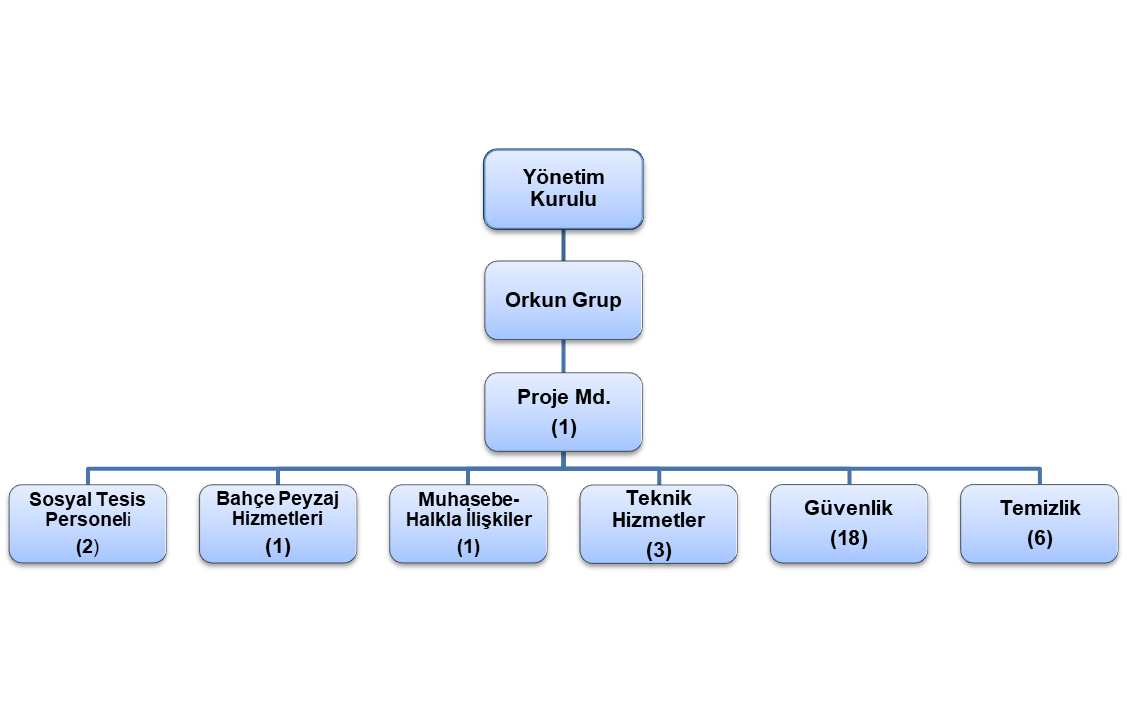
|  |  |
| --- | --- |
| **PROJE ADI** | **TOYA MODA** |
| **KONU ve TARİH** | **2020 YILI ARALIK AYI FAALİYET RAPORU** |

|  |
| --- |
| **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 Toyamoda olarak adlandırılan toplam 463 adet (422 konut + 41dükkan bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

**Site Yönetimi Organizasyon Şeması;**



|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ADET** | **DOLU** | **BOŞ** | **DOLU %** | **BOŞ %** |
| **DAİRE** | **422** | **395** | **27** | **93,61 %** | **6,39 %** |
| **DÜKKAN** | **41** | **11** | **30** | **26,80 %** | **73,20 %** |
| **TOPLAM** | **463** | **406** | **57** | **87,70 %** | **12,30 %** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Kiracı Ev** | **198** | **395** |
| **Mülk Sahibi Ev** | **197** |
| **Kiracı Dükkan** | **11** | **11** |

