



2018 YILI EYLÜL AYI FAALİYET RAPORU



PROJE ADI

GÜNEŞLİ PARK GARDENYA SİTESİ

KONU ve TARİH

2018 YILI EYLÜL AYI FAALİYET RAPORU

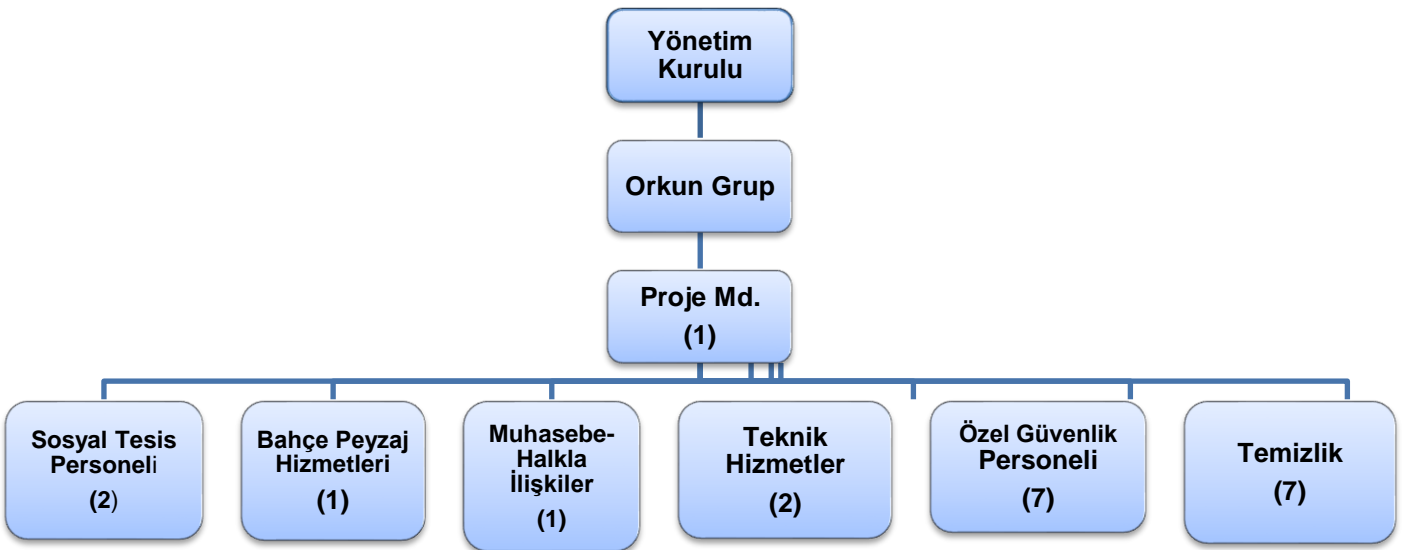
1. SİTE TANITIMI, YÖNETİM KURULU VE ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi 49.Sokak üzerinde kurulu tekbir toplu yapı niteliğinde inşa edilmiş Güneşli Park Gardenya sitesi olarak adlandırılan toplam (302) adet bağımsız bölümden oluşan yapılanmanın,

Yönetim Kurulu Üyeleri;

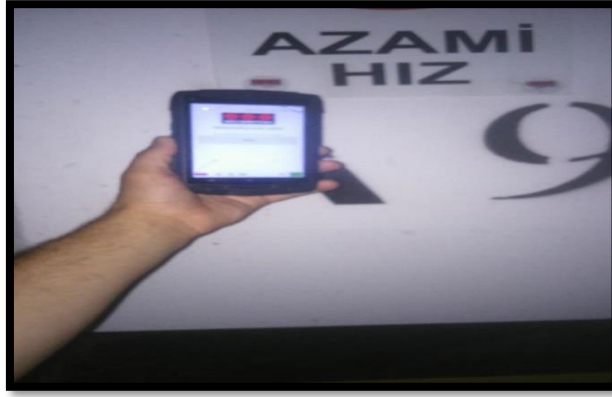
- Hüseyin ATEŞ
- Sadık DURAK
- Zeynep Kayraklı DİKMEN

Site Yönetimi Organizasyon Şeması



2. İDARİ FAALİYETLER

- Sitemize yeni taşınanlar-siteden çıkan kat sakinlerden gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına takılmıştır.
- Her ayın 1' inde site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir. Aynı ayın 21. günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi konusu hızlandırılmıştır.
- Tur sistemi cihazı ile devriye atılmış, güvenlik raporları ve olay anındaki tutanaklar tutulmuştur.



