

PROJE ADI TOYA MODA

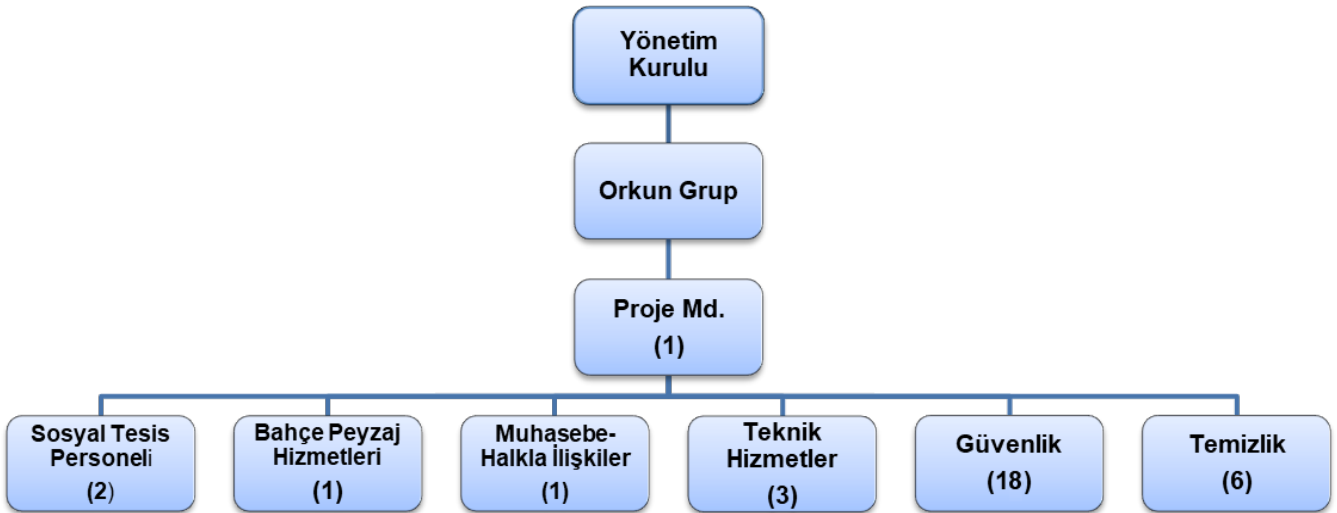
KONU ve TARİH 2019 EKİM AYI FAALİYET RAPORU

1.PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, 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 (422 konut + 41dükkan) adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Yönetim Kurulu Üyeleri;

- Yönetim Kurulu Başkan : Ahmet ÖZEN
- Yönetim Kurulu Başkan Yrd. : Cevdet Atilla ALBAYRAK
- Yönetim Kurulu Üye : Uğur KONUK

Site Yönetim Organizasyon Şeması

BUGÜN İTİBARI İLE SİTE DOLULUĞUMUZ

	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	422	300	122	71 %	29 %
DÜKKAN	41	10	31	24,4 %	75,6 %
TOPLAM	463	310	153	67 %	33 %

Kiracı Ev	180	300
Mülk Sahibi Ev	120	
Kiracı Dükkan	10	10

2.İDARİ FAALİYETLER

- Sitemize yeni taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına kaldırılmıştır.
- Yeni taşınanlara site giriş kartı çıkartılmaktadır. **Eylül** ayında **34** adet hazırlanmıştır.
- Kapalı otopark kullanımı için araç ruhsat fotokopileri alınarak **PTS** sisteme tanıtılmıştır.
- Her ayın 5'inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir. Aynı ayın 21'nci günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi konusu hızlandırılmıştır.
- Siteden taşınmalara azami dikkat edilerek, kat maliklerinin borç bırakarak ayrılmalara engel olunmuştur.
- Mail, SMS, telefon aranması ile site sakinlerimizin borç bakiyeleri bildirimleri yapılmıştır.
- İzin hakkedişi oluşmuş personellere işler aksamayacak şekilde izinleri kullandırılmıştır.
- Site sakinleri ile yüz yüze ve telefon görüşmelerinde azami saygı ve çözüm odaklı görüşmeler yapılmış, 7/24 gelen her çağrıya yanıt verilmiştir.

