

PROJE ADI	GÜNEŞLİ PARK GARDENYA SİTESİ
KONU ve TARİH	2018 YILI YÖNETİM HİZMETLERİ FAALİYET RAPORU

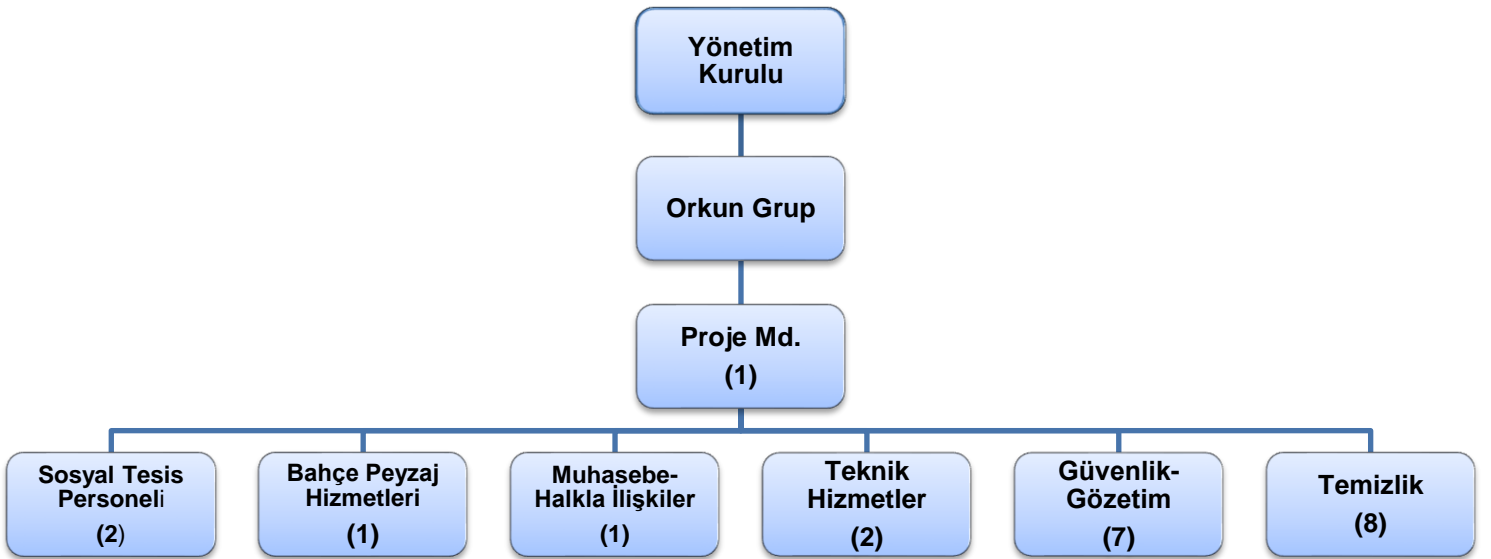
1. SİTE TANITIMI VE ORGANİZASYON ŞEMASI

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 taşınanlardan ve siteden taşınanlardan gerekli olan bilgi ve belgeler alınmış, kat malikleri formları tanzim edilerek dosyalarına takılmıştır.
- Site girişi ve H Blok yanındaki bölgeye kat sakinlerin fazla eşyalarını vermeleri için giyim bağış kutuları konulmuştur.



- Site içinde yazın merhaba partisi düzenlenmiştir.





- Spor salonuna ilave ağırlık aleti olan dumbıl ve ağırlık set demirleri alınmıştır.



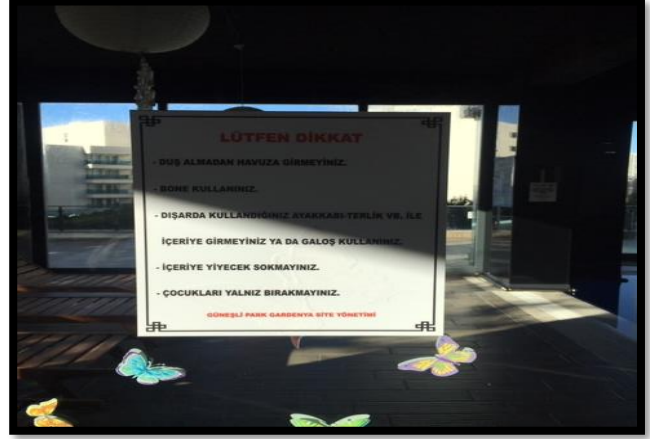
- Site personellerine yangına müdahale eğitimi verilmiş ve katılım belgeleri şahsi dosyalarına konmuştur.



- 20 Eylül 2018 Perşembe günöl saat 19:00 'da blok yapı temsilciler kurulu toplanmış, balkon, bahçe ve teras kapamaları, asansör sorunları ve inşai eksiklikler ile ilgili hukuki işlem kararı alınmış, bu kararlar kat sakinlerine sms, e-mail, blok giriş, asansör içi duyuru panolarında

bildirilmiştir. İnşai eksikliklerden oluşan liste Gül İnşaat'a noterden gönderilip, 15 gün sonra dava açılmıştır.

