

PROJE ADI LAVİNYA MARMARA PROJESİ

KONU ve TARİH NİSAN 2019 YILI FAALİYET RAPORU

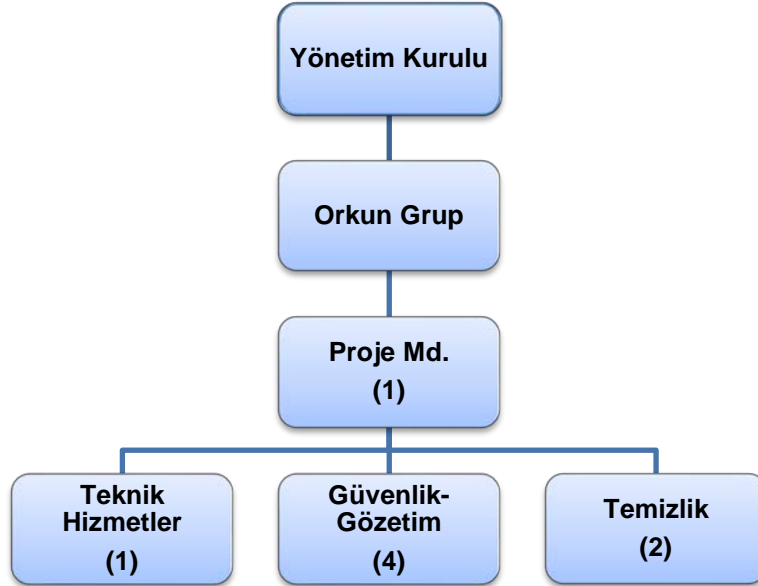
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Sinanoba mahallesi 512 ada 1 no'lu parsel üzerinde kurulu LAVİNYA MARMARA olarak adlandırılan 17 dükkân 115 daire olarak toplam 132 adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Yönetim Kurulu Üyeleri;

- Şener SOLMAZ
- Zafer YÖNDEM
- Ali KUL

Site Yönetimi Organizasyon Şeması;



	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	115	96	19	83,48	16,52
DÜKKAN	17	12	5	70,6	29,4
TOPLAM	132	108	24	81,9	18,1

2.İDARİ FAALİYETLER

SMS GÖNDERİM DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1					
2					
3					
4					
5					
İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU					
S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ		
1					
2					
3					
4					
5					
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 alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- 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.
- Her ayın 1. inde ve 9. unda site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir. Aynı ayın 10.günü ve devam eden günlerde ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi talep edilmiştir.
- Aidat ve geçmiş dönem alacaklarla ilgili site sakinlerine uyarı yazıları mail yoluyla ve elden teslim edilerek gönderilmiştir.
- Güvenlik ve temizlik personellerine kurum içi eğitimler verilmiştir.

- Güvenlik personellerine, siteye yeni taşınan sakinlerimizle ilgili düzenlemeleri gereken taşınma formları konularında bilgilendirmeler yapılmıştır.
- Sitede balkon demirlerine çarşaf, halı vb. eşyaları asan, halı veya sofra bezi silkeleyen daire sakinlerimize gerekli uyarılar yapılmıştır.
- Haftalık olarak sitemiz peyzaj alanının bakım ve temizliği gerçekleştirilmiştir.



- Aylık peyzaj ve blokların pest kontrol işlemleri yapılmıştır.



- Güncel olarak site sakinlerinin inşaat eksiklikleri hakkındaki şikayetleri, inşaat firması yetkililerine iletilmiştir.
- Tüm bağımsız bölümlerin enerji faturaları posta kutularına düzenli olarak dağıtılmıştır.
- Site içerisindeki tüm yangın tüpleri yenilenmiş, yerlerine yerleştirilmiştir.

- Sitemiz asansörlerindeki duyuru panoları yenilenmiştir.



