



NUVO
DRAGOS



FAALİYET RAPORU

Ocak - Mart'23



www.nuvodragossiteyonetimi.com



siteyonetimi@nuvdragos.com



(+90) 216 371 79 79

İÇİNDEKİLER

SAYFA

1. YÖNETİM FAALİYETLERİ

1.1. GENEL	2
1.1.1.MALTEPE HAKKINDA	
1.1.2.NUVO DRAGOS SİTESİ GENEL YAŞAM BİLGİLERİ	2
1.1.3.NUVO DRAGOSTA YAŞAM	2
1.1.4.GENEL YÖNETİM FAALİYETLERİ	7
1.2. NUVO DRAGOS YAŞAM BİLGİLERİ	7
1.3. YKS DENETLEME FAALİYETLERİ	9
1.4. İSG FAALİYETLERİ	9
1.5. EĞİTİM VE TATBİKATLAR	11
1.6. MEYDANA GELEN KAZA VE OLAYLAR	12
1.7. YÖNETİM VE İŞLETME UYGULAMALARI	12

2. TEKNİK HİZMET FAALİYETLERİ

2.1. ORTAK ALAN PLANLI BAKIM-ONARIM FAALİYETLERİ	14
2.2. TAMAMLANAN FAALİYETLER VE PROJELER	21
2.3. BAĞIMSIZ ALAN TEKNİK HİZMET FAALİYETLERİ	24

3. TEMİZLİK HİZMETLERİ

3.1. YAPILAN ÇALIŞMALARDAN ÖZET UYGULAMALARI	25
3.2. ORTAK ALAN SIFIR ATIK YÖNETİMİ	31

4. BAHÇE BAKIMI VE PEYZAJ

4.1. BAHÇE BAKIMI VE PEYZAJ FAALİYETLERİ	32
4.2. KEMİRGİN VE HAŞERE MÜCADELE FAALİYETLERİ	33

5. GÜVENLİK HİZMETLERİ

5.1. FİZİKİ GÜVENLİK HİZMETLERİ	34
5.2. ELEKTRONİK GÜVENLİK HİZMETLERİ	39

6. SOSYAL TESİS HİZMETLERİ

6.1. DÖNEM İÇİ ETKİNLİKLER	41
	43

7. İŞLETME ANALİZLERİ

7.1. DİREKT TÜKETİM ANALİZLERİ TABLOSU	46
7.2. TALEP ŞİKÂyet ANALİZİ	46
7.2.1.SİZLERİ DİNLEMELİK İÇİN EVLERİNİZE KONUK OLUYORUZ	47
7.3. KARBON AYAK İZİ VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ	49

1.1. GENEL BİLGİLER

1.1.1. MALTEPE HAKKINDA

Maltepe, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Marmara Denizi'ne kıyısı olan bir ilçesidir. Maltepe, nüfus bakımından İstanbul'un 9. Anadolu yakasının 4. büyük ilçesi konumundadır. Şehrin, toplu yaşamın gereksinimi olan ulaşım, eğitim, sağlık, avm ve diğer benzer önemli lokasyonlara ulaşılabilirliği en ideal ilçeleri içinde yer almaktadır.

Nuvo Dragos Sitesi'nin proje alanı, 1959 yılında Kartal Cevizli 'de yapılan Singer fabrikasının, yerine 52.000m2 inşaat alanına inşa edilen Nuvo Dragos Sitesi toplu konut yaşamının konfor, kolaylık ve cazibe merkezi olan bir projenin tüm detaylarına sahiptir.

1.1.2. GENEL YAŞAM BİLGİLERİ

CEVİZLİ, MALTEPE'DE YAŞAMAK AYRICAKLIKTIR!

Gelişmesiyle bilinen Maltepe ilçesini yaşayanların seçmesinin nedenlerini şöyle sıralayabiliriz:

- Sosyal ve spor etkinlik alanlarının fazla olması
- E-5 ve D-100 karayollarına yakınlığı
- Sahile yakınlığı,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kamu kurumları ve hastane gibi öncelikli alanlarının fazla olması,
- Kendisi ile beraber, hemen yanı başındaki alternatif yeşil alanları,
- AVM ve eğlence merkezlerinin yanı başında olması
- Okul ve Üniversite alternatifleri fazla olması,

Maltepe'de dünyanın en büyük şehir parklarından olan Sahil Parkı gerek Maltepe'de yaşayanlar gerek de yaşamayanlar için ideal toplanma ve gezi alanı olmuştur. İçinde bulunan spor alanları, gezi alanları, balık tutma alanları, bisiklet sürme alanları ve daha niceleri bulunmaktadır. Ayrıca Kartal ile aralarında bulunan Dragos'da büyük ilgi çekmektedir. E-5 ve D-100'e yakın bir mesafede bulunmaktadır. Ulaşımı kolaydır. Metro, otobüse ve minibüs ile ulaşım sağlanmaktadır.

1.1.3. NUVO DRAGOS'TA YAŞAM

Nuvo Dragos, avantajlı konumuyla kolay yaşam, kolay ulaşım, kolay eğitim, kolay sağlık, kısacası yeni bir hayat sunuyor.

Maltepe Dragos 'un E-5 ve sahil arasında kalan bölümünde yer alan Nuvo Dragos, deniz, hava, kara ve raylı sistemlerle entegre bir ulaşım ağına sahiptir.

Geniş, yaşam alanlarına entegre kapalı otopark alanları, konforlu ve benzer toplu konut projelerine göre oldukça büyük ve kapsamlı sosyal tesisleri ile yaşam alanları kategorisinde, listenin başında yer alan bir toplu konut projesidir

Bölgedeki önemli kamu kurumlarının yanı başında konumlanan Nuvo Dragos 'tan Kartal Koşuyolu Eğitim ve Araştırma Hastanesi başta olmak üzere gibi sağlık kurumlarına dakikalar içinde ulaşmak mümkündür.

Sosyal yaşam alanları ve alışveriş merkezleriyle çevrelenmiş olan Nuvo Dragos 'un hemen yanı başında, Maltepe Park AVM, Piazza ve Ritim İstanbul AVM gibi lokasyonlarına yürüme mesafesinde erişilmektedir.



Nuvo Dragos Sitesi'nin Lokasyonu



Nuvo Dragos, yaşam konforunun en iyi ifadesi ve doğayla içiçe kaliteli hizmetin bulunduğu toplu konut projesi ve yaşam merkezi..



BUSINESS RESPONSIBILITY



SOCIAL RESPONSIBILITY



ENVIRONMENTAL RESPONSIBILITY

HİZMET YÖNETİMİNDEKİ SORUMLULUKLARIMIZIN FARKINDAYIZ

VİZYONUMUZ

Nuvo Dragos, İstanbul Anadolu Yakası Bölgesi'nin en mutlu, en sağlıklı ve en müreffeh işyeri ortamını yaratıyor. Müşterilerimize hizmet sunan profesyonel ekiplerimizle beklentileriniz için, zamanında hız kesmeden tam hizmet çözümleri oluşturmak için yorulmadan çalışıyoruz.

MİSYONUMUZ

Nuvo Dragos Site Yönetimi, tam ve zamanında çözüm demektir. Toplu konut ortak alan ve tesislerindeki yönetimi ve inovatif hizmetler ile işimizi, müşterilerimiz, çalışanlarımız ve yatırımcılarımız için uzun vadeli değer yaratan etkin ve sürdürülebilir bir şekilde yürütmeyi, geniş toplum ve çevre için hedefliyoruz.

STRATEJİMİZ

Yönetim
Profesyonelliği

Kaliteyi Artıran
Tesis Yönetim

Memnuniyetin
dikkate alınması

Verimli
Operasyon

SORUMLULUKLARIMIZ

Hizmet
Sorumluluğumuz

Sosyal
Sorumluluk

Çevresel
Sorumluluklarımız

1.1.4. GENEL YÖNETİM FAALİYETLERİ

Sakinlerimize, huzurlu ve mutlu hayatın en önemli dinamiklerinden biri olan, toplu yaşam ve olanakları ile tesislerin memnuniyet odaklı yönetiminde müşteri beklentilerini en üstte tutup, kaynaklarımızı olabildiğince en iyi kullanarak hizmetler üretmeye devam ediyoruz.

Hizmet kalitesi ile yaşam konforunun uyumunun olduğu alanları yönetirken, siz sakinlerimizden ilham alarak, iş, sorumluluğu, sosyal sorumluluk ve çevre sorumluluğuyla beraber, detaylara hakim 62 kişilik ekibimiz ile sizler için daha çok çalışıyoruz.

Mart'23 sonu itibariyle Nuvo Dragos Site Yönetimi olarak,

2023	KADRO	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
İdari	6	6	6	6									
Muhasebe	1	1	1	1									
Teknik	13	12	12	12									
Güvenlik	17	17	17	17									
Help Desk	1	1	1	1									
Temizlik	22	19	19	17									
Bahçıvan	2	2	2	2									
Toplam	62	58	58	56									

1.2. NUVO DRAGOS SİTESİ GENEL YAŞAM BİLGİLERİ

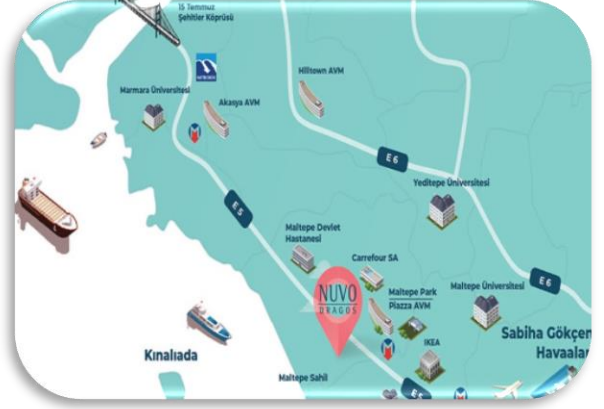
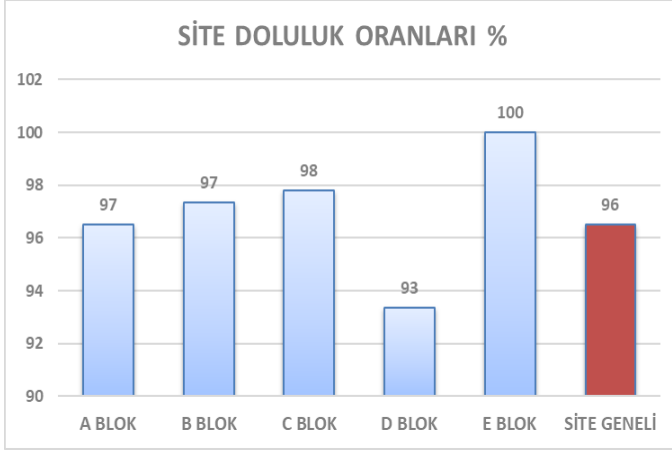
1.2.1. SİTE BLOK DOLULUK ORANLARI

Sitemizin 2022 yılı sonuna göre doluluk oranı karşılaştırıldığında, 2023 yılı ilk çeyreğinde de, 2022 son 6 aylık dönemlere benzer olarak, taşınma hareketliliği az sayılarda kaldığından, blokların doluluk oranları korunmuştur.

E bloğun doluluk oranı %100 olup, Genel blokların ortalama doluluk oranı **%96.5** oranında gerçekleşmiştir

Nuvo Dragos Sitesinin 31 Mart tarihi itibariyle, 14 yaş üzeri 3412 sakinimiz bulunmakla beraber, bu sakinlerimizin yetişkin ebeveyn olarak yaklaşık, 36 ülkeden 511'i yabancı uyrukludur.

Sitemiz sakinleri yönüyle, ailelerin yaşamsal beklentilerini karşılayacak ortak alan standartlarının ve beklentilerinin üzerinde hizmet sağlayıcı bir konseptedir.



Proje Lokasyonu

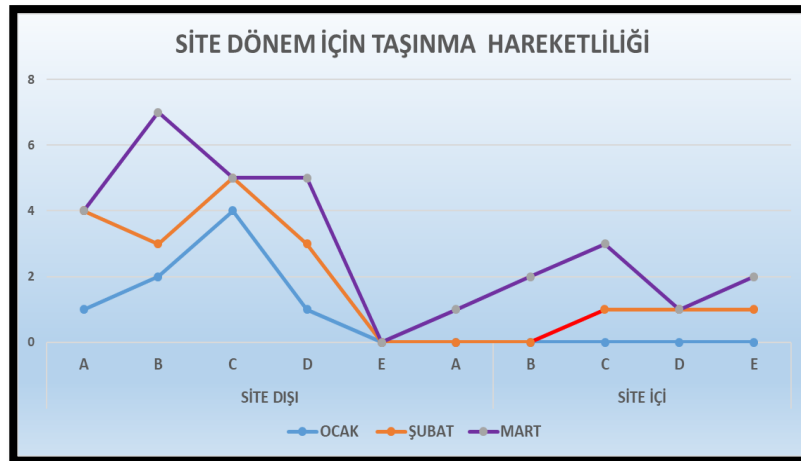
Cevizli – Maltepe 40°55'00"N - 29°09'32"E

Site bloklarının genel doluluk oranı %96.50'dır

1.2.2. SİTE TAŞINMA ANALİZİ

Sitemizin doluluk oranının 2023 / 3 aylık dönemi için %96.5 oranlarına ulaşmıştır.

Site yönetim hizmetlerimizle yaşam alanlarının konfor, hijyen, kolaylık ve güvenilirliğini önemseyen site sakinlerinin gözde yaşam merkezi tercihleri ile Nuvo Davos'tan memnun ve vazgeçilemeyen bir proje olarak göstermektedir.



Site taşınma hareketliliği

Sitemizde Şubat ve Mart dönemi itibariyle taşınma hareketliliği yaşanmış, kiracı sakinlerimiz projenin ayrıcalıklı hizmetlerinden olabildiğince istifade etmeyi tercih etmişlerdir.



