

PROJE ADI TOYA MODA

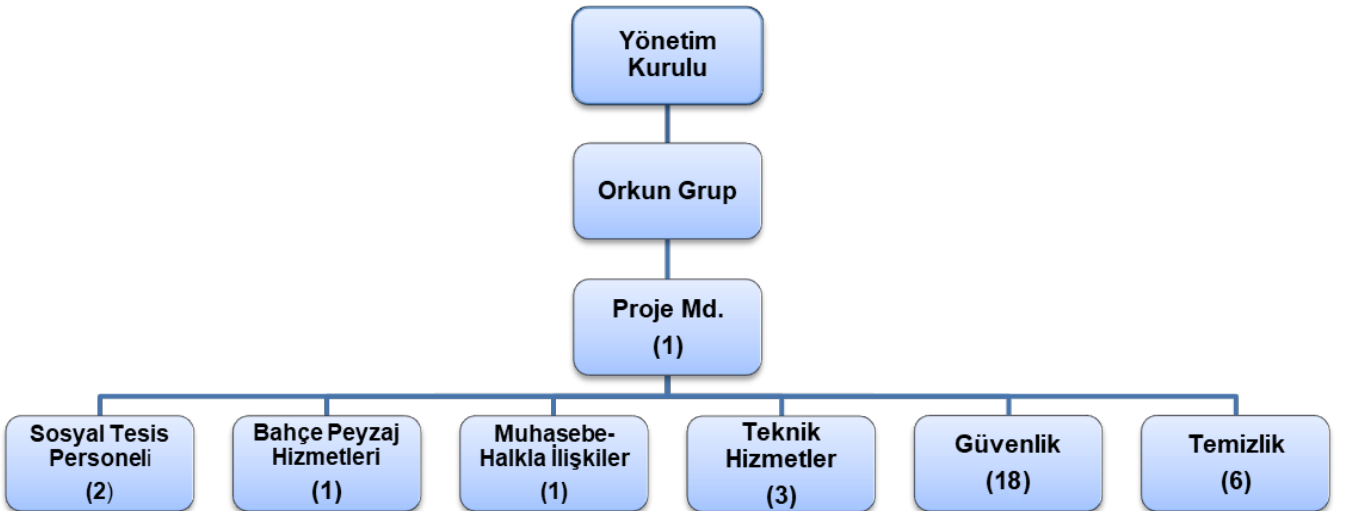
KONU ve TARİH 2019 TEMMUZ AYI FAALİYET RAPORU

**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	296	126	70%	30%
DÜKKAN	41	10	31	24%	76%
TOPLAM	463	306	157	66%	34%

Kiracı Ev	180	296
Mülk Sahibi Ev	116	
Kiracı Dükkan	10	10

## 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. **Temmuz** ayında **23** adet hazırlanmıştır.
- Kapalı otopark kullanımı için araç ruhsat fotokopileri alınarak **PTS** 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 ayrılmasına engel olunmuştur.
- Mail, SMS, telefon aranması ile site sakinlerimizin borç bakiyeleri bildirimleri yapılmıştır.
- İzin hakkedişi olmuş 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	KAPALI HAVUZUN BAKIMA ALINMASI	29 Temmuz			

## İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ
1	HAZİRAN 2019 FAALİYET RAPORU (MAİL ATILDI)	01 Temmuz 2019	31 Temmuz 2019
2	KAPALI HAVUZUN BAKIMA ALINMASI (MAİL ATILDI)	29 Temmuz 2019	

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

- D Blok 1 Nolu dükkan Mavi Temiz Tek Araç Yıkama Temmuz ayında kiralanmıştır.



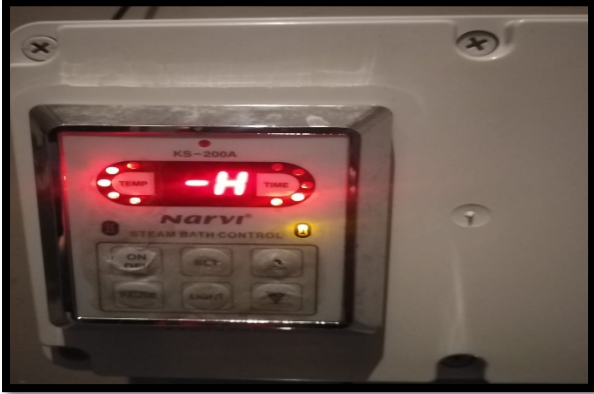
- Temizlik malzemesi 1 Temmuz'da, alınmıştır. Siparişçilerin bıraktığı reklam afişler 1 Temmuz' da toplatılmıştır.



