|  |  |
| --- | --- |
| PROJE ADI | **TRENDPARK SİTESİ** |
| **KONU ve TARİH** | 1. **YILI ARALIK AYI FAALİYET RAPORU** |

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

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Barbaros Hayrettin Paşa Mahallesi 1993. Sokak üzerinde kurulu tek bir toplu yapı niteliğinde inşa edilmiş Trendpark olarak adlandırılan toplam 151 adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

**Site Yönetimi Organizasyon Şeması;**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ADET** | **DOLU** | **BOŞ** | **DOLU %** | **BOŞ %** |
| **DAİRE** | **130** | **119** | **11** | **91,53** | **8,47** |
| **DÜKKAN** | **21** | **14** | **7** | **66,6** | **33,4** |
| **TOPLAM** | **151** | **133** | **18** | **88,07** | **11,93** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Kiracı Ev** | **74** |
| **Mülk Sahibi Ev** | **45** |
| **Kiracı Dükkan** | **14** |

|  |
| --- |
| **2.İDARİ FAALİYETLER** |

* Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmakta, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmaktadır.
* 01 Aralık 2020 – 31 Aralık 2020 arası muhasebe işlemleri bitirilmiş ve gerekli kontroller sağlanarak arşivlenmiştir.
* Aidat, ısı paylaşımı tahakkukları dairelere yansıtılmaktadır.
* Mail, telefon aranması ve daire kapılarına dağıtılan borç bildirimleri ile site sakinlerimizin borç bakiyeleri bildirimleri yapılmaktadır.
* İGDAŞ faturası 28.925,00 TL, Ortak alan elektrik faturası 10.251,50 TL, sosyal tesis su faturası 274,00 TL olarak sitemizin kullanımı şeklinde yansımıştır.
* Alacaklı firmalara ödemeler yapılmaktadır.
* Aylık tüm bakımlar gerçekleşmektedir.
* Orkun Şirketler Grubu şirket yetkilileri tarafından rutin denetimler yapılmaktadır.
* Tüm bağımsız bölümler doğalgaz, elektrik ve su faturaları kapı önlerine dağıtılmaktadır.
* Covid-19 ile ilgili tedbirler alınmış olup, duyuru yazıları asılmış, personel tarafından bina dezenfekte işlemi her gün devam ettirilmiştir.
* Dairelere ait arızalı veya yasal kullanım ömrünü bitirmiş, ısıtma ve sıcak su sayaçlarının değişimi için koordinasyon ve teknik servis çalışmaları düzenlenmiş ve gerçekleştirilmiştir.
* Blok asansörlerinin genel eksiklikleri ile ilgili yüklenici firma Eisen asansör ile sık sık toplantı yapılmış, tüm asansörlerin arıza nedenleri görüşülmüş çözüm için koordineli çalışılarak genel eksiklikler giderilmiştir, çalışmalar devam edecektir.



* İki ayda bir olarak periyodik jeneratör bakımı gerçekleştirilmiştir.



* Aidat bildirimleri ile ilgili gerekli tebliğler yapılmaktadır.
* Güvenlik ve temizlik personellerine kurum içi eğitimler verilmektedir.
* Güvenlik personellerine, siteye yeni taşınan sakinlerimizle ilgili düzenlemeleri gereken taşınma formları konularında bilgilendirmeler yapılmaktadır.
* Sitede balkon demirlerine çarşaf, halı vb. eşyaları asan sakinlere gerekli uyarı ve bilgilendirmeler yapılmaktadır.
* Haftalık periyodik havuz bakımı gerçekleştirilmektedir.
* Aylık pest kontrol (ilaçlama) işlemleri gerçekleştirilmektedir.



* Ticari alanların -3. Kat otoparka akan su sızıntılarının tespitleri yapılmış, ticari alanlara konu ile ilgili gerekli yazılı uyarılar yapılmıştır.
* C ve A No’lu asansörlerin arızalı buton kartları değiştirilmiştir.
* Giriş ve lobi bölümündeki arızalı kapı ve kırık aynalar için ortak alan sigortasına başvuru yapılıp, dosya açtırılmıştır.
* -3. Kat otopark alanında bulunan revize edilerek aktif hale getirilen motor montajıyla işlevsiz hale gelen kötü görüntü oluşturan tahliye boruları sökülmüştür.
* Sitemiz girişinde yeni yıl için süsleme yapılmıştır.



