

PROJE ADI TOYA MODA

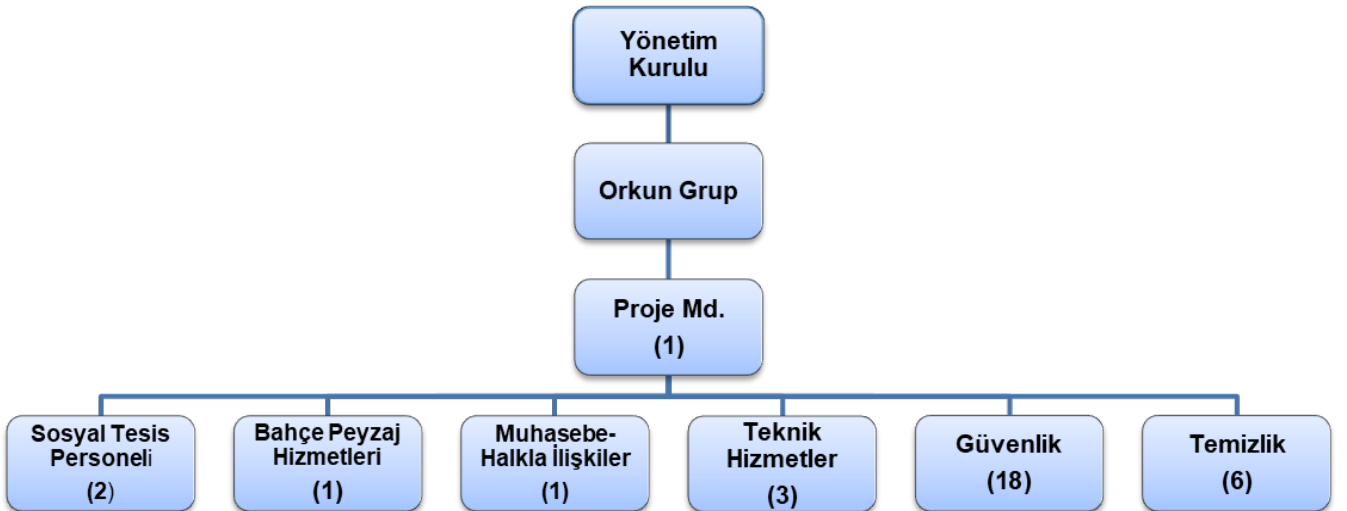
KONU ve TARİH 2019 MAYIS AYI FAALİYET RAPORU

**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	291	131	69%	31%
DÜKKAN	41	9	32	22%	78%
TOPLAM	463	300	163	64,8%	35,2%

Kiracı Ev	177	291
Mülk Sahibi Ev	114	
Kiracı Dükkan	9	9

## 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. Mayıs ayında **20** 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 kullanılmıştır.
- 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

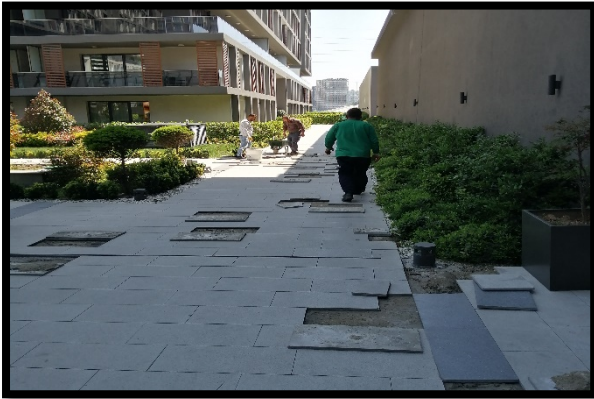
S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	HACİVAT KARAGÖZ GÖLGE OYUNU	29 Mayıs			

## İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ
1	İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ HAFTASI 4-10 MAYIS	02 Mayıs 2019	11 Mayıs 2019
2	ENGELLİLER HAFTASI 10-16 MAYIS	08 Mayıs 2019	12 Mayıs 2019
3	ANNELER GÜNÜ -12 MAYIS	12 Mayıs 2019	21 Mayıs 2019
4	HEMŞİRELER HAFTASI 12-18 MAYIS	12 Mayıs 2019	15 Mayıs 2019
5	ULUSLARARASI AİLE GÜNÜ-15 MAYIS	15 Mayıs 2019	18 Mayıs 2019
6	MÜZELER HAFTASI-18-24 MAYIS	18 Mayıs 2019	27 Mayıs 2019
7	19 MAYIS ATATÜRK' Ü ANMA GENÇLİK VE SPOR BAYRAMI	18 Mayıs 2019	29 Mayıs 2019
8	İSTANBUL'UN FETHİ-29 MAYIS	27 Mayıs 2019	31 Mayıs 2019
9	HACİVAT KARAGÖZ GÖLGE OYUNU 01 HAZİRAN	29 Mayıs 2019	03 Haziran 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 ARŞİVENMESİ	X		
ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	X		

- D blok- C blok arasındaki site içi yolun oynayan zemin taşları 4-10 Mayıs' ta Toya İnşaat tarafından yaptırılmıştır.



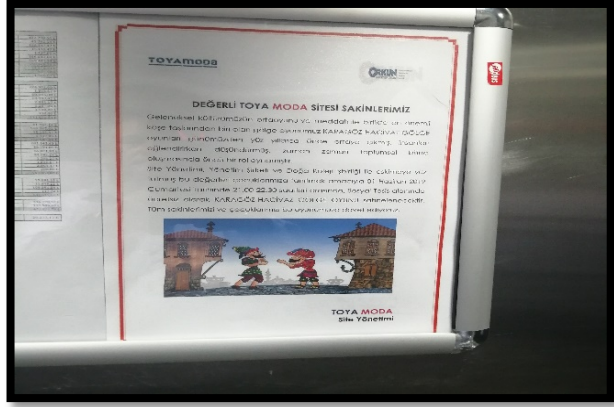
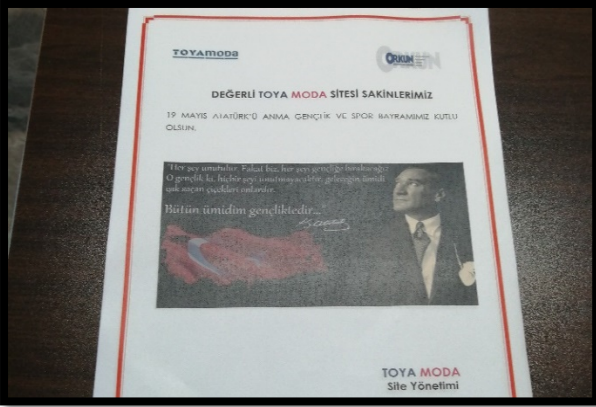




- Arızalanan A blok Personel lavabosu musluğu 17 Mayıs' ta Aydın İnşaat tarafından garantiden değiştirilmiştir.



- 19 Mayıs Atatürk' ü Anma Gençlik ve Spor Bayramı Duyurusu 17 Mayıs' da Hacivat Karagöz Gölge Oyunu 28 Mayıs' ta renkli çıktı alınarak asansörlere takılmıştır



- Şifre defteri 18 Mayıs' ta alınmıştır.



- Buhar Jeneratörü arızası Beyform firması tarafından 21 Mayıs' ta giderilmiş, Su basınçlandırma çiftli valf değiştirilmiştir.