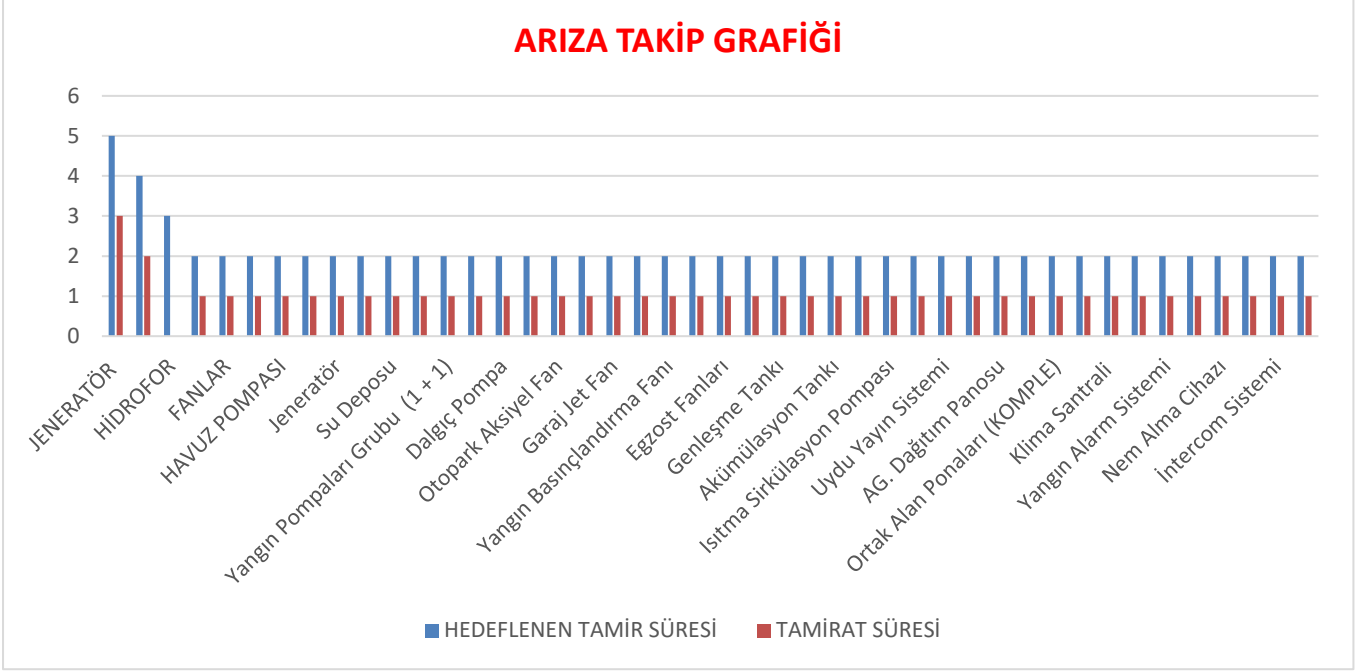
- Peyzaj ilk bahar ilaçlaması gerçekleştirilmiştir.



- Sitemiz personelleri yangın, yangın söndürme ve yangın esnasında yapılması gerekenler hakkında iş güvenliği uzmanı aracılığıyla eğitim aldırılmıştır.



3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER



- Asansör pako şalterleri değiştirilmiş, kuyu aydınlatmaları revize edilmiştir.
- Asansör panolarının etiketlenmesi yapılmıştır.
- Site dışındaki pis su giderleri inşaat firmasının desteğiyle temizlenmiştir.
- Çevre aydınlatma, blok içi aydınlatmalar ve kameraların kontrolleri düzenli olarak günlük kontrol edilmiştir.
- Blok içleri ve dışında kırık, arızalı, eksik kapı kollarının, kapı amortisörlerin değişimi ve onarımı gerçekleştirilmiştir.
- Hydrokim firması tarafından aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yaptırılmıştır.
- Aylık havuz suyu analizi yaptırılarak, sosyal tesis duyuru panosunda site sakinlerimize ilanı gerçekleştirilmiştir.
- 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.
- Arızalı otopark aydınlatmalarının onarımı gerçekleştirilmiştir.
- Blok iç ve dış aydınlatma arızaları tamir edilmiş ve yerlerine yerleştirilmiştir.
- Elektrik ve mekanik odaların kontrolleri düzenli olarak günlük kontrol edilmiştir.

- Asansör kuyuları rutin olarak kontrol edilmiştir.
- Blok katlarındaki arızalı sensörler değiştirilmiştir.
- Site girişinde bulunan arızalı aydınlatmalar değiştirilmiştir.
- Spor salonunda bulunan cihazların haftalık ve aylık bakımları yapılmıştır.
- Aylık jeneratör bakımları AKSA firmasına yaptırılmıştır.



