

PROJE ADI	GÜLPARK YAŞAM PROJESİ
KONU ve TARİH	2019 YILI FAALİYET RAPORU

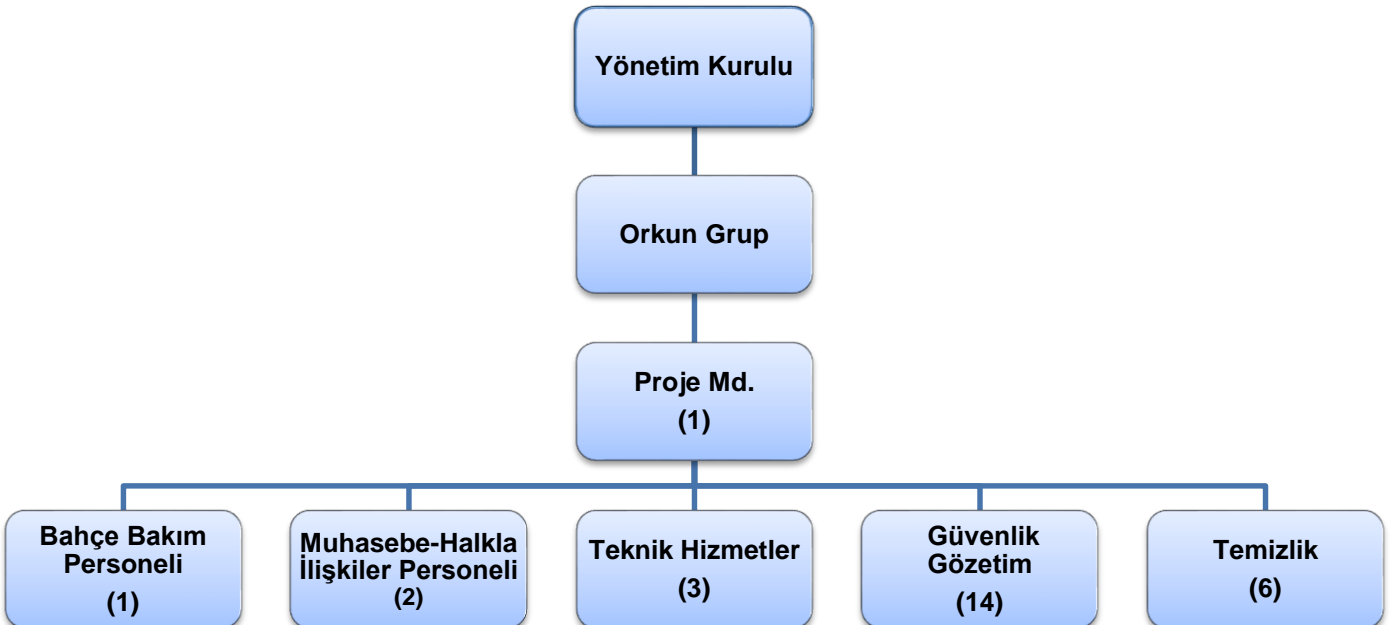
## 1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi 5.Sokak üzerinde kurulu tek bir toplu yapı niteliğinde inşa edilmiş Gülpark Yaşam sitesi olarak adlandırılan toplam (564) adet bağımsız bölüm ve 65 ticari alandan oluşan yapılanmanın,

### Yönetim Kurulu Üyeleri;

- Erdal ŞEN
- Hakan ÇAVUŞLAR
- Murat ALÜSTE
- Esra BAYHAN
- Serkan KINIK

### Site Yönetimi Organizasyon Şeması

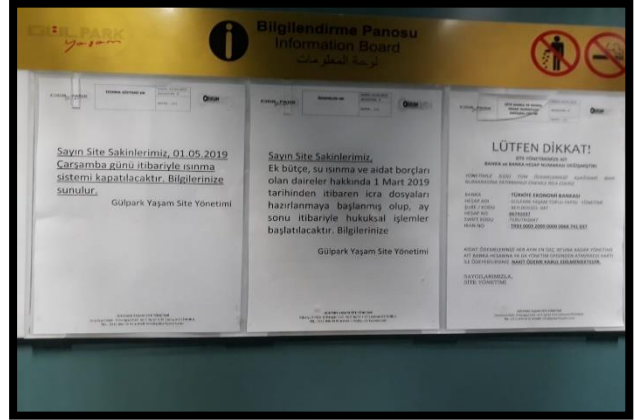
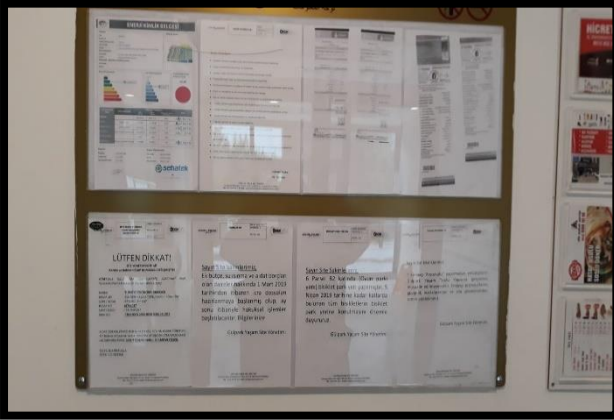


## 2.İDARİ FAALİYETLER

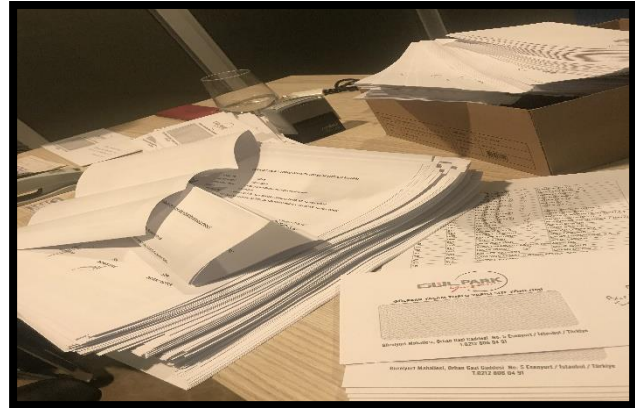
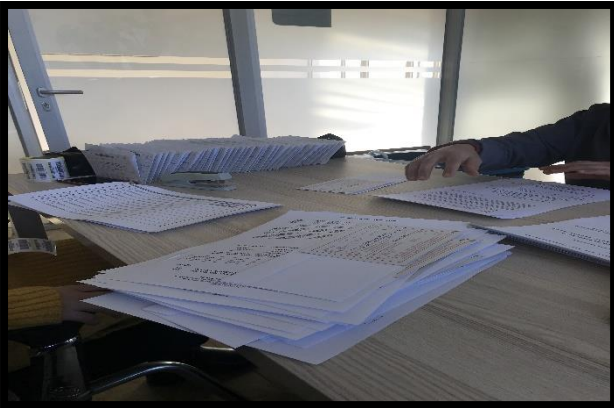
KONU	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE VE ÇÖZÜM
AYLIK FAALİYET RAPORUNU WEB SİTESİNE GİRİLMESİ	X		
TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ	X		
TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜM ULAŞTIRILMASI	X		
DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVLENMESİ	X		
ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	X		

- Sitemize yeni taşınanlar-sitemizden çıkan sakinlerden gerekli olan bilgi ve belgeler güncellenerek kayıt altına alınmıştır.
- Bakiyeler hakkında daire sakinleri aranarak bilgilendirmeler yapılmıştır.
- SMS ile bakiye bilgilendirmesi gönderilebilmesi ile ilgili VOİCE Telekom firması ile sözleşme yapılarak her ay bakiye bilgilendirmesi sms ve mail yoluyla daire sakinlerine yapılmıştır.
- Kullanılan Vakıfbank hesabı kapatılmış, TEB Bankası site hesabı açılarak 10.000 TL promosyon, pos komisyon masrafı, havale/eft işlemlerinden ücret alınmaması konusunda anlaşılmıştır.
- Ortak alanda yaşanan sigorta kapsamındaki sorunlar ile ilgili ortak alan sigorta firması ile görüşülerek gerekli dosyalar açılmış ve takipleri yapılmıştır.
- Şikâyetler ile ilgili tespiti yapılarak güvenlik tutanakları ile beraber daire sakinleri önce sözlü olarak uyarılmış ve sonrasında yönetim kurulu kararı ve yönetim planı gereğince gerekli uyarı yazıları sakinlere iletilmiştir.
- İski ödemeleri düzenli hale getirilmiş, abonelikler üzerindeki hukuksal işlem kaldırılmıştır.
- Ortak alana bağlı teknik sorunlara personel yönlendirilmiş ve takibi yapılmıştır.
- Otoparklarda araçlarını hatalı yerlere park edenlerle ilgili duyuru hazırlanarak güvenlik amirlerine verilmiştir.
- Sözleşme süreleri tamamlanan havuz bakım ,jeneratör, hidrofor, kamera bakım vb. sözleşmeler yapılmıştır.
- Emlak protokolleri hazırlanarak site sakinlerine duyurulmuştur.

