|  |  |
| --- | --- |
| **PROJE ADI** | **TOYA MODA** |
| **KONU ve TARİH** | **2020 YILI ŞUBAT AYI FAALİYET RAPORU** |

|  |
| --- |
| **1.PROJE TANITIMI, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI** |

İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Tevfikbey Mahallesi 20 Temmuz Caddesi üzerinde kurulu 4 bloktan oluşan açık site şeklinde inşa edilmiş TOYA MODA olarak adlandırılan toplam (422 konut + 41dükkan) adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

**Site Yönetim Organizasyon Şeması;**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ADET** | **DOLU** | **BOŞ** | **DOLU %** | **BOŞ %** |
| **DAİRE** | **422** | **357** | **65** | **84,60 %** | **15,40 %** |
| **DÜKKAN** | **41** | **10** | **31** | **24,4 %** | **75,6 %** |
| **TOPLAM** | **463** | **367** | **96** | **79,30 %** | **20,70 %** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Kiracı Ev** | **196** | **357** |
| **Mülk Sahibi Ev** | **161** |
| **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. Şubat ayında 51adet hazırlanmıştır.
* Kapalı otopark kullanımı için araç ruhsat fotokopileri alınarak PTS sisteme tanıtılmaktadır.
* Her ayın 5’inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmektedir. Aynı ayın 21. günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi konusu hızlandırılmaktadır.
* Siteden taşınmalara azami dikkat edilerek, kat maliklerinin borç bırakarak ayrılmalarına 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 Ocak ayı gelir gider tablosu asansörlere ve otopark panolarına asılmıştır.
* Sitemizde Koronavirüs (Covid-19) için dezenfekte işlemleri yapılmaktadır.



|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SMS GÖNDERİM DURUMU** | | | | | | |
| **S.NO** | **DUYURU KONUSU** | **TARİH** | **ULAŞAN** | **ULAŞMAYAN** | **ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM** | |
| **1** | **AİDAT BİLGİLENDİRME** | **07.02.2020** | **322** | **47** | **TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA** | |
| **2** | **AİDAT BİLGİLENDİRME** | **17.02.2020** | **324** | **45** | **TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA** | |
| **3** | **D BLOK SICAK SU HATTI ÇALIŞMA** | **17.02.2020** | **180** | **14** | **TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA** | |
| **4** | **D BLOK SICAK SU HATTI ÇALIŞMA** | **18.02.2020** | **90** | **9** | **TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA** | |
| **5** | **AİDAT BİLGİLENDİRME** | **20.02.2020** | **287** | **36** | **TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA** | |
| **6** | **A BLOK SICAK SU HATTI ÇALIŞMA** | **24.02.2020** | **141** | **17** | **TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA** | |
| **7** | **RADYATÖR(PETEK) ARIZALARI HK.** | **26.02.2020** | **324** | **31** | **TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA** | |
| **İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU** | | | | | | |
| **S.NO** | **DUYURU KONUSU** | | | | **ASILMA TARİHİ** | **KALD.TARİHİ** |
| **1** | **İŞLETME BÜTÇESİ EK BÜTÇE TEBLİĞİ** | | | | **10.01.2020** | **DEVAM EDİYOR** |
| **2** | **PİMAŞ TIKANIKLIK HK.** | | | | **05.02.2020** | **12.02.2020** |
| **3** | **GENEL BİLGİLENDİRME** | | | | **12.02.2020** | **19.02.2020** |
| **4** | **RADYATÖR(PETEK) ARIZALARI HK** | | | | **26.02.2020** | **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 24 Şubat’ta, Danış Tedarikten alınmıştır. Çay, şeker 24 Şubat’ta Metro Marketten alınmıştır.

|  |
| --- |
| **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.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** | |
| **BÜTÇELENEN** | | **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 FİLİTRASYON 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 arızalı hidrofor pompaları alınmış, onarımı yapılmıştır. Pompaların havası alınmış, basınçları kontrol edilmiştir.

* Otopark alanlarındaki arızalı florasanlar değiştirilmiştir.

* Açık ortak alanda bulunan havalandırma menfezleri ve çöp kovaları rüzgar ve fırtınaya karşı sağlamlaştırılmıştır.

* Blok içi katlarda bulunan Exit levhaları dübeller ve vida ile düzeltilmiştir.



