

TOYAMODA

TOYA MODA
FAALİYET RAPORU
MART 2024

ORIKUN
ŞİRKETLER GRUBU

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

İÇİNDEKİLER

1. PROJE TANITIMI
2. SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI
3. İDARİ FAALİYETLER
4. TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER
5. GÜVENLİK FAALİYETLERİ
6. TEMİZLİK FAALİYETLERİ
7. BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

PROJE TANITIMI

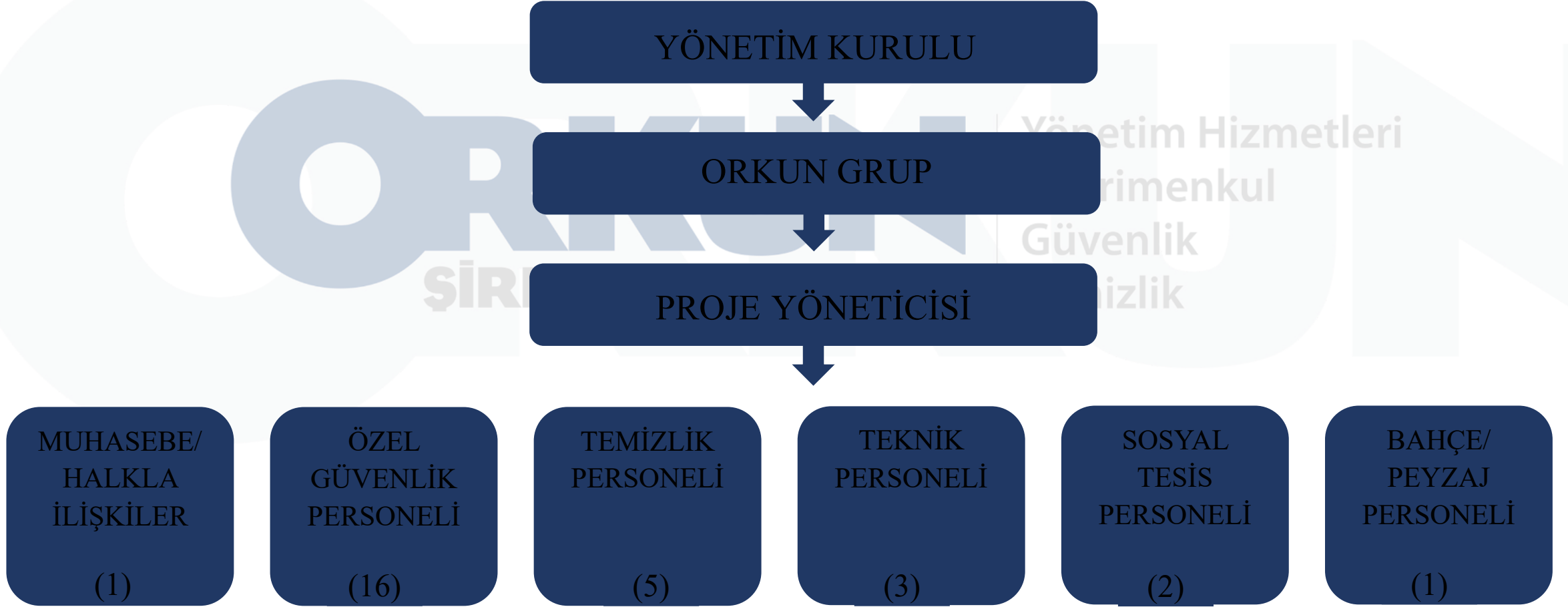
İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesinde bulunan 463 bağımsız bölüme sahip site projesidir. 463 bağımsız bölümünün 422 konut, 41 ise dükkândan oluşmaktadır.

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul

	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	422	422	0		
DÜKKAN	41	30	11		
TOPLAM	463				

KİRACI (KONUT)	208
MÜLK SAHİBİ (KONUT)	214
KİRACI (DÜKKAN)	14

SİTE YÖNETİMİ ORGANİZASYON ŞEMASI



İDARİ FAALİYETLER

SMS/MAİL GÖNDERİM DURUMU				
NO	KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN
1	2024 AİDAT BİLDİRİMİ	01.02.2024	412	8
2	OCAK AYI FATURALAR BİLDİRİMİ	02.02.2024	428	9
3	YENİ PROJE MÜDÜRÜ BİLDİRİSİ	05.02.2024	428	9
4	AİDAT ÖDEME HATIRLATMASI YÜKSEK BAKİYE	15.02.2024	85	1
5	AİDAT SON GÜN BİLDİRİMİ	20.02.2024	213	5
6	YANGIN ALGILAMA DENETİM BİLGİLENDİRME	26.02.2024	432	16
7	YÜKSEK BAKİYESİ OLAN DAİRE SAKINLERİ BAKİYE HATIRLATMA	27.02.2024	105	3
8				