### 3. TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER



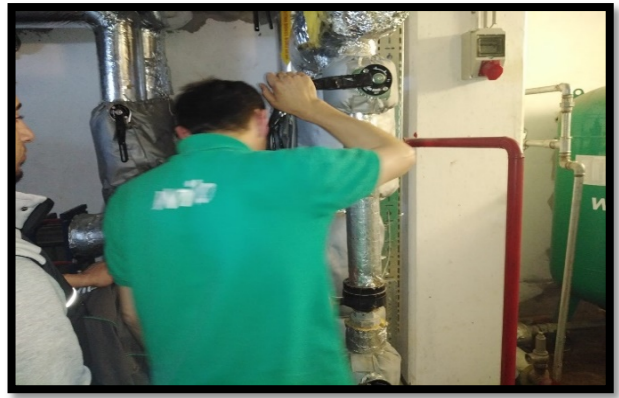
BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN TÜPÜ KG/SAYI	YANG.DOLABI SAYISI	ŞAFT DLP.SAY.
A	14	193(186+7)	4	200	28	28	3
B	14	127(104+23)	4	150	28	28	3
C	6	31	4	70	12	12	3
D	15	112(101+11)	4	140	30	30	3
SOS.TEŞİS	-		-	4	1+5 güvenlik	1	1
OTOPARK	7(3+2+2)	-	-	530	48	48	-
TOPLAM	56	463(422+41)	16	1094	6kg-153	147	13
PERSONEL SAYISI			GÖREV YERİ		ÇALIŞMA SAATLERİ	ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TESİSAT	
BÜTÇELENEREN		ÇALIŞAN SAY.	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 TEMİZKİÇİ, 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 DAİRE NO YAZMA	1 MEKANİK- 1 ELEKTRİK- 2 TEMİZLİK- PROJE MD.	GÜNLÜK 1000-1700 13-14 MAYIS	YAPILDI.

- Aksem Kimya tarafından 07 ve 17 Mayıs' ta kapalı, açık havuz su kimyasal şartlandırması ve bag filtre kapalı devre kontrolleri yapılmıştır. Aylık tam su analizi yapılmıştır.
- Yönetim ofisinden çıkan monitör 10 Mayıs' ta HDMI kablosu alınarak 1 noktasına takılmıştır.

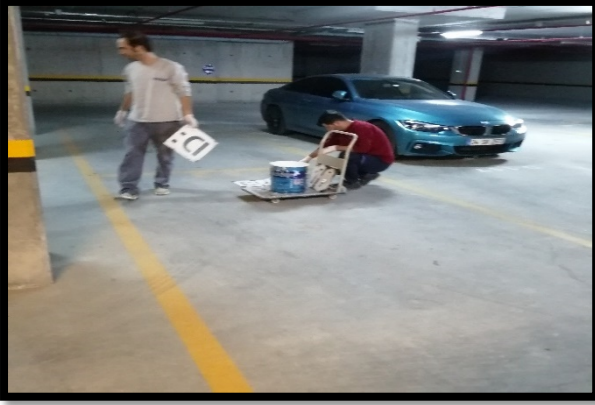
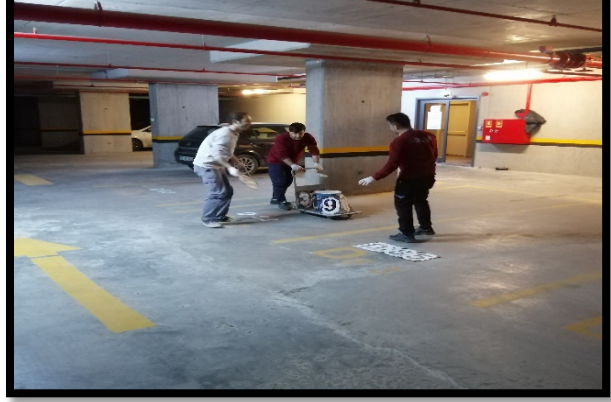
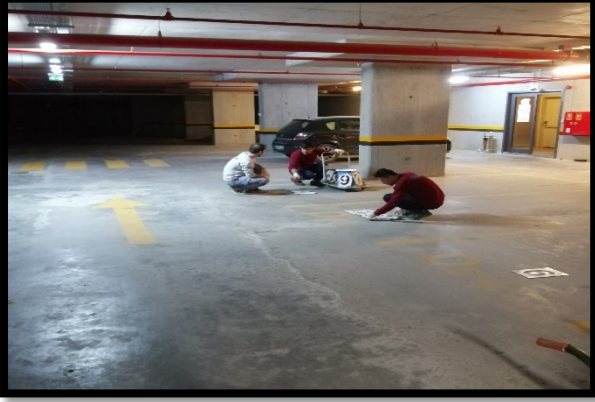


- Bolinta Wilo Teknik Servis B blok kattaki ses yapan istasyon için 11 Mayıs' ta gelerek ayarlama yapmıştır.





