

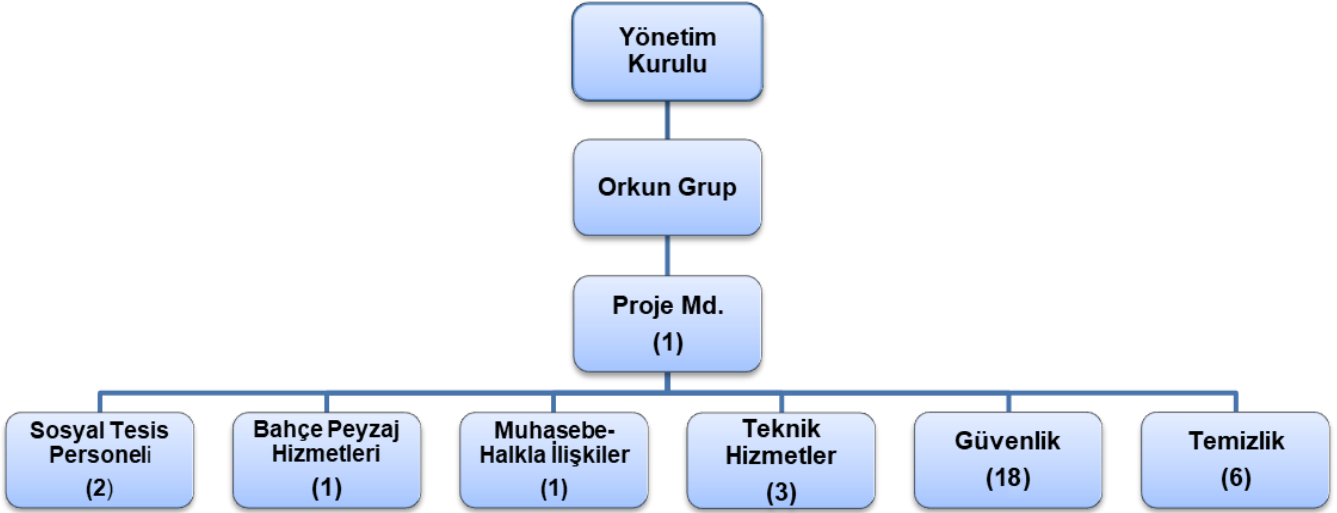
PROJE ADI TOYA MODA

KONU ve TARİH 2020 YILI OCAK 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 463 (422 konut + 41dükkan) adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Site Yönetim Organizasyon Şeması;



BUGÜN İTİBARI İLE SİTE DOLULUĞUMUZ

	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	422	353	69	83,70 %	16,30 %
DÜKKAN	41	10	31	24,4 %	75,6 %
TOPLAM	463	363	100	78,40 %	21,60 %

Kiracı Ev	191	353
Mülk Sahibi Ev	162	
Kiracı Dükkan	10	10

2.İDARİ FAALİYETLER

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmakta, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmaktadır.
- Yeni taşınanlara site giriş kartı çıkartılmaktadır. (Ocak ayında 23 adet hazırlanmıştır.)
- Kapalı otopark kullanımı için araç ruhsat fotokopileri alınarak PTS sisteme tanıtılmaktadır.
- Her ayın 5'inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmektedir. Aynı ayın 21'nci günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi konusu hızlandırılmaktadır.
- Siteden taşınmalara azami dikkat edilerek, kat maliklerinin borç bırakarak ayrılmasına engel olunmaktadır.
- Mail, SMS, telefon aranması ile site sakinlerimizin borç bakiyeleri bildirimleri yapılmaktadır.
- Site sakinleri ile yüz yüze ve telefon görüşmelerinde azami saygı ve çözüm odaklı görüşmeler yapılmakta, 7/24 gelen her çağrıya yanıt verilmektedir.
- 2020 yılı tahmini işletme bütçesi ve ek bütçe çalışması bitirilmiştir. 2020 yılı tahmini işletme bütçesi ve ek bütçe iadeli taahhütlü olarak posta, imza karşılığı elden, asansör panoları ve bina girişlerine asılarak kat maliklerine tebliğ edilmektedir.
- 2019 yılı işletme defteri kapanış işlemi notere tasdik ettirilmiştir.

SMS GÖNDERİM DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	AİDAT BİLGİLENDİRME	09.01.2020	312	25	TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA
2	AİDAT BİLGİLENDİRME	15.01.2020	316	21	TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA
3	AİDAT BİLGİLENDİRME	20.01.2020	317	20	TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA
4	AİDAT BİLGİLENDİRME	28.01.2020	319	18	TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA
5	SİTE YAŞAM KURALLARI	20.01.2020	317	20	TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ
1	SİTE GENEL BİLGİLENDİRME	05.11.2019	27.12.2020
2	YENİ YIL KUTLAMA	27.12.2020	02.01.2020
3	PİMAŞ TIKANIKLIK HK.	06.01.2020	10.01.2020
4	İŞLETME BÜTÇESİ EK BÜTÇE TEBLİĞİ	10.01.2020	DEVAM EDİYOR

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		

- Duyurular hazırlanarak, renkli çıktı alınarak, levhalara asılmaktadır.
- Temizlik malzemesi 31 Ocak'ta Danış Tedarikten alınmıştır. Çay, şeker 22 Ocak'ta Metro Market'ten alınmıştır.



