

2024

NUVO
DRAGOS

NUVO DRAGOS SİTE YÖNETİMİ



www.nuvodragossiteyonetimi.com.tr

FAALİYET RAPORU

Sayın Nuvo Dragos Sitesi Kat Malikleri;

Nuvo Dragos Sitesi **01.01.2024 – 31.12.2024** dönemi İşletme Projesi, Yatırım Harcamaları Bütçesi ve çalışma programına uygun olarak gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda özetlenmiştir.

**Arıza Bakım İş
Gücü 2023'e Göre
%5,25 Oranında
Azalmıştır.**

1) Genel İşletme ve Bakım Faaliyetleri Kapsamında,

1.1. Teknik Bakım/ İşletme Faaliyetleri

1. Sitemiz ortak alanlarında 12 aylık dönem içerisinde, toplam **19.064 adam saatlik teknik işletme ve bakım hizmeti verilmiş olup, 7.564 adam saatlik 2.882 adet teknik arızanın / talebin ıslahı**, 1 teknik şef, 6 elektrik teknisyeni, 4 mekanik teknisyeni ve 2 boyacı personel ile 3 vardiyalı çalışma planıyla 7 gün 24 saat yürütülerek, çözüme kavuşturulmuştur.
2. Dönem içerisindeki Handyman hizmetleri içinde ilk yarıyıl döneme kadar 1 mekanik teknisyeni ile 1 Elektrik teknisyeni ile de 12 aylık dönem içerisinde, onarım talepleri karşılanmak üzere, görevlendirilerek, sakinlerimizin daire içindeki teknik hizmet iş emirleri karşılanmıştır. Daire içi sakinlerimizden yıl içinde gelen teknik arızalar ve montaj talepleri için **(Elektrik, Mekanik, inşai ve diğer iş grupları dahil) toplamda 698 adet oluşturulan iş emri için, 1.413 adam saatlik Handyman teknik Hizmet talebi karşılanmıştır.**
3. Periyodik bakım iş planı dâhilinde A-B-C-D-E bloklarımızda bulunan toplam 18 adet yolcu, 4 adet yük asansörünün aylık bakımları Mitsubishi AG-Melco firması tarafından eksiksiz olarak yapılmıştır. Yıl içerisinde içerisinde, muhtelif küçük çaplı genel arızalar haricinde, büyük çaplı arıza meydana gelmemiş, 22 adet yolcu – yük asansörümüzde **toplam 10 adet genel** arıza meydana gelmiştir. Kabin ile katlarda kullanıcı kaynaklı oluşan, çağrı butonu kapak problemleri yurtdışından uygun maliyetlerde temin edilerek çözüme kavuşturulmuştur.
4. Bloklar ve sosyal tesis alanlarındaki toplam 17 adet yer tipi yoğunmalı tip 330 Kw'lık kazanların ve 4 adet duvar tipi kaskat kombinin planlı periyodik bakımları(brülör bakımları, gaz hatları, kazan yanma odaları, yoğunlaşma tankları, duman kanalları – sandıkları uygulamalı bakımları ile baca gazı ölçüm ve hava ayarları) yapılmıştır. Dönem içerisinde; C blok 'ta 2 adet kazanın kontrol kartının onarımı, B blok kazanların 1 adet brülörü ile kazan dökme diliminin ve nötralizasyonu tankının değişimleri yapılmıştır.

Blokların kazan bacaları temizlikleri ve brülör baca gazı emisyon ölçümleri yapılarak kazan yanma ve baca egozost gazı verimlerinin kontrolleri tamamlanmıştır.



Sıcak su kazanları periyodik bakımları ve baca gazı emisyon ölçümleri tamamlanmıştır.

5. Sitede bulunan toplam 22 adet yolcu ve yük asansörünün. Mart'24 dönemi içerisinde, tüm yolcu ve yük asansörlerinin yıllık fenni muayeneleri AND Muayene kuruluğu tarafından yapılarak, asansörlerin tüm teknik alt yapısının uygunluğunu gösteren "YEŞİL" etiketle etiketlenmesi sağlamıştır.



Asansör fenni muayene ve periyodik kontrolleri eksiksiz olarak tamamlanmıştır.

6. Isıtma sistemleri primer devre, sekonder devre tesisatları ve sıcak su re-sirkülasyon tesisatları ile elemanlarının(pislik tutucular, denge tankları, kelebek vanaları, plakalı tip eşanjörlerin planlı periyodik bakımları teknik bakım işletme ekiplerimiz tarafından yıllık iş planlaması dahilinde yapılmıştır.

Benzer olarak sıcak su devre tesisatları içindeki boiler ve akümülayon tanklarının periyodik termal şoklamaları, dönemsel temizlik ve anot çubuklarının kontrolleri tamamlanmıştır.

Tüm blokların plakalı tip eşanjörlerin, periyodik olarak plaka yüzeylerinin kimyasal yüzeylerinin temizlikleri yapılmıştır.

Ayrıca, dönem içerisinde, 2 adet 1000 lt'lik tek serpantinli boiler değişimleri yapılmıştır.



Isıtma ve sıcak su tesisatları ile ekipmanları yıllık periyodik bakım çalışmaları

7. Isıtma sistemi kazan ve ısıtma kapalı devre tesisatlarının koruma şartlandırma kimyasal dozajlama öncesi ölçümleri ile Nitrit dozajlama çalışmaları sözleşmeli kontrol firması desteğiyle, teknik bakım işletme ekiplerimiz tarafından Kasım dönemi içinde yapılmıştır.



Isıtma kapalı devre tesisatlarının kimyasal dozajlama ve kontrol çalışmaları

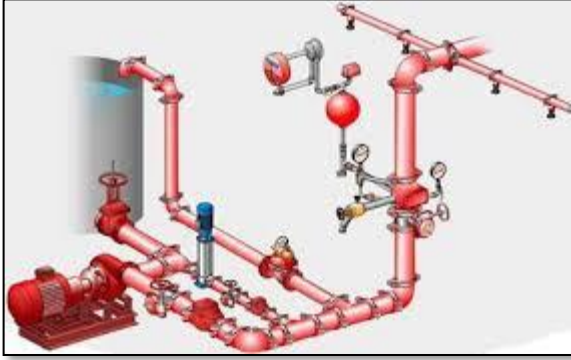
8. Bloklar ile sosyal tesis alan kazan dairelerinde bulunan sirkülasyon, hidrofor, dalgıç, drenaj pompalarının 3 aylık minör bakımları site teknik bakım işletme ekibimizce yapılarak, site geneli yangın sulu söndürme tesisatı pompalarının yılda 2 kez yapılması için planlanan bakımları Wilo – Açı firması tarafından tamamlanmıştır.



Sirkülasyon, dalgıç ve hidrofor grubu pompalarının arıza ile periyodik bakımları dönem içinde yapılmıştır.

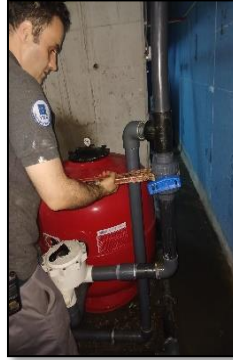
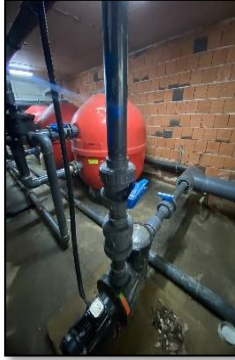
Dönem içerisinde; sosyal tesis hamamlar wilo marka sıcak su - ısıtma sirkülasyon pompaları değişimi, B ve D blok sıcak su sirkülasyon pompa salmastra değişimleri, B blok jokey pompa çark kademeleri değişimleri, açık - kapalı havuzların 4 adet plastik sirkülasyon pompalarının rotor onarımları, A blok üst zone sıcak su sirkülasyon pompası rotor değişimleri yapılarak arızaları giderilmiştir.

Ayrıca, 2 adet drenaj pompasının çarklarının değişimleri sağlanarak sorunsuz olarak çalışması sağlanmıştır.



Yangın pompalarının minor ve major bakımları dönem içerisinde yapılmıştır.

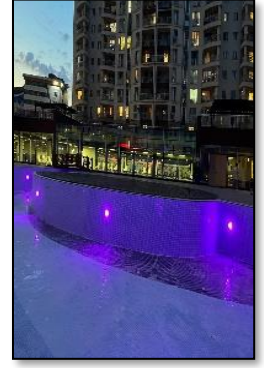
9. Sosyal tesis alanlarında bulunan açık ve kapalı havuzlarının havuz sirkülasyon pompaları, plastik filtre, havuz kum filtre tankları, vana, plakalı eşanjör, denge tanklarının yıllık iş planı dahilinde günlük, aylık ve yıllık bakımları planlı önleyici periyodik bakımları yapılmıştır.



Havuz makine dairesindeki pompa, tanklar, vana ve depo bakımları dönem içinde yapılmıştır.

Sosyal tesis alanları yedek açık havuz denge depolarının dönem içerisinde detaylı temizlik çalışmaları ve hijyen uygulamaları yapılmıştır.

10. Sosyal tesis alanları içinde yer alan yaklaşık 660m³ hacme 580m² seramik yüzey alanına açık havuzun ve 372m³ yaklaşık hacim, 342m² seramik yüzey alanına sahip kapalı havuz yüzeylerinin seramik onarımları, derz değişimler ve dezenfeksiyon çalışmaları dönem içerisinde yapılmıştır. Ayrıca, havuz için 30W PAR aydınlatma armatürleri, tesisatları ve RGB panolarının değişimleri de teknik hizmetler ekibi tarafından tamamlanmıştır.



Açık - kapalı havuz seramik ve derz değişimleri yapılarak, aydınlatma tesisatı revize edilmiştir.

