

TOYAMODA

TOYA MODA  
FAALİYET RAPORU  
OCAK 2025

ORKUN  
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	38	3		
TOPLAM	463				

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

# SİTE YÖNETİMİ ORGANİZASYON ŞEMASI

YÖNETİM KURULU



ORKUN GRUP



PROJE YÖNETİCİSİ



MUHASEBE/  
HALKLA  
İLİŞKİLER  
(1)

ÖZEL  
GÜVENLİK  
PERSONELİ  
(16)

TEMİZLİK  
PERSONELİ  
(5)

TEKNİK  
PERSONELİ  
(3)

SOSYAL  
TESİS  
PERSONELİ  
(2)

BAHÇE/  
PEYZAJ  
PERSONELİ  
(1)

# İDARİ FAALİYETLER

SMS/MAİL GÖNDERİM DURUMU				
NO	KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN
1	OCAK AYI AİDAT VE FATURA BİLDİRİMİ	02.01.2025	430	7
2	SİGARA ÇÖP VB UYARI SMS BİLDİRİMİ	02.01.2025	430	7
3	AİDAT ÖDEME HATIRLATMASI YÜKSEK BAKİYE	16.01.2025	80	6
4	AİDAT SON GÜN BİLDİRİMİ	20.01.2025	380	3
5				
6				
7				
8				

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU			
NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	İSKİ İGDAŞ FATURALARI	14.01.2025	31.01.2025
2	ELEKTRİK FATURALARI	16.01.2025	31.01.2025
3			
4			
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	✓	

- 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

- Çocuk parkında oyun aletinin kaynağı teknik ekip tarafından yapılmıştır.
- Dairelerde meydana gelen sıcak su ve ısınma problemlerine müdahale edilmiştir.
- Sosyal tesis fitness salonuna aydınlatma ilavesi yapılmıştır.
- Bozulan, hasar gören duvar tamiratları ve boyaları yapılmıştır.
- Asansörlerde meydana gelen arızalara müdahale edilmektedir.



- D blokta bulunan ortak alan balkonunun izolasyonu teknik ekibimiz tarafından yapılmıştır.
- A blok bulunan bölgenin boyaması yapılmıştır.
- Teknik ekimiz tarafından otoparka giden gider hattının yalıtımı yapıp, sorun çözülmüştür.
- Futbol kale filesinin onarımı yapılmıştır.
- Ortak alan peyzaj budama işlemi yapılmıştır.





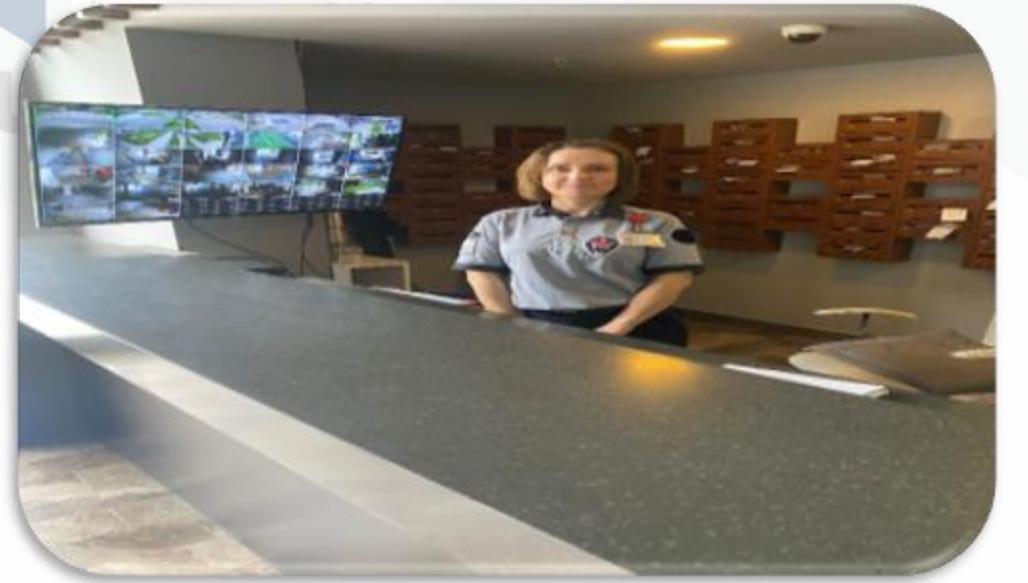
- Sosyal tesis bahçe merdivenin aşınmadan kaynaklı bakım onarım ve boyama işlemi yapılmıştır.
- Futbol sahası kale direklerinin tadilat işlemi yapılmıştır.



# 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 muntika temizliği yapılmaktadır.
- Blok merdivenlerinin kazıma işlemi yapılmıştır.
- 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 ÇALIŞTIRILARAK		PERSONEL SAYISI	
X			BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN
YEŞİL ALAN M <sup>2</sup>	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 İPLERLE 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. FİSKİYE	
X				X	X		
AYLIK SU TÜKETİMİ			SULAMA KONTROLÜ				
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ		