

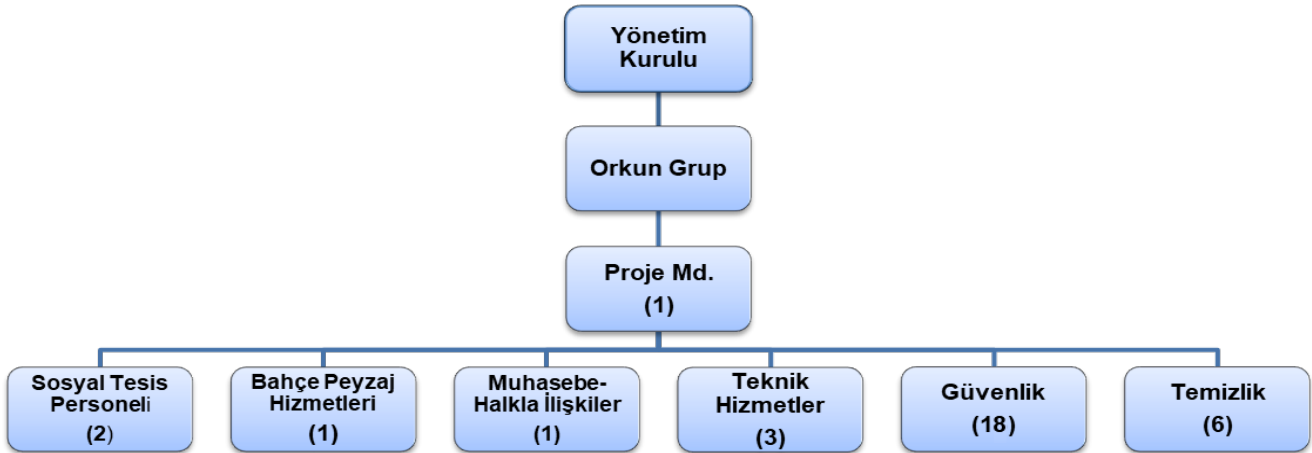
PROJE ADI TOYA MODA

KONU ve TARİH 2021 YILI ARALIK AYI FAALİYET RAPORU

## 1.PROJE TANITIMI, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Tefikbey Mahallesi, 20 Temmuz Caddesi üzerinde kurulu 4 bloktan oluşan açık site şeklinde inşa edilmiş Toya moda olarak adlandırılan toplam 463 adet (422 konut + 41dükkan) bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

## Site Yönetimi Organizasyon Şeması;



	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	422	419	3	99,29 %	0,71 %
DÜKKAN	41	30	11	73,18 %	26,82 %
TOPLAM	463	449	14	97,00 %	3,00 %

Kiracı Ev	200	419
Mülk Sahibi Ev	219	
Kiracı Dükkan	30	30

**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 11 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 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.
- 2021 yılı Kasım gelir gider tablosu asansörlere ve otopark panolarına asılmıştır.
- Duyurular hazırlanarak, renkli çıktı alınarak, panolara asılmaktadır.
- Koronavirüs tedbirleri kapsamında ortak alanlar hijyantasyon kimyasalı ile steril hale getirilmektedir.
- Yıllık izine hak kazanan personeller planlamaya göre izne çıkarılmaktadır.
- 1 teknik personel ve 2 temizlik personeli arabulucu kullanılarak işten çıkarıldı. Kıdem ihbar tazminatı ve tüm yasal alacakları personellerin hesabına yatırıldı.
- 2022 yılında kullanılmak üzere işletme defteri hazırlandı noterde tasdik ettirildi.
- Küçükçekmece belediyesinden kar tuzu alınmıştır.



- Personele motivasyonu için prim verildi. Personellerin yeni yılı kutlandı.



- Yeni yıl için site girişi ve site içerisindeki bazı ağaçlar ışklandırıldı.



- Yeni yıl kutlama mesajı asansör panolarına asıldı.



## SMS GÖNDERİM DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1	AİDAT BİLGİLENDİRME.	06.12.2021	400	40	TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA
2	AİDAT BİLGİLENDİRME.	15.12.2021	314	33	TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA
3	SİTE YÖNETİMİ MEMNUNİYET ANKETİ	17.12.2021	399	27	TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA
4	AİDAT BİLGİLENDİRME	20.12.2021	236	29	TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA
5	AİDAT BİLGİLENDİRME	27.12.2021	174	25	TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA
6	YENİ YIL KUTLAMA MESAJI	31.12.2021	393	32	TELEFON GÜNCELLEME ARAŞTIRMA

## İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ
1	SİTE YAŞAM KURALLARI	09.10.2021	
2	YENİ YIL KUTLAMA MESAJI	25.12.2021	03.01.2022

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		

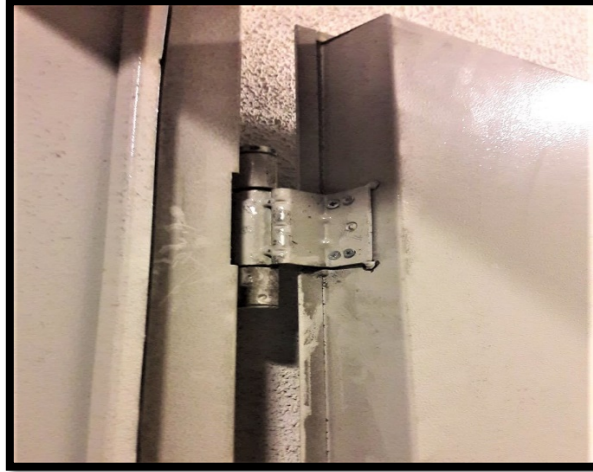
## 3. TEKNİK &amp; İNŞAİ FAALİYETLER

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		08:00-17:00	ELEKTRİK	
3		4			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 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.	