11. Toplu konut sosyal tesis alanları ile C-D bloklarımızın kat koridorları taze hava ve egzost havalandırma santrallerinin aylık periyotta, kaset filtre, ısıtma serpantinleri, fan ve motor bakımları yapılmıştır. Ayrıca, A-B-C-D bloklarda bulunan kat koridorları basınçlandırma/taze hava ve egzost havalandırmasını yapan klima santrallerinin, garaj katları aksiyal fanları, egzost fanları ve jet fanların periyodik kontrol ile bakımları da dönemsel yapılması sağlanmıştır.

Sosyal tesis nem alma santrali üfleme ve egzost fanlarının çalışma saatlerine bağlı motor yatak rulman değişimleri yapılarak, üfleme frekans konvertörü arızaları giderilmiştir.

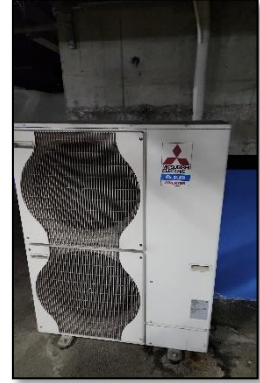
Dönem içinde, sosyal tesis alanı havalandırma santralinin üfleme fanı motoru frekans konvertörünün değişimi ile fan motorunun sargıları ve yatak rulmanları yenilenerek sorunsuz olarak çalışması sağlanmıştır.



Havalandırma santralleri ve ortak alanlardaki fanların periyodik bakımları dönem içinde aylık bazda yapılmıştır.

Site ortak alanları, teknik hacimler ve personel alanlarında bulunan split klimalar, salon tipi klimaların ve VRF klimaların dönem içerisindeki arızaları, yetkili servis firması tarafından giderilerek, 3 aylık minör iç ünite ile dış ünite bakımları bina teknik bakım işletme ekibimiz tarafından yapılmıştır.

Dönem içerisinde, site girişi güvenlik kulübesi split klima değişimleri ve yönetim ofisi split klima dış ünite invertör kartlarının değişimi sağlanmıştır.



Bireysel klimaların periyodik bakım çalışmaları

12. Blok kazan dairelerimizde yer alan, yoğuşmalı tip sıcak su kazanları, genleşme tankları, akümülayon tankları, boyler ve denge tankları olmak üzere, toplam 95 adet farklı hacme kapların sahip yasal basınç altında muayeneleri ve basınçlı kap testleri, uygun akreditasyona yetki ile belgelerine sahip IQNORM muayene firması tarafından yapılmıştır.
13. Bloklarımızın kompakt tip toplam 340m3 kapasiteye sahip, farklı kapasitelerdeki paslanmaz kullanma suyu depolarının planlı bakımları, temizlik ve dezenfeksiyon çalışmaları yapılarak, depolanan suların mikrobiyolojik analizleri Sağlık Bakanlığı ve TUVTURK yetkili laboratuvar kuruluşu SANİTER laboratuvarı tarafından incelenerek, referans değerler arasında uygunluğu gözlemlenmiştir.



Paslanmaz kullanma suyu depolarının temizlik, bakım ve dezenfeksiyon çalışmaları

14. Blokların ortak alan kuvvetli akım tesisatı AG dağıtım panoları ve sosyal tesis alanları kuvvet akım tesisatı ve kat sayaç panolarından toplam 16 noktadan işletme koruma topraklama ölçümleri ile 4 paratoner topraklama topraklama ölçümleri akredite yetkili firma IQNORM Muayene firması tarafından yapılarak, gerekli referans değerleri ile karşılaştırılarak uygun değerler(5 ohm > R > 10 ohm) içinde olduğu gözlemlenmiştir.
15. Sitemizin ortak alan sistem ile ekipmanların şebeke enerjisi yedeklemesini yapan 1050 Kav jeneratörün, yılda 3 defa minör, 1 defa da yakıt, yağ filtreleri ile motor yağı değişimlerini içeren yıllık periyodik majör periyodik planlı bakım çalışmaları ALİMAR JENERATÖR yetkili servis firması tarafından yapılmıştır.

Haftalık minör, kontrol, bakım ve çalışma testleri teknik ekibimizce yapılmaktadır.

16. Kapalı havuz, açık havuz ve çocuk havuzlarımızın yıllık bakım sözleşmesi dahilinde, aylık periyotlar da kimyasal malzeme temini, kimyasal - mikrobiyolojik havuz suyu analizleri, havuz suları şartlandırma ve kontrolleri AKSEM firması tarafından yıl içerisinde yapılmıştır.



Kapalı ve açık yetişkin, çocuk havuzlarının periyodik minör, majör bakımları yapılmıştır.

Ayrıca, Havuzlarımızın teknik bakım ve rutin kontrolleri site teknik hizmet ekiplerimizce günlük, haftalık ve aylık iş planları dâhilinde yapılmıştır.

Açık havuzun 6 ay, kapalı havuzun 12 ay boyunca, kimyasal-mekanik analiz ile kontrolleri ve mikrobiyolojik analizleri aylık olarak TUVTURK yetki - akreditasyonuna sahip, SANİTER laboratuvarı tarafından yapılmıştır.

17. Bloklardaki bağımsız alanlar, ortak alanlar ve garaj alanlarındaki yangın ihbar sistemine bağlı optik duman ile ısı detektörlerinin kirli olanlarının temizlikleri, bakım ve aktivasyon testleri yapılmıştır. Merkezi panellerin hataları ve saha vana, flow switch kontrolleri TİSE TEKNOLOJİ YANGIN firması ve teknik ekibimiz tarafından bakımları yapılmıştır.

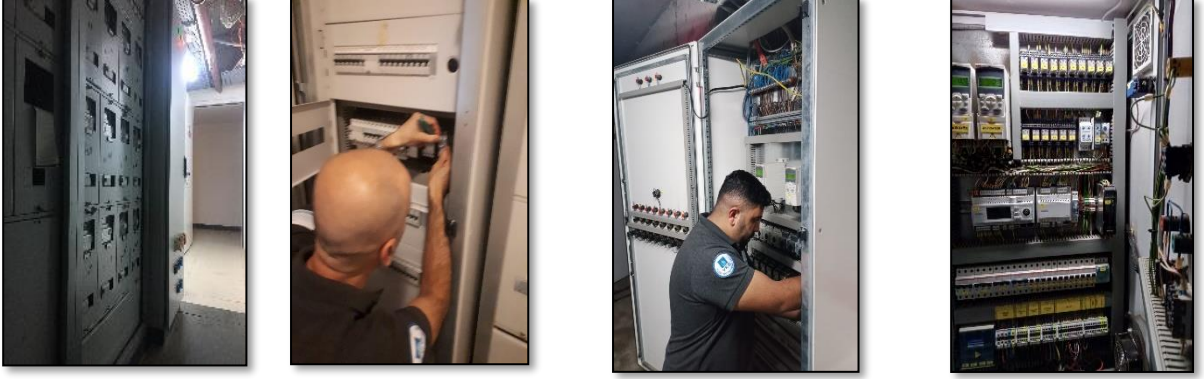
Bağımsız bölümlerde yer alan bulunan kirli adresli tip yangın duman ve ısı dedektörlerinin, daire sakinlerimizden alınan randevulara göre, temizlik çalışmaları yürütülmüştür.

18. Sitemizin ortak alan zayıf akım sistemlerini besleyen 20 Kva pasif trifaze ups cihazının, yılda 2 kez yapılması planlanan periyodik bakımının yetkili bakım firması tarafından gerçekleştirilmiştir.
19. Site blok içi ortak alanlar, garaj katları, sosyal tesis ve teknik hacimlerdeki mevcut bulunan toplamda 18 adet 6kg ve 50kg'lık KKT tip yangın söndürme cihazlarının aylık minör kontrolleri ile bakımları teknik ekibimizce, yıllık dönemsel bakım ile dolum testleri ise EKSEL yangın firması tarafından yapılmıştır.
20. Sitemizin A-B-C-D-E bloklarımızın AG ana dağıtım pano odalarında ve A blok sistem odalarında bulunan 2 & 3 zonlu gazlı söndürme sistemi tesisatlarının, kontrol panosu, söndürücü gaz durumu, silindir tesisatları periyodik bakımları yetkili firması tarafından yapılmıştır.

21. Sitemizdeki bloklarımızın ısıtma, soğuk ve sıcak su tüketimlerinde bağımsız alanlara mahsus bulunan sıcak ve soğuk sayaçlarının haberleşme m-bus pil bakımları ile tanımlamaları dönem içerisinde sözleşmeli ENVOTEK ENERJİ firması tarafından yıl içinde yapılmıştır.

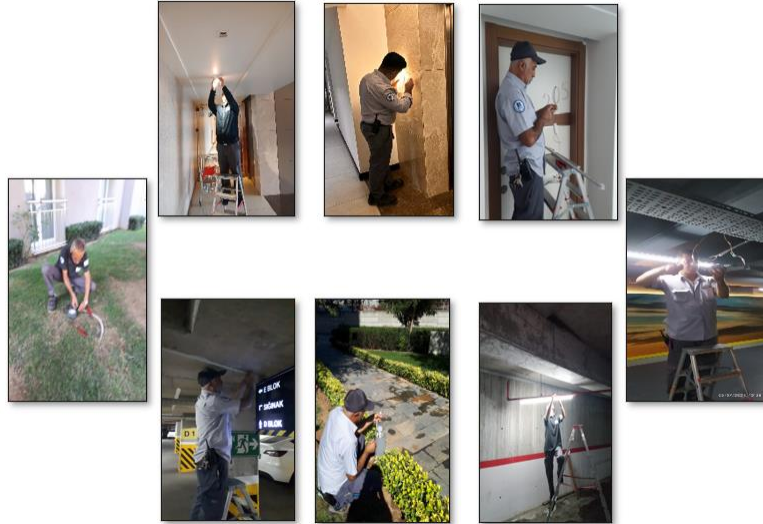
Bağımsız bölümlerin sayaç okuma ve tüketim paylaşım hizmetleri için, Kasım'24 dönemi itibariyle ENVOTEK ENERJİ firmasıyla, sözleşme yenilemesi gerçekleştirilmiştir.

