

LAVİNYA®
Marmara

LAVİNYA MARMARA

FAALİYET RAPORU

OCAK-2023

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

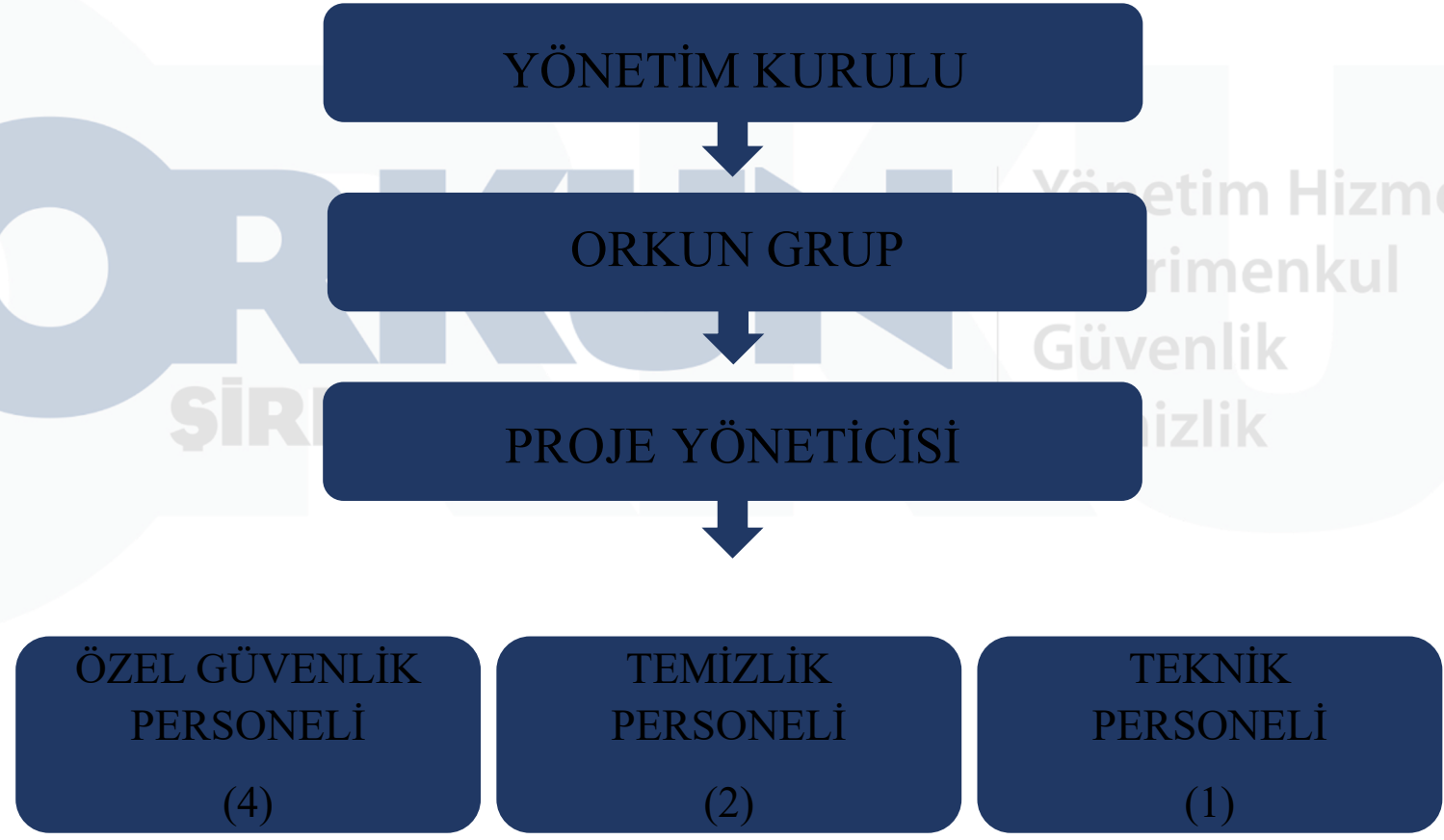
Lavinya Marmara; İstanbul ili, B.Çekmece ilçesi, Sinanoba Mahallesi'nde bulunan 132 bağımsız bölüme sahip site projesidir. 132 bağımsız bölümünün 115'i konut, 17'si ise dükkândan oluşmaktadır.

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	10/01/2023		
2	GENEL KURUL ÇAĞRI	03/01/2023		
3				
4				
5				
6				
7				
8				

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	GENEL KURUL ÇAĞRI	25 ARALIK 2022	19 OCAK 2023
2	HAVUZ AÇILIŞ DUYURUSU	20 OCAK	
3	SPOR ETKİNLİKLERİ DUYURUSU	25 OCAK	
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	2023 OCAK AYI DOSYALARININ DÜZENLENİP 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.

