

PROJE ADI TOYA MODA SİTESİ

KONU ve TARİH 2018 YILI FAALİYET RAPORU

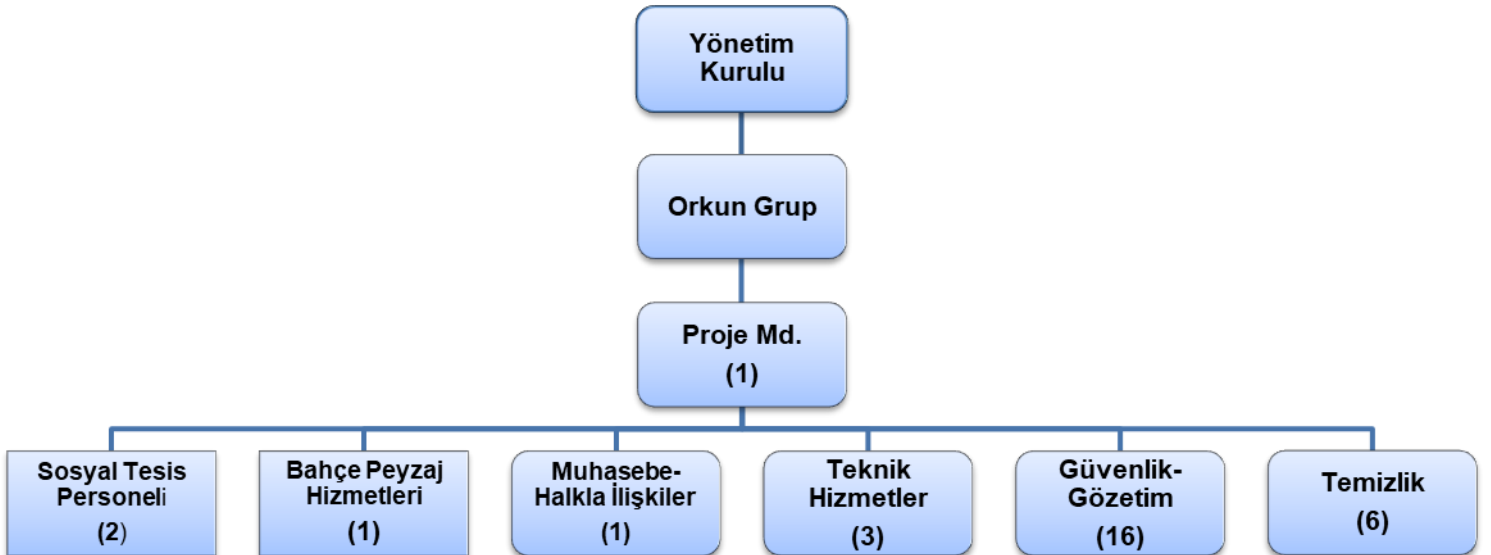
1. SİTE TANITIMI, YÖNETİM KURULU VE ORGANİZASYON ŞEMASI

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;

- Yönetim Kurulu Başkanı : Cevdet Atilla ALBAYRAK
- Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı : Uğur KONUK
- Yönetim Kurulu Üyesi : Ahmet ÖZEN

Site Yönetimi Organizasyon Şeması



SİTE DOLULUĞUMUZ

	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	422	284	138	67%	33%
DÜKKAN	41	5	36	12%	88%
TOPLAM	463	289	174	62%	38%

Kiracı Ev	179	284
Mülk Sahibi Ev	105	
Kiracı Dükkan	5	5

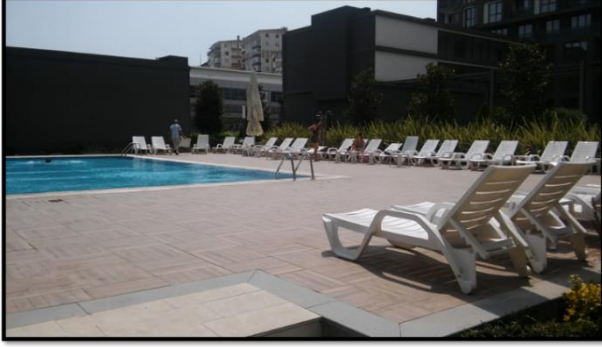
2.İDARİ FAALİYETLER

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Yeni taşınanlara site giriş kartı çıkartılmıştır. 2018 yılında 230 adet hazırlanmıştır.

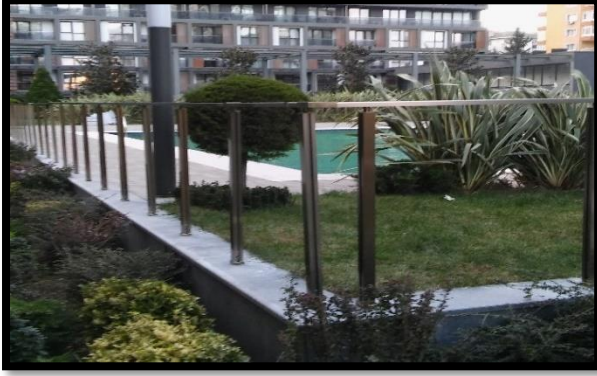


- Kapalı otopark kullanımı için araç ruhsat fotokopileri alınarak sisteme tanıtılmıştır.
- Her ayın 5'inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir. Aynı ayın 21'nci günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi konusu hızlandırılmıştır.
- Mail, SMS, telefon aranması ile site sakinlerimizin borç bakiyeleri bildirimleri yapılmıştır.
- İzin hakkı oluşmuş 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.