Sakinlerimizin olası site içi yada dışı taşınma planlamaları ile ilgili taleplerini site yönetim ofisimizle, taşınmadan en az 3 gün önce, ilave eşya teslimatlarını da en az 2 gün öncesinde bildirmeleri gerekmektedir.

1.3. YKS DENETLEME FAALİYETLERİ

Saha operasyon denetimlerinde, projenin genelindeki faaliyetlerin durumsal performansları incelenerek, personel, ekipman ve iş planlarının yerinde kontrolleri sağlanmıştır.

DENETİM TARİHİ	ADI SOYADI	GÖREVİ
13.01.2023	HALİT ERKAN ÖZGÜR	OPERASYON SAHA MÜDÜRÜ
27.01.2023	HALİT ERKAN ÖZGÜR	OPERASYON SAHA MÜDÜRÜ
28.01.2023	HALİT ERKAN ÖZGÜR	OPERASYON SAHA MÜDÜRÜ
28.01.2023	MURAT KARABASAN	GENEL YÖNETİM DİREKTÖRÜ
16.02.2023	AYDIN ERGÜN	GÜVENLİK HİZMETLERİ YÖNETİCİSİ
16.02.2023	NESLİHAN ÖZGÖKÇE	PEYZAJ HİZMETLERİ YÖNETİCİSİ
10.03.2023	HALİT ERKAN ÖZGÜR	OPERASYON SAHA MÜDÜRÜ
23.03.2023	MEHMET İMAMOĞLU	SAHA VE OPERASYON DİREKTÖRÜ
29.03.2023	HALİT ERKAN ÖZGÜR	OPERASYON SAHA MÜDÜRÜ
29.03.2023	NESLİHAN ÖZGÖKÇE	PEYZAJ HİZMETLERİ YÖNETİCİSİ

YKS denetim faaliyetleri

1.4. İSG FAALİYETLERİ

Nuvo Dragos sitesi ortak alanlarında, yürütülen İş Sağlığı güvenliği hizmetleri kapsamında, başta yönetim hizmetleri personellerinin tehlikeli ile az tehlikeli çalışma ortamı güvenliği, kişisel koruyucu donanımların kullanımı, sahadaki yapısal olarak ISG riski oluşturacak iyileştirmelerin tespitleri yapılmaktadır.

Sitemizin OSGB hizmetleri Yardımcılar firması tarafından sağlanmaktadır. Görev alanı yönetim hizmetleri personellerinin, ramak kala ve iş kazası vakalarının azaltılması öncelikli olsa da, sakinlerimizin hizmet aldığı ortak alanlardaki başta kafeterya hijyenik alanların, gıda hijyen denetimleri, sosyal tesis, ortak geçiş alanları ve diğer çevre alanlardaki iş güvenliği riskleri değerlendirilerek gerekli önlemler alınmaktadır.

6331 sayılı İş Sağlığı Güvenliği Kanununun 12. Maddesi gereğince, işyeri hekimi **aylık 550 dakika**, İş Sağlığı güvenliği uzmanı **1100 dakika** hizmet vermektedir.

İş Planı Dahilinde



İşe Alma Sürecindeki Gerekli Belgelerin Kontrolü
Çalışma Ortamı Gözetimi
İş Ekipmanlarının Gözle Muayenesi
Kişisel Koruyucu Donanımların Gözle Muayenesi
Aylık Saha Raporu Düzenlenmesi
Uyarı ve Diğer Bildirim Yazılarının Organizasyonu
İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimlerinin Organizasyonu
İşe Giriş Sağlık Muayenelerinin Gerçekleştirilmesi
İş Sağlığı ve Güvenliği Kurul Toplantıları
Oryantasyon Eğitimleri
Acil Durum Ekip Üyeleri Eğitimi
Yangın, Tahliye ve İlk Yardım İçeren Acil Durum Tatbikatlarının Organizasyonu

AD SOYADI	GÖREVİ	ZİYARET DÖNEMİ	TARİH
Ayhan TANER	İş Güvenliği Uzmanı	Ocak'23	06-12-19-26 Ocak
Sıla UÇAR	İş Yeri Hekimi	Ocak'23	06-12-25 Ocak
Ayhan TANER	İş Güvenliği Uzmanı	Şubat'23	02-10-17-24 Şubat
Sıla UÇAR	İş Yeri Hekimi	Şubat'23	02-10-15 Şubat
Ayhan TANER	İş Güvenliği Uzmanı	Mart'23	02-16-21-30 Mart
Sıla UÇAR	İş Yeri Hekimi	Mart'23	02-16-30 Mart

İş yeri hekimimiz görevli personellerimizin sağlık sorunları olanların rutin sağlık durumları takipleri yapılarak, dönemsel olarak sağlık kontrolleri sağlanmaktadır.

Risk grubundaki engelli çalışan ve sağlık durumları kontrol altında tutulan çalışanlarımızın Pandemi sürecindeki detaylı izleme ve sağlık durumları takiplerine devam edilmiştir.



Faaliyet / Firma	NUVO DRAGOS	YARDIMCILAR
Çalışan Sayısı	56	2
Ölüm		
İş Kazası		
Revir Başvuru Sayısı	56	
Ramak Kala		
Eğitim – İSG		
Eğitim-Oryantasyon		
Eğitim- Acil Durum Ekip Eğitimi		
Eğitim-Tool Box Konuşmaları		
İşe Giriş Sağlık Muayenesi	3	
Periyodik Muayene	3	

Muayene Türü	Muayene Sayısı
OCAK	
Poliklinik Muayenesi	23
Periyodik Muayene	3
İşe Giriş Muayenesi	1
ŞUBAT	
Poliklinik Muayenesi	17
Periyodik Muayene	0
İşe Giriş Muayenesi	0
MART	
Poliklinik Muayenesi	7
Periyodik Muayene	0
İşe Giriş Muayenesi	2
TOPLAM	53

Sitemizde 3 aylık dönem içerisinde, iş kazası meydana gelmemiş, sadece 1 adet ramak kala olayı yaşanmıştır.

Haftada en az 1 gün olmak üzere(**Perşembe günleri**) Yardımcılar OSGB A sınıfı İş Sağlığı Güvenliği uzmanımız ile haftalık saha denetimleri yapılarak ve mevcut risklerin durumlarının iyileştirme çalışmalarının takibi, yeni risklerin tespitleri sonrası risk tablolarının güncellemeleri yapılmaktadır.

İş yeri hekimimizin takibinde olan 5 çalışanımızın dönem içindeki, sağlık durumları kontrol altında tutulmaktadır. Detaylı uzman tetkikleri ile çalışma şekilleri denetlenmektedir.

2 Aylık Dönemsel Olarak Yapılan İSG kurul toplantısında gündeme gelen konular (01.01.2023 – 31.03.2023);

- Site yönetimi ekiplerinde 2 yılını dolduran tüm personellerin Temel İSG Eğitimlerinin yenilenmesi gerektiği belirtilmiştir.
- Sosyal tesis alanları içinde yer alan kafeterya mutfak ile servis alanlarında gıda ve hijyen denetimleri yapılmış, tespitlerle ilgili toplantı sonrasında gerekli uyarılar işletmeciyekibe yapılmıştır.
- Dönem içerisinde yaşanan ramak kala ve varsa iş kazalarının sebepleri ile düzeltici uygulamalar üzerinde duruldu.
- Saha tespit raporlarındaki, temel öneri ve uygunsuzlukları giderilmesi için gerekli iş planlamaları yapıldı.

1.5. EĞİTİM VE TATBİKATLAR

Dönem içerisinde, çalışanlarımıza işletme içi ve yerinde olmak üzere aşağıda belirtilen eğitimler teorik ve pratik olarak verilmiştir.

- ✓ Bünyemizde yeni göreve başlayan 6 hizmet personellerimize ve yenileme eğitimleri gelen mevcut personellerimize temel iş sağlığı güvenliği ile ilk yardım sağlık bilgisi e-eğitimleri verilmiştir.
- ✓ Teknik personellerimize dönem içerisinde, **Havalandırma Sistemleri – 1, Havalandırma Sistemleri – 2, Isıtma Sistemleri – 1 ve Isıtma Sistemleri – 2** mesleki eğitimleri İşletme Müdürü tarafından tüm teknik personele verilmiştir.



Teknik personellere yıllık eğitim planı içerisinde eğitimlere devam edilmektedir.

- ✓ Temizlik personellerimizden dönem içerisinde yeni başlayanlara, Genel hijyen - kimyasal eğitimleri ve iş başı eğitimleri verilmiştir.
- ✓ 3 aylık dönem içerisinde toplam 6 dahili ekipler ve 1 adet Güvenlik Büro tarafından dış denetim olmak üzere, güvenlik personellerimize şüpheli paket, sızma girişimi, olay yeri yönetimi, dikkati ölçen habersiz ve 5188 nolu yasa gereği olması gereken prosedürlere uyum denetimleri yapılmıştır. Tüm habersiz denetimleri güvenlik ekiplerimiz ve yönetimimiz başarı ile tamamlamıştır.

1.6. MEYDANA GELEN KAZA VE OLAYLAR

- 1- Şubat ayı içerisinde yaşanan aşırı rüzgâr ve fırtına sebebiyle, araç yollarındaki 2 adet aydınlatma direği, kafeterya pergole üstü branda taşıyıcı sistemi ve bazı ortak alanlardaki sabir yapılarda küçük çapta fırtına hasarları meydana gelmiştir. Bu hasarlar teknik ekiplerimiz ve uzman firmalar desteği ile giderilmiş/giderilecektir.
- 2- Ocak ayı içerisinde, 20 Kva kapasiteye sahip, ups cihazının 5 yıllık ömrünü dolduran ve tamamen kullanılamaz duruma gelen akü gruplarının değişimi, akülerin temini sonrası periyodik bakım sözleşmeli firmamız İNFORM/GAMATECH firması tarafından değiştirilmiştir.
- 3- Açık havuz makine dairesindeki UH-PVC boru tesisatındaki 2 kaçak arızası, teknik personellerimiz tarafından giderilerek, sorunsuz duruma getirilmiştir.
- 4- B blok üst uzun zon ısıtma devresindeki sirkülasyon pompası Şubat ayı içerisinde, arıza yapması sebebiyle, bahsi geçen katlara ısıtma 2 saat süreyle verilmemiş, gece saatleri yapılan teknik ekiplerimizin çalışmalarıyla sirkülasyon devresini arızası çözülmüştür.
- 5- Mart'23 döneminde A blok üst ve orta zone sıcak su boyler devresinde yaşanan kaçak arızası, teknik ekiplerimiz tarafından giderilerek sıcak su hizmeti verilmeye devam edilmiştir.

1.7. YÖNETİM VE İŞLETME UYGULAMALARI

Site Yönetim birimleri ve Yönetim Kurulunun dönem içerisinde almış olduğu karar ve uygulamalar aşağıda belirtilmiştir.

- ✓ Sitemizde 28 Ocak 2022 tarihinde, kat maliklerimizin katılımı ile Kat Malikleri Kurul toplantısı, Tarhan Koleji Maltepe Binası konferans salonunda gerçekleştirilmiştir. Kurul toplantısında, 2022 yılına ait operasyon ve mali raporlarının sunumları gerçekleştirilmiş, 2023 yılına ait yeni işletme bütçesi ile yatırım bütçeleri kat maliklerimizin oylamaları ile kabul edilmiştir. Toplantı gündemindeki diğer başlıklar da kurul ile paylaşılarak, görüş ve karar oylamaları yapılmıştır.
- ✓ Sitenin Yönetim Planı ve Ceza Yönergesi maddelerine göre, ortak yaşam kurallarında yaşanan ihlaller için ceza yaptırımları, handyman hizmetleri işçilik birim ücretleri, Merkez Yürütme Kurulu kararı ile güncellenmiştir.
- ✓ Sakinlerimiz site yönetim hizmetleri ile ilgili memnuniyetlerini ölçmek amacıyla, müşteri memnuniyet anketleri sanal platform üzerinden yapılmış, genel ortalamaya göre %84,15 oranında hizmetlerden memnun olduğuna daire skor elde edilmiştir.
- ✓ Elektrikli araç sahipleri için, sitemiz kapalı otopark alanında ilk aşamada 2 noktada kurulması düşünülen şarj istasyonu kurulumu ve işletilmesi konusunda ÜÇAY MÜHENDİSLİK firması ile gerekli sözleşmeler yapılarak anlaşmaya varılmıştır. Nisan'23 dönemi içerisinde, istasyon kurulumları tamamlanacak şekilde iş planları yapılmıştır.
- ✓ Sakinlerimizin araçlarının siteye giriş bölgesinde, daha kolay ve konforlu geçiş yapabilmeleri için, gerekli vaziyet değişiklik planlamaları yapılarak iş planına alınmıştır. Site giriş bölgemizdeki araçların caddeye giriş ve çıkışlarının düzene kavuşması amacıyla İ.B.B.'ne trafik sinyalisyonu çalışmaları için başvuruda bulunulmuştur.
- ✓ Sakinlerimize yönetim planımıza aykırılığı olan ortak alan uygulamaları, hatalı parklanmalar, genel şikâyet kaynağı olan rahatsızlık oluşturan konular, evcil hayvan gezdirme genel kurallarına aykırılıklar, ortak alan demirbaş ile ekipmanlara verilen zararlar, gürültü rahatsızlıkları, ortak alan uygunsuz tavır ve davranışlarla ilgili gerekli uyarılar ile bilgilendirmeler yapılmış, tekrarlı olarak karşılaşılan gerekli görülen ve yasal takip gerektiren konularla ilgili gerekli işlemler yürütülmüştür.

2. TEKNİK HİZMET FAALİYETLERİ

Toplu konut projesi içinde yer alan 5 blok, sosyal tesis alanları ve diğer ortak alanlarda yer alan teknik ekipmanlar ile sistemlerin arızaları, teknik kontrolleri ve blok turlarından gelen arıza tespitleri teknik bakım işletme ekiplerimiz tarafından ıslahları gerçekleştirilmiştir.