- Arızalı personel tuvaleti musluğu yerine yenisi 02 Temmuz' da alınmış, Pis su kuyularını temizlemek için daldır 17 Temmuz' da demirciye yaptırılmıştır.



- Erkek buhar banyosu 08 Temmuz' da Beyform Firma Servisi tarafından onarılmıştır.



- Çocuk Parkının önündeki eksik iki adet cam 08 Temmuz' da Ayhan Cam' a taktırılmıştır.





- D blok 4. Kat koridor kapısı kırık menteşesi 08 Temmuz' da Ayhan Cam' a taktırılmıştır.



- Eskiyen Basketbol pota filesi 11 Temmuz' da, masa tenisi filesi 15 Temmuz' da yenisi alınmıştır.



- Yönetim Ofisinde arızalanan Görüntüleme Bilgisayarı programı 12 Temmuz' da Sembol Bilişime yaptırılmıştır.



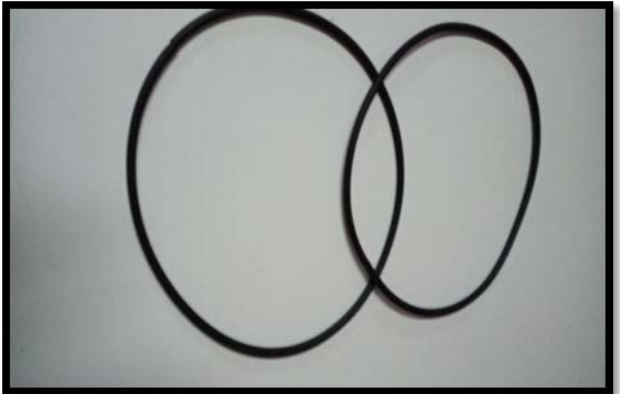
- Sirkülasyon Pompaları Konulu Toplantı 15 Temmuz' da yapılmıştır. Toplantıya Toya İnşaat, Bolinta Wilo, 3K Orkun Şirketler Grubu Teknik Müdürü katılmışlardır.



- Sitemizin Bayrakları 15 Temmuz Demokrasi ve Şehitler Günü için asılmıştır.



- Güvenlik görüntü monitörü arızalanan HDMI kablosu yerine yenisi 23 Temmuz'da, Bag filitreler için 2 adet conta 24 Temmuz'da alınmıştır.

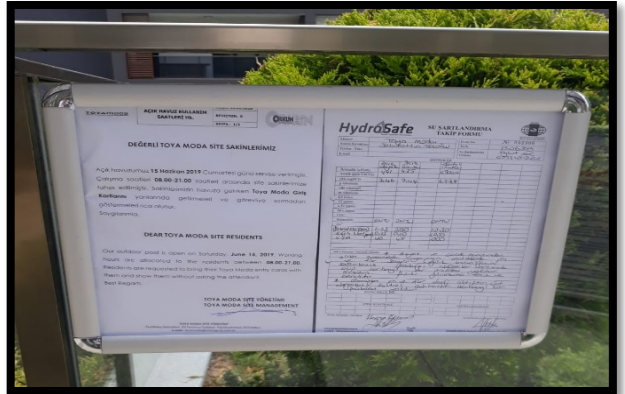




- Alarm Algılama Sistemi, Tüm Elektrik pano arıza ve eksiklikleri giderme çalışması Temmuz' da SSB Mühendislik tarafından yapılmıştır. Çalışma devam etmektedir.



- Açık Havuz kesintisiz hizmet vermektedir.



- Anahtar dolabı 20 Temmuz' da alınmış, Güvenlik-1 Noktasına takılmıştır.



- Tıkanan C Blok gideri 16 Temmuz' da Yaren Nakliyat Kuka ile temizlenmiştir.



- Su Arıtma cihazının filtreleri ve deposu Ossa Arıtma tarafından 17 Temmuz' da değiştirilmiştir. Depo garantiden değiştirilmiştir.





