

PROJE ADI TOYA MODA

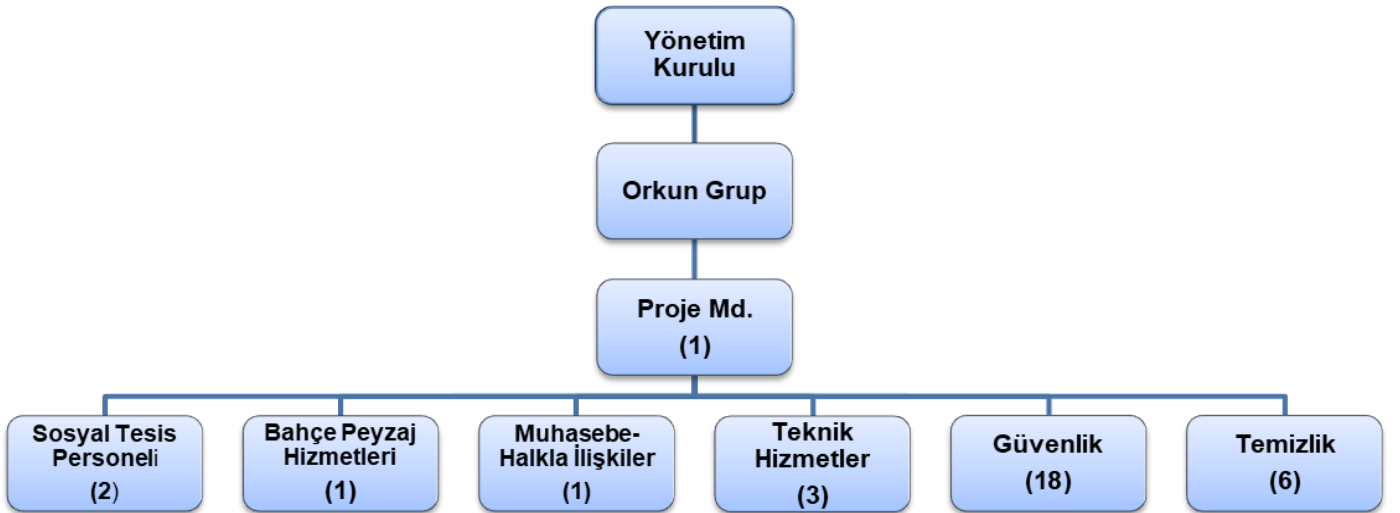
KONU ve TARİH 2019 NİSAN AYI FAALİYET RAPORU

1.PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Tefikbey 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	290	132	68,7%	31,3%
DÜKKAN	41	8	33	19,5%	80,5%
TOPLAM	463	298	165	64,3%	35,7%

Kiracı Ev	178	290
Mülk Sahibi Ev	112	
Kiracı Dükkan	8	8

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. Nisan ayında **38** 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 ayrılmalara 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.

SMS GÖNDERİM DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	YOKTUR				

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ
1	23 Nisan Ulusal Egemenlik ve Çocuk Bayramı	21 Nisan 2019	25 Nisan 2019

KONU	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE VE ÇÖZÜM
AYLIK FAALİYET RAPORUNU WEB SİTESİNE GİRİLMESİ	X		
TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ	X		
TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜM ULAŞTIRILMASI	X		
DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVLENMESİ	X		
ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	X		

- Kaynak makinası 2 Nisan' da alınmıştır.



- Sauna taşı 3 Nisan' da alınmıştır.



- 10 adet 6kg YSC 3 Nisan' da doldurulmuştur.



- 10 adet evrak dosyası 11 Nisan' da, Temizlik malzemesi 12 Nisan' da alınmıştır.



- Havuz Operatörlüğü Kursu Sertifikası 16 Nisan' da alınmıştır.



- Temizlik malzemesi, çay, şeker personele zimmet ile verilmektedir. Temizlik malzemesi Stok durumu Apsiyon programına girilmiş, güncel olarak takip edilmektedir.



