

PROJE ADI GÜNEŞLİPARK GARDENYA SİTE YÖNETİMİ

KONU MART AYI FAALİYET RAPORU

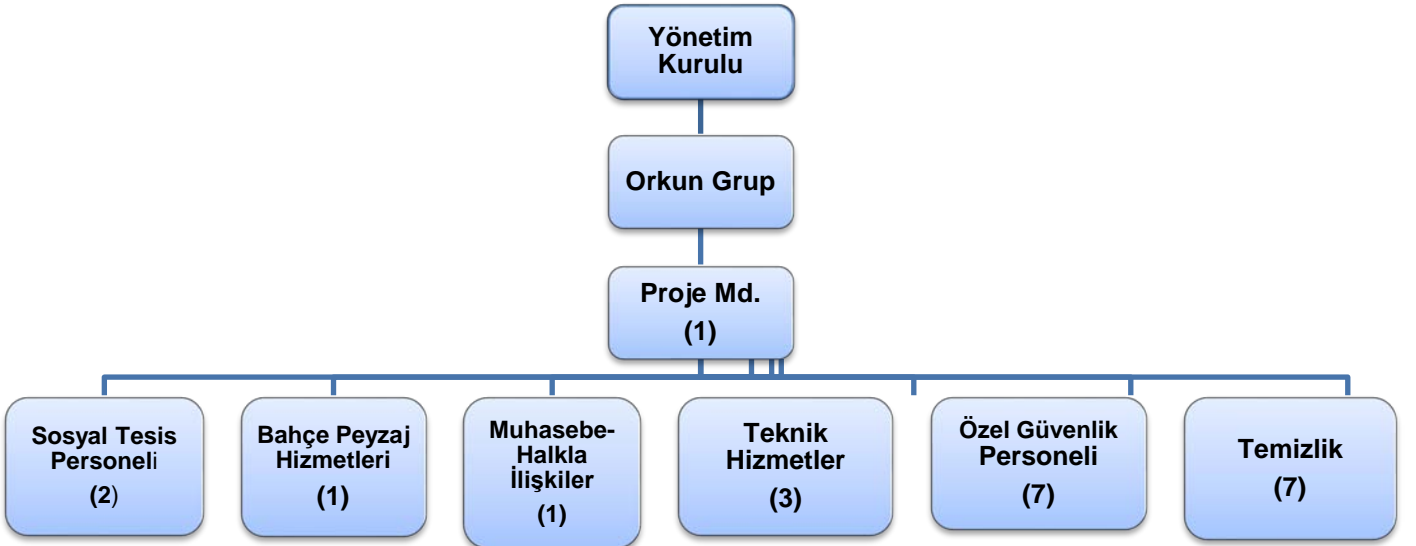
1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

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;

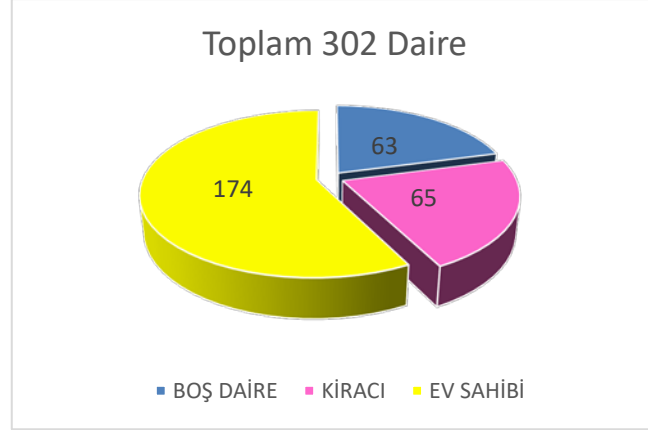
- Hüseyin ATEŞ
- Mehmet TOPRAK
- Sadık DURAK

Site Yönetimi Organizasyon Şeması



2.İDARİ FAALİYETLER

- Site oturum durumu



- Sitemize yeni taşınanlar-siteden çıkan kat sakinlerden gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına takılmıştır.
- Her ayın 10' unda site sakinlerine hesap ekstreleri gönderilmiştir. Her hafta sms ve mail olarak bildirim yapılmıştır. Aynı ayın 21. günü ödeme yapmayan site sakinleri aranarak bakiyelerinin ödemesi konusu hızlandırılmıştır.
- Teknik personel her sabah kontrolleri ve bir gün önce yapılan işlerin listelerini doldurarak site yönetiminde dosyalanmaya devam etmektedir.
- Her hafta 2 ile 4 blok bizzatihi yönetici tarafından kat kat gezilerek kontrol edilmektedir.
- Kapalı havuzumuzun her 15 günde bir genel kontrolü ve ayda bir biyolojik su testleri yapılmakta ve havuz girişi panosunda yayınlanmaktadır.