- Açık havuza 40 adet şezlong ve 20 adet sehpa alınıp yerleştirilmiştir.



- Açık havuz çevresi kapatma çalışması başlamıştır.



- Sosyal tesis bahçesi düzenleme çalışması tamamlanmıştır.



- Cankurtaran 01 Ağustos-15 Eylül 2018 tarihleri arasında geçici olarak görevlendirilmiştir.



- A ve B bloktaki güvenlik personelleri için 2 adet kulübe alınıp sabitlenmiş, enerji hattı çekilmiştir.



- Su firmasından 2 adet yeni sebil alınarak sosyal tesislere konulmuştur.



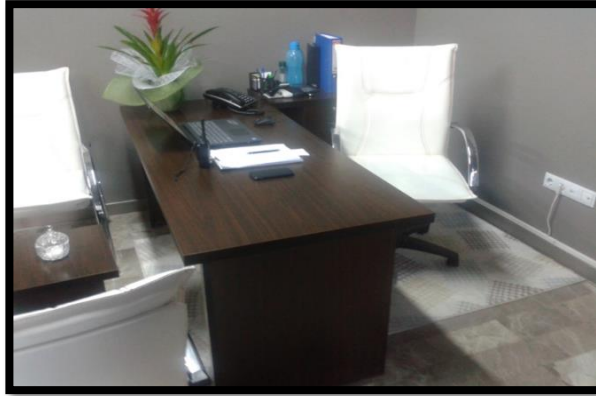
- Sosyal Tesise saç kurutma ve havlu kağıt makinaları konulmuş, tüm cam kapılara tutma kolu takılmıştır.



- Sosyal Tesis kadın duş kapısı taktırılmış, kapalı havuzun kışlık minderleri temizletilerek yerine takılmıştır.



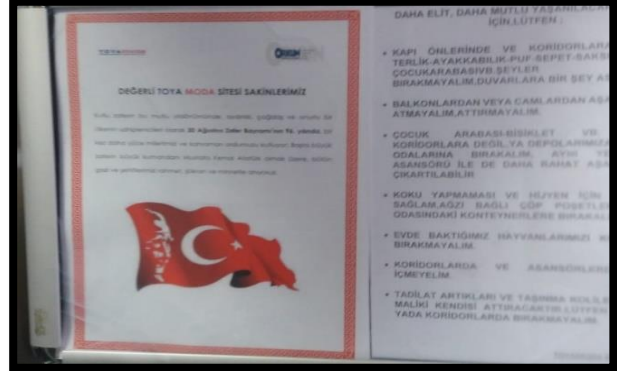
- Yönetim ofisinde bulunan her iki masa altına soğuk için Merinos Halıdan halı hediye edilmiştir.



- Toya İnşaat satış binasının yıkılması ile açığı çıkan bahçe kapımıza güvenlik için sürgülü kilit mekanizması ve jiletli tel takılmıştır.



- Bilgilendirme ve kutlama duyuruları yayınlanmıştır.



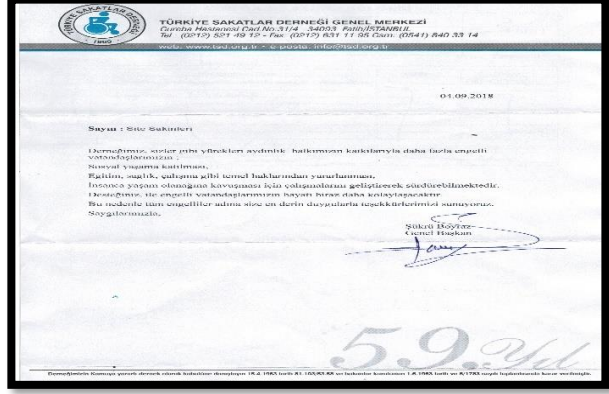
- Sitemizin 2 adet bayrağı Milli bayramlar öncesinde asılmıştır.



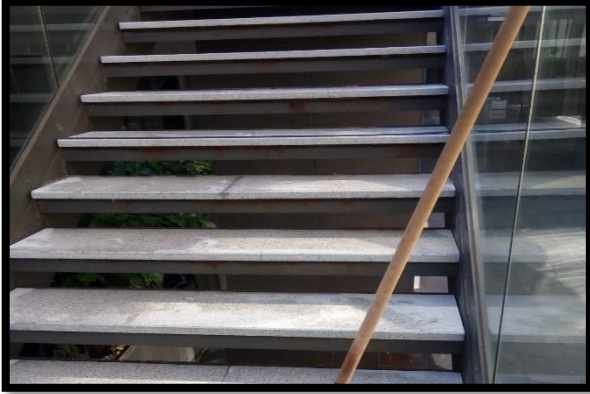
- Açık havuzun sezon kapanışı yapılmış, malzemeler sosyal tesis girişine alınmıştır.