SMS GÖNDERİM DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN	ULAŞMAMASI İLE İLGİLİ ÇÖZÜM
1					
2					

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

S.NO	DUYURU KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALD.TARİHİ
1	KAPALI HAVUZUN AÇILMASI	10.09.2019	18.09.2019
2	SİTE GENEL BİLGİLENDİRME	25.09.2019	DEVAM EDİYOR
3			
4			

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 ARŞİVENMESİ	X		
ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	X		

- Duyurular hazırlanarak, renkli çıktı alınarak, levhalara asılmıştır.
- Temizlik malzemesi 3 Eylül'de, Asa Tedarikten alınmıştır. Çay, şeker 14 Eylül'de alınmıştır.



- Yönetim Ofisi için muhtelif kırtasiye malzemeleri 12 Eylül'de alınmıştır.

- A blok asansör yanlarına yazılan yazılar personele boyattırıldı.



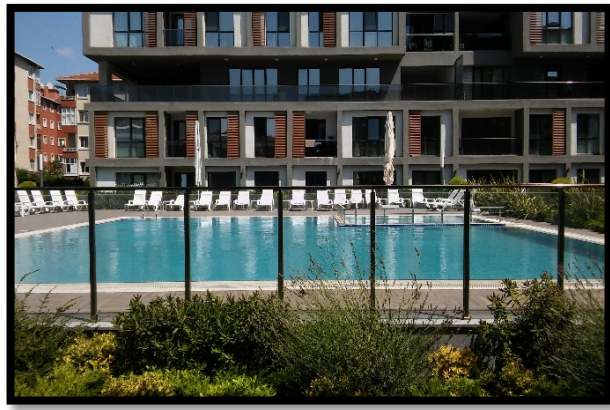
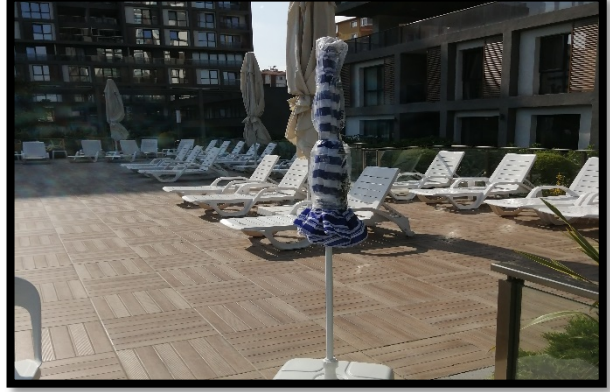
- Ana gider hatlarında A bloğa giden pis su hattı İski tarafından açılmıştır.



- Site içi oynayan taşlar Toya İnşaat tarafından yapılmaya başlanmıştır.



- Açık havuz 17.09.2019 tarihinde kapatılmıştır. Temiz ve berrak görünüm için temizlik işlemi ve bakımı devam etmektedir.



- Siteye gelen boru çaplarının büyütülmesi için İski' ye müracat edildi.



İSKİ
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Avrupa 2. Bölgeli Abone İleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : 18149194.314.01.12.4-2019088438
Konu : Su ile Yolu Çap Düşürme

13/09/2019

TOYAMA SİTE YÖNETİMİ
Tevfikbey Mah. 20. Kat Kat: 5
No: 2/2B
Kocaköy/Beşiktaş/İST

Hai : Müdürlüğünüzde 29.08.2019 tarih, 308307 sayılı ile kayıtlı değişiklikler.

Hai olarak 110; Kocaköy/Beşiktaş İlçesi, Tevfikbey Mahallesi, 20. Kat Kat: 5 adresinde bulunan TOYAMA SİTE Su ile Yolu, 110 çapı ile yapılmış olup, bu nedenle mevcut su ile Yolu çapının 110 çapı ile değiştirilmesi talep edilmiştir.

Konu ile ilgili olarak, İdaresinizden talep, konu gereği, yapılabilecek işlemlerle ilgili olarak, İdaresinizden talep edilmiştir.

Bilgi için teşekkür ederiz.