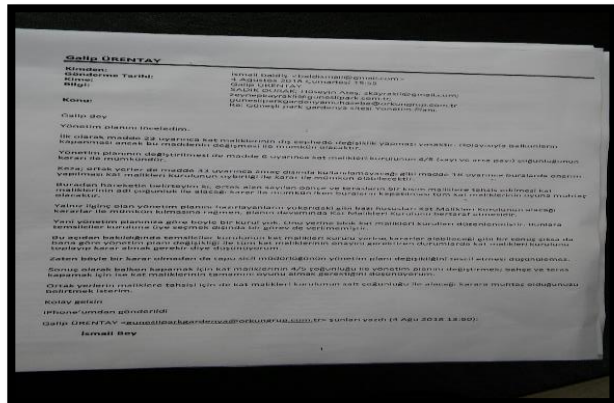
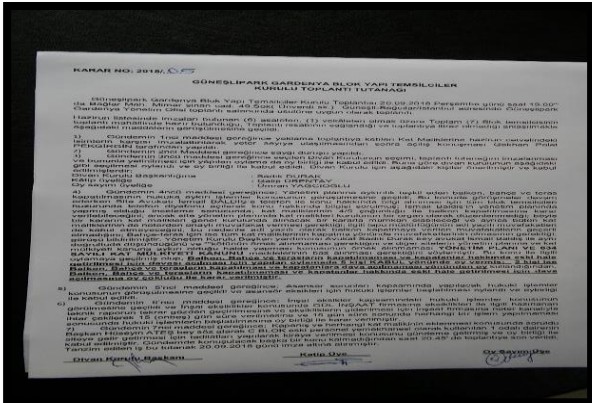
- Kontrol Pest ilaçlama firması tarafından haşereler için site geneli ve otoparklarda ilaçlama faaliyeti yapılmıştır.



- F ve G Blok arasında kalan merdiven zeminlerin mermer montajları ve derz dolguları yapılmıştır.



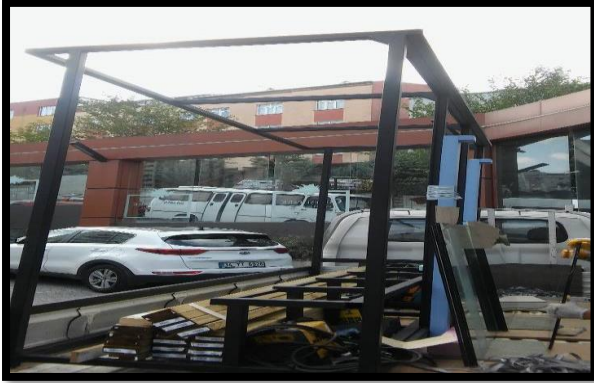
- 20 Eylül 2018 Perşembe günü saat 19:00 itibarıyla blok yapı temsilciler kurulu toplanmış olup, **balkon, bahçe ve teras kapamalar, asansör sorunları ile ilgili olarak hukuki işlemler ve inşai eksiklikler hukuki işlemler** ile ilgili olarak kararlar alınmış olup, Bu kararlar kat sakinlerine sms, e-mail, blok giriş, asansör içi duyuru panolarında yayınlanmıştır.



- A Blok eksi 1nci katta pis su gider logar taşması nedeniyle temizleme, boşaltma faaliyeti yapılmış, ilave olarak ALTYAPI firması ile sorunun kaynağını öğrenmek için kamera ile çalışma yapılmış ve teklif alınmıştır.



- Site giriş güvenlik noktası yanına öğrencileri yağmur ve soğuktan korumak amacıyla bekleme durağı montajı yapılmıştır.



- Çocuk oyun parkının giriş kapısı ve ahşap eksiklikleri site personelimizce yapılmıştır.



- A Blok eksik 1nci kat giriş holünde dökülen süpürgelik mermer montajları ve yük asansör önündeki süpürgelik montajları yapılmıştır.



- A Blok eksi 1nci kat duvardaki kompozit akıntı yerlerinin tamir işlemleri, duvar boyaları ve tavan kompozit işlemleri yapılmıştır.



- Asansörler eksiklikleri nedeniyle site yönetimi olarak HMF ASANSÖR ve GÜL İNŞAAT" a dava açılmıştır.



- 20 Eylül 2018 Perşembe günü yapılan blok temsilciler kurulu 6ncı gündem maddesine göre site inşai eksikliklerinin listesini revize edip, avukat sadık durak bey vasıtası ile noterden GÜL İNŞAAT"a gönderip 15 gün süre verilip akabinde dava açılması başlamıştır.