Teknik bina bakım, onarım ve işletme hizmetlerinde, bina ekipmanlarının hizmet ömürlerinin, ideal performansı sağlayabileceği tasarım ömründen sonra, yenileme ihtiyaç dönemine kadar kabul edilebilir düzeyde sağlayacak en önemli kriter önleyici periyodik bakım uygulamalarıdır.

Nuvo Dragos teknik bakım işletme hizmetleri için sürdürülebilir ekipman hizmet ömürlerini maximize tedbirler alınarak operasyonlar yürütülmektedir.

- A, B, C, D ve E blok yangın sulu söndürme tesisatı basınçlandırmada kullanılan 3 jokey ve 6 adet elektrikli yangın pompanın salmastra, motor klemens kutusu, MCC panoları ve basma kollektörü ekipmanlarının 6 aylık majör periyodik bakımları WİLO yetkili servis ekiplerince yapılmış, aylık minör kontrol ile bakımları ise bina teknik ekibimiz tarafından gerçekleştirilmiştir.

A blok jokey pompanın kademe hasarları, yetkili servis atölyesinde yenilenmesi sonrasında, montajı tamamlanmıştır.

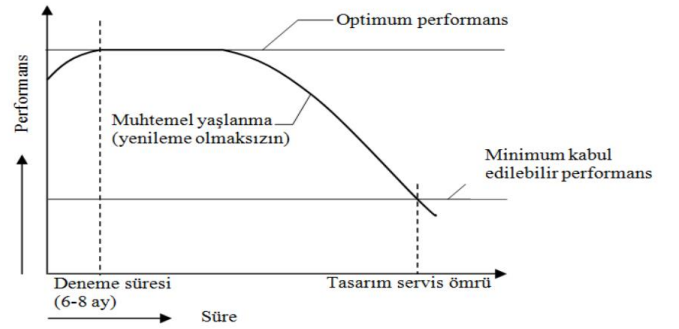
Pompaların basma testleri ve kollektör açma testleri de uygulamalı olarak yapılarak sorunsuz olduğu gözlemlenmiştir.



Blokların yangın sulu söndürme pompa gruplarının periyodik bakımları ile A blok jokey pompa testleri yapılmıştır.

- Sitemiz 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 bloklarda bulunan kat koridorları basınçlandırma/taze hava ve egzost havalandırmasını yapan klima santrallerinin, kazan daireleri hücreli tip vantilatörler, aspiratörlerin periyodik kontrol ile bakımları da tamamlanmıştır.

Servis ömrünün kavramsal ifadesi





Havalandırma santralleri kaset filtrelerin aylık değişim ve temizlikleri yapılmıştır.

- Sıcak su yoğunlaşmalı tip sıcak su kazanlarının periyodik bakım çalışmaları kapsamında, brülör filtre temizlik ve değişimleri yapılmıştır



Sıcak su kazanları periyodik bakımları



Dairelerin tuvalet giderlerine kağıt, bez ya da herhangi bir yabancı cisim atılmamalıdır. Blok bazlı giderlerin yabancı cisimler nedeniyle tıkanmaları, sitemiz için bakım maliyetlerinin birlikte, onarım çalışmaları sürecince dairelerde su kesintisi yaşanmasına neden olacaktır. Benzer sorun yaşanmaması için, dairelerden çıkan bitkisel mutfak atık yağlarının, giderlere dökülmeyerek, blokların 1. Bodrum kat alanlarında yer alan atık yağ kumbaralarına bırakılmalıdır.

- Sosyal tesis, A blok ortak alanlarda ve yönetim ofisi/hizmet alanlarında bulunan split, salon ve vrf tipi klimaların periyodik minör bakımları dönem içerisinde aylık periyotta iş planları dahilinde yapılmıştır.



Klimaların periyodik bakım çalışmaları

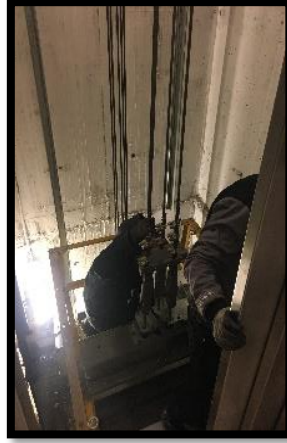
- Ortak alan kazan daireleri, kat dağıtım panoları, ana dağıtım ve otomasyon panolarının 3 aylık periyodik bakımları kapsamında, klemens kontrolleri, pano temizlikleri ve şalt malzeme kontakları kontrol ile çalışma testleri teknik ekiplerimiz tarafından yapılmıştır.



AG, MCC ve DDC pano bakımları dönem içerisinde tamamlanmıştır.

- Sitemizde bulunan toplam 22 adet yolcu ve yük asansörünün 3 aylık dönemde, periyodik aylık bakımları MITSUBİSHİ – AG MELCO yetkili servis firması yetkililerince yapılmıştır.
Mart'23 dönemi içerisinde, tüm yolcu ve yük asansörlerinin yıllık fenni muayeneleri AND Muayene kuruluşu tarafından yapılarak, asansörlerin tüm teknik alt yapısının uygunluğunu gösteren “YEŞİL” etiketli ile etiketlenmesi sağlamıştır.

Asansör Fenni Muayeneleri Tamamlanmıştır.



Tüm yolcu ve yük asansörlerinin 2023 yılına ait fenni muayeneleri başarı ile tamamlanmıştır.

- Site geneli kazan daire sirkülasyon, hidrofor pompalarının, basma testleri, rulman kontrolleri ve klemens bakımları yapılmıştır.
Ayrıca, 3. Bodrum kat toplama çukurları drenaj ve dalgıç pompalarının bakım, temizlik ve çalışma testleri tamamlanmıştır



Sirkülasyon, santrifüj ve dalgıç pompaların dönemsel bakımları tamamlanmıştır.

- Garaj alanlarının led aydınlatma eksikleri, acil durum aydınlatmaları, açık alan park direk aydınlatmaları ve teknik hacim aydınlatmalarının kontrolleri ile eksiklerinin giderilmesi yapılmıştır.



Site geneli ortak alanlardaki aydınlatma armatür onarım ve lamba değişimleri yapılmıştır.

- Açık havuzlar ve kapalı havuzun günlük, haftalık ve aylık bakımları eksiksiz yapılarak, havuz suyu şartlandırma uygulamaları yapılarak, kontrol altında tutulmaktadır.



Havuz makine ve havuzların periyodik bakımları yapılmıştır.

Site ortak alanları içerisinde yer alan süs havuzlarının periyodik, tesisat, havuz bakımları ve su şartlandırma çalışmaları yapılmıştır.

- Isıtma kapalı devre tesisatlarının korozyon koruma kimyasal dozajlaması için gerekli ölçümler yapılmış olup, gerekli kimyasal dozajlama çalışmaları dönem içerisinde tamamlanmıştır.



Isıtma kapalı devre tesisatlarının kimyasal dozajlamaları ile eşanjör/sıcak su hatları temizlikleri ve korumaları

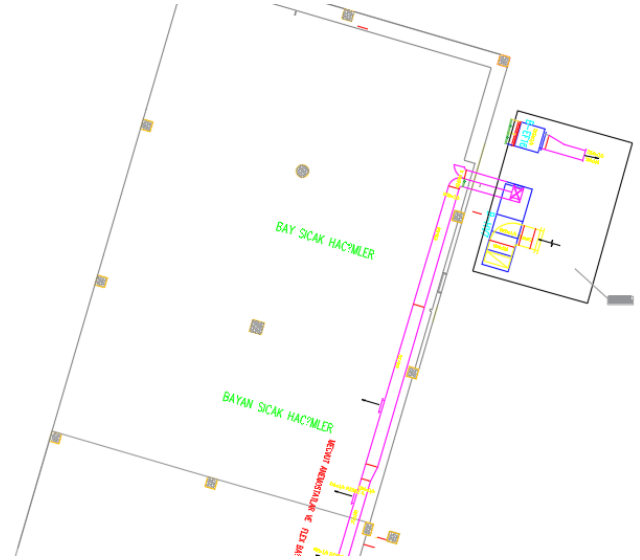
- 2023 yılı ilk 3 aylık dönem içerisinde, TUVTURK akreditasyonuna sahip laboratuvarlarda kullanma suyu depolarının periyodik temizliği yapılanlar dahil, mikrobiyolojik su analizleri sonucu tüm bloklarımız ve sosyal tesis alanları kullanma sularının uygun değerlerde olduğu gözlemlenmiştir.

Kapalı havuz sularının periyodik olarak aylık mikrobiyolojik su analizleri ve kimyasal su analizleri periyodik olarak yapılmış, ölçümler sonucunda havuz suyu mikrobiyolojik ve kimyasal değerlerinin normal aralıkta olduğu gözlemlenmiştir. Su analiz raporları sosyal tesis alanlarımızda sakinlerimize bilgi amacıyla, ilan edilmektedir.

Bloklar Kullanma Suyu ve Kapalı Havuz Mikrobiyolojik Analizleri

[illegible]

- Sitemiz sosyal tesis alanları içinde yer alan yaklaşık 150m2 alana sahip, stüdyo salonunu cebroli havalandırma tesisatının iyileştirilmesi yatırım projesi kapsamında, havalandırma projesi hazırlanıp, keşif maliyetine göre uygun firma seçimi sonrası, galvaniz kanal, fittings ve izolasyon imalatları yaptırılarak çalışmalar tamamlanmıştır.

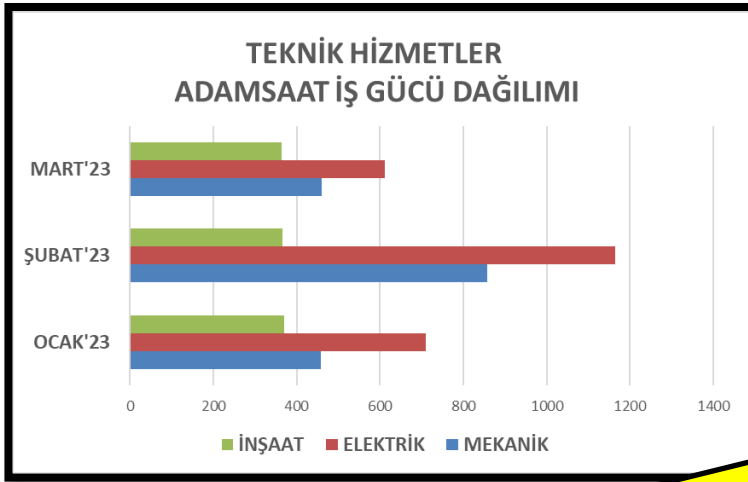


Stüdyo salon havalandırma iyileştirme projesi tamamlanmıştır.

- Sitemiz blokların kat koridorlarındaki zemin seramiklerinden ısı genleşme sebebiyle, deforme olan seramikler sökülerek, yeniden şap atımı ve seramik döşemeleri yapılmıştır. Bodrum 3. Kat garaj asansör holleri sıva ve seramik onarımları yapılarak, görsel durumları iyileştirilmiştir.



Asansör kat holleri zemin seramikleri ve garaj duvar sıva çalışmaları devam etmektedir.

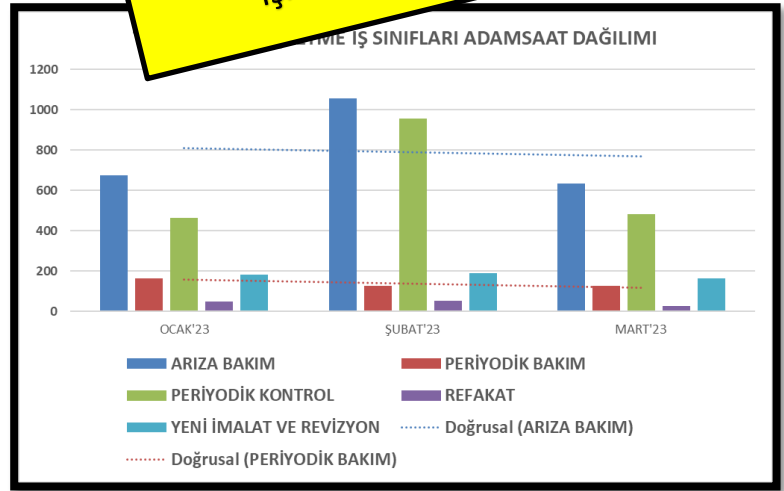


- ✓ Teknik hizmetler iş gücü dağılımında Elektrik iş gruplarında, özellikle Şubat'23 döneminde belirgin bir artış olduğu görülmektedir. İnşaat ve boya işleri personel sayısına adam saat iş gücü fazla olan birimler içindedir.

Site Ortak Alanlarında 3 Aylık Dönem içerisinde 5357 adamsaat Teknik Bakım İşletme Hizmeti Verilmiştir.

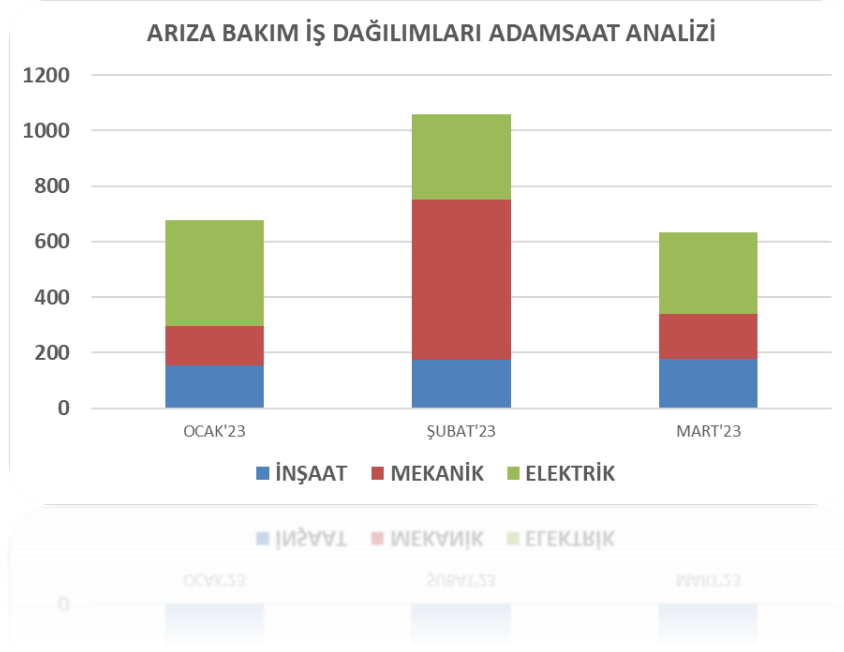
Aylık Dönemin Teknik Hizmetler İş Gücü Genel Dağılımı

- ✓ Teknik bakım işletme hizmetleri 3 aylık dönem içerisindeki iş gücü oranı, sezonun ısıtma dönemi olması nedeniyle minör arıza sayıları olması toplam teknik operasyonlara göre, **%44.18** oranında arıza bakım iş gücünün gerçekleşmesine sebep olmuştur.



