



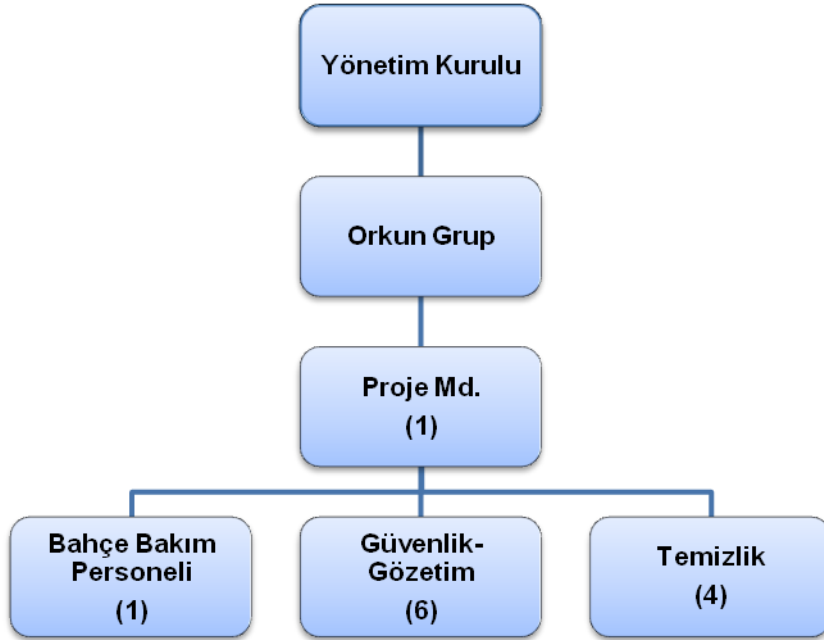
2019 YILI YILLIK FAALİYET RAPORU



PROJE ADI	VİSTA 4 RESIDENZA 52 PARSEL SİTESİ
KONU VE TARİH	2019 YILI FAALİYET RAPORU

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

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





2019 YILI YILLIK FAALİYET RAPORU



2.İDARİ FAALİYETLER

- Aylık aidatlar tüm dairelere ve dükkânlara tahakkuk edilmiştir.
- Aylık personel imza çizelgeleri düzenlenmiştir.
- Günlük banka hareketleri sisteme işlenmiştir.
- Aylık İski, Bedaş ve İgdaş faturalarının dairelere ait olanları düzenli bir şekilde posta kutularına yerleştirilmektedir.
- Nakit tahsil edilen aidatlar düzenli olarak 4000 TL üstünde olduğunda bankaya yatırılmaktadır.
- Aidat ödemeyen site sakinleri aranarak takibi yapılmaktadır.
- Yönetim ofisinde, denetçiler Mehmet Ali GÜNEŞ ve Şükran TOPÇU tarafından denetleme yapılmaktadır.
- Ortak alan sigorta poliçesinin bitmesine yakın yeni teklifler alınmıştır. Yönetim kurulu kararı ile sigorta işlemi 2020 genel kurul sonrasında imzalanmak üzere ertelenmiştir.
- Vizyon Hukuk Bürosu ile sözleşme fesih edilerek Av. Davut Oran ile icra takibinden elde edilecek gelir kadar anlaşılmıştır.
- Aidat ödemeleri ile ilgili sakinlere Orkun Tesis Yönetim merkez ofisinden toplu sms yollanmaktadır.
- Yönetim Kurulu'nun kararı ile otopark girişine plaka okuma sistemi için fiyat teklifleri alınmıştır ve sistem uygun bulunan firmaya yaptırılmıştır.
- Site bünyesinde bulunan güvenlik kamera eksiklikleri ve mevcut arızaların onarımı ile ilgili firmalardan teklif alınmış uygun bulunan firma tarafından yapılmıştır.
- Site içinde yapılacak olan teknik hizmetlerin kolaylaşması için 2 adet farklı boylar da iskele temini yapılmıştır.
- Site otopark çıkışlarında bulunan yangın kapılarının deforme olması sebebi ile bakım ve onarımları yapılmıştır.
- A ve B blok peyzaj alanındaki, güvenlik zafiyeti oluşturduğu düşünülen duvar üzerine ferforje yapılmıştır
- Asansör muayenesinde kırmızı etiket almaya neden olan 'kabin içi kapatılma çalışması' yapılmıştır.
- Jeneratöre yakıt alınmıştır.
- Aralık ayı sonunda 2020 işletme defteri noterde onaylatılmıştır.