- Sitemizdeki Giyim Bağışları için Türkiye Sakatlar Derneği Genel Müdürlüğünden Teşekkür yazısı gelmiştir.



- Sosyal Tesis merdivenlerine kaydırmaz bant yapılmıştır.



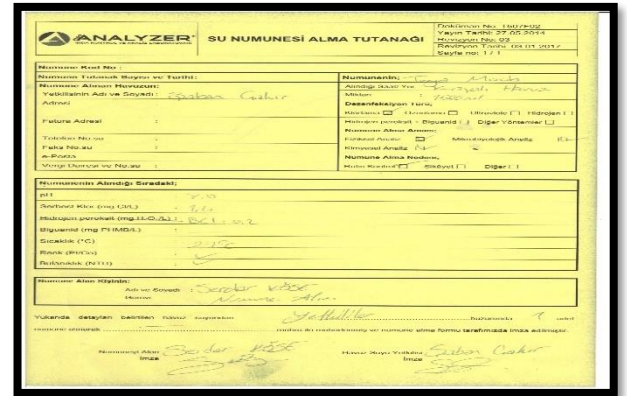
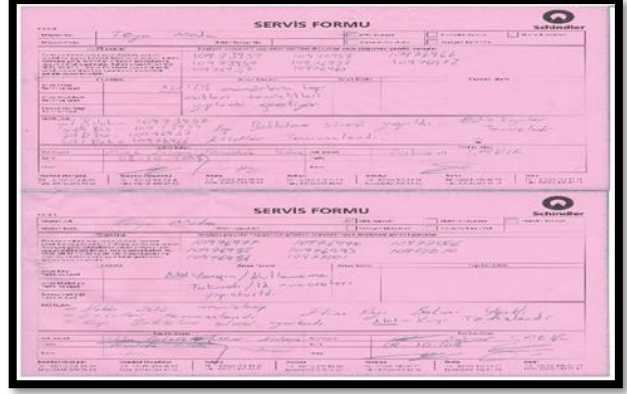
- Kurdaki dalgalanma nedeniyle Ortak Alan Sigortası zeyilnamesi yapılmıştır.

SOMPO JAPAN SİGORTA									
ULKE İÇİ ÜRÜN SİGORTA BEDELİ LAVE EKSELGESİ									
MÜSTEHKEM NO	ACENTE NO	POLİS NO	SK BELGE NO	YERİ TARİHİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
30000000	000000	000000000000000000	0	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
SİGORTA ETİKENİ / SİGORTA									
ADI SUTANCI UNVAN									
ADRESİ									
VERGİ DARE VE NO									
RİSK BİLGİLERİ									
SİGORTA KONUSU / RİSKLER (TL)									
RİSK ADI									
TARİF KODU									
FAALİYET KONUSU									
BİNA YAPİ TARZI									
ENFLASYON ORANI (%)									
İSVEREN TAHHÜTİ BRÜT İŞÇİLİK ÜCRETİ TOPLAM									
NET PRİM									
YATIRIM SİGORTA VERGİSİ									
TÜRKİYE VERGİSİ									
GİDERİMLER PRİM									

SOMPO JAPAN SİGORTA									
ULKE İÇİ ÜRÜN SİGORTA BEDELİ LAVE EKSELGESİ									
MÜSTEHKEM NO	ACENTE NO	POLİS NO	SK BELGE NO	YERİ TARİHİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
30000000	000000	000000000000000000	0	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000	00000000
SİGORTA ETİKENİ / SİGORTA									
ADI SUTANCI UNVAN									
ADRESİ									
VERGİ DARE VE NO									
RİSK BİLGİLERİ									
SİGORTA KONUSU / RİSKLER (TL)									
RİSK ADI									
TARİF KODU									
FAALİYET KONUSU									
BİNA YAPİ TARZI									
ENFLASYON ORANI (%)									
İSVEREN TAHHÜTİ BRÜT İŞÇİLİK ÜCRETİ TOPLAM									
NET PRİM									
YATIRIM SİGORTA VERGİSİ									
TÜRKİYE VERGİSİ									
GİDERİMLER PRİM									

3.TEKNİK & İNŞA-İ FAALİYETLER

- Teknik ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmaya devam edilmiştir. Jeneratör, asansör, havuz hizmet firmaları aylık periyodik bakımlarını yapmıştır.



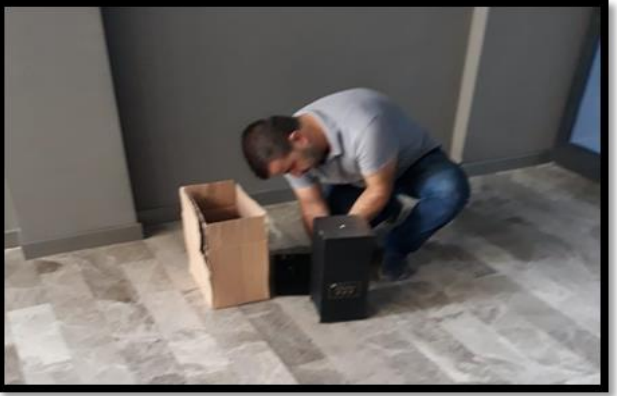
- C blok asansörü arızalı kartı ortak alan sigortasından değiştirilerek faal hale getirilmiştir.