22. Blok ve genel ortak alanlardaki kat aydınlatma, acil durum yönlendirme, kaçış, dış mekân çevre aydınlatmaları, blok AG ana dağıtım, kat dağıtım, kazan dairesi DDC, MCC, kat sayaç panolarının aylık ve 3 aylık periyodik bakımları bina teknik hizmetler ekibimizce yapılmıştır.



AG, MCC ve DDC pano bakımları dönem içerisinde tamamlanmıştır.

23. Site ortak alanlardaki tüm aydınlatmaların aylık bakım planları dâhilinde kontrol ve arızaları giderilerek, sarf malzeme değişimleri yapılmıştır.



Ortak alanlardaki aydınlatma lineye arızaları, armatür onarım ve lamba değişimleri yapılmıştır.

24. Bloklarda meydana gelen kullanma suyu, bahçe sulama ve yangın suyu basınçlandırma tesisatları ve pompalarının periyodik bakımları yapılarak, Mayıs - Kasım ayları içinde toplam 5 bölgede hdp

boru kaçak arızaları giderilmiştir. Ayrıca yıl içinde kazan daireleri tesisatları ve blokların sıcak su ile ısıtma kolon ile kollektör dağıtım pprc, pex boru tesisat kaçak arızaları ıslah getirilmiştir.

25. Site içi ve çevresinde bulunan 425 adet iç ve dış mekan kameralarda dönem içerisinde meydana gelen çevresel etki ya da olumsuz hava şartlarından kaynaklı çok sayıda arızalar dönem içinde kamera arızaları giderilmiş, izlenen kameraların periyodik olarak açılı, netlik ve yer değişimi çalışmaları yapılmıştır.

Ayrıca, dönem içerisinde 2 adet NVR cihazının anakart arızası değişim ve onarım ile giderilmiştir.

26. A-B-C-D blokların dış etken sebebiyle zaman oluşan cephe/teras yüzey deformasyonlarından üst teras çatı kompitleri, çatı ve ortak teras katları zeminlerinde oluşan su yalıtım problemleri, garaj diletasyonları, dış cephe / tavan cam detayları, cephe kompozitlerinin detay silikon onarımları ile membran / sürme izolasyon çalışmaları teknik bakım işletme ekiplerimiz ve dağcı firma ekipleri destekleri yapılmıştır.



Ortak alanlar teras, çatı, cephe ve tüm dış yüzeylerdeki su dönem içinde çözüme kavuşturulmuştur.

izolasyonu sorunları

27. Ortak alan araç yollarında bulunan, yol sınırlayıcılarının rutin kontrolleri sonrası, yağmur mazgalları, metal babalar ve delinatörlerin yıl içinde oluşan hasarların onarımları ile değişimleri yapılarak gerekli ıslah çalışmaları tamamlanmıştır.

Dönem içerisinde toplu yapı blok ve tesis yönlendirmeleri için tabela totem kurulumu gerçekleştirilmiştir.

28. Dönem içerisinde blok katları holleri zemin seramiklerinden ısı genleşme sebebiyle, deforme olan seramik yüzeylerin, süpürgeliklerin şap düzeltmeleri, onarımları ve seramik yenilemeleri yapılmıştır.

Blokların resepsiyon girişleri mermer onarımları ve değişimleri ile dönem içinde tamamlanmıştır.

29. Site içi ortak alan yüzme ve süs havuzlarının aylık periyodik havuz makine dairesi, filtre, pompa ve havuz için mekanik bakımları ile temizlikleri yapılarak, sorunsuz olarak çalışır durumda işletilmektedir.

Dönem içerisinde, Açık ve Kapalı havuz makine dairesinde bulunan U-PVC borular, kollektörler ve vanalarda meydana gelen kaçak arızaları teknik bakım işletme ekibimizce giderilmiştir.

30. Ortak alanlardaki tavan cam hasarları, teras sabit cam, resepsiyon ile iç kapı camları ve cephe cam hasarları nedeniyle dönem içerisinde cam değişimleri sağlanmıştır.

31. Blokların genelindeki kat şaftlarında arızalanan sıcak ve soğuk su basınç düşürücülerin değişimleri ile D blok pis su havalık tesisatı imalatları tamamlanmıştır.

1.2. Temizlik Hizmetleri Faaliyetleri Kapsamında;

1. Site ortak alanlarının temizlik hizmeti yönetimi 1 şef, 21 görevli, 2 zamanlı çalışma planı ile yıllık iş planı ve alan görev tanımlarına uygun olarak günlük 08:00 – 16:00 ve 22:00 saatlerine kadar yapılmaktadır.
2. Nuvo Dragos Temizlik hizmetleriyle ilgili revize edilen yıllık iş planına uyum dahilinde, haftalık ve günlük iş planlarına bağlı kalarak çalışmalar yürütölmeye devam etmektedir.

Günlük toplamda ortalama 17.425 m2 bloklar ortak alan koridorları ve sert zeminlerinin moplama ile makine ile yıkama çalışmaları yapılmıştır.

[illegible]

Aylık Yapılan İşler	Gerektiği Zaman aralığı	Sıklık(Gün)	İş gücü Adı ve sayısı	Aylık toplam beklenti	Aylık toplam iş gücü
İşçi işi yapıldığı halde, kıyama faaliyetleri	2	7	30DK	4	130DK
İşçi çalışırken ve çalışırken	1	7	60DK	4	240DK
İşçi işi yapıldıktan sonra temizlik faaliyetleri (Çay, yiyecek, temizlik vb.)	2	30	120DK	1	240DK
İşletme temizliği	2	15	120DK	1	90DK
Kazan Daire temizliği	2	30	60DK	1	130DK
Çiğirgisi deşey temizliği	4	15	60DK	2	60DK
İnsan kat. duvar temizliği	2	30	40DK	1	80DK
Temizlik ve diğer temizlik faaliyetleri	1	30	30DK	1	90DK
Yarın geleceğe ve yarın beklenen temizliği	5	15	30DK	2	300DK
Yarın geleceğe beklenen temizliği	2	30	120DK	1	80DK
Yarın geleceğe beklenen temizliği	2	15	120DK	2	80DK
Yarın geleceğe beklenen temizliği	2	15	80DK	2	80DK
Yarın geleceğe beklenen temizliği	3	30	60DK	1	240DK
Yarın geleceğe beklenen temizliği	2	30	40DK	1	90DK
Yarın geleceğe beklenen temizliği	2	30	30DK	1	90DK
Yarın geleceğe beklenen temizliği	1				

Site ortak alan temizlik periyotları

Dönem içerisinde, yılda 2 kez sert zemin kristal ve ihtiyaca bağlı merdiven sahanlıkları süt cilalama uygulamaları yapılmıştır.

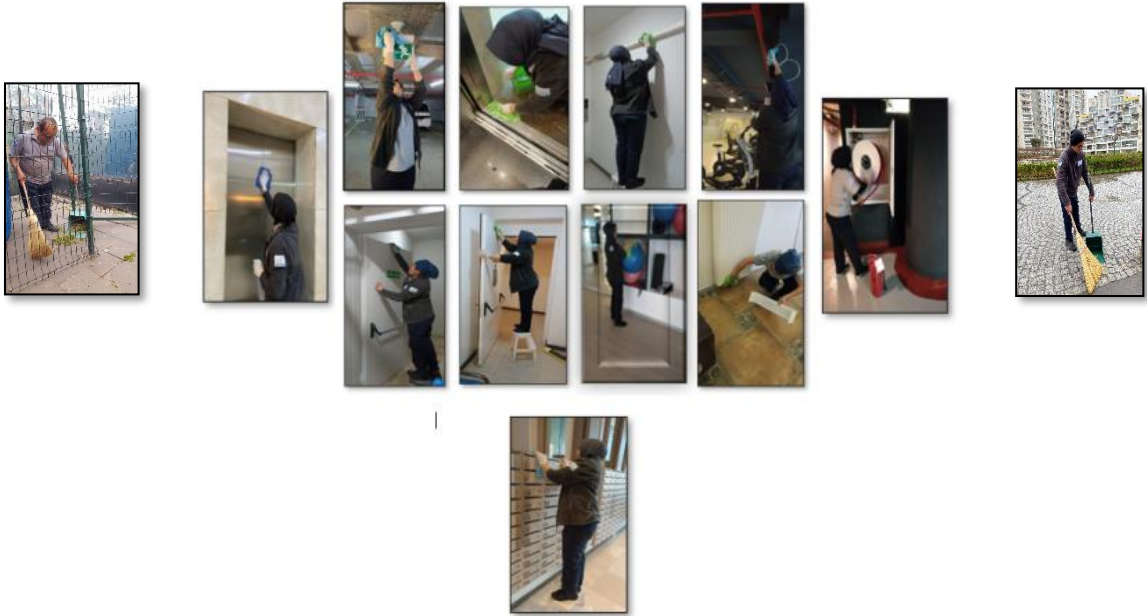
3. Ortak alan temizlik çalışmaları kapsamında, günlük 3 zamanlı çöp toplama ile transfer çalışmaları yapılmaktadır. Dönüştürülebilen ambalaj, kağıt, plastik, metal ve cam atıklar ayrıştırılarak, yerel belediye ekiplerine teslim edilmiştir.