Teknik Hizmetler İş Sınıflarına Göre Adam Saat Dağılımı

- ✓ Önleyici ve planlı bakım ile periyodik kontrol çalışmalarına göre, toplam operasyon iş gücünün **%42.9'**Uuoranında olmuştur. Sezon itibariyle, arıza bakım ve talepleri azalması ile planlı önleyici bakımların iş planına uygun gerçekleşmesi sağlanmıştır. Planlı bakımların yıllık iş planı zamanlamasına uygun yapılması, arıza bakım sayılarına negatif yönde etkisi unutulmamalıdır.



hizmetler arıza bakım iş gücü

Site ortak alanlarında, teknik bakım işletme hizmetlerinde **3 aylık dönem içerisinde 2367 adam saat arıza ıslahı** gerçekleştirilmiştir.

Arıza taleplerinde geçen dönemlere benzer olarak, en fazla elektrik arıza ıslahları ön planda olmasına rağmen, Şubat'23 döneminde mekanik arızalarda artış gözlemlenmiştir.

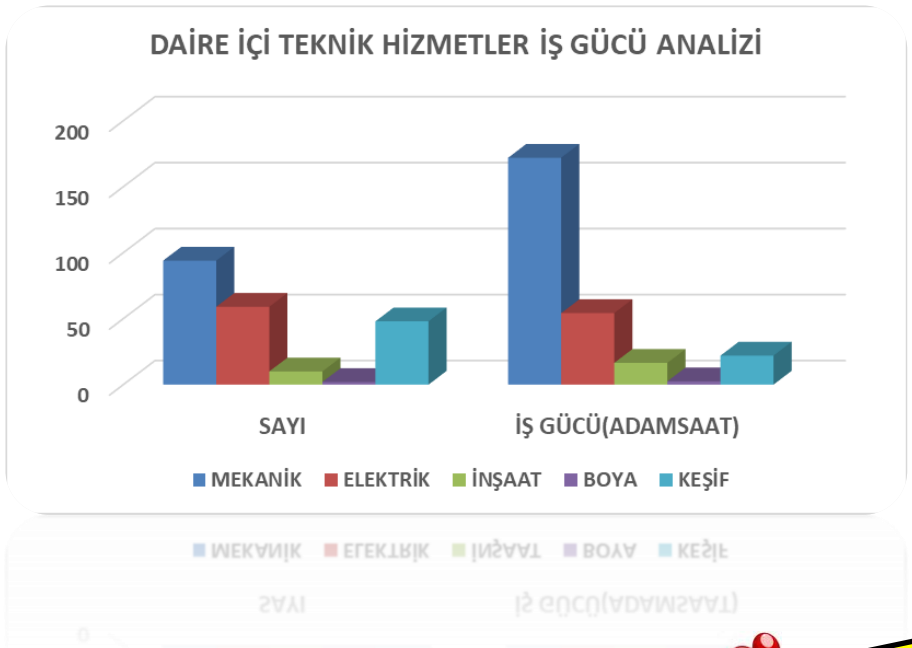
2.3. BAĞIMSIZ ALAN TEKNİK(HANDYMAN) HİZMET FAALİYETLERİ

Sitemiz yönetimi ortak alan teknik hizmetlerinin yansira, Yönetim Kurulu kararı ile bağımsız alanlarda faaliyete geçen tamirci hizmetiyle, daire içlerinde daha ekonomik, güvenli ve hızlı hizmet verilmesine devam edilmektedir.

Bu kapsamda 1 mekanik teknisyen ile iş talebi potansiyeline/ ihtiyacına göre 1 elektrik teknisyeninin saat 09.00 – 17.00 arasında gelen talepler iş emirlerine dönüştürülerek, Yönetim Kurulunca belirlenen fiyat tarifine göre çalışmalar yürütülmektedir.

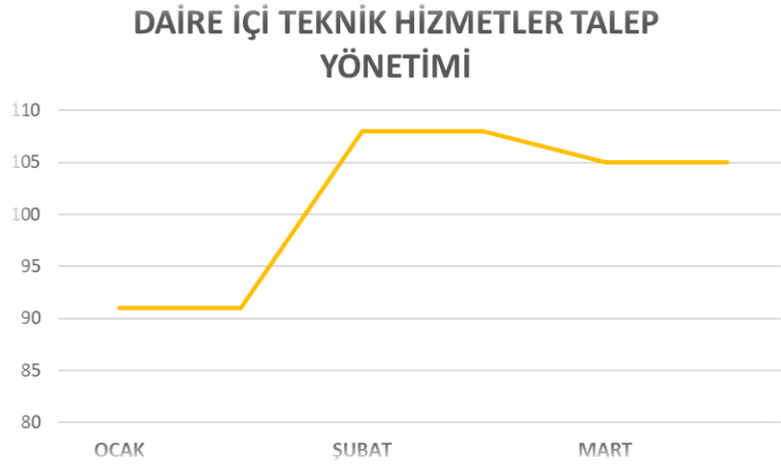
İş kapsamında, sıhhi tesisat vitrifiye elemanları ve mutfak ekipmanları tesisat problemleri çözüme kavuşturulmuştur.

ASDaire içi pano, priz, aydınlatma, tv ve internet alt yapısı ile arızaların ıslahları sağlanmıştır.



Ayrıca, beyaz eşya ve mutfak ankastre ürünleri hariç, daire için elektrik, aydınlatma, sıhhi tesisat, basit mekanik aksamli ekipmanların montaj ile tamir işleri ve kısmi imalatları yapılmıştır.

Daire içi tamir hizmetlerinde görevli teknik ekibimizin iş emirleri, Yardım Masası Hizmetlerine, Apsiyon, telefon, e-posta yada yüz yüze gelen taleplerin alınması sonrasında, öncelikle dirilerek, planlama yapılması iş emirleri oluşturulmaktadır.



Handyman teknik hizmet operasyonları gerçekleşen talep sayıları

3. TEMİZLİK HİZMETLERİ

Nuvo Dragos Temizlik hizmetleriyle ilgili revize edilen yıllık iş planına uyum dahilinde 2023 yılı ilk 3 ay dönemde de benzer olarak, günlük, haftalık ve aylık iş planlarına bağlı kalarak çalışmaların yürütülmesine devam edilmiştir.

Ortak alan temizlik çalışmaları kapsamında, günlük 2 defa çöp toplama ile transfer çalışmaları, ortak alan ve katların zemin temizlikleri, sosyal alan haftalık detay temizlik ile hijyen çalışmaları, iç cam temizlikleri, açık ve kapalı alan muntaka, iç ve dış alan yıkama işlemleri, blok kat çöp almaları ve transferi işlemleri, ıslak ve hijyenik alanların temizlik uygulamaları, teknik hacim temizlik işlemleri, hassas yüzey temizlik çalışmaları 08.00 ile 22.00 saatleri arasında yürütülmektedir.

Sosyal tesis alanlarında (açık havuz, çevre ekipman ve mahallerinin) dezenfeksiyon ile sanitasyon çalışmaları rezervasyon ile kullanılan alanları için uygun periyotlarda yapılmaya devam etmiştir.



3.1. YAPILAN ÇALIŞMALARDAN ÖZET UYGULAMALARI

Site geneli ortak alanlarda yapılan detay temizlik çalışmaları ilgili u

ilgili **bazı örnek uygulamalar için temizlik periyotları** şu şekildedir.

Saatte **1991 m2** sert zemin mop ile temizliği ekiplerimiz tarafından yapılmaktadır.

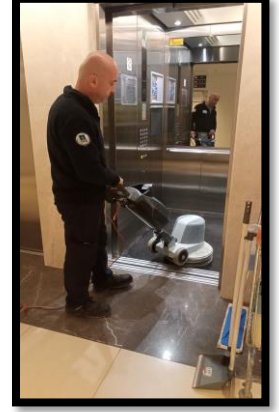
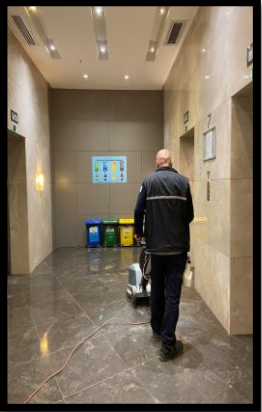
Bloklar ve sosyal tesis ortak alanlarında periyodik günlük iş planlaması dahilinde, **aylık toplamda 448.078 m2 sert zeminin mop ile silimleri ve 74.680 m2 detay yıkamaları**, blok temizlik ile makinacı temizlik ekiplerimizce günlük periyotlar dahilinde yapılmıştır.



Saatte **332 m2** sert zeminin makine ile yıkama çalışması tamamlanmıştır.

bloklar ve site ortak alanları sert zemin yıkama çalışmaları yapılmıştır.

Dönem içerisinde blokların giriş katları, resepsiyon bölgeleri, asansör kabin içleri ve katlardaki mermer zeminlerin cila uygulamaları yapılmıştır.



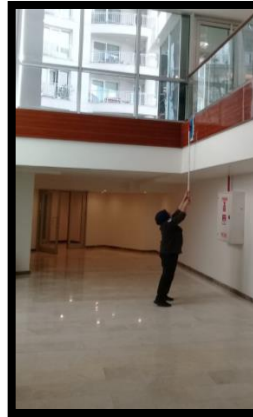
Zemin cilalama çalışmaları dönem içerisindeki planlanan düzede tamamlanmıştır.

Günlük yaklaşık brüt 72.300 m2 açık ve kapalı garaj alanının muntaka temizliği ve zemin süpürme çalışmaları yapılmıştır.



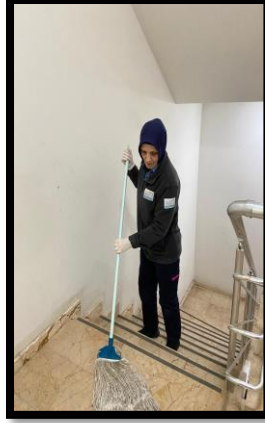
Açık ve kapalı ortak alanlar muntaka çalışmaları

- Site geneli dış cephe silimleri hariç dönem içerisinde, toplamda **11.300 m2 dış ve iç cam yüzeyin silim çalışmaları** camcı temizlik görevlilerimizce günlük periyotlarda tamamlanmıştır.



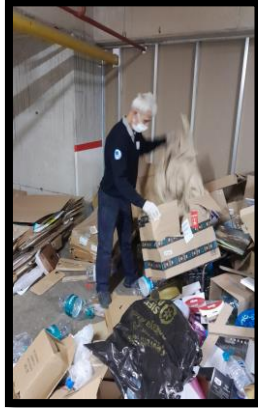
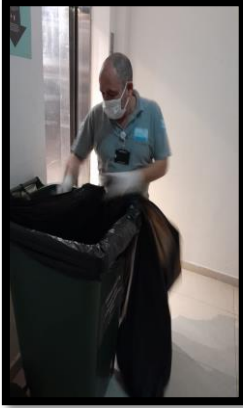
İç cephe cam, ayna ve dış cephe cam silimleri periyodik olarak yapılmıştır.

- Site ortak alanlarında detay hijyen ve sanitsayon çalışmaları özellikle geçiş yoğunluğu fazla olan alanlarda(asansörler, respesiyonlar, kat koridorları, kapılar, korkuluklar, merdivenler, açık oturma alanları, garaj geçiş bölgeleri vs.) büyük bir titizlikle yürütülmüştür.



Site ortak alanları detay temizlik çalışmaları tamamlanmıştır.

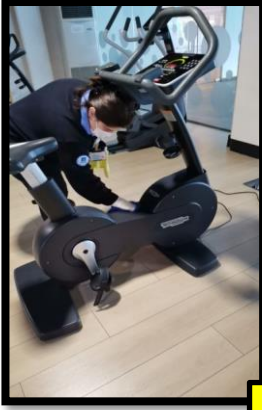
- Bloklar da günlük sabah saat 09.00 ve 15.00 olmak üzere, 2 periyotta çöp alımları, çöplerin akşam kontrolleri ve transfer işlemleri yapılan **günlük ortalama 2.200 kg dönüştürülemeyen evsel atık çöplerinin**, kat toplanması ve hijyen kurallarına uygun Atık İstasyonlarına taşımaları sağlanmıştır.
- Sıfır Atık Süreçleri için sitemiz ortak alanlarında bulunan konteynır ve kumbalardaki kağıt, plastik, cam, metal, pil ve evsel yağ atıkları günlük olarak atık depolama alanlarına transferi gerçekleştirilmiştir.



Ambalaj Atıklarını Ayrıştırıyoruz

Blokların kat çöp konteynırlarından alınarak atık depolama istasyonlarında ayrıştırılan atıklar transferleri gerçekleştirilmiştir .

- Sosyal tesis alanlarımızın haftalık her Pazartesi günü yapılan cephe cam silimleri, tüm sıcak alanlar, soyunma, havuzlar ve duş alanlarının detaylı temizlik çalışmaları periyodik olarak yürütülmüştür.