- Sosyal tesis uyarı levhaları hazırlatılıp takılmıştır.



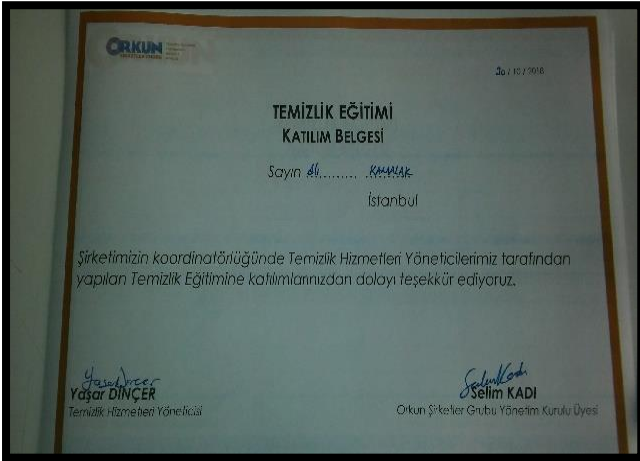
- Sosyal tesisin erkek duş kısmına saç kurutucu alınmıştır.



- Havuz Suyu Analiz Raporlarını sergilemek için özel duyuru panosu yaptırılmıştır.



- Sitemize ek gelir olması amacıyla 3e reklam firması ile üç yıllık 21.600,00 TL bedel ile reklam sözleşmesi yapılmıştır.
- Site personellerine iş sağlığı ve güvenliği kapsamında temizlik, iş sağlığı-güvenliği eğitimi verilmiş ve sertifikaları şahsi dosyalarına konmuştur.



- 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.
- Denetleme kurulu talebi ile temsilciler kurulu olağanüstü toplantıya çağırılmış ve 3.dönem denetleme raporu değerlendirmesi yapılmıştır.
- C Blok stüdyo daire kiraya verilmiş, sözleşmesi yapılmış ve ilk kirası ile depoziti alınmıştır.
- Kapalı havuzun mikrobiyolojik testleri için bir firma ile anlaşılmış ve testler aylık standart yapılmaya başlanmıştır.
- F Blok altında oluşan pis kokulu su kaçağı için İski ve Bağcılar Belediyesine gerekli başvurular yapılmıştır.

- A Blok, G Blok ve H Blokların arka sokağında alkol alıp, araçlarda yüksek sesle müzik dinleyip, kavga-olay çıkaran şahıslarla ilgili olarak Kaymakamlığa ve İlçe Emniyet Müdürlüğüne site yönetim kurulu tarafından resmi yazı ile yazılarak şikâyet edilmiştir.

3. TEKNİK VE İNŞAİ FAALİYETLER

- Asansör, hidrofor, jeneratör vb. ekipmanların bakımları aylık olarak yapılmaktadır.
- Sitenin H Blok ve A blok arkasında bulunan duvara yükseltme işlemi yapılmıştır.
- Sitenin Basketbol sahası büyüme işlemi, zemin betonlama işlemi, tel çit çevirme işlemi boyama, epoksi işlemi, ilave pota montajları yapılmıştır.
- H Bloğun yan tarafında çocukların düşmesini engellemek amacıyla küpeşte montaj işlemi yapılmıştır.
- F Bloğun yan tarafından bulunan pis su ana gider borusunun kaçağı tespit edilmiş ve mekanik ustamız tarafından onarımı yapılmıştır.



- A Bloğun yangın merdivenindeki kirlı bölge personelimizce boyanmıştır.



- A Blok -1.kattaki pis su gider rögarının taşması nedeniyle temizleme ve boşaltma faaliyeti yapılmış, ilave olarak altyapı firması ile sorunun kaynağını öğrenmek için kamera ile çalışma yapılmış ve teklif alınmıştır.



- Demir mazgal yapılması için demir imalat firmalarından 3 adet teklif alınmıştır



- H bloğun ısıtma sistemine ait kombi kazan pompalarının arızalı olan 2 adedi yenisi ile değiştirilmiş, kazanlar faal hale getirilmiştir.



- 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 yapılmaktadır.
- Jeneratörlerin yakıt seviyelerinin sürekli takipleri yapılmaktadır
- C Blok stüdyo dairesinin kapısı değiştirilerek çelik kapı takılmıştır.



- E blok yük asansöründe meydana gelen ve halat kopmasına neden olan arıza giderilmiştir.



- D blok -1.katta bulunan deponun büyük kalorifer borusundaki kaçak arızası boru ve dirsek yenilenerek tamir edilmiştir.



- Hasar görmüş peyzaj aydınlatmaları tamir edilmiştir.



- H bloğun yan tarafındaki güvenlik korkuluğu sabitlenerek sağlamlaştırılmıştır.



- Kapalı havuz için otomatik dozajlama makinası alınmış ve monte edilmiştir. Ayrıca güvenlik kafesi de yaptırılmıştır.



- Blokların otopark çıkışlarına kendi personelimiz tarafından alçı tamirata ve boya yapılmıştır.