Günlük olarak bloklardan 3 periyotta ortalama sadece, 25 m3 evsel dönüştürülemeyen çöp atık transferi yapılmıştır.

4. Ortak alan ve katların zemin temizlikleri, sosyal alan haftalık detay temizlik ile hijyen çalışmaları, iç cam temizlikleri, açık ve kapalı alan mıntıka, iç ve dış alan yıkama işlemleri, ıslak ve hijyenik alanların temizlik uygulamaları, teknik hacim temizlik işlemleri, hassas yüzey temizlik çalışmaları yürütülmektedir.

Günlük yaklaşık 72,300 m2 site açık alanları ve kapalı garaj alanının mıntıka temizliği ve süpürme çalışmaları yapılmıştır.

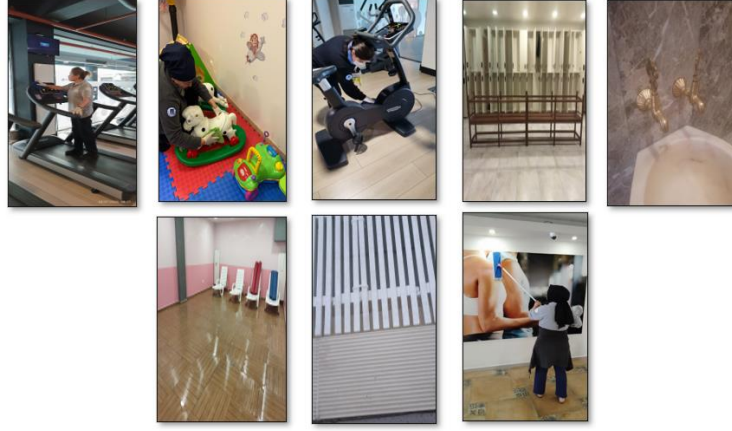
Günlük 2 zaman dilimi içerisinde yapılan bu çalışmalar saat 08.00 ile 22.00'a kadar temizlik çalışmaları iş planları içinde yürütülmektedir. Ekseriyetle gündüz vardiyasında uyulan iş planı ile temizlik ve hijyen çalışmaları yürütülmüştür.



Ortak alanlar günlük periyodik yapılan temizlik çalışmalarından örnekler

5. Sosyal hizmet alanlarının tam kapanma dönemleri hariç, haftalık periyodik Pazartesi günü detay temizlik iş planı dâhilinde, NuvoFit, havuz alanları, soyunma odaları, sauna, hamam, duş alanları, kapalı çocuk oyun ve ortak geçiş alanlarındaki temizlik – hijyen çalışmaları yapılmıştır.

Sitemizde ortak alanlardan özellikle, ortak kullanıma açık, sosyal tesis alanların, kullanıcı sakinlerimizin sağlığı için, uygun seviyedeki dezenfeksiyon temini ve sanitasyon uygulamaları büyük bir hassasiyetle yapılmasına devam edilmiştir.

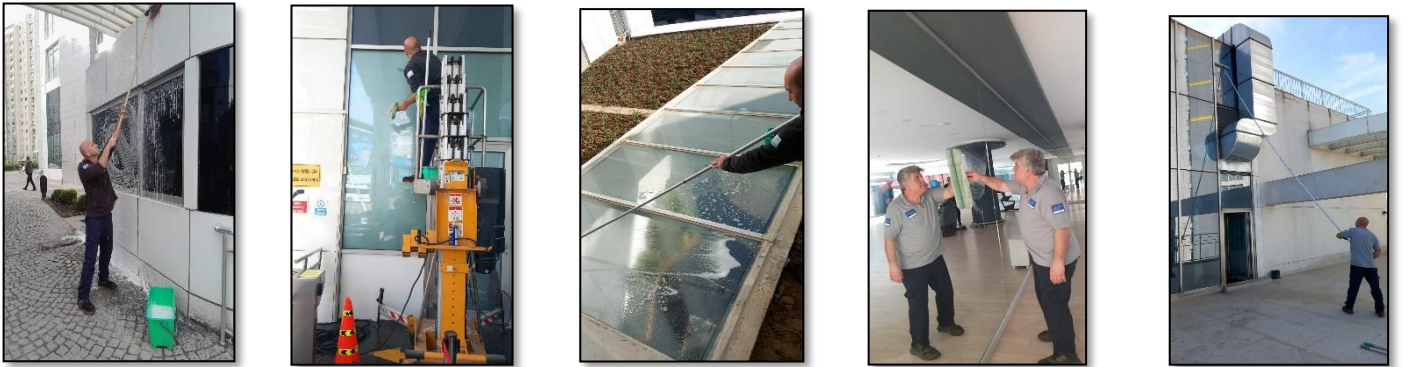


Sosyal tesis sıcak hacimlerin detaylı hijyen odaklı temizlik çalışmaları

Tesis alanlarının günlük olarak, 07.00 – 22.00 saatleri arasında temizlik ve hijyen çalışmaları ile beraber, saat 12:00 – 13:00 saatleri arasında ara hijyen saati uygulaması sürdürülmüştür.

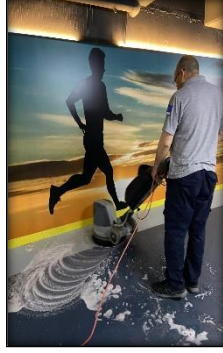
6. Sosyal tesis alanları, E blok ortak alan cephe camları, B-C-D blokların ortak teras cephe camları, giriş resepsiyonları, A blok 8m kotuna kadar tüm cephe camları, blokların asansör kabin içleri, iç – dış korkuluk camları, koridor aynaları, tip blokları 15. Kat teras camları, 28. Kat cephe camları ve tüm blokların iç cephe cam temizlikleri camcı personellerimiz tarafından temizlikleri günlük, haftalık ve aylık ortalama periyotlara göre silimleri yapılmaktadır.

Ortak alan cam **günlük, haftalık ve aylık periyotta** toplamda **11.300 m2 erişilebilir dış ve iç cam yüzeyin silimleri** yapılmıştır.



Ortak alan iç ve dış cephe cam temizlikleri

7. Bloklarımızdaki iç ve dış giriş – yol alanları, ortak oyun alanları, bloklar ortak teraslar, araç yolları ve yaya yolları ve ortak teras alanlarının haftalık periyodik zemin temizlikleri, normal yıkama ve fırçalı yıkama çalışmaları yapılmıştır.



Dış açık alanların periyodik yıkama çalışmaları yapılmıştır.

8. Yıllık iş planı doğrultusunda tüm bloklarımızın, ortak alan dış cephe cam ve kompozit yüzeylerin, **Mayıs ile Eylül aylarında** silimi Mavi Gök Dağcı ekibi ve camcı personellerimiz tarafından yapılmıştır.

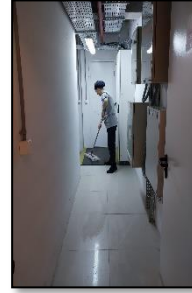
Projenin ortak alan statüsündeki dış cephe cam ve kompozit yüzler detayında, A bloğun 6.952 m2, B-C-D bloklarda toplam 5.130 m2, E bloğunda yaklaşık 320m2 ve F bloğun 1.550 m2 cam ve kompozit dış cephe yüzey silimleri tamamlanmıştır.



Blokların ortak alan cephe camı ve kompozit dış cephelerinin temizlikleri yapılmıştır.

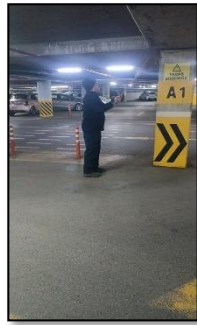
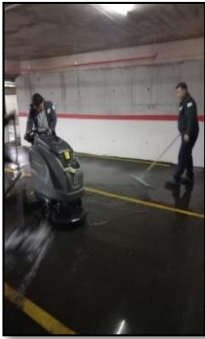
Yıllık yaklaşık toplam 27.900 m2 dış cephe kompozit ve cam yüze silim çalışmaları Dağcılık ve Camcı personel marifeti ile dönem içinde yapılmıştır.

9. Toplu konut yapısı tüm açık ve kapalı ortak alanlarda günlük ve haftalık iş planı dışında, aylık ve 6 aylık iş planlaması dahilinde, ortaklardaki ekipmanlar, tavan yüzeyleri, tesisat geçişleri, tesisat elemanları, tefrişatlar ve tavan detaylarının temizlik ile hijyen çalışmaları dönem içinde yapılmıştır.



Site ortak alanlarda detay temizlik ve hijyen çalışmaları hız kesmenden dönem içinde yürütülmüştür.

10. Site ortak alanları içerisinde yer alan 3 adet bodrum kattaki garaj bölgeleri, zemin, tesisat geçişleri, trafik ekipman ile yönlendirmeleri ve teknik hacim alanlarının planlı temizlik çalışmaları yürütülmüştür.



Garaj alanları detay temizlik çalışmaları.

yaklaşık **1700 kg karışık ambalaj**, **220 kg cam**, **155 kg pil**, **151 kg evsel yağ atığı** geri dönüşüme kazandırılmak üzere Maltepe Belediyesi ve TAP kurum yetkililerine teslim edilmiştir.

temel düzey uygulamaları
devam edecektir.

[illegible]

Sıfır Atık süreçleri kapsamında, periyodik olarak, e-çsb ortamı üzerinden atık, uygulama ve eğitim bildirimleri, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına yapılmaktadır.

temizlik kimyasalı ve
6.032 koli/paket/adet
sarf temizlik ürününün
kullanımı sağlanmıştır.



