



OCAK - MART
2024

FAALİYET RAPORU



NUVO DRAGOS SİTE YÖNETİMİ

34846 Cevizli Mah. Tugay yolu Cad.

No: 12 Maltepe, İstanbul

+90 (216) 371 79 79



www.nuvodragossiteyonetimi.com.tr

İÇİNDEKİLER

SAYFA

1. YÖNETİM FAALİYETLERİ

1.1. GENEL	3
1.1.1.MALTEPE HAKKINDA	
1.1.2.NUVO DRAGOS SİTESİ GENEL YAŞAM BİLGİLERİ	3
1.1.3.NUVO DRAGOSTA YAŞAM	3
1.1.4.GENEL YÖNETİM FAALİYETLERİ	4
1.2. NUVO DRAGOS YAŞAM BİLGİLERİ	5
1.3. YKS DENETLEME FAALİYETLERİ	7
1.4. İSG FAALİYETLERİ	7
1.5. EĞİTİM FAALİYETLERİ VE TATBİKATLAR	9
1.6. MEYDANA GELEN KAZA VE OLAYLAR	10
1.7. YÖNETİM VE İŞLETME UYGULAMALARI	10

2. TEKNİK BAKIM VE İŞLETME HİZMETLERİ

2.1. ORTAK ALAN PLANLI BAKIM-ONARIM FAALİYETLERİ	11
2.2. TAMAMLANAN FAALİYETLER VE PROJELER	17
2.3. BAĞIMSIZ ALAN TEKNİK HİZMET FAALİYETLERİ	21

3. TEMİZLİK HİZMETLERİ

3.1. YAPILAN ÇALIŞMALARDAN ÖZET UYGULAMALARI	22
3.2. ORTAK ALAN SIFIR ATIK YÖNETİMİ	27

4. BAHÇE BAKIMI VE PEYZAJ

4.1. BAHÇE BAKIMI VE PEYZAJ FAALİYETLERİ	29
4.2. KEMİRGİN VE HAŞERE MÜCADELE FAALİYETLERİ	30

5. GÜVENLİK HİZMETLERİ

5.1. ÖZEL FİZİKİ GÜVENLİK HİZMETLERİ	34
5.2. ELEKTRONİK GÜVENLİK HİZMETLERİ	38

6. SOSYAL TESİS HİZMETLERİ

6.1. DÖNEM İÇİ ETKİNLİKLER	39
----------------------------	----

7. YATIRIM PROJELERİ VE DEMİRBAŞ ALIMLARI

43

8. İŞLETME ANALİZLERİ

8.1. DİREKT TÜKETİM ANALİZLERİ TABLOSU	45
8.1.1.ORTAK ALAN ELEKTRİK TÜKETİMLERİ	
8.1.2.ORTAK ALAN SU TÜKETİMLERİ	
8.1.3.ORTAK ALAN DOĞALGAZ YÜKETİMLERİ	
8.2. MÜŞTERİ TALEP ŞİKÂyet ANALİZİ	47
8.2.1. SİZLERİ DİNLEMELİK İÇİN EVLERİNİZE KONUK OLMAYA DEVAM EDİYORUZ	48
8.3. KARBON AYAK İZİ VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ	50

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, yaşam
konforunun en iyi
ifadesi ve doğayla içiçe
kaliteli hizmetin
buluştuğu toplu konut
projesi ve yaşam
merkezi..**



Nuvo Dragos Sitesi Yönetim hizmetleriyle, site ortak alanları içindeki, sakinlerimiz için tüm tesis yönetimi hizmetlerini, Site Yönetim Planı ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununu esas alarak, yürütmekteyiz.

Toplamda 64 kişilik çalışanımızın, işletme yönetimi çatısı altında 2024 yılında da “Memnun Müşteri” ve “Ekipleri Arası Sinerji” sini hedef alarak, sakinlerimiz için hizmet üretmeye devam ediyoruz.

HİZMET YÖNETİMİNDEKİ SORUMLULUKLARIMIZIN FARKINDAYIZ

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 64 kişilik ekibimiz ile sizler için daha çok çalışıyoruz.

Mart'24 sonu itibariyle Nuvo Dragos Site Yönetimi olarak kadromuz,

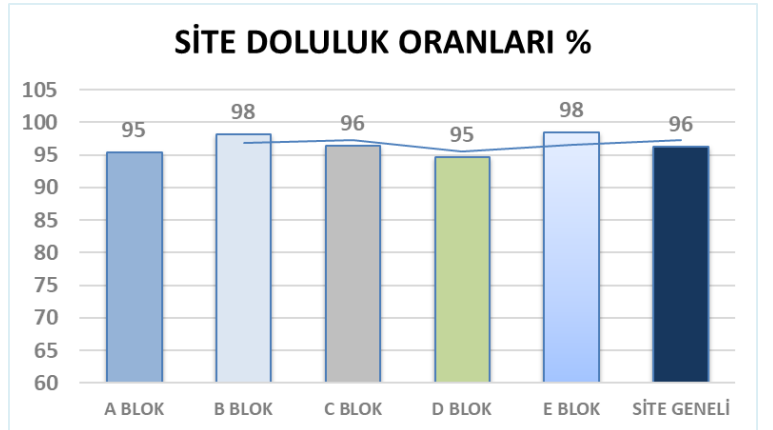
2024	KADRO	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
İdari	7	6	7	7									
Muhasebe	1	1	1	1									
Teknik	14	13	12	12									
Güvenlik	17	17	17	17									
Help Desk	1	1	1	1									
Temizlik	22	19	20	20									
Bahçıvan	2	2	2	2									
Toplam	64	59	60	60									

1.2. NUVO DRAGOS SİTESİ GENEL YAŞAM BİLGİLERİ

1.2.1. SİTE BLOK DOLULUK ORANLARI

Sitemizin doluluk oranı, 2024 yılı ilk çeyreğinde ülke geneli devam eden kira artışları sebebiyle, kiracı olan sakinlerimizdeki(%67,4) taşınma hareketliliği az sayılarda kaldığından, blokların bu yıl içinde doluluk oranları korunmuştur.

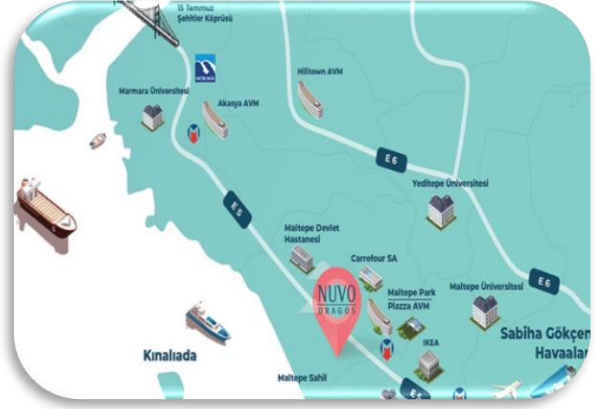
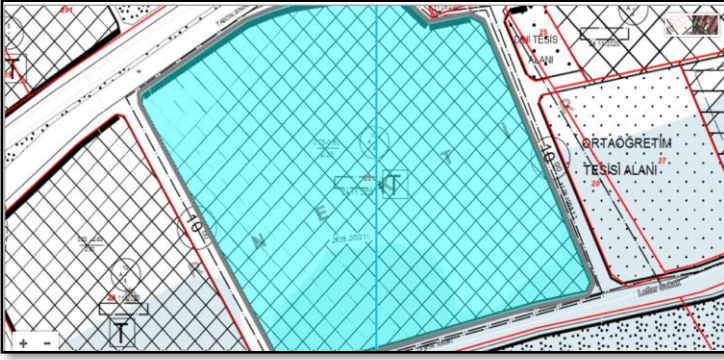
B ve E bloklarının doluluk oranları %95 olup, diğer blokların **ortalama genel doluluk oranı %96** oranında gerçekleşmiştir.



Nuvo Dragos Sitesinin 31 Mart tarihi itibariyle, site giriş kartı bulunan 2.140 sakinimiz, 14 yaş altı çocuk sakinlerimiz dahil, 2970 cari yönetim sistemine kayıtlı sakinimiz bulunmaktadır. Sitemizdeki yetişkin ebeveyn sakinlerimizden yaklaşık, 34 farklı ülkeden, 482 yabancı uyruklu sakinimiz konforlu ve huzurlu yaşam tercihinini Nuvo Dragos Sitesi olarak kullanmıştır.

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

**Site Doluluk
Oranı %96,0**

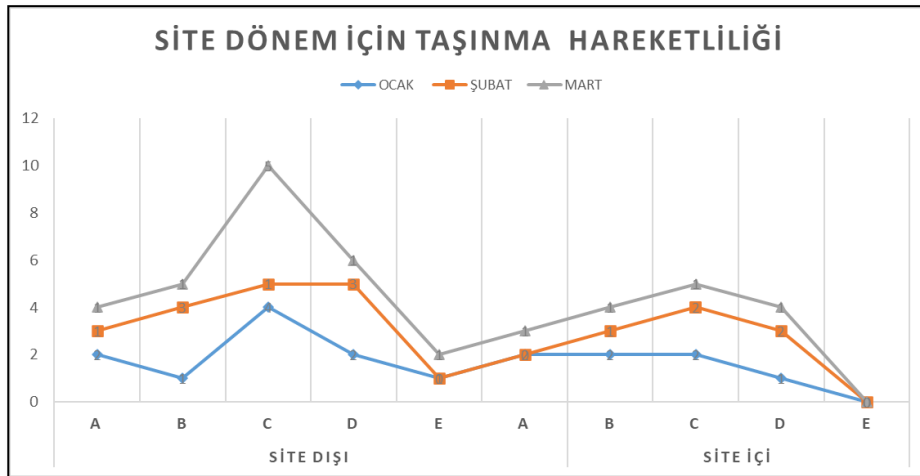


Proje Lokasyonu

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

1.2.2. SİTE TAŞINMA ANALİZİ

Sitemizin doluluk oranının 2024 / 3 aylık dönemi için %96 oranlarına ulaşmıştır. Site yönetim hizmetlerimizle yaşam alanlarının konfor, hijyen, kolaylık ve güvenilirliğini önemseyen site sakinlerinin gözde yaşam merkezi tercihleri ile Nuvo Dragos 'tan memnun ve vazgeçilemeyen bir proje olarak göstermektedir.



Site taşınma hareketliliği

Sitemiz Mart ayındaki C bloktaki yaklaşık %2,5'lik site dışı taşınma farklılığı dışında, diğer blok ve aylarda sadece kiracı sakinlerimizin değişim hareketliliği yaşanmıştır.



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
11.01.2024	BÜLENT GÜRLER	OPERASYON SAHA MÜDÜRÜ
3.02.2024	BÜLENT GÜRLER	OPERASYON SAHA MÜDÜRÜ
3.02.2024	MEHMET İMAMOĞLU	OPERASYON SAHA DİREKTÖRÜ
3.02.2024	MURAT KARABASAN	GENEL YÖNETİM DİREKTÖRÜ
8.02.2024	BÜLENT GÜRLER	OPERASYON SAHA MÜDÜRÜ
13.02.2024	BÜLENT GÜRLER	OPERASYON SAHA MÜDÜRÜ
20.02.2024	BÜLENT GÜRLER	OPERASYON SAHA MÜDÜRÜ
14.03.2024	ALİ AKARSU	OPERASYON SAHA MÜDÜRÜ
14.03.2024	MEHMET İMAMOĞLU	GENEL YÖNETİM DİREKTÖRÜ
16.03.2024	EMRE KOCABAŞ	SATINALMA YÖNETİCİSİ
21.03.2024	MURAT İLİSTİR	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.

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

İş Planı Dahilinde

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 590 dakika**, İş Sağlığı güvenliği uzmanı **1.180 dakika** hizmet vermektedir.



AD SOYADI	GÖREVİ	ZİYARET DÖNEMİ	TARİH
Ayhan TANER	İş Güvenliği Uzmanı	Ocak'24	11-18-25-30 Ocak
Mustafa İYİSON	İş Yeri Hekimi	Ocak'24	15-12-18 Ocak
Ayhan TANER	İş Güvenliği Uzmanı	Şubat'24	08-15-22-29 Şubat
Mustafa İYİSON	İş Yeri Hekimi	Şubat'24	01-15-29 Şubat
Ayhan TANER	İş Güvenliği Uzmanı	Mart'24	07-14-22-28 Mart
Mustafa İYİSON	İş Yeri Hekimi	Mart'24	08-14-28 Mart

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

**3 aylık dönem içerisinde;
- 5 yeni çalışanın işe giriş muayeneleri yapılmıştır.
-26 çalışanın revirden hastane sevkleri sağlanmıştır.**

İş yeri hekimi ve uzmanı çalışma süreleri, yasal mevzuat için gereken süreler dahilinde olup, ISG-Katip bildirimleri yapılmıştır.