- H bloğun sıcak su genişleme tankının patlamış olan mebranı değiştirilmiş, çürümüş metal boru PPRCC boru ile yenilenip vana takılmıştır.





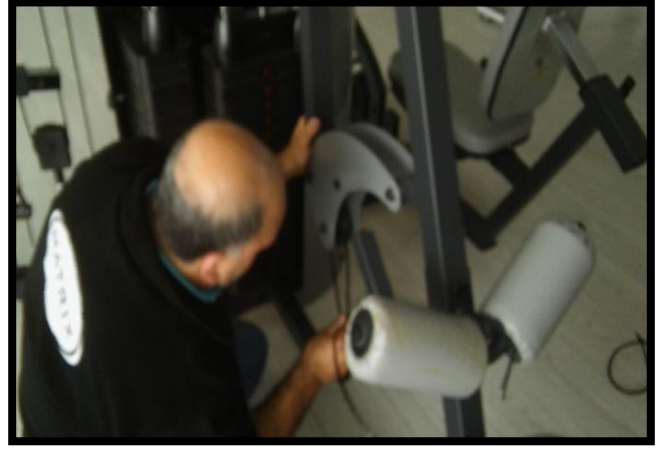
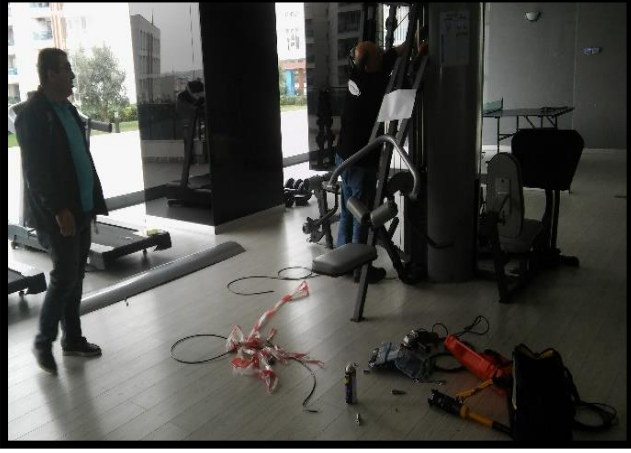
- Yangın sistemindeki süresi dolarak devre dışı kalmış aküler (12w.12a) yenileri ile değiştirilmiş, sistem faal hale getirilmiştir.



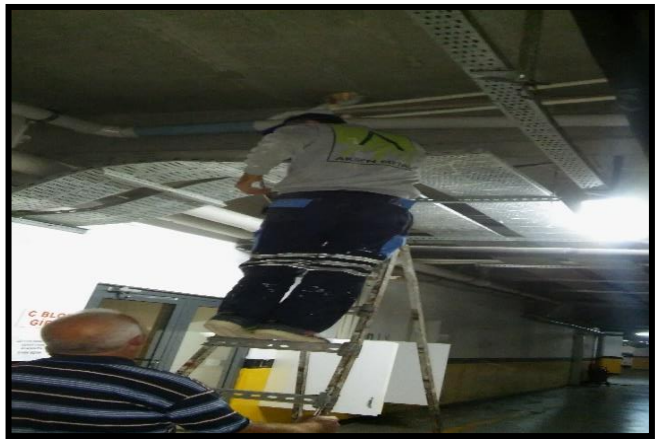
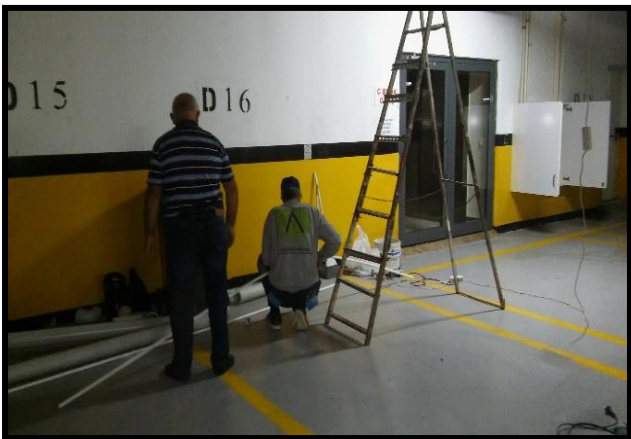
- Otoparkın su kanallarından kırık olan veya yerinden oynayan kapakları kaynak yapılarak sabitlenmiştir.



- Fitness salonundaki istasyon aletinin kopan halatının montaj işlemi Ender Spor Aletleri servis firması tarafından yapılmış ve aktif hale getirilmiştir.



- C Blok stüdyo dairesinin sıhhi tesisat malzeme montajları yapılmıştır.



- B ve C Bloklar arasındaki süs havuzunun sökülen lambaları teknik personelimizce yapılmış ve sağlam hale getirilmiştir.



- D Bloğun yangın merdiveninin altındaki taşların düzenlenmesi yapılmıştır.



- A Bloğun patlayan pis su rögar borusunun değişimi, karotla delme işlemi ve eğim verme işlemleri yapılmıştır.