- Çöp konteynerlerinin etrafı kapatılmıştır.



- 2 adet koku cihazının aylık dolumları yapılmıştır.



- Personel ve misafir için C blokta 2 adet, A blokta 1 adet yeni tuvalet yapılmıştır.



- B ve C blok asansör kuleleri mebran ile yalıtılmıştır.



- C blok -3.kat otopark asansörlerinin önü su girmesini önlemek için fayans ile kaplanmıştır.



- Ana giriş ve A blok girişindeki interkom sistemleri aktif hale getirilmiştir. Yangın söndürme istasyonu B blok otopark girişine konuşlandırılmıştır.



- Sosyal Tesisteki spor aletlerinin arızaları ve bakımı birlikte yapılmıştır.



- Temizlik Otomat cihazlarının bakımları yaptırılmıştır.



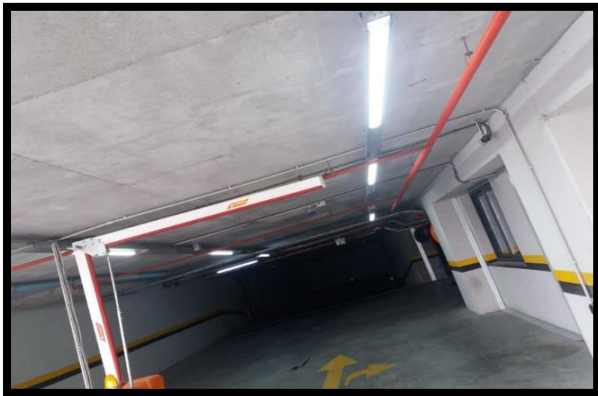
- Sosyal Tesisteki sauna, buhar odası açma-kapama düğmeleri kutu muhafaza içerisine alınmıştır. Uyarı levhaları da asılmıştır.



- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar ve motorlar her gün takip edilmiş, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmıştır.
- Teknik ekibimiz ortak alan ve daire içi küçük arızalara müdahale etmiştir.



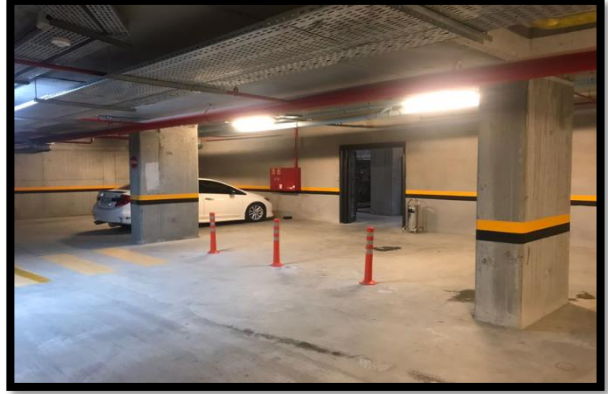
- A ve B Blok Otopark girişine Plaka Tanıma Sistemi ve Bariyer taktırılmıştır.



- Site önündeki ve garajdaki yağmur mazgallarının onarımı ve çalınmaya karşı kaynakları yapılmıştır.



- Otoparka trafik aynaları ve delinatör takılmıştır.



- Spor Salonuna perde yaptırılmış, bardo salonunun duvarları 150 cm. yağlı boya ile boyanmıştır.



- Asansör bakımları esnasında kuyulninarın, kapıların, asansör makineleri detaylı temizliği yapılmış, eksik formları tamamlanmıştır.



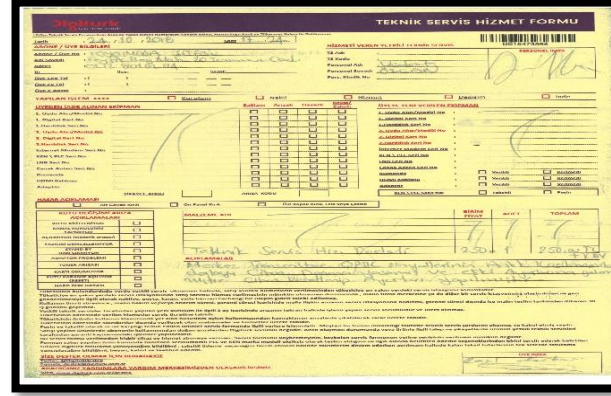
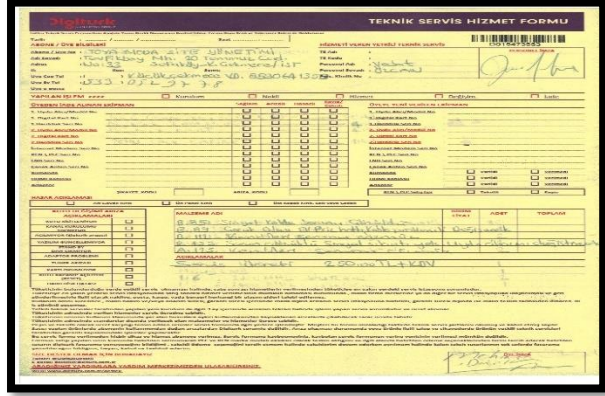
- D blok girişindeki yaya bariyeri devreye alınmıştır.