1.3. Güvenlik Hizmetleri Faaliyetleri Kapsamında,

1. 24.05.2017 tarihi itibarıyla alınan özel güvenlik iznine ve 5188 nolu Özel Güvenlik Kanunu gereği, Aralık'23 dönemine göre, **960 dairede oturma sağlayan, kayıtlı 34 farklı milletten yaklaşık 2.980 sakinimize** sitemizin Ortak alan koruma ve güvenlik hizmeti, site ana girişi, arka mal kabul/bahçe girişi ve güvenlik kontrol merkezinde nokta görevleri olmak üzere toplam 3 amir, 14 özel güvenlik görevlisi ile 7 gün 24 saat esasına hizmetler yürütülmektedir.
2. Toplu konut projesine yıl içinde, öncesinde tüm detaylı teyit ve kontrolleri yapılarak yaklaşık toplam **80.319 ziyaretçimizin ve 207.837 paket ile kargo kuryelerinin** güvenli bir şekilde siteye geçici girişleri sağlanmıştır.
3. Sakinlerimize ait, Plaka Tanıma Sistemine kayıtlı **1.512 adet motorlu aracın**, kapalı otopark alanlarında parklanma ihtiyacı karşılanmış, günlük 730 motorlu aracın siteye giriş – çıkış kontrol ile denetimleri yapılmıştır.
4. Yıl içerisinde sitemizin bağımsız ve ortak alanlar dahil toplam **349 yangın ihbar** sisteminden, ikaz alınmış, **52 defa yangın senaryosu** devre girmiş, toplam 4 adet daire içi ve ortak alanlardaki küçük çaplı yangınlara müdahale edilerek, herhangi bir can ve mal kaybı oluşmadan söndürmeleri sağlanarak, büyümeleri engellenmiştir.
5. Yıl içerisinde 5188 nolu koruma ve güvenlik planımız kapsamındaki ortak alan alanlarında ve site bağımsız yaşam alanlarında herhangi sakinimizle ilgili can kaybı ve mal kaybı olayı meydana gelmemiştir.
6. Sitemiz dış ve çevre bölgelerinde yıl boyunca 25 adet şüpheli şahıs, paket ve araç tespiti yapılmıştır. Sakinlerimizin daire içi özelinde olan toplam 26 adet olay asayiş kolluk kuvvetleri yada adli takip sürecinde ilerlemiştir.
Site ortak alanlarımızda ve bağımsız bölümlerimizde yıl içinde güvenlik hizmetlerinden kaynaklı herhangi bir olay meydana gelmemiştir.
7. Site alanlarımıza ekiplerimiz dahilinde 7 habersiz iç denetim, 2 kez ADS Güvenlik denetimi, 2 kez habersiz dış sızma girişimi ve 1 adet Özel Güvenlik Denetim Şube ekipleri tarafından yapılan 1 defa olmak üzere sızma girişimi yapılmak istenmiş, güvenlik ekiplerimizle gereken denetimler yapılmış, denetimlerde başarı gösterilmiştir. 5188 nolu özel güvenlik hizmeti denetimi için Güvenlik Şube'nin yaptığı denetimlerde de aynı başarı gösterilmiştir..
8. Site ana girişi, arka güvenlik ve güvenlik kontrol merkezi noktalarında her vardiyada toplam 5 personel ile hizmet verilmektedir. Günlük devriye ve saha turları dâhil A-B-C-D-E bloklarda 46 nokta için, günlük 3 km'lik planlı devriye turları ile fiziki güvenlik kontrolleri yapılmıştır.
9. Sitemiz blok katları ortak koridor alanlarındaki, acil kaçış güvenliği, pandemi sürecindeki bulaşmanın negatif etkilerini azaltmak ve görsel uygunsuzluğa sebep olan ve bu alanlarda bulundurulmaması gereken daire içi eşyaların rutin kat tespitleri ile tespit ederek, gerekli bilgilendirme ve uyarılar sakinlerimize yapılmış, tekrarlı yaşanan ihlallerle ilgili ceza yönergesi işlemleri uygulanmıştır.



Güvenlik hizmetleri denetimlerinde yıl için %100 başarı sağlanmıştır.

10. Yıl içerisinde site ortak alanları ve tesislerde **86 adet buluntu eşya**, tutanak ile buluntu eşya deposuna alınmıştır. Mayıs ile başlayan özellikle sakin çocuklarımızın bıraktığı alet ve oyuncaklar Ağustos sonuna kadar, yoğunluğunu sürdürmüştür.
11. Sitenin pandemi dönemi tam kapanma, kısıtlama ve normalleşme döneminde ziyaretçileri, artan kurye, paket servis, kargo giriş-çıkışlarının teyit, kontrol ile denetimleri yapılmıştır.

Toplamda, yıl içinde elden 207.837 adet paket servis, kurye ve kargo görevlisi, yıl içinde sitemize kontrollü giriş sağlamıştır.

Ayrıca, 7/24 temassız teslimat kolaylığı sağlayan Kargopark ve Pttmat istasyonlarımızdan yıl içinde yaklaşık 58.000 adet kargo ve paket teslimatı gerçekleştirilmiştir.



12. Elektronik güvenlik sistemlerinden toplam 410 adet kamera ile CCTV kamera izleme, yangın ihbar, kartlı geçiş sistemleri, plaka tanıma sistemleri ile 7 gün 24 saat güvenlik kontrol merkezi üzerinden kontrol altında tutulmaktadır.
13. Günlük olarak YKS Acil Durum Koordinasyon merkezi ile her gece vardiyasında 21:00 – 07.00 zaman aralığında saat başı gerekli durum raporları iletilmektedir.

1.4. Peyzaj, Bahçe Bakım, Zirai İlaçlama ve Pest Kontrol Hizmetleri Faaliyetleri Kapsamında,

Site ortak alan içerisinde yer alan peyzaj ve bahçe alanlarındaki çimler, bodur bitkiler, ağaçlar ve çiçeklerin dönemsel bakım ile sulama çalışmaları yıllık iş planlarına göre yürütülmüştür.

Ara çim ekimleri, çim biçme, bitki ve çim gübreleme, bitki budama, bitki ve alan temizlikleri, toprak çapalama ve yaz dönemi bitki sulama ihtiyaçlarına göre uygulamalar 2 bahçıvan görevlisi ile yapılmıştır.

2. Kış dönemi itibariyle, toprağın yeni sezona hazırlayıcı çapalama işlemleri yapılmış ve bu dönemde oluşan yoğun ölü yaprak ve diğer bitki atıklarının detaylı temizlik çalışmaları tamamlanmıştır.
3. Kış sezonunda çıkmış çalı ve ağaççıkların gübre takviyeleri yapılmış, yine çimlerde güçsüz olan kısımlar için, bahar ve kış sezonunda, NPK 20.20 0 ve NPK 15.15.15, bahar sezonunda yağmurlu uygun zamanlarda yanmış organik koyun gübrelelemeleri yapılmıştır.

4. Bahar sezonunda özellikle, fırtına ya da çevresel sebeplerden zarar görmüş, çalı grupları, yer örtücüler ve çiçeklerden zarar görenler temizlenerek, yeni çalı bitkileri ile değişimleri yapılmıştır.



Açık havuz ve yapay dere kenarı bitkilendirme uygulaması.

Dönem içerisinde; açık havuz alanı yapay dere kenarına, havuz kenarı saksı gruplarına, blok girişlerinin görselliğini iyileştirmelerinde ve A,B,C,D, E ve F blok bahçe genel ortak alanlarındaki eksiklerin giderilmesi için ortak bahçelere, **toplamda 296 adet olmak üzere,**

Ortanca, Sarı Taflan, Kokulu Lavanta, Pitos Porum, Agave blue, Japon Şemsiyesi, Yeni Zelanda Keteni, Fatsia Japonica, Acuba Japonica, Vinca Minör, Agaphantus, Formium, Viburnum Lycidum ve Pitos Porum çalı bitkileri dikimi yapılmıştır.

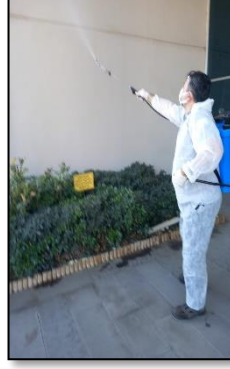


Ayrıca, bahçe görselliği için yılda toplamda 2 defa olmak üzere, çiçeklendirme çalışmaları kapsamında **65 kasa begonya mevsimlik çiçek ve 45 kasa menekşe mevsimlik çiçek** dikimi yapılmıştır.



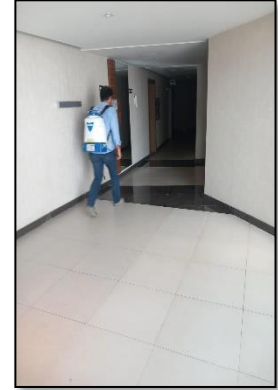
Yeni bitki, çiçek dikimleri ve budama çalışmaları dönem içerisinde yapılmıştır.

5. İlkbahar ve sonbahar sezonlarında çim, çalı, çiçek ve ağaç bitkileri için gübreleme ve yabancı ot ilaçlama çalışmaları gerçekleştirilmiştir.