- Kapalı Otopark yerlerine daire numarası yazma çalışması 13-14 Mayıs' ta yapılarak, tamamlanmıştır.



- Kapalı otopark girişi kendi imkanlarımızla 14 Mayıs' ta onarılmıştır.





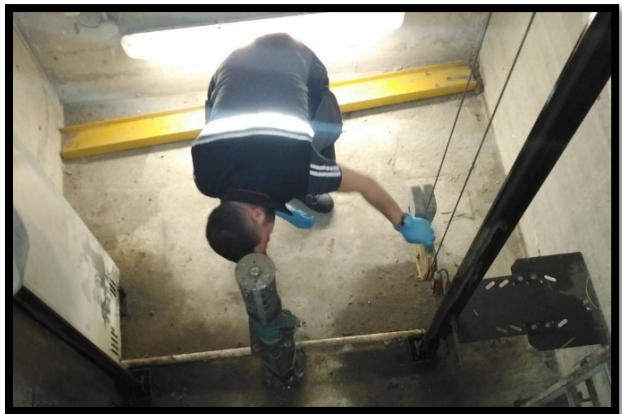
- Yeni Teknik Müdürümüz Mustafa YEŞERSİN 15 Mayıs' ta Teknik Ekip ile Aylık Toplantılarını yapmıştır.



- Arızalı şamandıraların ve çekvalflerin yerine yenisi 15 ve 18 Mayıs' ta takılmıştır.



- B Blok Dupleks Sağ Asansör parçaları takılarak 17 Mayıs'ta faaliyete verilmiştir. Schindler Asansör aylık bakımı 16, 17, 22, 27 Mayıs'ta yapmıştır.



- Arızalı açık havuzun tesisatı 18 Mayıs' ta onarılmıştır.



- 2 adet Türk Bayrağımız 19 Mayıs Atatürk' ü Anma Gençlik ve Spor Bayramı için 17 Mayıs' ta asılmış, sonrasında 20 Mayıs' ta indirilmiştir.



- Yönetim Ofisinin deposundan koku geliyordu 22 Mayıs' ta köpük ile kapatılmış, aydınlatma takılmıştır.





- Kadın Erkek Buhar Jeneratörlerinin boşta duran kumanda panelleri 22 Mayıs' ta duvara panel üzerine sabitlenmiştir.



- Jeneratör Odasının önündeki aydınlatma arızaları giderilmiş, lamba takılmıştır.



- Jeneratörlerin 3 aylık bakımı Armak Jeneratör tarafından 28 Mayıs' ta yapılmıştır.





- Otopark spring kapakları 30-31 Mayıs' ta toplanmıştır.



#### 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;

- Hizmet esnasında davranış şekilleri,
- Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
- Telefon ile konuşma kuralları,
- Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
- Kılık, kıyafet, teçhizat,
- Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım, asansörden canlı kurtarma, konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.
- Orkun Koruma ve Güvenlik Hizmetleri Limited Şirketi tarafından Sitemizde görevli güvenlik ekiplerinin Denetim ve Kontrolü 7, 9, 19 Nisan tarihlerinde yapılmıştır.
- Yapılan Devriye görevinin TOW kalemi kayıtları tutulmakta ve kontrolü yapılmaktadır.
- 4 personele Arama Kurtarma Eğitimi 18 Mayıs' ta verilmiştir.



CİHAZ ADI	CİHAZ DURUMU		KONTROL	CİHAZIN FAALİYET DURUMU		AÇIKLAMA
	VAR	YOK	CİHAZIN KONTROL TARİHİ	ÇALIŞIYOR	ÇALIŞMIYOR	GEREKÇE
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	X		1-31 MAYIS 2019	X		
BARİYER SİSTEMİ	X		1-31 MAYIS 2019	X		
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)	X		1-31 MAYIS 2019	X		
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI		X	1-31 MAYIS 2019			
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI	X		1-31 MAYIS 2019	X		
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ	X		1-31 MAYIS 2019	X		
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ	X		1-31 MAYIS 2019	X		
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	X		1-31 MAYIS 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;

- a. Dış çevre temizliği işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- b. Peyzaj alanınının 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 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.