- A blok çağırma butonu Schindler asansör tarafından değiştirilmiştir.



- Yangın kapıları kırık menteşeler değiştirilmiştir.



- Paslı yangın kapıları boyanmıştır.



- Peyzaj aydınlatma tamir edilmiştir.



- B blok çatı menfez yapılmıştır.



- Yürüme yolları oynayan taşlar yapılmıştır.





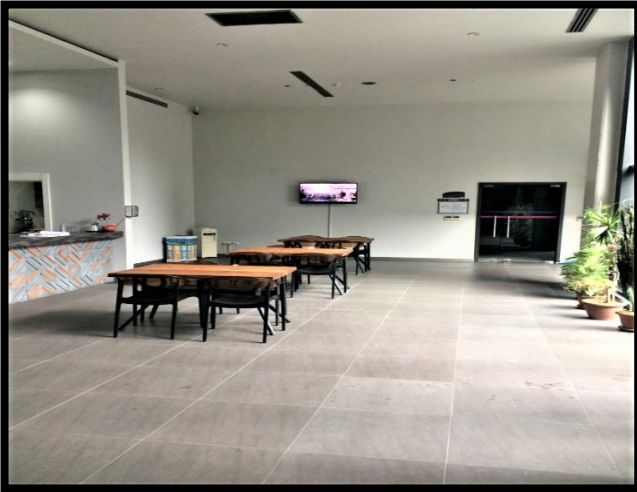
- Jeneratörler için yakıt alınmıştır.



- A blok otopark girişi projektör takılmıştır.



- Sosyal tesis boyanmıştır.





- Site içine aydınlatma direkleri dikilmiştir



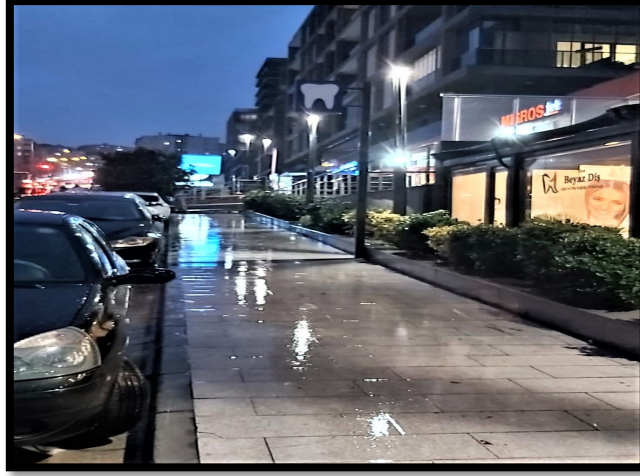
- D Blok dökülen cephe Toya İnşaat tarafından boyanmıştır.



- A blok bina giriş tabelası aydınlatma yapılmıştır.



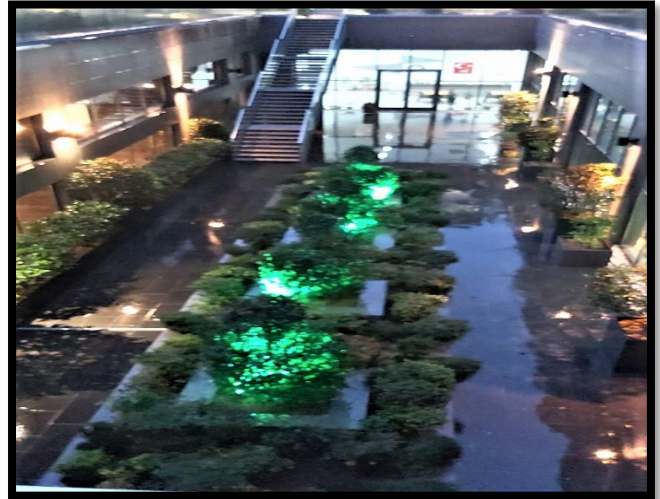
- Site çevresi aydınlatma arızaları giderilmiştir.



- A blok 5 kat menfez takılmıştır.



- Site içerisi aydınlatmaları onarılmış site içerisi ışıklandırılmıştır.