3.TEKNİK& İNŞAİ FAALİYETLER

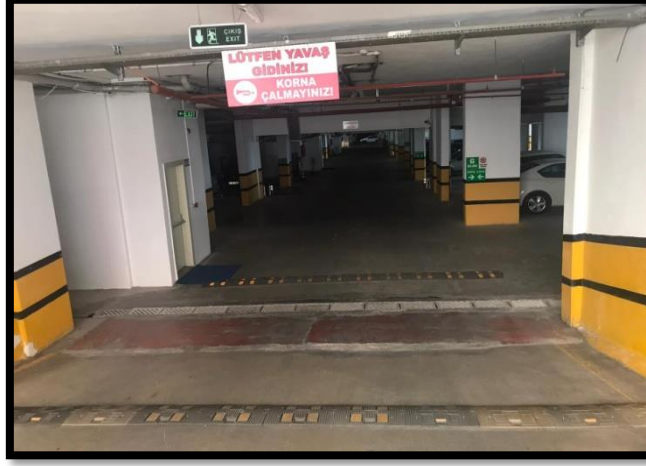
- Thyssen Krupp tarafından asansörlerin aylık bakımı yapılmıştır.
- Teksan Jeneratör firması tarafından jeneratörün bakımı yapılmıştır.
- Kontrol Pest ilaçlama firması tarafından aylık site genelinde kemirgen istasyonlarının yemleri yenilenmiş ve böcek ilaçlaması yapılmıştır.
- Emse Pompa tarafından hidrofor pompalarının 3 aylık bakımı yapılmaktadır.
- Ortak havuza 53 parsel yönetimi tarafından 16 tanker su getirilmiş ve dolun işlemi yapılmıştır.
- Yağış yoğunluğuna bağlı olarak A blok ve E blok gider çukurları İski çağırılarak açtırılmıştır.
- Tıkanıklık sebebi ile otoparkta yaşanan su taşkınları teknik ve temizlik personellerimizce onarılarak temizlenmiştir.



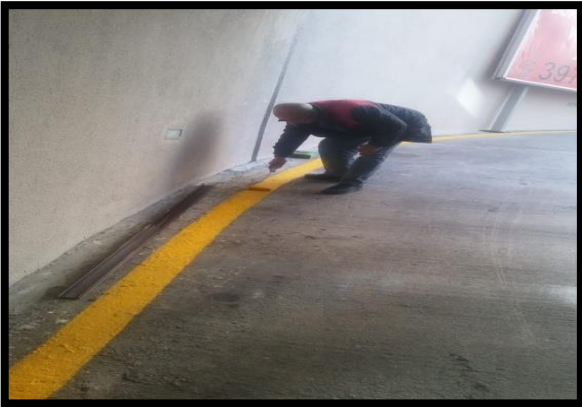
- Site blok, giriş, tavan tamir ve boya işlemi yapılmıştır.



- Site otopark girişine hız kesen bariyer sistemi ve uyarı tabelası yapılmıştır.

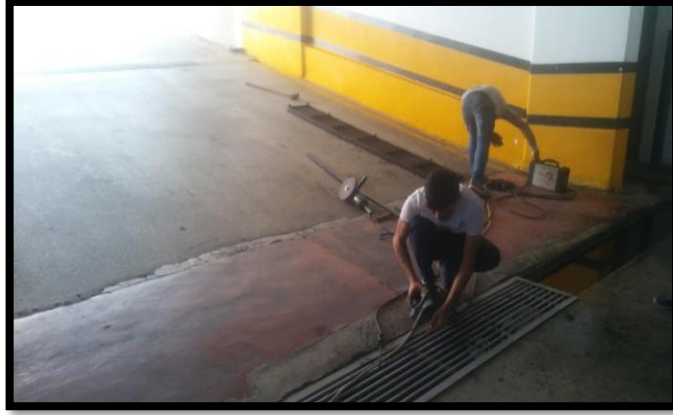


- Site girişi, güvenlik noktaları, yürüyüş yolu ve site kapıları boyanmıştır.





