

PROJE ADI TOYAMODA

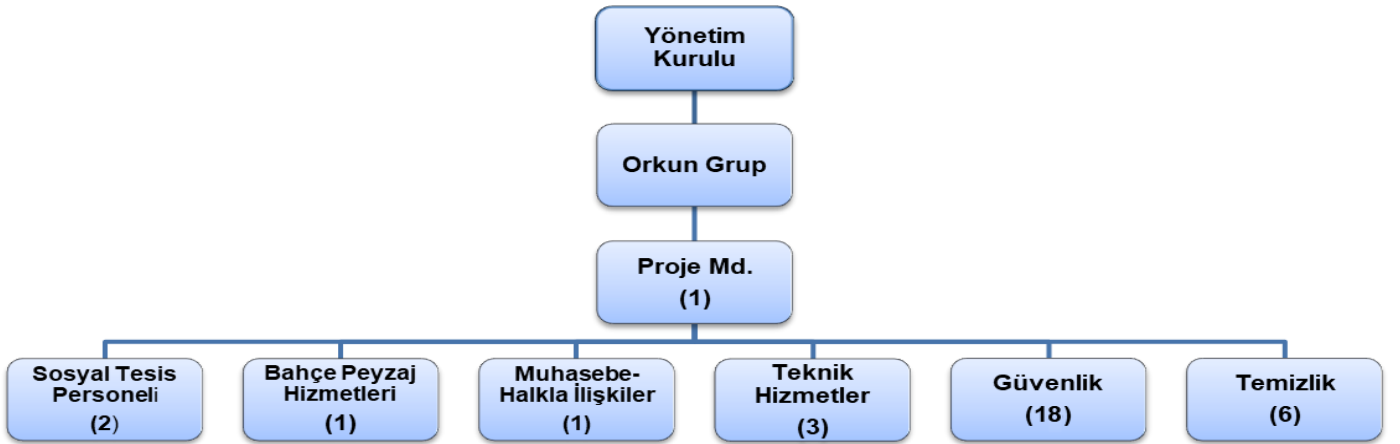
KONU ve TARİH 2019 OCAK AYI FAALİYET RAPORU

1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM 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 Başkan : Ahmet ÖZEN
- Yönetim Kurulu Başkan Yrd. : Cevdet Atilla ALBAYRAK
- Yönetim Kurulu Üye : Uğur KONUK

Site Yönetim Organizasyon Şeması

BUGÜN İTİBARI İLE 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	176	284
Mülk Sahibi Ev	108	
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 çıkartılmaktadır. Ocak ayında 4 adet hazırlanmıştır.

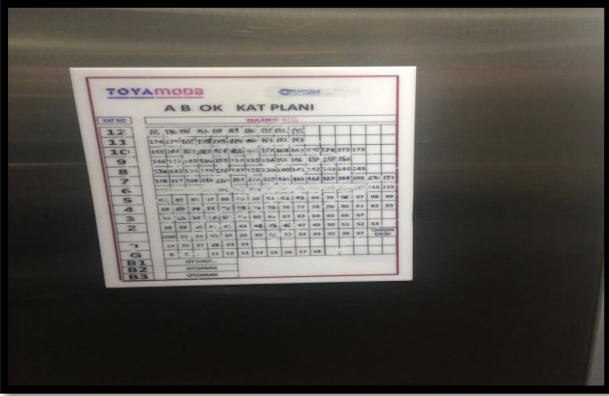


- Kapalı otopark kullanımı için araç ruhsat fotokopileri alınarak sisteme tanıtılmıştır.
- Her ayın 5'inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir. Aynı ayın 21'nci günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi konusu hızlandırılmıştır.
- Siteden taşınmalara azami dikkat edilerek, kat maliklerinin borç bırakarak ayrılmalarına engel olunmuştur.
- Mail, SMS, telefon aranması ile site sakinlerimizin borç bakiyeleri bildirimleri yapılmıştır.
- İzin hakkedişi 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.

- Yeni Mekanik Teknisyeni Hüseyin ERKAL 21-25 Ocak ve 28 Ocak 2019 tarihlerinde Bakırköy HEM' de Havuz bakımı ve temizliği eğitimine katılmıştır.

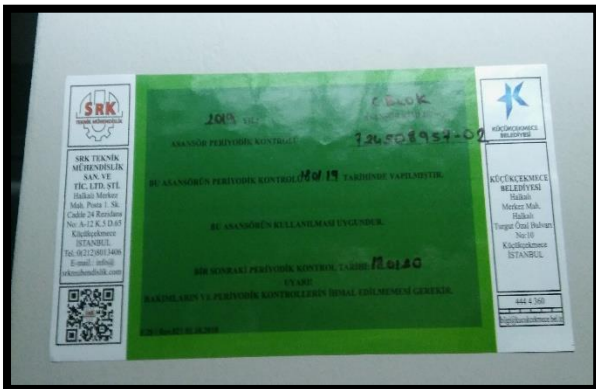


- Asansörlere eski kat planlarının yerine yenisi asılmıştır.



3. TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

- Asansörlerin Yıllık Muayenesi ve aylık bakımı 17-18 Ocak 2019 tarihlerinde yapılmış, 14 asansör yeşil olarak değerlendirilmiş, diğer 2 asansörün muayenesi Haziran 2019 tarihinde yapılacaktır.



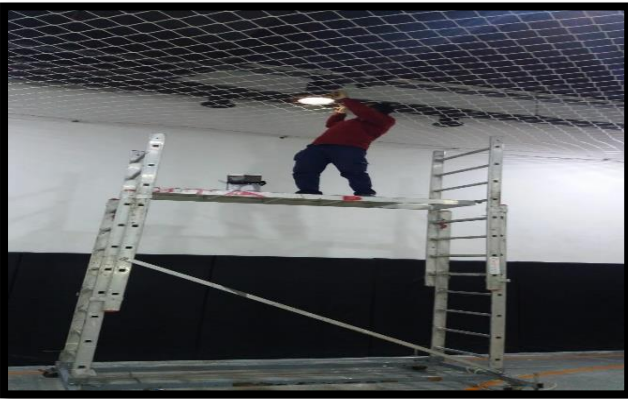
- Aksem Kimya tarafından 08 ve 22 Ocak 2019' da kapalı havuz su kimyasal şartlandırması ve bag filtre kapalı devre kontrolleri iki kez yapılmıştır. Aylık tam su analizi yapılmıştır.
- Jeneratör için Teksan firması tarafından 03 Ocak 2019 tarihinde 1 adet Yağ muşiri takılmıştır.



- B blok kazan dairesinin havalandırma kayışları değiştirilmiştir.

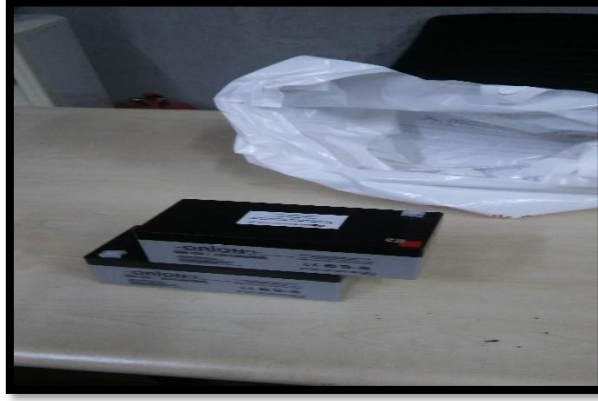


- Sosyal Tesisin arızalı lambaları değiştirilmiş, bakımı yapılmıştır.





- Asansörler için 2 adet akü alınmış, yerine takılmıştır.



- Havuzun aydınlatma pencereleri kenarlarının yalıtımı yapılmıştır.



- B ve D bloklar için 4 adet ısıtma hava purjörü alınarak yerine takılmıştır.



- A Blok su depoları temizliği öncesi ihtiyaç olan By-pass tesisatı yapılmıştır.



- Su sayacı arızası İSKİ' ye bildirilmiş, yerine yenisi takılmıştır.



- Nem alma santralinin filtreleri temizlenmiş, yıkanmıştır.



- Kazanların Yıllık Bakımı 11 Ocak 2019 tarihinde yapılmıştır.



- Arızalı pompaların tamiri yapılmıştır.



- Saunanın kum saati onarımı yapılmıştır.



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/yapılmaktadır.
- b. Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- c. Otopark temizliği işlemleri yapılmış gerek görüldüğünde yıkaması yapılmıştır/yapılmaktadır.
- d. Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- e. Çöplerin toplanması işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- f. Asansör ve kapıların temizlik işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- g. Kapalı otopark girişlerindeki mazgalların 15 gün ara ile temizlik işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.

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

Her bloğun katları ortalama 4 günde bir makine ile yıkanmaktadır.

Sosyal tesisler ve açık havuz çevresinin muntazaman temizliği yapılmaktadır.

Haftalık Faaliyetler : Otoparkların haftalık temizliği yapılmıştır.