- Blok girişleri ve asansör panolarına gerekli güncel bilgilendirmeler yapılmıştır.



- 2019 yılı tahmini işletme bütçesinin belirlenmesi için toplantılar yapılmış ve işletme bütçesi belirlenerek site sakinlerine tebliğ edilmiştir.



- Aylık ısınma ve su faturaları posta kutularına dağıtılarak bilgilendirme yapılmıştır.



- Yönetim Kurulu üyesi Murat ALÜSTE' nin katkılarıyla belediyeden gelen 4 adet bank ve çöp konteynırını site içine yerleştirilmiştir.



- Site yönetimi tarafından yönetim ofis girişine bedelsiz olarak koltuk takımı, sehpa ve halı temin edilmiş, demirbaş olarak kayıt altına alınmıştır. Ofis girişi yönetim kurulu üyesi Murat ALÜSTE tarafından boyatılmıştır.



- Site bünyesindeki dükkânların kullanması için 100,00 (yüz) tl aylık bedel karşılığı ilan panoları yapılarak blok girişlerine asılmıştır.

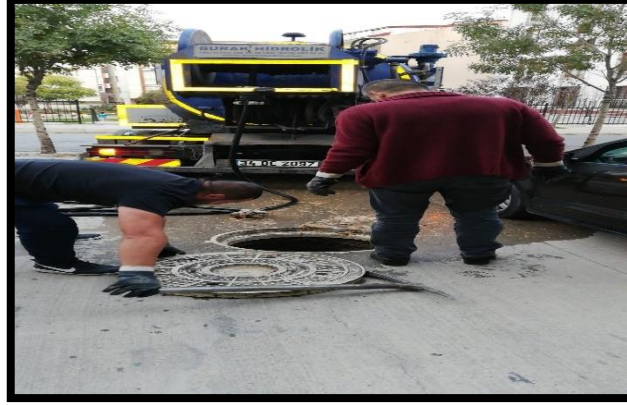


- Yılbaşı nedeniyle blok girişlerine yeni yıl kutlama yazıları yazılmış, kapılara ışıklar asılmıştır.

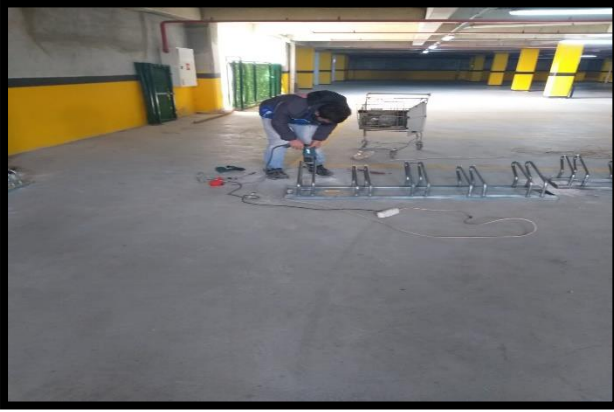


- İskiden kuka (kanal açma aracı) getirilerek 3 parsel ve 6 parsel önündeki siteye ait tıkanan rögarlar açılmıştır.





- Avukatlık işlemi başlatılacak dosyalar hazırlanmış ve avukata teslim edilmiştir.
- 6 parselde otopark bisiklet park yeri yapılmıştır.



- Personellerimize Orkun Şirketler Grubu tarafından yönlendirilen ekip ile yangın eğitimi verilmiştir.





- Temizlik personeline Orkun Şirketler Grubu tarafından temizlik eğitimi verilmiştir.



- Doğa Koleji tarafından çocuk oyun alanında Hacivat- Karagöz etkinliği düzenlenmiştir.





- 6 parsel havuzuna site sakinlerine hizmet vermesi amacıyla büfe açılmıştır.

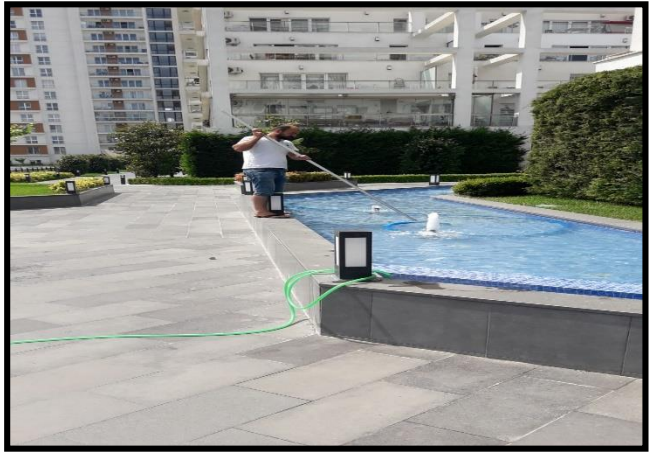
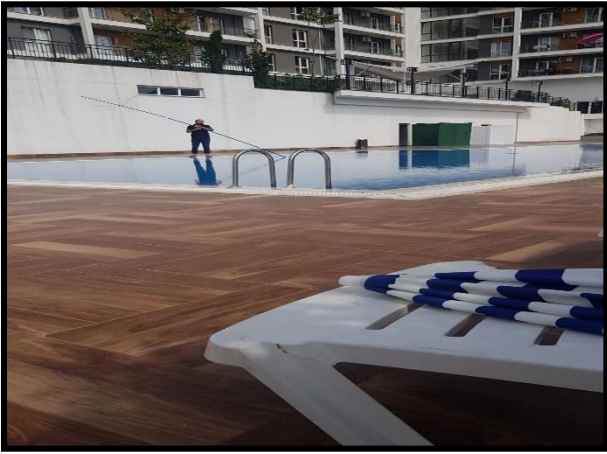


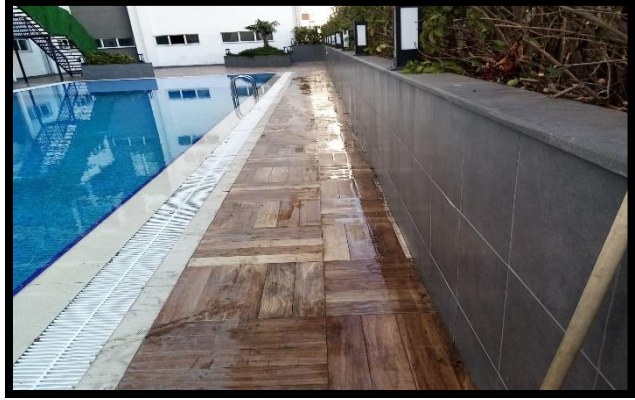


- 3 parsel ve 6 parsel açık havuz alanlarına internet bağlantıları yaptırılmıştır.



- 01 Haziran 2019 tarihinde açık havuzlar kullanıma açılmış, düzenli olarak Puriti Kimya firması tarafından açık havuzların ve süs havuzlarının temizlikleri yaptırılmış ve teknik personel tarafından kontrolleri sağlanarak sezon sonu 16 Eylül 2019 tarihinde açık havuzlar kullanıma kapatılmıştır.





- Havuz ölçüm kiti alınmış, havuzlar değerleri ölçülerek günlük havuz değerleri yazılmıştır.



- Güvenlik kulübelerine stor taktırılmıştır.



- Esenyurt Belediyesinden talep edilen geri dönüşüm kutuları ortak alanlara yerleştirilmiştir.



- Otopark ve çocuk oyun parkına gerekli uyarı levhaları yaptırılarak astırılmıştır.



- 3p B2 katı otopark alanındaki dönüş alanına akrilik ayna takılmıştır.



- Çocuk oyun alanındaki kaleye file yaptırılmıştır.



- Milli günlerde Türk Bayrağı asılmıştır.

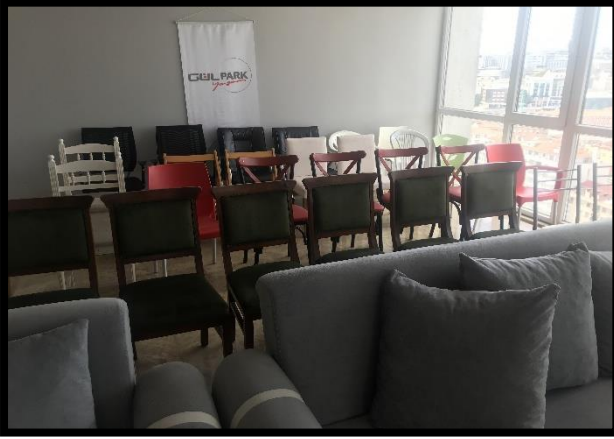


- Basketbol sahasının yola bakan taraflarındaki fileler yükseltilmiştir.





- Site sakinleri ile yönetim ofisinde Orkun Grup ile birlikte bilgilendirme toplantısı yapılmıştır.



- Asansörlerin içine cepli panolar alınmış, duyuru ve reklamlar ceplere yerleştirilmiştir.



- Site Sakinlerine hizmet maksadıyla site imkânları ile 3 parsel A1 Blok 19. Kat kış bahçesine kütüphane çalışması yapılmıştır.



- Yardım amaçlı getirilen giyim kutusu belli bölümlere yerleştirilmiştir.

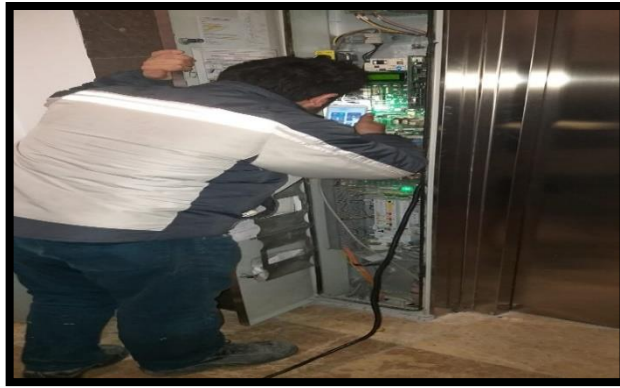
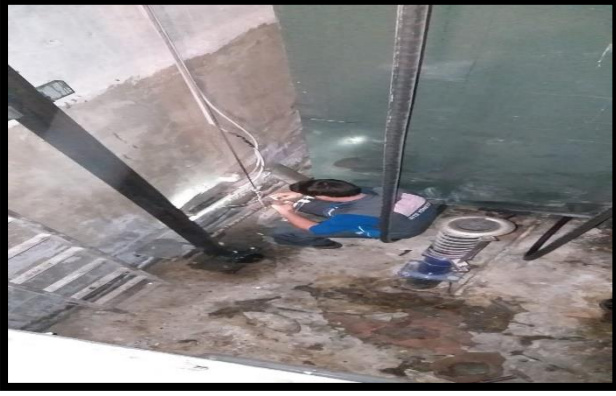


### 3.TEKNİK FAALİYETLER

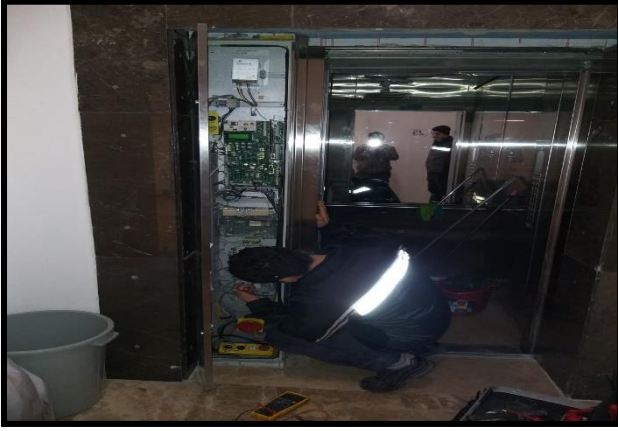
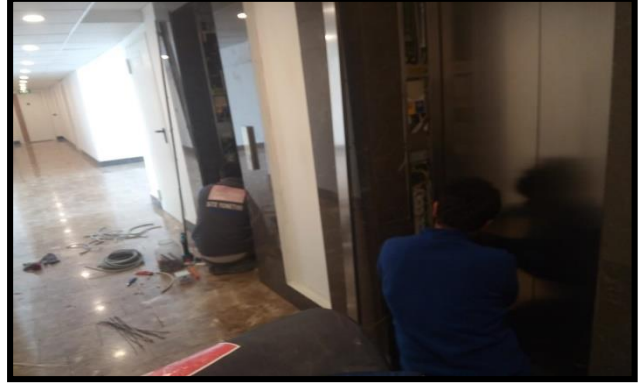
BLOK ADI	KAT SAYISI	DAİRE SAYISI	ASANSÖR SAYISI	SENSÖR SAYISI	YANGIN TÜPÜ KG/SAYI	YANG.DOLABI SAYISI	ŞAFT DLP.SAY.
3P A1	25	188	4				
3P A2	11	130	2				
3P B	6	79	2				
.....							
6P A1	8	69	3				
6P A2	8	41	2				
6P B	8	57	2				
PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ		ÇALIŞMA SAATLERİ		ELEKTRİK/MEKANİK/İNŞAİ/TESİSAT	
BÜTÇELENEN		ÇALIŞAN SAY.		09:00-18:00 21:00-06:00		MEKANİK-ELEKTRİK MEKANİK	
3		3					
BAKIMI YAPILACAK EKİPMAN ADI			KURUM/KİŞİ	BAKIM PERİYODU	BAKIM YAPILMA DURUMU		
Asansör			Schindler	Aylık	X		
Jeneratör			Arken Jen.	3 ayda bir	X		
Hidrofor			Erd Teknik	3 ayda bir	X		
3p ve 6p açık havuz			Puriti Kimya	Haftada 3 kez	X		
3p ve 6p süs havuzu			Puriti Kimya	Haftada 3 kez	X		
Kamera			Karagöz Elk	Yıllık	X		
Ortak alan ilaçlama			KontrolPest	Aylık	X		
Kazan bakımı			IS&ER Teknik	Yıllık	X		
Ortak Alan Sigorta			Aksigorta	Yıllık	X		

- Esenyurt Belediyesi adına KBM Teknik Kontrol ve Belgelendirme Ltd. Şti. tarafından asansörlerin periyodik kontrolü yapılmıştır. TSE belgesi için teknik personel tarafından

yapılması gereken eksikler tamamlanmış, asansörlere yeşil etiket alınmıştır. Düzenli olarak aylık asansör bakımları yapılmıştır.



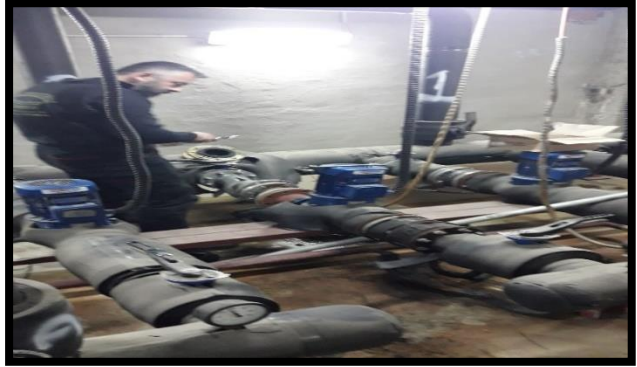


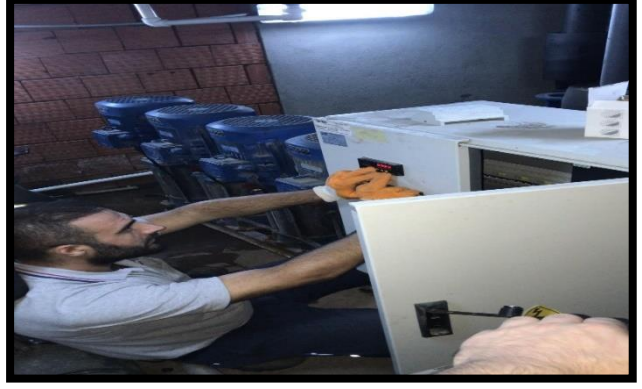


- Periyodik olarak jeneratör bakımları ve yakıt dolumları yaptırılmıştır.



- Periyodik olarak hidrofor bakımları yaptırılmıştır.

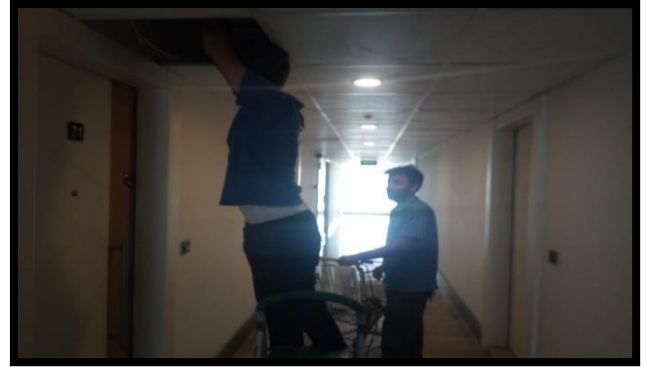




- Kazan bakımları yapılmıştır.



- Resmi gazetene yayınlanan 30470 sayılı ısı sayaçları yönetmeliğince kalorimetler periyodik muayene ve kontrol için teknik personel tarafından sökülerek Mad Enerji Aydın merkezine gönderilmiş, kontrol sonrası gelen sayaçlar teknik personel tarafından takılmıştır.





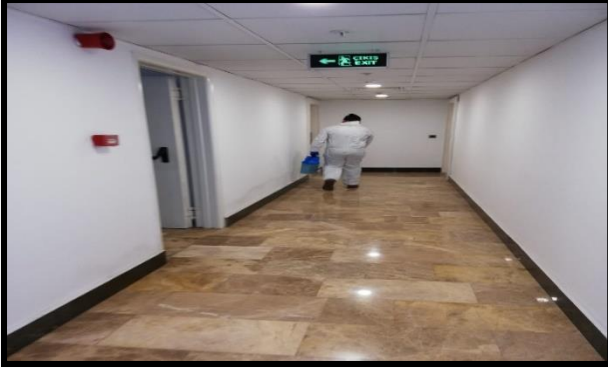
- Sıcak su sirkülasyon pompa arızasına müdahale edilmiştir. Hidrofor ana bağlantı filtreleri temizlenmiştir.



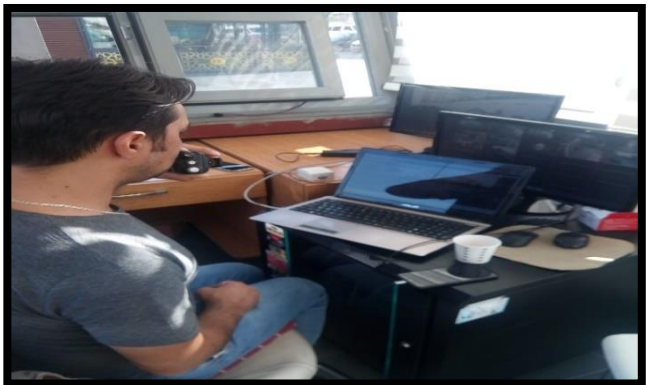
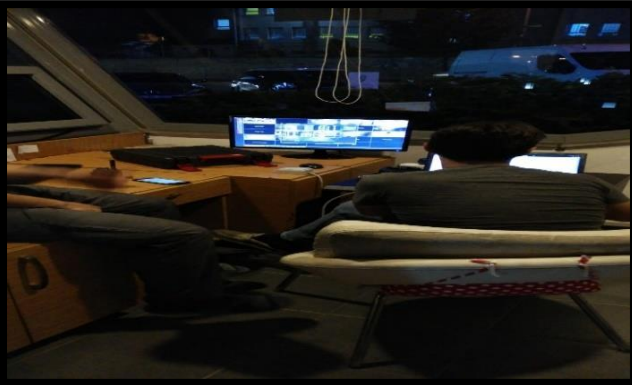


- Aylık ilaçlama faaliyeti Kontrolpest firması tarafından yapılmıştır.





- Karagöz Elektroniğe kamera bakımları yaptırılmıştır.



- 3p ve 6p havuz denge tankı temizlikleri yapılmıştır.



- 3p ve 6p havuz filtreleri kum değişimleri yaptırılmıştır.



- 3p B blok Digitürk anfi cihazı yenisi ile değiştirilmiştir.



- 6 parsel A2 blok intercom arızası Audio firmasına yaptırılmıştır.



- Ortak alandaki düşen fayanslar yapıştırılmıştır.





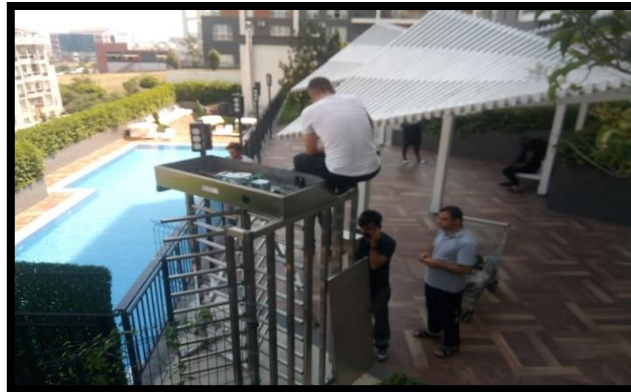
- 3p otopark çıkışındaki çukur asfaltın onarımı yapılmıştır.



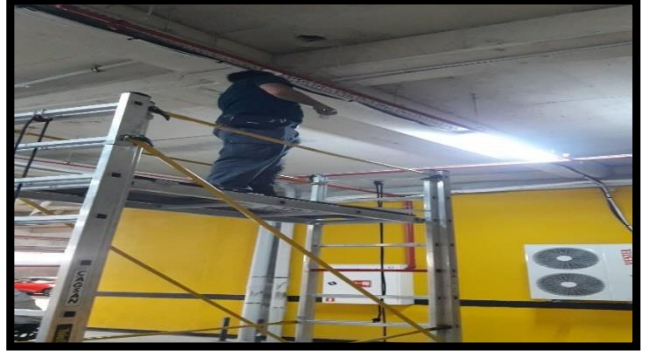
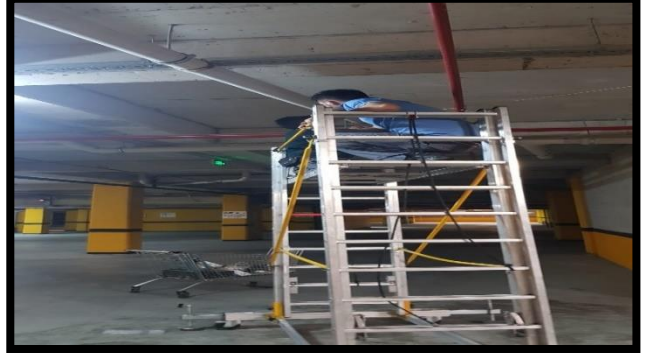
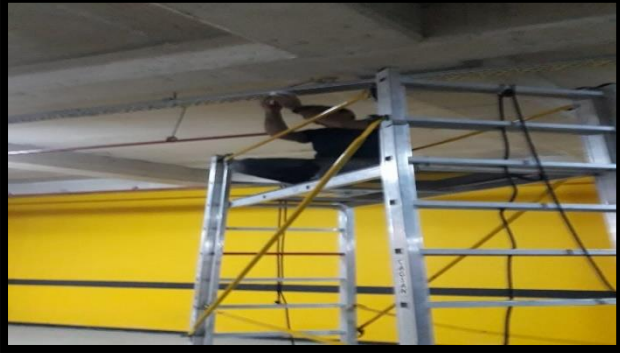
- Havuz giriş turnikesinin yanında açık olan yerler çit ile kapatılarak geçiş yapılması engellenmiştir.



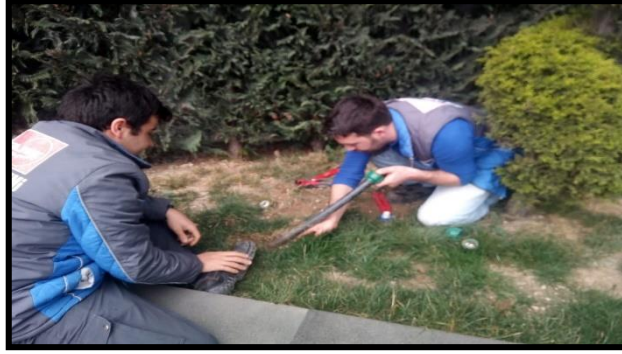
- 3 parsel havuz turnikesinin onarımı yapılmıştır.



- Otopark ve kat sensör değişimlerine devam edilmiştir.



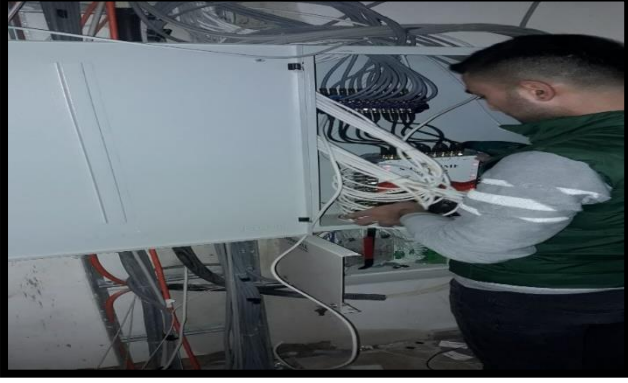
- Bahçe sulama hatlarının bakımları yapılmıştır.