3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

- Belediye ile görüşerek bila bedel yeni çocuk parkı yaptırıldı.



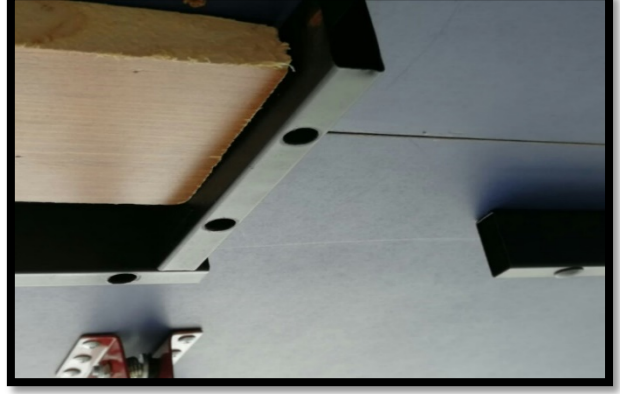
- H blok asansör üzerinde daha önce düşmüş olan mermer, benzeri depomuzdan bulunup kestirilerek personelimiz tarafından takılmıştır.



- Çevre yol bariyerin vidaları yenilenecek sabitlendi.



- Sosyal tesis teniz masanı alttan yeni aparatlarla sabitlendi, bozulmuş file yenisi yerine onarıldı.



- Bloklarda tespit edilen bozulmuş pervazlar tamir edildi.



- C blok stüdyo daire banyo kapısına ve personel tuvaletleri kapı altlarına mermer eşikler personelimiz tarafından yapılmıştır.



- B blok otoparktaki kuyunun bozulmuş olan tahliye pompası yerine yedek pompa takılarak faal edildi. Arızalı pompa tamire gönderildi.



- Arka kapının açılması-kafe-ana girişe çıkış kapısı-çardak teklif araştırmaları yapıldı.
- Arızalı 2 adet açık alan kamerası yenisi ile değiştirilerek FAAL hale getirildi.
- C Blok çalışmayan asansör kamerası faal edildi.
- Periyodik bakım anlaşmalı olduğumuz TMT asansör firması aylık bakımların yanında meydana gelen arızalarda da hemen müdahil olmaktadır.
- Kapalı havuzun suyu kirleten filtresinin kumu yenilenecek problem giderildi.



- Personel yemekhanesi mutfağına fayans döşendi.



- A blok daire 51'e çatıdan akan su kaçağı yeri tespit edilip onarıldı.



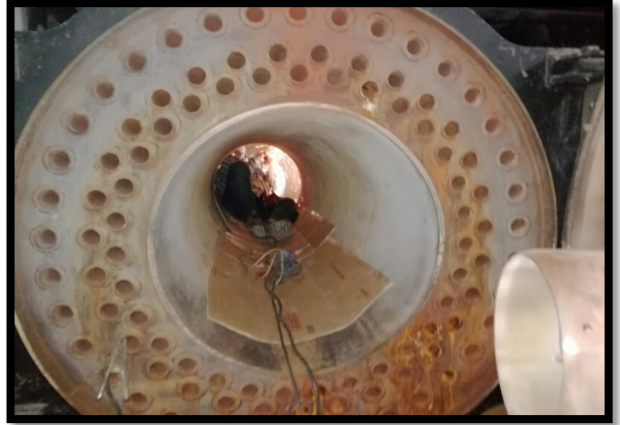
- AGH kapalı otoparka ters girişleri ve misafir araçlarının girişlerini engellemek için çıkış kapısı önüne kapan monte edildi. Uyarı tabelaları asıldı.



- Periyodik bakım anlaşması yaptığımız Best Kazan firması tarafından bütün kazanlarımızın yıllık bakımı yaptırılmıştır. Baca ve gaz basınç ölçümleri yaptırılmıştır.



- İç kısımda su kaçağı olan kazan kaynak yaptırılarak tamir ettirilmiştir.



- Sosyal tesis önü çocukların top oynamalarından kaynaklı hasarlar onarıldı.