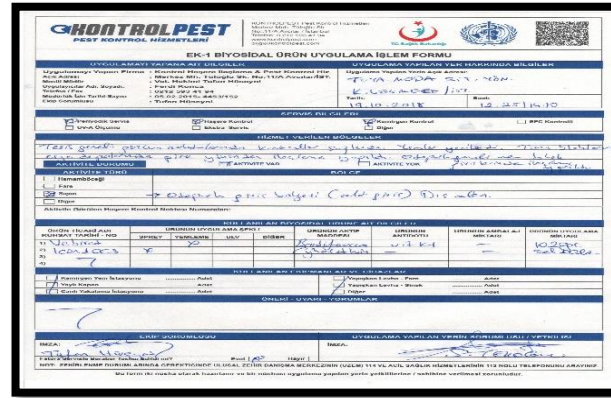
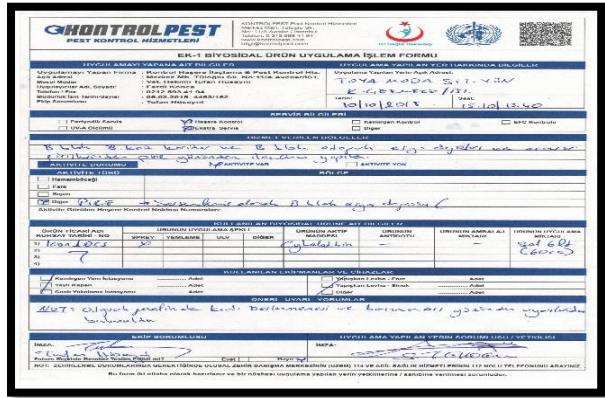
- Tüm asansörlerimizin eksikleri tamamlattırılıp muayeneden geçirilmiş, Yeşil etiketleri alınmış, C blok ikiz sağ asansör faaliyete geçirilmiştir.



- Uydu yayın sistemi arızaları giderilmiştir.



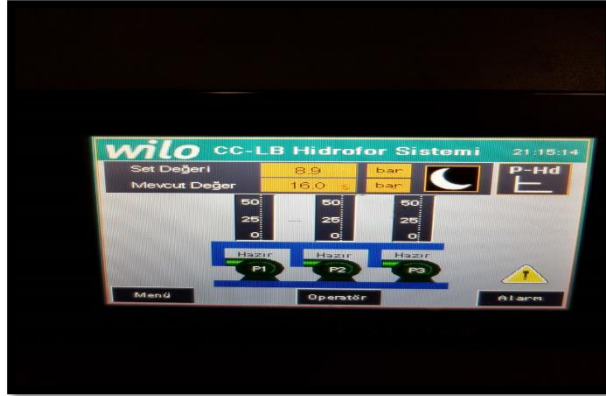
- İlaçlama firması ekstra olan pire ilaçlamasını ücretsiz yapmıştır.



- Havuzların günlük Ph ve Klor değerleri düzenlenmiş, havuz temizliği yapılmıştır.



- A, B, D bloklarda arıza veren hidrofor pompalarının PLC ve modülleri garanti kapsamında değiştirilerek arızaları giderilmiştir.



- Yağmur suyu pompası yetkili servisi tarafından garanti kapsamında onarılmıştır.



- Arıtma sistemine 1000 kg tuz alınarak konulmuştur.

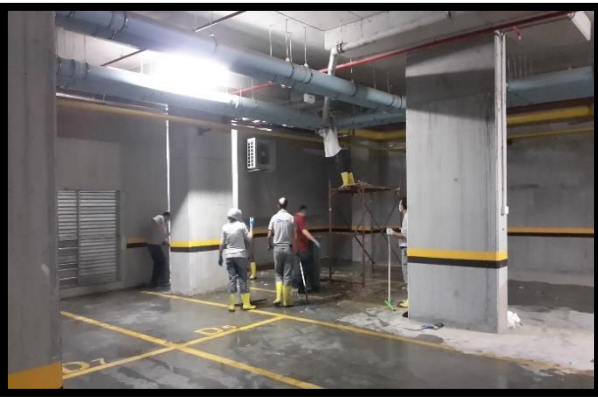
- Pis su atık kuyuları ve pompaları temizletilmiştir.

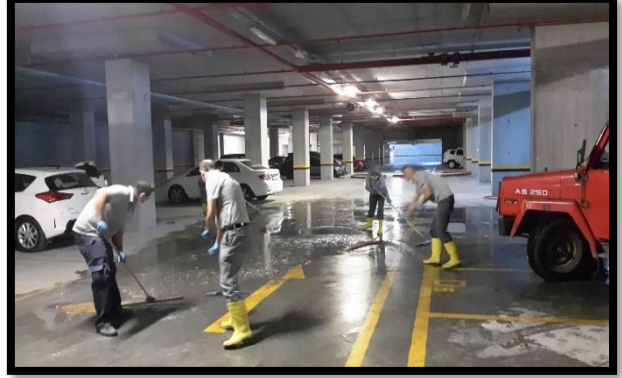
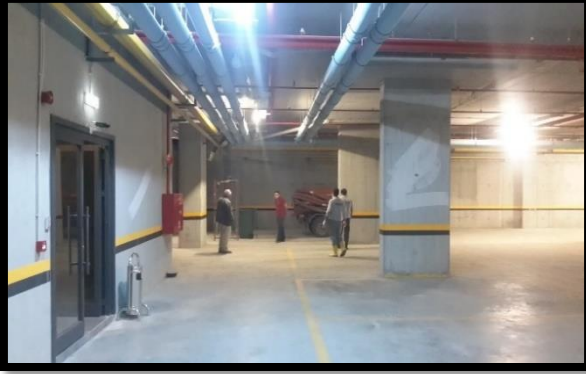


- Havuz suyu sıcaklığını ayarlayan motorlu vana değiştirilmiştir. Otomasyonu firmaya yaptırılmıştır.