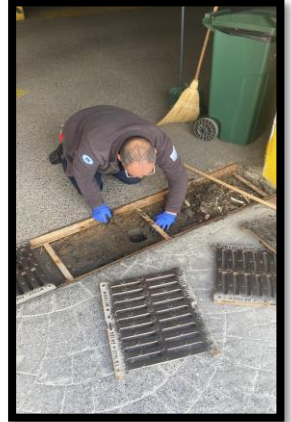
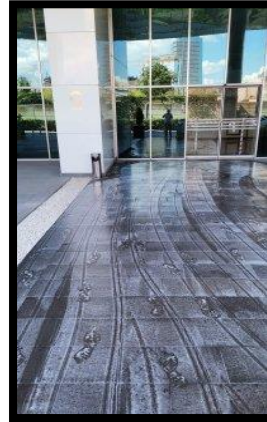


Detay temizlik ve hijyen uygulamalarımız



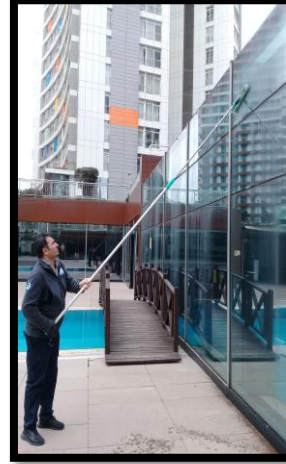
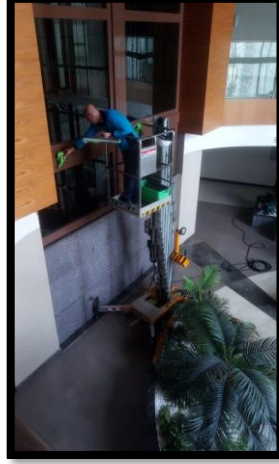
Sosyal Tesis Alanları detay temizlik ve hijyen çalışmalarından örnekler

- Kapalı otopark alanları, açık oyun alanları, blok önleri dış bölgeleri, yürüyüş yolları, araç yolları, bahçe ve peyzaj alanlarının günlük muntaka, süpürme ve detay zemin yıkama temizlik çalışmaları yapılmıştır. Ayrıca, bloklarımızdaki iç ve dış giriş – yol alanları periyodik zemin temizlikleri, yıkama çalışmaları kesintisiz olarak yapılmıştır.



Site ortak alanları dış bölge zemin, yol ve ünite yıkama çalışmaları tamamlanmıştır.

- Dönem içerisinde farklı tarihlerdeki kar yağışlarında ve aşırı soğuklardan kaynaklı buzlanma sebebiyle, site içerisindeki kapalı otopark araç rampaları, açık alan yaya yürüme yolları, araç yolları, site giriş-çıkış bölgeleri tuzlama çalışmaları gündüz – gece nöbetçi ekiplerimizle yapılmıştır.
- Ortak alanlarda yer alan blokların giriş resepsiyon camları, B-C-D blok ortak teras kat, ortak alan katlardaki iç camların günlük ve haftalık periyotlarda temizlikleri camcı temizlik personel ekiplerimizce yapılmıştır.



Site ortak alanları iç ve dış cephe cam – kompozit yüzey temizlikleri yapılmıştır.

3.1.2. TEMİZLİK SARF MALZEME VE EKİPMANLARI

Sitemiz ortak alanlarının temizliğinde, 3 Aylık dönem içerisinde **917 kg tüm gruplarından toplamda temizlik kimyasal malzemesi** ve **555 paket/koli tüm gruplarından toplamda temizlik sarf malzemesi** kullanılmış olup, temizlik sarf malzeme ve ekipman markalarından bazıları aşağıda belirtilmiştir.

ECOLAB®

ermop

UNGER

JohnsonDiversey



Kazanç
Plastik

Oxy
AUTOMATIC

PALEX®

BEKKİMYA

CEYMOP

atiplast

3.2. ORTAK ALAN SIFIR ATIK YÖNETİMİ

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



#	Kurum Adı	Kurum TSGİ	İ	Rye	Uygulama Alanı	Uygulama Tarihi	Faaliyet	Kurum Durum	Detay	Tarihçe	Sil	İz
164022	NİĞD DRAGOS SİTE YERNEZ YÖNETİCİLİĞİ	302'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	37'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	MAUZETİ	Genel	31.12.2020	Her Geçtiği Uygulama...					
165025	NİĞD DRAGOS SİTE YERNEZ YÖNETİCİLİĞİ	302'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	37'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	MAUZETİ	Genel	31.12.2020	Eğitim					
165039	NİĞD DRAGOS SİTE YERNEZ YÖNETİCİLİĞİ	302'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	37'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	MAUZETİ	Genel	04.01.2021	Toplanan Atık					
165207	NİĞD DRAGOS SİTE YERNEZ YÖNETİCİLİĞİ	302'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	37'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	MAUZETİ	Genel	07.01.2021	Her Geçtiği Uygulama...					
165209	NİĞD DRAGOS SİTE YERNEZ YÖNETİCİLİĞİ	302'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	37'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	MAUZETİ	Genel	01.01.2021	Toplanan Atık					
170173	NİĞD DRAGOS SİTE YERNEZ YÖNETİCİLİĞİ	302'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	37'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	MAUZETİ	Genel	02.01.2021	Toplanan Atık					
170180	NİĞD DRAGOS SİTE YERNEZ YÖNETİCİLİĞİ	302'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	37'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	MAUZETİ	Genel	02.01.2021	Toplanan Atık					
165031	NİĞD DRAGOS SİTE YERNEZ YÖNETİCİLİĞİ	302'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	37'Nci Eski Kurumda Saklıp Şubeler	MAUZETİ	Genel	02.01.2021	Toplanan Atık					

Dönüştürülebilir atıklar, tehlike atıklar, pil, tıbbi atıklar, dönüştürülemeyen atıklar genel gruplarına göre sitemiz atık yönetimi aksiyonları alınmaktadır. Dönüştürülebilir atıklar genel ambalaj, plastik, kâğıt, cam, evsel yağ ve metal atıklar olmak üzere ayrıştırılmaktadır.

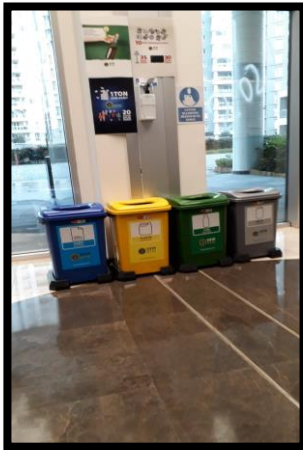
Sitemiz sahasındaki açık ortak alan geçişlerinde, resepsiyonlarda, sosyal tesis alanlarında, garaj katlarında, blok

katlarındaki kumbara ve konteynır ekipmanları ile bu ayrıştırmaları ekiplerimizce yapılmaya devam etmiştir.

Çöp ekiplerimize, sıfır atık ve atık ayrıştırma konusunda belli periyotlarla tekrarlı eğitimler verilmektedir.

Pil, cam ve evsel yağ atıkları için, bloklarımızda belirlediğimiz resepsiyon ve bodrum katlardaki kumbaralarda tutularak, periyodik olarak belediye yetkililerine teslimleri gerçekleştirilmiştir.

Belediye yetkililerine bu dönem içinde teslim edilen;



- Kâğıt atık 70 kg
- Plastik atık 40 kg
- Bitkisel yağ 45 kg
- Pil atık 14 kg





Sakinlerimizin çöp alma saatlerine uygun olarak, evsel atıklarını blok katlarında bulunan, çöp konteynırlarına atmalarını, ambalaj yada dönüşebilir atıklarını aynı lokasyondaki dönüşebilir atık bölümüne yada bloklardaki atık kumbaralarına bırakmaları gerekmektedir.

4. BAHÇE BAKIMI VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

4.1. TAMAMLANAN FAALİYETLER

Kış sezonu içinde yapılan planlı çalışmalar dahilinde;

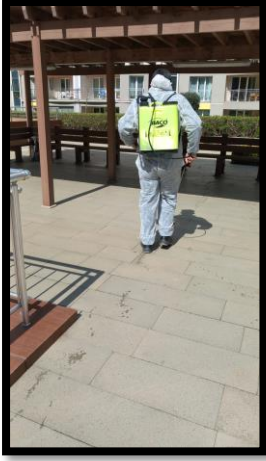
- Çalı bitkileri altı ve çevresindeki detaylı bitki atık temizlikleri,
- Çiçeklerin, derin köklü çalıların ve ağaçların çapalamaları,
- Kısmi kış budamaları,
- Bitkilerin koyun gübreleme takviyeleri yapılmıştır.
- Mart döneminde yabani ot ilaçlamaları tamamlanmıştır.
- Mart dönemi çim biçimleri yapılmıştır.
- Dönem içerisinde gaura çalısı saksı grubu ile lavanta bitkisi alanlarının genişletilmesi için toplamda 32 adet ilave bitki ekimleri yapılmıştır.



Peyzaj alanları genel düzenleme ve periyodik bakım çalışmaları

Mart ayı itibariyle de, çiçeklerin kök boğaz çevresi çapalamaları ile çim alanlara gübre takviyeleri yapılmıştır.

Yürüme ve araç yollarında bulunan yabani otlarla ilgili yabani ot ilaçlama çalışmaları Mart ayı ortasından itibaren belli periyotlarla yapılmıştır.



Yürüme ve araç yollarındaki yabancı otların ilaçlama çalışma tamamlanmıştır.

4.2 KEMİRGEN VE HAŞERE MÜCADELE FAALİYETLERİ

Sitemiz ortak alanlarının biyodisal kontrol ve haşere ilaçlama uygulamaları 2023 yılının ilk çeyrek dönemi iş planına göre sürdürülmüştür. 1 Mart 2023 tarihi itibarıyla, alternatif firmalardan öncesinde alınan fiyat teklifleri mukayesesi sonrasında Barrier firması ile tekrar sözleşme imzalamaları sağlanarak, yıl içinde hizmeti anlaşılması sağlanmış, sözleşme 1 yıl daha hizmet almak üzere yenilenmiştir.



Barrier ekipleri tarafından, aylık periyotta site açık ve kapalı ortak alanlarına yerleştirilmiş toplam 73 adet kemirgen istasyonunun, biyodisal kontrolleri kapsamında yem kontrolleri tamamlanmıştır.

3aylık dönem içerisinde kat holleri, resepsiyon, kat teknik alanları, sosyal ortak kapalı alanlar, garajlar, teknik hacim bölgeleri ve şaft alanların aylık kemirgen istasyonun kontrolleri yapılmış, yem değişimleri, tüketim izlemeleri ile alan kontrolleri yapılmıştır

Proje ortak alanlarının yürüyen haşerelerle ilgili ihtiyaç durumuna göre gerçekleştirilmiş, dönem içerisinde, sadece geçmiş dönemlere benzer olarak Tugay yolu tarafı bahçe duvarı dışı 2 adet ve B güvenlik mobosu tarafı dış çevre istasyonlarında küçük hareketlenme dışında ortak alanlarda herhangi negatif bir aktivasyon ile karşılaşılmamıştır.

Tüm açık ve kapalı ortak alanlardaki detay aktivite uygulamaları sakinlerimize dönemsel yapılan bilgilendirmelere de dikkate alınarak ilerlenmiştir.



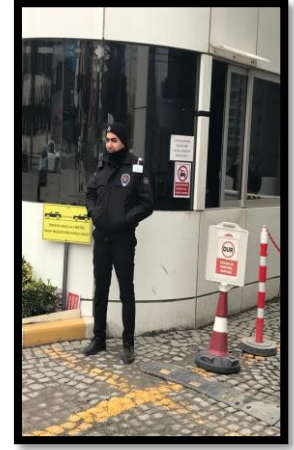
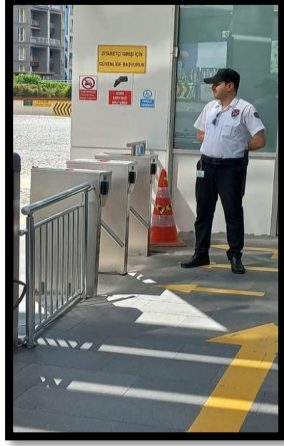
SERVİS NO	DURUM	MÜŞTERİ & SERVİS BİLGİSİ	ATANAN PERSONEL	AKTİVİTE	EXİPMAN
		FATURA NO : 00000000000000000000			
000007334	Planlanıyor	NUVO DRAGOS CEVİZLI NARIN TUGAY YOLU CADDESI NO 12 MALTEPE - ISTANBUL ERHAN BEY (003 773 88 56) FATURA NO : 00000000000000000000	Personel: Planlanan Tarih: Beyan Tarih: Bilgi Tarih:	Personel: Planlanan Tarih: Beyan Tarih: Bilgi Tarih:	Planlanıyor
000007335	Planlanıyor	NUVO DRAGOS CEVİZLI NARIN TUGAY YOLU CADDESI NO 12 MALTEPE - ISTANBUL ERHAN BEY (003 773 88 56) FATURA NO : 00000000000000000000	Personel: Planlanan Tarih: Beyan Tarih: Bilgi Tarih:	Personel: Planlanan Tarih: Beyan Tarih: Bilgi Tarih:	Planlanıyor
000007336	Planlanıyor	NUVO DRAGOS CEVİZLI NARIN TUGAY YOLU CADDESI NO 12 MALTEPE - ISTANBUL ERHAN BEY (003 773 88 56) FATURA NO : 00000000000000000000	Personel: Planlanan Tarih: Beyan Tarih: Bilgi Tarih:	Personel: Planlanan Tarih: Beyan Tarih: Bilgi Tarih:	Planlanıyor
000007337	Planlanıyor	NUVO DRAGOS CEVİZLI NARIN TUGAY YOLU CADDESI NO 12 MALTEPE - ISTANBUL ERHAN BEY (003 773 88 56) FATURA NO : 00000000000000000000	Personel: Planlanan Tarih: Beyan Tarih: Bilgi Tarih:	Personel: Planlanan Tarih: Beyan Tarih: Bilgi Tarih:	Planlanıyor

5. ÖZEL GÜVENLİK HİZMETLERİ

Nuvo Dragos Site Merkez Yönetimi özel güvenlik hizmetleri olarak, güncel 3 güvenlik amiri, özel güvenlik görevlileri ile 3 vardiya çalışma planına göre 5188 nolu yasaya göre koruma ve güvenlik hizmeti verilmektedir.