Bahçe ve peyzaj alanlarının zararlılara karşı ilaçlamaları

6. Yaz dönemi sulama öncesinde bahçe alanlarında bulunan fiskiye, zaman saatleri, selenoid vana gibi tesisat arıza ıslahları ve kontrolleri yapılmıştır. Bahçe sulama basınçlandırma hidroforu ve bahçe bölgeleri fiskiye sulama hatlarındaki su tesisat kaçakları da dönem içerisinde ıslah edilmiştir.
7. Haziran'24 dönemi günde 1 kez, Temmuz'24 ile Ekim'24 ayları arasında günde 2 defa bahçe alanları, otomatik ve el ile sulamalar yapılmıştır.
8. Kasım ve Aralık dönemleri içinde tüm bitki bahçe alanlarındaki ağaç, çalı ve çiçek dipleri toprağı çapalamaları, temizlik ve havalandırması yapılmıştır. Yüksek ağaç grupları dahil, tüm budamalar dönem içinde tamamlanmıştır.
9. Eylül ile Kasım ayı dönemleri arasında ortak bölgeler ve blokların peyzaj bahçe alanlarındaki bitki ve ağaç budama çalışmaları yapılmıştır.
10. Sitemiz genelinde biyodisal kontrol ve uygulama iş planı içerisinde, 6 aylık periyotlarda site içi tüm ortak alanların haşere ilaçlamaları ve Mayıs döneminde, yaz sezonuna dönük sivri sinek önlemleri için Lavrosit uygulamaları, sözleşmeli firmamız Barrier Pest Control firması ile yapılmıştır.



3 aylık dönem içerisinde kat holleri, resepsiyon, kat teknik alanları, sosyal ortak kapalı alanlar, garajlar, teknik hacim bölgeleri ve şaft alanların aylık 71 adet istasyonun kontrolleri yapılmış, yem değişim ile miktar kontrolleri yapılmıştır.

3. Sakinlerimize özel menü avantajlarının sunulduğu kafe ve restoran alanımızda, doğum günleri ve toplu özel organizasyonlar gerçekleştirmek üzere hizmet alternatiflerini sunmaktadır.
4. Kafeterya alanında, birçok alakart menü, sıcak – soğuk içecek çeşitleri, tatlı yelpazesi ile site sakinlerimize pandemi döneminde dahil, hizmette kesinti olmaksızın devam etmişlerdir

Sosyal Tesis Genel Alanlarındaki Hizmetler Kapsamında;

5. Sosyal tesis alanlarında sakinlerimiz için kullandığımız Apsiyon rezervasyon modülü ile fitness salonumuzda bulunan 2 eğitmenimizle sakinlerimize sağlıklı yaşam için bireysel özel destek programları uygulaması hayata geçmiştir.

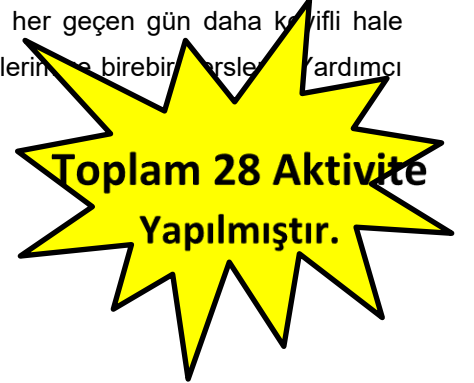
6. Sosyal tesis alanlarımızı; kafeterya alanı hariç, 2024 yılı içinde toplamda yaklaşık 16.590 sakinimiz kullanmıştır.

7. Nuvofit spor merkezimizde, sakinlerimizin sağlıklı yaşam için destek programları, spor aleti kullanma ve uygun egzersiz çalışmaları için profesyonel eğitmenimizin yönlendirmesi ile sağlanmaktadır.
8. Grup derslerde gereken hassasiyet gösterilerek, başta ZUMBA, ÇOCUK ZUMBA, YOGA, ALETLİ PİLATES, YÜZME, gibi grup dersler sakinlerimizin katılımı ile her geçen gün daha kaliteli hale gelmektedir. PT derslerde de profesyonel eğitmenlerimiz sakinlerin birebir derslere yardımcı olmaya devam etmiştir.

9. Yıl içerisinde sakinlerimiz için;

- Müzik Konserleri ve Kutlamalar,
- Sportif Turnuvalar,
- Sağlık Yaşam Eğitimleri,
- Sosyal Sorumluluk Arttırıcı Seminer ve Eğitimler,
- Kermesler,
- Tiyatro gösterileri,
- Çocuk odaklı eğitici oyun ve gösteriler olmak üzere, toplamda 28 adet

aktivite gerçekleştirilmiştir



NUVO DRAGOS SİTESİ 2024 YILI AKTİVİTELER



2) Yatırım Harcamaları Kapsamında,

2024 yılı içerisinde KMK toplantısında yapılması karara bağlanan toplam 12 yatırım projesi ve demirbaş harcamasından, yerel yönetim planlaması ile beraber hareket edilmesi gereken bir proje hariç, tüm yatırım harcamaları Ağustos'24 dönemi sonuna kadar gerçekleştirilmiştir. Kat Maliklerimize, planlanan bütçe içinde kalınarak, gerçekleşen yatırım harcamalarının mali yansıtımları Ağustos'24 döneminden itibaren 2 taksit yapılmaya başlanmıştır.

Yatırım projesi

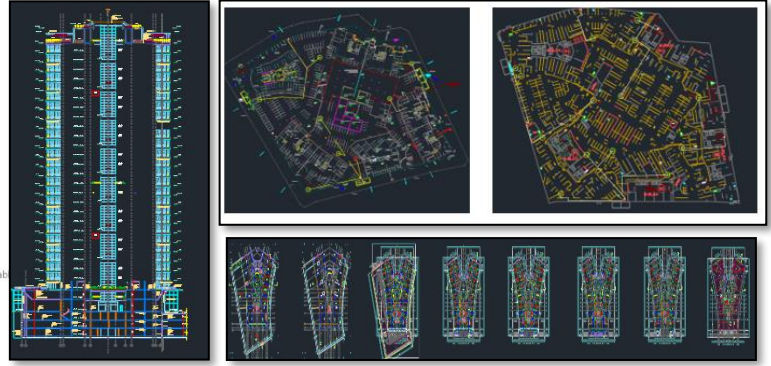
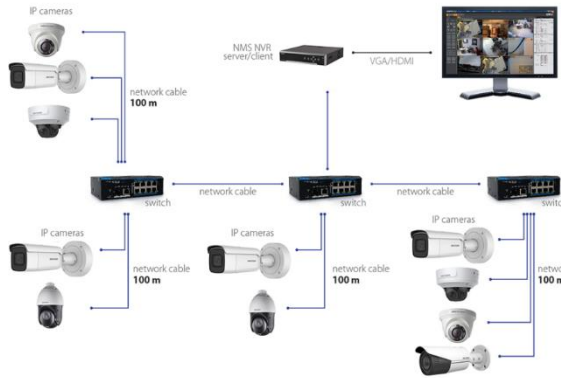
- Site sosyal tesisleri fitnes salonuna, egzersiz ve spor aletlerinden profesyonel eğitmenlerimiz ile sakinlerimizin taleplerini de göz önüne alarak, **1 adet Pec Real Deltoid, 1 adet Leg Press, 1 adet Long Pull ve 1 adet Lat Pull** fitnes gym aletlerinin demirbaş olarak teminleri gerçekleştirilerek, sakinlerimizin hizmetine sunulmuştur.



Fitnes alanı gym aletleri demirbaş alımları

Yatırım projesi

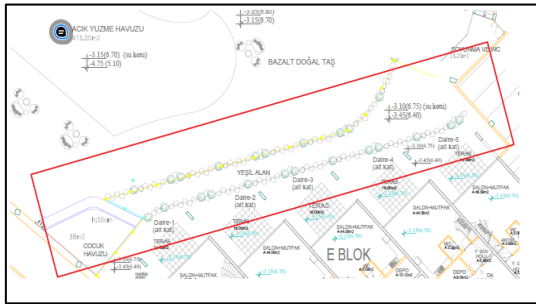
- Toplu yapının A blok katlarında koridorların kamera ilave izlemesi yapılamayan alanlarına ve 3. Bodrum ile 2. Bodrum kat garajları mahallerine elektronik güvenlik risklerini düşürücü, toplam 44 adet yeni IP dome kamera, network switchleri ve 2 adet NVR cihaz ilaveleri yapılmıştır. Mevcut bulunan kameralarda kullanılarak, yeni kamera yerleşimleri yapılmış, görüntü kayıtları izlemeleri için ilave NVR cihazlarının, network switchlerinin kurulumları, tesisat çalışmaları ve izleme sistem kurulumları tamamlanmıştır.



Toplu yapının 2. Bodrum – 3. Bodrum katları ile A blok katlarına ilave IP kamera ilaveleri yapılarak sistem kurulumları

Yatırım projesi

- Toplu yapının sosyal tesis açık havuz bölgesinde yer alan yapay derenin, açık havuzu kullanan sakinlerimiz yada çocukları tarafından kullanılmaması ve alanın genel güvenliği için, derenin alanı boyunca kenarlarının alüminyum küpeşte ile çevrilerek, dere kenarının bitki dokusu arttırılmak kaydıyla, peyzaj tasarımı yapılarak alanın güzelleştirilmesi sağlanmıştır.



Açık havuz bölgesindeki yapay derenin kenarlarının alüminyum korkuluk ve bitki görselleştirmeleri sağlanması

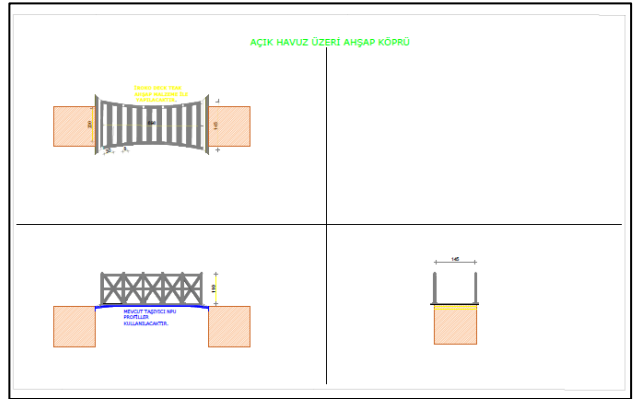
Yatırım projesi

- Site açık alanlarının; özellikle yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları, garaj alanları, ortak teras zemin yüzeyleri, kompozit ve sıva yüzeyleri ve muhtelif ağır kire maruz yüzeylerin yıkama çalışmalarında kullanılmak üzere, ihtiyaçlara göre oluşturan şartname gereksinimlerine göre, 1 adet 250bar sahra tipi su jeti /yüksek basınçlı yıkama makinası demirbaş alımı yapılarak temizlik hizmetleri makine parkına kazandırılmıştır.