GÜNEŞLİ PARK GARDENYA ŞİTESİ GÜL İNŞAAT KUSURLARI TEKNİK RAPORU (25 EYLÜL 2018)			
SIRA NO	KUSUR TANIMI	HMF İNŞAATIN YAPILMASI	BİRİM DURUMU
1	1. Blok dış cephe duvarlarında ve 2. Blok dış cephe duvarlarında betonarme yapılar arasında yer alan kompozit panelin kırık ve çatlak olması nedeniyle su sızması ve nemlenme riski oluşmaktadır. Ayrıca duvarların boyanması ve tavanın kompozit yapılması gerekmektedir.	Gül İnşaat	
2	2. Blok dış cephe duvarlarında betonarme yapılar arasında yer alan kompozit panelin kırık ve çatlak olması nedeniyle su sızması ve nemlenme riski oluşmaktadır. Ayrıca duvarların boyanması ve tavanın kompozit yapılması gerekmektedir.	Gül İnşaat	
3	3. Blok dış cephe duvarlarında betonarme yapılar arasında yer alan kompozit panelin kırık ve çatlak olması nedeniyle su sızması ve nemlenme riski oluşmaktadır. Ayrıca duvarların boyanması ve tavanın kompozit yapılması gerekmektedir.	Gül İnşaat	
4	4. Blok dış cephe duvarlarında betonarme yapılar arasında yer alan kompozit panelin kırık ve çatlak olması nedeniyle su sızması ve nemlenme riski oluşmaktadır. Ayrıca duvarların boyanması ve tavanın kompozit yapılması gerekmektedir.	Gül İnşaat	
5	5. Blok dış cephe duvarlarında betonarme yapılar arasında yer alan kompozit panelin kırık ve çatlak olması nedeniyle su sızması ve nemlenme riski oluşmaktadır. Ayrıca duvarların boyanması ve tavanın kompozit yapılması gerekmektedir.	Gül İnşaat	
6	6. Blok dış cephe duvarlarında betonarme yapılar arasında yer alan kompozit panelin kırık ve çatlak olması nedeniyle su sızması ve nemlenme riski oluşmaktadır. Ayrıca duvarların boyanması ve tavanın kompozit yapılması gerekmektedir.	Gül İnşaat	

7	7. Blok dış cephe duvarlarında betonarme yapılar arasında yer alan kompozit panelin kırık ve çatlak olması nedeniyle su sızması ve nemlenme riski oluşmaktadır. Ayrıca duvarların boyanması ve tavanın kompozit yapılması gerekmektedir.	Gül İnşaat	Başlangıçta inşaat firmasının sorumluluğunda olup, inşaat firmasının sorumluluğunda değildir.
8	8. Blok dış cephe duvarlarında betonarme yapılar arasında yer alan kompozit panelin kırık ve çatlak olması nedeniyle su sızması ve nemlenme riski oluşmaktadır. Ayrıca duvarların boyanması ve tavanın kompozit yapılması gerekmektedir.	Gül İnşaat	İnşaat firmasının sorumluluğunda olup, inşaat firmasının sorumluluğunda değildir.
9	9. Blok dış cephe duvarlarında betonarme yapılar arasında yer alan kompozit panelin kırık ve çatlak olması nedeniyle su sızması ve nemlenme riski oluşmaktadır. Ayrıca duvarların boyanması ve tavanın kompozit yapılması gerekmektedir.	Gül İnşaat	İnşaat firmasının sorumluluğunda olup, inşaat firmasının sorumluluğunda değildir.
10	10. Blok dış cephe duvarlarında betonarme yapılar arasında yer alan kompozit panelin kırık ve çatlak olması nedeniyle su sızması ve nemlenme riski oluşmaktadır. Ayrıca duvarların boyanması ve tavanın kompozit yapılması gerekmektedir.	Gül İnşaat	İnşaat firmasının sorumluluğunda olup, inşaat firmasının sorumluluğunda değildir.
11	11. Blok dış cephe duvarlarında betonarme yapılar arasında yer alan kompozit panelin kırık ve çatlak olması nedeniyle su sızması ve nemlenme riski oluşmaktadır. Ayrıca duvarların boyanması ve tavanın kompozit yapılması gerekmektedir.	Gül İnşaat	İnşaat firmasının sorumluluğunda olup, inşaat firmasının sorumluluğunda değildir.
12	12. Blok dış cephe duvarlarında betonarme yapılar arasında yer alan kompozit panelin kırık ve çatlak olması nedeniyle su sızması ve nemlenme riski oluşmaktadır. Ayrıca duvarların boyanması ve tavanın kompozit yapılması gerekmektedir.	Gül İnşaat	İnşaat firmasının sorumluluğunda olup, inşaat firmasının sorumluluğunda değildir.

