

PROJE ADI GÜNEŞLİPARK GARDENYA PROJESİ

KONU ve TARİH 2018 YILLIK FAALİYET RAPORU

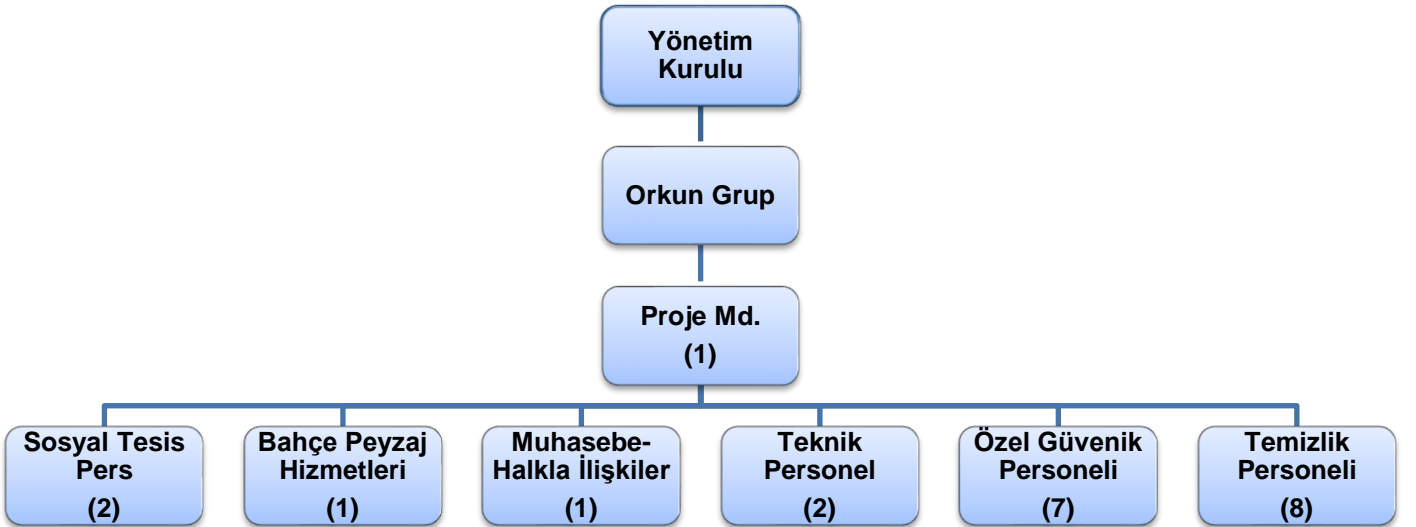
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi 49.Sokak üzerinde kurulu tek bir 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

