

PROJE ADI TOYAMODA

KONU ve TARİH 2018 YILI EKİM AYI FAALİYET RAPORU

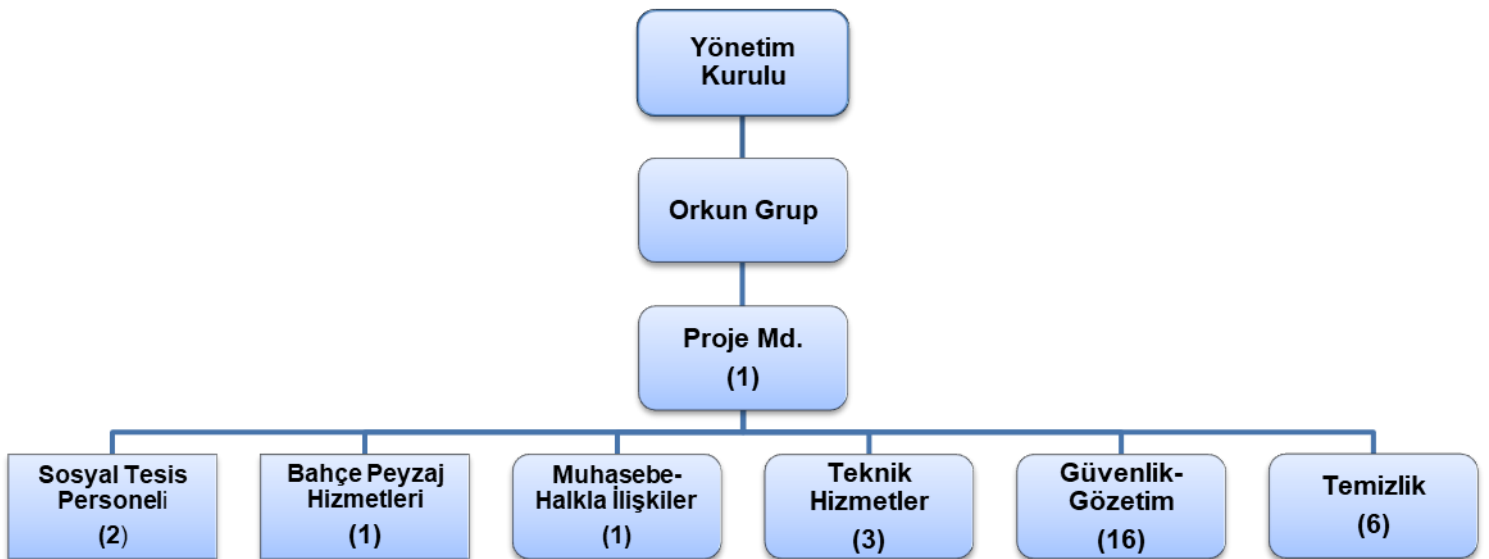
1. SİTE TANITIMI, YÖNETİM KURULU VE ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Tevfikbey Mahallesi 20 Temmuz Caddesi üzerinde kurulu 4 bloktan oluşan açık site şeklinde inşa edilmiş TOYAMODA olarak adlandırılan toplam (422 konut + 41dükkan) adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Yönetim Kurulu Üyeleri;

- Başkan : Cevdet Atilla ALBAYRAK
- Başkan Yrd. : Uğur KONUK
- Üye : Ahmet ÖZEN

Site Yönetimi Organizasyon Şeması



2.İDARİ FAALİYETLER

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Yeni taşınanlara site kartı çıkartılmaktadır. Ekim ayında 31 adet hazırlanmıştır.

