



# 2018 YILI FAALİYET RAPORU



PROJE ADI	VİSTA 4
KONU	2018 YILI FAALİYET RAPORU

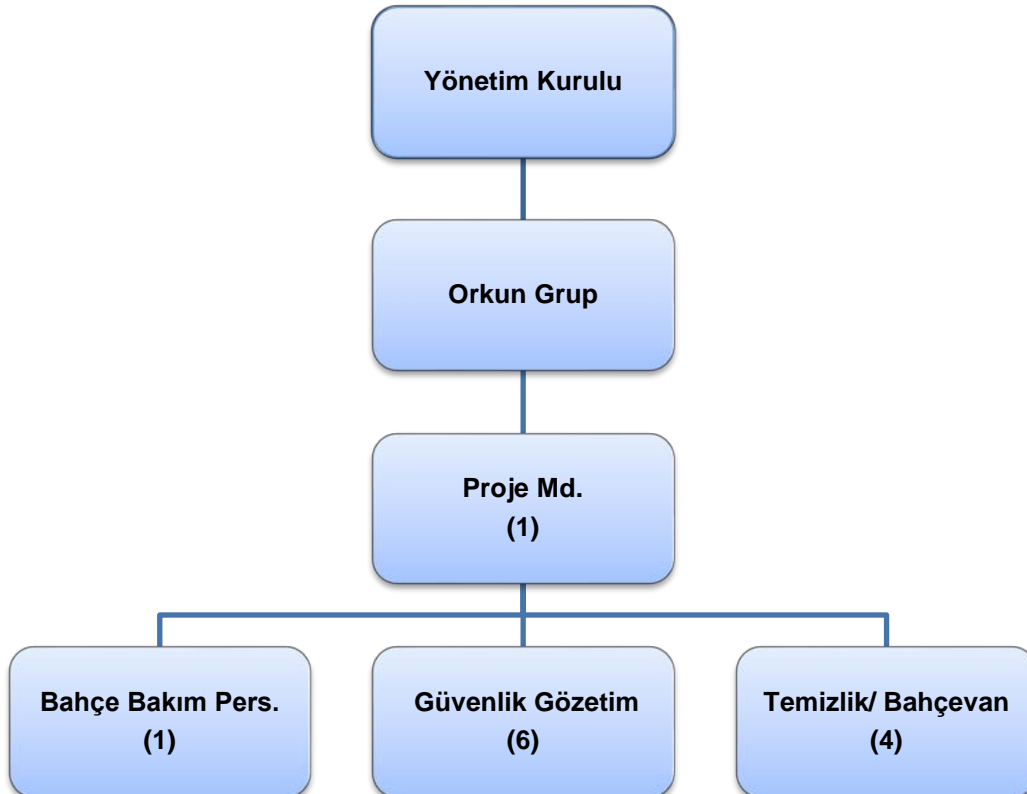
## 1. PROJE TANITIMI, YÖNETİM KURULU, SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI

İstanbul ili, Büyükçekmece İlçesi, Pınarstepe Mahallesi Avrupa Caddesi No: 85GE üzerinde inşa edilmiş Vista 4 52 Parsel Site Yönetimi olarak adlandırılan yapılanmanın,

### Yönetim Kurulu;

- Dilek KAYRANCIOĞLU
- Emin Hakan COKA
- Naci KOÇ

### Site Yönetimi Organizasyon Şeması;





## 2018 YILI FAALİYET RAPORU



### 2.İDARİ FAALİYETLER

- Aylık aidatlar tüm dairelere ve dükkanlara tahakkuk edilmiştir.
- Aylık personel imza çizelgeleri düzenlenmiştir.
- Günlük banka hareketleri sisteme işlenmiştir.
- Aylık İski, Bedaş ve İgdaş faturaları dairelere ait olanları düzenli bir şekilde posta kutularına yerleştirilmiştir.
- Nakit tahsil edilen aidatlar düzenli olarak 1.500,00 tl üstünde olduğunda bankaya yatırılmıştır.
- Aidat ödemeyen site sakinleri aranmıştır.
- Yönetim ofisinde denetçiler Mehmet Ali Güneş ve Şükran Topçu tarafından denetleme yapılmıştır.
- Ortak alan sigorta poliçesinin bitmesine yakın yeni teklifler alınmıştır. Yönetim kurulu kararı ile yeni poliçe yaptırılmıştır.
- Çelebi Hukuk bürosu ile anlaşma sonlandırılıp, Vizyon hukuk bürosu ile altı aylık sözleşme imzalanmıştır.
- Aidat ödemeleri ile ilgili sakinlere Orkun Şirketler Grubunun merkez ofisinden toplu sms gönderimi sağlanmıştır.
- Yönetim kurulunun kararı ile site girişlerine parmak izi sistemi, otopark girişine otomatik kapı ve plaka okuma sistemi fiyat teklifleri alınmıştır.
- Jeneratöre yakıt alınmıştır.
- Aralık ayı sonunda 2019 işletme defteri noterde onaylatılmıştır.