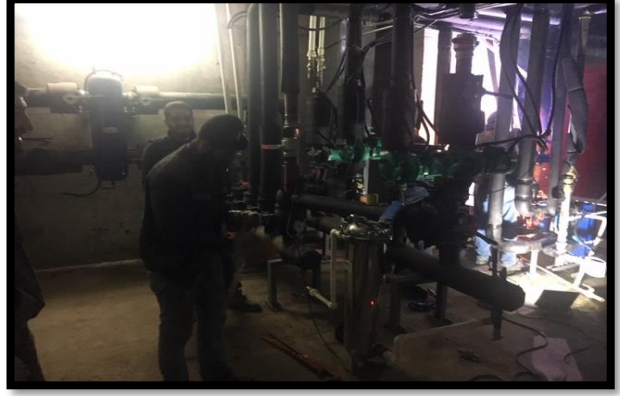


2.İDARİ FAALİYETLER

- 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.
- Kontrol pest ilaçlama firması tarafından haşereler için site geneli ve otoparklarda ilaçlama kontrolleri yapılmıştır.
- Yönetici değişikliği nedeni ile personelle tanışma toplantısı ve akabinde her birimle ayrı ayrı toplantılar yapılmış. Çalışma programı ve karşılıklı beklentiler görüşülmüştür.
- Denetleme kurulu talebi ile temsilciler kurulu olağanüstü toplantıya çağrıldı ve 3.dönem denetleme raporu değerlendirmesi yapılmıştır.
- C Blok stüdyo daire kiraya verilmiş ve ilk kirası ile depoziti alınmıştır. Sözleşmesi yapılmıştır.
- Süs havuzları, açık yüzme havuzları ve kapalı havuzun zemin ve duvar rutin temizlikleri yapılmıştır.
- Kapalı havuz için yapılmayan mikrobiyolojik testler için bir firma ile anlaşılmış ve aylık standart yapılmaya başlanmıştır.
- F Blok altında oluşan pis kokulu su kaçağı için İski ve Bağcılar Belediyesine gerekli başvurular yapılmıştır.
- Teknik personel sabah kontrolleri listeleri verilmiş, yapılmaya ve dosyalanmaya başlamıştır.

3.TEKNIK & İNŞAİ FAALİYETLER

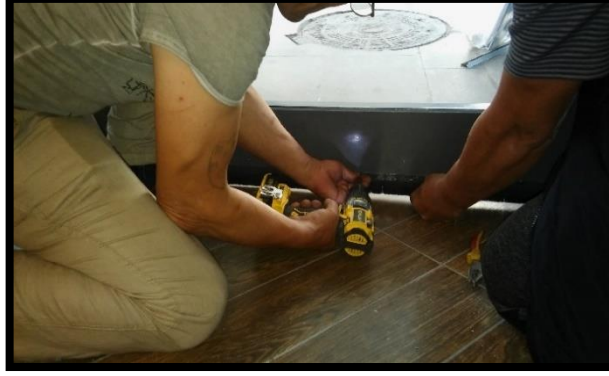
- H blok ısıtma sistemi borularında meydana gelmiş çürüme ve kaçaıklardan dolayı alt zonda -2 den 2 kata 4 kat, üst zonda -2 den 7.kata 9 kat tüm borular değiştirilmiş, kontrolleri yapılmış ve faaliyete geçirilmiştir. Hat çıkışlarına yeni vanalar takılmıştır.



- H blok kazan dairesi basınç vanası değiştirilmiştir.
- H blok sıcak su hattı kaçak arızası tamir edilerek faaliyete geçirilmiştir.



- A Blok eksi 1nci kat giriş kapı altında eksik olan toz girişlerinin minimum seviyeye inmesi için fırça montajı yapılmıştır.



- Kalorifer sistemi tadilatı sırasında eksi 2nci katta kırılarak açılan yere metal şaft kapağı takılmış, kırılan tavan ve kapak çevresi alçı işleminde sonra boyanmıştır.



- Tadilat yapılan H bloktaki şaftta daha önce oluşmuş kirlilik temizletilmiştir.



- F Blok su alan yangın kapısı üzerine önleyici çita montesi yapılmıştır.



- H Blok arızalanan sıcak su dönüş sirkülasyon pompasının tamir imkanı kalmadığından yenisi alınarak Emse pompa yetkili servisine değiştirilmiş ve sıcak su hizmeti verilmeye başlanmıştır.



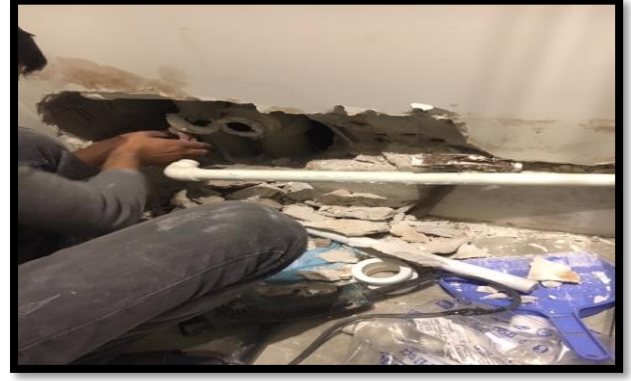
- Asansörlerde zaman zaman meydana gelen arızalar anlaşmalı TMT ASANSÖR firması tarafından faaliyeti sağlanmıştır.