Koruma ve güvenlik planımıza dahilinde sitemiz sınırları içinde 7 gün 24 saate göre görevlendirilmek üzere, toplamda 14 ÖGG ile 3 vardiya amiri ile sitemiz ortak alanlarında sakinlerimize güvenlik hizmetleri verilmektedir

Sakinlerimizin site ortak alanlarındaki fiziksel ve elektronik güvenlik hizmetleri ile sakinlerimize huzurlu, mutlu ve güvenilir bir yaşam sunmaktayız.



Nuvo Dragos Güvenlik Hizmet Noktaları



Toplam 3 sabit güvenlik noktası içindeki 1 kontrol merkezi dahil, vardiyalı olarak çalışmaktadır. Güvenlik noktalarında sitemize gelen ziyaretçilerin kayıtları, yönlendirme ve teyit işlemleri yapılmakla beraber, kapalı otopark alanlarının misafir araç giriş-çıkışları kontrol altında tutulmaktadır.

Sitemiz sakinleri ve koruma hizmeti alanlarındaki talepler alınarak, gerekli bilgilendirme ile aksiyonların alınması konusundaki talimatlar uygulanmaktadır. Ortak geçiş, çevre ve garaj alanlarında şüpheli şahıs, şüpheli araç, şüpheli paket vb. durumların takip ve tedbir uygulamaları ekiplerimizce yapılmaktadır.

Fiziksel güvenlik uygulamaları ile birlikte, güvenlik otomasyonu sistemleri kapsamındaki İP kamera izleme, yangın ihbar, kartlı geçiş sistemleri, plaka tanıma ve sesli anons sistemleri gibi alt yapı destek ünitelerinin operatörlüğü yürütülmektedir. 7 gün, 24 saat esasına göre vardiyalı olarak güvenlik kontrol merkezi nöbet sistemi işletilmektedir.

Güvenlik Kontrol Merkezi Sistemleri

Sitenin güvenlik otomasyon sistemlerinin 7 gün / 24 saat operatörlüğü ile birlikte, oluşabilecek IT sistem alt yapısı arızaları ile yeni imalatlar teknik bakım hizmet ekiplerimiz tarafından desteklenerek işletilmektedir.

Fiziki ve Elektronik Güvenlik Hizmetleri ile İlgili Farklı Bazı Uygulamalar;



Güvenlik Kontrol Merkezi CCTV izleme ve Güvenlik Otomasyon Sistemleri İşletilmesi

Haftalık olarak bloklarımızın genelinde yapılan visit'lerde tespit edilen ortak alanda bulunmaması gereken eşya ile envanterlerin listeleri çıkarılmakta, sahibi olan daire sakinlerimize gerekli bilgilendirme yapılarak, eşyalarının alınması sağlanmaktadır.

Sahipsiz olarak tespit edilen eşyalar, güvenlik görevlilerimiz tarafından buluntu statüsünde tutanak alınarak depo alanlarına kaldırılmaktadır. Sitemizde içinde A-B-C-D-E ve site tüm ortak alanları içinde, akşam ile gece vardiyasında yapılan güvenlik devriye kontrolleri 46 nokta üzerinden sağlanmaktadır.



Sakinlerimizin güvenliği için doluluk oranı yüksek sitemizin giriş-çıkış bölgelerindeki turnikelerde ve sosyal tesis alanlarında mutlaka site giriş kartlarını kullanmaları, gerekmektedir. Site giriş kartını kaybetmiş olan sakinlerimizin site yönetim ofisine başvurmalarını önemle hatırlatırız.

Site içinde sakinlerimizin araçlarını hız sınırları dışında kullanılmaları ve olası **yanlış otoparklanma** gibi konularda gerekli uyarılar yapılmaktadır.



Park Yasağı Olan Yerlere Yapılan Hatalı Parklanmalarla İlgili Gerekli Takibat Yapılmaktadır.



Sakinlerimizin blok önleri ya da açık alan araç geçiş güzergâhlarında parklanma yasağı bulunan alanlara araç bırakmaları halinde, güvenlik yada yönetimimizce yapılan uyarılar sonrası, Yönetim Planımız ile ceza yönergesi işletilmesi sağlanacaktır.

Bloklarımızın ortak alanlardaki yönetim planında belirtilen günlük işletme sınırları içinde, aydınlatma çapraz kontrolleri, bağımsız alanlardaki teknik problemlerin kayıt altına alınarak birimlere aktarılması, ortak alan/bağımsız alanlardaki gürültü şikâyetlerinin çözümü noktasında gerekli aksiyonlar alınmaktadır



Blok önleri ve site içi açık alanlara park edilmesi yasak olup, sakinlerimize ait araçların kesinlikle kapalı otopark alanlarına araçlarını park etmeleri gerekmektedir. Bu konuda yapılan uyarıları dikkate almayan sakinlerimize ceza yönergesi maddeleri gereği işlem yapılacaktır.

5.1. FİZİKİ GÜVENLİK TAMAMLANAN FAALİYETLER

Özel Güvenlik Hizmetleriyle İlgili Önemli Bilgiler



Günlük ortalama 206, aylık ise ortalama 6.185 site ziyaretçimizin güvenlik kontrolleri, daire içi teyit işlemleri ve yönlendirmeleri yapılmıştır. Kontrollü normalleşme ile beraber, site misafir girişleri yoğunlaşarak, ortalama **misafir giriş – çıkışları** bir önceki 3 aylık döneme göre yaklaşık 3 katı oranında artış göstermiştir.



Günlük ortalama 442 adet, aylık 13.265 adet, site sakinlerimizin dışarıdan gıda ve temel ihtiyaçları için gelen siparişleri güvenlik kontrolleri ve teyit işlemleri sonrası dairelere ulaştırılmıştır. 2022 son çeyrek dönemine göre, %5,9 oranında dışarıdan sipariş sayıları artış göstermiştir.



Sakinlerimiz temassız kargo tesliminde KARGOPARK istasyonunun büyük ölçüde avantajlarından yararlanmaktadırlar.

Sitenin araç çıkışları **07:00 – 09:00 arasında**, araç girişleri **16:00 – 20:00 saatleri arasında** yoğun olarak yapılmaktadır. Dönem içerisinde ite garaj alanlarında günlük ortalama **674 adet**, **aylık ortalama 20.217 adet** araç giriş yapmıştır.



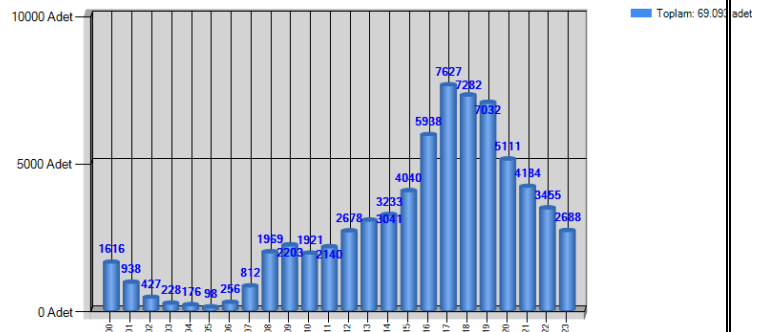
Sakinlerimizin bisiklet, scooter, çocuk arabası gibi eşyalarını bisiklet park alanlarındaki park demirlerine bırakılarak, araçların güvenliği için kilitli durumda olmaları sağlanmalıdır.



Sitenin araç çıkışları **07:00 – 09:00 arasında**, araç girişleri **16:00 – 20:00 saatleri arasında** yoğun olarak yapılmaktadır. Dönem içerisinde ite garaj alanlarında günlük ortalama **767 adet**, **aylık ortalama 23.031 adet** araç giriş yapmıştır.



SAATLERE GÖRE GİRİŞ ADETLERİ (01.01.2023 00:00 - 31.03.2023 23:59)



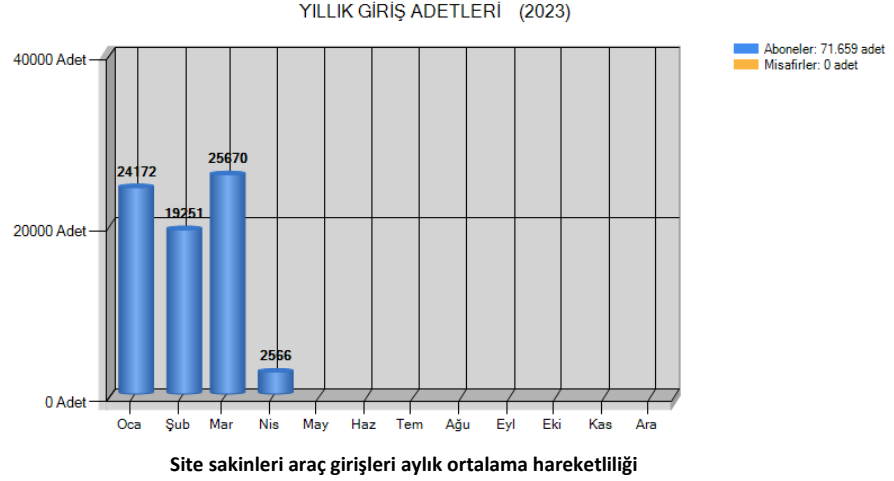
Günlük Araç Giriş Yoğunluğu



Sakinlerimizin kapalı otoparkımızın yükseklik kritik mesafesi olan 185cm altındaki araç, parklanma hakları sayısına uygun otomobillerinin plaka ve ruhsat bilgilerini site yönetimine zamanında teslim etmeleri, site araç giriş çıkış yoğunluğu yaşanmaması ve adına önemlidir.

! Sitemizin 1. Bodrum, 2. Bodrum ve 3. Bodrum kat kapalı otopark alanlarında bulunan toplam 1226 adetlik park alanı ile sakinlerimizin araçlarının parklanma ihtiyaçları karşılanmaktadır.

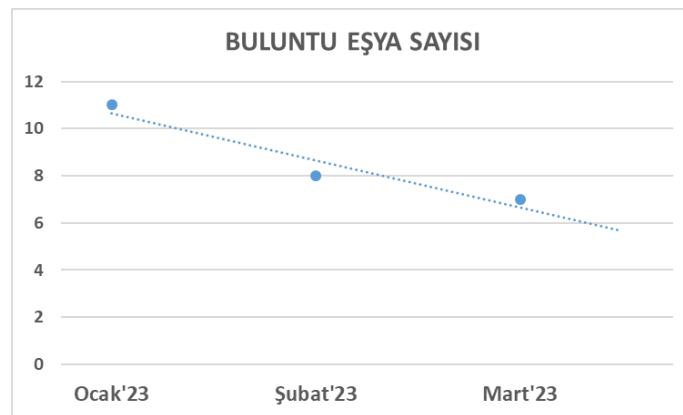
! Sitemizdeki sakinlerine ait toplam **1.412 motorlu araçtan 1.235'i otomobil, 63 adet motosikletin,** günlük giriş kontrollerinin ve otoparklanma durumlarının yönetimi sağlanmaktadır.



! Site ortak alanları genelinde güvenlik devriyeleri ile kat edilen günlük **3 km'lik devriye kontrol mesafesi, ortalama aylık 3069 adet devriye sayısı ve ayda 90 km'lik** tur kontrol mesafesi ile siz değerli sakinlerimizin daha huzurlu ve güvende olmanızı sağlıyoruz.

! Site fiziki güvenliği tarafından, dönem içerisinde yapılan tespitler neticesinde, site dışı çevre alanlarda 3 aylık dönem içerisinde, toplamda **60 şüpheli şahıs tespiti** yapılmış ve 3 küçük çaplı olay gerçekleşmiş alınan önlemlerle unsurlar kontrol altında tutulmuştur.

! 3 aylık dönem içerisinde, toplam site ortak alanları içinde **26 adet buluntu eşya** tespiti yapılarak, tutanakla kayıt altına alınmak kaydıyla buluntu eşya deposuna alınmıştır. Buluntu eşyalarından, sahibi kontrollü olarak tespit edilen eşyalar sahiplerine teslim edilmiştir.



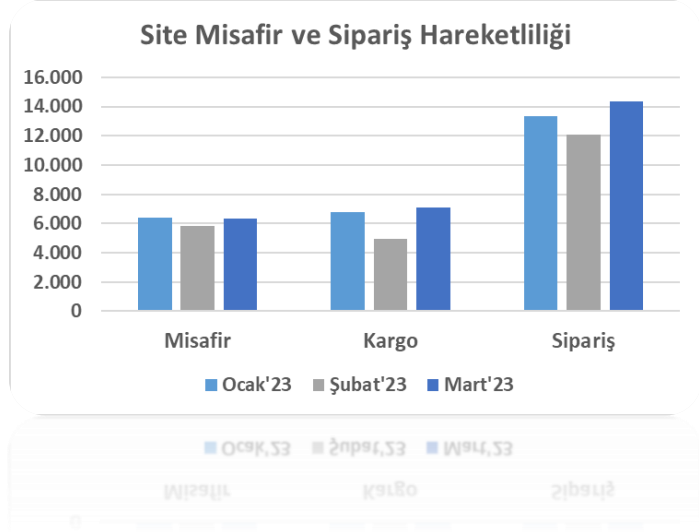
Garaj alanlarındaki bisiklet ve mobil araçların park alanı kontrolleri



Sakinlerimizin blok kat koridorları, sosyal tesisler, oyun alanları ve ortak geçiş alanlarında eşya bırakmaları ve yada unutmaları halinde, güvenlik birimlerimizce ,bilgilendirilmesi sonrasında buluntu eşya deposuna alınmaktadır. Tekrarlı benzer durumlarda, Yönetim Planı gereği işlem yapıldığı unutulmamalıdır.



Sitemizin sakinlerinin kartlı geçiş ve araç plaka tanıma sistemleri ile ilgili dönemsel olarak yapılan bilgi güncellemeleri ve düzenlemeleri tamamlanmıştır.