Stok Durumu	Alın Miktar	Kalan Miktar
SIĞAÇ	0	0
MUAYENE EL DİVANE	0	0
YATAK TEMİZLİĞİ	0	20
ÇORAPÇI	0	1
YERİNE DÜZÜ	0	75
ÇAMUR	0	10
SAĞLIK KASBİNGİ	0	5
BULGUR ÇORAPÇI	0	0
MUSİ	0	0

- Vodafone' nun Sitemizdeki Tanıtım faaliyetleri karşılığı promosyon olarak 40'' Telenova marka TV 17 Nisan' da alınmıştır.



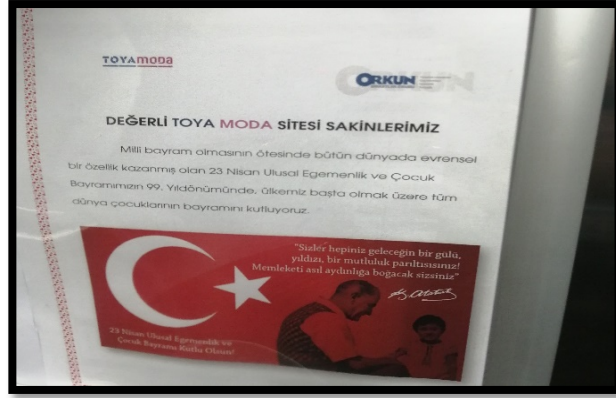
- Temizlik Otomat cihazının motor kömürü yenilenmiş 19 Nisan' da takılmıştır.



- Toplantı odasına 2 adet, Sosyal Tesise 1 adet Toya Moda bayrağı 19 Nisan' da takılmıştır.



- 23 Nisan Duyurusu renkli çıktı alınarak 22 Nisan' da asansörlere takılmıştır.



- İBB tarafından Sitemiz bina ve dükkanlarına numara 29 Nisan' da verilmiştir.



3. TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

ARIZA TAKİP GRAFİĞİ



BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN TÜPÜ KG/SAYI	YANG. DOLABI SAYISI	ŞAFT DLP. SAYI.
A	14	193(186+7)	4	200	28	28	3
B	14	127(104+23)	4	150	28	28	3
C	6	31	4	70	12	12	3
D	15	112(101+11)	4	140	30	30	3
SOS.TEŞİS	-		-	4	1+5 güvenlik	1	1
OTOPARK	7(3+2+2)	-	-	530	48	48	-
TOPLAM	56	463(422+41)	16	1094	6kg-153	147	13
PERSONEL SAYISI			GÖREV YERİ		ÇALIŞMA SAATLERİ	ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TEŞİSAT	
BÜTÇELENEEN		ÇALIŞAN SAYI.	ORTAK MAHALLER			0800-1700	ELEKTRİK
3		3				0800-1700	MEKANİK
						1500-2300	MEKANİK
BAKIMI YAPILACAK EKİPMAN ADI				KURUM/KİŞİ	BAKIM PERİYODU	BAKIM YAPILMA DURUMU	
HAVUZLARIN POMPALARI, DOZAJLAMA, KİMYASAL VERİ KONTROLÜVE FİLTREASYON TANKI.				2 MEKANİK	GÜNLÜK SABAH-AKŞAM	YAPILDI.	
HAVUZLARIN GENEL TEMİZLİĞİ, FIRÇALAMA, SÜPÜRGE				1 MEKANİK- 1 ELEKTRİK	HER PAZARTESİ	YAPILDI.	
KAZAN DAİRELERİ, HİDROFORLARIN BAKIMI.				2 MEKANİK	GÜNLÜK SABAH-AKŞAM	YAPILDI.	
ASANSÖRLER, SİSTEM ODALARI, JENERATÖRLER, KAMERALAR.				1 MEKANİK- 1 ELEKTRİK	GÜNLÜK SABAH-AKŞAM	YAPILDI.	
BARİYER, TURNİKE				2 MEKANİK- 1 ELEKTRİK	GÜNLÜK SABAH-AKŞAM	YAPILDI.	
OTOPARK AYDINLATMA SİSTEMİ				1 MEKANİK- 1 ELEKTRİK - PROJE MD.	GÜNLÜK 1000-1700 08-13 NİSAN	YAPILDI.	
OTOPARK DAİRE NO YAZMA				1 MEKANİK- 1 ELEKTRİK- 2 TEMİZLİK- PROJE MD.	GÜNLÜK 1000-1700 19-26 NİSAN	YAPILDI.	