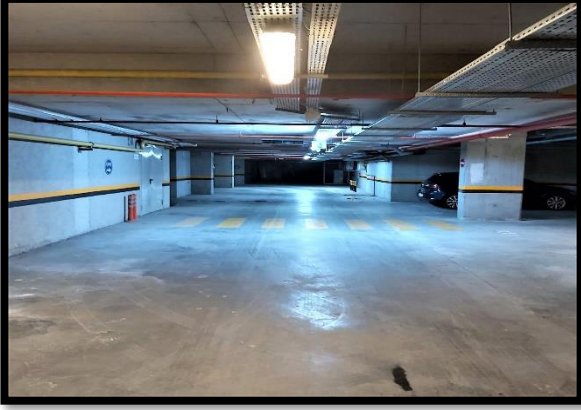
3.TEKNIK & İNŞAİ FAALİYETLER

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.TESİS	-		-	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	
BÜTÇELENE	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.			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.		

- Bolinta firması tarafından D blok hidrofor pompası alındı, onarımı yapıldı. Pompaların havası alınmış ve basınçları kontrol edilmiştir.



- Otopark alanlarındaki arızalı florasanlar değiştirilmiştir.



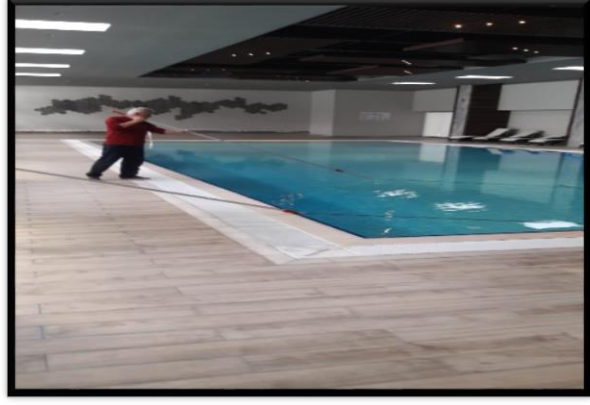
- Blok içi katlarda bulunan Exit levhaları dübel ve vidayla düzeltilmiştir.



- Bloklarda katlardaki çıkan süpürgelikler onarılmıştır.



- Açık ve kapalı havuzların temiz ve berrak görünümü için temizlik işlemi ve bakımı devam etmektedir.



- Sosyal tesis soyunma odalarındaki arızalı dolaplar onarılmıştır.



- Dairelerden gelen yangın sistemi panel ihbarlarına müdahale edilmiştir.



- B Blok çocuk parkı çıkışı bina giriş kapısına hidrolik taktırılmıştır.



- Depo alanlarındaki yanmayan florasanlar değiştirilmiştir.



- Nem alma santrali ve vrf klima filtreleri temizlenmiştir.



- SBS Mühendislik tarafından yangın alarm sistemi genel bakımı, interkom sistemi bakımı yapılmıştır.



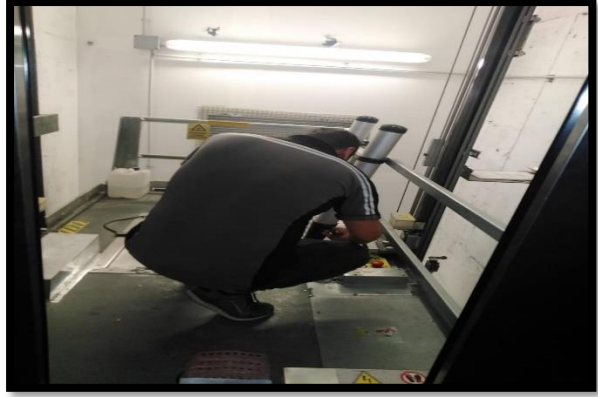
- Kontrol Pest Haşere İlaçlama aylık ilaçlama faaliyetini gerçekleştirmiştir.



- Aksem kimya aylık havuz kimyasal kontrolünü ve laboratuvar analizini yapmıştır.



- Schindler Türkeli tarafından Asansörlerin aylık bakımı yapılmıştır.
- Asansörlerin yıllık yasal muayeneleri And firmasına yaptırılmış, yeşil etiket alınmıştır.



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 sağlanmaktadır.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaya devam edilmektedir.
- Sitede güvenlik kameraları ile 7/24 olarak izleme yapılmak üzere sistem kurulmuştur.
- 2 adet otopark girişimizde plaka tanıma sistemi ve A blok girişi ile site ana giriş kapısında kart tanıma sistemi kurulmuş ve faaliyete geçmiştir.
- 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 yapılmıştır.
h. Yapılan Devriye görevinin TOW kalemi kayıtları tutulmakta ve kontrolü yapılmaktadır.