Ortalama site ziyaretçi ve paket sipariş sayıları

Kontrollü normalleşme dönemi geçişi ile beraber site misafir girişleri ve sakinlerimizin kargo kullanım sayıları ortalama yaklaşık 3 kat oranında artış göstermiştir. Pandemi döneminin en büyük etkisi olan temassız ürün teslimleri ile KARGOPARK ve KARGOMAT terminalleri yoğun kullanım sayıları ile dönemim en yüksek yoğunluğunu yaşamıştır.



Sakinlerimizin paket siparişleri ve kargo teslimlerinde ilgili firmaya blok daire bilgilerini net, anlaşılabilir vermeleri sakinlerimizin teslimatlarını zamanında, sağlıklı teslim almaları için dikkat edilmelidir.

2. ELEKTRONİK GÜVENLİK TAMAMLANAN FAALİYETLER



Site genelindeki kameraları **7 gün 24 saat, ayda 1020 saat kesintisiz olarak** güvenlik kontrol merkezimizde site çevre alanlarını ve kat hollerini **toplamda 372 adet kamera aracılığı** ile izlenmektedir.



Güvenlik kontrol merkezi 7/24 izlemeleri



Elektronik güvenlik sistemleri içinde yer alan kartlı geçiş sistemleri, plaka tanıma ve yangın ihbar sistemlerinin işletmesi ile gerekli arıza ve bakım süreçleri yönetilmektedir.



Site ana girişler ve sosyal ortak alanlarda kullanılan kartlı geçiş sistemlerinin kullanımını, sitemizin ve sakinlerimizin güvenliği için önemsiyoruz.

Son dönem yangın ihbarları benzer olarak A-B bloklarımızdan ağırlıklı olan merkezi panellerimiz ihbarlar düşmüş, **toplam 97 yangın ihbarından**, 3 aylık süre içinde toplamda, 6 kez yangın senaryosu devreye girmiştir.



İhbarları büyük bir çoğunluğu, yoğun mutfak komşu alanları duman ve yatak odaları ile oturma odası bölgelerinden gelen, sigara dumanı vb. sahte ihbarlardan kaynaklanmıştır.



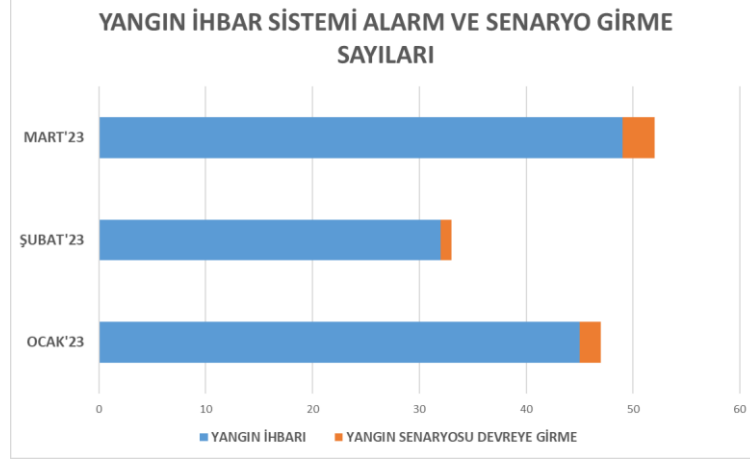
**DO NOT THROW
CIGARETTE BUTTS
ON THE GROUND**



Sakinlerimizden, özellikle bağımsız mutfak alanlarındaki çalışmalarda daha dikkati olunması, yoğun duman oluşturacak uygulamalardan kaçınmalarını, daire içlerinde sigara içilmemesi ve yangın riski nedeniyle kesinlikle balkon/pencerelerden izmarit atılmaması konusunda bir kez daha gereken hassasiyeti göstermelerini bekliyoruz.

3 AYLIK DÖNEMDEKİ YANGIN İHBAR ANALİZİ

Bloklardan gelen yangın ihbar sayıları kontrollü normalleşme ile yaz sezonu evde bulunma sayılarının azalması, asılsız ihbarların mümkün olduğunca kontrol altında tutulması sonucu az sayılarda gerçekleşmektedir.



3 aylık yangın ihbar sayıları ve senaryo aktivasyonu

2023/1. ÇEYREK
DÖNEM

6. SOSYAL TESİS HİZMETLERİ

Sitemiz sakinlerimize 2023 ilk çeyrek dönemi içinde etkinlik planlarımız içinde sportif, sağlıklı, eğlenceli, verimliliği artırıcı aktiviteler hız kesmeden aktiviteler yapılmaya devam etmiştir.

Kapalı havuz, hamamlar, saunalar, duş ve soyunma odaları dahil, mesafe ve hijyen kuralları sınırlamalarına göre APSİYON uygulaması üzerinde randevu alınması kaydıyla sakinlerimiz tarafından kullanım sağlanmıştır.

Kafeterya alanlarımız içinde benzer olarak Sağlık Bakanlığı çalışma rehberi ve İşçileri Bakanlığı genelgeleri dikkate alınarak gerekli mesafe tedbirleri alınmak şartıyla hizmetler sunulmuştur.

Sosyal tesis alanlarının kapasitesine göre, düzenli ve konfor şartlarını koruyacak şekilde kullanım sağlanması konusunda sakinlerimiz bilgilendirilmiştir.

Kafeterya ve Restaurant İşletme Hizmetleri Kapsamında;

1. Alakart menüler, makarnalar, tatlı grupları, sıcak ve soğuk içecek ürün grupları ile sakinlerimize beklentilerine uygun haftanın 7 günü saat 23.00'e kadar hizmet vermektedirler.
2. Kafeterya alanlarımız içinde geçtiğimiz dönemlere benzer olarak hizmetler sunulmaya devam etmiş, İşletme firmasının verdiği kafeterya ve restoran kısmının ürün ve hizmet portföyünü geliştirecek öneri, sağlık ile hijyen denetim ve kontrolleri yönetimimizce yapılmaya devam etmiştir.

3. Kafeterya alanında, birçok alakart menü, sıcak – soğuk içecek çeşitleri, tatlı yelpazesi ile site sakinlerimize pandemi döneminde dahil, hizmette kesinti olmaksızın devam etmişlerdir

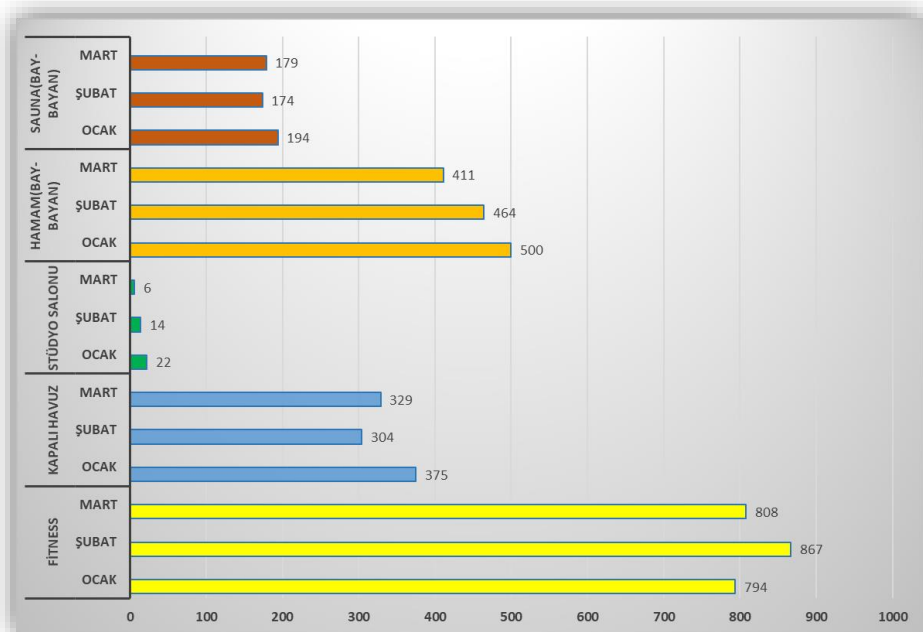
Sosyal Tesis Genel Alanlarındaki Hizmetler Kapsamında;

4. 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.
5. Nuvofit spor merkezimizde, sakinlerimizin sağlıklı yaşam için destek programları, spor aleti kullanma ve uygun egzersiz çalışmaları için profesyonel eğitmenimizin yönlendirmesi ile sağlanmaktadır.
6. Grup derslerde gereken hassasiyet gösterilerek, başta ZUMBA, YOGA, ALETLİ PİLATES, YÜZME, GELİŞİM JİMNASTİĞİ, ARTİSTİK JİMNASTİK, SİNEMA ELEŞTİRMENLİĞİ gibi grup dersler sakinlerimizin katılımı ile keyifli dakikalar yaşanmıştır.

Personel training destekleri ile profesyonel eğitmenlerimiz sakinlerimize birebir derslerle sağlıklı yaşamları için destek olunmaya devam edilmiştir.

7. 3 aylık dönem içerisinde sakinlerimiz için;
- **Bireysel Gelişim Eğitimleri,**
 - **Sportif Turnuvalar,**
 - **Sağlıklı Yaşam Eğitimleri,**
 - **Sosyal Sorumluluk Aktiviteleri,**
 - **Çocuk odaklı eğitici oyunlar olmak üzere, toplamda 10 adet aktivite gerçekleştirilmiştir.**

3 aylık dönemde sosyal tesis alanlarının tamamında toplam **5441** sakinimiz kullanım sağlanmıştır.



Sosyal tesis alanları kullanım sayıları

Dönem içinde yapılan aktiviteler;



1. Sitemizdeki bayan sakinlerimiz arasında, komşuluk ilişkilerinin geliştirilmesi ve yüz yüze iletişimin artırılması için, gündüz en uygun saatlerde kafeterya alanında bir bardak çay yada kahve içme fırsatı tanımak istedik. Katılım sağlayan tüm sakinlerimize teşekkür ederiz

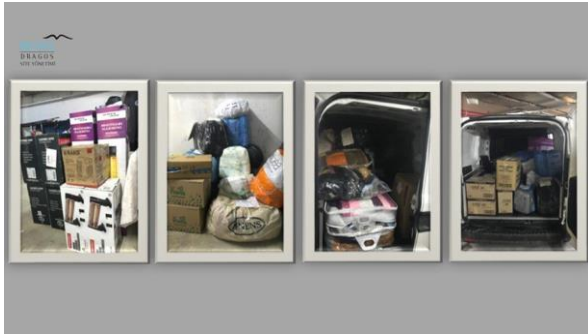
2. Çocuk ve yetişkin kategorisinde ayrı ayrı olmak üzere, dart atıcılığında iddiası olan sakinlerimiz, hedeflerini tam isabet ettirerek, eğlenceli dakikalar geçirmişlerdir.



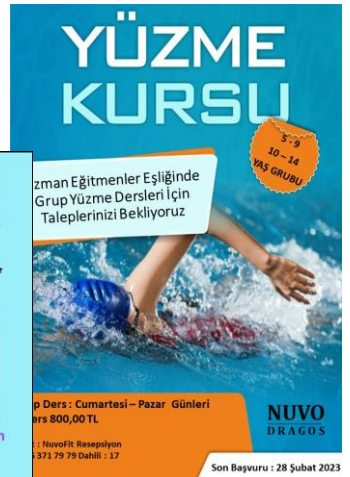
3. Su üzerine resim ile görsel şölen ile renklerin uyumu olan bu Ebru için, sakinlerimizden talep toplanmış, eğitim yapılacak sayı yakalanma çalışılmıştır.

4. Ülkemizde yaşanan ve herkesi üzüntüye - hüzne boğan 2023 depremleri sonrasında, vatandaşlarımızın deprem bölgelerine yaptığı yardım ve yardımların Nuvo Dragos sakinleri de katılmıştır. Sitemizden deprem bölgelerindeki depremzedelere aynı yardımlar toplanarak, Kartal Belediyesi ve sivil toplum kuruluşları aracılığıyla depremzedelere ulaştırılmıştır.

Şubat'23



5. Sağlıklı yaşam için gerekli olan ve en faydalı spor dallardan biri olan yüzmeyi öğrenmek isteyen, sakinlerimizin çocuklarına yaş gruplarına göre, profesyonel yüzme hoca eşliğinde eğitimler, son hızla dönem içerisinde devam etmiştir. Artistik Jimnastik kursları bu yıl ilk olarak kapılarını açtı. Kursiyerlerle ilk aşama kurslara başlanmıştır.





6. Ve tiyatro.. Sahne Dragos ile sakinlerimize özel, tiyatro gösterileri ile sakinlerimizin gündeminden tiyatroyu düşürmedik.

7. 8 Mart Dünya Kadınlar Gününde, bayan sakinlerimizle özel olarak, günün yorgunluğu ile beraber ZUMBA PARTY ile beraberce attık.

Mart'23



8. Yaz sezonu gelmeden, sağlık yaşam ve forma kavuşmak için, geleneksel diyetisyen günlerinde sakinlerimizle diyetisyenimizi bir araya getirdik.

7. İŞLETME ANALİZLERİ

7.1. DİREKT TÜKETİM ANALİZLERİ

2023 yılı, ilk 3 aylık dönem içerisinde, geçen yıl aynı döneme göre sosyal tesis sosyal tesis havuz alanları başta olmak üzere ıslak hacimlerde sakin kullanımları Covid1-19 pandemi etkilerinin kalkmasıyla azda olsa, kısmi oranda artış göstermiştir.

Sakinlerimizin sosyal tesislerin rutin sauna ve hamam kullanımları, bloklarımızın doluk oranlarının değişmemesi, geçen yıla göre geneli su tüketimlerinde değişikliğe neden olmamıştır. Hamam kullanım günlerinin dönem içinde artışı tesisin doğalgaz tüketimlerinde az olsa artış göstermesine sebep olmuştur.