Yatırım projesi

- Sitemiz sosyal tesisleri, açık havuz üzeri geçiş sakinlerimizin kullanıla, 7m boyunda yaklaşık 11m2 geçiş alanına sahip ahşap köprünün, taşıyıcı NPU profil sistemi hariç, ahşap yüzeyleri ile korkuluklarının deformasyon sebebiyle, dayanımı yüksek **1,2 ton/m2** yük taşıma dayanımına sahip projelendirmesine göre taşıyıcı sistem destek imalatlarıyla ve 1. sınıf kurutulmuş Sibiry çamı malzemelerine göre montajları çalışmaları tamamlanmıştır.



Açık havuz ahşap köprü planlamaları ve imalatları tamamlanmıştır.

Yatırım projesi

- Site sosyal tesis açık havuz ve kapalı havuzların iç aydınlatmaları, rgb kontrol düzenekleri ve kablo tesisatları yapılarak, havuz görselliği 4 temel renge göre aydınlatma senaryolarına göre artırılması sağlanmıştır.

Site girişi alüminyum kaplama yönlendirme totem tabelası tasarım ve imalatları tamamlanarak, yerleşim sağlanarak devreye alınmıştır.

C blok önünde bulunan bahçe aydınlatma direklerinin araç yolunu daraltması ve hasara uğramaları nedeniyle, aydınlatmaların bahçe duvar üzerlerine alınacak şekilde, 13 adet 3W led aydınlatma direği tesisat işleri yapılmıştır. Bahçe ve peyzaj bölgelerinde aydınlatma ihtiyacını ve görselliği artırıcı 30W solar tip çim aydınlatma armatürlerinin yerleşimleri ve tesisat çalışmaları teknik hizmetler ekiplerimizce tamamlanmıştır.



Havuzlar, site içi tabela, çevre aydınlatma ve solar çim aydınlatma tesisat ile yerleşimleri yapılmıştır.

Yatırım projesi

- Site ortak sosyal alanları içindeki 602m2 tenis kortu ve 311m2 basket sahası alanlarının zeminlerinde, özellikle tenis kortu zeminindeki döşeme betonu birleşiminden kaynaklı çatlakların onarımlarının yapılarak, yüzeylerin 3 renkli olarak akrilik boyaları yapılmıştır. Ayrıca, bloklara yakın olan tenis kortunun tavanının 5cmx5cm gözenekli file kapatılması sağlanarak, topların çevreye kaçması yada sakinlere rahatsızlık vermesi önlenmiştir.



Tenis kortu zemin yenileme ve üst file koruma filesi uygulamaları tamamlanmıştır.

Yatırım projesi

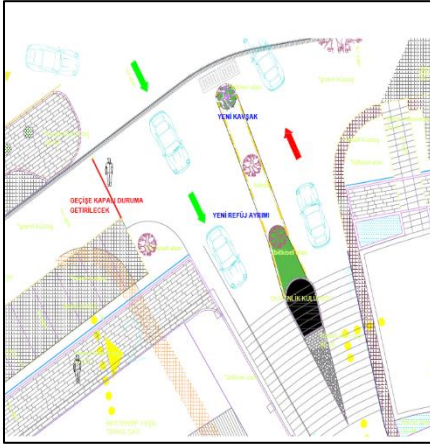
- Site açık havuz bölgesinde özellikle yaz döneminde, yoğun kullanım sebebiyle, kafeterya alanı ile açık havuz bölgesinin çalı bitkili ahşap saksılar ile ayrılarak, alanlar arası geçişin sınırlandırılması ve bölgenin görselliğinin artırılması sağlanmıştır. 26 adet 100x30x160cm ölçülerinde, seperatörlü ahşap saksılar alınarak, içlerine yapılacak uzun ömürlü sarı yapraklı taflan çit/çalı bitkileri ekimleri sonrasında, alanlar arası ayırım ile birlikte daha görsel bir bölge elde edilmiştir.



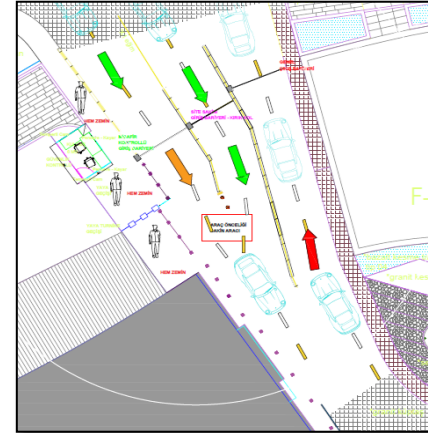
Açık havuz kafeterya pergole bölgesi çalı bitkili ahşap sakı yerleşimleri tamamlanmıştır.

Yatırım projesi

- Toplu yapının araç ile yaya girişlerinin yapıldığı ön giriş bölgesi, araç yönüyle tek bariyer ve güvenlik noktası ile kontrol, teyit işlemleri yapılarak, girişleri sağlanmaktaydı. Bu düzenleme projesi site girişi mevcut güvenlik kulübesinin kaydırılarak, giriş yoluna 2 adet araç bariyeri ve çıkış içinde ortak tek çıkış bariyeri konuşturulmuştur.

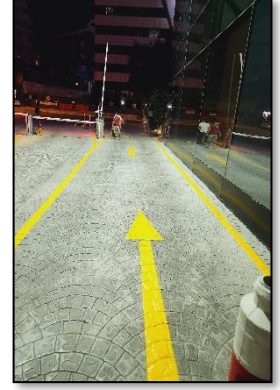


Mevcut site giriş vaziyet planı



Düzenleme Sonrası Site giriş vaziyet planı

Bu sayede, site sakini yada misafir yaya geçişlerinin turnike yerleşiminin değişimi ile güvenlik kontrolünden geçişi sonrasında siteye güvenli, yönetilebilir geçiş sağlanmış olmaktadır. Ayrıca, sakinlerin araçları, kontrole ve teyit işlemine maruz kalmadan, hızlı bariyer sistemli plaka tanıma otomasyonu ile siteye girişleri sağlanmakta, misafir araçlarının giriş kontrolü, güvenlik teyit işlemleri ile yapılarak siteye girişi yapılmaktadır.

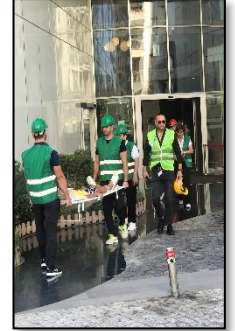


Site giriş düzenlemesi projesi uygulamaları tamamlanmıştır.

3) Genel Yönetim Faaliyetleri

1. Sitemizde 3 Şubat 2024 tarihinde, kat maliklerimizin katılımı ile Kat Malikleri Kurul toplantısı gerçekleştirilmiştir. Kurul toplantısında, 2023 yılına ait operasyon ve mali raporlarının sunumları gerçekleştirilmiş, 2024 yılına ait yeni işletme bütçesi ile yatırım bütçeleri kat maliklerimizin oylamaları ile kabul edilmiş, işletme projesi ile ilgili Kat Malikleri ve sakinlerimizi bilgilendirilmiştir. Toplantı gündemindeki diğer başlıklar da kurul ile paylaşarak, görüş ve karar oylamaları yapılmıştır.
2. İşletme faaliyetleri; kat malikleri kurulu toplantısında onaylanan İşletme Bütçesi kapsamında ve Yönetim Planına uygun olarak yürütülmeye devam edilmiştir.
3. Sitenin Yönetim Planı ve Ceza Yönergesi maddelerine göre, ortak yaşam kuralarında yaşanan ihlaller için ceza yaptırımları, handyman hizmetleri işçilik birim ücretleri, Merkez Yürütme Kurulu kararı ile güncellenmiştir.
4. Sakinlerimiz site yönetim hizmetleri ile ilgili memnuniyetlerini ölçmek amacıyla, müşteri memnuniyet anketleri sanal platform üzerinden yapılmış olup, tesis yönetim hizmetlerinde %82, genel yönetim hizmetleri dahil %79 oranında ve sosyal tesis alan hizmetlerinden %85, site yönetim hizmetlerden memnun olunduğuna daire skorlar elde edilmiştir.
5. Dönemsel 1 defaya mahsus periyodik bakım hizmetleri alınan uzmanlık gerektiren Hizmet firmaları dışında, 12 ay boyunca Hizmet alınan sistemlerden asansör, havuzlar, jeneratör bakımları, yangın pompaları bakımları, Kargopark temassız te Apsiyon cari yönetim programı, OSGB Hizmetleri ve pest kontrol sözleşmeleri yenilenmiştir.
6. İş güvenliği ve işçi sağlığı kapsamında hizmet alınan "Yardımcılar OSGB" firmasının iş sağlığı güvenliği tekrarlı eğitimleri, saha kontrolleri ve personeli risk sınıfı takip sürecine göre, sağlık kontrolleri iş yeri hekimimizce sağlanmıştır.
7. Ortak alan yangın, MKT, EKT ve mali sorumluluk Sigorta poliçeleri yenilenmiştir.