- Sitenin girişindeki güvenlik noktasının yanına öğrencileri yağmur ve soğuktan korumak amacıyla bekleme durağı montajı yapılmıştır.



- C Bloğun sığınağında bulunan lavabonun kapısına kilit sistemi montajı yapılmıştır.



- E Blok girişindeki peyzaja basılmasını engellemek amacıyla ahşap-tel sistemi yapılmıştır.



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



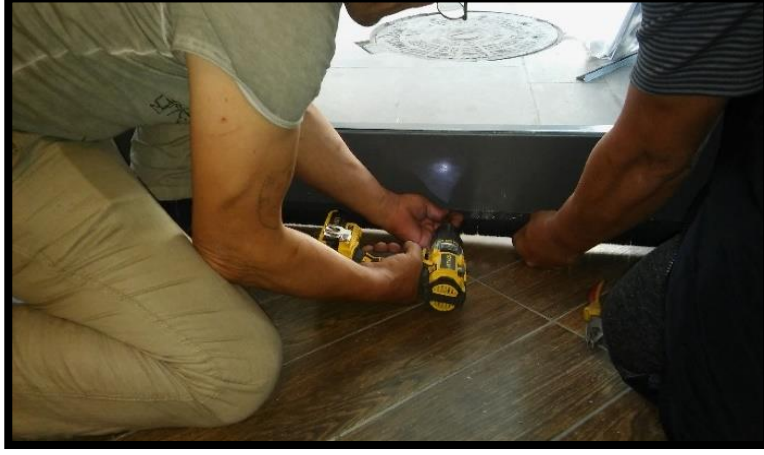
- H blok ısıtma sistemi borularında meydana gelmiş çürüme ve kaçaıklardan dolayı alt zonda -2 den 2 kata 4 kat, üst zonda -2 den 7.kata 9 kat tüm borular değiştirilmiş, kontrolleri yapılmış ve faaliyete geçirilmiştir. Hat çıkışlarına yeni vanalar takılmıştır.



- H bloğun kazan dairesinin basınç vanası değiştirilmiştir.
- H bloğun sıcak su hattının kaçak arızası tamir edilmiştir.



- A Blok -1. kat giriş kapısının altına toz girişlerinin minimum seviyeye inmesi için fırça montajı yapılmıştır.



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



- F Bloktaki su alan yangın kapısının üzerine önleyici çita montajı yapılmıştır.



- H Bloğun arızalanan sıcak su dönüş sirkülasyon pompasının tamir imkânı kalmadığından yenisi alınmış, yetkili servisine değiştirilmiş ve sıcak su hizmeti verilmeye başlanmıştır.



- B ve C Blokların üzerinde meydana gelen su kaçaqlarına müdahale için açılan baca çevrelerinin tamirat işlemi devam etmektedir.



- D Bloktaki 4 numaralı daireye gelen suyun nedeni ve yeri 14 numaralı dairenin şaft duvarı kırılarak tespit edilmiş, 18 numaralı dairedeki çamaşır odasından kaynaklandığı belirlenen su kaçağına müdahale edilip kaçak giderilmiştir.



- F blok sığınak kapısı üzerindeki çatlak tamir ettirilip, boyatılmıştır.



- A ve E bloklardaki hidrofor genişleme tanklarının patlak membranları değiştirilerek sistem faaliyete geçirilmiştir.



- Kırılmış kapı kollarının yerine yenisi alınarak mekanik teknik personelimiz tarafından montajı yapılmıştır.



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



- Kapalı havuzun otomatik dozajlama makinası teklifleri alınmış ve Puriti Kimya firmasının teklifi kabul edilmiştir.
- A Bloğun tıkanan pis su gideri açtırılmıştır.
- Çocuk oyun parkının giriş kapısı ve ahşap eksiklikleri site personelimizce yapılmıştır.



- A Blok eksik -1.kat giriş holündeki ve yük asansörünün önündeki süpürgeliklerin montajları yapılmıştır.





- A Blok -1.kat duvarındaki kompozitin kenarlarında oluşan akıntının tamir işlemleri ve duvar boyaları yapılmıştır.



- H Blok ve A blokların arkasında bulunan duvarın yükseltme işlemi yapılmıştır.



- B bloğun yan tarafında ve F bloğun önünde bulunan ahşap oturma bölümlerinin bakım, boyama ve cilalama işlemleri yapılmıştır.