* Blok katlarındaki çıkan süpürgelikler onarılmıştır.



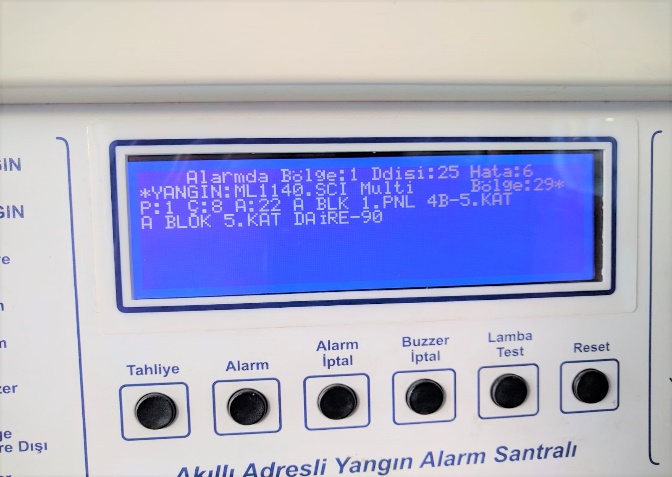
* Açık ve kapalı havuzun temiz ve berrak görünümü için temizlik işlemi ve bakımı devam etmektedir.

* Hidrofor odaları bek filtreler temizlenmiştir

* Dairelerden gelen yangın sistemi panel ihbarlarına müdahale edilmiştir.



* Sosyal tesis buhar odası kapı menteşesi yenilenmiştir.



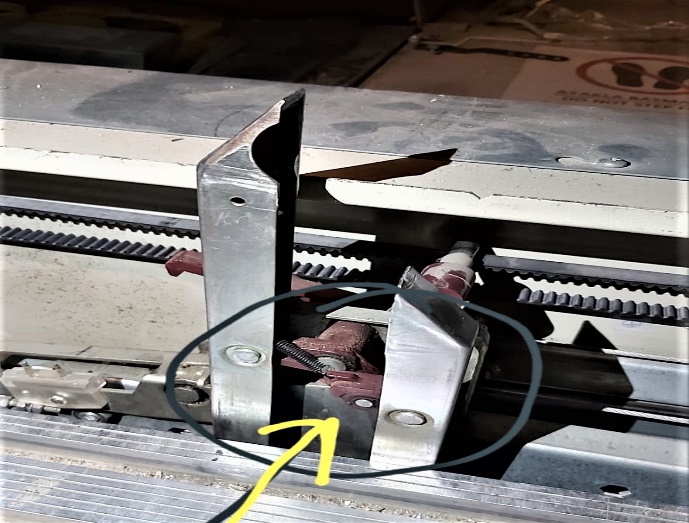
* Depo alanlarındaki yanmayan florasanlar değiştirilmiştir.



* Çocuk oyun parkı kırık oyun grubu onarımı yapılmıştır.



* D blok yük asansörünün arızalı kapısı Schindler asansör tarafından parça değişimi yapılarak onarılmıştır.



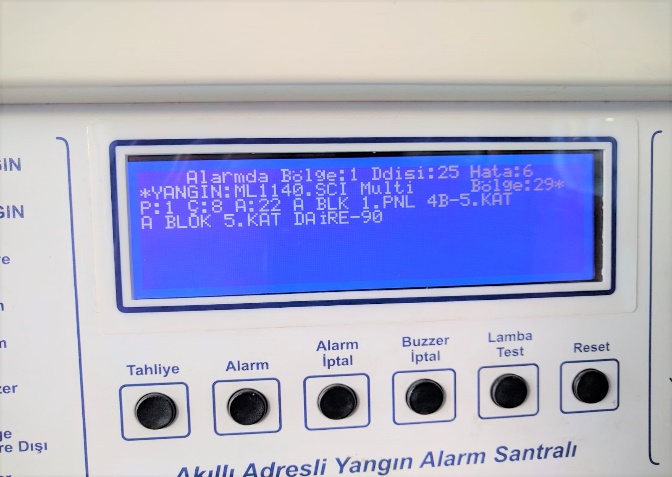
* Site içerisindeki kameraların ayarları yapılmıştır.



* B blok, D blok kolon hattına hava tüpleri takılmıştır.