- D blok su gideri tıkanmış, 40-45 m uzunluğundaki gider borusundaki tıkanıklık açılmıştır.





- Otopark girişinin önü aydınlatması için ışıklı levha ve led projektör takılmıştır.



- Kazan dairelerine bag filtre montajı ve borularının izolasyonu yapılmıştır.



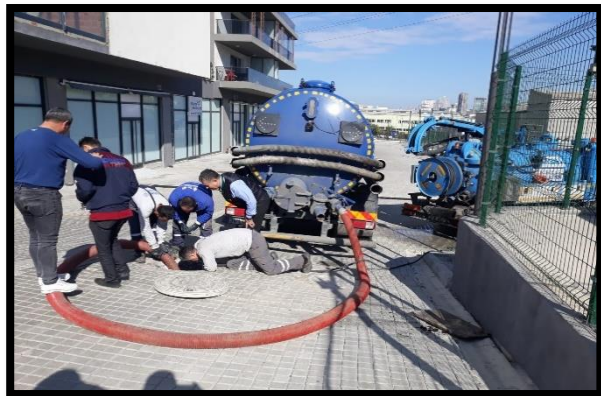
- Bag filtre kapalı devre su kimyasal şartlandırması yapılmıştır.

[illegible]

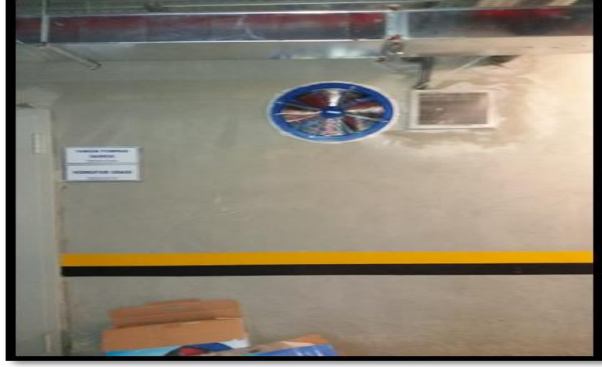
- VRF klima cihazlarının ve odasının temizliği yapılmıştır.



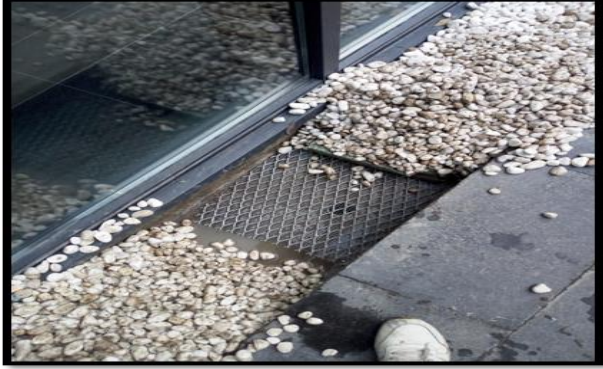
- Tıkanmak üzere olan ana su gider hattı ve A blok su gideri temizlettirilmiştir.



- Hidrofor odalarında oluşan nem elektrik sistemi ve göstergelere zarar verdiğinden, 4 odanın hepsine emme ve üfleme yaparak havalandırma yapacak 2'şer adet fan takılmıştır. Fanlar zaman saatine bağlanmış saatte bir 30 dakika çalışmaya ayarlanmıştır.



- Sosyal tesis bahçe alanının camlarından su alması sorunu, su giderlerinin temizlenip gider ağzlarına ızgara takılmasıyla ortadan kaldırılmıştır.



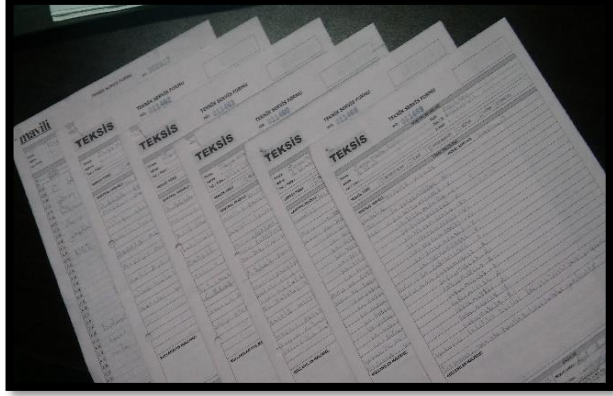
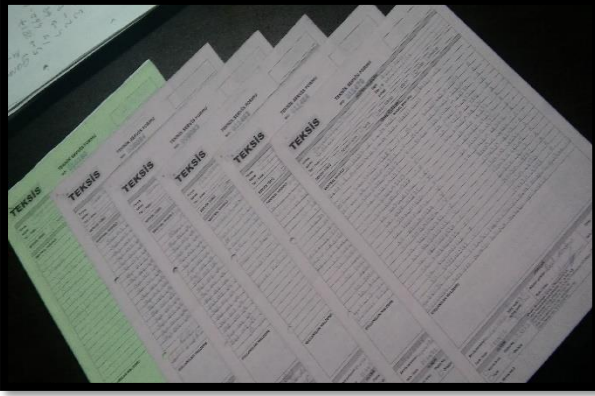
- C blok önüne ve A blok yanına güneş kırıcı ve jiletli tel takılmıştır.