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
DIŞ ALAN SERT ZEMİN	TAŞ	SÜPÜRME			
DIŞ ALAN EKİLİ ALAN	BİTKİ	ÇÖP TOPLAMA			
DIŞ ALAN ÇÖP KOVALARI	METAL	BOŞALTIMASI			
DIŞ ALAN ÇÖP KOVALARI	METAL	YIKAMA			



DIŞ ALAN ÇÖP KONTEYNER	METAL	YIKAMA			
DIŞ ALAN AYDINLATMALARI	LAMBALAR	NEMLİ SİLME			
DIŞ ALAN YÜRÜME YOLLARI	TAŞ	YIKAMA			
DIŞ ALAN OTURMA BANKLARI	AHŞAP	NEMLİ SİLME			
TEKNİK HACİMLER		NEMLİ SİLME ZEMİN			
SOSYAL TESİS	SERAMİK, AHŞAP METAL	NEMLİ SİLME, ISLAK PASPASLAMA, YIKAMA			
DIŞ ALAN YOL KENARLARI	IZGARALAR	YIKAMA			
DIŞ ALAN YOL KENARLARI	KAMERALAR	NEMLİ SİLME			
KAT HOLLERİ	SERAMİK	ISLAK PASPASLAMA			
YANGIN MERDİVENLERİ	BRÜT BETON	ISLAK PASPASLAMA			
SERVİS MERDİVENLERİ	SERAMİK	ISLAK PASPASLAMA			
ÇÖP TOPLAMA					
ASANSÖRLER	KABİN TEMİZLİĞİ	NEMLİ SİLME, ZEMİN TEMİZLİĞİ			
ORTAK ALAN CAM YÜZEYLER	CAM	NEMLİ SİLME			

• Katların temizliği yapılmıştır.



- Sosyal Tesisin temizliği her pazartesi yapılmıştır.

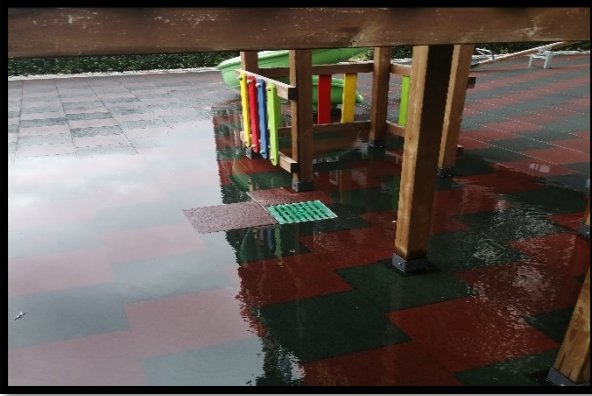




- K. Çekmece Belediyesi yağmur kanallarını temizlemiştir.



- Çocuk parkı çevresi sular temizlenmiştir.



- Elektrik odalarının temizliği yapılmıştır.



- Kontrol Pest haşere firması aylık kontrol ve ilaçlamasını 17 Mayıs' ta yapmıştır.



## 6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI		
		X			BÜTÇELENEK	ÇALIŞAN	
					2	2	
YEŞİL ALAN M <sup>2</sup>		AĞAÇ SAYISI			MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI		
3600m <sup>2</sup> (2400m <sup>2</sup> 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		10.18LT-10.01LT	6.88TL-6.99TL	140,04TL	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 200-300m <sup>3</sup>	6TL+KDV	1.400TL-2.000TL	X				
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE	
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI			X				
AĞAÇ DIPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ			X				
YEŞİL ALANLARIN YABANİ 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.



- Merkezi Sulama sistemi arızaları onarılmış, eksikler giderilmiştir.