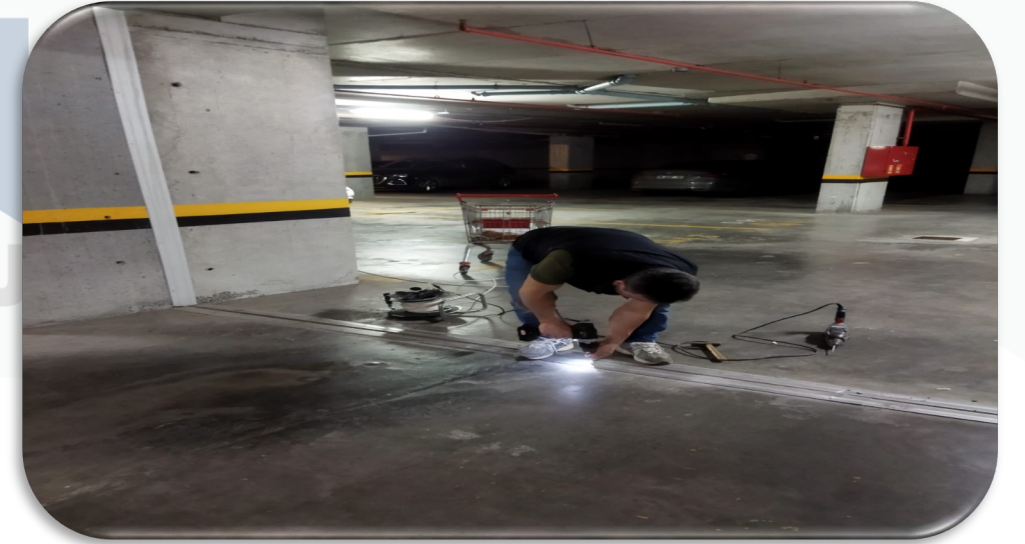
İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU			
NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	BÜTÇE VE 2024 AİDAT BİLDİRİMLERİ TÜM BLOK PANOLARI	01.02.2024	DEVAM EDİYOR
2	İSKİ İGDAŞ FATURALARI	03.02.2024	29.02.2024
3	ELEKTRİK FATURALARI	01.02.2024	29.02.2024
4	SİTE İÇİ CEZA YÖNETİM KURULU KARARI	01.02.2024	DEVAM EDİYOR
5			
6			
7			
8			

YÖNETİM FAALİYETLERİ			
NO	KONUSU	YAPILDI	YAPILMADI
1	AYLIK FAALİYET RAPORUNUN WEB SİTESİNE YÜKLENMESİ	✓	
2	TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ	✓	
3	TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜME ULAŞTIRILMASI	✓	
4	DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVLENMESİ	✓	
5	ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	✓	
6			

- Aidatlar ve ay içerisindeki özel günlerle ilgili duyurular panolara asılmaktadır.
- Site geneli ilaçlama faaliyetleri düzenli olarak devam etmektedir.
- Binamıza yeni taşınacak daire sakinlerimizden, taşınma öncesinde gerekli olan bilgi ve belgeler dahilinde kayıt formları tanzim edilmektedir. Kiracı/Malik dosyaları oluşturulduktan sonra taşınma işlemleri gerçekleştirilmektedir.
- Site giriş kartları gerekli evraklar tamamlandıktan sonra verilmektedir.
- Dönemsel daire sakini bilgilendirme duyuruları hazırlanmakta ve duyuru panolarına asılmaktadır.

TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- Dış çevre aydınlatmaları onarılmıştır.
- Ses yapan dilatasyon kapağı sabitlenmiştir.
- Kapalı havuzda bulunan, yanmayan 35 adet led lamba yenilenmiştir.
- 2 No'lu VRF' de meydana gelen kart arızası giderilmiştir.
- Çoklu spor aletinde kopan halat yenilenmiştir.
- D blok yük kapısı otomatik kapı manyetiği kilit arızası giderilmiştir.
- Kapalı otopark girişine ışıklı tabela asılmıştır.



- Emse pompa tarafından pompa kontrolleri yapılmış, havası olmayan genişleme tanklarına hava basılmıştır.
- Arızalı D ve A blok hidroforları tamir ettirilip montajı yapılmıştır.
- Kargo ve sosyal alan için uyarı panoları yaptırılmıştır.
- Kırılan yönlendirme panosu tamirata yapılmıştır.
- Kapalı otopark girişi kollu bariyerin kırılan yayı yenilenmiştir.
- A blok ana giriş lobi su alan duvardaki bozulma onarımı yapılmıştır.
- Ortak alan yürüme yolunda oynayan taşlar sabitlenmiştir.
- A blok önünde ve sosyal tesis peyzajda düşmüş taşlar yenilenmiştir.