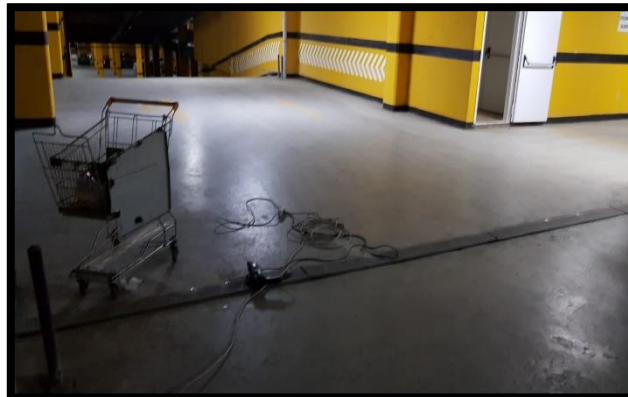
- Site bünyesindeki çevre aydınlatma lambaları tasarruflu daha düşük watt lambalarla değiştirilmeye başlanmıştır.



- 6p A1 Blok uydu sistemleri cihaz arızasına müdahale edilmiş ve cihazlar yenileri ile değiştirilerek hasar sigorta firmasına bildirilmiştir.



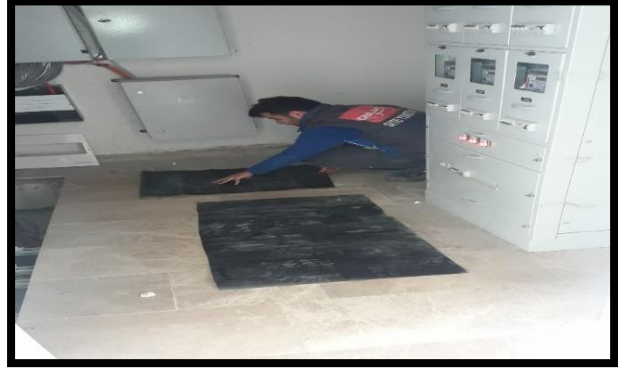
- Yerlerinden çıkan dilatasyon kapaklarının montajları yapılmıştır.



- Site içinde ve önünde kalkan ve oynayan zemin kaplama malzemeleri teknik personel tarafından onarılmıştır.



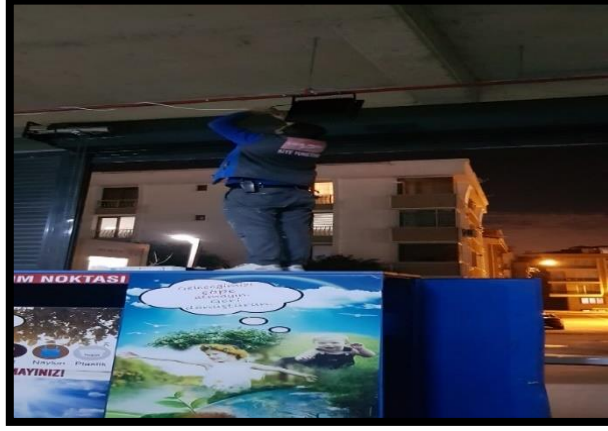
- Elektrik odalarına şok lastiği uygulaması yapılmıştır.



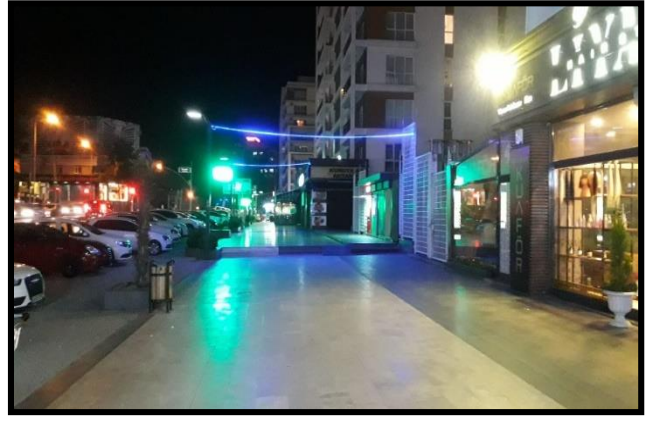
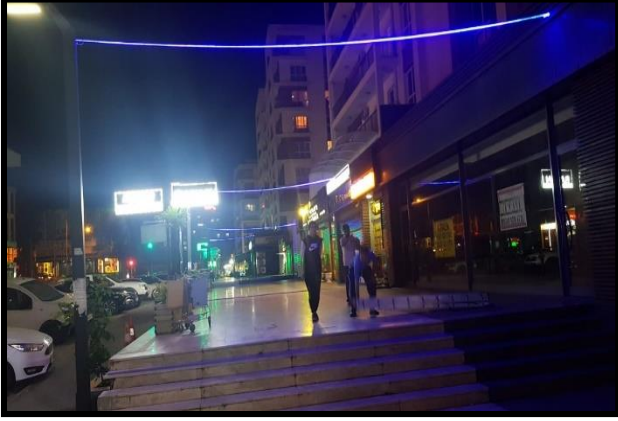
- Doğalgaz transfer alanı komple temizlenmiştir.



- Otopark girişine projektör takılmıştır.



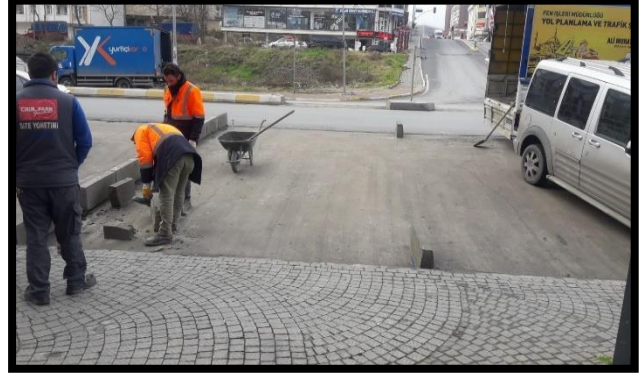
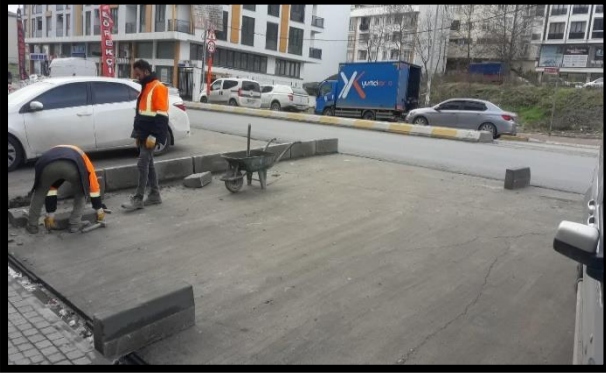
- Dükkan önlerine led ışıklar çekilmiştir.



- Site önündeki taş zeminlerin onarımı ve düzenlemesi yapılmıştır.



- Belediye tarafından site önündeki yola ışıklı yaya geçidi çalışmaları yapılmıştır.



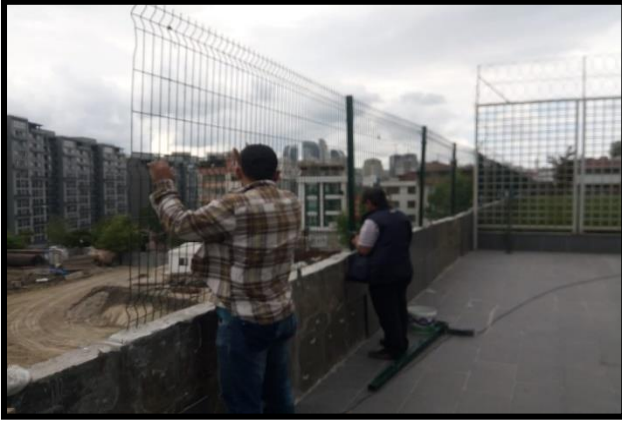
- Havuzlar boşaltılarak zemin onarımı ve bakımları yapılmıştır.



- 3p ve 6p havuz duş başlık takımları takılmıştır.

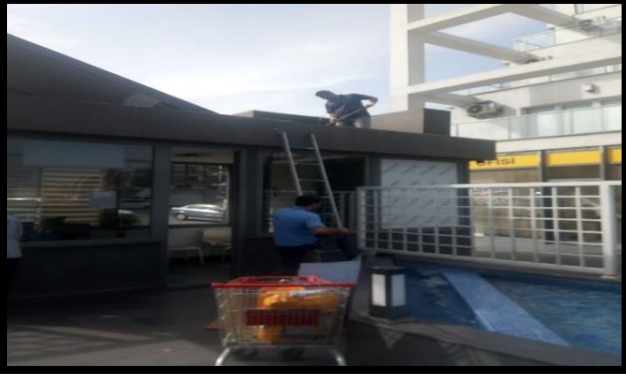


- Yerlerinden oynayan tel ve çitlerin onarımları yaptırılmıştır.