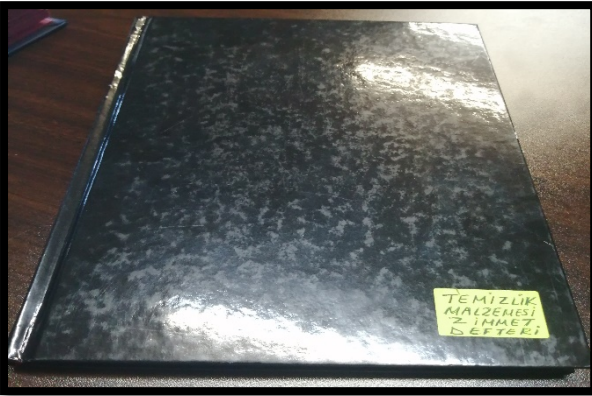
- Yönetim Ofisindeki demir dolabın arızalanan kilidi 23 Temmuz' da Emniyet Anahtara tamir ettirilmiştir.



- Sosyal Tesis ve Yönetim Ofisi önündeki saatlerin kalem pili 23 Temmuz' da değiştirilmiş, Yönetim Ofisi önündeki klima Daikin tarafından 24 Temmuz' da servise verilmiştir.



- Temizlik malzemesi, çay, şeker personele zimmet ile verilmektedir. Temizlik malzemesi Stok durumu güncel olarak takip edilmiştir.



Stok Adı	Stok Miktarı	Kullanılan Miktar
YILAVENE BİREKLER	0	0
MİKROBİYOLOGİK	0	21
ODU KİREZİ	0	3
ÇAMAŞIR SUYU	1	10
ÇAY	0	0
ŞEKER	0	0
TEMİZLİK MALZEMESİ	1	1
POP	1	1

## 3. TEKNİK &amp; 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/TEŞİSAT	
BÜTÇELENEEN		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 TEMİZLİĞİ, FIRÇALAMA, SÜPÜRGE				1 MEKANİK- 1 ELEKTRİK	HER PAZARTESİ	YAPILDI.	
KAZAN DAİRELERİ, HİDROFORLARIN BAKIMI, ASANSÖRLER, SİSTEM ODALARI, JENERATÖRLER, KAMERALAR.				2 MEKANİK	GÜNLÜK SABAH-AKŞAM	YAPILDI.	
BARIYER, TURNİKE				1 MEKANİK- 1 ELEKTRİK	GÜNLÜK SABAH-AKŞAM	YAPILDI.	
				2 MEKANİK- 1 ELEKTRİK	GÜNLÜK SABAH-AKŞAM	YAPILDI.	

- Kapalı Havuz su sızıntısı için açılan karot deliklerinden gider tesisatı Toya İnşaat tarafından 06 Temmuz' da çekilmiştir.



- Aksem Kimya tarafından 10, 24 Temmuz' da kapalı, açık havuz su kimyasal şartlandırması ve bag filtre kapalı devre kontrolleri yapılmış, Aylık tam su analizleri yapılmıştır.



- B blok Üst bölgede 05 Temmuz' da hasarlanan devir daim pompa Bolinta Wilo tarafından garantiden 13 Temmuz' da değiştirilmiştir.





- Yağmur suyu toplama kanalları 10 Temmuz' da kontrol edilmiştir.



- B Blok 0 Katındaki Koridorda tamirat için açılmış unutulmuş tehlikeli delik geçici olarak tahta ızgara ile kapatılmıştır.



- Eskiyen basketbol pota filesi 11 Temmuz' da değiştirilmiştir.





- Bolinta Wilo tarafından Pompaların 4 Aylık Bakımı 13 Temmuz' da yapılmıştır.



- 11 adet Pis su kuyusu 17,18,19 Temmuz' da temizlenmiştir.