|  |
| --- |
| **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. Aralık ayında 21adet 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 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 Kasım gelir gider tablosu asansörlere ve otopark panolarına asılmıştır.
* Duyurular hazırlanarak, renkli çıktı alınarak, panolara asılmaktadır.
* Koronavirüs tedbirleri kapsamında ortak alanlar hijyentasyon kimyasalı ile steril hale getirilmektedir.
* Hafta sonu uygulanan sokağa çıkma uygulamasında sitede çalışacak temizlik personeline valilikten gerekli izinler alınmış, sokağa çıkma uygulamasında temizlik ve çöp alma hizmeti devam etmiştir.
* Sokağa çıkma uygulamasında teknik personel görevine devam etmiş, sitede oluşan tüm arızalara müdahale edilmiştir.
* Sokağa çıkma uygulamasında dışarı çıkamayan site sakinlerimizin market ve pazar alışverişleri personelimiz tarafından yapılmaktadır.
* 2021 yılı kullanılacak işletme defteri hazırlanmış, notere tasdik ettirilmiştir.
* İçişleri bakanlığı genelgeleri panolara asılmak suretiyle kat malikleriyle paylaşılmıştır.
* Sitenin 2 girişi yeni yıl için ışıklandırılmıştır.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **SMS GÖNDERİM DURUMU** | | | | | | |
| **S.NO** | **DUYURU KONUSU** | **TARİH** | **ULAŞAN** | **ULAŞMAYAN** | **ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM** | |
| **1** | **AİDAT BİLGİLENDİRME** | **07.12.2020** | **400** | **26** | **TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA** | |
| **2** | **AİDAT BİLGİLENDİRME** | **14.12.2020** | **233** | **16** | **TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA** | |
| **3** | **YENİ YIL KUTLAMA MESAJI** | **31.12.2020** | **365** | **22** | **TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA** | |
| **İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU** | | | | | | |
| **S.NO** | **DUYURU KONUSU** | | | | **ASILMA TARİHİ** | **KALD.TARİHİ** |
| **1** | **SİTE YAŞAM KURALLARI** | | | | **01.12.2020** | **09.12.2020** |
| **2** | **SOSYAL TESİSLERİN KAPATILMASI** | | | | **01.12.2020** | **18.12.2020** |
| **3** | **YENİ YIL MESAJI** | | | | **24.12.2020** | **04.01.2021** |
| **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** |  |  | |

* Koronavirüs tedbirleri kapsamında personele eldiven, maske, el dezenfektanı alınmıştır.



* Muhtelif Mutfak malzemeleri 01 Aralık’ta Metro marketten alınmıştır.



* Temizlik malzemeleri 04 Aralık’ta Asa Tedarik firmasından 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** | | **08:00-17:00** | **ELEKTRİK** | |
| **3** | | **3** | **08:00-17:00** | **MEKANİK** | |
| **15:00-23:00** | **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.** | |

* Otopark alanları arızalı florasanlar değiştirilmiştir.

* A blok lobi klimanın bakımı Sarıkaya iklimlendirme firması tarafından yapılmıştır.



* Peyzaj asansör sürücüsü onarılarak, Schindler firması tarafından yerine takılmış, And firması tarafından muayenesi yapılmış, asansör devreye alınmıştır.



* Otopark alanına sızan su izolasyon yapılarak kesilmiştir.



* Kazan dairesi için yeni back filitreler alınmış, değişimi yapılmıştır.



* Dış alan arızalı armatürler bakımı yapılmıştır.



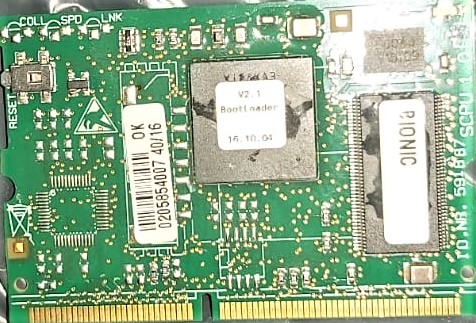
* Arızalı asansör butonları Schindler firması tarafından değiştirilmiştir.



* Giriş turnike onarımı yapılmıştır.