- Güvenlik kulübesinin çatı onarımı inşaat firması tarafından yapılmıştır.





- Ortak alan sıva çatlakları ve boya işlemleri yapılmaya devam edilmektedir.

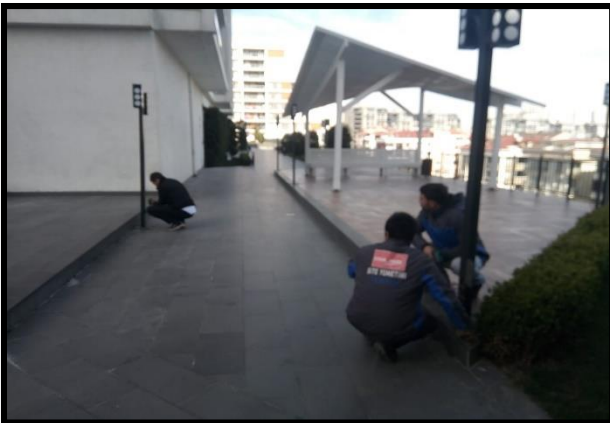
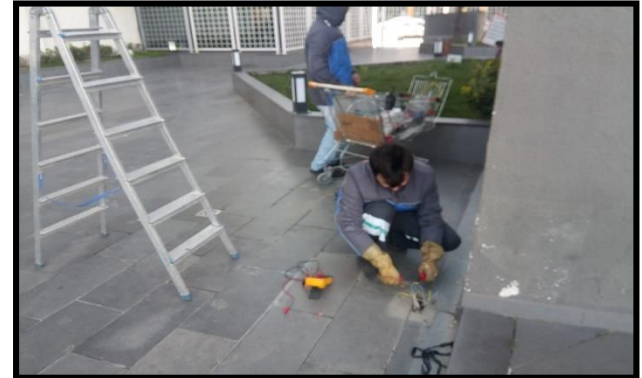
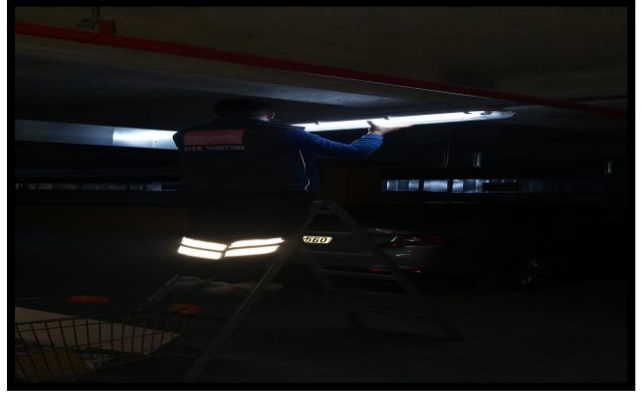


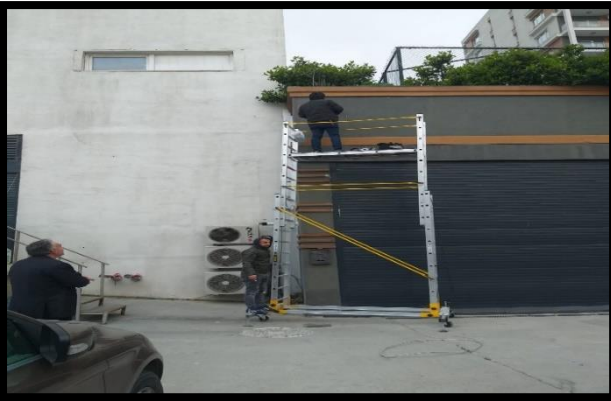
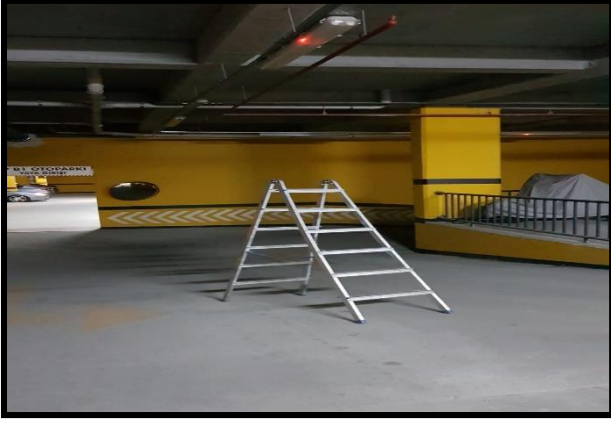


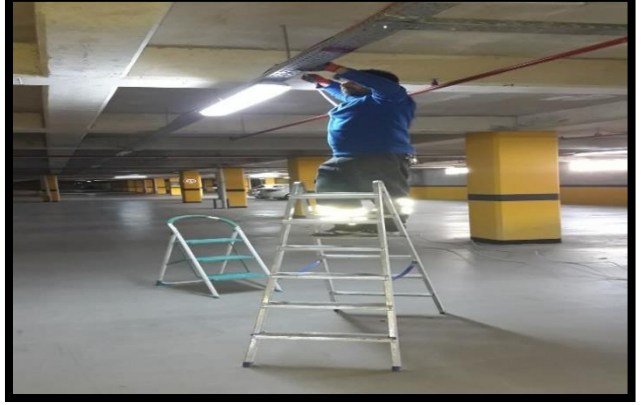


- Sitenin ortak alan genel teknik onarım çalışmaları yapılmaktadır.

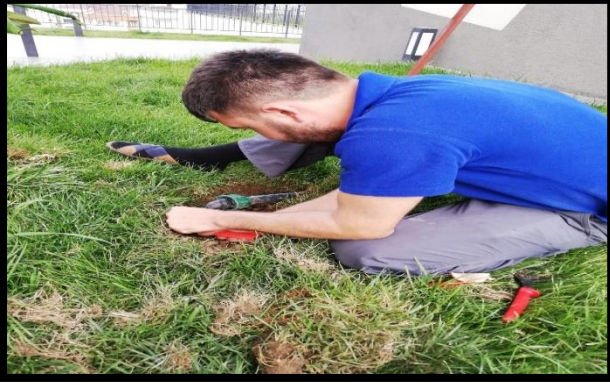




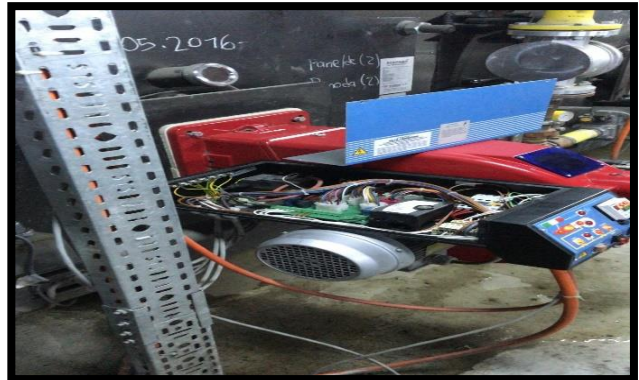
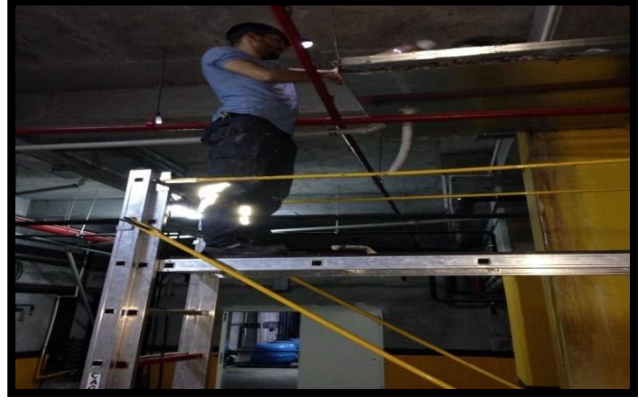