Sitemizde 3 aylık dönem içerisinde, iş kazası meydana gelmemiş, sadece 2 adet ramak kala olayı yaşanmıştır.

Haftada en az 1 gün olmak üzere(**Salı / Perşembe / Cuma 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 çalışanın 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 (01.01.2024 – 31.03.2024);

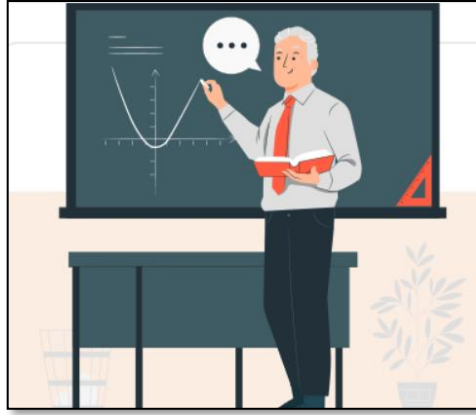
- ❖ Teknik ekip çalışma alanlarında yapılan iş güvenliği tedbirleri ile ilgili tespitlere göre, uyarı levhaları düzenlemeleri yapılarak, alanlara asılmaları sağlanmıştır.

- ❖ Site yönetimi ekiplerinde 2 yılını dolduran tüm personellerin Temel ISG 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 işletmecî ekibe 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 başlamış ve periyodik yenileme eğitim süreleri dolmuş 17 personelimize temel iş sağlığı güvenliği ile ilk yardım sağlık bilgisi e-eğitimleri verilmiştir.
- ✓ Teknik personellerimize dönem içerisinde Isıtma Sistemleri – 1, Isıtma Sistemleri – 2, Pompalar – 1, Pompalar – 2 ve Otomatik ve Proses Kontrol – 1 mesleki eğitimleri İşletme Müdürü tarafından tüm teknik personele verilmiştir.



Hizmet birimleri personellerine yıllık eğitim planı içerisinde mesleki eğitimlere devam edilmektedir.

- ✓ Handyman hizmetlerinde görevli çalışanlarına, **İletişim Teknikleri** eğitimi Teknik Hizmetler Yöneticisi tarafından verilmiştir.
- ✓ Temizlik personellerimizden dönem içerisinde yeni başlayanlara, **Genel hijyen – Kimyasal Malzemeleri** eğitimleri ve iş başı eğitimleri verilmiştir.
- ✓ Özel güvenlik hizmetlerinde görevli 3 personelimize, güvenlik amirleri tarafından **Müşteri İlişkileri ve Nezaket** eğitimleri dönem içinde verilmiştir.
- ✓ 3 aylık dönem içerisinde, yönetim ekipleri ve güvenlik amirleri tarafından 3 kez, Şubat ayı içerisinde 1 kez Güvenlik Büro denetim ekipleri tarafından olmak üzere, toplam 4 adet habersiz olmak üzere denetimler yapılmıştır.
Denetimler, güvenlik personellerimize şüpheli paket, sızma girişi, olay yeri yönetimi, dikkati ölçen habersiz ve 5188 nolu yasa gereği olması gereken prosedürlere uyum denetimleri olarak gerçekleştirilmiştir. Tüm habersiz denetimleri güvenlik ekiplerimiz ve yönetimimiz başarı ile tamamlamıştır.
- ✓ Tüm özel güvenlik görevlisi personellerimize, güvenlik eğitimleri dahilinde **5188 nolu kanun, Sabotaj, Hırsızlık ve Acil Durum Planları** ile ilgili eğitimler güvenlik vardiya amirleri tarafından dönem içerisinde verilmiştir.

- 1- Şubat ayı içerisinde, site giriş bölgesi güvenlik kulübesi yönetiminde olan çıkış bariyerine bağımsız bölüm taşıma işlemi tamamlamış nakliyat firması aracı çarparak kaza meydana gelmiş, bariyer koluna hasar vermiş, oluşan zarar aracın sigorta güvencesi tarafından karşılanarak zarar tazmini tamamlanarak, bariyer kolu değişimi yapılmıştır.
- 2- Site ortak alanlarımızda başta çöp transfer çalışmaları olmak üzere, birçok site için ortak alan hizmetlerindeki taşıma ihtiyacında kullanılan Yamaha MCA-60 model taşıma aracımızın şasi ve alt yürür aksamında yaşanan hasar sonrası, Ocak'24 dönemi içinde yetkili servis firması tarafından onarımları sağlanmıştır. Hasarın zarar tazmini ortak alan sigorta poliçelerimiz güvencesi ile karşılanmıştır.
- 3- Site içi sosyal tesis alanlarındaki bölme ve kapı cam hasarları da dönem içerisinde ortak alan sigorta poliçeleri kapsamında zarar tazminleri yapılarak, değişim için imalat süreçlerine geçilmiştir.
- 4- 3 aylık dönem içerisinde, sosyal tesis nem alma klima santrali frekans invertörü + fan motoru arızası, sosyal tesis ısıtma radyatör tesisatı sirkülasyon pompası arızaları ve kapalı havuz mobil nem alma cihazı sorunları çözülerek, sorunsuz olarak çalışmaları sağlanmıştır.

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

- ✓ Sitemizde 03 Şubat 2024 tarihinde, kat maliklerimizin katılımı ile Kat Malikleri Kurul toplantısı, Tarhan Koleji Maltepe Binası konferans salonunda 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 edilmiştir. Toplantı gündemindeki diğer başlıklar da kurul ile paylaşılarak, görüş ve karar oylamaları yapılmıştır.
 - ✓ 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.
 - ✓ 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 hizmetlerinden memnun olduğuna daire skorlar elde edilmiştir.
 - ✓ Dönem içerisinde, KMK toplantısında yapılması karara bağlanan, 12 adet yatırım projesi ve demirbaş harcamasından, 3 tanesi tamamlanarak, 3 adet çalışmanın da uygulama safhasına geçilmiştir.
 - ✓ Şubat'24 dönemi içerisinde, KMK toplantısında alınan karar neticesinde, bloklar resepsiyonlarında görev yapmak üzere 1 Gezici Danışma Görevlisi personel alanlarda hizmet vermeye başlamıştır.





Gezici Danışma Görevlisi Mart dönemi itibariyle Proje İçinde Görevlendirilmiştir.

- ✓ Sakinlerimize yönetim planımıza aykırılığı olan ortak alan uygulamaları, hatalı paklanmalar, 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 BAKIM VE İŞLETME HİZMET FAALİYETLERİ

Toplu konut projesi içinde yer alan 6 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.

2024 yılı güncellenen iş ve bakım planlamalarına göre teknik operasyon çalışmaları yürütülmeye devam etmiştir.



ARIZA BAKIM

PERİYODİK KONTROL

PERİYODİK ÖNLEYİCİ BAKIM

UZMAN FİRMA REFAKAT

İNİ İMALAT VE REVİZYON

Site genelinde bulunan kazan daireleri, ana AG pano odaları, kat AG dağıtım pano odaları, asansör makine daireleri, çatı katları teknik hacimler, garaj teknik hacimleri ve teknik shaftlardaki sistem ile ekipmanların planlı önleyici bakımları ve 3. firma bakımları teknik hizmetlerin iş kapsamı içinde yürütülmüştür.

Bakım iş planını dışında teknik hizmetler personel ile sitemizin sakinlerimizin konforunu ve işletmenin enerji tasarrufu sağlayacak başlıkları konusunda uygulamalar gerçekleştirilmektedir.

Ortak alanlarda hizmet veren teknik bakım işletme kadrosu; 1 Teknik şef, 4 Mekanik, 5 Elektrik teknikeri/teknisyeni ve 2 inşaat-boyacı teknisyen ile daire içi teknik hizmetler de toplamda 2 teknik personel ile 7/24 çalışma zamanlamasına göre işletmede teknik hizmetler yürütülmüştür.

2.1. ORTAK ALAN TEKNİK SİSTEMLER PLANLI BAKIM - ONARIM FAALİYETLERİ

Planlı önleyici periyodik bakım çalışmaları dahilinde, dönem içerisinde elektrik ve mekanik tesisat alt yapısında tüm sistemler ile ekipmanlarının önleyici periyodik bakımları yapılmıştır.

Yıllık Bakım ve İş Planı
Dahilinde Çalışmalar
Sürdürülmüştür.

[illegible]

- 12



Yolcu ve yük asansörlerinin yıllık bakım sözleşmesi kapsamında planlı bakım ve arıza çalışmaları.

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



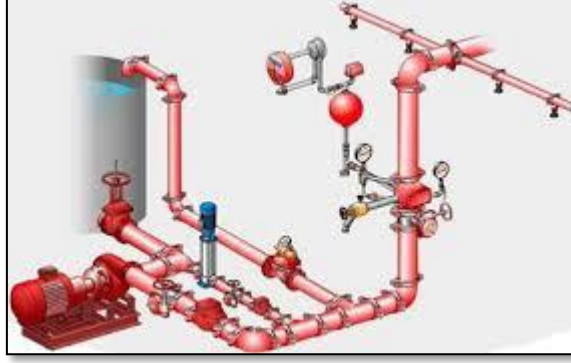
Asansör fenni muayene ve periyodik kontrolleri eksiksiz olarak tamamlanmıştır.

- ❖ 2024 yılı ilk çeyrek dönem içerisinde, mobil yangın söndürme cihazlarının ve kat yangın dolaplarının yıllık minör kontrol ve bakımları teknik bakım işletme ekiplerimiz tarafından yapılmıştır.
- ❖ 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.



3 aylık periyodik AG, MCC ve Kat Dağıtım Panolarının Periyodik Bakımları 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 egzoz havalandırma santrallerinin aylık periyotta, kaset filtre, ısıtma serpantinleri, fan ve motor bakımları yapılmıştır.
- ❖ Ayrıca, A-B bloklarda bulunan kat koridorları basınçlandırma/taze hava ve egzoz havalandırmasını yapan klima santrallerinin, kazan daireleri hücreli tip vantilatörler, aspiratörlerin kayış, motor, serpantinleri ve motor periyodik kontrol ile bakımları da tamamlanmıştır.



Havalandırma santralleri periyodik bakımları dönem içinde aylık bazda yapılmıştır.

- ❖ Bloklar ve sosyal tesis alanlarındaki toplam 17 adet yer tipi yoğunlaşmalı 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.

C blok 2 nolu kazanın ateşleme ve taze hava filtre sorunu giderilerek, blokların kazan bacaları temizlikleri ve brülör baca gazı emisyon ölçümleri yapılarak kazan yanma ve baca egzoz gazı verimlerinin kontrolleri tamamlanmıştır.

E blok kullanma suyu boiler tanklarından su kaçağı olan boiler tankının değişimi teknik ekibimizce yapılmıştır.



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



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 aylık periyodik bakımları yapılmıştır.

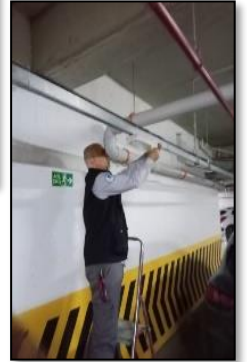
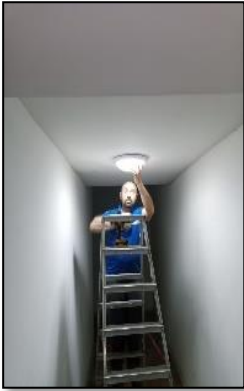
- ❖ Ortak alan kazan daireleri, kat dağıtım panoları, ana dağıtım ve otomasyon panolarının 3 aylık periyodik bakımları kapsamında, klemens kontrolleri, pano temizlikleri ve şalt malzeme kontakları kontrol ile çalışma testleri teknik ekiplerimiz tarafından yapılmıştır.
- ❖ Site geneli kazan daire sirkülasyon, hidrofor pompalarının, basma testleri, rulman kontrolleri ve klemens bakımları yapılmıştır. Dönem içerisinde, sosyal tesis alanını besleyen ısıtma radyatör ve sıcak su sirkülasyon pompalarından arızalananlar, yenileri ile değişimleri yapılmıştır. A blok orta zon ısıtma sirkülasyon yedek pompasının motor kısmı stator sorunu, değişimleri yapılarak giderilmiştir. Ayrıca, 3. Bodrum kat toplama çukurları drenaj ve dalgıç pompalarının bakım, temizlik ve çalışma testleri tamamlanmıştır.

