



LAVİNYA MARMARA
2024 YILI YILLIK FAALİYET
RAPORU

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

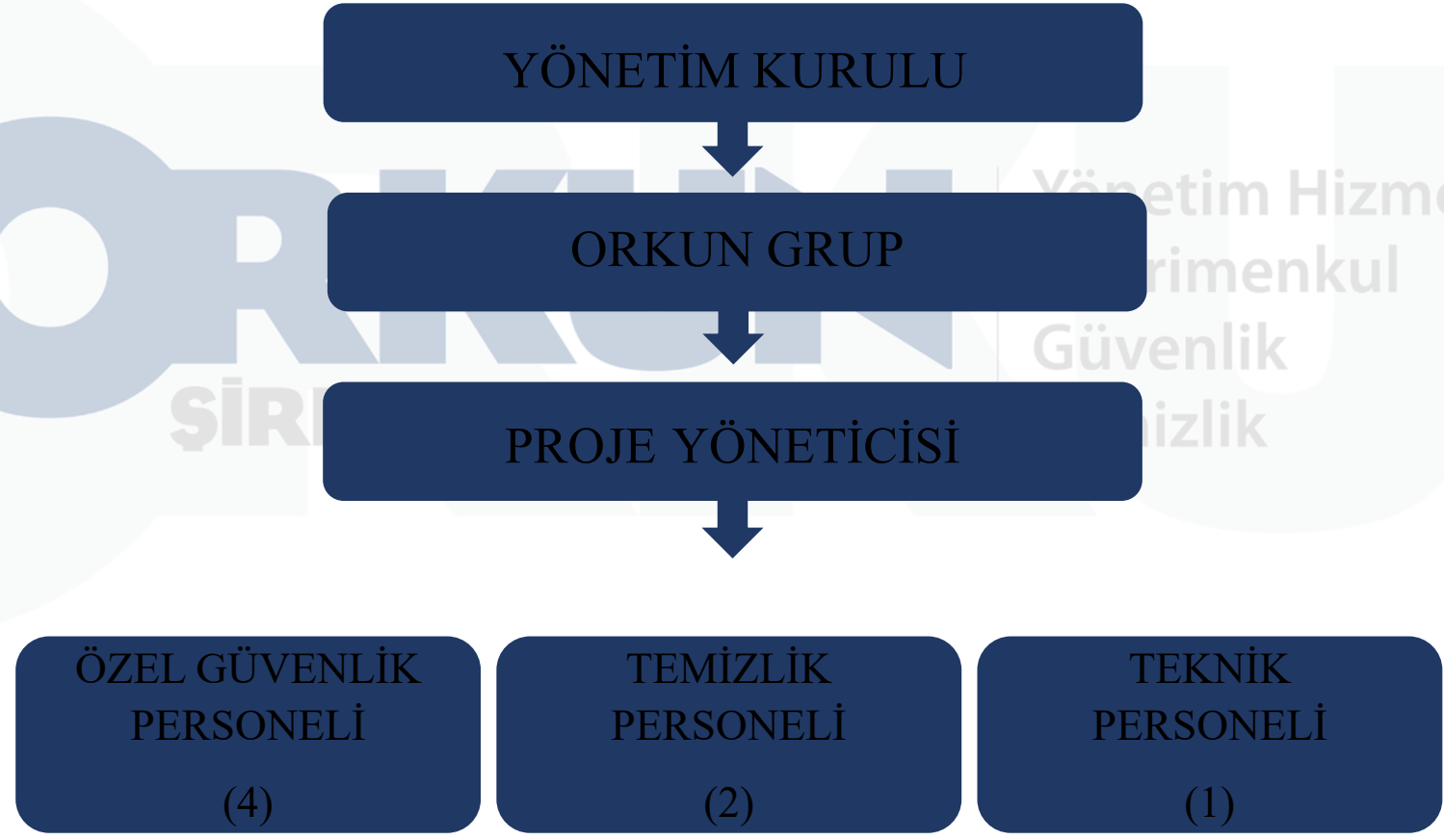
Lavinya Marmara; İstanbul ili, B.Çekmece ilçesi, Sinanoba Mahallesi'nde bulunan 132 bağımsız bölüme sahip site projesidir. 132 bağımsız bölümünün 115'i konut, 17'si ise dükkândan oluşmaktadır.

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

- 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.
- Her ayın 1'inde aidatlar tahakkuk ettirilmektedir. Her ay ödemeler mail olarak Apsiyon üzerinden gönderilmektedir.
- Gecikmeye giren ödemeler için daire sakinleri tek tek aranıp bilgi verilmekte, alacak takibi yapılmaktadır.
- Her ay BEDAŞ , İGDAŞ ve İSKİ faturaları Apsiyon'a işlenip, her ayın 15'inden sonra tahakkuk ettirilmektedir.
- Tüm bağımsız bölümlerin ısınma ve su faturaları daire kapılarına dağıtılmaktadır.
- Cari faturalar işlenip dosyalanmıştır. Tüm faturalar Apsiyon'a dijital olarak yüklenmektedir.
- Ocak ayı içerisinde olağan kat malikleri genel kurul toplantısı yapılmıştır. Tüm personel hizmet etmiştir.
- 2024 işletme bütçesi aidat dağılımları ve Ocak ayı aidat farkı kat malikleriyle paylaşılmıştır. Aidat farkı Apsiyon'a işlenip tahakkuk edilmiştir.