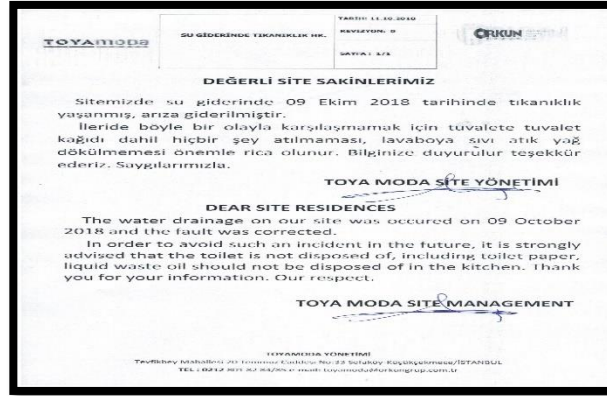


- Kapalı otopark kullanımı için araç ruhsat fotokopileri alınarak sisteme tanıtılmıştır.
- Her ayın 5'inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir. Aynı ayın 21'nci günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi konusu hızlandırılmıştır.
- Siteden taşınmalara azami dikkat ederek, kat maliklerinin borç bırakarak ayrılmasına engel olunmuştur.
- Mail, SMS, telefon aranması ile site sakinlerimizin borç bakiyeleri bildirimleri yapılmıştır.
- İzin hakkedişi olmuş personellere işler aksamayacak şekilde izinleri kullandırılmıştır.
- Site sakinleri ile yüz yüze ve telefon görüşmelerinde azami saygı ve çözüm odaklı görüşmeler yapılmış, 7/24 gelen her çağrıya yanıt verilmiştir.
- Toplam borcu 45.141,47TL olan 8 daire sakini için sitemizin avukatı tarafından alacak takibi başlatılmıştır.

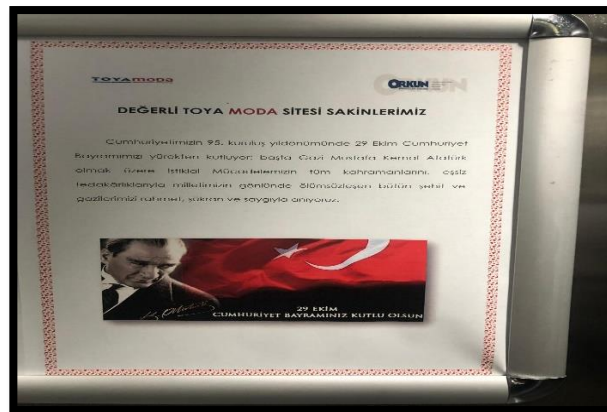
- Kapalı havuzun kışlık minderleri temizletilerek yerine takılmıştır.



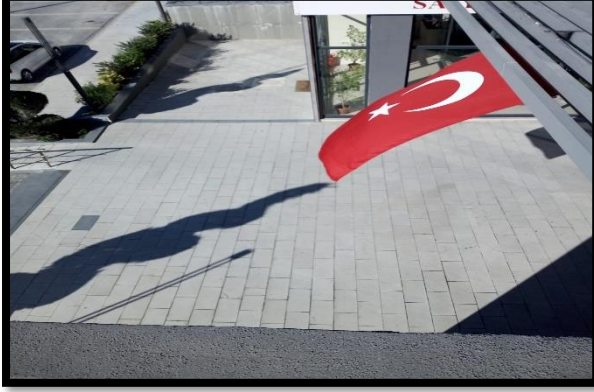
- Su gideri tıkanıklığı konulu duyuru yayınlanmıştır.



- 29 Ekim Cumhuriyet Bayramı duyurusu yayınlanmıştır.

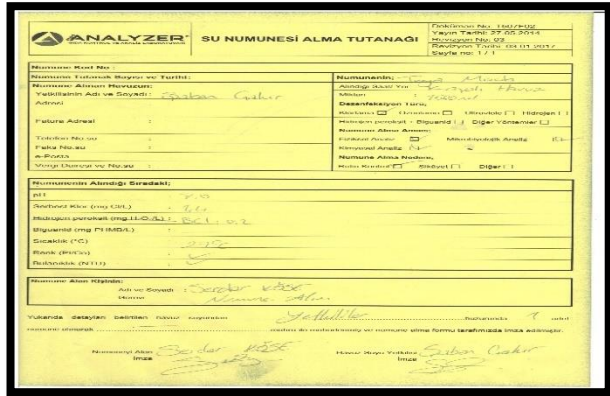
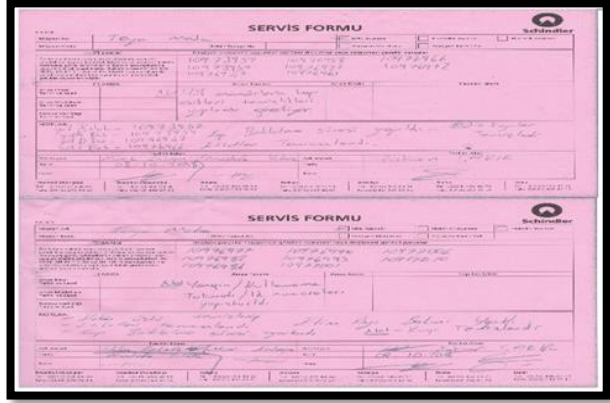


- Sitemizin 2 adet bayrağı 28 Ekim'de asılmıştır.



