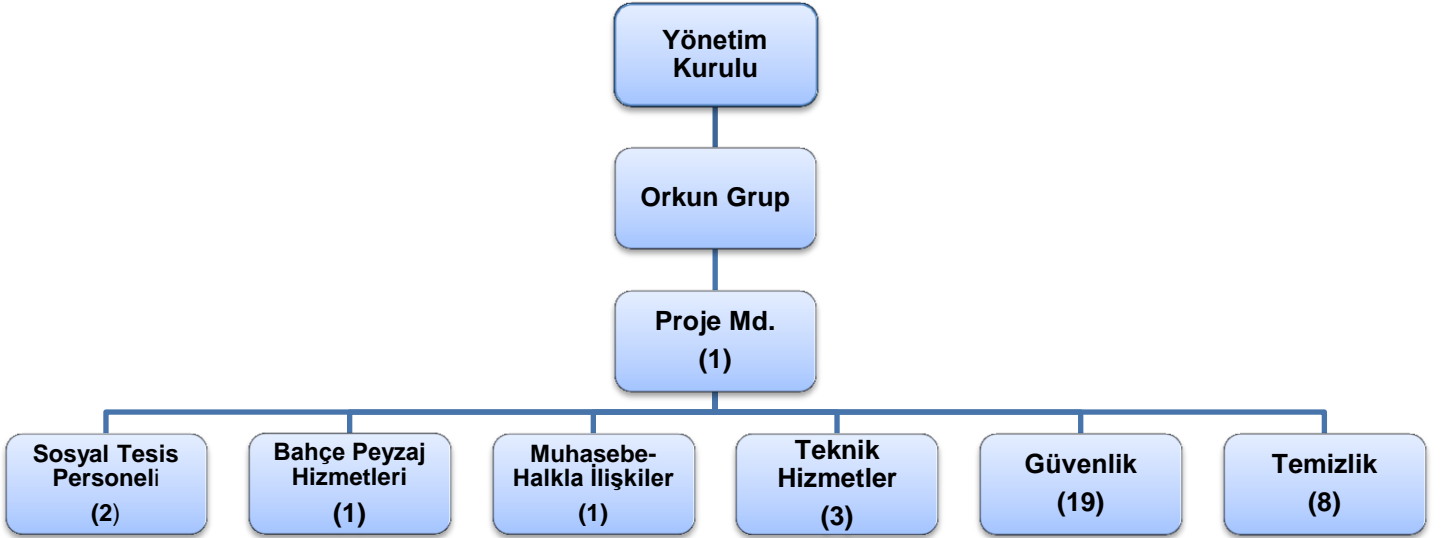


PROJE ADI	TOYA MODA SİTESİ
KONU ve TARİH	2017 YILI YÖNETİM HİZMETLERİ FAALİYET RAPORU

1. SİTE TANITIMI VE ORGANİZASİYON ŞEMASI

İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Tefikbey Mahallesi 20 Temmuz Caddesi No:33 adres üzerinde kurulu tek bir toplu yapı niteliğinde inşa edilmiş TOYA MODA SİTESİ olarak adlandırılan toplam 422 daire ve 41 dükkandan oluşan oluşan yapılanmanın,

Site Yönetimi Organizasyon Şeması;



2. İDARİ FAALİYETLER

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarna kaldırılmıştır.
- Mail, SMS, telefon aranması ile sita sakinlerimizin borç bakiyelerinin bildirimleri yapılmaktadır.

- Site genelindeki eksiklikler teknik ekibimiz ve Toya Yapı personeli marifetiyle tespit edilmiş ve üst yönetime sunularak, site yönetimine devir aşamasına gelinmesi raporlandırılmaktadır.
- Tüm yangın tüplerinin dolum ve bakım işlemleri başlatılmış ve tamamlanmıştır.
- Sitemizin kapalı garajımızın kör noktalarına trafik aynası montajları gerçekleştirilmiştir.



- Site teknik ve güvenlik personellerine yangın otomasyon sistemi tanıtılmış, gelen yangın alarmlarında izlenecek ve yapılacak eylemler anlatılmış, yangın söndürme tatbikatı yaptırılmış ve olası itfaiye gereksiniminde yangın hidrantları ve dolumu konusunda bilgi aktarılmıştır.