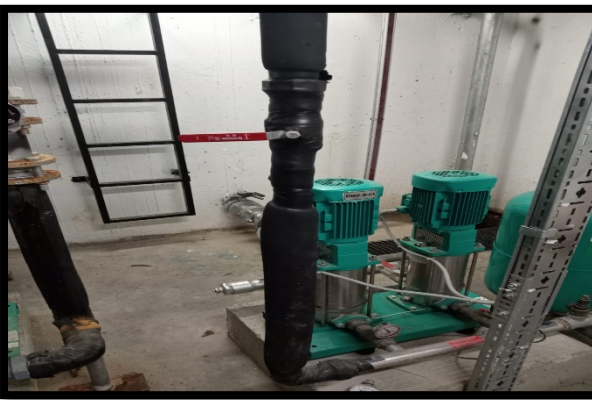
- Açık ve kapalı havuzun detaylı iç temizliği, bakımı Temmuz ayında da yapılmıştır.



- Sıkışan pis su dalgıç pompa bakımı Bolinta Wilo tarafından 13 Temmuz' da bakıma alınmış, ücretsiz olarak yapılarak 17 Temmuz'da yerine takılmıştır.



- D Blok üst bölgede 16 Temmuz'da ses yapan hidrofor, Bolinta Wilo Teknik Servis tarafından bakımı yapılarak 23 Temmuz' da yerine takılmıştır.





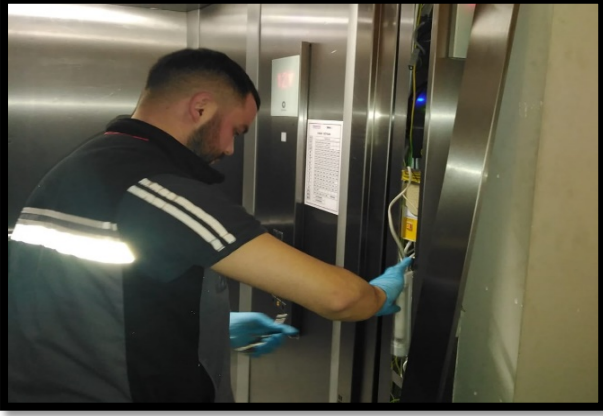
- Yağmur Suyu deposu hidroforları 18 Temmuz'da devreye verilmiş, ses yapan hidrofor, 19 Temmuz'da Bolinta Wilo Teknik Servis tarafından bakımı yapılmak üzere alınmıştır.



- Çocuk parkının sökülmüş tahtası yerine 23 Temmuz' da takılmıştır.



- Schindler Asansör aylık bakımı 8, 19,29,30 Temmuz' da yapmıştır.



- Yamulan aydınlatma direği 18 Temmuz' da düzeltilmiştir.



- Bag filitreleri 21-22 Temmuz' da temizlenmiştir.





- Arıza veren A blok sirkülasyon pompası 25 Temmuz' da Bolinta Wilo tarafından kontrol edilerek devreye verilmiştir.



- Çocuk parkı yanındaki çöp kovaları 26 Temmuz' da onarılmıştır,



- Çocuk parkı yanındaki çardak aydınlatmaları 30 Temmuz' da onarılmıştır, Blok kapıları 31 Temmuz' da yağlanmıştır.



- B blok B2 otopark aydınlatmaları 31 Temmuz' da yanmayanları onarılmıştır.



#### 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 Şirketimiz tarafından Sitemizde görevli güvenlik ekiplerinin **Güvenlik Denetim ve Kontrolü 8, 19, 26 Temmuz** tarihlerinde yapılmıştır.
- h. Yapılan Devriye görevinin TOW kalemi kayıtları tutulmakta ve kontrolü yapılmıştır.
- i. 23 Temmuz 2019 Tarihinde Haliç Kongre Merkezinde İçişleri Bakanı Süleyman SOYLU' nun katıldığı Özel Güvenlik Sistemi Otomasyonu Projesi Tanıtım Konferansına 6 güvenlik personelimizle katılım sağlanmıştır.



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

## 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 alanının temizlik işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- c. Otopark temizliği işlemleri 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.

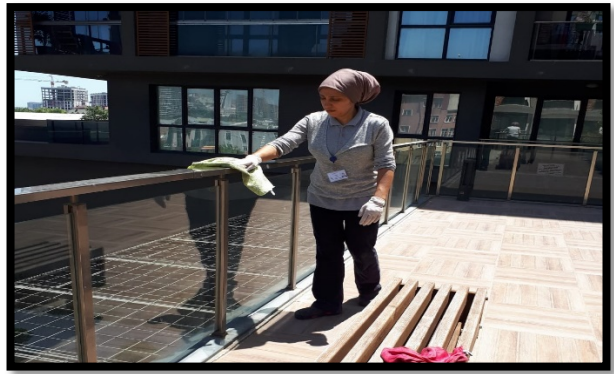




- Blok girişlerinin temizliği 02 Temmuz' da yapılmıştır.