* SBS Mühendislik tarafından yangın alarm sistemi dedektör temizliği, interkom sistemi bakımı yapılmıştır.

* Kontrol Pest Haşere İlaçlama Firması aylık ilaçlama faaliyetini gerçekleştirmiştir.

* Aksem Kimya aylık havuz kimyasal kontrolünü ve labaratuvar analizini yapmıştır.

* Schindler Türkeli tarafından Asansörlerin aylık bakımı yapılmıştır.

|  |
| --- |
| **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 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;

1. Hizmet esnasında davranış şekilleri,
2. Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
3. Telefon ile konuşma kuralları,
4. Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
5. Kılık, kıyafet, teçhizat,
6. Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım, asansörden canlı kurtarma, konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.
7. Orkun Koruma ve Güvenlik Hizmetleri Şirketimiz tarafından Sitemizde görevli güvenlik ekiplerinin Güvenlik Denetim ve Kontrolü yapılmaktadır.
8. 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** |  | **1-29 ŞUBAT 2020** | **X** | |  |  |
| **BARİYER SİSTEMİ** | **X** |  | **1-29 ŞUBAT 2020** | **X** | |  |  |
| **PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)** | **X** |  | **1-29 ŞUBAT 2020** | **X** | |  |  |
| **ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI** |  | **X** | **1-29 ŞUBAT 2020** |  | |  |  |
| **YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI** | **X** |  | **1-29 ŞUBAT 2020** | **X** | |  |  |
| **TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ** | **X** |  | **1-29 ŞUBAT 2020** | **X** | |  |  |
| **SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ** | **X** |  | **1-29 ŞUBAT 2020** | **X** | |  |  |
| **DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İNTERKOM)** | **X** |  | **1-29 ŞUBAT 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;

1. Dış çevre temizliği işlemleri yapılmaktadır.
2. Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmaktadır.
3. Otopark temizliği işlemleri yapılmaktadır.
4. Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmaktadır.
5. Çöplerin toplanması işlemleri yapılmaktadır.
6. Asansör ve kapıların temizlik işlemleri yapılmaktadır.
7. 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.** |
| **BÜTÇELENEN** | **ÇALIŞAN SAY.** | **ORTAK MAHALLER** | **0800-1700** | **TEMİZLİK PERSONELİ** |
| **6** | **5** |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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 | BOŞALTILMASI |  |  |  |
| 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 yapılmaktadır.

* Bahçe yolları temizlenmiştir.

* Otopark alanları, yangın dolapları, yangın boruları, yangın butonları temizliği yapılmıştır.

* Blok Giriş Camları Temizlenmiştir.

* Çocuk parkı ve çevresindeki oturma grupları ve Blok merdivenlerinin ve yangın merdivenlerinin asansörlerin temizliği yapılmıştır.

|  |
| --- |
| **6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **HİZMET SATIN ALARAK** | | | | **PERSONEL ÇALIŞTIRARAK** | | | | | | **PERSONEL SAYISI** | | |
|  | | | | **X** | | | | | | **BÜTÇELENEN** | | **ÇALIŞAN** |
| **2** | | **2** |
| **YEŞİL ALAN M²** | | **AĞAÇ SAYISI** | | | | | | | **MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI** | | | |
| **3600m2 (2400m2 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.FISKIYE** | | | |
| **X** |  |  |  | | **X** | | **X** | | **X** | |  | |
| **AYLIK SU TÜKETİMİ** | | | | **SULAMA KONTROLÜ** | | | | | | | | |
| **KULLANILAN  SU MİKTARI** | **BİRİM FİYAT** | **TUTAR** | **YAPILIYOR** | | **YAPILMIYOR** | | **GEREKÇESİ** | | | | | |
| **TAHMİNİ 0-100m3** | **6,20TL+KDV** | **0 TL-730 TL** | **X** | |  | |  | | | | | |
| **HİZMET KONUSU** | | | | **YAPILDI** | | **YAPILMAKTA** | | **YAPILMADI** | | **GEREKÇE** | | |
| **DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI** | | | | **X** | |  | |  | |  | | |
| **AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ** | | | | **X** | |  | |  | |  | | |
| **YEŞİL ALANLARIN YABANİ 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.

* Sitemiz çevresindeki yabani otlar ve yapraklar temizlenmiştir. Peyzaj ağaçlar rüzgara karşı sağlamlaştırılmıştır.