- Büyük otoparkda bulunan GÜL İNŞAAT" ın yağmur suyu ve delitasyondan gelen suların giderlere akması nedeniyle kestiği su giderlerinin üstüne demir mazgal yapılması için demir imalat firmalarından 3 adet teklif alınmıştır.



- G Blok otopark önünde bulunan ince kumlar ileride kullanılabileceği düşünülerek çuvallara doldurulmuş ve uygun yere konularak otopark önünde temizlik işlemleri yapılmıştır.



- B Blok eksi 1 nci katta bulunan sıcak su hattı" nın patlayan boruları teknik personelimizce tamiri yapılmış, hava alma işlemleri ve temizlik işlemleri temizlik personellerimizce yapılarak hizmete açılmıştır.



- C Blok eksi 1 nci kat sıcak su tesisatının temizleme ve bakım işlemleri teknik personelimizce yapılmıştır.



3. TEKNİK FAALİYETLER

- Asansör, hidrofor, jeneratör vb. ekipman bakımları aylık olarak yapılmıştır.
- Su depoları, elektrik tesisatları, aydınlatmalar, tanklar ve motorlar her gün site bünyemizdeki 2 teknik personel tarafından takip edilmekte, sistemin aksaksız bir şekilde çalışması için tüm tedbirler alınmıştır.
- Jeneratörlerin aylık-yıllık bakımları Genpower Aysa Jeneratör firması tarafından yapılmış olup, jeneratörlerin sürekli olarak yakıt seviye takipleri yapılmıştır.



- F Blok” da eskiyen yangın kapıları sökülerek revizyon, tadilat ve mekanik eksiklikleri teknik ve peyzaj personellerimizce giderilmiştir.



- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Eylül 2018 aylık sivrisinek ile mücadele ekibinden gelen personeller kapalı ve açık alanlarda bulunan sivrisinek üremesini engellemek için ilaçlama ve faaliyetleri yapmıştır.





2018 YILI EYLÜL AYI FAALİYET RAPORU



4. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

Güneşli Park Gardenya Sitesi'ne Orkun Şirketler Grubu tarafından yönetim hizmeti verilmesiyle, yaşamın devam etmesi günlük rutin temizlik konularının takibi ve yapılan işler aşağıdaki şekildedir.

- a. Dış çevre temizliği işlemleri yapılmıştır.
- b. Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmıştır.
- c. Otopark temizliği işlemleri yapılmış, gerek görüldüğü takdirde yıkaması yapılmıştır.
- d. Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmıştır.
- e. Çöplerin toplanması işlemleri günde iki defa olarak yapılmıştır.
- f. Blok asansör ve kapıların temizlik işlemleri yapılmıştır.
- g. Kapalı otopark girişlerindeki mazgalların 15 gün ara ile temizlik işlemleri yapılmıştır.

Günlük Faaliyetler : Etapların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmaktadır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmiş, çocuk parkı, süs havuzu ve yolları temizlikleri yapılmaya devam edilmiştir.

Haftalık Faaliyetler : Blok asansörleri haftalık olarak temizlenmekte ve kontrolleri yapılmaya devam edilmiştir.

15 Günlük Faaliyetler : Kapalı mekanik alanların ve ortak kullanım alanların temizlik ve kontrolleri yapılmaya devam edilmiştir.

Aylık Faaliyetler : Tüm ortak alanların, etapların, kapalı otoparkların, etaplara çıkan merdivenlerin ve otoparkların temizliği yapılmaya devam edilmiştir.

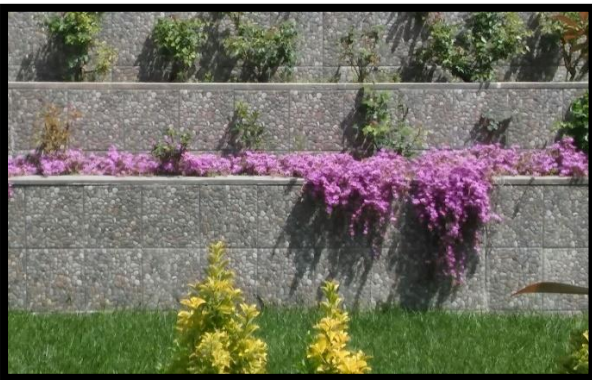
5. GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri SECURİTAS GÜVENLİK firması tarafından 7 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 3 kişi, gece 2 kişi olacak şekilde sağlanmaya devam edilmiştir.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmıştır.