- D ve B blok genişleme tankları patlak membranlar yenisiyle değiştirilmiştir.
- D blok kuyu dalgıç pompa toplu çek valfi değiştirilmiştir.
- Açık havuz duş alanı kırık camlar değiştirilmiştir.
- D blok 10 bar emniyet ventili değiştirilmiştir.
- D blok motor koruma termiği değiştirilmiştir.
- Kapalı havuz odası borudan su kaçağı onarılmıştır.
- D blok motor koruma termiği değiştirilmiştir.
- Kapalı havuz odası borudan su kaçağı onarılmıştır.
- Kapalı otopark çıkışı çöken zeminin beton takviyeli yeniden düzenlenmesi yapılmıştır.



GÜVENLİK FAALİYETLERİ

CİHAZ ADI	DURUMU		KONTROL TARİHİ	FAALİYET DURUMU	
	VAR	YOK		AKTİF	PASİF
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	X				
BARİYER SİSTEMİ	X			X	
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)		X			
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)	X			X	
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI	X				
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI	X			X	
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ	X			X	
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ	X			X	
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	X				

- Güvenlik hizmetleri Orkun Şirketler Grubu tarafından 16 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 bulunmakta olup A blok giriş kapatılmıştır. Girişler tek noktadan yapılmaktadır. A blok 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 amiri tarafından takip edilmekte, yük asansörün kullanılması için tüm tedbirler alınmaktadır.
- 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.



TEMİZLİK FAALİYETLERİ

ALAN	CİNS	İŞLEM	GÜNLÜK	AYLIK	HAFTALIK
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	PLASTİK	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	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
YANGIN MERDİVENLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
SERVİS MERDİVENLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA			
ÇÖP TOPLAMA					
ASANSÖRLER	KABİN TEMİZLİĞİ	NEMLİ SİLME, ZEMİN TEMİZ			
ORTAK ALAN CAM YÜZEYLER	CAM	NEMLİ SİLME			

- Dış çevre temizliği işlemleri yapılmaktadır.
- Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- Otopark temizliği işlemleri yapılmaktadır.
- Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- Kapalı otopark girişlerindeki mazgalların 15 gün ara ile temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- Açık havuz çevresi genel temizliği yapılmaktadır.
- Asansör içleri genel temizlik yapılmaktadır.
- Asansör kapılarının kanalları temizlenmektedir.
- Bahçe yolları, oturma alanları yerleri temizlenmektedir.
- Bina girişleri, blok camları temizlenmektedir.



- Çöp kutuları yıkanmakta, temizlenmektedir.
- Çöp odalarının temizliği yapılmaktadır.
- Depo alanları temizlenmektedir.
- Dış alan mıntıka temizliği yapılmaktadır.
- Katların temizliği yapılmaktadır.
- Lobi temizlikleri yapılmaktadır.
- Ortak balkonların temizliği yapılmaktadır.
- Sosyal Tesisin genel temizliği yapılmaktadır.
- Yangın dolapları ve yangın merdivenleri temizlenmektedir.



BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK		PERSONEL SAYISI	
X				BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN
YEŞİL ALAN M ²	AĞAÇ SAYISI		MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI		
500	VAR OLAN		YENİ DİKİLEN	VAR OLAN	YENİ DİKİLEN
	12	12			
TOPLAM	12				

HİZMET KONUSU	YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI	✓		
AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ	✓		
YEŞİL ALANLARIN YABANİ OTLARDAN TEMİZLENMESİ	✓		
AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI	✓		
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI	✓		

SULAMA TEMİNİ			SULAMA TÜRÜ		OTOMATİK SULAMA TÜRÜ		
ŞEBEKE	TANKER	SONDAJ	ELLE	OTOMATİK	DAMLA SULAMA	OTOM.-YR. OTOM. FISKIYE	
X				X	X		
AYLIK SU TÜKETİMİ			SULAMA KONTROLÜ				
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ		

- Rutin bahçe ve peyzaj bakımı 1 bahçıvanımız tarafından haftanın 6 günü yapılmaktadır.
- Çim biçimi, gübrelemesi yapılmakta, sulama, budama, zararlı haşere ilaçlaması ile hizmet verilmektedir.
- Ağaç diplerine toprak takviyesi yapılmaktadır.
- Çit budama işlemi yapılmaktadır.