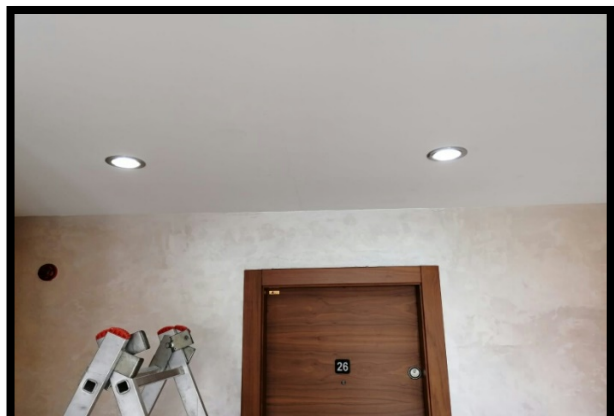
- H blok önünde bozulmuş yer karoları, H blok giriş üzerindeki karolar ve derzleri ile H blok 1.kat su alan cam çerçeve kenarları onarıldı.



- Sosyal tesis çoklu alet kopan kablosu Ender sporda tamir ettirilerek kendi personelimize taktırılmıştır. Ayrıca kabloyu koparan metal makara plastikle değiştirilmiştir



- Blok katlarında veya dış aydınlatmalarda tespit edilen arızalara anında müdahale edilmiş ve faaliyete geçirilmiştir. Aydınlatmalar için 100 adet Osram 9w led ampül alınmış ve stoklarımızda muhafaza edilmektedir.



- H blok giriş tavanı onarıldıktan sonra boyatılmıştır. Ayrıca tavana biriken suların tahliyesi içinde 2 adet gider açılmıştır.



- Asansörlerde bildirilen arıza veya eksikliklere anında müdahale edilmektedir.



- H blok önüne araçlar için park planlaması yapıldı, park çizgileri çizildi.



- H blok önü köprü altındaki ve önündeki dubalar sökülüp H blok giriş merdiven önüne ve park edilmemesi için köprü altına monte edildi.



- Şikayet üzerine çok ses yapan salıncak zincirleri için önlem alındı.



- A blok -1 giriş önü çıkmış olan renkli camlar, altlarına bordex yapılarak monte edildi.



- A blok -1 giriş küpeştenin yerinden oynamış kısımları tamir edilerek sabitlendi.



- 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 yakıt seviyeleri sürekli takip edilmektedir.

4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- H blok önüne açılması planlanan kapı için güvenlik firması inceleme yapmış ve bir rapor sunmuştur.
 - 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 yardım
- Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmeye devam edilmiştir.

5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

- Havaların ısınması ile sosyal tesis dışardan cam ve pervaz temizliği yaptırılmıştır.



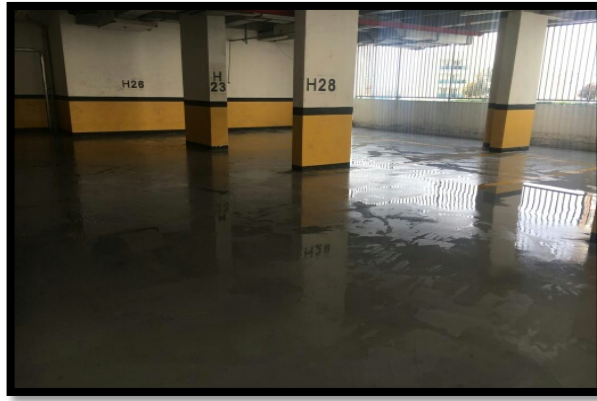
- B-C Blokların önündeki havuzların boşaltılarak temizliği yapılmış, C blok önündeki havuz kaçaktan dolayı boş bırakılmıştır. Bu havuzların kenarında eşik yapılmamış olmasından dolayı yürüme yolunun tüm kiri bu havuzlara akmaktadır. Ayrıca daha önce yapılan izolasyon çalışmasında su boşaltma gideri kapatılmış olduğundan bu havuzlar ancak motorla boşaltılabilmektedir.



- Sosyal tesis ve özellikle hamamın uygun kullanılmadığı (özellikle bayanların) şikayetleri üzerine aşağıdaki metin hazırlanmış ve tüm hamam kullanmaya gelenlere okutularak imza alınmaktadır.

Ayrıca düzenli olarak :

- a. Dış çevre temizliği işlemleri yapılmıştır.
- b. Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmıştır.
- c. Otopark temizliği işlemleri yapılmış, 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 1 bahçıvan personelimize haftanın 6 günü sabit, ayrıca Seçkin Peyzaj firmasına da her çarşamba günü ilave 3 bahçıvan tarafından yapılmıştır.



- Eski lastikler boyanarak peyzaja renkli bir görüntü kazandırmak için hazırlandı, toprak ve çiçek tedariki yaparak peyzaj süsleme uygulamalarına başlayacağız.