- Arızalı Telsiz kendi imkanlarımızla 1 Nisan' da onarılmıştır.



- Açık havuz duşları zemin tahtası 2 Nisan' da yerine sabitlenmiştir.



- 2 adet bag filtre delinenlerin yerine takılmak üzere Aksem Kimyadan 4 Nisan' da temin edilmiştir.



- Aksem Kimya tarafından 02 ve 17 Nisan' da kapalı, açık havuz su kimyasal şartlandırması ve bag filtre kapalı devre kontrolleri yapılmıştır. Aylık tam su analizi yapılmıştır.

- Bolinta Wilo Teknik Servis tarafından pompalara 4Aylık bakım 4-5 Nisan' da yapılmıştır.



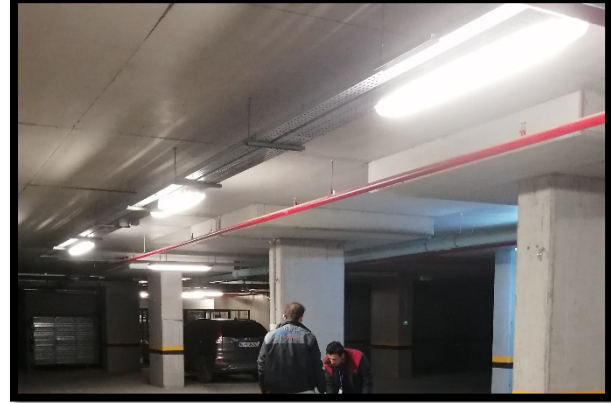
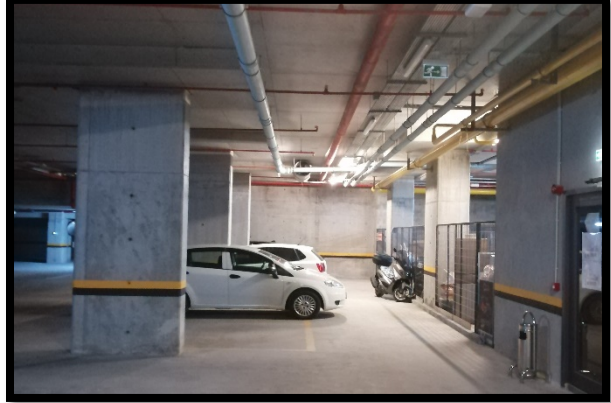
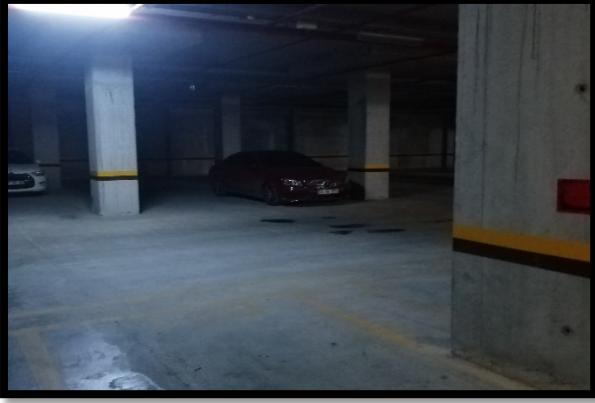
- Bayan Sauna cam kapı menteşesi kırık idi temin edilip 4 Nisan' da yerine takılmıştır.



- Sosyal Tesis Koridoru aydınlatmasına sensor 8 Nisan' da takılmıştır.



- Kapalı Otopark aydınlatma arızaları ve ayarları 8-13 Nisan' da yapılmıştır.



