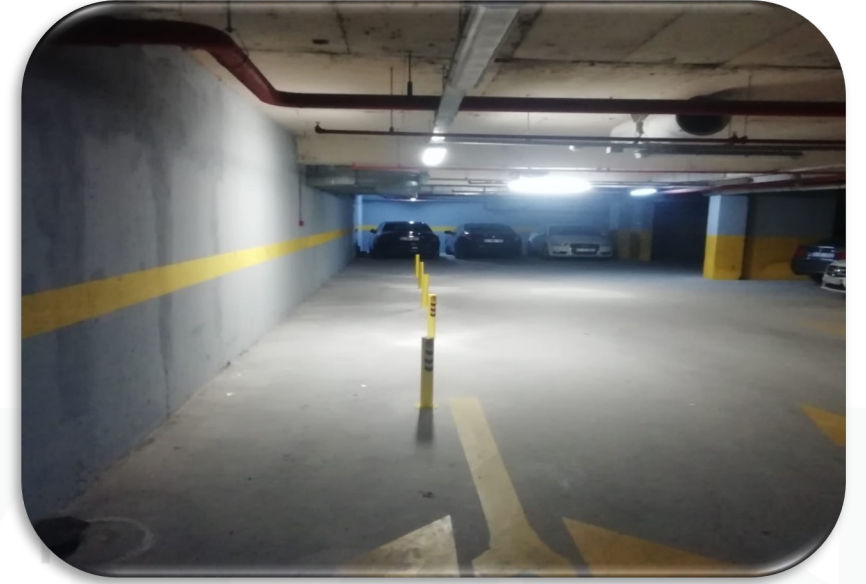


Spor aletlerine temizliği yapılmıştır..

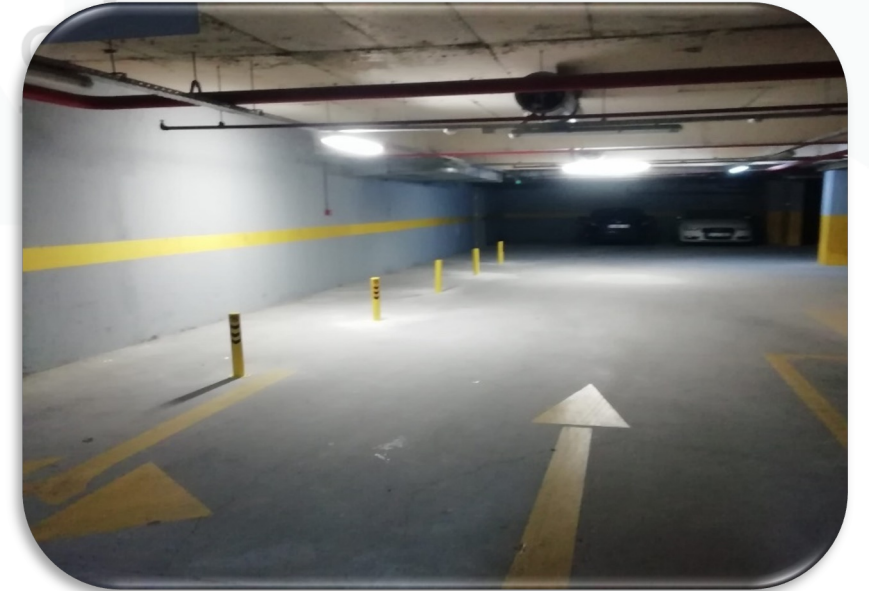


Otopark temizliği

- Bağımsız bölümlerin ısıtmaları talep üzerine açılmaya ve yükseltilmeye başlanmış, arızalı olanların arızası giderilmiş ve giderilmeye devam edilmektedir.
- Çatı kenarında bulunan oluklar temizlendi, eksik pislik tutucular takıldı, kırık kiremitler değiştirildi. A, B,C ,D Bloklar ayrı ayrı kontrol edilmiştir.
- Otopark girişi duvar dibine park etmelerden dolayı oluşan aksaklıkları engellemek için 4 adet duba emir duba monte edilmiştir.
- Elektrik ve mekanik odaların kontrolleri düzenli olarak günlük kontrol edilmiştir.
- Asansör kuyuları rutin olarak kontrol edilmiştir.
- Site girişinde bulunan arızalı aydınlatmalar değiştirilmiştir.
- Çevre ve blok aydınlatma sistemlerinin zaman ayarları mevsime göre ayarlanmıştır..



4 adet demir duba monte edilmiştir.



Arızalı aydınlatmalar değiştirilmiştir.