Tüm blokların kullanma suyu ve ısıtma sistemi genişleme tankları periyodik bakımları yapılarak, membran değişimleri ile hava takviyeleri sağlanmıştır.



Sirkülasyon, santrifüj ve dalgıç pompaların dönemsel bakımları tamamlanmıştır.

- ❖ Site ortak kapalı alanları içindeki koridor aydınlatmaları, merdiven sahanlıkları, aplik armatürlerin, kapalı otopark alanlarının led aydınlatmaları, acil durum aydınlatmaları, teknik hacim aydınlatmaları ve açık alan park direk aydınlatmaları ile bahçe aydınlatmaların arızaları ıslah edilerek, periyodik kontrolleri ile beraber 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.

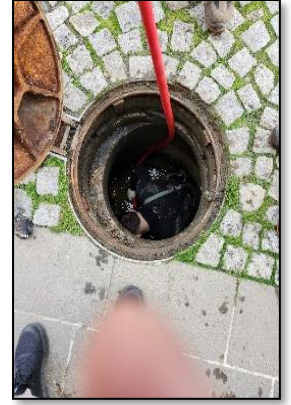
❖ Isıtma kapalı devre tesisatlarının korozyon koruma kimyasal dozajlaması için ısıtma sezonu içinde 2 defa sözleşme gereği, kimyasal ölçümleri yapılmış olup, gerekli kimyasal dozajlamaları ile birlikte değerler uygun aralıklarda kontrol altında tutulmuştur.

[illegible]

❖ Sitemizin sadece ortak alanlarındaki kuvvetli akım tesisatını besleyen ve şebeke enerjisi yedeklemesi olarak kullanılan 1050 Kva jeneratörün yıllık planlı periyodik bakımları kapsamında, 3 ayda bir yapılacak minör bakımları ve yılda 1 defa yapılacak dizel motorunun sarf malzeme değişimleri ile dahil majör bakım sözleşmesi geçen yıllara benzer olarak, ALİMAR JENERATÖR firması ile tekrar anlaşma yapılması sağlanmıştır.

İlk minör bakım çalışması yetkili servis firması tarafından Ocak'24 ayı başı itibarıyla yapılmıştır.

❖ C blok pis su ana büzler, bloktan pis giderlerine dökülen yağ atıklar sebebiyle tıkanmış, teknik hizmet personellerimizin yoğun çalışması sonrasında, rögar ve büzler açılarak sorun giderilmiştir.



Site ana kanalizasyon hattı tıkanma sorunları çözülmüştür.

- ❖ Bloklar katlarındaki tesisat shaftlarında bulunan, su sayaçları, kalorimetreler, basınç düşürücülerin periyodik kontrolleri yapılarak, bakımları ve değişimleri yapılmıştır.



Sıcak ve soğuk tesisatları ölçme ile düşürücü elemanların bakım ile değişimleri yapılmıştır.

- ❖ A blok 28. Kat teras bölgesi, B-C-D teras zemin su sızıntısı soruları, ekiplerimizin teras kırım ve izolasyon çalışmaları sonrası giderilmiştir.



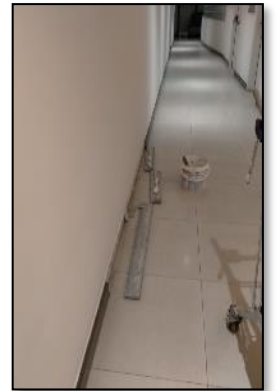
A blok Çatı , B-C-D ortak teras ve 28. Kat teras zemin su izolasyon problemleri çözülmüştür.

- ❖ Dönem içerisinde sosyal tesis kapalı havuz alanı, nem alma havalandırma santrali, üfleme fan motor sorunu, stator sargısı yenilenerek çözülmüştür. Ayrıca, A blok kazan dairesi doğalgaz tesisatı sayaç hattı kaçak arızası ekiplerimiz tarafında giderilmiştir.



Tesisat ve HVAC ekipman arızaları dönem içinde ıslah edilmiştir.

- ❖ 3 aylık dönem içerisinde, başta ortak alan kat holleri zemin seramik, süpürgelik yüzeyler ve dış alanlar yaya - araç yolları sert zemin onarım ile değişimleri dönem içinde tamamlanmıştır. Ayrıca, dış alanlardaki zarar gören metal baba ve delinatörlerin periyodik olarak onarımları ile değişimleri yapılmıştır.



Site ortak açık ve kapalı alanları sert zemin onarımları ile gerekli görülen değişmeler yapılmıştır.

- ❖ Kapalı otopark alanlarındaki dilatasyon geçişlerinde üst toprak zemin su izolasyon sızıntılarını önlemek amacıyla, ilave drenaj tavaları ve gider tesisatı imalatları dönem içerisinde yapılmıştır.



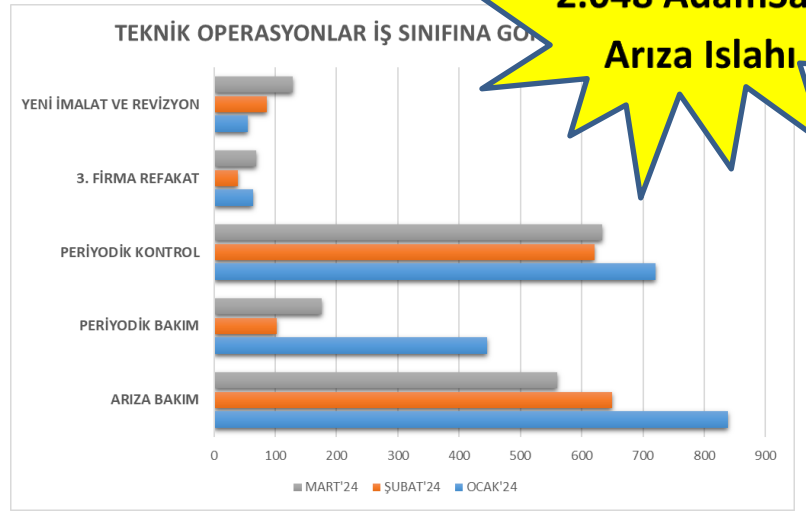
Garaj tavan dilatasyon su sızıntıları tava ve tesisat imalatları tamamlanmıştır.

**2.048 AdamSaat
Arıza Islahı**

Teknik hizmetler iş olarak 3 aylık dönem içerisinde, **Toplam 5.188 adam saat** iş gücü gerçekleşmesi olmuştur.

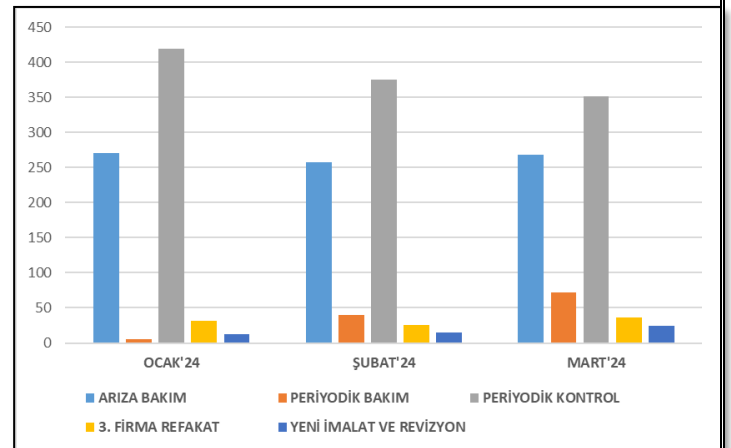
Teknik hizmetler iş gücü dağılımında Mekanik & Tesisat Arıza İş Ocak'24 döneminde özellikle, ortak alan aydınlatma ve sayaç sorunları ile beraber, kat bağımsız bölüm ısıtma sorunlarıyla beraber arıza bakım adam saat iş gücü artışı yaşanmıştır.

İnşaat ve boya işleri personel sayısına adam saat iş gücü fazla olan birimler içindedir.



Aylık Dönemin Teknik Hizmetler Adam Saat İş Gücü Genel Dağılımı

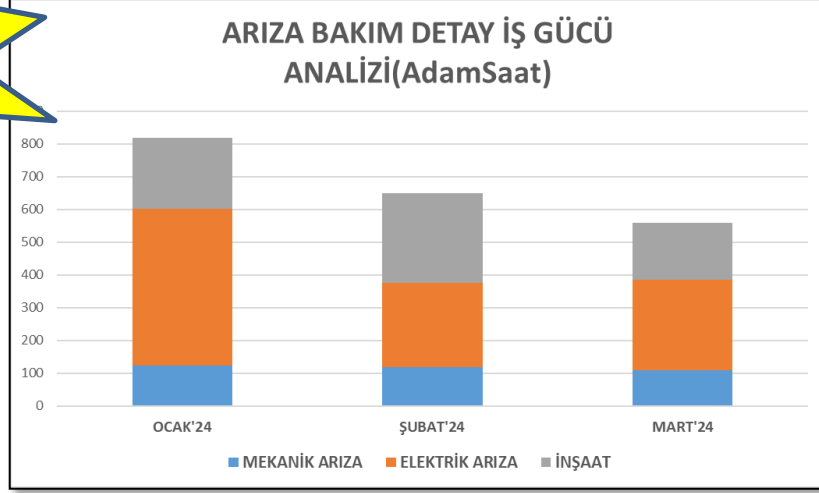
Teknik bakım işletme hizmetleri 3 aylık dönem içerisindeki iş gücü oranı, sezonun ısıtma dönemi olması ve mekanik teknik personel aday arayışı sebebiyle, önleyici periyodik bakım adam saat iş gücündeki azalışlarla, toplam teknik operasyonlara göre, **%50 oranında arıza bakım iş gücünün gerçekleşmesine** sebep olmuştur.



Teknik Hizmetler İş Sınıflarına Göre Sayısal Dağılımı

- ✓ Önleyici ve planlı bakım ile periyodik kontrol çalışmalarına göre, toplam operasyon iş gücünün %52' oranında 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 taleplerine negatif yönde etkisi unutulmamalıdır.

**Önleyici Periyodik
Bakım ve Kontrol
Toplam Adamsaat'a
göre %52**



Arıza İslahı Detay İş Gücü Dağılımı

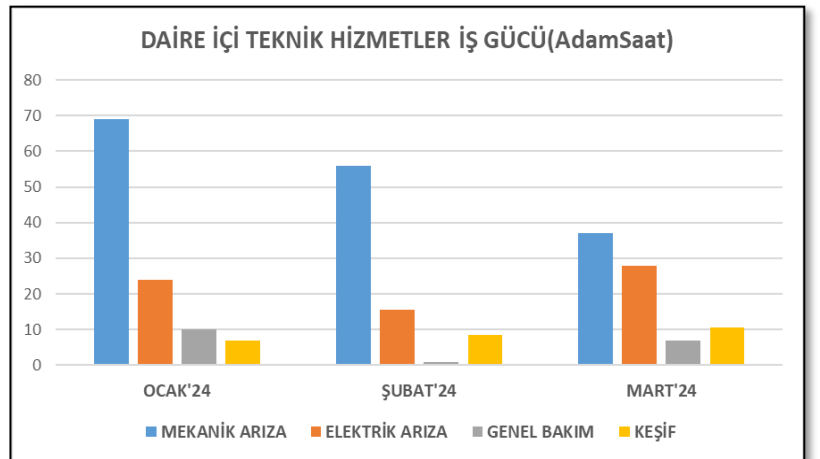
2.3. BAĞIMSIZ ALAN TEKNİK(HANDYMAN) HİZMET FAALİYETLERİ

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.