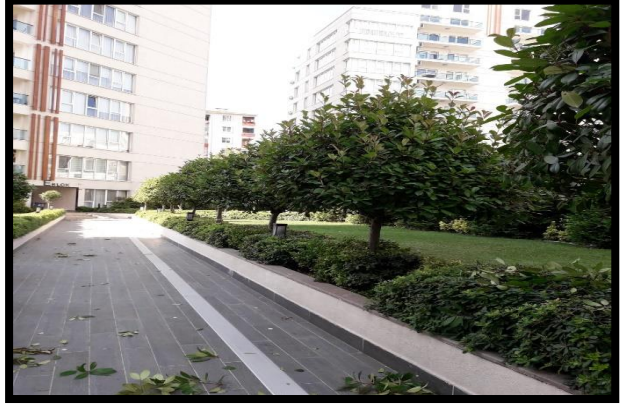
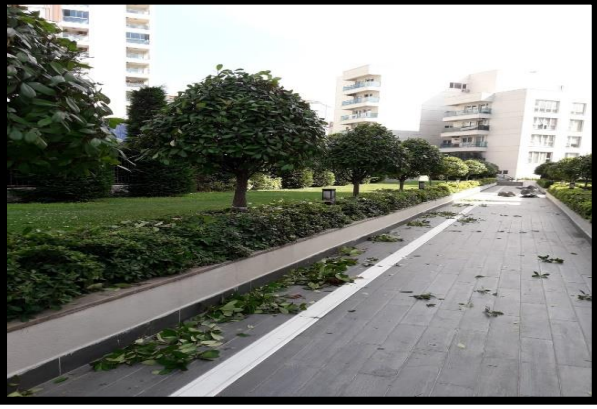
- Sitede güvenlik kameraları ile 7/24 olarak izleme yapılmak üzere sistem kurulmuş; bu sisteme ek olarak securitas güvenlik firması ile arka bölgelerde güvenliğin zayıf olabileceği bölgelere ilave güvenlik uyarıcı sistem ve kameralar montajı yapılmıştır.
- Site sakinlerinin evlerine misafir olarak gelen kişilerin kaydı tutulmakta, daire sakinine haber verilmeden hiç kimse gönderilmemiştir.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik amiri tarafından takip edilmiştir. özellikle yük asansörün kullanılması için takip edilmiş ve tüm tedbirler alınmıştır.
- Ayrıca Güvenlik Personellerine, Securitas Güvenlik firması tarafından;
 - a. Hizmet esnasında davranış şekilleri,
 - b. Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,
 - c. Telefon ile konuşma kuralları,
 - d. Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,
 - e. Kılık, kıyafet, teçhizat,
 - f. Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardımKonularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmeye devam edilmiştir.

6. BAHÇE PEYZAJ HİZMETLERİ

- Rutin bahçe ve peyzaj bakımı Seçkin Peyzaj firması tarafından haftanın 6 günü sabit 1 bahçıvan personeli, her çarşamba günü ilave 3 bahçıvan tarafından yapılmıştır.



- Site geneli budama, çapalama işlemleri yapılmıştır.



- Site geneli çim biçme işlemleri yapılmıştır.



- Haşere ile mücadele kapsamında site ortak alanlar ve peyzaj alanların ilaçlaması yapılmıştır.



- Sitenin A Blok arkası, H Blok arkası, G Blok arka bölgelerine sarmaşık bitkisi, D Blok yol kenarı-peyzaj alanına ve E Blok yol kenarlarına likstrun bitkileri dikilerek site peyzaj alanları daha" da güzelleştirilmesi amaçlanmıştır.



7.PERSONEL HİZMETLERİ

Site içi hizmetlerin yürütülmesi için;

- 1 Proje müdürü
- 1 Muhasebe-Halkla ilişkiler personeli
- 2 Teknik Personel
- 2 Sosyal tesis personeli
- 1 Bahçıvan
- 7 Güvenlik personeli
- 7 Temizlik personeli görev yapmaktadır.

Teknik hizmetlerde uzmanlık gerektiren bakım onarım ve servis hizmetleri cihazların yetkili servislerinden" de ek olarak hizmet alınarak sağlanmıştır.