### 3.TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER

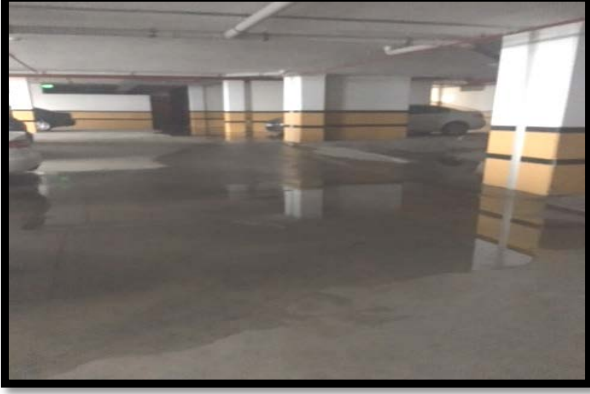
- Thyssen Krrup tarafından asansörlerin aylık bakımı yapılmıştır.
- Teksan Jeneratör firması tarafından jeneratörün bakımı yapılmıştır.
- Kontrol Pest ilaçlama firması tarafından aylık site genelinde kemirgen istasyonları yemleri yenilenmiş ve böcek ilaçlaması yapılmıştır.
- Emse pompa tarafından hidrofor pompalarının 3 aylık bakımı yapılmıştır.



## 2018 YILI FAALİYET RAPORU



- Ortak havuza 53 parsel yönetimi tarafından 12 tanker su getirilmiş ve dolum işlemi yapılmıştır.
- Yağış yoğunluğuna bağlı olarak A blok ve E blok gider çukurları İSKİ çağırılarak açtırılmıştır.



- Daha önceden su tanklarının çevresinde bulunan küpeşteler otopark rampa başlarına takılmıştır.





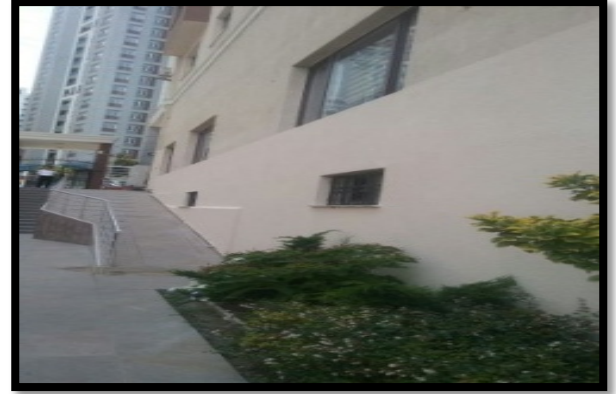
## 2018 YILI FAALİYET RAPORU



- A ve B güvenlik kapıları sabit olmadığı için kilit sistemini düzeltmek amaçlı kapı üstlerine ve kenarlara demir ek ve destekleme yapılmıştır.



- Bahçe cephesi bütün blok araları duvarları boyanmıştır.



- Blok girişlerinde bulunan 7 adet projektör aydınlatmalar sökülerek, bahçe tırabzanına dış cepheyi aydınlatacak şekilde bağlantısı yapılmıştır. 8 adet yeni projektör aydınlatma alınarak toplam 15 adet projektör bahçe dışı aydınlatması için takılmıştır.



- Bahçe blok girişlerine yeni aplik lambalar takılmıştır.



- A blokta bulunan güvenlik mobosuna cam giydirme yapılmıştır.



- A blok yangın deposu gider kanalı açılması için kepçe çağrılıp bölgede 30 metre kazı çalışması yapılmıştır.





- Yangın deposu gider kanalı pimaş çekimi için tesisatçı çağrılmış, çalışma yapılmıştır. Daha sonra tekrar kepçe ile bölgeye toprak dökülerek kapatılmıştır.



- G ve F blok arası bahçede bulunan atık su borusuna pimaş çekilmiştir.



- Yangın pompası odasında gidere bağlantısı olmayan, su tahliye kanalı çimento ile kapatılmıştır.