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

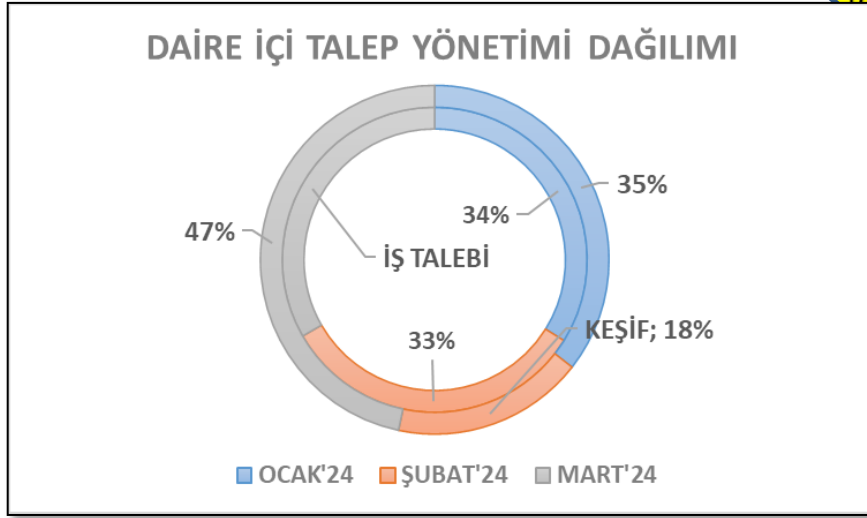


Site Handyman teknik hizmetleri 3 aylık iş gücü dağılımı

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.

3 Aylık Dönem içerisinde
toplam 273,5 adamsaat
teknik hizmet verilmiştir.



Handyman teknik hizmet operasyonları gerçekleşen talep sayıları

3. TEMİZLİK HİZMETLERİ

Nuvo Dragos Temizlik hizmetleriyle ilgili revize edilen yıllık iş planına uyum dahilinde 2024 1. çeyrek dönemde günlük, haftalık ve aylık iş planlarına bağlı olarak çalışmaların yürütülmesine devam edilmiştir.

Ortak alan temizlik çalışmaları kapsamında, günlük 3 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 muntika, iç ve dış alan yıkama işlemleri, blok kat çöp almaları ve atık istasyonlarına 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

[illegible]

Aylık toplamda 448.078 m2
sert zeminin mop ile silimleri
ve 74.680 m2 haftalık
periyotta zemin Yıkama
Otomatı ile detay yıkamaları,

Site geneli ortak alanlarda yapılan genel ve detay temizlik çalışmaları ilgili uygulamalar aşağıda belirtilmiştir. Yıllık ve aylık iş planlarına uygun yapılan çalışmalarla ilgili bazı örnek uygulamalar için temizlik periyotları şu şekildedir.

Bloklar ve sosyal tesis ortak alanlarında periyodik günlük iş planlaması dahilinde,

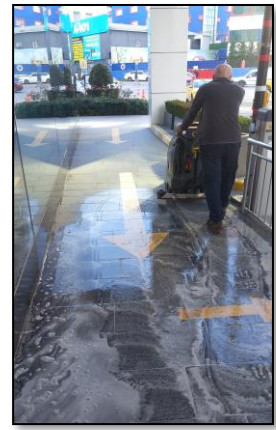
Aylık toplamda **448.078 m²** sert zeminin mop ile silimleri ve **74.680 m²** haftalık periyotta zemin Yıkama Otomatı ile detay yıkamaları, blok temizlik ile makinacı temizlik ekiplerimizce günlük periyotlar dahilinde yapılmıştır.

Kat koridorları ve site ortak alanları sert zemin yıkama çalışmaları yapılmıştır.

Kat koridorları ve site ortak alanları yaklaşık brüt **72.300 m²** açık ve kapalı garaj alanınının mntika emizliği ve zemin süpürme çalışmaları yapılmıştır.

Açık ve kapalı ortak alanlar mntika çalışmaları

23

[illegible]

Yaklaşık brüt 72.300 m2 açık ve kapalı garaj alanının muntazam ve zemin süpürme çalışmaları yapılmıştır.

[illegible]

- Site geneli dış cephe silimleri hariç dönem içerisinde, kat holleri cam tuğla, aynalar, resepsiyon iç – dış cam yüzeyleri, A-B-C-D blok 7m zemin kotu seviyesi dış cephe yüzeyleri, sundurmaları, sosyal tesis iç ve dış cam – kompozit yüzeyleri, A-B-C-D-E blok cam korkuluk ve iç cephe cam yüzeyin silim çalışmaları camcı emi görevlilemizce günlük periyotlarda tamamlanmıştır.



**Cam ve Metal
Yüzeylerin Temizliği
Özveri İster**

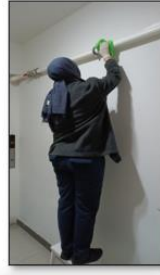


İç cephe cam, ayna ve dış cephe cam silimleri periyodik olarak yapılmıştır.

- 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.

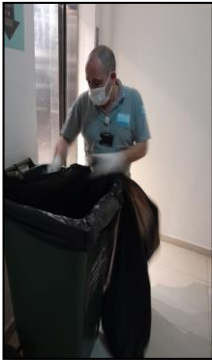


Detay Temizlik Bizim İsimiz!



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 İstasyonalarına taşınmaları sağlanmaktadır.
- Sıfır Atık Süreçleri için sitemiz ortak alanlarında bulunan konteynır ve kumbaralar, kağıt, plastik, cam, metal, pil ve evsel yağ atıkları günlük olarak atık depolama alanlarına transfer edilmiştir.



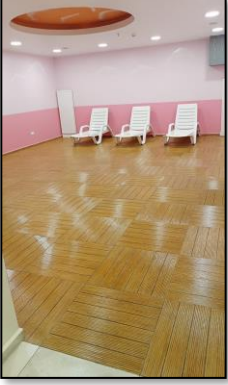
Blokları

Sosyal Tesis Detay temizlik ve hijyen uygulamalarımız

ekleştirelmıştır

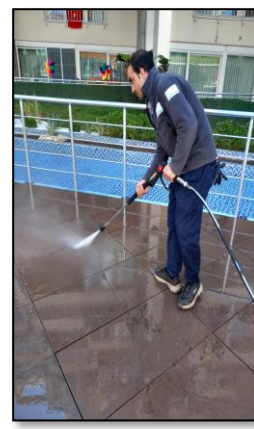
Ambalaj Atıklarını Ayrıştırıyoruz

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



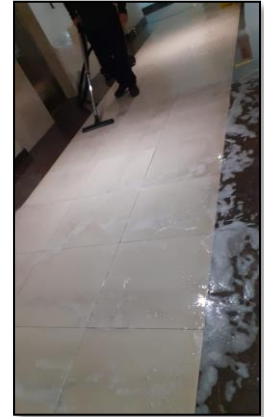
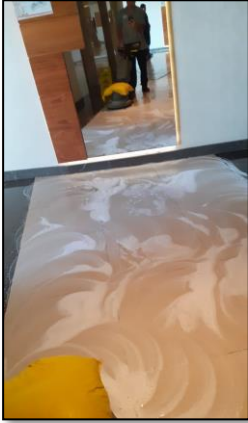
Sosyal Tesis Alanları detay temizlik ve hijyen çalışmalarından örnekler

- 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.

- Bloklar kat holleri zemin seramik yüzeylerin yıllık detaylı kimyasallı fırçalama ile yıkamaları, A-B blok ortak alanlar için tamamlanmış, diğer kalan blokların yıkama planları yıl içerisinde yapılmak üzere planlanmıştır.



A-B bloklar kat holleri detaylı seramik zemin yıkama çalışması

3.1.2. TEMİZLİK SARF MALZEME VE EKİPMANLARI.

Sitemiz ortak alanlarının temizliğinde, 3 Aylık dönem içerisinde **1.064 kg / adet tüm gruplarından toplamda temizlik kimyasal malzemesi** ve **282 paket/koli tüm gruplarından toplamda temizlik sarf malzemesi** kullanılmış olup, temizlik sarf malzeme ve ekipman markalarından bazıları aşağıda belirtilmiştir.



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 portal üzerinden etkinlik bazlı yapılmaktadır.

Dönüştürülebilir atıklar, tehlike atıklar, pil, tıbbi atıklar, dönüştürülemeyen atıklar genel gruplarına göre sitemiz atık yönetimi aksiyonları



ERHAN ÖZCAN
TESİS

Ana Sayfa

İşlemler

Hızlı Başvuru

Kurum Bilgilerim

Sorumlu Personel

Üst Birim Tanımlama

Alt Birim Onaylama

Yeni Faaliyet

Faaliyet Sorgulama

Alt Birim Faaliyet Sorgulama

Belgelendirme

Raporlama

Faaliyet Sorgulama

PDF EXCEL GRAFİK

Faaliyet Filtreleme

İl

İSTANBUL

Faaliyet

Seçiniz

Kayıt Tarihi

Başlangıç Tarihi

Bitiş Tarihi

Sorgula

Filtrele

Toplam Kayıt Sayısı: 5

#	Kurum Adı	Kurum Türü	İl	İlçe	Uygulama Alanı	Kayıt Tarihi	Faaliyet	Kazanım Detay	Detay	Tarihçe	Düzenle	Sil
#2789364	NUVO DRAGOS SİTE MERKEZ YÖNETİCİLİĞİ	300 Ve Üzeri Konuta Sahip Stiller	İSTANBUL	MALTEPE	Bina	20.02.2024	Toplanan Atık					
#2789322	NUVO DRAGOS SİTE MERKEZ YÖNETİCİLİĞİ	300 Ve Üzeri Konuta Sahip Stiller	İSTANBUL	MALTEPE	Bina	13.03.2024	Toplanan Atık					
#2789304	NUVO DRAGOS SİTE MERKEZ YÖNETİCİLİĞİ	300 Ve Üzeri Konuta Sahip Stiller	İSTANBUL	MALTEPE	Bina	20.02.2024	Toplanan Atık					
#2558996	NUVO DRAGOS SİTE MERKEZ YÖNETİCİLİĞİ	300 Ve Üzeri Konuta Sahip Stiller	İSTANBUL	MALTEPE	Bina	28.12.2023	Toplanan Atık					
#2250603	NUVO DRAGOS SİTE MERKEZ YÖNETİCİLİĞİ	300 Ve Üzeri Konuta Sahip Stiller	İSTANBUL	MALTEPE	Bina	09.08.2023	Toplanan Atık					
#2231814	NUVO DRAGOS SİTE MERKEZ YÖNETİCİLİĞİ	300 Ve Üzeri Konuta Sahip Stiller	İSTANBUL	MALTEPE	Bina	25.07.2023	Toplanan Atık					
#2081607	NUVO DRAGOS SİTE MERKEZ YÖNETİCİLİĞİ	300 Ve Üzeri Konuta Sahip Stiller	İSTANBUL	MALTEPE	Bina	11.05.2023	Toplanan Atık					

alınmaktadır. Dönüştürülebilir atıklar genel ambalaj, plastik, kâğıt, cam, evsel yağ ve metal atıklar olmak üzere ayrıştırılmaktadır.

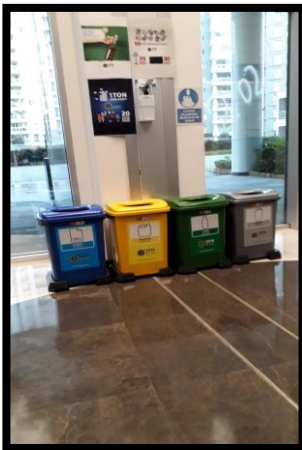
Sitemiz sahasındaki açık ortak alan geçişlerinde, resepsiyonlarda, sosyal tesis alanlarında, garaj katlarında, blok katlarındaki kumbara ve konteynır ekipmanları ile bu ayırıştırılmaları ekiplerimizce yapılmaya devam etmiştir.

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.

İBB ile Tıbbi Atık Sözleşmesi dönem içerisinde yenilemesi yapılarak, revir, tesisler ve personel alanlarından çıkan tıbbi atıkları bertaraf süreci, Sıfır Atık bildirimleri devam etmektedir.

Belediye yetkililerine bu dönem içinde teslim edilen;



❖ **Karışık Ambalaj 810 kg Atığı**

❖ Bitkisel yağ 30 kg

❖ **Pil atık** **42 kg**



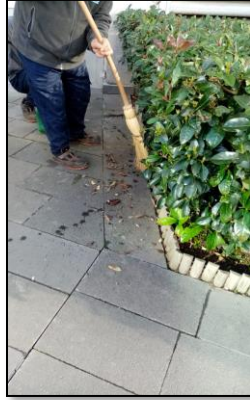
Sakinlerimizin çöp alma saatlerine uygun olarak, evsel atıklarını blok katlarında bulunan, çöp konteynırlarına atmalarını, ambalaj yada dönüşebilir atıklarını aynı lokasyondaki dönüşebilir atık bölümüne yada bloklardaki atık kumbaralarına bırakmaları gerekmektedir.