* A blok yük asansörü dik kart Schindler asansör firması tarafından değiştirilmiştir.



* Yeni yıl için site girişleri ışıklandırılmıştır.



* Yangın tüplerinin dolum ve bandrol işlemi başlatılmış, eksik yangın tüpleri alınmıştır.

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



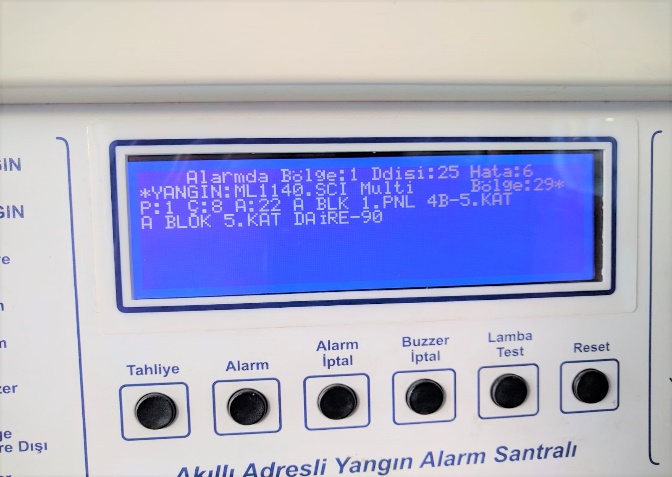
* Bloklarda katlardaki çıkan süpürgelikler onarılmıştır.



* Açık ve kapalı havuz temiz ve berrak görünüm için temizlik işlemi ve bakımı devam etmektedir.

* Dairelerden gelen yangın sistemi panel ihbarlarına müdahale edilmektedir.



* Dairelerde oluşan sıcak su, elektrik arızalarına müdahale edilmektedir.
* Yangın ihbarı veren detektörler kontrol edilmekte, temizliği yapılmaktadır.
* 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.

|  |
| --- |
| **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 gelenlerin kimlikleri alınmakta ve 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** |  | **1-31 ARALIK 2020** | **X** | |  |  |
| **BARİYER SİSTEMİ** | **X** |  | **1-31 ARALIK 2020** | **X** | |  |  |
| **PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)** | **X** |  | **1-31 ARALIK 2020** | **X** | |  |  |
| **ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI** |  | **X** | **1-31 ARALIK 2020** |  | |  |  |
| **YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI** | **X** |  | **1-31 ARALIK 2020** | **X** | |  |  |
| **TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ** | **X** |  | **1-31 ARALIK 2020** | **X** | |  |  |
| **SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ** | **X** |  | **1-31 ARALIK 2020** | **X** | |  |  |
| **DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İNTERKOM)** | **X** |  | **1-31 ARALIK 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** | **08:00-17:00** | **TEMİZLİK PERSONELİ** |
| **5** | **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 yapılmaktadır.



* Sosyal Tesisin genel temizliği yapılmaktadır.



* Bahçe yolları, oturma alanları yerleri temizlenmektedir.

* Çöp kutuları yıkanmakta ve temizlenmektedir.



* Peyzaj oturma alanı genel temizliği yapılmaktadır.



* Yangın merdivenlerinin temizliği yapılmaktadır.
* Bina girişleri temizlenmektedir.
* Yangın dolapları temizlenmektedir.
* Asansör kapılarının kanalları temizlenmektedir.
* Koronavirüs önlemleri kapsamında Asansör butonları, kapı kolları, turnikeler vb. kat maliklerinin yoğun kullandıkları yerler dezenfektasyon kimyasalı ile silinmektedir.
* Blok giriş camları temizlenmektedir.



* Koronavirüs önlemleri kapsamında personelimiz tarafından tüm ortak alanlar dezenfektasyon kimyasalı ile ilaçlanmaktadır.

|  |
| --- |
| **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** | **6,57 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 0-500m3** | **7,35TL+KDV** | **0 TL-5.000TL** | **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.