İSKİ
Mehmet CİL
Kocaköy/Beşiktaş İlçe Müdürü

13/09/2019

TOYAMA SİTE YÖNETİMİ
Tevfikbey Mah. 20. Kat Kat: 5
No: 2/2B
Kocaköy/Beşiktaş/İST

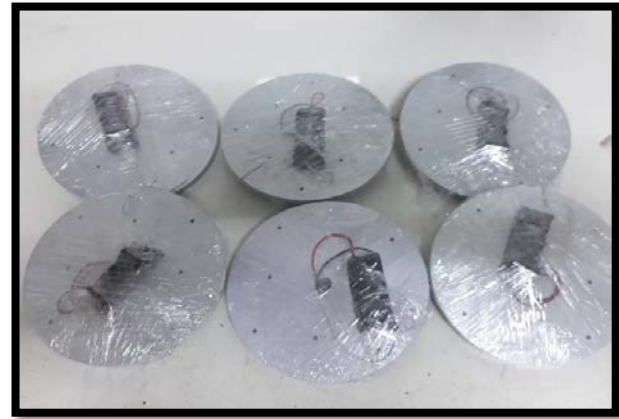
TOYAMA SİTE YÖNETİMİ
Tevfikbey Mah. 20. Kat Kat: 5
No: 2/2B
Kocaköy/Beşiktaş/İST

TOYAMA SİTE YÖNETİMİ
Tevfikbey Mah. 20. Kat Kat: 5
No: 2/2B
Kocaköy/Beşiktaş/İST

- Tıkanan taşan C Blok B2 gideri 23 Eylül'de Yaren Nakliyat görüntülü kanal açma ile açılmıştır.



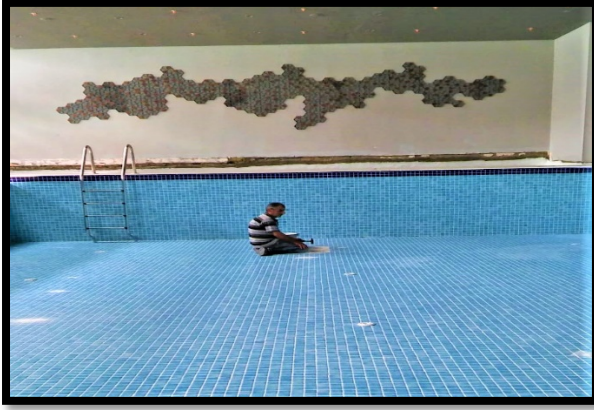
- Kapalı havuz içi aydınlatmalar 12 adet led alınarak yenilenmiştir.



- Kapalı Havuz izolasyon işinden dolayı kırılan fayanslar Toya İnşaat tarafından yapılmıştır.



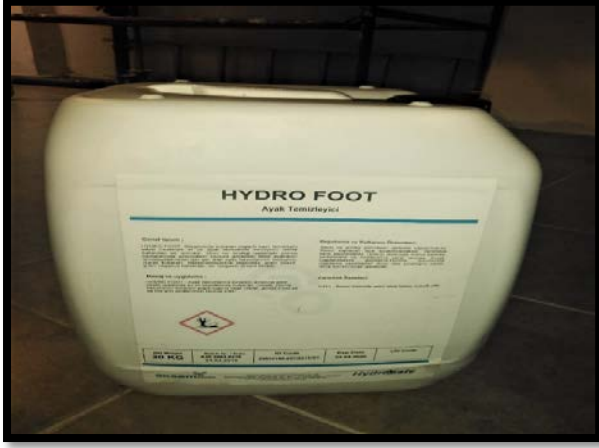
- Kapalı havuz içi izolasyon tamir yapıldı.



- Kapalı havuz dolum öncesi temizlik süpürme işlemi yapıldı.



- Kapalı havuza ayak hijyentasyonu için kimyasal ve hijyentasyon paspası alındı.



3. TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

ARIZA TAKİP GRAFİĞİ



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	
BÜTÇELENEREN		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 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.