4. BAHÇE BAKIMI VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

4.1. TAMAMLANAN FAALİYETLER

Site içi açık alanları bahçe ve peyzaj alanlarında, periyodik olarak 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,
- ❖ Çalı bitkilerinin NPK 20.20 ve koyun gübreleme takviyeleri yapılmıştır.



Bahçe bakım çalışmaları yürütülmüştür.

- ❖ Mart döneminde yabani ot ilaçlamalarına özellikle yürüme yolları ve araç yollarında tamamlanmıştır.
- ❖ Mart ayı çim biçme çalışmalarının yürütülmesine devam edilmiştir.
- ❖ Dönem içerisinde ortak alan lavanta ve sarı taflan bitkilerinden zarar görenlerin değişimleri tamamlanmıştır.

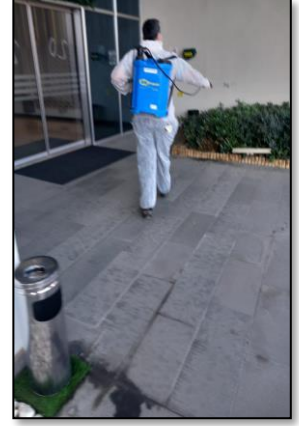
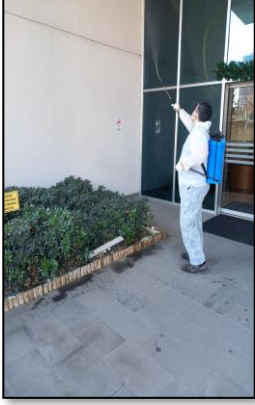


Peyzaj alanları genel düzenleme ve periyodik bakım çalışmaları

Sonbahar ve kış sezonunda blok önleri ile ortak geçiş bölgelerinde deforme olmuş, çalı bitkilerinin değişimi sebebiyle, 4 adet renkli ortanca, 25 adet pitos porhum, 60 adet kokulu lavanta ve 20 adet sarı taflan bitkisi olmak üzere, toplam 112 adet bitki temini yapılarak ekimleri gerçekleştirilmiştir.

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

Yürüme ve araç yollarında bulunan yabancı otlarla ilgili yabancı 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 2024 yılının ilk çeyrek dönemi iş planına göre sürdürülmüştür..



Barrier ekipleri tarafından, aylık periyotta site açık ve kapalı ortak alanlarına yerleştirilmiş toplam 71 adet kemirgen istasyonunun, biyodisal kontrolleri kapsamında yem kontrolleri tamamlanmıştır.

3 aylık dönem içerisinde kat site bahçe açık alanları, garajlar, teknik hacim bölgeleri ve site genel çevre sınırlarındaki aylık kemirgen istasyonun kontrolleri yapılmış, 3 aylık dönemde toplam 40 adet yem değişimleri, tüketim izlemeleri ile alan kontrolleri yapılmıştır.



Proje ortak alanlarının yürüyen haşerelerle ilgili ihtiyaç durumuna göre gerçekleştirilmiş, dönem içerisinde kuzey – doğu cephe bahçe duvar kısımlarındaki istasyonlarında küçük hareketlenmeler dışında ortak alanlarda herhangi negatif bir aktivasyon ile karşılaşılmamıştır.

Projenin 6 aylık dönem periyotlarında, ortak alanları içindeki blokların tüm kat holleri, resepsiyonları, asansör holleri, sosyal tesis alanları, ortak alan garaj geçiş bölgeleri, personel alanları ve teknik hacimlerin haşere ilaçlamaları da, dönem içerisinde yapılmıştır.

BARRIER						NUVO DRAGOS(387)	
Servisler						Tüm Aylar... Tüm Yıllar... Tüm Adresler...	
SERVİS NO	DURUM	MÜŞTERİ & SERVİS BİLGİSİ	ATANAN PERSONEL	AKTİVİTE	EKİPMAN		
S0000826	Tamamlandı	NUVO DRAGOS CEVİZLİ MAH TUGAY YOLU CADDESİ NO:12 MALTEPE - İSTANBUL ERHAN BEY (0553 773 80 56) HİZMETLER (Kamergen Kontrolü) FATURA NO : 441	Personel: OGÜN ŞENGÜN Planlanan Tarih: 02-03-2022 / 00:00 Başlangıç Tarih: 02-03-2022 / 10:35 Bitiş Tarih: 02-03-2022 / 14:55	Panoptik Servis Hayır YOK			
S00001252	Tamamlandı	NUVO DRAGOS CEVİZLİ MAH TUGAY YOLU CADDESİ NO:12 MALTEPE - İSTANBUL ERHAN BEY (0553 773 80 56) HİZMETLER (Kamergen Kontrolü) FATURA NO : OCR645	Personel: TOLGA ÖRSEL Planlanan Tarih: 06-04-2022 / 00:00 Başlangıç Tarih: 06-04-2022 / 14:25 Bitiş Tarih: 06-04-2022 / 16:04	Panoptik Servis Evet YOK			
S00001727	Tamamlandı	NUVO DRAGOS CEVİZLİ MAH TUGAY YOLU CADDESİ NO:12 MALTEPE - İSTANBUL ERHAN BEY (0553 773 80 56) HİZMETLER (Kamergen Kontrolü, Genel İlgilama) FATURA NO : OCR862	Personel: OGÜN ŞENGÜN Planlanan Tarih: 11-05-2022 / 00:00 Başlangıç Tarih: 11-05-2022 / 14:10 Bitiş Tarih: 11-05-2022 / 15:46	Panoptik Servis Hayır YOK			
S00002234	Tamamlandı	NUVO DRAGOS CEVİZLİ MAH TUGAY YOLU CADDESİ NO:12 MALTEPE - İSTANBUL ERHAN BEY (0553 773 80 56) HİZMETLER (Kamergen Kontrolü, Genel İlgilama) FATURA NO : OCR862	Personel: OGÜN ŞENGÜN Planlanan Tarih: 25-05-2022 / 00:00 Başlangıç Tarih: 25-05-2022 / 15:00 Bitiş Tarih: 25-05-2022 / 15:30	Panoptik Servis Hayır YOK			
S00002850	Tamamlandı	NUVO DRAGOS CEVİZLİ MAH TUGAY YOLU CADDESİ NO:12 MALTEPE - İSTANBUL ERHAN BEY (0553 773 80 56) HİZMETLER (Kamergen Kontrolü, Genel İlgilama) FATURA NO : OCR1041	Personel: YASİN ÖZTÜRK Planlanan Tarih: 13-06-2022 / 00:00 Başlangıç Tarih: 21-06-2022 / 16:00 Bitiş Tarih: 21-06-2022 / 17:05	Panoptik Servis Hayır YOK			

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

5. ÖZEL GÜVENLİK HİZMETLERİ

Nuvo Dragos Site Merkez Yönetimi özel güvenlik hizmetleri olarak, fiziki ve elektronik güvenlik hizmetleri dahilinde operasyonları yürütülmektedir.

Fiziki güvenlik hizmetleri olarak vardiya çalışma planına göre, özel güvenlik kimlik kartı olan personellerle, 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.

Nuvo Dragos Sitesi güvenlik risk yönetimi sistemi; koruma hedefine yönelik tehditlerin ve risklerin muhtemel etkilerini, görev tanımları çerçevesinde, en uygun/fayda maliyet oranı sağlayan tedbirlerle yönetilmektedir.

Sürdürülebilir olarak;



- ❖ Koruma hedefine yönelik risklerin belirlenmesi ve güncellenmesi,
- ❖ Belirlenen risklerin en iyi yönetimini sağlayan güvenlik operasyon planlarının hazırlanarak ve risk değişimine göre güncellenmesi,
- ❖ Olağan dışı durumlara karşı, Kriz yönetim planları hazırlanarak riski yüksek başlıkları öncelikli tutarak, tatbikatların dönemsel yapılması sağlanmaktadır.

Genel olarak, alanlara göre hazırlanan, işletilen ve güncel tutulan, Risk Yönetim Planı, Güvenlik Operasyon Planı ve Kriz Yönetim Planları ile risklere fırsat oluşturmama ilkelerine göre hizmet üretilmektedir.

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



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** gibi alt yapı destek ünitelerinin operatörlüğü yürütülmektedir. 7 gün / 24 saat görev vardiya 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.



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 Paklanmalarla İlgili Gerekli Takibat Yapılmaktadır.



Sakinlerimizin blok önleri ya da açık alan araç geçiş güzergâhlarında paklanma 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 241, aylık ise ortalama 7.229 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 yaklaşık %17 oranında artış göstermiştir.

2023 yılına göre siteye
gelen Misafir sayısı
%17 artış
göstermiştir.

2023 yılına göre
dışarıdan Sipariş
sayıları **%38**
oranında!

Günlük ortalama 601 adet, aylık 18.188 adet, site sakinlerimizin dışarıdan gıda ve temel ihtiyaçları için gelen siparişleri güvenlik kontrolleri ve teyit işlemleri sonrası dairelere ulaştırılmıştır. 2023 son çeyrek dönemine göre, yaklaşık %38 oranında dışarıdan sipariş sayıları artış göstermiştir.



Sitenin araç çıkışları **07:00 – 09:00 arasında**, araç girişleri **16:00 – 20:00 saatleri arasında** yoğun olarak yapılmaktadır. Dönem içerisinde ise kapalı otopark alanlarına günlük ortalama **831 adet**, aylık ortalama 24.315 adet araç giriş-çıkış yaparak, Plaka Tanıma Sistemi(PTS) üzerinden kontrolleri sağlanmıştır.

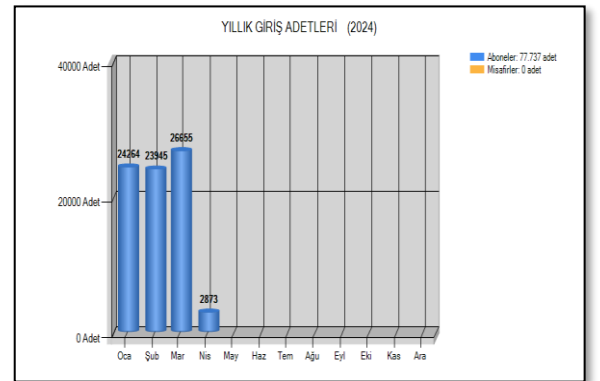


Sakinlerimizin bisiklet, scooter, çocuk arabası gibi eşyalarını bisiklet park alanlarındaki park demirlerine bırakılarak, araçların güvenliği için kilitli durdurulmaları sağlanmalıdır.

Günlük ortalama
831 adet araç
giriş – çıkışı
olmuştur.



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.



Aylık Periyotta Araç Giriş - Çıkış Sayıları



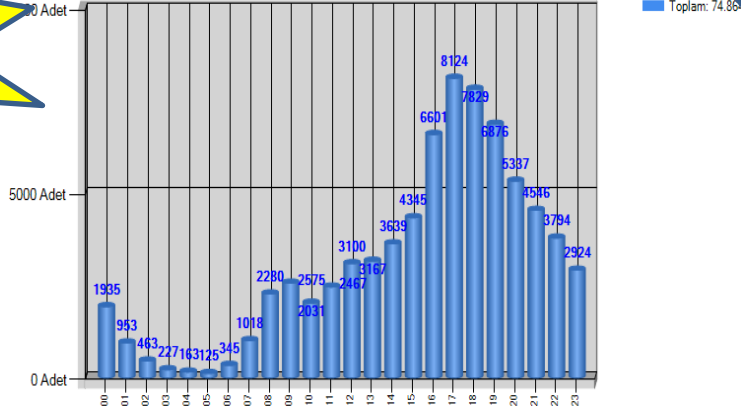
Sakinlerimizin kapalı otoparkımızın yükseklik kritik mesafesi olan 185cm altındaki araç, parklanma hakları sayısına uygun otomobillerinin plaka ve ruhsat bilgilerini site yönetimine zamanında teslim etmeleri, site araç giriş çıkış yoğunluğu yaşanmaması için önemlidir.

! Sitemizin 1. Bodrum, 2. Bodrum ve 3. Bodrum kat kapalı otopark alanlarında bulunan toplam 1.508 adetlik park alanı ile sakinlerimizin araçlarının parklanma ihtiyaçları rahat bir şekilde karşılanmaktadır.