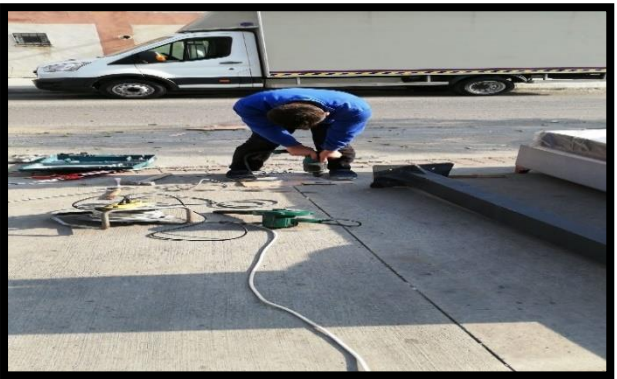






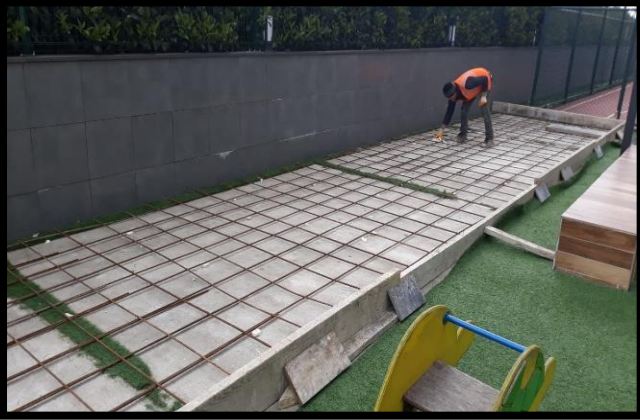


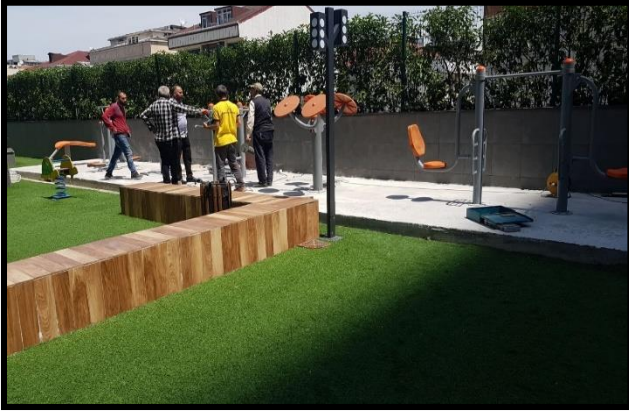
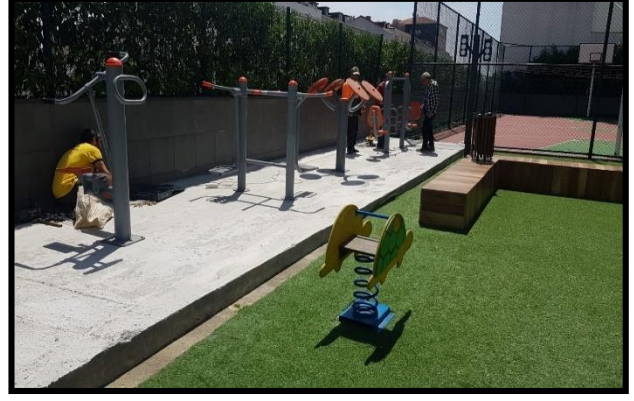




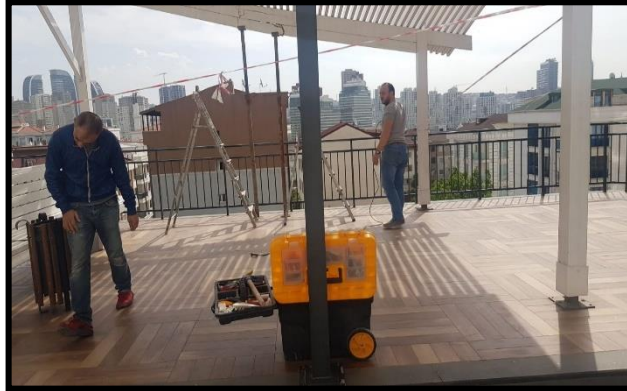


- Açık alan spor aletlerinin zemini beton dökülerek kaplanmış, beton zemin üzerine spor aletleri yerleştirilmiştir.





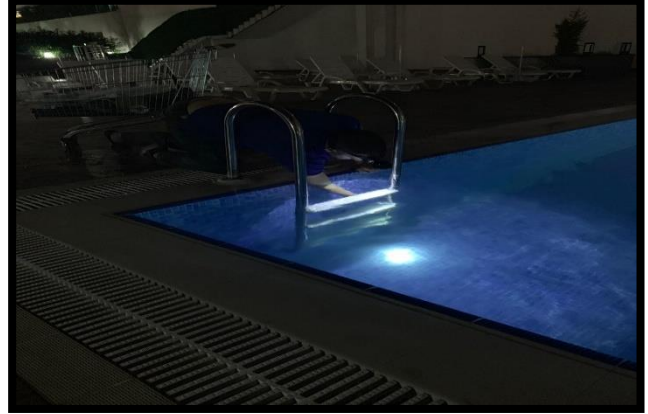
- Kamelya onarımları yaptırılmıştır.



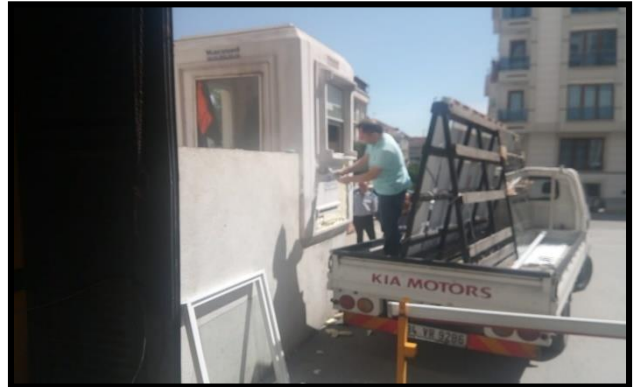
- Dış cepheye takılmaya çalışılan klima üniteleri söktürülmüştür.



- 3p ve 6p açık havuzlarındaki kırılan basamak merdivenleri yenileri ile değiştirilmiştir.

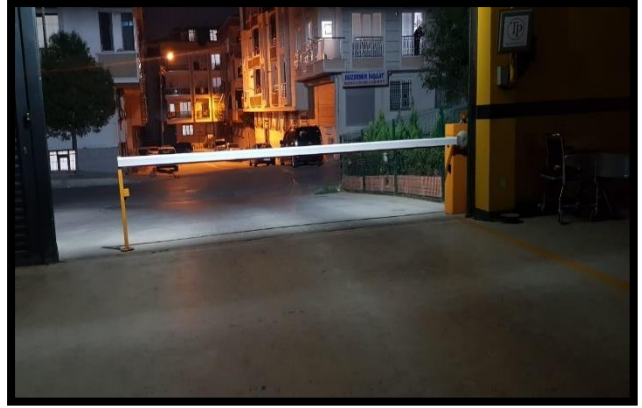


- 3p ve 6p otopark girişlerindeki güvenlik mobolarının görüş alanları genişletilmiştir.



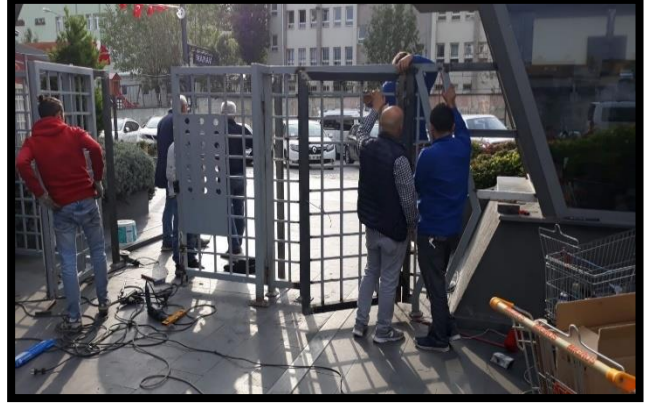
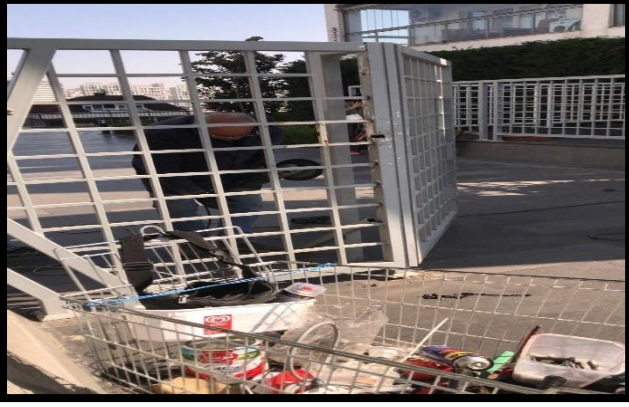


- Çarpma olayından dolayı arızalanan 6 parsel bariyeri değiştirilmiştir.



- 3p ve 6p giriş kapılarının onarımı yaptırılmıştır.





- Onarımı yapılan 3p ve 6p giriş kapılarının boyama işlemleri yapılmıştır.