- Site sakinleri ile yüz yüze ve telefon görüşmelerinde azami saygı ve çözüm odaklı görüşmeler yapılmış , 7/24 gelen her çağrıya yanıt verilmiş ve verilmektedir.
- Belirli zamanlarda yönetim kurulu, Erdemoğlu Grup ve Orkun Grubun katılımı ile toplantılar gerçekleştirilmiş, verilen talimatlar doğrultusunda eylem planı oluşturulmuştur.

- Otoparktan blok giriş bölümlerimize ve asansör içlerine duyuru panoları asılmıştır, bilgilendirmeler yapılmaktadır.
- Site için asansör, havuz, jeneratör, pest kontrol vs. gibi sözleşme yapılması gereken konuların bir kısmıyla ilgili teklifler alınıp sözleşmeler yapılmıştır.
- Açık ve kapalı havuz bakımı ve ilaçlaması, yetkili firma ve teknik personellerimiz tarafından kontrol edilmektedir.
- Yaya bariyeri devreye alınmıştır.



- Daire teslimlerine site müdürü eşlik etmekte ve satış bölümü ile organize olarak çalışmaktadır.
- Yangın söndürme istasyonu B blok otopark giriş yanına konuşlandırılmıştır.



- Hizmet kalitesini 7/24 hizmet sağlamak amacı ile teknik personel sayısının vardiya sistemi ile 3 elektrik ve 1 mekanik olmak üzere dörde çıkarılması ve mesai saatleri dışında

iletişim sağlanabilmesi için Toya Moda Teknik personele GSM hattı ve telefonu verilmesi uygulaması hazırlanmaktadır.

- 72 kamera ile izlenmekte olan iç mekanlara ilave olarak dış mekanların izlenebilmesi için kamera teklif ve görüşlerinin alınmasına başlanmıştır.
- Kapalı garaj asansör önlerine ve açık alanlara 15 adet paslanmaz çöp kovası montajı yapılmıştır.
- Sosyal tesis dolaplarına Toya A.Ş. tarafından elektronik kilit alınarak montajları sağlanmıştır.



- Site güvenlik başvurusu yapılmış ve Özel Güvenlik İzni Alınmıştır.
- Sahadaki ekibimizde yetersiz görülen personeller ile iş akdi feshedilip daha verimli personel alımları yapılmaktadır.
- Parmak izi personel takip programı alınarak, personel giriş çıkışları takip edilmeye başlanmıştır.



- Temizlik ve Operasyon Sorumlusu Yaşar DİNÇER tarafından Temizlik Personellerimize Temizlik Ekipman ve Kimyasalların Kullanımı, Ekip Çalışması, Zamani Etkin Kullanma ve İletişim konularında eğitim verilmiştir.



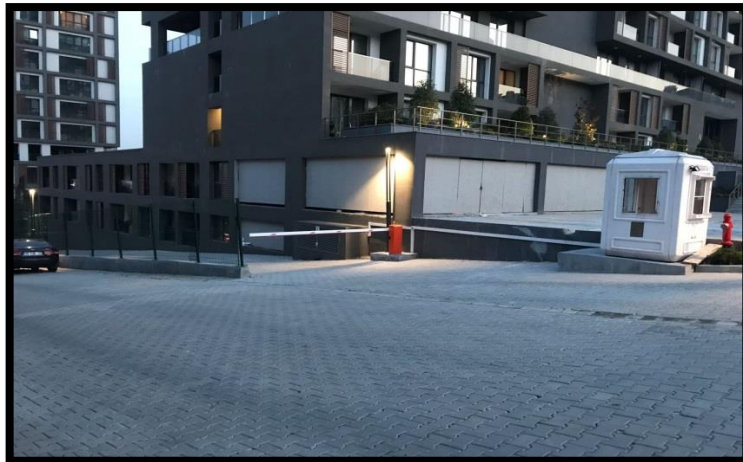
- Depo bölgelerine uyarı levhaları asılmıştır.



- A blokta Çöp Odası oluşturulmuştur, geri dönüşlere göre diğer bloklara uygulanıp uygulanmayacağına karar verilecektir.