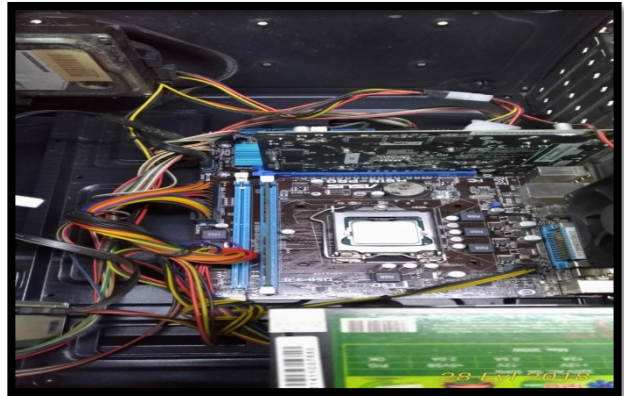
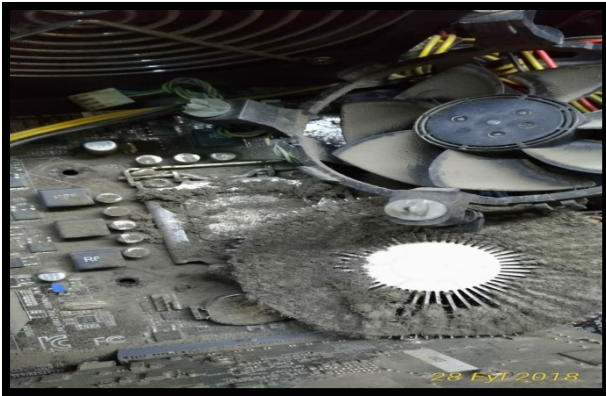
- A blok giriş yürüyüş yolundan bulunan 10 adet aydınlatma yenileri ile değiştirilmiştir.



- Kbm Teknik Kontroller ve Belgelendirmeden asansörler için mavi etiket alınmıştır.



- İdari kadro ve Güvenlik personelleri Thyssen Krupp tarafından asansör kurtarma eğitimi almıştır.
- A ve B kapılarında bulunan güvenlik bilgisayarlarına donanım bakımı, formatlama ve gerekli yazılımlar yüklenerek kurulumu yaptırılmıştır.





- Otopark cam kenarları ve duvarları boyanmıştır.



- Otopark girişi, blok girişleri ve otopark kolonları boyanmıştır.



- Personel odasının mutfak dolaplarının değişmesi için kırım yapılmış ve yeni dolap montajı yapılmıştır.





- G blok otoparktan bahçeye çıkan gider pimaşı değişimi için kepçe çağrılmıştır. 6 adet 150'lik pimaş ve 1 adet dirsek alınmıştır. Kazı yapılıp, pimaş döşenmiş ve kepçe ile kazılan toprak kapatılmıştır. Su verilerek gider denenmiştir ve su tahliyesi sağlanmaktadır.



- G, D,E bloklarında dükkanlar önlerinde görüntü alınmayan arızalı kameralar için sepetli vinç kiralınıp, kamera servisi çağrılmıştır. Kamera servisi tarafından 3 adet arızalı kameraların beslenme güç kaynağı değişimi yapılmıştır.



- Otoparktan blok içlerine girilen kapı girişleri boyanmıştır.



- Otopark b blok pimaş tıkanıklığı için b blok daire 1 sahibi ülkesinden gelerek dairesinin kontrolü yapılmıştır. Tesisatçı çağrılıp gider pimaşının yağlardan tıkanıldığı tespit edilmiştir. Pimaş yerinden çıkartılıp içi temizlenmiştir. B blok daire 1 içerisinde oluşan hasar tesisatçı tarafından yapılmıştır.



- G blok otopark araç geçiş yoluna, araç park edilmesini önlemek amacı ile ikaz levhası takılmıştır.



- Güvenlik A ve B kapısının kulübelerinin dış cepheleri boyanmıştır.



- Güvenlik A ve B bölgeleri önlerine park edilmesini önlemek amacı ile 2'şer adet kilitli yatar otopark bariyeri monte edilmiştir.





- Sağanak yağıştan dolayı arızlanan bahçe aydınlatmaları için elektrikçi çağrılıp bütün bahçe aydınlatmalarının tesisatları kontrol edilmiştir.



- A ve B blok arası dükkan arka yangın çıkış kapısının kırılan menteşeleri demirci çağrılarak yenisi ile değiştirilmiştir.



- Otopark c blok arka girişin yanında bulunan pimaşdan akan su için tesisatçı çağrılmış, üst katta bulunan daireler ve dükkanlar kontrol edilmiştir. Kaçağın C 06 dükkandan geldiği tespit edilmiştir. Dükkan yetkilisi ile görüşülüp tesisatçı çağrılıp kaçak onarılmıştır.