- Blok içi katlarda bulunan Exit levhaları dübel ve vidayla düzeltilmiştir.
- Kapalı havuz analiz ve kontrol işlemi başarı kimya tarafından yapılmıştır.
- Açık ve kapalı havuz temiz ve berrak görünüm için temizlik işlemi ve bakımı devam etmektedir.
- Dairelerden gelen yangın sistemi panel ihbarlarına müdahale edilmektedir.
- Depo alanları yanmayan floresanlar değiştirilmiştir.
- Site içerisindeki kameraların ayarları yapılmaktadır.
- Dairelerde oluşan sıcak su, elektrik arızalarına müdahale edilmektedir.
- Otopark alanları arızalı floresanlar değiştirilmiştir.
- Yangın ihbarı veren detektörler kontrol edilmiş, temizliği yapılmıştır.
- Kontrol Pest Haşere İlaçlama aylık ilaçlama faaliyetini gerçekleştirmiştir.



- Schindler Türkeli tarafından Asansörlerin aylık bakımı yapılmaktadır.



**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 faaliyettir.
- 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.
- Orkun Koruma ve Güvenlik Hizmetleri Şirketimiz tarafından Sitemizde görevli güvenlik ekiplerinin Güvenlik Denetim ve Kontrolü yapılmaktadır.
- 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 2021	X		
BARİYER SİSTEMİ	X		1-31 ARALIK 2021	X		
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)	X		1-31 ARALIK 2021	X		
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI		X	1-31 ARALIK 2021			
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI	X		1-31 ARALIK 2021	X		
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ	X		1-31 ARALIK 2021	X		
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ	X		1-31 ARALIK 2021	X		
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	X		1-31 ARALIK 2021	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;

- Dış çevre temizliği işlemleri yapılmaktadır.
- Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- Otopark temizliği işlemleri yapılmaktadır.
- Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- Çöplerin toplanması işlemleri yapılmaktadır.
- Asansör ve kapıların temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- 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.

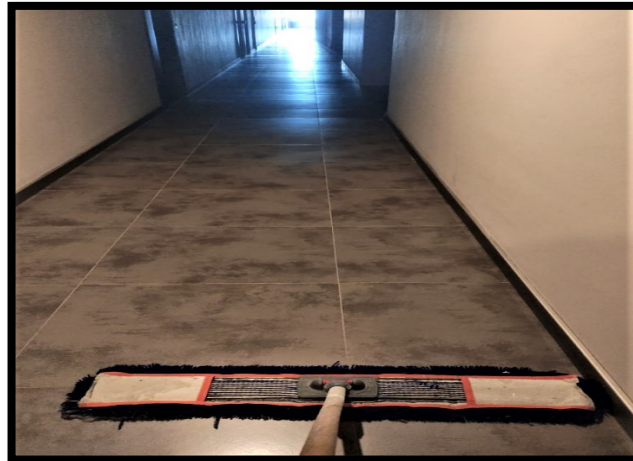
**Haftalık Faaliyetler:** Otoparkların haftalık temizliği yapılmaktadır.

**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
5	4			

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.



- Dış alan muntika temizliği yapılmaktadır.



- Asansör içleri genel temizlik yapılmaktadır.
- Yangın merdivenleri temizlenmektedir.
- Ortak balkonların temizliği yapılmıştır.
- Koronavirüs önlemleri kapsamında asansör butonları, kapı kolları, turnikeler vb. kat maliklerinin yoğun kullandıkları yerler dezenfektasyon kimyasalı ile silinmektedir
- Bahçe yolları, oturma alanları yerleri temizlenmektedir.
- Çöp odalarının temizliği yapılmıştır.



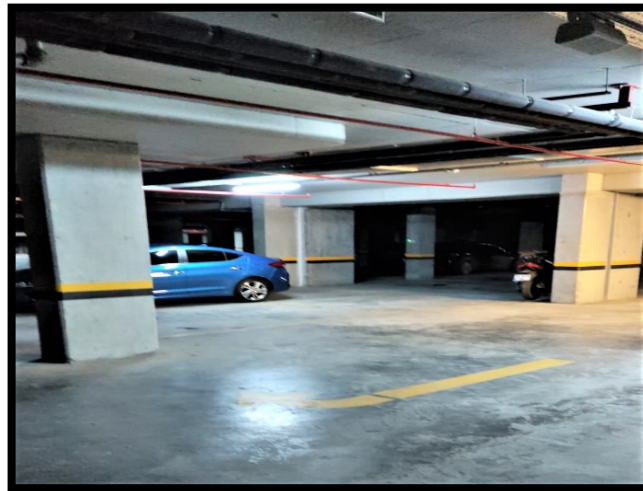
- Lobi temizlikleri yapılmaktadır.



- Açık havuz çevresi içi genel temizliği yapılmaktadır.



- Otopark alanları temizlenmektedir.





- Sosyal Tesisin genel temizliği yapılmaktadır.



- Çöp kutuları yıkanmakta, temizlenmektedir.



- Bina girişleri temizlenmektedir.



- Yangın dolapları temizlenmektedir.



- 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 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	BITTİ	LİTRE	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE
1 MİSİNALI		0 LT	0 TL	0,00	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 0-500M3	7,50TL+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 bahçivanımız tarafından haftanın 6 günü yapılmaktadır.



- Çim biçimi, gübrelemesi yapılmakta, sulama, budama, zararlı haşere ilaçlaması ile hizmet verilmektedir.