- A Blok Otopark girişindeki bariyer ve PTS faaliyete geçirilmiştir.



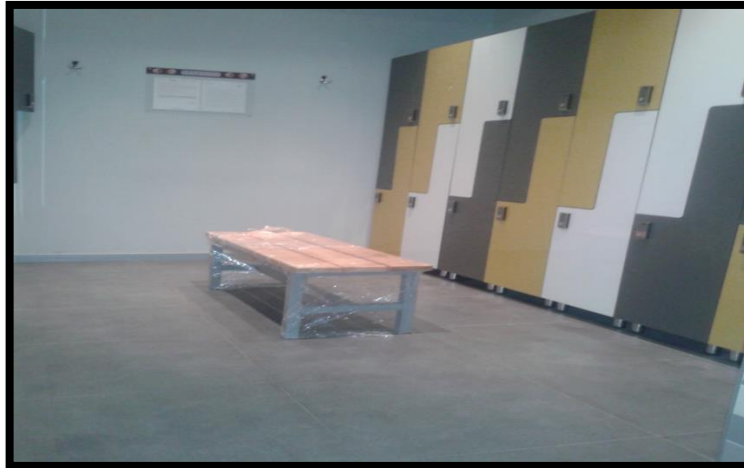
- Mesken elektriğine geçilmiştir.
- Otopark girişine bariyer sistemi kurulmuştur.



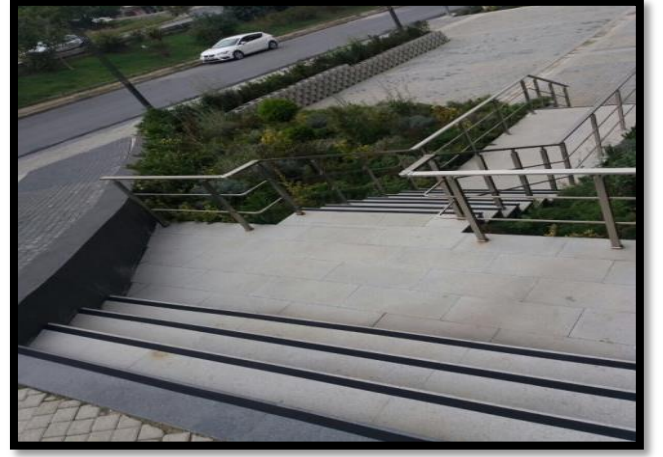
- Squash ve fitness camlarına çarpmaları engellemek için küçük giydirmeler yaptırılmıştır.



- Sosyal Tesise oturma bankı alınmıştır.



- İş Sağlığı ve Güvenliği Raporunda belirtilen eksikliklerden Elektrik odalarına paspas, merdivenlere kaymaz bant alarak yerleştirilmiş, yangın merdivenlerinin yatay olan küpeşmelerini kapatmak için pleksi malzemeler alınarak eksikler tamamlanmıştır.



- Havuz camlarına ve yönetim ofisi camlarına one way vision giydirmeleri yaptırılmıştır.
- Elektrik, yangın söndürme, hidrafor, yönetim, toplantı odası, peyzaj ikazları, tanıtım kartviziti, yön levhaları, otopark levhası, havuz kuralları, vb. yönlendirme ve ikaz işaretleri konuşlandırılmıştır.

3. TEKNİK FAALİYETLER

- Teknik personellere kurum içi eğitim verilmektedir.
- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, kazanlar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmaktadır.



- Maliklerden gelen daire içi problemler teknik personel tarafından, gerek inşaat firmasına bildirilerek giderilmeye çalışılmıştır/çalışılmaktadır.
- A B D bloklarında arıza veren pompaların PLC ve modülleri garanti kapsamında değiştirilerek arıza giderilmiştir.



- İnşaat firması tarafından asansörlerimizin yeşil etiket alması sağlanmıştır.
- Elektrik sayaçları manuel okunmaktadır. Su (sıcak-soğuk) ve doğalgaz okumaları kalorimetrelerden otomatik olarak okunması konusunda son aşamaya gelinmiş ve görülen aksaklıklar giderilmeye çalışılmaktadır.

- C blok koridor ve sosyal tesis spring kapaklarının sökümü yapılmıştır.