CİHAZ ADI	CİHAZ DURUMU		KONTROL	CİHAZIN FAALİYET DURUMU		AÇIKLAMA
	VAR	YOK	CİHAZIN KONTROL TARİHİ	ÇALIŞIYOR	ÇALIŞMIYOR	GEREKÇE
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	X		1-31 OCAK 2020	X		
BARİYER SİSTEMİ	X		1-31 OCAK 2020	X		
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)	X		1-31 OCAK 2020	X		
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI		X	1-31 OCAK 2020			
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI	X		1-31 OCAK 2020	X		
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ	X		1-31 OCAK 2020	X		
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ	X		1-31 OCAK 2020	X		
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	X		1-31 OCAK 2020	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 yapılmaktadır.
b. Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmaktadır.
c. Otopark temizliği işlemleri yapılmaktadır.
d. Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmaktadır.
e. Çöplerin toplanması işlemleri yapılmaktadır.
f. Asansör ve kapıların temizlik işlemleri yapılmaktadır.

g. Kapalı otopark girişlerindeki mazgalların 15 gün ara ile temizlik işlemleri yapılmaktadır.

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

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 yapılmaktadır.



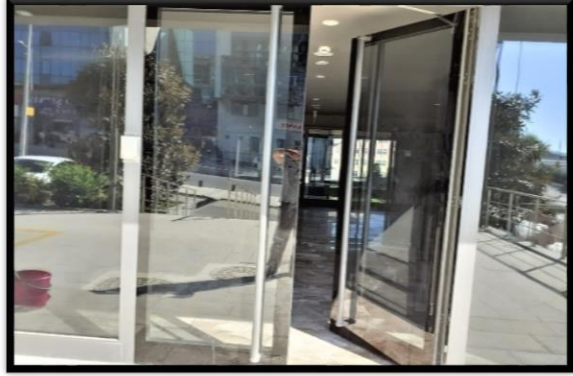
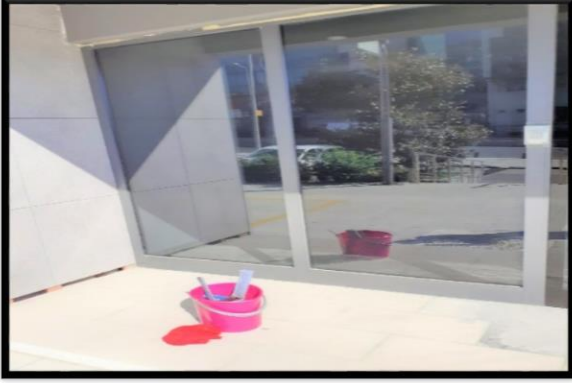
- Sosyal Tesisin temizliği her pazartesi yapılmaktadır.



- Bahçe yolları temizlenmektedir.



- Blok Giriş Camları Temizlenmiştir.



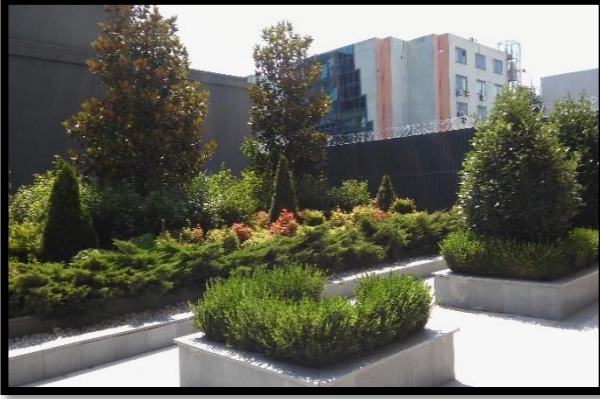
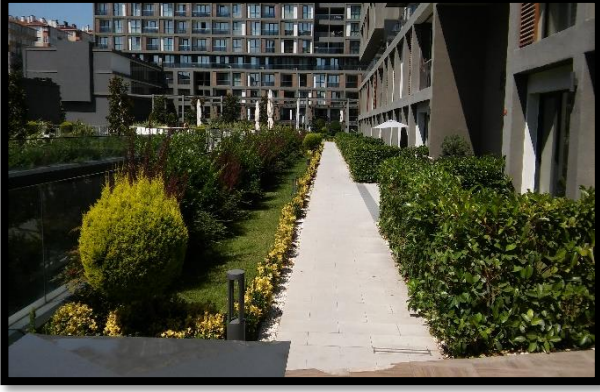
- Çocuk parkı ve çevresindeki oturma gruplarının, Blok merdivenlerinin ve yangın merdivenlerinin asansörlerinin temizliği yapılmaktadır.



6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK			PERSONEL SAYISI		
		X			BÜTÇELENEK	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		0 LT	TL	0	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 0-100m ³	6,20TL+KDV	0 TL-730 TL	X				
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE	
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI			X				
AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ			X				
YEŞİL ALANLARIN YABANI OTLARDAN TEMİZLENMESİ			X				
AĞAÇ DİPLERİNİN 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.



- Sitemizin çevresindeki yabancı otlar ve yapraklar temizlenmektedir.