- Tüm balans vanalarının kontrol ve bakımı yapılmıştır.



- Yangın alarm ikaz sistemi hataları detaylıca tespit edilmiş çalışmalar başlatılmıştır.



- A, B, D blokların elektrik odasına sıcaklık nedeniyle havalandırma fanları konulmuştur.



- Çatımızdaki ışıklı yazının arızası giderilmiş, trafolar pano içinde toplanmıştır.



- HDMI kablosu alınarak 3. monitör devreye alınmıştır. Arızalı sigorta değiştirilmiştir.



- Transfer ve farızası olan jeneratör için Teksan firmasının servisi gelmiş, arıza giderilmiştir.

TEKSAN		Teksan Jeneratör İc ve Dış Ticaret A.Ş.			
SERVİS KAYIT FORMU		FORM NO: 3425444			
İletişim Bilgileri: Adres: ... Telefon: ... E-posta: ... Servis Adresi: ...		Servis Tarihi: ... Servis Saati: ... Servis Yeri: ... Servis No: ... Servis Adı: ...			
YAPILACAK KONTROLLER					
Kontrol Adı: ... Kontrol İçeriği: ... Kontrol Sonucu: ...		Kontrol Adı: ... Kontrol İçeriği: ... Kontrol Sonucu: ...			
STOK KODU KULLANILAN MALZEME MİKTAR BİRİM BİRİM FİYAT TOPLAM					
* Bu form, teknik servis personeli tarafından doldurulmalıdır. * * Bu form, teknik servis personeli tarafından doldurulmalıdır. * * Bu form, teknik servis personeli tarafından doldurulmalıdır. *				AKS TEKSAN R119 1010 TOPLAM	
MÜSTERİ YETKİLİSİ İMZA: ... KİŞİ: ...		SERVİS YETKİLİSİ İMZA: ... KİŞİ: ...			

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.

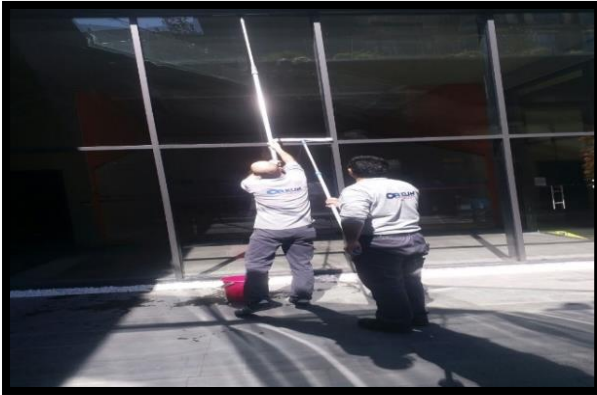
Her blok katları ortalama 4 günde bir makine ile yıkanmaya devam edilmiştir.

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

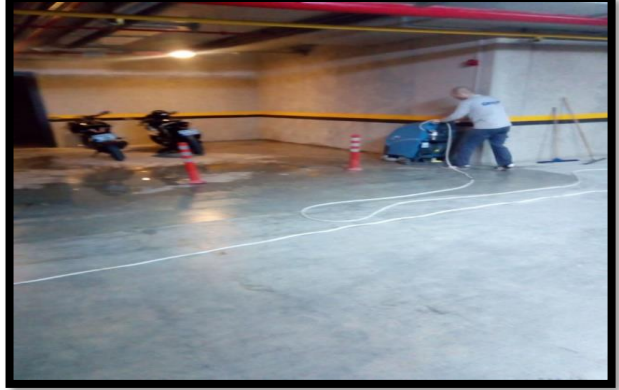
Haftalık Faaliyetler : Otoparkların haftalık temizliği yapılmıştır.

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

- Katların ve Sosyal Tesisin temizliği yapılmıştır/yapılmaktadır.



- Otopark temizliği yapılmıştır/yapılmaktadır.