* Merkezi iletişim hattı arızası giderilmiştir.



|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU** | | | | | |
| **S.NO** | **DUYURU KONUSU** | | | **ASILMA TARİHİ** | **KALD. TARİHİ** |
| **1** | **YENİ YIL KUTLAMASI** | | | **29.12.2020** | **04.01.2020** |
| **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 ŞİKÂYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ** | | **X** |  |  | |

|  |
| --- |
| **3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER** |

* Teknik personelimiz tarafından teknik odaların, cihazların, havuz ve sosyal tesisin günlük, haftalık, aylık bakım ve kontrolleri yapılmakta ve raporlanmaktadır.
* Asansör kuyuları kontrol edilmekte, temizliği yapılmaktadır.
* Hidrofor ve su depoları takibi yapılmaktadır.
* Dairelerden gelen teknik arızalara bakılmakta ve müdahale edilebilenlere müdahalesi yapılmaktadır.
* Ortak alan elektrik sayaçları, su sayaçları ve doğalgaz sayacı günlük okumaları yapılmaktadır. kurumlardan yapılan dönem okumaları ile karşılaştırılıp kontrolü sağlanmaktadır.
* Bina dezenfekte işlemini her gün yaptırılmaktadır.
* Çevre aydınlatma, blok içi aydınlatmalar ve kameraların kontrolleri düzenli olarak günlük kontrol edilmektedir.
* Blok içleri ve dışında kırık, arızalı, eksik kapı kollarının, kapı amortisörlerin değişimi ve onarımı gerçekleşmektedir.
* Başarı Kimya firması tarafından aylık havuz bakımı ve kimyasal takibi yaptırılmaktadır.
* Havuz temizliği ve ilaçlanması her pazartesi gerçekleştirilmektedir.
* Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, ısıtma sistemleri odalarında bulunan kazanlar, tanklar ve motorlar her gün takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmaktadır.
* Tüm yangın tüplerinin ve yangın dolaplarının aylık periyodik kontrolleri yapılmaktadır.
* Arızalı otopark aydınlatmalarının onarımı gerçekleşmektedir.
* Blok iç ve dış aydınlatma arızaları tamir edilmiş ve yerlerine yerleştirilmiştir.
* Elektrik ve mekanik odaların kontrolleri düzenli olarak günlük yapılmaktadır.
* Asansör kuyuları rutin olarak kontrol edilmektedir.
* Blok katlarındaki arızalı sensörler değiştirilmiştir.
* Site girişinde bulunan arızalı aydınlatmalar değiştirilmiştir.
* Spor salonunda bulunan cihazların haftalık ve aylık bakımları yapılmaktadır.
* Aylık jeneratör bakımları yetkili firma tarafından yapılmaktadır.
* Haftalık jeneratör testleri ve bakımları gerçekleşmektedir.
* Haftalık yangın hidratları ve bakımları gerçekleşmektedir.
* Blok giriş kapıların ayar ve yağlanması gerçekleşmektedir.
* Çevre ve blok aydınlatma sistemlerinin zaman ayarları haftalık olarak gerçekleşmektedir.
* Sosyal tesis ve otopark katlarındaki hasarlı duvarların onarımına ve boyanmasına devam edilmektedir.
* Havuz bölümü yerden ısıtma sistemleri kolektör bakımları yapılmıştır.
* Katlardaki kırık ve yerinden çıkmış süpürgelikler onarılmıştır.



* Blok katlarında hasarlı alanların boyanmasına ve onarımına devam edilmiştir.



* 3. Kat şaft odası fayans yenileme çalışması tamamlanmıştır.



|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BLOK  ADI** | **KAT  SAYISI** | **DAİRE  SAYISI** | **ASANSÖR SAYISI** | **SENSÖR SAYISI** | **YANGIN TÜPÜ  KG/SAYI** | **YANG.DOLABI SAYISI** | **ŞAFT DLP.SAY.** |
| **……** | **15** | **130** | **4** | **51** | **35** | **35** | **13** |
| **……** |  |  |  |  |  |  |  |
| **……** |  |  |  |  |  |  |  |
| **SOS.TESİS** | **1** |  |  |  | **2** | **2** |  |
| **OTOPARK** | **2** |  |  |  | **4** | **4** |  |
| **TOPLAM** |  |  |  |  |  |  |  |
| **PERSONEL SAYISI** | **GÖREV YERİ** | **ÇALIŞMA SAATLERİ** | **ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TESİSAT** |  |  |  |  |
| **BÜTÇELENEN** | **ÇALIŞAN SAY.** | **ORTAK MAHALLER** | **09:00-18:00** | **ELEKTRİK VE MEKANİK** |  |  |  |
|  | **1** |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **BAKIMI YAPILACAK EKİPMAN ADI** | **KURUM/KİŞİ** | **BAKIM PERİYODU** | **BAKIM YAPILMA DURUMU** |
| **ASANSÖR BAKIMI** | **EİSEN** | **AYLIK** | **YAPILDI** |
| **PEST KONTROL İLAÇLAMA** | **TUFAN HÜSEYNİ** | **AYLIK** | **YAPILDI** |
| **AKSA JENERATÖR** | **AKSA** | **İKİ AYDA BİR** | **YAPILDI** |

|  |
| --- |
| **4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CİHAZ ADI** | **CİHAZ DURUMU** | | | **KONTROL** | | **CİHAZIN FAALİYET DURUMU** | | | **AÇIKLAMA** |
| **VAR** | **YOK** | **CİHAZIN KONTROL TARİHİ** | | **ÇALIŞIYOR** | | **ÇALIŞMIYOR** | **GEREKÇE** | |
| **SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)** |  | **X** |  | |  | |  |  | |
| **BARİYER SİSTEMİ** | **X** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)** | **X** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)** |  | **X** |  | |  | |  |  | |
| **ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI** | **X** |  |  | | **X** | |  |  | |
| **YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI** |  | **X** |  | |  | |  |  | |
| **TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ** |  | **X** |  | |  | |  |  | |
| **SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ** | **X** |  |  | | **X** | |  |  | |