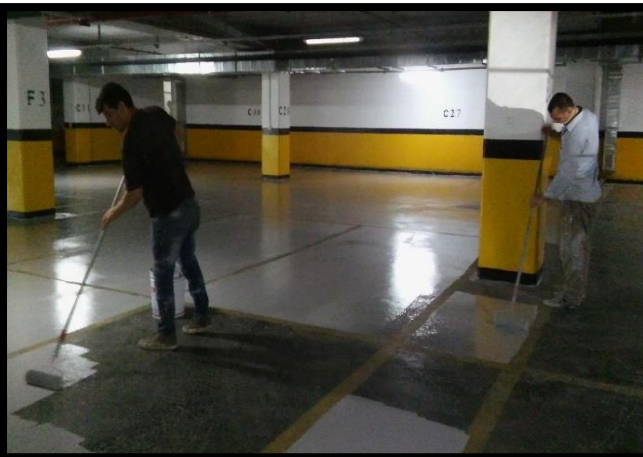
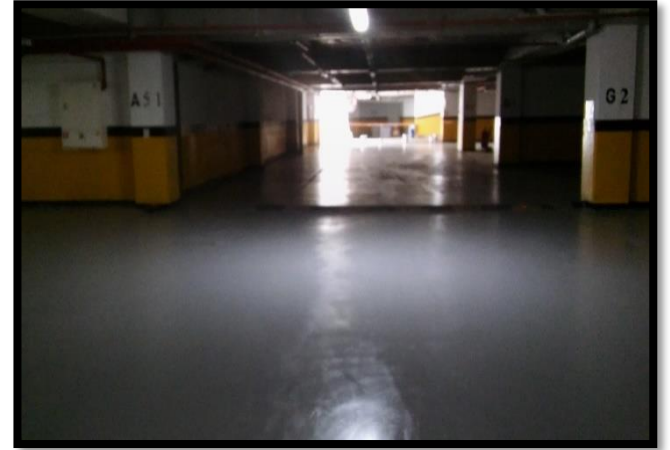
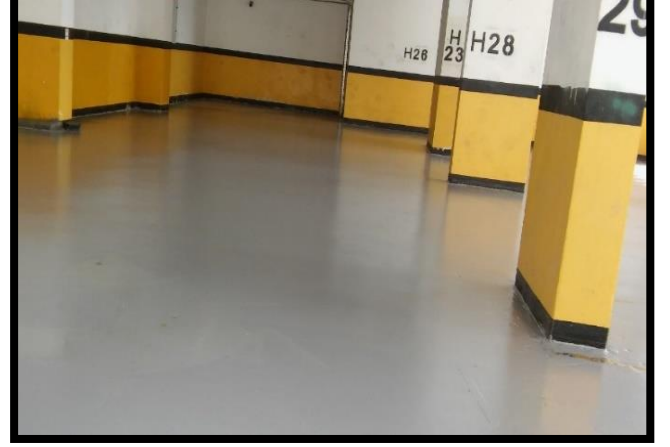
- Su depolarına ve açık yüzme havuzuna metal merdiven montajları yapılmıştır.



- İnşai eksikliklerden davlumbaz gider boruları sitemizin teknik personeline yaptırılarak daha kullanışlı ve güzel hale getirilmiş, site sakinlerinin memnuniyeti alınmıştır.



- A blok, B blok, C blok, D blok, E blok, F blok, G blok ve H blok -1. katlarında bulunan kapalı otopark zeminine GÜL İNŞAAT tarafından dolgu, cila ve boya işlemleri yapılmıştır.



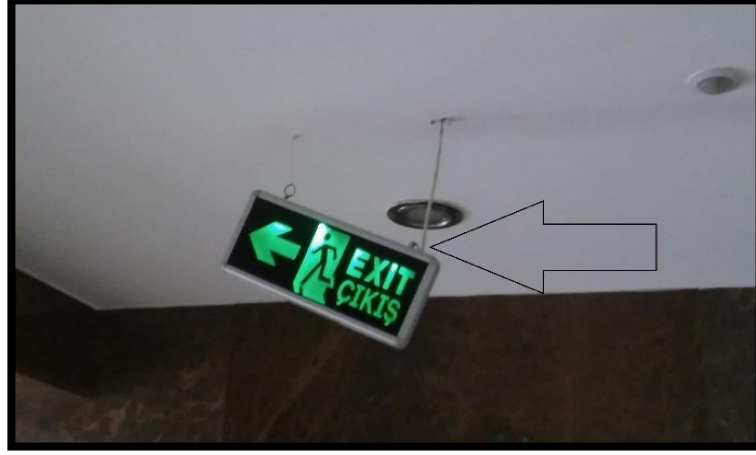
- F ve G Blok arasında kalan merdivenin zeminlerinin mermerleri ve derz dolguları yapılmıştır.



- C Bloğun ve H bloğun düşen blok isim çerçevesinin montajı teknik personelimiz tarafından yapılmıştır.



- Yerinden çıkan (EXIT) çıkış tabelası montajı teknik personelimiz tarafından yapılmıştır.



- A bloğun çatı ve teras izolasyonunun son kat boya ve kumlama çalışmaları bitirilmiştir.



- H ve G Blok arasında kalan bölümde bulunan köprünün, araç geçişlerini engellediğinden dolayı zemin seviye düşürme çalışmaları yapılmış ve ambulans, servis minibüsü gibi yüksek araçların geçmesine imkân sağlanmıştır.