- B ve C blok gider pimaşlarının tıkanıp taşması sonucu tesisatçı çağrılıp 3 gün boyunca gider pimaş içleri temizlenmiş ve pimaşlar değiştirilmiştir.



- Asansör ilan panolarına yeni kağıt kaplanmıştır.





## 2018 YILI FAALİYET RAPORU



### 4.GÜVENLİK FAALİYETLERİ

- Güvenlik hizmetleri Orkun Şirketler Grubu tarafından 6 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 2 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 ve giriş nizamiye bölgesine yeni bariyer ve kamera sistemi vb. detaylar için ilave yapılması için teklifler alınmıştır.
- Site sakinlerinin evlerine misafir olarak gelen kişilerin kaydı tutulmakta, daire sakinine haber verilmeden hiç kimse gönderilmemiştir.
- Ayrıca Güvenlik Personellerine, Orkun 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.

- Orkun Şirketler Grubu gece denetleme ve raporlama müdürü Mehmet Şahin tarafından rutin olarak gece ve gündüz güvenlik denetimleri yapılmaya devam edilmiştir.



- Güvenlik sebebi ile alınan kararlar doğrultusunda A blok bahçe kenarına mobo yerleştirilmiştir.



- Giriş çıkışlarda göster geç kullanımı zorunlu hale getirilmiş ve A ve B güvenlik noktasına uyarı niteliği taşıyan küçük levhalar asılmıştır.



### 5.TEMİZLİK FAALİYETLERİ

- Vista 4 Sitesi'ne Orkun Şirketler Grubu tarafından yönetim hizmeti verilmesiyle, yaşamın devam etmesi 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 yapılmıştır. (Sabah 10:00 ve Akşam 17:00)



## 2018 YILI FAALİYET RAPORU



- Asansörlerin ve kapıların temizlik işlemleri yapılmış ve blok girişleri her sabah silinmiştir.



- Kapalı otopark girişlerindeki mazgalların 15 gün ara ile temizlik işlemleri yapılmıştır.
- **Günlük Faaliyetler** : Blokların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmıştır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmiş, çocuk parkı, ve yürüyüş yolları temizlikleri yapılmaya devam edilmiştir.
- **Haftalık Faaliyetler** :Asansörler haftalık olarak temizlenmiş 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, blokların, kapalı otoparkların, bloklara çıkan merdivenlerin ve otoparkların temizliği yapılmaya devam edilmiştir.

- Otoparkta bulunan örümcek ağları temizlenmiş ve yangın söndürme dolaplarının tozu alınmıştır.



- Otoparkta bulunan sarı demirler ve yan korkuluk demirleri temizlenmiştir.



- Rota makinesi ile blok katları ve giriş dahil olmak üzere yıkama işlemi yapılmıştır.





- Dükkanların üst bölgeleri, site sakinlerden izin alınıp, bölgeye geçilerek yıkanmıştır.



- Otopark camları silinmiştir.



- G ve F blokları arası ulaşılamayan dükkan üstlerine sepetli vinç ile çıkılıp bölge temizlenmiştir.





## 2018 YILI FAALİYET RAPORU



- A ve B blok arası taşan gider suları çamaşır suyu ile temizlenerek giderlerden tahliye edilmiştir.



- Blok bahçe girişi kapıları silinmiştir.



- Katlarda sakinlerin bıraktığı kullanılmayan eşyalar toplatılmıştır.



- Otoparkta oluşan örümcek ağları temizlenmiştir.



- A kapısından b kapısına bütün dükkan önleri yıkanmıştır.



- Otopark giriş rampasından otopark bölgesi yıkanmıştır.





- Rota ve vakum makinesi ile blok katlarının detaylı temizliği yapılmıştır.



## 6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

- Yaz döneminde bahçenin daha güzel bir görüntüye sahip olması için 40 kasa çiçek ve toprak alınmıştır.



- Bahçe yürüyüş yolunda bulunan küpeşterler desteklenmesi için ek küpeşte taktırıldı ve gevşeyen yerlere dolgu işlemi yaptırıldı.







## 2018 YILI FAALİYET RAPORU



- Düzenli olarak çimlerin biçim işlemi gerçekleştirilmiştir.



- Bitki dipleri temizlenmiştir.
- Bahçe yürüyüş yolu düzenli olarak temizlenmiş ve çöpler atılmıştır.



- Bahçede bitkilerin ilaçlaması yapılmıştır.
- Yabani otlar budanmıştır.