- Asansör bakım sözleşmesi yapılarak, gerçekleşen arızaların hızla giderilmesi sağlanmıştır.
- D blok giriş otomatik kapısı, garanti kapsamında onarılarak faaliyete geçirilmiştir.
- Bloklardaki kırık&çatlak camlar değiştirilmiştir.
- Otoparkta bulunan duman ekzos fanlarının elektrik ve mekanik bakımları periyodik olarak yapılmaktadır.



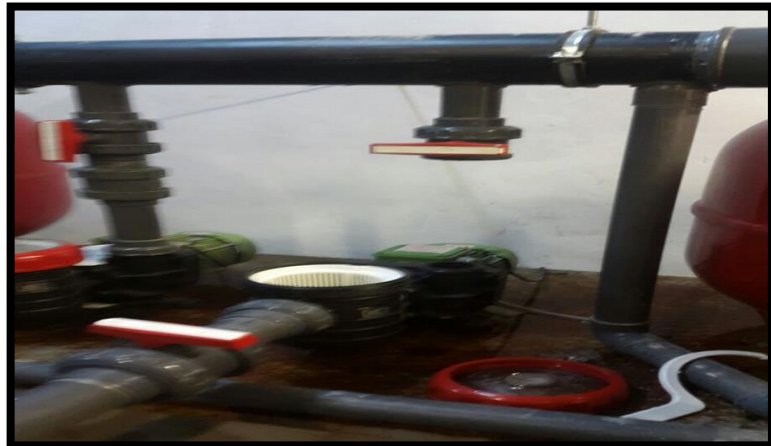
- Elektrik sayaçları manuel okunmaktadır. Su (sıcak-soğuk) ve doğalgaz okumaları kalorimetrelerden otomatik olarak okunması konusunda son aşamaya gelinmiş ve görülen aksaklıklar giderilmeye çalışılmaktadır.



- Açık havuz eksik olan ızgaralar temin edilerek yerine montajlanmıştır.



- Açık havuz sirkülasyon pompasında meydana gelen arıza servis tarafından giderilmiştir.



- Güvenlik ana giriş kulübesine klima taktırılmıştır.
- Kapalı havuzun emiş çekvalf vanasında meydana gelen arıza nedeniyle değişimi, havuz içi nozüllerin kapatılması ile minimum su kaybı sağlanarak gerçekleştirilmiştir.



- Aşırı yoğunlukta yağan yağmur nedeni ile, A, B ve D blok kapalı otoparklarda dilatasyonlarda sızıntılar meydana gelmiştir. D Blok B2 otoparkta daha yoğun sızıntı olmuş, yaklaşık 7-8 cm. yüksekliğe kadar su seviyesine ulaşılmıştır. Sosyal tesiste de cam çerçeve altlarından su girişi olmuş, otoparklarda ve sosyal tesiste tüm çalışanların girişimi ile sular çekpaslar vasıtası ile süpürülmüştür. Rögarlar açılıp bakıldığında, ana rögardan , İski rögarına gidiş hattında tıkanma olduğu görülmüş, İSKİ den kuka çağırılarak , tıkanıklığın giderilmesine çalışılmıştır.
- Havuz ışıklandırması için timer takılarak, zaman ayarlaması yapılmıştır.
- Sorunlu sulama aparatlarının tamiri gerçekleştirilmiştir.