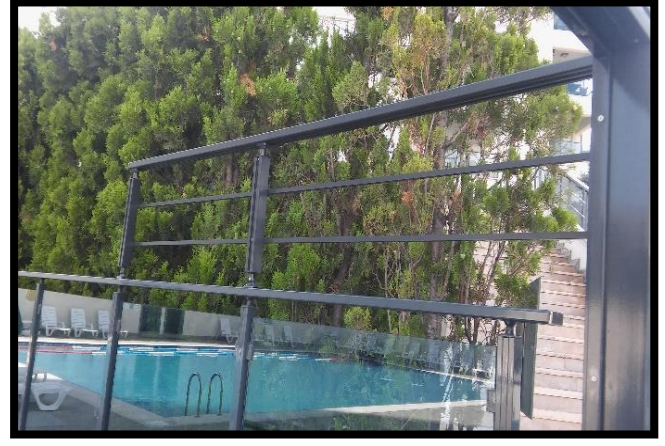
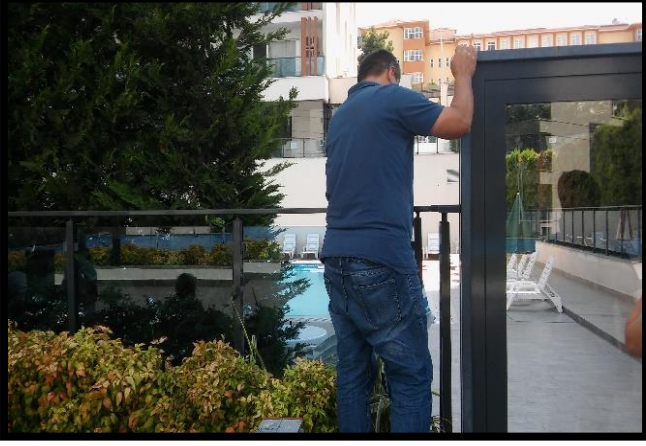




- A blok G blok ve H Bloğun arka duvarlarından çıkan suyun izolasyonu işlemleri GÜL İNŞAAT' a ücretsiz olarak yaptırılmıştır.



- Açık Yüzme havuzuna çocukların gece veya havuz kapandıktan sonra girişlerini engellemek amacıyla küpeşte yükseltme montajı yapılmıştır.



- B ve C Blok arasındaki süs havuzunun led lambaları dübel ve vidalama sistemi ile sabitlenerek sağlam hale getirilmiştir.



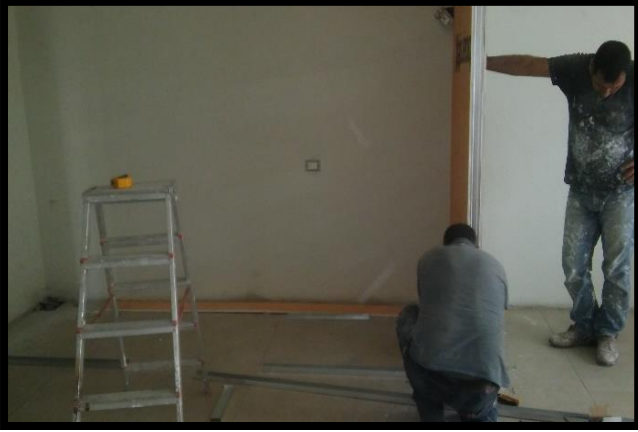
- E H ve G Blok arasında kalan köprünün yüksekliklerini gösteren uyarıcı yükseklik numara yazım işlemi teknik personelimizce yapılmıştır.



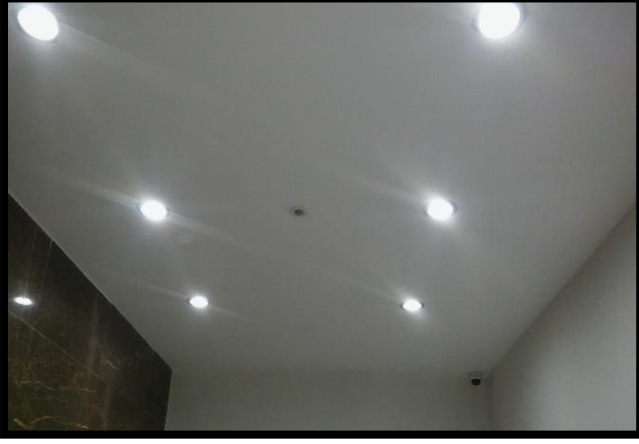
- Bloğun giriş bölümündeki arızalı led ve diğer aydınlatmalar teknik personelimiz tarafından yapılmıştır.
- H Bloğun sol asansörünün arızalı inverter kartı ve sürücü değişimi asansör firması tarafından onarılmış ve asansör hizmete açılmıştır,
- F Bloğun 2 adet paslanmış olan yangın kapısı boyanmıştır.