8. KMK toplantısında, Yönetim Kurulunun aldığı yetki dahilinde, Ağustos'24 döneminde Yönetim Kurulu toplantısında; Ekim ayı itibariyle temizlik, güvenlik ve karşılama hizmetleri, Kasım ayı itibariyle de teknik hizmetlerin personelleri yasal haklarının verilmesi kaydıyla, hizmet verimliliğinin artırılması ve hizmetlerin performans yönetimlerini sağlanması amacıyla, dış kaynaklı hizmet alımı yapılması konusunda karar alınmıştır.
- Bahsi geçen hizmet ekiplerinden görevli çalışanların taleplerine göre, yasal haklarının verilmesi kaydıyla, anlaşma sağlanan KG Group firmasına devir sözleşmeleri yapılmıştır.
9. 3 Şubat 2024 tarihli KMK toplantısında alınan karar neticesinde, bloklar resepsiyonlarında görev yapmak üzere 1 Gezici Danışma Görevlisi personel, Mart ayı içinde alanlarda hizmet vermeye başlamıştır.
10. Toplu konut projesinin, tüm ortak alan ve daire içlerini kapsayan yangın ihbar sistemi merkezi ile saha elemanlarının periyodik bakım çalışmaları dönem içerisinde yapılmış olup, bağımsız bölümler içinde kalıp, girilemeyen bölgelere Haziran ayı içinden itibaren randevu alınarak, gerekli kontroller yapılmıştır / yapılmaya devam etmektedir.
11. Her yıl "Yangından Korunma Yönetmeliği" gereği sakinlerimiz ve çalışanlarımızın katılımıyla yapılan Acil Durum Bina tahliye tatbikatı, 18 Eylül 2024 tarihinde site sakinlerimiz ve görevli personellerimizin katılımı ile gerçekleştirilmiştir.



Bina tahliye tatbikatları ve eğitimleri yapılmıştır.

Tahliye sonrasında, yangın söndürücü kullanıcı eğitimi ve olası depremle karşı karşıya kaldığımızdaki ilk 72 saat için yapılması gerekenler konusunda uygulamalı **Acil durum ve Afet bilinci eğitimleri verilmiştir.**

12. Kat Malikleri Kurulunu temsilen, Yönetim ve Yürütme Kurulunca, Temmuz 2024 döneminde C blok zemin 2 nolu dükkan alanı yıllık 96.000 TL bedel ile kiralanmıştır.
13. Site ceza yönergesi kapsamında, parklanma ihlalleri, ortak alanlara çöp bırakılması, kat koridorlarına /ortak alanlara kontrolsüz eşya bırakılması, açık alanlara balkondan eşya ya da cisim atılması/silkelenmesi, ortak alan demirbaşlara zarar verilmesi ve evcil hayvan gezdirilmesi konusunda yaşanan ihlaller sebebiyle **1.573 sakinimiz sözlü**, **217 sakinimiz tekrarlı ihlaller**

sebebiyle yazılı olarak uyarılmış, **397 sakinimize** de tekrarlı yaşanan ihlaller sonrası, yönergede belirtilen miktarlarda **para cezası** uygulanmıştır.

14. Sakinlerimize yönetim planımıza aykırılığı olan ortak alan uygulamaları, hatalı parklanmalar, genel şikâyet kaynağı olan rahatsızlık oluşturan konular, gürültü rahatsızlıkları, ortak alan uygunsuz tavır ve davranışlarla ilgili gerekli bilgilendirmeler yapılmıştır. Gerekli görünen ve yasal takip gerektiren konularla ilgili gerekli işlemler yürütülmüştür.
 15. Daire içi handyman teknik hizmetleri ile ilgili, ilave oluşan işçilik maliyetleri nedeniyle, Ocak'24 döneminde Yönetim Kurulu kararı ile yeni birim fiyat uygulamasına geçilmiştir.
 16. Ortak alan aidat tahakkuklar ve tüketim bildirimleri aylık olarak sakinlerimize dönemsel olarak yapılmıştır.
 17. Site yönetim ofisi yardım masasına sakinlerimizden, Aralık'24 dönemi itibariyle **%96.3 doluluk oranına sahip sitenin** teknik, temizlik, güvenlik, sosyal tesis alanları, karşılama, pest kontrol ve bahçe bakım hizmetleri dahil yıl içinde toplamda **3.796 adet talep ve şikâyet** ulaşmıştır. Bu taleplerin; 2.110 adet ile %55,6'sı teknik hizmetler, %15,9'u sosyal tesis hizmetleri, %17,3'ü temizlik hizmetleri ve %11,2'si güvenlik hizmetleriyle ilgili bizlere ulaşan konulardır. Bu talep ve şikâyetlere en hassas düzeyde takip edilerek, gerekli çözümlemeler sağlanmıştır.
 18. Yıl içerisinde yeni işe giriş olan çalışan temel iş sağlığı güvenliği eğitimleri, işe giriş muayeneleri, acil durum eğitimleri ve ilk yardım eğitimleri Yardımcılar OSGB uzmanları tarafından verilmiştir. Ve toplamda küçük oranda 2 iş kazası ve 12 ramak kala durumu yaşanmıştır.
 19. İşletme ortak alanlarında; **11 aylık dönem için** doluluk oranının %96.3 olduğu Aralık'24 itibariyle, **2023 tüketimlerine göre, yıllık %3.69 elektrik tasarrufu** ile birlikte, **1.487.417 kWh elektrik enerjisi ve 37.434 m3 doğalgaz enerjisi ve 9.298 m3 su tüketimi** gerçekleşmiştir. **Doğalgaz tüketiminde 2023 yılına göre %5.6 tasarruf, su tüketiminde 2023 yılına göre %22,58 tasarruf** yapılmıştır.
- Sosyal tesis alanları kullanım artışları, tesisin yaz dönemi başında başlayan soğutma ihtiyacı, Ocak ayına kadar devam bahçe sulama uygulamaları özellikle doğalgaz, elektrik ve su tüketiminde artışa sebep olmuştur.

20. Sitenin İşletme tüketimleri(elektrik, doğalgaz) ve bireysel motorlu araçları kullanım kaynaklı karbon ayak izi, son 12 aylık dönem için yaklaşık **2.932 ton CO2** kadar atmosfere salınım olmuştur.

21. Site sakinlerinin site yönetim planına uygun, sağlıklı, huzurlu ve mutlu yaşamalarının sürekliliği için;
 - a. Site genelinde evcil hayvan bakımı, garaj kullanımı, ortak alanlara çöp bırakılmaması, balkonlara çamaşır asılmaması, kapı önlerine biblo, terlik, ayakkabı vs. eşyalar konulmaması



%3,69
Elektrik
Tasarrufu

- ve çocukların oyunları esnasında oluşan gürültüden kaynaklı rahatsızlıklar ile ilgili duyurular yapılmıştır.
- b. Sitemizin Yönetim Planında ortak kullanım alanlarını ilgilendiren kurallarla ilgili yapılan ihlaller ile ilgili gerekli bilgilendirme ve ikazlar sakinlerimize dönemsel olarak yapılmaktadır.
- c. Sakinlerimize hizmet birimlerimizin planlı yapılan ya da acil olarak yapılması gereken çalışmalar öncesinde gerekli bilgilendirme e-posta, ekran duyuru alanından ve ayrıca gerekirse asansör kabin içlerinde yapılan ilan ile duyurulmaktadır.

4) YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından;

- Yukarıda bahse konu operasyonel faaliyetlerin yönetimi kapsamında ve diğer İşletme faaliyetlerinin yürütülmesi için teknik-güvenlik-temizlik-mali ve idari uzmanlık hizmeti verilmiş ve yönetim kurulu kararlarının operasyonel uygulamaları yönetilmiştir.
- Site Yönetimi yeni ve mevcut personellerinin temel ISG, periyodik mesleki ve görev başı oryantasyon eğitimleri yapılmıştır.
- Planlı bakım programının takibi yapılmıştır.
- Site Yönetimi personellerine YKS Operasyon Saha Direktörlüğü tarafından oryantasyon eğitimi, görev başı eğitimi ve iş geliştirme eğitimleri verilmiştir.
- Sitede yürütülen hizmetlerin ilgili yasa ve yönetmelikler ile şirket politikası çerçevesinde yürütülmesi sağlanarak, hizmet kalitesini en üst seviyede tutulması amacıyla aşağıda belirtilmiş olan disiplinler tarafından toplam **30 saha ziyareti toplam ve bu kapsamda çalışmalar/ denetimler** gerçekleştirilmiştir.
 - Genel Yönetim Hizmetleri Direktörü
Personel ve İdari İşler Müdürü
 - Operasyon Saha Direktörü
Operasyon Saha Müdürü
Güvenlik Hizmetleri Yöneticisi
Temizlik Hizmetleri Yöneticisi
Peyzaj Hizmetleri Denetim Sorumlusu
ADS Denetim Ekibi

- Site yönetiminin muhasebe ve idari işleri (personel işlemleri, muhasebe ve finansman faaliyetleri, mali raporlar vb.) Genel Yönetim Hizmetleri Direktörlüğü tarafından yürütülmüştür.

Mali hususlar:

Yukarıda detayları verilen faaliyetlerin yerine getirilmesinde özverili çalışmalarından dolayı tüm site yönetimi personeline ve YKS Tesis Yönetim Hizmetleri AŞ.' ne teşekkür ederiz.

Yönetimi kurulumuz sitemizin yönetim ve işletme kararlarına ilaveten, gerek kat maliklerinin beklentileri gerekse sitemizin marka değerinin artırılmasına yönelik altyapı yenileme çalışmalarıyla yakından ilgilenmiş, kat maliklerinin güvenine layık olmaya çalışmıştır.

Çalışmalarımıza destek veren ve katkıda bulunan site sakinlerimize teşekkür eder, yeni dönemin sitemiz için başarılı ve hayırlı olmasını dileriz.

Saygılarımızla,

NUVO DRAGOS SİTESİ

SİTE MERKEZ YÖNETİM KURULU