4. GÜVENLİK FAALİYETLERİ

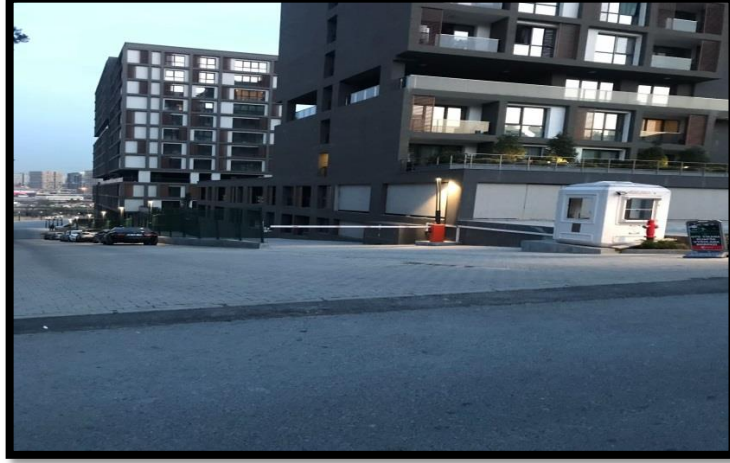
- Güvenlik hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından 19 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre sağlanmaktadır.
- Site içi ve çevresi 72 kameralı CCTV sistemi ile izlenmekte olup kayıt tutulmaktadır.
- Site sakinlerinin evlerine misafir olarak gelen kişilerin kaydı tutulmakta, daire sakinine haber verilmeden hiç kimse gönderilmemektedir.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik şefi tarafından takip edilmektedir.
- Danışma/Gözetim Personellerimiz ile toplantı yapılarak, olası tehditlerin nasıl engelleneceği ve sakinlerle olan iletişimin nasıl sağlanması gerektiği konusunda bilgilendirme yapılmış ve gerekli dokümanlar verilmiştir



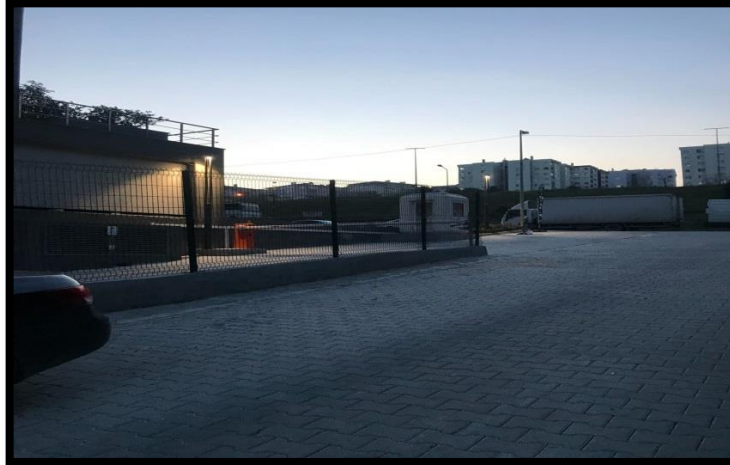
- Güvenlik amacı ile A blok otopark kapısı kapalı tutulmakta ve B bloktan tek giriş-çıkış yapılmaktadır.
- Ayrıca Güvenlik Personellerine, Orkun Güvenlik firması tarafından;
 - a. Hizmet esnasında davranış şekilleri,
 - b. Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
 - c. Telefon ile konuşma kuralları,
 - d. Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
 - e. Kılık, kıyafet, teçhizat,
 - f. Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım
 - g. Etkili iletişim,

Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.

- A Blok köşesine Güvenlik Mobosu konulmuştur.

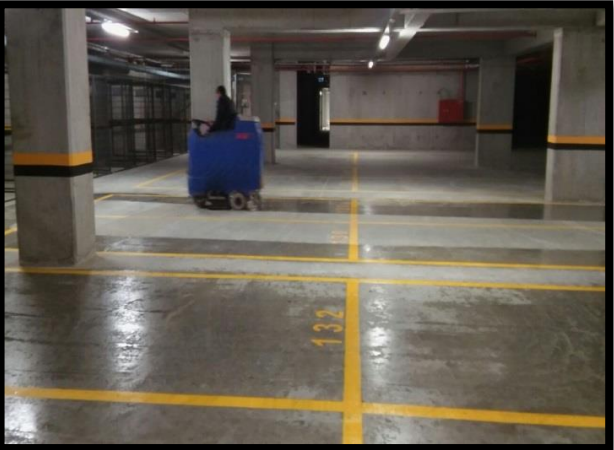


- A Blok otopark girişi etrafına direkler dikilerek tel çekilmiştir.



5. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

- Temizlik Hizmetlerimiz için çalışma planı oluşturulmuş ve Temizlik Hizmeti Personellerimize tebliğ edilmiştir.
- Kapalı garaj alanlarımız traktör vasıtası ile yıkanmıştır. Yıkanan alanlar da temizleme otomati ile temizlenmektedir.



- A Blok ve C blok girişi cila makinası ile cilalanmış, güzel bir görünüme kavuşturulmuştur.