3. TEKNİK FAALİYETLER

- Teknik ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmaktadır. Jeneratör, Asansör, Havuz suyu şartlandırma, havuz suyu numunesi alma firmaları aylık periyodik bakımını yapmıştır.





- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar ve motorlar her gün takip edilmiş, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmıştır.
- 2 gün süren Asansör bakımları esnasında kuyular, kapılar, asansör makineleri detaylı temizliği yapılmış, eksik formlar tamamlanmıştır.



- Uydu yayın sistemi arızaları giderilmiştir.

- Haşere kontrolü firması ihtiyaç duyulan yerleri ekstra olan pire ilaçlamasını ücretsiz yapmıştır.

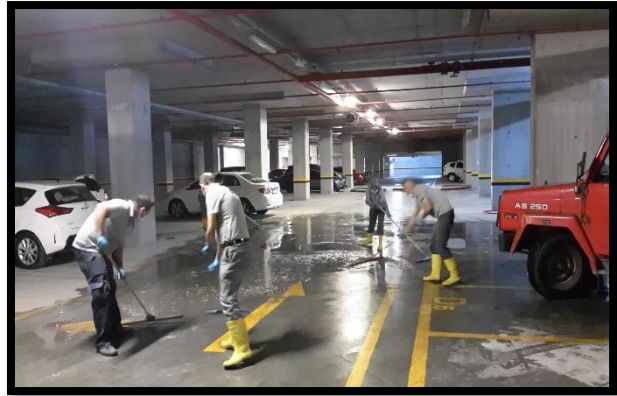
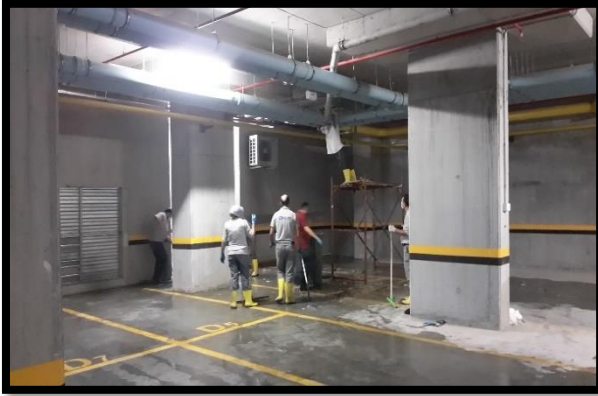
- Yağmur suyu pompası yetkili servisi tarafından garanti kapsamında onarılmıştır.



- Havuz suyu sıcaklığını ayarlayan motorlu vana değiştirildi. Otomasyonu firmaya yaptırıldı.



- 09 Ekim 2018 günü D blok su gideri tıkanmış, 40-45m. gider borusu tıkanıklık açılmıştır.



- Kapalı otopark girişine ışıklı levha takılmıştır.



- Kazan dairelerine Bag Filtre montajı ve borularının izolasyonu yapılmıştır.



- Bag filtre kapalı devre su kimyasal şartlandırması yapılmıştır.

[illegible]

- VRV klima cihazlarının ve odasının temizliği yapılmıştır.



- Dolan ana su gider hattı temizlettirilmiştir.



- Transfer arızası olan jeneratör için Teksan servis gelmiş, arıza giderilmiştir.

[illegible]

4.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

Toya Moda Sitesine Orkun Şirketler Grubu tarafından yönetim hizmeti verilmesiyle, yaşamın devam etmesi günlük rutin temizlik konularının takibi ve yapılan işler aşağıdaki şekildedir.

- a.** Dış çevre temizliği işlemleri yapılmıştır.
- b.** Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmıştır.
- c.** Otopark temizliği işlemleri yapılmış gerek görüldüğü takdirde yıkaması yapılmıştır.
- d.** Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmıştır.
- e.** Çöplerin toplanması işlemleri yapılmıştır.
- f.** Asansör ve kapıların temizlik işlemleri yapılmıştır.
- g.** Kapalı otopark girişlerindeki mazgalların 15 gün ara ile temizlik işlemleri yapılmıştır.

Günlük Faaliyetler : Etapların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmaktadır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmiş, çocuk parkı, süs havuzu ve yürüyüş yolları temizlikleri yapılmıştır.

Her blok katları ortalama 4 günde bir makine ile yıkanmaya devam edilmiştir.