* Herhangi bir güvenlik zafiyet olmamış ve gerekli olan tedbirler arttırılarak devam etmiştir
* Gece 1 personel, gündüz 1 personel ile güvenlik hizmeti verilmektedir. 1 personel izinli olarak kullanılmıştır.
* Kameralar 7/24 faaliyette olup personel tarafından kontrol altına alınmıştır.
* Gece denetimleri yapılmaktadır.
* Taşınan dairelerin taşınma formları doldurulup imza altına alınmaktadır.
* Ayrıca Danışma Personellerine, Orkun Şirketler Grubu tarafından;

1. Hizmet esnasında davranış şekilleri,
2. Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
3. Telefon ile konuşma kuralları,
4. Danışma tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
5. Kılık, kıyafet, teçhizat,

* Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.

|  |
| --- |
| **5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PERSONEL SAYISI** | | **GÖREV YERİ** | **ÇALIŞMA SAATLERİ** | **CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.** |
| **BÜTÇELENEN** | **ÇALIŞAN SAY.** | **ORTAK MAHALLER** | **08:00 -17:00** |  |
|  | **2** |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ALAN** | **CİNS** | **İŞLEM** | **Her Gün** | **Her Hafta** | **Aylık** |
| Dış Alan Sert Zemin | Taş | Süpürme | **X** |  |  |
| Dış Alan Ekili Alan | Bitki | Çöp Toplama | **X** |  |  |
| Dış Alan Çöp Kovaları | Metal | Boşaltılması | **X** |  |  |
| Dış Alan Çöp Kovaları | Metal | Yıkama |  | **X** |  |
| Dış Alan Çöp Konteyner | Metal | Yıkama |  | **X** |  |
| Dış Alan Aydınlatmaları | Lambalar | Nemli Silme |  |  | **X** |
| Dış Alan Yürüme Yolları | Taş | Yıkama |  |  | **X** |
| Dış Alan Oturma Bankları | Ahşap | Nemli Silme | **X** |  |  |
| Teknik Hacimler |  | Nemli Silme Zemin |  |  | **X** |
| Sosyal Tesis | Seramik, Ahşap Metal | Nemli Silme, Islak Paspaslama, Yıkama | **X** |  |  |
| Dış Alan Yol Kenarları | Izgaralar | Yıkama |  |  | **X** |
| Dış Alan Yol Kenarları | Kameralar | Nemli Silme |  | **X** |  |
| Kat Holleri | Seramik | Islak Paspaslama | **X** |  |  |
| Yangın Merdivenleri | Brüt Beton | Islak Paspaslama |  | **X** |  |
| Servis Merdivenleri | Seramik | Islak Paspaslama |  | **X** |  |
| Çöp Toplama |  |  | **X** |  |  |
| Asansörler | Kabin Temizliği | Nemli Silme, Zemin Temiz | **X** |  |  |
| Ortak A,lan Cam Yüzeyler | Cam | Nemli Silme |  | **X** |  |

Trendpark Residence Sitesine Orkun Şirketler Grubu tarafından yönetim hizmeti verilmesiyle birlikte temizlik faaliyetine başlanmıştır. Blok, sosyal tesis, otopark temizliği ile ilgili yapılan işlemler;

* Yangın merdivenleri ve koridorlar temizlenmektedir.



* Asansör içi ve kapılar temizlenmektedir.



* Otopark temizliği yapılmaktadır.



* Merdiven korkulukları temizlenmektedir.



* Kat arası camları silinmektedir.



* Yangın kapıları ile şaft kapıları temizlenmektedir.



* Çöpler toplanmaktadır.
* Çöp konteynırları temizlenmektedir.
* Site ana girişi temizlenmektedir.



* Lobi bölümü temizlenmektedir.



* Blok giriş sahanlıkları temizlenmektedir.



* Yol temizliği yapılmaktadır.
* Genel dış temizlik yapılmaktadır.
* Sosyal tesisin temizliği yapılmaktadır.
* Site sakinleri tarafından blok aralarına, şaftlara ve yangın merdivenlerine bırakılan malzemelerin sakinlere duyurularak kaldırmaları ve kaldırılması sağlanmaktadır.
* Yangın dolaplarının temizliği yapılmaktadır.



* Havuz dezenfekte ve temizliği yapılmaktadır.
* Otopark acil çıkışlarının temizliği yapılmaktadır.
* Otopark giriş bariyeri ve ızgaraları temizlenmektedir.
* Otopark aydınlatmalarının temizlenmesi ve örümcek ağlarının alınması işlemleri yapılmaktadır.
* Elektrik sayaç odaları temizlenmektedir.
* Site girişinde bulunan çöp kovalarının ve çevresinin temizliği yapılmaktadır.



* Havuz üstü, ticari alanlar acil çıkışı bölümü temizlenmektedir.
* Çocuk parkı temizlenmektedir.
* Ticari alan teras alanları ve 1. Kat balkon önleri temizlenmektedir.