Bu dönem içinde sistem ve ekipmanları çalışma zamanlarındaki düzenlemeler ile ihtiyaca bağlı tüketimlerin işletme yönetimindeki istikrarlı planlamalara devam edilmiş, elektrik tüketimlerinde tasarrufa devam edilmiştir.

Enerji Verimlilik projeleriyle ve başta teknik işletme yönetim aksiyonları ve sakinlerimizin devam eden desteğiyle işletmemizin, ortak alanları için her geçen gün daha verimli enerji tüketim olan bir toplu konut projesi haline geleceğinden eminiz.

BLOK	TOPLAM DAİRE SAYISI	DOLU DAİRE	DOLU DAİRE ORANI %	BOŞ DAİRE	BOŞ DAİRE ORANI %
A	258	249	9	9	96,51
B	226	220	6	6	97,35
C	226	221	5	5	97,79
D	226	211	15	15	93,36
E	63	63	0	0	100,00
TOPLAM	999	964	35	35	96,50

2023 ilk çeyrek dönemi doluluk oranları önceki yıla göre değişmemiştir.

2023/1. ÇEYREK DÖNEM ELEKTRİK TÜKETİMLERİNDE 64.800 kWh ELEKTRİK ENERJİSİ TASARRUFU SAĞLANMIŞTIR.

Site Ortak Alan Elektrik
Tüketimlerinde Tasarruf %13

DÖNEM	ORTAK ALAN ELEKTRİK TÜKETİMİ(kWh)	ORTAK ALAN DOĞALGAZ TÜKETİMİ(m3)	ORTAK ALAN SU TÜKETİMİ(m3)
OCAK'22	188.871,0	5.738,0	476,0
OCAK'23	139.184,0	6.012,0	362,0
ŞUBAT'22	140.288,7	5.579,0	430,0
ŞUBAT'23	141.398,0	6.028,0	397,0
MART'22	151.976,9	6.302,0	250,0
MART'23	135.737,0	5.741,0	397,0

Sitenin ortak alan tüketim enerji ile genel su kullanım verileri

7.2. TALEP - ŞİKÂyet ANALİZİ

Site ortak alanlarımızla ilgili yardım masamıza ulaşan talep ve şikâyetler, öncelik durumuna göre talep sırası oluşturularak, yönetim, muhasebe ve operasyon birimleri ile ilgili başlık iş emirlerine dönüşümleri sonrası, büyük çoğunluğu sonuçlandırılması sağlanmıştır.

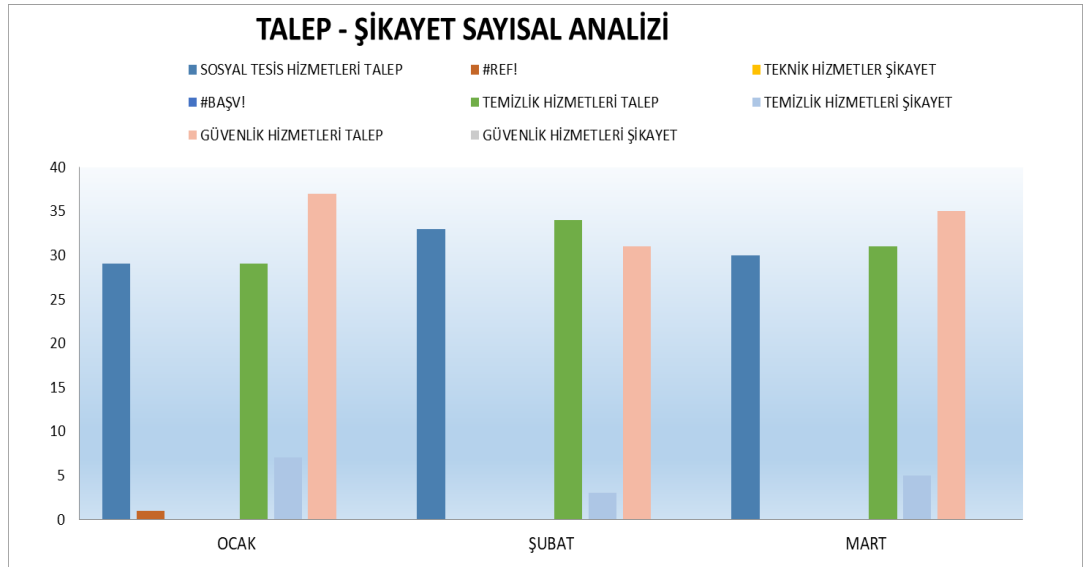
DÖNEM	SOSYAL TESİS HİZMETLERİ		TEKNİK HİZMETLER		TEMİZLİK HİZMETLERİ		GÜVENLİK HİZMETLERİ	
	TALEP	ŞİKAYET	TALEP	ŞİKAYET	TALEP	ŞİKAYET	TALEP	ŞİKAYET
OCAK	29	-	158	-	29	7	37	-
ŞUBAT	33	-	157	-	34	3	31	-
MART	30	-	152	-	31	5	35	-

Malzeme ve süreç bekleyen konuların da takibi hassasiyetle yapılarak, sakinlerimize ilgili geri bildirimler yapılmaktadır.

Ortak alan teknik hizmet taleplerinin büyük bir çoğunluğu ısıtma döneminden kaynaklı minör talepler ve daire içinde yaşanan elektriksel arızalardan kaynaklı ortak alan panosu ile ilgili çalışmalardır.

Temizlik hizmetleri şikâyetlerinde genel olarak, durumsal ortak alanlardaki sakinlerimizden gelen anlık tespitler olarak geldiği gözlemlenmiştir.

Site yönetimimizce her blokta ayda en az 2 defa yapılan detaylı 23 periyottaki blok visitleri ile elde edilen tespitler hizmet birimlerce aksiyon haline dönüştürülüp, sonuçları takip edilmek üzere yardım masası kayıtlarına alınmıştır.



Sitenin ortak alan hizmetleri talep şikâyet sayıları

7.2.1. SİZLERİ DİNLEMELİK İÇİN EVLERİNİZE KONUK OLUYORUZ...

Nuvo Dragos site yönetimi olarak kat sakinlerimizi evlerinde ziyaret ediyor, talep, istek ve şikâyetlerine dair görüşmeler sağlanıyoruz.

3 aylık dönem içerisinde 9 sakinimiz evlerinde ziyaret edilmiş, site ortak alan hizmetleriyle ilgili taleplerine dair görüşmeler sağlanmış, önerileri alınarak, sorularına cevap verilmiştir.



7.2.2. ORTAK YAŞAM KURALLARI İHLALLERİ

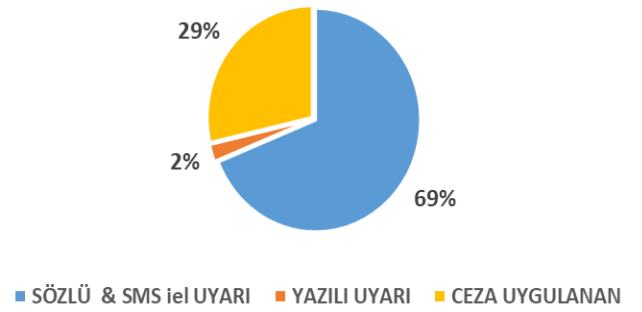
Sitemizin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanuna göre hazırlanmış site yönetim planına aykırılık oluşturacak durumlarla ilgili olarak, 2019 yılı Kat Malikleri Kurulunca uygulanması karara bağlanan ve 2022 yılında güncellenen ceza yönergesine göre yapılan uyarı ve yaptırımlar bu dönem içinde sağlanmıştır.

Site yönetimi ortak alanları ile ilgili yaşam kurallarıyla ilgili ihlaller güvenlik, yönetim, yardım masası, karşılama görevlileri ve teknik ekiplerimiz tarafında takip edilip, gerekli uyarı ile yaptırımlar uygulanmaya devam etmiştir.

Tespitler ve sakinlerimizden gelen bilgiler ışığında ortak yaşam kurallarına uymayan tüm konular hassasiyetle izlenmekte ve süreçleri ilerletilmektedir.

Dönem içerisinde toplamda **350** daire sakinimiz,

SİTE ORTAK YAŞAM KURALLARI İLE İLGİLİ UYGULAMALAR



- Ortak alanlara kontrolsüz eşya bırakılmaması,
- Ortak alanlarda bulunan demirbaşlara kasti zarar verilmesi,
- Kapalı otopark ve blok önleri park ihlalleri,
- Gürültü oluşturulması ve izinsiz çalışma,
- Evcil hayvan gezdirmedeki uygunsuzluklar,
- Blokların balkon ve pencerelerinden canlıya ve alanlara zarar veren cisim/eşya atılması dahil, sözlü ve yazılı olarak uyarılmış, tekrarlı aynı ihlalde bulunan yada maddi zarar oluşan sakinlerimize gerekli ceza-i yaptırımlar uygulanmıştır.

2022 son çeyrek dönemine göre, **%38 oranında** ortak yaşam ihlallerinde, düşüş yaşandığı gözlemlenmiştir.

Site Ortak Yaşam Kurallarına
Uyduğunuz İçin Teşekkür Ederiz.

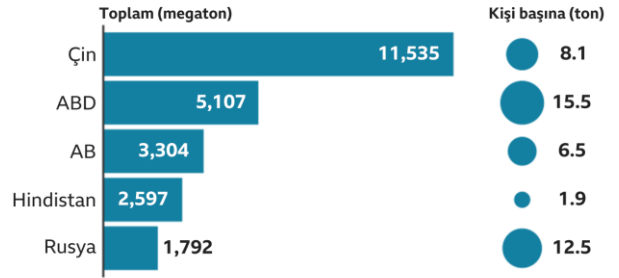
7.2. KARBON AYAK İZİ VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ

Dünyada son zamanlarda sıkça karşılaştığımız iklim değışikliklerinin bir diğ er ana nedeni, sera gazı ve karbon salınımıdır. Çevremize yaşam alanlarımızla ilgili konfor şartlarının iyileştirilmesi, motorlu araç kullanımındaki artış, sera gazı etkisini gün geçtikçe ne yazık ki arttırmaktadır.

Enerji ve ekonomik mücadeleler ülkeleri en fazla emisyon yaymaya zorluyor.

En fazla karbon dioksit yayan ülkeler

Yıllık toplam ve kişi başına düş en CO2 emisyonları



2019 verisi, AB İngiltere'yi de kapsıyor

Bir megaton = 1.000.000 ton

Kaynak: EC, Küresel Atmosfer Araştırmaları Emisyon Veri tabanı

BBC



Küresel ısınma, karbondioksit gibi ısıyı tutan gazların atmosferde artmasıyla oluşan ve atmosfere salınan sera gazlarının neden olduğu düşünölen sera etkisinin sonucunda da, Dünya üzerinde yıl boyunca kara, deniz ve havada ölçölen ortalama sıcaklıklarda görölen artış nedeniyle dünyanın iklimi değışmektedir.

İklim değışikliğinin, birey olarak bize bakan yönüyle bıraktığı sorumlulukları unutmadan, çevresel temel etki unsurlarında dışında, yaşamımızdaki tatillerde, seyahatlerimizde kullandığımız araçlarımızda ya da elektrik-doğalgaz tüketimlerimize dikkat ederek karbon ayak izimizi azaltmakla mümkündür. Dünyamızı ve doğaya korumak için her bireyin KARBON AYAK İZİNİ azaltacak gerekli özveriyi göstereceğinize inanıyoruz.

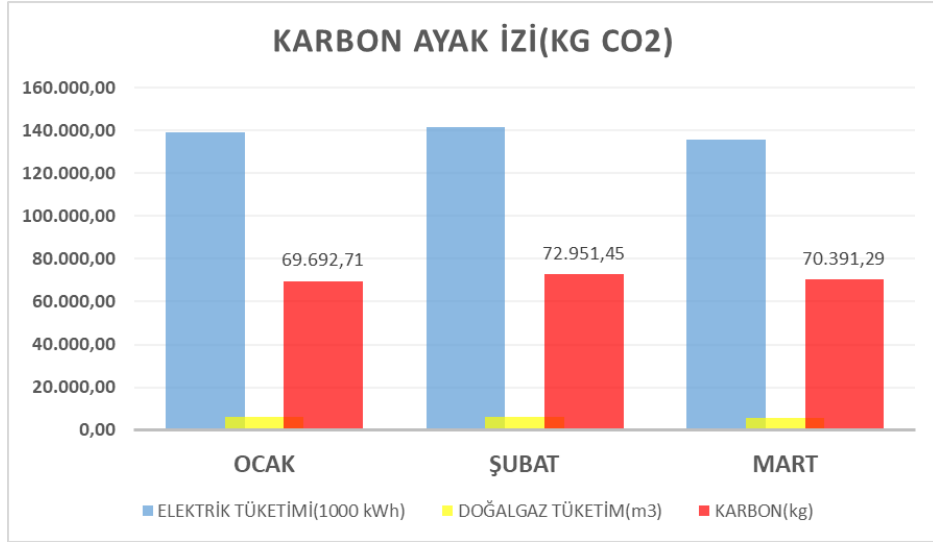
Doğayı, ağacı, ormanları ve yeşili koruyup, gereksiz karbon salınımını azaltmayı başarırsak yeni nesillere yaşanabilir daha güzel bir dünya bırakabiliriz.

Nuvo Dragos Sitesinin doğrudan ya da dolaylı üretilen sera gazı etkisinin çevreye, doğaya verdiği zararın ölçüsü olarak karbon ayak izimiz aşağıda sizlerle paylaşıyoruz.

Son 3 aylık dönem içerisinde, Nuvo Dragos Sitesi site ortak alan işletme tüketimlerinin oluşturduğu

CO2 salınımı toplam yaklaşık **213.035.00 kg CO2** dir. Sitemizdeki sakinlerimize ait otomobil kullanımları için ortalama çevreye yaklaşık 243 ton CO2 salınımı yapmaktayız.





[Gelecek nesillere yaşanabilir bir dünya bırakmak için, çevreye daha az atık bırakıp, ihtiyacımız kadar enerji tüketmeliyiz.]

Teşekkürler.