

LAVİNYA®
Marmara

LAVİNYA MARMARA

FAALİYET RAPORU

ARALIK-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

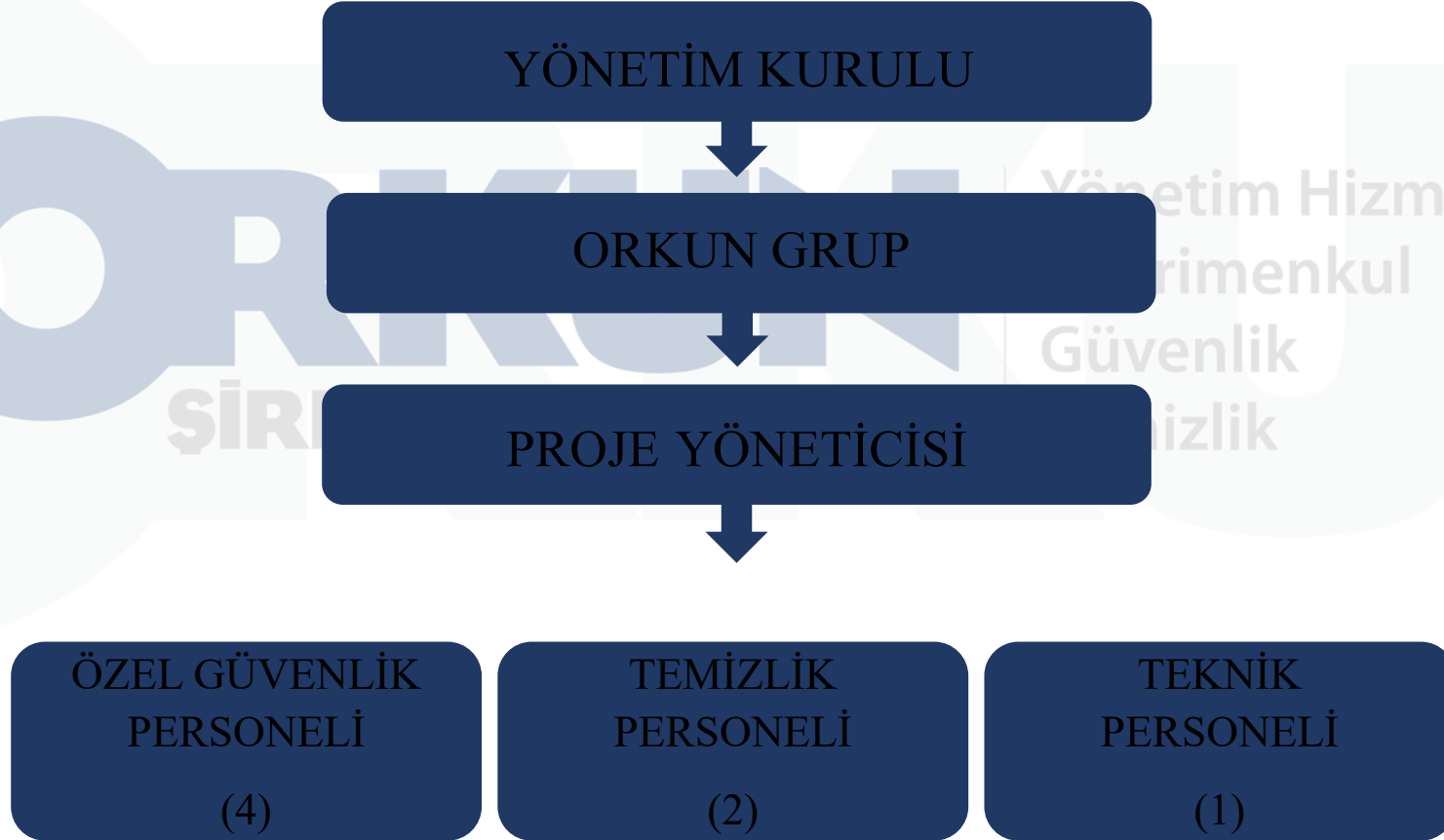
Lavinya Marmara; İstanbul ili, B.Çekmece ilçesi, Sinanoba Mahallesi'nde bulunan 132 bağımsız bölüme sahip site projesidir. 132 bağımsız bölümünün 115'i konut, 17'si ise dükkândan oluşmaktadır.

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	AİDAT BİLGİLENDİRMESİ	10/10/2022		
2	GENEL KURUL DAVETİYE	30/12/2022		
3				
4				
5				
6				
7				
8				

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	GENEL KURUL DAVETİYESİ	25 ARALIK 2022	
2	HAVUZ ANKET SONUÇLARI		
3	YILBAŞI KUTLAMA YAZISI	30 ARALIK 2022	
4			
5			
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	2022 DOSYALAMALARIN TAMAMININDÜZENLENİP KALDIRILMASI	✓	

- Binamıza yeni taşınacak daire sakinlerimizden, taşınma öncesinde gerekli olan bilgi ve belgeler dahilinde kayıt formları tanzim edilmektedir. Kiracı/Malik dosyaları oluşturulduktan sonra taşınma işlemleri gerçekleştirilmektedir.
- Dönemsel daire sakini bilgilendirme duyuruları hazırlanmakta ve duyuru panolarına asılmaktadır
- Ayın 10'u itibarıyla ödemeler mail olarak apsiyon üzerinden gönderilmiştir.
- Ödemesini geciktiren kat malikleri aranarak ödeme hatırlatma yapılmıştır.
- Kat malikleri ile görüşülüp şikayet ve istekleri dinlenmiştir.