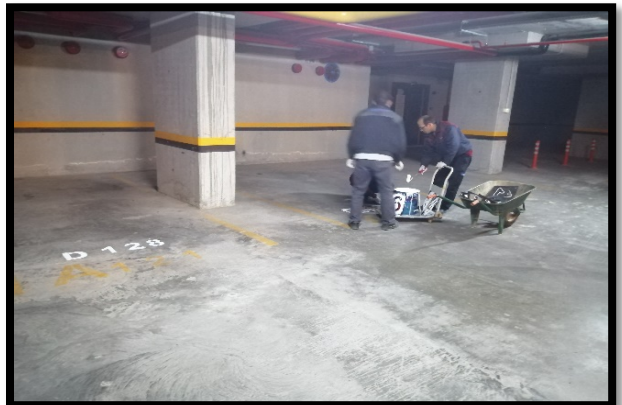
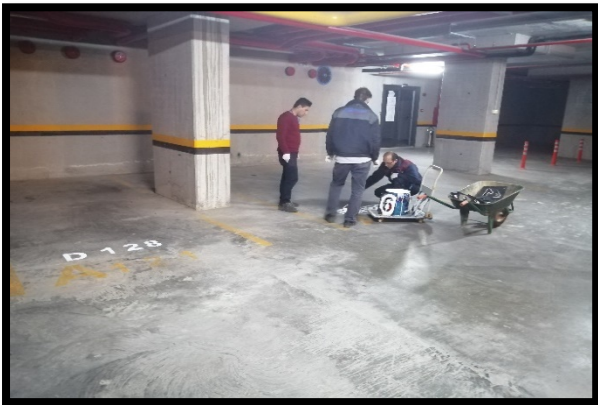
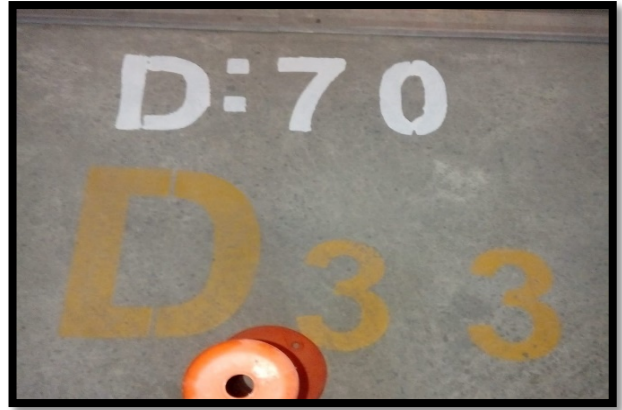
- Delik Genleşme tankının mebranı 13 Nisan' da değiştirilmiştir.



- Vodafone' dan alınan 40'' TV monitör olarak Yönetim Ofisine 18 Nisan' da takılmıştır.



- Kapalı Otopark yerlerine daire numarası yazma çalışması 19-26 Nisan' da yapılmıştır.



- Sosyal Tesisin bakımı Pazartesi günleri yapılmıştır.



- Toplantı Salonu kilit mekanizma arızalanmıştı yerine yenisi 19 Nisan' da takılmıştır.



- Kapalı havuz makine dairesi 21 Nisan' da yıkanmıştır.



- Çocuk Parkında arızalanan salıncak, 22 Nisan' da onarılmıştır.



- 2 adet Türk Bayrağı 23 Nisan için 22 Nisan' da asıldı, sonrasında 24 Nisan' da çıkarıldı.

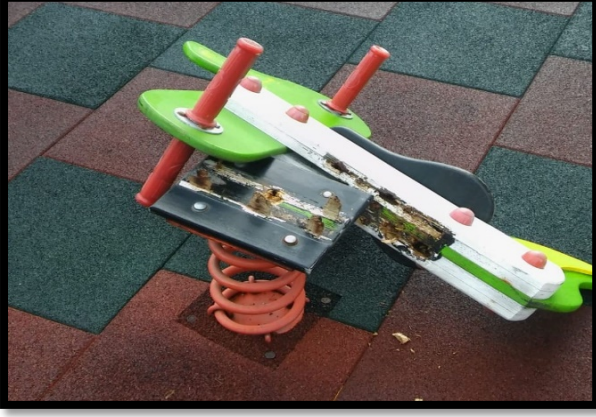


- Sosyal Tesis sabunluklar düşmüştü yerine 24 Nisan' da takılmıştır.



- Asansör aylık bakımı 25-26 Nisan' da yapılmıştır.

- Çocuk Park oyuncağı kırılmıştı kendi imkanlarımızla onarıldı, 27 Nisan' da yerine takılmıştır.