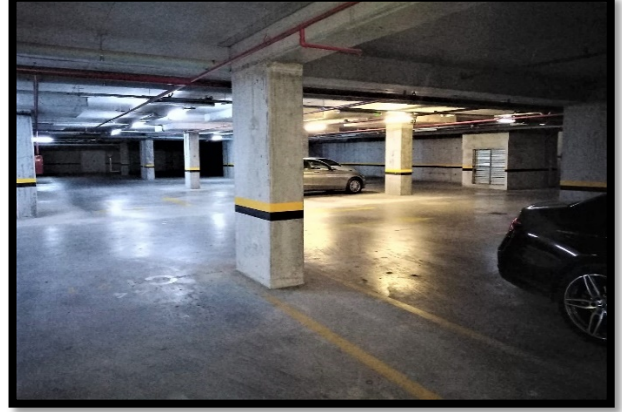
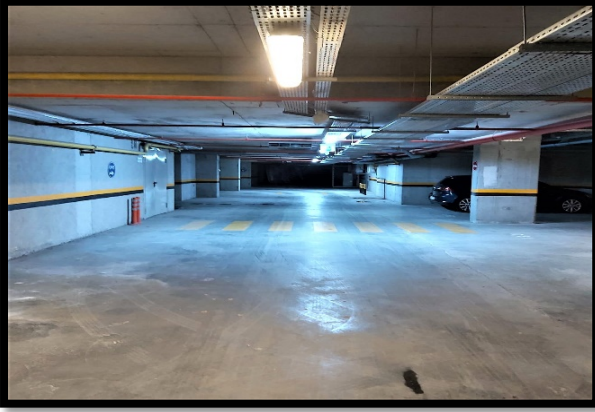
- Peyzaj aydınlatma armatürü yerine takıldı.



- Arızalanan 1 adet hidrofor pompası tamiri yapılarak Bolinta firması tarafından yerine takılmış ve sistem çalıştırılmıştır.



- Otopark alanları arızalı forasanlar değiştirilmiştir.



- Sauna lambaları onarılmıştır.



- Basket filesi yenisi ile değiştirilmiştir.



- Kalkan çatı halılarının bir kısmı bally yapıştırıcı alınarak yapıştırılmıştır.



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



- Araç giriş çıkışını kolaylaştırmak için arka otopark girişine ayırıcılar takılmıştır.



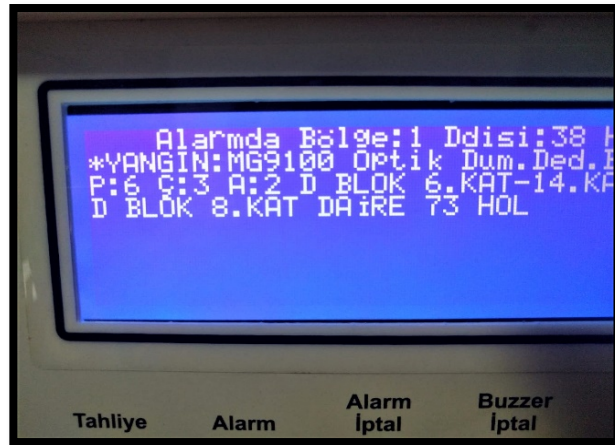
- Blok katlarındaki süpürgelikler onarılmıştır.



- Sosyal tesis kırık kalebodurlar yapılmıştır.



- Yangın alarm sistemine gelen uyarılara müdahale edilmiştir.



- Nem alma filtreleri temizlendi.



- Dükkanların önü C blok dış alan otopark alanı yeni 15 adet kedi gözlü duba ve zincir alınarak düzenlenmiştir.



- Armak Jeneratör firması tarafından bakım dışı senkron ayarı yapılmıştır.



- Schindler Türkeli tarafından Asansör 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 sağlanmıştır.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaya devam edilmiştir.
- 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.

g. Orkun Koruma ve Güvenlik Hizmetleri Şirketimiz tarafından Sitemizde görevli güvenlik ekiplerinin **Güvenlik Denetim ve Kontrolü** yapılmıştır.

h. Yapılan Devriye görevinin TOW kalemi kayıtları tutulmakta ve kontrolü yapılmıştır.