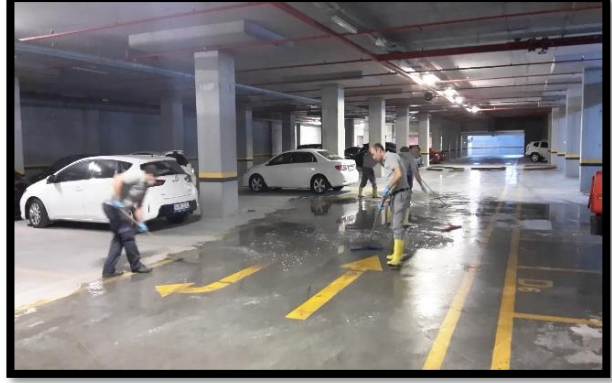
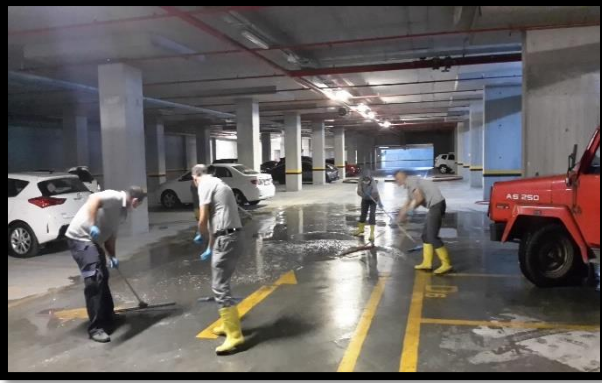
- Yağmur kanalları temizlenmiştir.



- Çöp istasyonu düzenli olarak temizlenmiştir/temizlenmektedir.
- Tüm sığınaklar temizlenmiştir/temizlenmektedir.



- D blokta tıkanan ve taşan su giderinin detaylı temizliği yapılmıştır.



- Dükkanların önü düzenli olarak temizlenmiştir/temizlenmektedir.



- Sitenin çevresi temizlenmiştir/temizlenmektedir.



- Site girişi temizlenmiştir/temizlenmektedir.



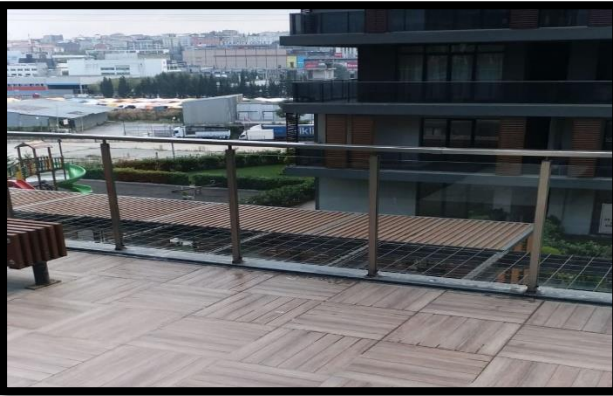
- Çocuk parkı yıkanmıştır/yıkanmaktadır.



- Sitemizin önündeki yol Küçükçekmece Belediyesi temizlik aracına temizletilmiştir.



- Bahçe camları temizlenmiştir/temizlenmektedir.



- Kapalı havuz üst camları ve havalandırma kuleleri temizlenmiştir/temizlenmektedir.



- Sitemizin saksıları ve bağış kutuları temizlenmiştir/temizlenmektedir.



- Açık havuz kaçak için boşaltıldıktan sonra temizliği yapılmıştır. Kapalı garaj komple traktör ve otomat ile yıkanmıştır.



- Yük asansörlerinin aynaları temizlenmiştir/temizlenmektedir.



- Migros camına yazılan spreysel boya yazı çıkarılmıştır.



5.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

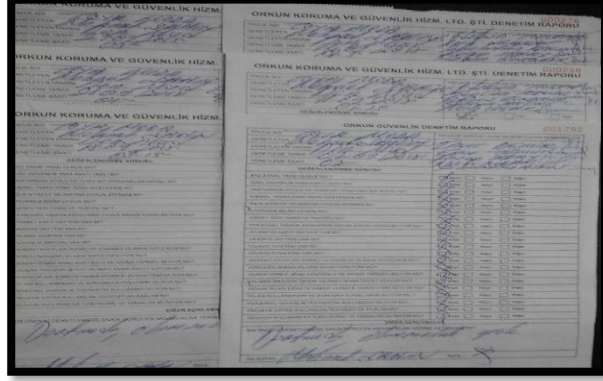
- Güvenlik hizmetleri Orkun Şirketler Grubu tarafından 16 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 1 amir +5 personel, gece 1 amir + 4 personel olacak şekilde sağlanmıştır.
- 01 Kasım 2018 tarihinden itibaren 16 kişilik güvenlik kadrosu 18 olarak , gece personel sayısı ise 1 amir + 5 personel olarak kurgulanmıştır. C blok önüne sabit güvenlik noktası oluşturulmuştur.



- 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 faaliyettir.
- 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. Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım, asansörden canlı kurtarma, konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmiştir.



- f. Orkun Koruma ve Güvenlik Hizmetleri Limited Şirketi tarafından Sitemizde görevli güvenlik ekiplerinin Denetim ve Kontrolü düzenli olarak yapılmaktadır.



6.BAHÇE PEYZAJ HİZMETLERİ

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



- Dükkanların önünde bulunan peyzajın düzenlemesi yapılmıştır.



- 15 gün periyoduyla çim biçimi, bahar gübrelemesi, sulama, budama, zararlı haşere ilaçlaması ve mevsimlik bitki dikimi yapılmıştır.



- C blok arkasındaki havalandırmanın önüne dekoratif taşlar konulmuştur.



- Site içindeki ve çevresindeki yabani otlar temizlenmiştir.



- B blok girişindeki ağaç kuruduğu için değiştirilmiştir.



- C blok girişine yeni ağaç konulmuştur.



NOTLAR