Sosyal tesisler ve açık havuz çevresi her gün kontrol edilip temizlenmeye devam edilmiştir.

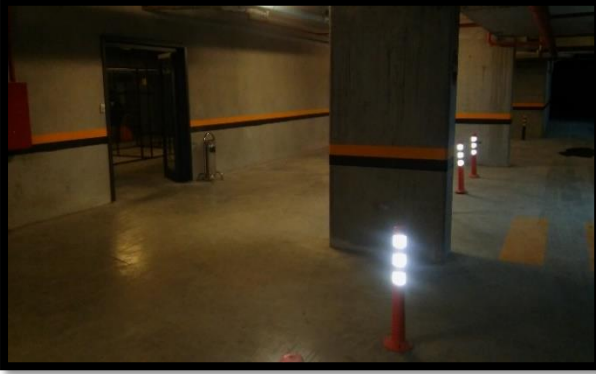
Haftalık Faaliyetler : Otoparkların haftalık temizliği yapılmıştır.

15 Günlük Faaliyetler : Kapalı mekanik alanların temizlik ve kontrolleri yapılmaya devam edilmiştir.

- Katların ve Sosyal Tesisin temizliği rutin olarak devam etmektedir.



- Otopark detaylı temizliği yapılmıştır.



- Site yağmur kanalları temizlenmiştir.



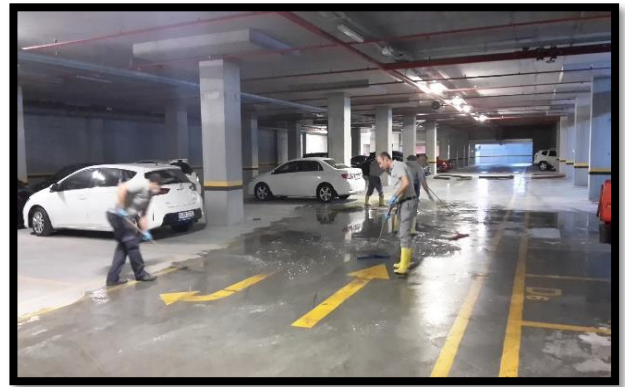
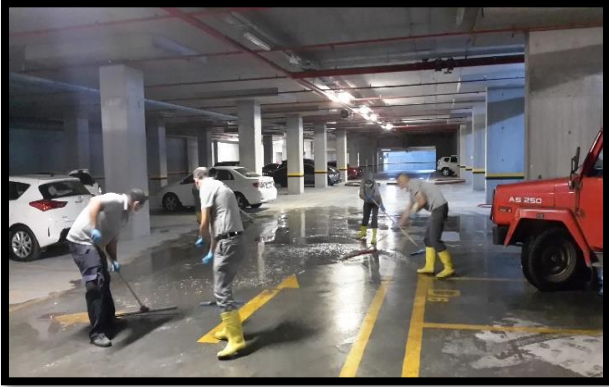
- Çöp istasyonu detaylı olarak temizlenmiştir.



- Tüm sığınaklar temizlenmiştir.



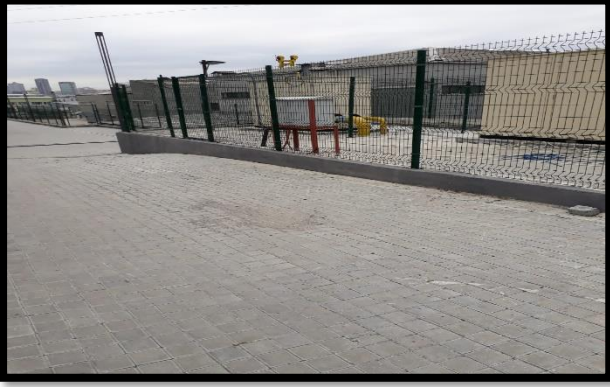
- 9 Ekim 2018 günü D blok su gideri tıkanmış ve taşmıştı detaylı temizliği yapılmıştır.



- Dükkanların önü düzenli olarak temizlenmiştir.



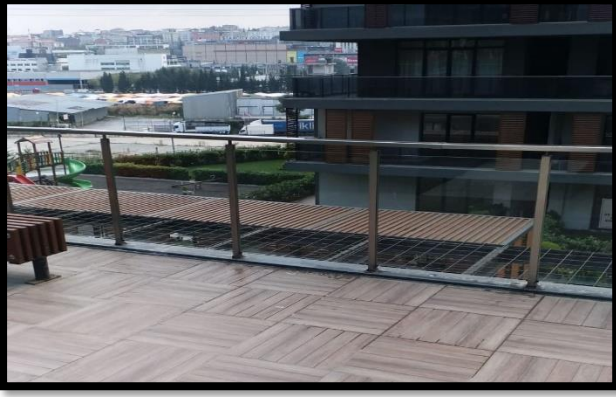
- Sitenin çevresi temizlenmiştir.