! Sitemizdeki sakinlerine ait **toplam 1.294 motorlu araçtan 1.233 otomobil, 61 adet motosikletin,** günlük giriş kontrollerinin ve otoparklanma durumlarının yönetimi sağlanmaktadır

Site araç girişinin en yoğun olduğu saatler
16:00 – 19:00

SAATLERE GÖRE GİRİŞ ADETLERİ (01.01.2024 00:00 - 31.03.2024 23:59)



En yoğun saat içinde 90 araç girişi

Site sakinleri araç girişleri 3 aylık saat bazlı ortalama hareketliliği

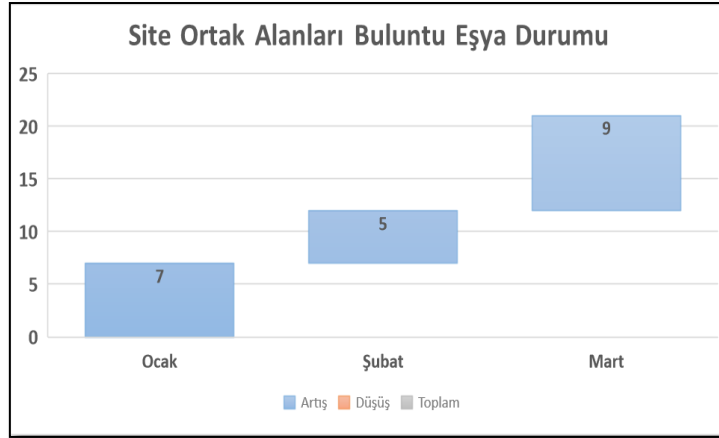
! Site ortak alanları genelinde güvenlik devriyeleri ile kat edilen **gündüz devriyesi ile 8 km günlük ve 3 km'lik gece kontrol mesafesi,** ile siz değerli sakinlerimizin daha huzurlu ve güvende olmanızı sağlıyoruz.

Sizler için, güvenlik risklerini azaltıcı ve alanların kontrolünde daha hızlı hareket etmek amacıyla, **“Bisikletli Devriye”** uygulamamızı hayata geçirdik.



! Site fiziki güvenliği tarafından, dönem içerisinde yapılan tespitler neticesinde, site dışı çevre alanlarda 3 aylık dönem içerisinde, toplamda **11 şüpheli şahıs tespiti** yapılmış ve 13 küçük çaplı olay gerçekleşmiş alınan önlemlerle unsurlar kontrol altında tutulmuştur.

! 3 aylık dönem içerisinde, toplam site ortak alanları içinde **21 adet buluntu eşya** tespiti yapılarak, tutanakla kayıt altına alınmak kaydıyla buluntu eşya deposuna alınmıştır. Buluntu eşyalarından, sahibi kontrollü olarak tespit edilen, 13 adet kişisel eşya sahiplerine teslim edilmiştir.



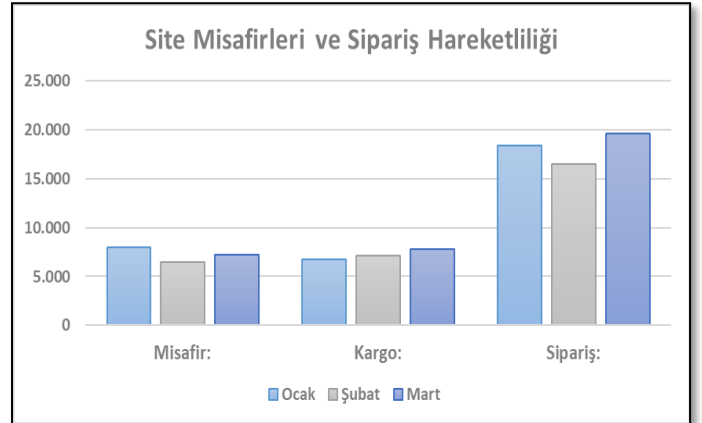
Site ortak alanları buluntu eşyalarla ilgili sayılar



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.



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 kesintisiz olarak** güvenlik kontrol merkezimizde site çevre alanlarını ve kat hollerini **toplamda 354 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 teknik bakım işletme ekiplerimizce 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 106 asıl yangın ihbarından**, 3 aylık süre içinde toplamda, toplam 18 kez asılsız olarak yangın senaryosu devreye girmiştir.



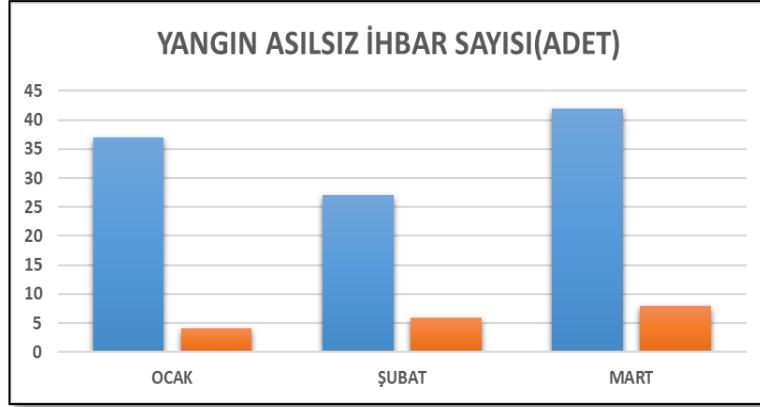
İhbarları büyük bir çoğunluğu, yoğun olarak mutfak alanlarındaki optik adresli duman dedektörlerinden gelen yemek dumanı vb. sahte ihbarlardan kaynaklanmıştır.



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

2024/1. ÇEYREK
DÖNEM

6. SOSYAL TESİS HİZMETLERİ

Sitemiz sakinlerimize 2024 ilk çeyrek dönemi içinde etkinlik planlarımız içinde sportif, sağlıklı, eğlenceli, verimliliği artırıcı aktiviteler hız kesmeden aktiviteler yapılmaya devam etmiştir.

Sakinlerimize özel, geçtiğimiz dönemlerde olduğu gibi, bu dönem içerisinde de her ay en az bir etkinlik hedefi ile 2024 yılı ilk çeyrek dönemde de sportif, eğlenceli, rekabetçi aktivitelerle ilgili planlamalar yapılmıştır.

Proaktif hizmetlerimiz içinde yer alan etkinlik planlamalarımızı bay – bayan sakinlerimiz ve sakinlerimizin çocuklarına dönük yapmaktayız.

Tesis alanları içinde yer alan Fitnes salonu, kapalı havuz, hamamlar, stüdyo salon ve sauna alanları, sakinlerimizin hizmet alma düzeni ve konforlarını sekteye uğratmayacak şekilde, APSİYON uygulaması üzerinde rezervasyon yapılmakta kaydıyla sakinlerimize hizmet vermiştir.



turkish bath



Sosyal Tesis Genel Alanlarındaki Hizmetler Kapsamında;

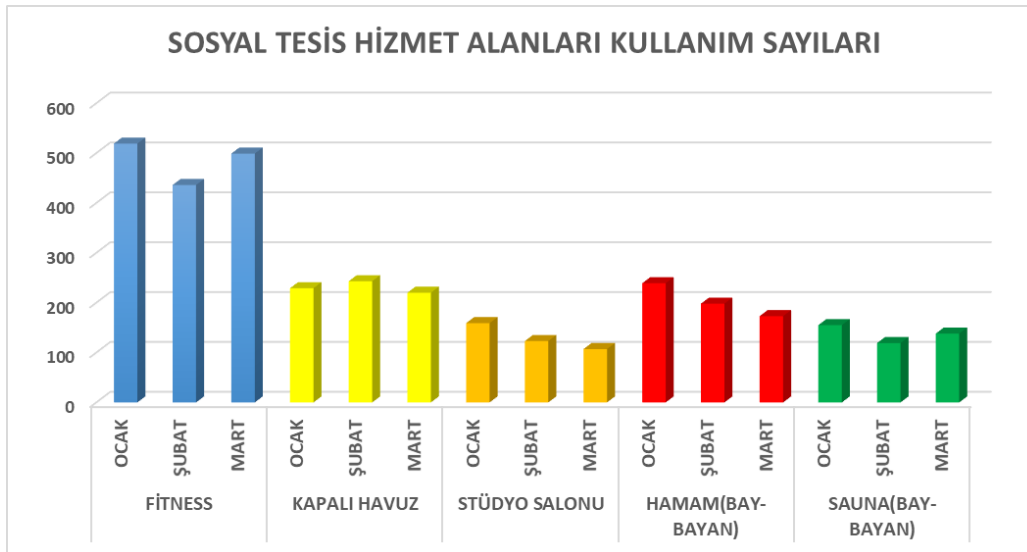
1. Sosyal tesis alanlarında sakinlerimiz için kullandığımız Apsiyon rezervasyon modülü ile fitness salonumuzda bulunan 2 eğitmenimizle sakinlerimize sağlıklı yaşam için bireysel özel destek programları uygulaması hayata geçmiştir.
2. NuvoFit spor merkezimizde, sakinlerimizin sağlıklı yaşam için destek programları, spor aleti kullanma ve uygun egzersiz çalışmaları için profesyonel eğitmenimizin yönlendirmesi ile sağlanmaktadır.
3. Grup derslerde gereken hassasiyet gösterilerek, başta ZUMBA, CRUNCH, YETİŞKİN YOGA, ÇOCUK YOGA, ALETLİ PİLATES, YÜZME, 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.
4. 3 aylık dönem içerisinde sakinlerimiz için;

- Müzik Konserleri ve Kutlamalar,
- Bireysel Gelişim Eğitimleri,
- Sportif Turnuvalar,
- Sağlıklı Yaşam Eğitimleri,
- Sosyal Sorumluluk Aktiviteleri,
- Çocuk odaklı eğitici oyunlar olmak üzere, toplamda 6 adet aktivite gerçekleştirilmiştir.



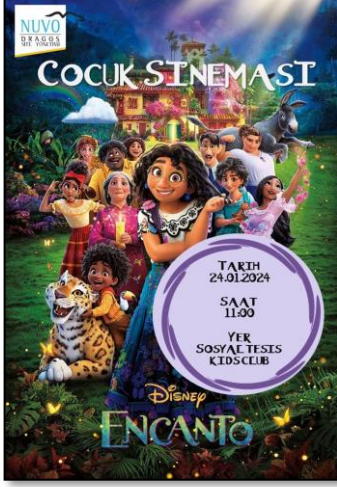
**Tam 6
Aktivite**

3 aylık dönemde sosyal tesis alanlarının tamamında toplam **3.557 sakinimiz** kullanımı sağlanmıştır.



Sosyal tesis aylık sakin kullanım sayıları

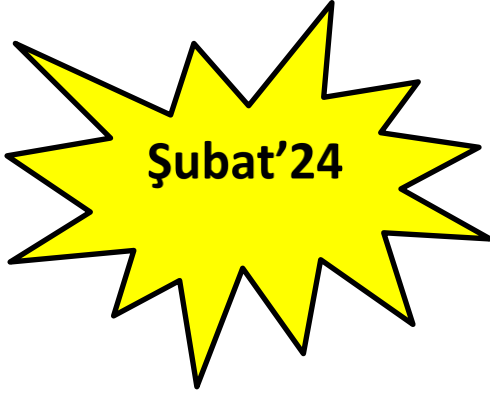
Dönem içinde yapılan aktiviteler;



1. Sitemiz çocuklarını mutlu edecek, sinema günleri ile yanında patlamış mısır ikramıyla, hep beraber eğlenceli zamanlar geçirmeye devam ettik. <Sinema Gösterimi>

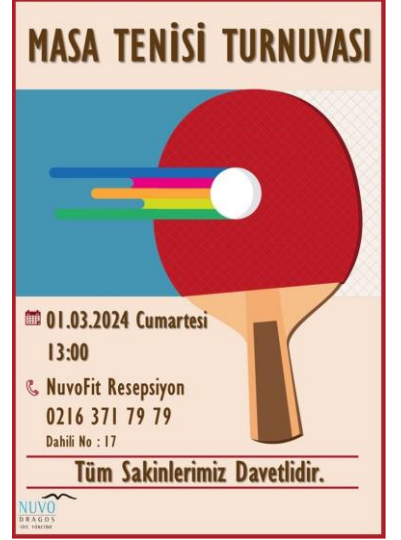


2. Çocuk ve yetişkin kategorisinde ayrı ayrı olmak üzere, dart atıcılığında iddiası olan sakinlerimiz, hedeflerini tam isabet ettirerek, tatlı rekabeti ile eğlenceli dakikalar geçirmişlerdir.<Turnuva>



3. Sakinlerimizin çocuklarına özel sinema gösterimlerine Şubat ayında da devam edilmiş, bol mısırlı çok sevilen animasyon filmlerinden Kung Fu Panda'yı yine keyifle izledik.