- Haftalık jeneratör testleri ve bakımları gerçekleştirilmiştir.
- Çevre ve blok aydınlatma sistemlerinin zaman ayarları haftalık olarak gerçekleştirilmiştir.
- Elektrik odalarının temizliği yapılmıştır.
- Havuz motoru su kaçağı arızasının, onarımı gerçekleştirilmiştir.



- D blok otopark giriş aydınlatmaları değiştirilmiştir.
- D blok 2. Kat aydınlatma sensörü değiştirilmiştir.
- A blok giriş aydınlatma sensörleri değiştirilmiştir.
- B blok 1. Kat sol koridor aydınlatma sensörleri değiştirilmiştir.
- C blok 1. Kat sağ koridor aydınlatma sensörleri değiştirilmiştir.
- D blok giriş aydınlatma sensörleri değiştirilmiştir.

- D blok kırılan giriş kapı kolu değiştirilmiştir.



- A blok ve b blok otopark kapılarına blok içlerinin kirlenmesini önlemek için, dört adet kapı hidroliği takılmıştır.



- Kırılan sosyal tesis giriş kapı kolu değiştirilmiştir.
- B blok uydu sinyalinde arıza tespit edildi, müdahale edilerek arıza giderilmiştir.
- Havuz motor elektrik panosunun kontaktörleri değiştirilmiştir.
- Çocuk oyun parkında kırılan atlı karıncanın değişimi gerçekleştirilmiştir.



BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN TÜPÜ KG/SAYI	YANG.DOLAB I 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
PERSONE L SAYISI	GÖRE V YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAI/TEŞİS T				
BÜTÇELELENEN			ÇALIŞAN SAY.		ORTAK MAHALLER	09.00 – 18:00	
		1	ORTAK MAHALLER				
		1					
						BAKIM YAPILMA DURUMU	
ASANSÖR				SCHDİNLER	HER AY	YAPILDI	
BASINÇ KAPLARI – MOTORLAR					ALTI AY BİR	YAPILDI	
JENERATÖR				AKSA	İKİ AYDA BİR	YAPILDI	
HAVUZ				HDROKİM	HER AY	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			X		
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)		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 ŞİRKETLER GRUBU tarafından 4 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz bir kişi, gece iki kişi olacak şekilde sağlanmıştır.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmıştır.
- Sitede güvenlik kameraları ile 7/24 olarak izleme yapılmak üzere sistem kurulmuştur.
- Site sakinlerinin evlerine misafir olarak gelen kişilerin kaydı tutulmuş, daire sakinine haber verilmeden hiç kimse gönderilmemiştir.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik şefi tarafından takip edilmiş, asansör ve bina içerisinde meydana gelebilecek hasarlar ile ilgili tüm tedbirler alınmıştır.
- 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,

Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmiştir.

5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEEN	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 Temz	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;

a. Yangın merdivenleri ve koridorları temizlenmiştir.



b. Peyzaj alanı temizlenmiştir.

c. Otopark temizlenmiştir.

d. Merdiven korkulukları temizlenmiştir.



e. Yangın kapıları ile şaft kapakları temizlenmiştir.



f. Çöpler toplanmıştır.



g. Blok giriş sahanlıkları temizlenmiştir.

h. Blok giriş bölgesi, asansör ve kapıları temizlenmiştir.



i. Yol temizliği yapılmıştır.



j. Genel dış temizlik yapılmıştır.

k. Sosyal tesis temizlenmiştir.



l. Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaflara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemeler sakinlere duyurularak kaldırılmıştır.

m. Yangın dolaplarının temizlenmesi işlemleri yapılmıştır.



n. Blok sığınak mazgallarının temizliği yapılmıştır.

o. Havuz dezenfekte ve temizliği yapılmıştır.

p. Dükkan önleri temizlenmiştir.

r. Otopark acil çıkışları temizlenmiştir.

s. Otopark giriş bariyeri temizlenmiştir.



t. Otopark giriş izgaraları temizlenmiştir.



- Tüm blokların, otoparkın ve peyzaj alanının periyodik haşere ilaçlamaları gerçekleştirilmiştir.
- Haftada bir kez periyodik olarak dışarıdan hizmet alarak peyzaj alanlarının bakımı yaptırılmıştır.