- Site girişi temizlenmiştir.



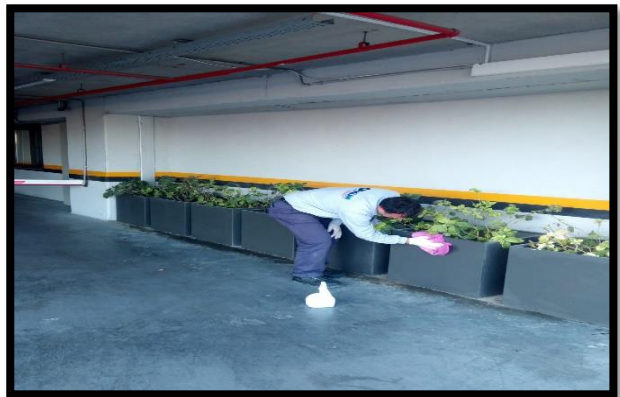
- Bahçe camları temizlenmiştir.



- Kapalı havuz üst camları ve havalandırma kuleleri temizlenmiştir.

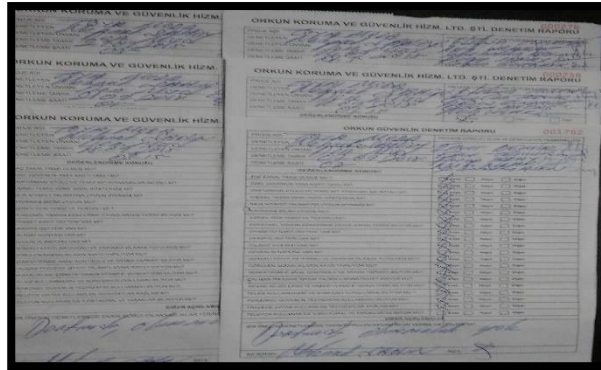


- Sitemizin saksıları ve bağış kutuları temizlenmiştir.



5.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri Orkun Şirketler Grubu tarafından 16 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 1 amir +5 personel, gece 1 amir + 4 personel olacak şekilde sağlanmıştır.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaya devam edilmiştir.
- Sitede güvenlik kameraları ile 7/24 olarak izleme yapılmak üzere sistem kurulmuş; 2 otopark girişimizde plaka tanıma sistemi ve A blok giriş ile site ana giriş kapısında kart tanıma sistemi kurulmuş ve faaliyettedir.
- Servis olarak siteye gelenlere kimlikleri alınarak misafir kartı verilmiştir.
- Site sakinlerinin evlerine misafir olarak gelen kişilerin kaydı tutulmakta, daire sakinine haber verilmeden hiç kimse gönderilmemiştir.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik şefi tarafından takip edilmiş, yük asansörün kullanılması için tüm tedbirler alınmıştır.
- Ayrıca Güvenlik Personellerine, Orkun Koruma ve 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. Orkun Koruma ve Güvenlik Hizmetleri Limited Şirketi tarafından Sitemizde görevli güvenlik ekiplerinin Denetim ve Kontrolü düzenli olarak yapılmaya devam edilmiştir.



6.BAHÇE PEYZAJ HİZMETLERİ

- Rutin bahçe ve peyzaj bakımı 2 bahçıvan personelimiz tarafından haftanın 6 günü yapılmaya devam edilmiştir.



- Dükkanların önü peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.



- Migros önü peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.



- Çimler kesilmiş fiktürler budanmıştır.



- C blok arkasında havalandırma önüne dekoratif taşlar konulmuştur.



- Site içindeki ve çevresindeki yabani otlar temizlenmiştir.



7.PERSONEL HİZMETLERİ

Sitemiz hizmetlerinin yürütülmesi için;

- 1** Proje Müdürü,
- 1** Muhasebe Halkla İlişkiler,
- 3** Teknik (1 Mekanik, 2 Elektrik) Personel,
- 16** Güvenlik Personeli,
- 1** Sosyal Tesis Personeli,
- 2** Bahçıvan,
- 6** Temizlik Personeli görev yapmaya devam etmiştir.