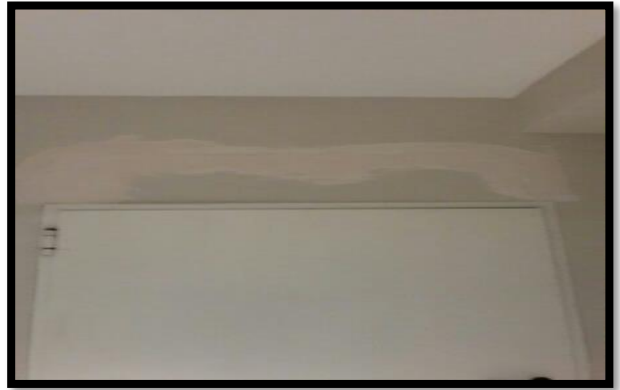
- B ve C Bloklar üzerinden meydana gelen su kaçaklarına müdahale için açılan baca çevrelerinin tamirat işlemi devam etmektedir.



- D Bloкта 4 daireye gelen suyun nedeni ve yeri D14 de şaft duvarı kırılarak tespit edilmiş, D18 çamaşır odasından kaçağa müdahale edilip kaçak giderilmiştir.



- İşlem sonrası kırılan yerlerin tamir boyası ile etkilenen D15 no' lu dairede de boyama işlemi yapılarak mağduriyet giderilmiştir.
- F blok sığınak kapısı üzerindeki çatlak tamir ettirilmiş, boyatılmıştır.



- A ve E bloklardaki hidrofor genişleme tanklarının patlak mebranları Emse firmasına yenileri ile değiştirilerek sistem faaliyete geçirilmiştir. Söküm işlemi yapılırken 750 lt'lik tanklardan 500 lt'lik mebranlar çıktığı tespit edilmiştir.



- Kırılmış kapı kolları alınarak mekanik teknik personelimiz tarafından montajı yapılmıştır.



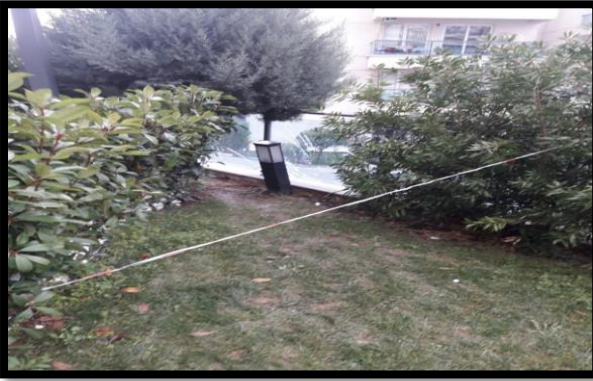
- C Blok stüdyo dairesinin eksik olan evye-aspiratör, havalandırma motoru, kalorifer peteği takılmış ve boya işlemleri yapılmıştır.



- Kapalı havuz otomatik dozajlama makinası teklifleri alınmış ve Puriti Kimya firmasının teklifi kabul edilmiştir. Yapımı Aralık ayı içerisinde tamamlanacaktır.
- A Blok tıkanan pis su gideri açtırılmıştır.
- Site personellerine yangın ve müdahale eğitimi verilmiş ve sertifikaları şahsi dosyalarına konmuştur.



- A blok önü korkuluklar sallandığından geçici olarak sağlamlaştırılmıştır.



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

4.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 tutulmuş, 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 yardım

Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri vermeye devam edilmiştir.

5.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.

6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

- Rutin bahçe ve peyzaj bakımı Seçkin Peyzaj firması tarafından haftanın 6 günü sabit, 1 bahçıvan personeli her çarşamba günü ilave 1 bahçıvan tarafından yapılmıştır.
- Kış şartlarından dolayı gübreleme işlemi yapılmıştır.