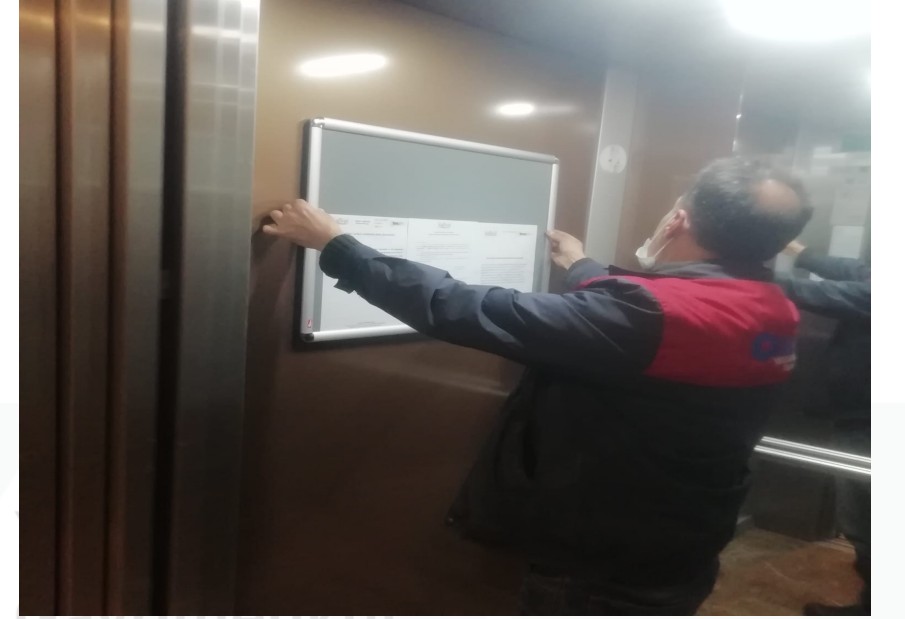
- 2023 Ocak ayında gelen BEDAŞ faturaları 54.176,00TL, İGDAŞ faturası 140.499,00 TL ve İSKİ su faturası 29.678,00 TL tahakkuk etmiştir.
- Tüm bağımsız bölümlerin ısınma ve su faturaları daire kapılarına dağıtılmaktadır.
- Genel kurul toplantısı için hazırlıklar yapılmıştır.
- Genel kurula katılan kat maliklerimize ikramlar hazırlanmıştır.
- Genel kurula gelen maliklerin imzaları alınmış, vekalet verdikleri kişiler kayıt altına alınıp, dosyalanmıştır.
- Gecikmeye giren ödemeler tek tek aranıp bilgi verilmiştir.



- Sitemiz duyuru panolarına ay içerisinde önemli günler ve duyuru yazıları asılmaktadır.
- Asansöre reklamını veren internet firması ile görüşülüp kırılan panoları yenilemeleri sağlanmıştır.
- B1 ticari alanın sayacının arızalı olduğu tespit edilip etkili firma ile görüşülüp yenilenmesi sağlanmıştır.



- Asansör içlerinde bulunan özel firmaya ait duyuru panolarının kırık olanları çıkarılıp, yenileri ile değiştirilmesi istenmiş ve yapılmıştır.
- Blok giriş kapılarının bozuk olan mekanizmaları onarılmıştır.
- Bahçe bölümünde arızalı olan aydınlatmalar tespit edilip yenilenmiştir.
- Günlük kazan bakımları yapılmıştır.
- Isıtma sistemi açık olan sıcaklığı düşük olan dairelerin talebi üzerine ısıtmaları yükseltilmiştir.
- Arızalı olan daire ısıtmaları onarılmıştır.



- Buhar odasının kadınlar bölümünde arıza veren motor söktürülmüş firma tarafından onarılıp takılması için yollanmıştır.
- Havuz devir daim pompası keçeden su kaçırdığı için ilgili firma tarafından sökülüp, tamiri yapıp yerine takılmıştır.
- Sosyal tesis kazan dönüş borusunun üzerinde ki hava alma tankı delinmeden dolayı su kaçırmaktaydı .SEYYAH mekanik tarafından yenisi ile değiştirildi.



Gayrimenkul



- Tüm bahçe aydınlatmaları kontrol edilmiştir. Çalışmayan aydınlatmalar onarılmıştır.
- Yılbaşı için güvenlik ana kapısının olduğu alan ışıklandırmalar kaldırılmış ve seneye kullanmak üzere paketlenip kaldırılmıştır.
- Peysaj bölümünde ağaçlara takılan yılbaşı ışıklandırmaları toplanıp kaldırılmıştır.



Yılbaşı için ışıklandırma çalışması.



- Havuz ısıtmaları açılmış ve havuz kullanıma alınmıştır.
- Havuz bakım firması tarafından rutin periyodik bakımları yapılmıştır.



Belediye tarafından budama işlemi



Site içi peyzaj çalışmaları

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.

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	

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



Haftalık havuz bakımları yapılmaktadır..



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.

- Güvenlik ekibi tarafından kameralar takip edilip olumsuz bir durum olduğu zaman olaya müdahale edilip, rapor hazırlanmaktadır.
- Elektrik kesintisi gerçekleştiğinde alarmı çalmaya başlayan dairelere ve ticari alanlara gidilip bir sorun olup olmadığı kontrol edilip raporlanmaktadır.



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.
- Yangın merdivenlerinde ara katta mer



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.
- Elektrik sayaç odaları temizlenmektedir.
- Sosyal tesis camların temizliği yapılmaktadır.
- Havuz açılmadan önce şezlonglar temizlenmiştir
- Site otoparkı her gün temizlenmektedir.
- Ticari alanların önü her gün temizlenmektedir.



Şezlonglar yıkanmıştır.



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			

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.		