GÜVENLİK FAALİYETLERİ

CİHAZ ADI	DURUMU		KONTROL TARİHİ	FAALİYET DURUMU	
	VAR	YOK		AKTİF	PASİF
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	

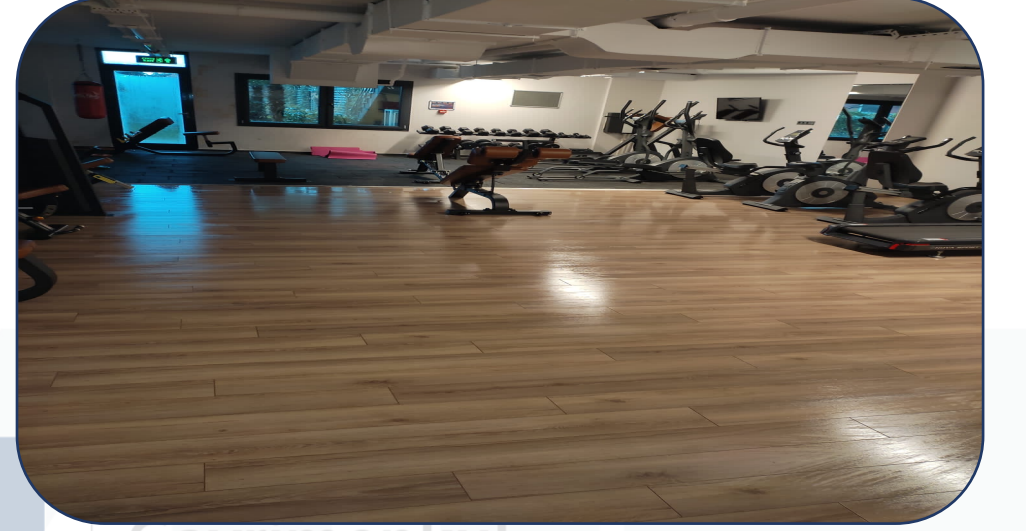
- Güvenlik hizmetleri Orkun Şirketler Grubu tarafından 4 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz bir kişi, gece iki kişi olacak şekilde sağlanmaktadır.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaktadır.
- Sitede güvenlik kameraları ile 7/24 olarak izleme yapmak 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.

- 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.

ORKUN
ŞİRKETLER GRUBU

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

- Peyzaj alanı, otopark alanı, yangın dolapları, güvenlik noktası, temizlenmektedir.
- Tüm blok korkulukları ve katlar temizlenmektedir.
- Blok girişlerindeki kapılar, aynalar ve posta kutuları temizlenmekte, çöpler toplanmaktadır.



Spor Salonu düzenli olarak temizlenmektedir.



Site çevresi düzenli temizlenmektedir.

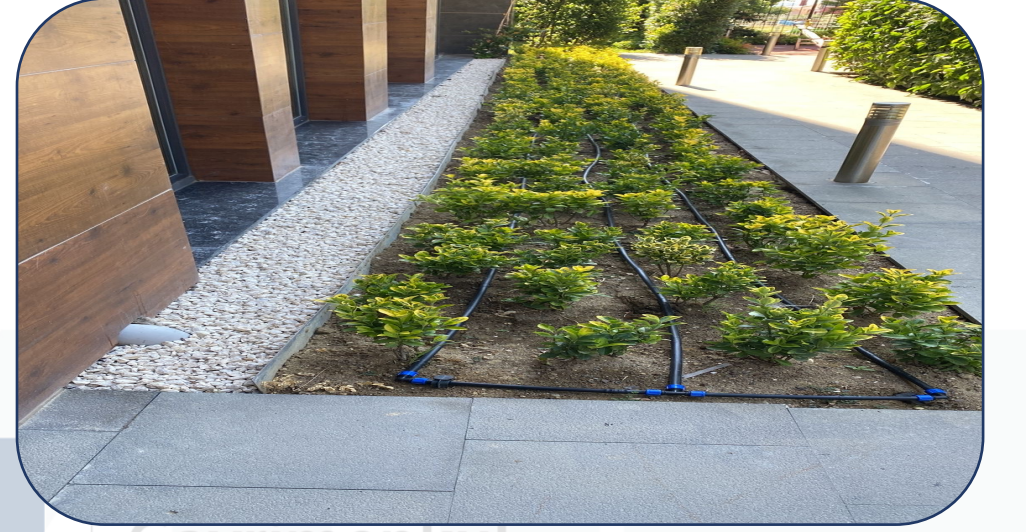
BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK		PERSONEL SAYISI	
X				BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN
YEŞİL ALAN M ²	AĞAÇ SAYISI		MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI		
780	VAR OLAN	YENİ DİKİLEN	VAR OLAN	YENİ DİKİLEN	
	133	133			
TOPLAM	133				

HİZMET KONUSU	YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI	✓	✓	
AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ	✓		
YEŞİL ALANLARIN YABANİ OTLARDAN TEMİZLENMESİ	✓		
AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI	✓		
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI			✓
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI			✓

SULAMA TEMİNİ			SULAMA TÜRÜ			OTOMATİK SULAMA TÜRÜ	
ŞEBEKE	TANKER	SONDAJ	ELLE	OTOMATİK	DAMLA SULAMA	OTOM.-YR. OTOM. FİSKİYE	
X			X	X	X		
AYLIK SU TÜKETİMİ			SULAMA KONTROLÜ				
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ		
				X	Kış dönemi olduğu için bahçe sulamalar kapatılmıştır.		

- İhtiyaç duyulan bitkiler budanmıştır.
- Bahçe sulama sistemi kontrol edilmiş, fışkiyeler kapatılmıştır.
- Haftada bir kez periyodik olarak dışarıdan hizmet alarak peyzaj alanlarının bakımı yaptırılmıştır.
- Budama zamanı gelmiş bitkiler budanmaktadır.



- **Haftada bir kez periyodik olarak dışarıdan hizmet alarak peyzaj alanlarının bakımı yaptırılmıştır.**



Gayrimenkul
Güvenlik



Budaması gelmiş bitkiler budanmıştır.