4. Masa tenisi popülarlığı ve mücadele ruhunu koruyan en güzel sporlardan biri, sakinlerimiz kıyasıya mücadele için karşılaşmalar yaparak, galip olanların ödöl törenlerini gerçekleştirildi.



5. Sağlıklı yaşam için gerekli olan ve en faydalı spor dallardan biri olan yüzmeyi öğrenmek isteyen, sakinlerimizin çocuklarına yaş gruplarına göre, profesyonel yüzmeye 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 Çocuk Sinemalarına devam ettik. Aynı ikram ve gülücüklerle.. Ama, Ödevleri de Unutmadık!



7. YATIRIM PROJELERİ VE DEMİRBAŞ ALIMLARI

- ❖ Sitemiz sosyal tesisleri fitnes salonuna, egzersiz ve spor aletlerinden profesyonel eğitimcilerimiz ile sakinlerimizin taleplerini de göz önüne alarak, 4 adet yeni gym aletleri, KMK toplantısında alınan karar gereği yatırım harcamaları kapsamında ,demirbaş olarak teminleri gerçekleştirilerek hizmete sunulmuştur.

✓ Pec & Rear Deltoid

✓ Leg Press

✓ Long Pull

✓ Lat Pull



Demirbaş
Alımı

- ❖ Sitenin A blok ve 3. Bodrum ile 2. Bodrum kat garajları mahallerine elektronik güvenlik risklerini düşürücü, toplam 44 adet yeni IP Dome kamera ilaveleri projeleri ve A blok mevcut kamera deplase çalışmaları 2024 KMK toplantısında alınan yatırım kararları gereği, yerleşim ile tesisat projeleri teknik şartnameleri ve sözleşmeleri hazırlanarak profesyonel firmalar arasından seçimleri yapılmıştır. Tesisat çalışmaları ve ekipman ilaveleri için uygulamalar dönem içerisinde başlanılmıştır. Nisan yı içerisinde çalışmaların tamamlanması hedeflenmektedir.

Güvenlik
Tedbirleri
Arttırıcı Proje



A blok ve garaj katları yeni kamera ile kamera deplase çalışmalarına başlanılmıştır.

- ❖ Sosyal tesis açık havuz bölgesinde yer alan yapay derenin, açık havuzu kullanan sakinlerimiz yada çocukları tarafından kullanılmaması için, 2024 KMK toplantısında yatırım projesi kararı alınarak, derenin alan boyunca alüminyum küpeşte ile çevrilerek, dere kenarının bitki dokusu arttırılmak kaydıyla alanın güzelleştirilmesi sağlanmıştır.



Çevre
Güzelleştirme
Projesi

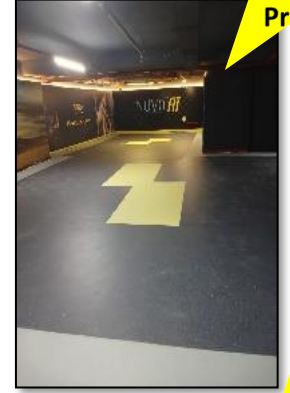
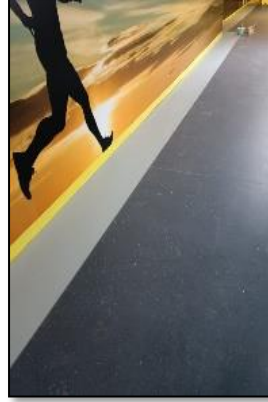
- ❖ Site kapalı otopark alanlarının, blok ve kat bazlı kodlamaları sakinlerimizin garaj alanlarında araçlarına daha kolay ulaşabilmeleri için kolon ve perde duvarlara yapılan boya çalışmaları yapılmıştır. Aynı çalışmalar dahilinde A blok kat hollerinin bağımsız bölümleri ile ilgili, numara yönlendirmeleri k bazında etiketlenerek tamamlanmıştır.

Görsellik ve
Konfor Arttırıcı
Proje



Garaj katları ve A blok katlar yönlendirme kolaylığı sağlayan etiketlemeler tamamlanmıştır.

- ❖ Sitemiz sosyal tesis alanı garaj girişi bölgesi zemininin çatlak ve görsel yönden sorunlu olması sebebiyle, tesis girişindeki yaklaşık 110m2 alanın zemininin tesfiyesi sonrası, sulu şap kaplaması yapılmış, sonrasında tesis giriş zemin görselliğini iyileştirici tasarımca 2mm heterojen pvc zemin kaplamaları yapılmıştır.



Görsellik ve
Konfor Arttırıcı
Proje

Sosyal tesis garaj girişi zemini PVC kaplama uygulaması

- ❖ 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, 1 adet 250bar sahra tipi yüksek basınçlı yıkama makinası alımı ile ilgili 2024 dönemi KMK toplantısında, demirbaş olarak alım kararı ile satın alınmış, site yönetimi temizlik makine parkına kazandırılmıştır.



Demirbaş
Alımı

8. İŞLETME ANALİZLERİ

7.1. DİREKT TÜKETİM ANALİZLERİ

2024 yılı, ilk 3 aylık dönem içerisinde, 2023 ilk çeyrek dönemine göre sosyal tesis sosyal tesis fitnes, sıcak – ıslak hacimler ve havuz alanlarının kullanımlarında yılın başından beri devam eden artış, 1. Çeyrek dönemde de devam etmiştir.

Sakinlerimizin sosyal tesislerin rutin sauna ve hamam kullanımları, bloklarımızın doluk oranlarının yaklaşık olarak değişmemesi (%96), geçen yıl aynı döneme göre, sosyal tesis fitnes salonu, sıcak hacimler ve kapalı havuz alanlarının kullanımlarında her zamandaki, talebin sürdürülmesine devam etmiştir.

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

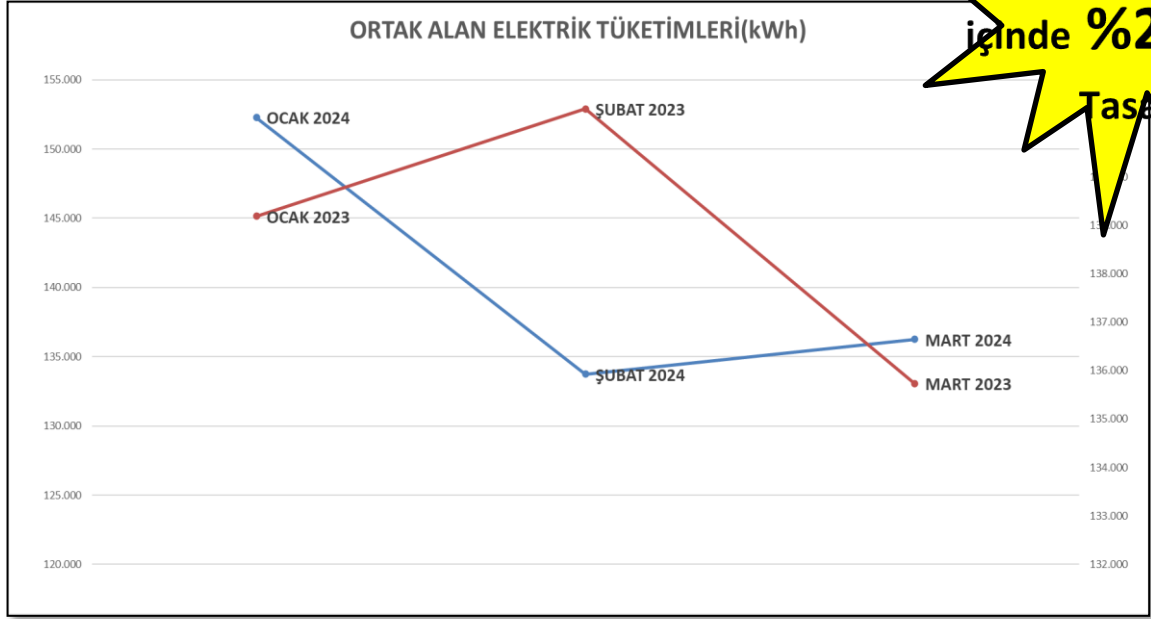
İşletme ortak alanları genelindeki sistem ve ekipmanların çalışma zamanlarındaki hassas yönetim kriterlerinde taviz vermeden ve konforu kırmayacak oranda, enerji ile su tasarrufu tedbirlerinin uygulanması sürdürülmeye devam etmiştir.

7.1.1. Ortak Alan Elektrik Tüketimleri

Toplu konut projesinin, ortak alanları içerisinde yer alan özellikle sosyal tesis kış sezonu içinde sakinlerimizin tesis kullanım sayılarının artışı, özellikle elektrik tüketimlerinde yükseliş eğilimlerine

sebebiyet verse de, planlı ve istikrarlı tasarruf tedbirleri ile elektrik tüketimlerinde, 2023 yılına göre 2,6 % tasarruf sağlanmıştır. Bu tasarruf, elektrik tüketim giderleri içinde kalınmıştır.

**Son 2 Aylık Dönem
içinde %2,6 Elektrik
Tasarrufu**

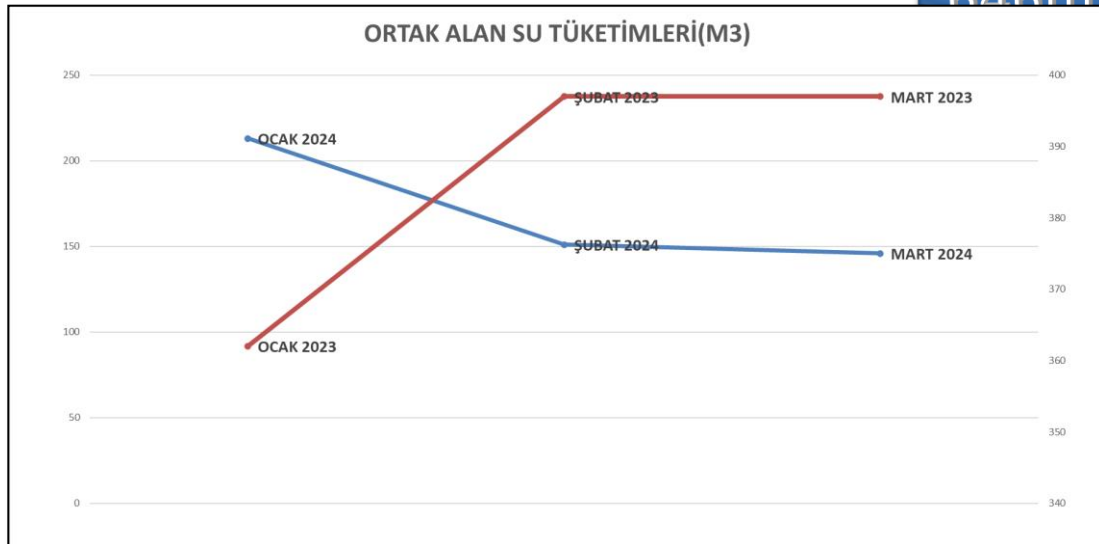


Ortak alan elektrik tüketimleri 3 aylık dönem

Toplu konut projemizin sürdürülebilir tasarruf tedbirleri dahilinde 2023 yılında yürüttüğümüz yatırım projeleri ve planlı ekipman çalışma zamanları ile ısıtma sistemleri otomasyon projeleri başta olmak üzere, elektrik enerji tüketimlerinde tasarruf aksiyonları devam etmektedir.

7.1.2. Ortak Alan Su Tüketimleri

**3 Aylık Dönem içinde
Ortak Alan
Tüketimlerinde
646m³ Su Tasarrufu**



Toplu konut projesinin sosyal tesis alanları ve bloklar ortak alan su tüketimlerinde, dönem içerisinde geçen yıla aynı yıla göre, hizmet operasyon ekiplerinin tasarruf disiplinleri ile **%120 oranlarına** varan, su tasarrufunun belirgin olduğu bir dönem geçirilmiştir.