- Gülpark Yaşam tabelasının onarımları yaptırılmıştır.



## 4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

CİHAZ ADI	CİHAZ DURUMU		KONTROL	CİHAZIN FAALİYET DURUMU		AÇIKLAMA
	VAR	YOK	CİHAZIN KONTROL TARİHİ	ÇALIŞIYOR	ÇALIŞMIYOR	GEREKÇE
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	X			X		
BARİYER SİSTEMİ	X			X		
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)	X			X		
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)		X				
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI	X			X		
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI		X				
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ		X				
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ / PARMAK İZİ SİSTEMİ	X			X		
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İNTERKOM)	X			X		

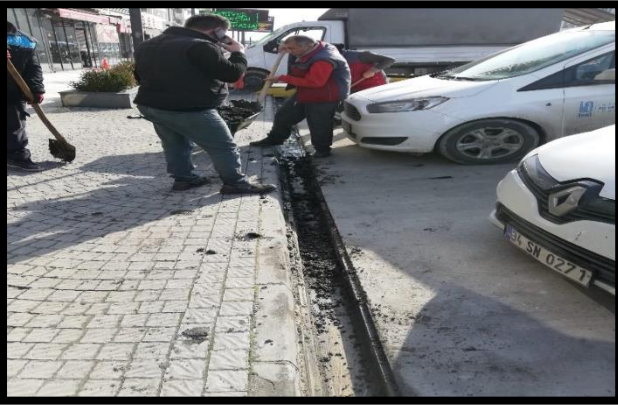
## 5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

PERSONEL SAYISI		GÖREV YERİ	ÇALIŞMA SAATLERİ	CAMCI/MAKİNACI/MEYDANCI/TEMZ.PERS.
BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN SAY.	ORTAK MAHALLER	08:00-17:00	Temizlik Personeli
6	6			

ALAN	CİNS	İŞLEM	Her Gün	Her Hafta	Aylık
Dış Alan Sert zemin	Taş	Süpürme	X		
Dış Alan Ekili Alan	Bitki	Çöp Toplama	X		
Dış Alan Çöp Kovaları	Metal	Boşaltılması	X		
Dış Alan Çöp Kovaları	Metal	Yıkama		X	
Dış Alan Çöp Konteyner	Metal	Yıkama			

Dış Alan Aydınlatmaları	Lambalar	Nemli Silme			X
Dış Alan Yürüme Yolları	Taş	Yıkama			
Dış Alan Oturma Bankları	Ahşap	Nemli Silme	X		
Teknik Hacimler		Nemli Silme Zemin			
Sosyal Tesis	Seramik, Ahşap Metal	Nemli Silme, Islak Paspaslama, Yıkama			
Dış Alan Yol Kenarları	Izgaralar	Yıkama			
Dış Alan Yol Kenarları	Kameralar	Nemli Silme			
Kat Holleri	Seramik	Islak Paspaslama	X		
Yangın Merdivenleri	Brüt Beton	Islak Paspaslama		X	
Servis Merdivenleri	Seramik	Islak Paspaslama		X	
Çöp Toplama			X		
Asansörler	Kabin Temizliği	Nemli Silme, Zemin Temz	X		
Ortak alan Cam Yüzeyler	Cam	Nemli Silme		X	

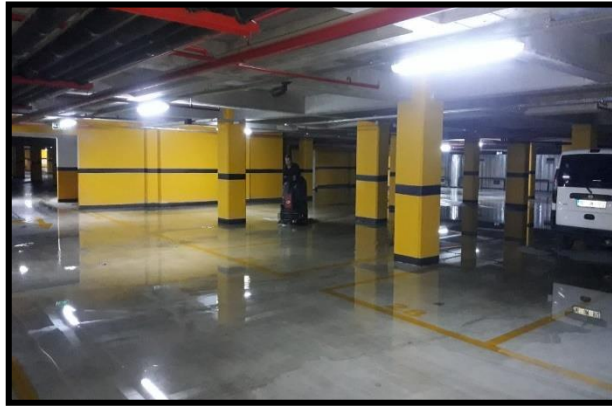
- Yağmur kanalları temizlenmiştir.



- Binicili otomat cihazı ile 3p ve 6p otoparkları düzenli olarak temizlenmiştir.







- Kar yağışı ve buzlanma ile ilgili gerekli tedbirler alınmıştır.





- Blokların temizliği, çöp toplama işlemleri, blok asansörleri ve ortak alan muntika temizlikleri yapılmıştır.



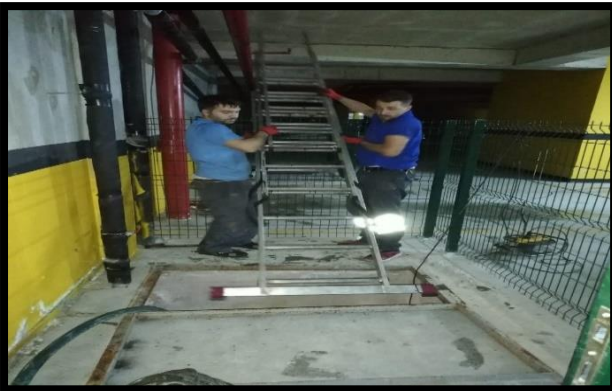








- 3p ve 6p su depolarının onarım ve temizliği yaptırılmıştır.

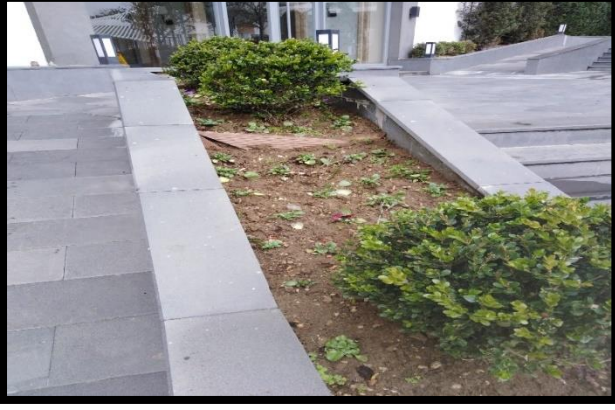


## 6.BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRARAK			PERSONEL SAYISI		
		X			BÜTÇELENEN	ÇALIŞAN	
					1	1	
YEŞİL ALAN M <sup>2</sup>		AĞAÇ SAYISI			MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI		
		VAR OLAN		YENİ DİKİLEN		VAR OLAN	
				4 çam			
						8 kasa	
TOPLAM		2000 ağaç üzeri					
ÇİM BİÇME MAKİNE SAYISI	GARANTİ SÜRESİ	AYLIK YAKIT TÜKETİMİ			ÇİM BİÇME MAKİNESİ BAKIMI		
1		LİTRE	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILDI	YAPILMADI	GEREKÇE
					X		
SULAMA TEMİNİ		SULAMA TÜRÜ			OTOMATİK SULAMA TÜRÜ		
ŞEBEKE	TANKER	SONDAJ	ELLE	OTOMATİK	DAMLA SULAMA	OTOM.-YR.OTOM.FİSKİYE	
						X	
AYLIK SU TÜKETİMİ		SULAMA KONTROLÜ					
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ		
HİZMET KONUSU			YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI	GEREKÇE	
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI			X				
AĞAÇ DIPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ			X				
YEŞİL ALANLARIN YABANI OTLARDAN TEMİZLENMESİ			X				
AĞAÇ DIPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI			X				
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI			X				
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X				
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI			X				
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI			X				

- Site içi peyzaj ve bahçe işleri bahçıvan tarafından düzenli olarak yürütülmektedir.







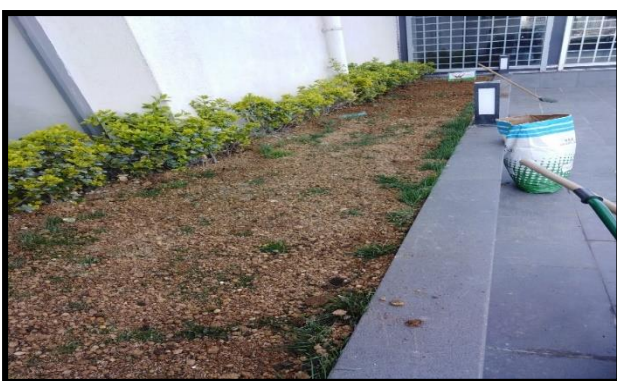








- Gübrelı toprak getirilerek peyzaj alanları düzenlenmiş ve çim tohumları atılmıştır. Düzenli olarak yeşil alan ilaçlama faaliyetleri yapılmıştır.





- Belediye tarafından getirilen bitkilerin dikimi yapılmıştır.