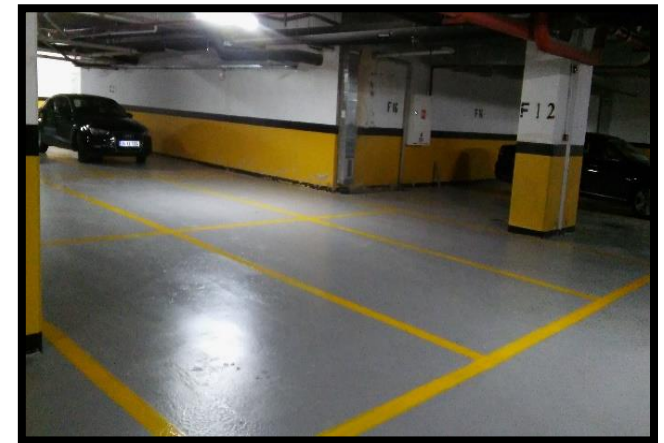
- C Blok giriş katta bulunan ve siteye gelir getirmesi amacıyla kiraya verilecek olan stüdyo daireye tuvalet, banyo ve duş bölümleri ve boya işlemleri yapılmıştır.



- H blok -2. katta bulunan boyası dökülmüş, tamir edilmesi ve boya yapılması gereken yerler tespit edilmiş, dışarıdan bir usta bulunarak alçı ve tamir işlemleri yapılmıştır.



- "Büyük kapalı otopark B blok, C Blok, D Blok, E Blok ve F Blok, G Blok ve H Blok çizgileri" nin tamamı ve daha önce bozulan rötuşlanacak yerlerin tamamı GÜL İNŞAAT tarafından ücretsiz olarak yapılmıştır.



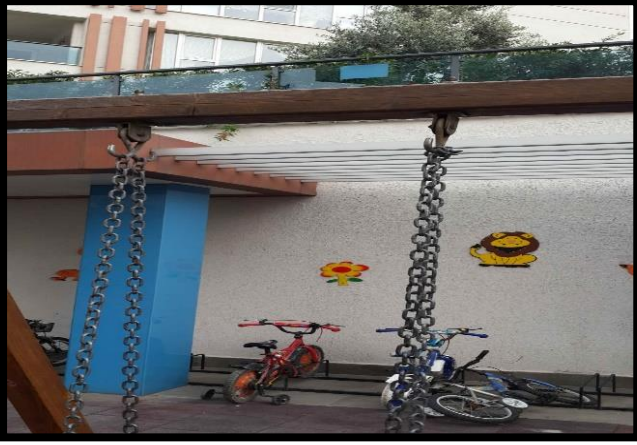
- E Blok -1. katta bulunan ve 7 bloğu besleyen kazan dairesinde patlayan kazanın, yetkili servis firması tarafından kaynakları yapılarak faaliyete geçirilmesi sağlanmıştır.



- E Bloкта arızalanan sıcak su gidiş sirkülasosyon pompasının tamir imkanı kalmadığından yenisi alınmış, yetkili servis tarafından değişimi sağlanmış ve sıcak su hizmeti verilmiştir.



- G Bloğun sol asansörün kopan kapı kayışı yetkili asansör firması tarafından değiştirilip asansörün faaliyeti sağlanmıştır.
- Çocuk oyun parkındaki salıncak zincirlerinin üst üste binmemesi için ilave montajlar yapılmıştır.



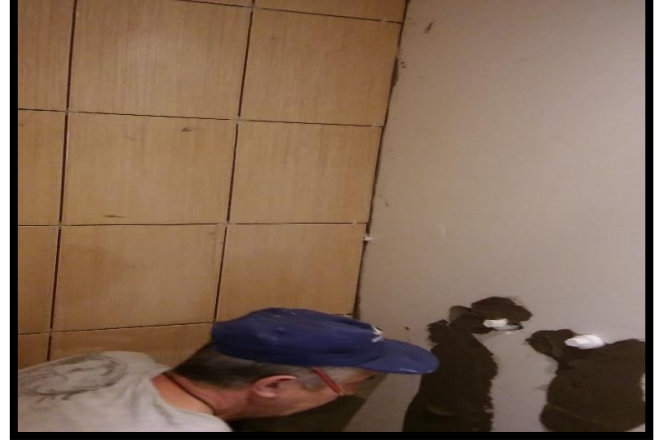
- E Bloкта bulunan kazan dairesinde 7 adet bloğu besleyen kazanlardan master kazanın sık sık patlaması nedeniyle master kazan sıralaması değiştirilmiştir.



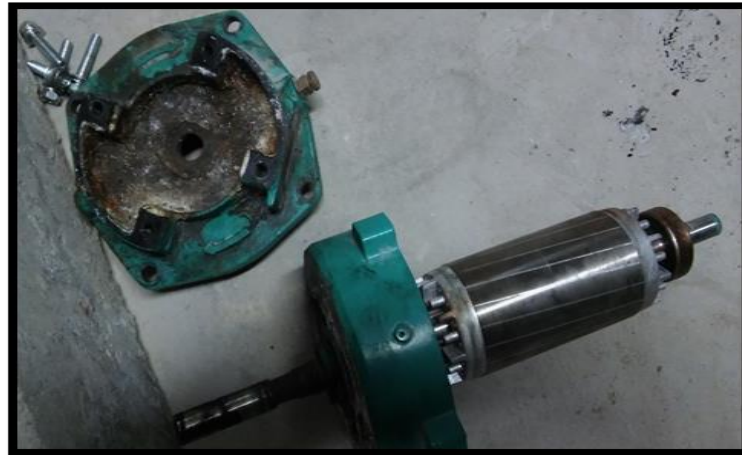
- Basketbol sahasının zarar gören çevre tellerinin onarımı personelimizce yapılmıştır.