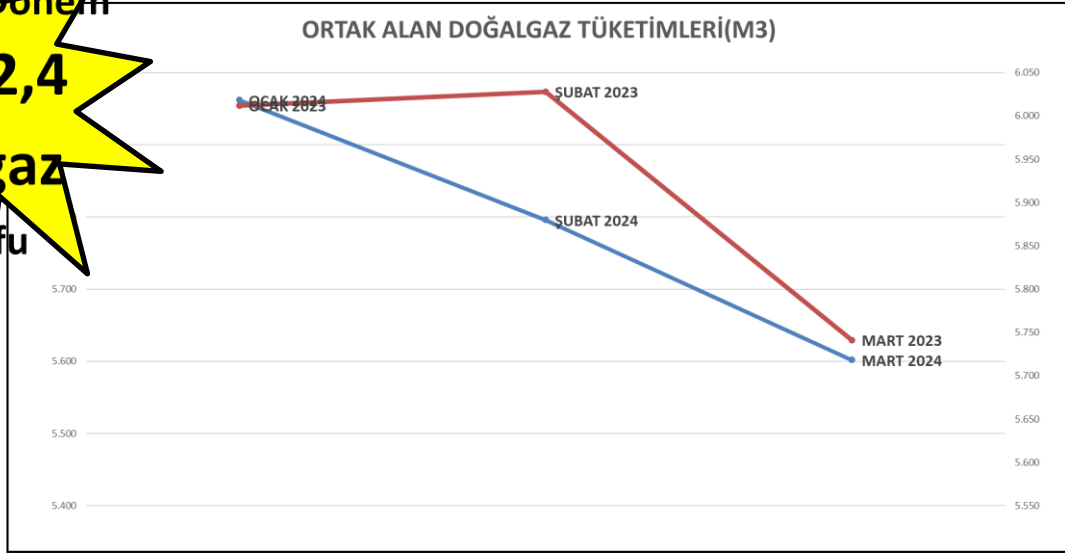
7.1.3. Ortak Alan Doğalgaz Tüketimleri

Son 3 Aylık Dönem

İçinde %2,4

Doğalgaz

Tasarrufu



Dönem içerisindeki ısıtma hizmetleri ile beraber, hamam ve sauna gibi sosyal tesis alanlarındaki sakinlerimizin kullanım yoğunluğu göz önüne alındığında doğalgaz tüketimlerinde tüketim artışı beklenirken, geçen yıl aynı dönemlere göre %2,4 oranında tasarruf sağlanmıştır.

7.2. MÜŞTERİ 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.

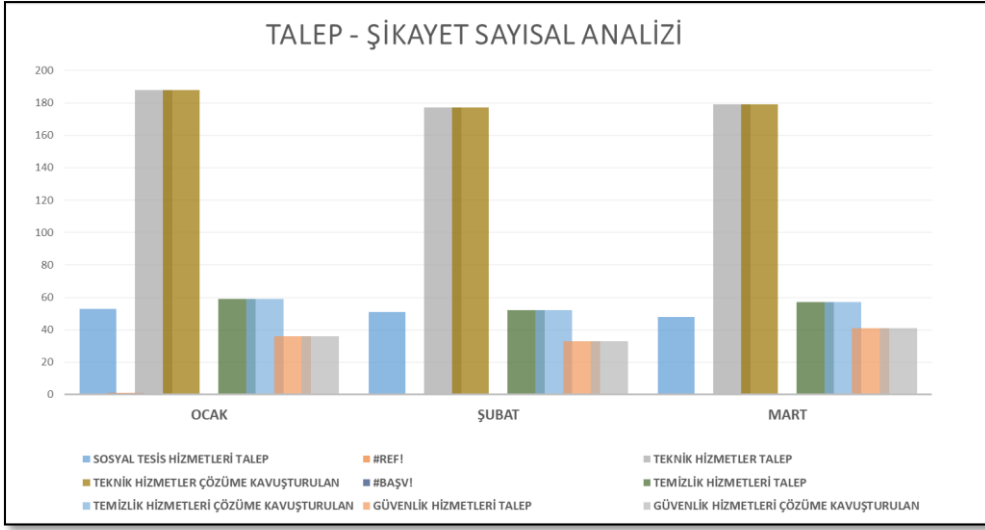
DÖNEM	SOSYAL TESİS HİZMETLERİ		TEKNİK HİZMETLER		TEMİZLİK HİZMETLERİ		GÜVENLİK HİZMETLERİ	
	TALEP	ÇÖZÜME KAVUŞTURULAN	TALEP	ÇÖZÜME KAVUŞTURULAN	TALEP	ÇÖZÜME KAVUŞTURULAN	TALEP	ÇÖZÜME KAVUŞTURULAN
OCAK	53	53	188	188	59	59	36	36
ŞUBAT	51	51	177	177	52	52	33	33
MART	48	48	179	179	57	57	41	41

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 yönetimizce her blokta ayda en az 1 defa yapılan detaylı 10 periyottaki blok ziyaretleri ile elde edilen tespitler hizmet birimlerce aksiyon haline dönüştürülüp, sonuçları takip edilmek üzere yardım masası kayıtlarına alınmıştır.



Sitenin ortak alan hizmetleri talep şikâyet sayıları



Sakinlerimiz, APSİYON uygulaması üzerinden tüm yönetim hizmetlerimizle ilgili talep ve görüşlerinin bizlere 7 gün / 24 saat ileterek, talep ve iş emirleri ile ilgili güncel durumları takip edebilirler.

7.2.1. SİZLERİ DİNLEMELİK İÇİN EVLERİNİZE KONUK OLMAYA DEVAM EDİYORUZ...



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

3 aylık dönem içerisinde 3 sakinimizi 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 **400** daire sakinimiz,

- Ortak alanlara kontrolsüz eşya bırakılmaması,
- Ortak alanlarda bulunan demirbaşlara kasti zarar verilmesi,
- Kapalı otopark ve blok önleri park ihlalleri,
- Ortak alanlara çöp atılması ve izinsiz



Ortak Yaşam Kurallarına Uyduğunuz İçin Teşekkür Ederiz.

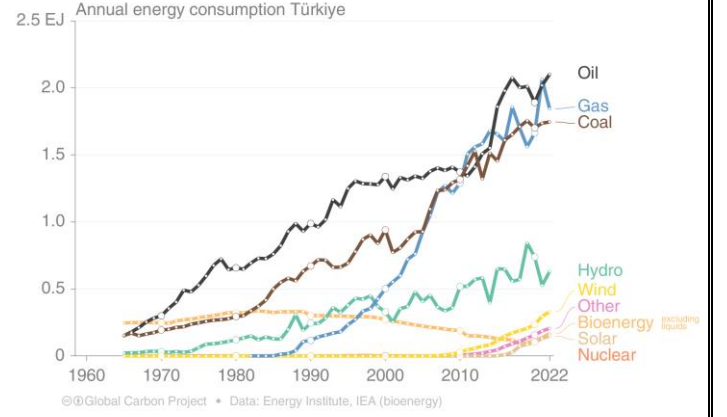
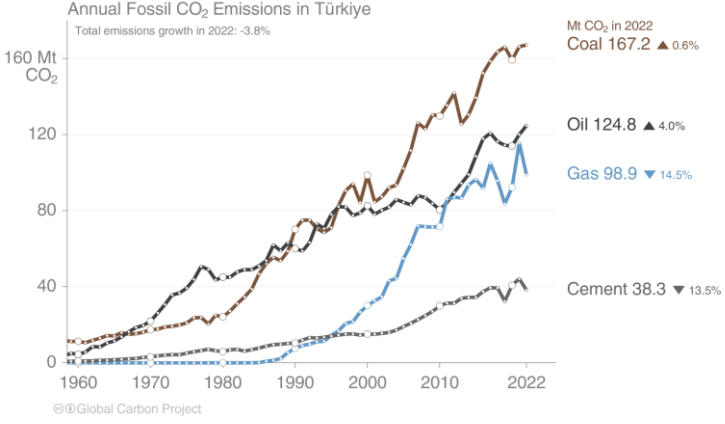
7.2. KARBON AYAK İZİ VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ

7.2.1. ÜLKE KARBON SALIMI VE NUVO DRAGOS KARBON AYAK İZİ

Dünyada son zamanlarda sıkça karşılaştığımız iklim değışikliklerinin bir diğerk 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. Küresel Karbon Verilerine göre;

Rapora göre, Türkiye, 2022 yılında 400 milyon ton karbon emisyonu ile küresel olarak en çok emisyonu sebep olan ülkeler sıralamasında 15. olarak yer alıyor. Türkiye'nin emisyonlarında kömür başı çekerken (167,2 milyon ton CO₂), onu sırasıyla petrol, gaz ve çimento sektörleri takip ediyor.



“Emisyonlarımızı toplam 100 milyon ton azaltmayı hedefliyoruz”

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



İklim değişikliğinin, 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 özveriye göstereceğinize inanıyoruz.

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

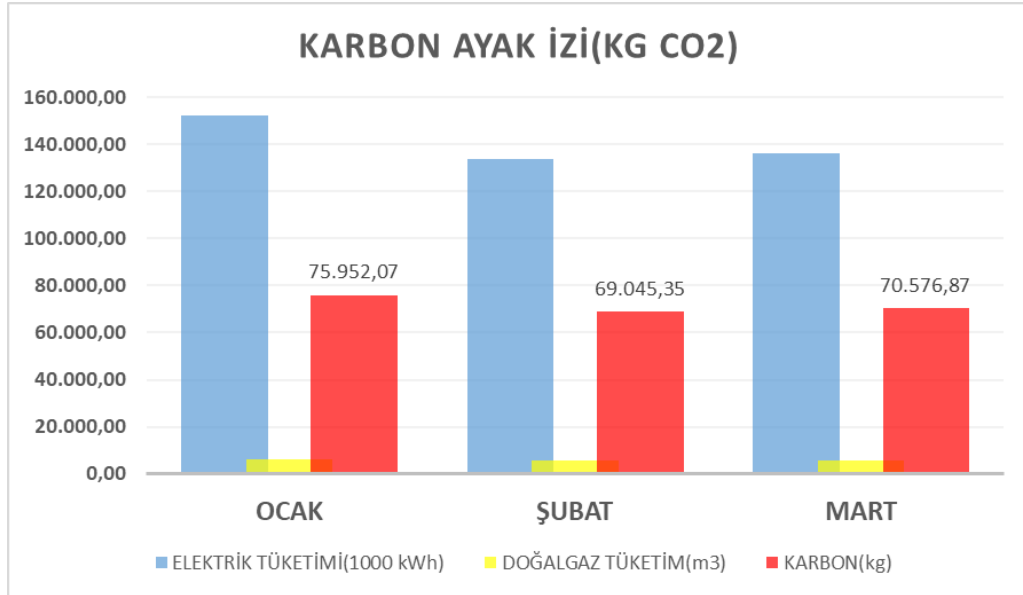
Nuvo Dragos Sitesinin doğrudan ya da dolaylı üretilen sera gazı etkisinin çevreye, doğaya verdiği zararın ölçüsü olarak karbon ayak izimiz aşağıda sizlerle paylaşıyoruz.

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

CO₂ salınımı toplam yaklaşık **223.706.00 kg CO₂**'dir. Sitemizdeki sakinlerimize ait otomobil kullanımları için ortalama çevreye yaklaşık **228 ton CO₂** salınımı yapmaktayız.



Birey	Ürün	Kurum	Ülke
› Toplu taşıma › Uçak seyahatlerinin azaltılması › Hayvansal ürünlerin tüketiminin azaltılması › Gıdayı mevsiminde tüketmek › Atık yönetimi (azalt, yeniden kulan, dönüştür) › Organik atıkların geri dönüşümü › Konut enerji kullanımını azaltmak › Konutlarda termostan kullanımı artırmak ısıtma ve soğutmayı %7-15 oranında azaltmak › Enerji tasarruflu beyaz eşya kullanımı › Su kullanımını azaltmak › Yağmur hasatı › Kurakçıl peyzaj ve bahçe kullanımı arttırmak	› Ürünler için yaşam döngüsü analizinin yapılması › Life Cycle Assessment (LCA) › Ürünlerin Karbon Ayak izi ISO 14067:2018	› Kurumsal karbon ayak izinin hesaplaması › Endüstriyel tesislerin sera gazı emisyonlarının izlenmesi ve raporlanması sürecini başlatmaları › Mevcut durumun ortaya konulması ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na başvurulması › Sera gazı izleme ve raporlama ISO 14064	› Paris İklim Anlaşması'nın onaylanması › Ülkesel yükümlülükleri yerine getirme › Yeşil mutabakat › AB iklim stratejilerinin Türkiye'ye adaptasyonu › UNFCCC › Kyoto Protokolü › Paris Anlaşması



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

Teşekkürler.