- Sitemiz duyuru panolarına ay içerisinde önemli günler ve duyuru yazıları asılmaktadır.
- Site personeli 2024 genel kurulunda görev yapmıştır.
- Sitemizde 23 Nisan Ulusal Egemenlik ve Çocuk Bayramı kutlaması için etkinlik yapılmıştır.



TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, ısıtma sistemleri odalarında bulunan kazanlar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmekte, sistemin sorunsuz 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.
- Haftalık jeneratör testleri ve bakımları gerçekleştirilmektedir.

- Dış cepheden su alan dairelerin dış cephe izolasyon çalışması yapılmıştır.
- Arızalı olan otopark ve blok giriş aydınlatmaları değiştirilmiştir.
- Sosyal tesisin su alan duvarlarının ve teras bölümünün izolasyon çalışması yapılmıştır.
- Sosyal tesis, kafe, güvenlik odalarının boyası yapılmıştır.
- Site girişindeki rögar tıkanıklığından dolayı İSKİ tarafından temizlenip açılmıştır.



- Kazan dairesinde ve boyler sıcak su hattında delinen boruların değişimi yapılmıştır.
- A Blok katındaki hava broşu tankı patladığından dolayı yenisi ile değiştirilmiştir
- Sitemizdeki demirler boyanmıştır.
- Otopark girişindeki dubalar tamir edilmiş, site dışına kasis yapılmıştır.
- Blok içlerindeki yangın hortumları açılarak pudralama işlemi yapılmıştır. buhar odası kapı kenar fitili değişimi yapılmıştır.
- Havuz motoru tamir ve bakımı yapılmış, çekvalf ve vanası değiştirilmiştir.



- Kontrol pest firması tarafından her ay düzenli olarak ilaçlama işlemi yapılmaktadır. blok içleri ilaçlanmıştır.
- Ticari alan çevrelerine yeni çöp kovası alınıp montajları yapılmış, eskiyen kapı kolları yenilenmiş, zemin onarımı yapılmıştır.
- Otopark katında akan sıcak su borusu, giderler değiştirilmiş, bayan tuvaleti ve pisuvar onarılmıştır.
- Deforme olan çocuk parkı zemini sökülerek kauçuk zemin döşenmiş, B ve C blok koridoruna menfez takılmıştır.
- Çocuk parkına yeni salıncak alınmış, ahşap park boyanmıştır.



- Blok içlerine ve kafeye 5 adet yeni saksı süs çiçeklerimiz almıştır.
- Cafeye masa sandalye kitaplık, süs çiçek, yeni kitap alınmış, 2 adet yeni kamera takılmıştır.
- Jeneratörlerimizin yıllık bakımı yaptırılmış, akülerin yenisi alınmış, yakıt depoları doldurulmuştur..
- Pompa, genişleme tankı, kazanların yıllık bakımı yaptırılmıştır.
- Belediye tarafından site girişine duba takılmıştır.



- Havuz için 3 adet yeni şemsiye, 10 adet sezlong, 2 adet şemsiye bidonu alınmıştır.
- B ve C blokta çatı izolasyon tamirleri yapılmıştır.
- Spor aletlerinin ve çamaşır makinesinin tamir bakımları yapılmıştır.
- Arızalı güvenlik monitörü ve bariyer flaşör lambaları değişimi yapılmış, ups takılmıştır. sitemizin önündeki klima komprosörünün yeri değiştirilmiş, eski kiracı aracı otoparktan çıkartılmıştır.
- A ve C blok asansörlerin çağırma butonu ve patenlerinin değişimi yapılmış, yıllık fenni muayenesi yeşil olarak değerlendirilmiş, kırık aynalar sigortadan değiştirilmiştir.



GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- 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.
- Güvenlik ekibi tarafından kameralar takip edilip olumsuz bir durum olduğu zaman olaya müdahale edilip, rapor hazırlanmaktadır.



Güvenlik

ER CRUB

TEMİZLİK FAALİYETLERİ

- Rutin blok temizliği yapılmaktadır.
- Sosyal tesis temizliği düzenli olarak yapılmaktadır.
- Bloklardaki çöp kovaları tek tek yıkanmakta, otopark temizliği yapılmaktadır.
- Mıntıka temizliği yapılmaktadır.



- Havuz temizliği Her Pazartesi günü yapılmaktadır.
- Her Pazartesi günü havuz kimyasalları ile havuz i bakımı yapılmaktadır.
- Havuz içi havuz süpürgesi ile temizlenmektedir.
- 2 hafta da bir ters yıkama yapılmaktadır.
- Havuz bakım firması tarafından rutin periyodik bakımları yapılmaktadır.
- Kış sezonu Havuz ısıtmaları açılmış ve havuz kullanıma açılmıştır.



BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

- Bahçe ve peyzaj çalışmaları seçkin peyzaj tarafından her hafta pazartesi günü yapılmaktadır.
- Yeni bitkiler alınıp, bitki ekimi yapılmıştır.



- İhtiyaç olan yerlere çim ekimi yapılmıştır.
- Düzenli çim kesimi işlemi yapılmaktadır.
- Kurumuş yapraklar temizlenmekte, budama ve, ilaçlama işlemi yapılmaktadır
- Bahçede arızalı olan timer yenisi ile değiştirilmiştir. ilave 2 adet timer takılmış, terastaki saksılara sulama hattı çekilmiştir.