- C Bloktaki stüdyo daireye tuvalet gideri ve ısınma sistemi oluşturmak amacıyla karot ile delme işlemi, banyo içi ışıklandırma ve elektrik işleri, banyo ve tuvalet bölümüne fayans işleri yapılmıştır.



- Kazan dairesinin ve sıcak su sistemlerinin kışlık bakımları yetkili kazan servis firması tarafından yapılmıştır.



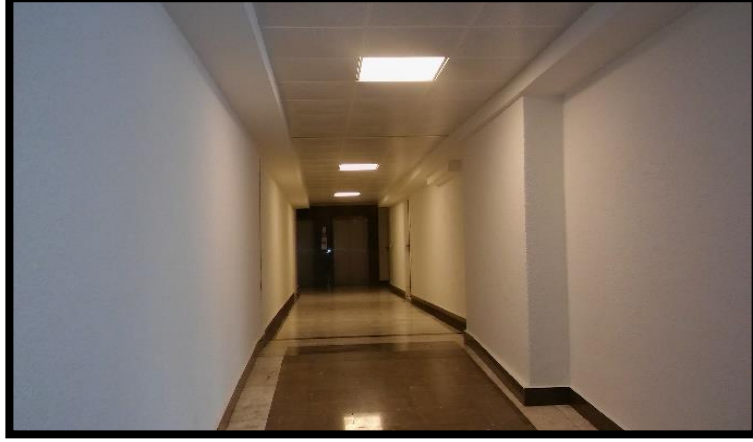
- Yangın tüplerinin minimaks altı aylık kontrolleri yapılmış , 5 adet boşalmış olan yangın tüpü tespit edilerek dolumu yapılmıştır.
- B Blok -1. Katta ve C blok -1.katta bulunan sıcak su hattının patlayan boruları teknik personelimizce tamir edilmiş, hava alma işlemleri ve temizlik işlemleri temizlik personellerimizce yapılarak hizmete açılmıştır.



- C Blok teras ve çatı katlarından daire ve ortak alanlara yağmur sonrası su baskınlarına sebep olan alanların izolasyon işlemi ücretsiz olarak GÜL İNŞAAT tarafından yaptırılmıştır.



- A Blok eksi -1.kat koridoruna dört adet led lambanın montajı elektrik teknisyenimiz tarafından yapılmıştır.



- A Blok -1.kata blok adı yazma işlemi site personelimizce yapılmıştır.



- G Blok -2. kat asansör önündeki koridor, yangın merdiveninin girişi ve yan bölge duvarlarının alçı, tamir ve boya işlemleri yapılmıştır.



4. TEMİZLİK FAALİYETLERİ

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

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

Günlük Faaliyetler : Etapların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmaya devam edilmiştir. 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.

- Kontrolpest ilaçlama firması tarafından haşereler için site geneli ve otoparklarda ilaçlama faaliyeti yapılmaktadır.



- Süs havuzlarının çabuk kirlenmesine neden olan denge tankı depoları site yönetim personellerimiz tarafından temizlenmiştir.



- G Blok otopark önünde bulunan ince kumlar çuvallara doldurulmuş ve uygun yere konularak otopark önünde temizlik işlemleri yapılmıştır.
- Süs havuzlarının, açık yüzme havuzunun ve kapalı havuzun zemin ve duvar rutin temizlikleri yapılmıştır/yapılmaktadır.
- Tadilat yapılan H bloktaki şaftta daha önce oluşmuş kirlilik temizletilmiştir.



5. BAHÇE VE PEYZAJ BAKIM FAALİYETLERİ

- Rutin bahçe ve peyzaj bakımı sabit 1 personel, Seçkin Peyzaj firması tarafından sağlanan her çarşamba günü ilave 3 bahçıvan tarafından yapılmaktadır.
- Bağcılar belediyesi ile yazışma sonucu ıhlamur ağaçları ve mevsimlik çiçekler alınarak sitenin muhtelif yerlerine dikim işlemi yapılmıştır.



- G ve H Bloklar arkasındaki duvar kenarındaki kurumuş ve fazla bitkilerin temizlikleri, budamaları ve toprak havalandırma işlemleri yapılmıştır.



- İstanbul Büyükşehir Belediyesi sivrisinek ile mücadele ekibinden gelen personeller, kapalı ve açık alanlarda sivrisinek üremesini engellemek için haftalık olarak ilaçlama faaliyetleri yapmıştır.



- Bahçıvan tarafından her gün yabancı ot ayıklama işlemi yapılmaktadır.



- Peyzaj budama işlemi yapılmaktadır.



- Yeşil alanlarda çim biçme işlemi yapılmaktadır.
- Site geneli budama, çapalama işlemleri yapılmaktadır.
- E Blok yanında eksik olan alanın peyzaj alanına ilave bitkiler dikilmiştir.



- Kış şartlarından etkilenmemesi için ağaçlar sabitlenmiştir.





2018 YILI FAALİYET RAPORU