- Açık havuzun 5 şemsiyelerinden hasarlı 4 adeti kendi imkanlarımızla onarıldı, kumaşı diktirilerek yerine 27 Nisan' da takılmıştır.



4. 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 7, 9, 19 Nisan tarihlerinde yapılmıştır.
 - h. Yapılan Devriye görevinin TOW kalemi kayıtları tutulmakta ve kontrolü yapılmaktadır.

i. ISG Uzmanımız ile birlikte 25 Nisan' da Sitemizde Yangın Bilgisi Eğitimi planlanmış, Uygulamalı Eğitime 12 personel katılmıştır.



j. 4 Personele Arama Kurtarma Eğitimi 27 Nisan' da verilmiştir.



CİHAZ ADI	CİHAZ DURUMU		KONTROL	CİHAZIN FAALİYET DURUMU		AÇIKLAMA
	VAR	YOK	CİHAZIN KONTROL TARİHİ	ÇALIŞIYOR	ÇALIŞMIYOR	GEREKÇE
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	X		1-30 NİSAN 2019	X		
BARİYER SİSTEMİ	X		1-30 NİSAN 2019	X		
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)	X		1-30 NİSAN 2019	X		
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI		X				
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI	X		1-30 NİSAN 2019	X		
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ	X		1-30 Nisan 2019	X		
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ	X		1-30 NİSAN 2019	X		
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	X		1-30 NİSAN 2019	X		

5.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;

- Dış çevre temizliği işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- Otopark temizliği işlemleri yapılmış gerek görüldüğünde yıkaması yapılmıştır/yapılmaktadır.
- Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- Çöplerin toplanması işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- Asansör ve kapıların temizlik işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- 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 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.

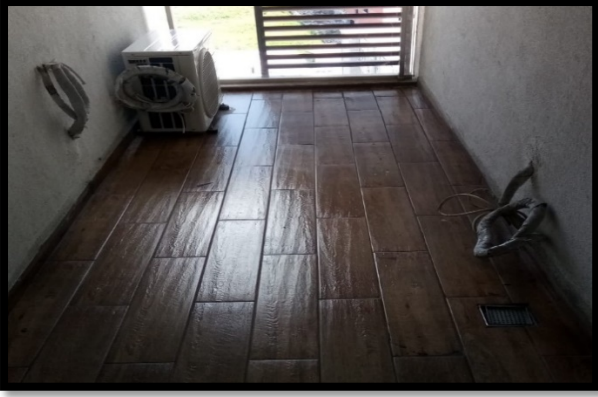
Haftalık Faaliyetler : Otoparkların haftalık temizliği yapılmıştır.

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

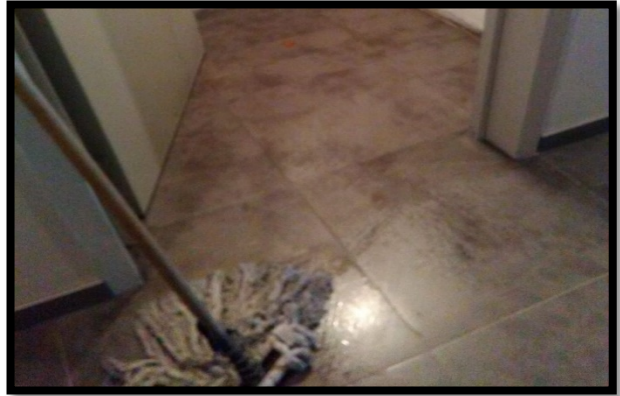
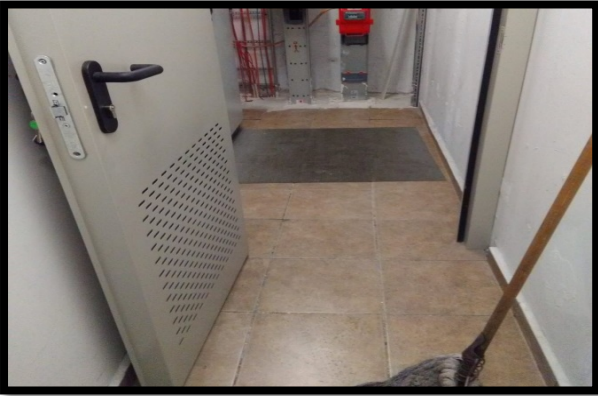
• Katların temizliği yapılmıştır.

PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER	0800-1700	TEMİZLİK PERSONELİ
6	6			

ALAN	CİNS	İŞLEM	Her Gün	Her Hafta	Aylık
Dış Alan Sert zemin	Taş	Süpürme			
Dış Alan Ekili Alan	Bitki	Çöp Toplama			
Dış Alan Çöp Kovaları	Metal	Boşaltılması			
Dış Alan Çöp Kovaları	Metal	Yıkama			
Dış Alan Çöp Konteyner	Metal	Yıkama			
Dış Alan Aydınlatmaları	Lambalar	Nemli Silme			
Dış Alan Yürüme Yolları	Taş	Yıkama			
Dış Alan Oturma Bankları	Ahşap	Nemli Silme			
Teknik Hacimler		Nemli Silme Zemin			
Sosyal Tesis	Seramik, Ahşap Metal	Nemli Silme, Islak Paspaslama, Yıkama			
Dış Alan Yol Kenarları	Izgaralar	Yıkama			
Dış Alan Yol Kenarları	Kameralar	Nemli Silme			
Kat Holleri	Seramik	Islak Paspaslama			
Yangın Merdivenleri	Brüt Beton	Islak Paspaslama			
Servis Merdivenleri	Seramik	Islak Paspaslama			
Çöp Toplama					
Asansörler	Kabin Temizliği	Nemli Silme, Zemin Temizliği			
Ortak alan Cam Yüzeyler	Cam	Nemli Silme			



- Elektrik odalarının temizliği 17 Nisan' da yapılmıştır.



- Sosyal Tesisin temizliği her pazartesi yapılmıştır.



- Otopark Yangın istasyonu temizliği yapılmıştır.



- K. Çekmece Belediyesi tahta atıkları toplamıştır.



- Açık havuzun çevresi temizlenmiştir.



- Yangın dolaplarının temizliği yapılmıştır.



- Ana otopark girişi temizliği 25 Nisan' da yapılmıştır.



- Kontrol Pest haşere firması aylık kontrol ve ilaçlamasını 30 Nisan' da yapmıştır.

6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK			PERSONEL SAYISI			
		X			BÜTÇELENEN	ÇALIŞAN		
					2	2		
YEŞİL ALAN M ²		AĞAÇ SAYISI			MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI			
3600m ² (2400m ² ÇİM SAHA)		VAR OLAN		YENİ DİKİLEN		VAR OLAN		YENİ DİKİLEN
		139		-				
TOPLAM								
ÇİM BİÇME MAKİNE SAYISI	GARANTİ SÜRESİ	AYLIK YAKIT TÜKETİMİ			ÇİM BİÇME MAKİNESİ BAKIMI			
1 MAKİNA	BİTTİ	LİTRE	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE	
1 MİSİNALI		10.87	6.85TL	74,46	X			
SULAMA TEMİNİ		SULAMA TÜRÜ			OTOMATİK SULAMA TÜRÜ			
ŞEBEKE	TANKER	SONDAJ	ELLE	OTOMATİK	DAMLA SULAMA	OTOM.-YR.OTOM.FİSKİYE		
X				X	X	X		
AYLIK SU TÜKETİMİ		SULAMA KONTROLÜ						

KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ	
TAHMİNİ 20m3	8,7	170TL	X			
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI			X			
AĞAÇ DIPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ			X			
YEŞİL ALANLARIN YABANI OTLARDAN TEMİZLENMESİ			X			
AĞAÇ DIPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI			X			
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI			X			
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X			
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X			
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI			X			

- Rutin bahçe ve peyzaj bakımı 2 bahçivanımız tarafından haftanın 6 günü yapılmaktadır.
- Çim biçimi, gübrelemesi yapılmakta, sulama, budama, zararlı haşere ilaçlaması ile hizmet verilmektedir.





•Yeni Çim Havalandırma makinası ile toprak havalandırılmış, cansız otlar temizlenmiştir.