15 Günlük Faaliyetler : Kapalı mekanik alanların temizlik ve kontrolleri yapılmaktadır.

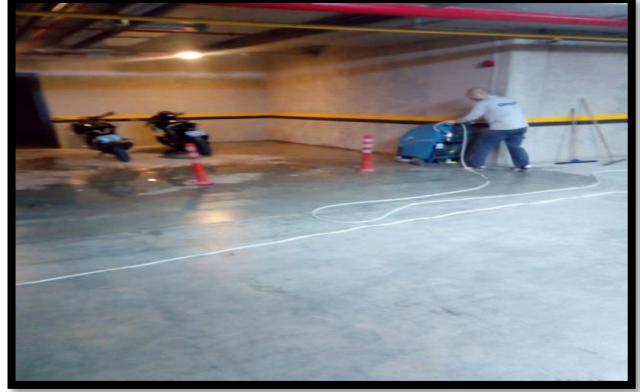
- Katların temizliği yapılmıştır/yapılmaktadır.



- Sosyal Tesisin temizliği her pazartesi yapılmıştır/yapılmaktadır.



- Otopark temizliği yapılmıştır/yapılmaktadır.



- Mazgallar temizlenmiştir.



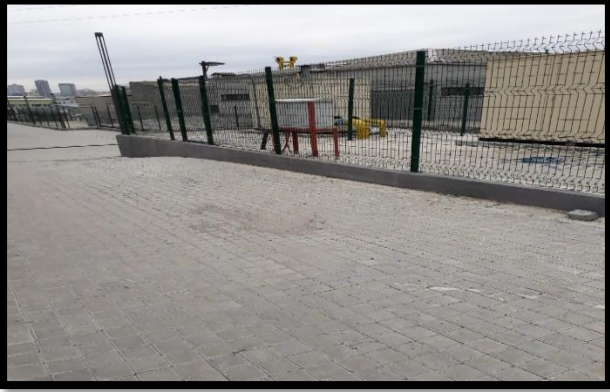
- Su giderleri temizlenmiştir.



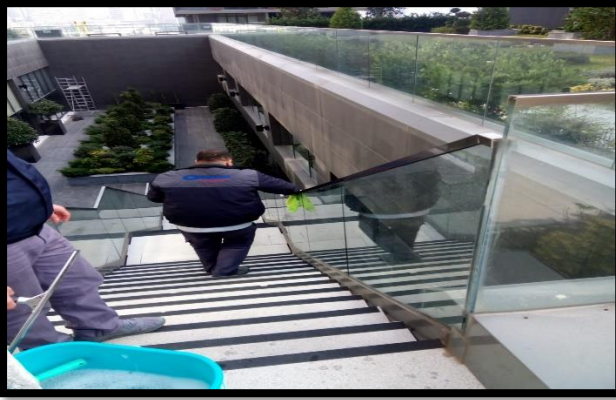
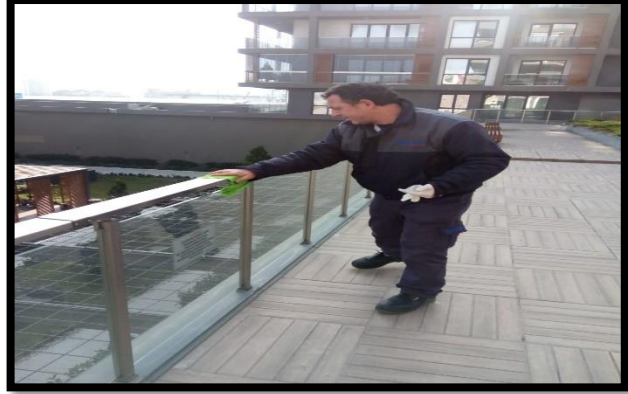
- Dükkanların önü düzenli olarak temizlenmiştir/temizlenmektedir.



- Sitenin çevresi düzenli olarak temizlenmiştir.



- Kapalı havuzun üst camları ve havalandırma kuleleri temizlenmiştir.



- Depoların temizliği yapılmıştır/yapılmaktadır.



- Haşere kontrolü firması aylık kontrol ve ilaçlamasını 16 Ocak 2019'da yapmıştır.
- D blok hidrofor odasından otoparka taşan kuyu suyunun temizliği yapılmıştır.



- A, B, C, D blok, yağmursuyu ve dükkanlara ait 13 su deposu temizlenmiştir.



5. GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri Orkun Şirketler Grubu tarafından 18 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz, gece 1 amir +5 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 kurulmuştur. 2 adet 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 verilmektedir.
- 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 edilmekte, yük asansörün kullanılması için tüm tedbirler alınmaktadır.
- 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 verilmektedir.
 - g. Orkun Koruma ve Güvenlik Hizmetleri Limited Şirketi tarafından Sitemizde görevli güvenlik ekiplerinin Denetim ve Kontrolü düzenli olarak yapılmaktadır.

6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

- Rutin bahçe ve peyzaj bakımı bahçivanımız tarafından haftanın 6 günü yapılmaktadır.
- Bahçivanımız tarafından 15 günde 1 çim biçimi, gübrelemesi yapılmakta, sulama, budama, zararlı haşere ilaçlaması ve mevsimlik bitki dikimi ile hizmet verilmektedir.