- 2022 Ağustos ayında gelen BEDAŞ faturaları 24.363,00TL, İGDAŞ faturası 94.746,00, TL ve İSKİ su faturası 26.419,00 TL tahakkuk etmiştir.
- 2022 sonu olduğu için cari hesap bakiyeleri mutabakatı yapılmıştır.
- 2023 işletme defteri notere götürülüp onaylatılmıştır.
- 2023 genel kurul davetiyeleri hazırlanıp site de oturmayan kat maliklerine posta yoluyla gönderilmiş, site de oturan maliklerine imza karşılığında teslim edilmiştir.
- Tüm bağımsız bölümlerin ısınma ve su faturaları daire kapılarına dağıtılmaktadır.



Tuz alımı yapılmıştır.



➤ Mazot alımı yapılmıştır.

- Hava durumu uyarıları dikkate alınarak sitemize kar ve donma gibi hava muhalefeti durumunda sorun yaşamamak adına tuz alımı yapılmıştır.
- Olası bir elektrik kesintisinde sorun yaşamamak adına jeneratöre mazot alımı yapılmıştır.
- Islak havalar da kayma ,düşme olmaması adına ve kış koşullarına uygun olması için blok girişlerine kıvrıcık halı serilmiştir.
- Sitemiz duyuru panolarına ay içerisinde önemli günler ve duyuru yazıları asılmaktadır.
- Tüm Blok girişlerine ve otopark girişlerine kıvrıcık paspas serilmiştir.



- Sitemizin etrafında bulunan ağaçların budama işlemi belediye tarafından yapılmıştır.
- Sitemizin içinde peyzaj alanlarının budama işlemi yetkili firma tarafından düzenli olarak yapılmıştır.
- Havuz bakım firması tarafından rutin periyodik bakımları yapılmıştır.
- Asansör içlerinde bulunan duyuru panolarının kırık olanları çıkarılıp, yenileri ile değiştirilmiştir.
- Blok giriş kapılarının bozuk olan mekanizmaları onarılmıştır.
- Bahçe bölümünde arızalı olan aydınlatmalar tespit edilip yenilenmiştir.
- Günlük kazan bakımları yapılmıştır.
- Isıtma sistemi kapalı olan dairelerin talebi üzerine ısıtmaları açılmıştır.
- Arızalı olan daire ısıtmaları onarılmıştır.



Belediye tarafından budama işlemi



Site içi peyzaj çalışmaları

- D blok asansör patenleri anlaşmalı firma tarafından değiştirilmiştir.
- Yılbaşı için güvenlik ve peyzaj ışıklandırılmaları yapılmıştır.
- Tüm bahçe aydınlatmaları kontrol edilmiştir. Çalışmayan aydınlatmalar onarılmıştır.
- Yılbaşı için güvenlik ana kapısının olduğu alan ışıklandırılmıştır.
- Peyzaj bölümünde ağaçlara ışıklandırma yapılmıştır.



Arızalı olan bahçe aydınlatmaları onarılmıştır.



D Blok asansör patenleri değiştirilmiştir..

TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- 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.



Her Pazartesi günü detaylı havuz temizliği ve bakımı yapılmaktadır.

- Asansör kuyuları rutin olarak kontrol edilmektedir.
- Blok katlarındaki arızalı sensörler değiştirilmektedir.
- Site girişinde bulunan arızalı aydınlatmalar değiştirilmektedir.
- Haftalık jeneratör testleri ve bakımları gerçekleştirilmektedir.
- Blok giriş kapılarının ayar ve yağlanması gerçekleştirilmiştir.
- Havuz bakımlarımız yapılmaktadır.



Haftalık havuz bakımları yapılmaktadır..



- Dairelerdeki acil durum arızalarına bakılıp sorunlar giderilmiştir.
- Sokak hayvanlarının suluk ve yem istasyonları kontrol edilmektedir.
- Havuz ısı derecesi ölçülüp panoya yazılmaktadır.



Aydınlatmalar düzenli olarak kontrol edilmektedir.



Arızalı aydınlatmalar değiştirilmiştir.

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		
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				AKSA	ÜÇ AYDA BİR	YAPILDI	
HAVUZ				HDROKİM	İKİ HAFTADA BİR	YAPILDI	

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 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.

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			

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.
- Tüm blok korkulukları ve katlar temizlenmektedir.
- Blok girişlerindeki kapılar, aynalar ve posta kutuları temizlenmekte, çöpler toplanmaktadır.



Düzenli olarak blok temizliği yapılmaktadır..



- Çöp konteynerlerinin iç ve dış kısımları çamaşır suyu kullanılarak dezenfekte edilmiştir
- Sosyal tesis ve lavabolar temizlenmektedir.
- Blok giriş bölgesi, asansör ve kapıları temizlenmektedir.
- Dükkân önü mıntıka temizliği her sabah yapılmakta, çöpler toplanmaktadır.
- Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları ve kaldırılması sağlanmaktadır.



Yangın panoları düzenli olarak temizlenmektedir.



- Blok sığınak mazgallarının temizliği yapılmaktadır.
- Havuz dezenfekte ve temizliği yapılmaktadır.
- Yangın kapıları önü düzenli olarak temizlenmektedir.
- Elektrik sayaç odaları temizlenmektedir.
- Sosyal tesis camların temizliği yapılmaktadır.
- Blok girişleri ve saunalar temizlenmektedir.
- Duşlar ve bahçe alanının muntaka temizliği düzenli olarak yapılmaktadır.
- Bahçede bulunan gereksiz materyaller kaldırılmıştır.
- Bahçe içinde yer alan park yıkanmıştır
- Molozlar kaldırılmıştır.



Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Yangın merdivenleri 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. FISKIYE	
X			X	X	X		
AYLIK SU TÜKETİMİ			SULAMA KONTROLÜ				
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ		
				X	Kış ayı olduğu için bahçe sulamaları kapatılmıştır.		