CİHAZ ADI	CİHAZ DURUMU		KONTROL	CİHAZIN FAALİYET DURUMU		AÇIKLAMA
	VAR	YOK	CİHAZIN KONTROL TARİHİ	ÇALIŞIYOR	ÇALIŞMIYOR	GEREKÇE
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	X		1-30 EYLÜL 2019	X		
BARİYER SİSTEMİ	X		1-30 EYLÜL 2019	X		
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)	X		1-30 EYLÜL 2019	X		
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI		X	1-30 EYLÜL 2019			
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI	X		1-30 EYLÜL 2019	X		
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ	X		1-30 EYLÜL 2019	X		
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ	X		1-30 EYLÜL 2019	X		
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	X		1-30 EYLÜL 2019	X		KODLAMALAR YAPILMAKTADIR.

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 yapılmıştır/yapılmaktadır.
- Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- Otopark temizliği işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- Çöplerin toplanması işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- Asansör ve kapıların temizlik işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- Kapalı otopark girişlerindeki mazgalların 15 gün ara ile temizlik işlemleri yapılmıştır/yapılmaktadır.

Günlük Faaliyetler : Etapların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmaktadır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmekte, çocuk parkı ve yürüyüş yolları temizlikleri yapılmıştır/yapılmaktadır.

Her bloğun katları ortalama 4 günde bir makine ile yıkanmaktadır.

Sosyal tesisler ve açık havuz çevresinin muntazaman temizliği yapılmaktadır.

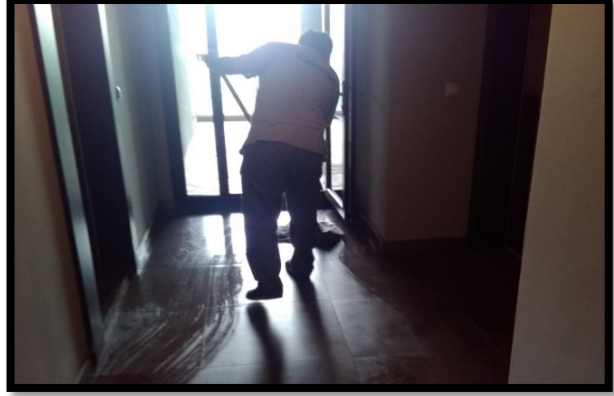
Haftalık Faaliyetler : Otoparkların haftalık temizliği yapılmıştır.

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
6	6			

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 yapılmıştır.



- Sosyal Tesisin temizliği her pazartesi yapılmıştır.



- Bahçe cam, tırabzan temizliği yapılmıştır.



- Bahçe yolları temizlenmiştir.



- Açık havuz çevresi temizlenmiştir.



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



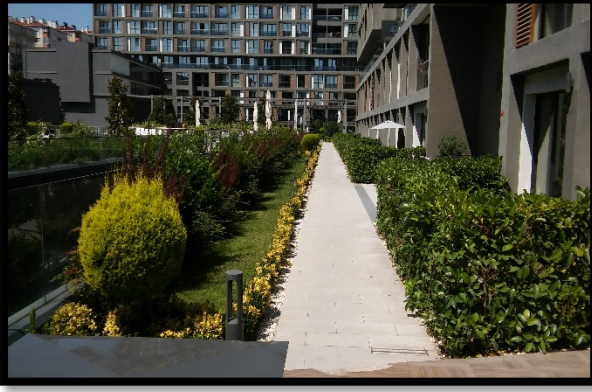
- Kontrol Pest haşere kontrol firması aylık kontrol ve ilaçlamasını yapmıştır.



6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI			
		X			BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN		
					2	2		
YEŞİL ALAN M ²		AĞAÇ SAYISI			MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI			
3600m ² (2400m ² 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	BİTİ	LİTRE	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE	
1 MİSİNALI		10,01LT	6,9TL	0	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 200-300m ³	6TL+KDV	1.400TL-2.000TL	X					
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE		
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI			X					
AĞAÇ DIPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ			X					
YEŞİL ALANLARIN YABANI OTLARDAN TEMİZLENMESİ			X					
AĞAÇ DIPLERİNİN 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 yabancı otlar ve yapraklar temizlenmiştir.