- Cam, Tırabzan, Su kanallarının temizliği 03 Temmuz' da yapılmıştır.





- Açık Havuz ve çevresi Temmuz' da her gün temizlenmiştir.



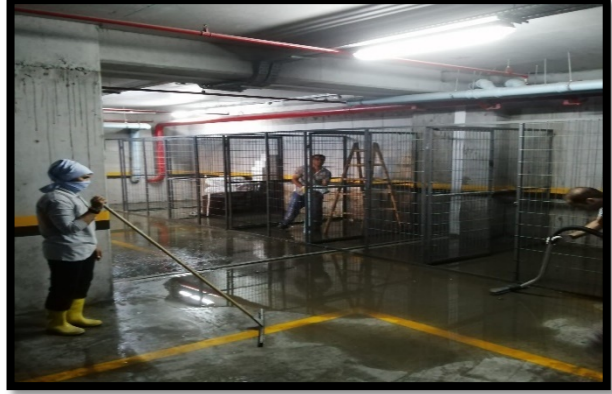
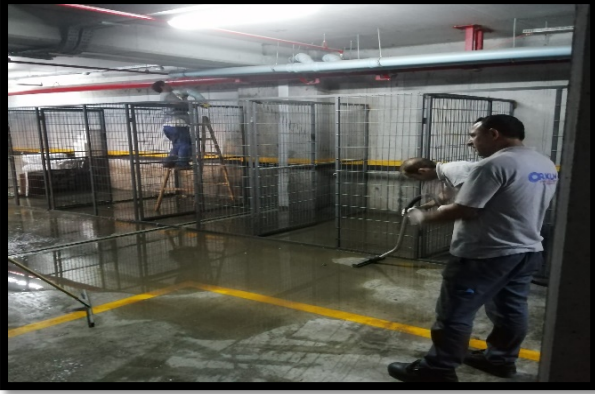
- Çocuk parkı ve çevresindeki oturma grupları Temmuz' da her gün temizlenmiştir.



- Blok merdivenlerinin ve yangın merdivenlerinin temizliği Temmuz' da yapılmıştır.



- 12 ve 17 Temmuz' da C blok B3 otoparkında taşan gider temizlenmiştir.



- Blok temizlik odaları 31 Temmuz' da düzenlenmiştir.



- C Blok çatısındaki halı 31 Temmuz' da serilmiştir.



- Kontrol Pest haşere firması aylık kontrol ve ilaçlamasını 12 ve 24 Temmuz' da yapmıştır.



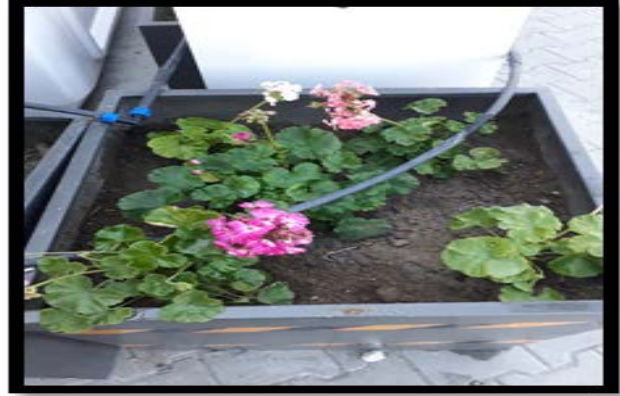
## 6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI			
		X			BÜTÇELENELEN	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		10,01LT	6,9TL	70,00TL	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 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 bahçıvanımız tarafından haftanın 6 günü yapılmaktadır.
- Çim biçimi, gübrelemesi yapılmakta, sulama, budama, zararlı haşere ilaçlaması ile hizmet verilmektedir.



- Garaj girişindeki eksik yerlere sardunya alınarak 16 Temmuz' da ekilmiştir.



- Bakıma alınan çim sahalara 26 Temmuz' da çit takılmıştır.