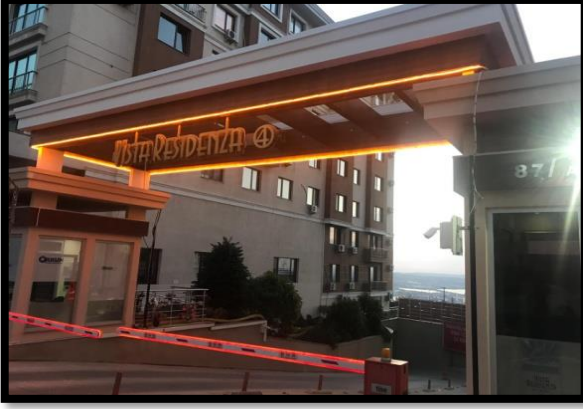
- Otopark su kanalının onarımı yapılarak yenilenmiştir.



- Tüm otopark aydınlatmaları tasarruflu olarak yenilenmiştir.
- Tüm blok girişleri tasarruflu beyaz LED ile değiştirilmiş arızalar onarılmıştır.
- Tüm blok giriş kapılarına ek olarak rüzgâr kesen kapı yapılmıştır.



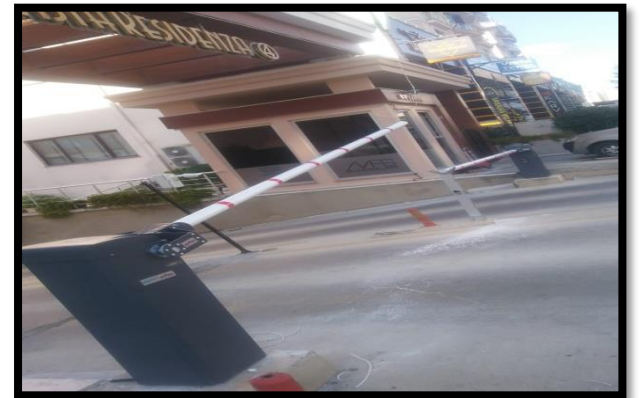
- Site girişine aydınlatma çalışması yapılmıştır.



- Otopark içinde motosiklet park alanı oluşturulmuştur.



- Site giriş bariyerleri yenilenmiştir.



- İki Güvenlik noktası arasında görüntülü diafon sistemi yapılmıştır.



- Otopark park yasağı ibareleri yenilenmiş, eksik olan alanlar tespit edilerek ibare eklenmiştir.



- Otoparkta bulunan yangın boruları temizlenerek kırmızıya boyanmıştır.



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



- Tüm personeller yangın söndürme eğitimi almıştır.



- Yürüyüş yollarında kırılan zarar gören seramikler onarılmıştır.



- Blok içlerinde zamanla deformasyona uğrayan duvar seramikleri onarılmıştır.



- Dükkan önlerinde görüntü alınmayan arızalı kameralar için iskele kurularak kamera servisi çağırılmıştır. Kamera servisi tarafından 6 adet arızalı kameraların beslenme güç kaynağı değişimi yapılmıştır.



- Otopark A, B ve E blok giderleri tıkanmış tesisatçı çağırılıp gider pimaşının yağlardan tıkanmış olduğu tespit edilmiştir. Pimaş yerinden çıkartılıp içi temizlenmiştir.



- Dükkan üstlerinde su birikmesine sebep olan seramikler onarılmıştır.



- Bozulan bahçe aydınlatmaları için elektrikçi çağırılıp bütün bahçe aydınlatmalarının tesisatları onarılmış ledli ampuller ile değiştirilmiştir.
- A ve B blok önlerinde bulunan bahçe aydınlatmalarının arkasına güvenlik tedbiri maksadı ile demir çalışması yapılmıştır.



- Site atıklarının geri dönüşüme ayrılması için personellerce kullanılacak olan geri dönüşüm çadırı temin edilerek montajı yapılmıştır.





- Otoparkta su taşkınlarına neden olan pimaşlar onarılmış, dükkanlardan kaynaklananların ise bilgilendirilme yapılarak dükkan sahiplerince onarımı sağlanmıştır.



- Asansör ilan panoları reklam sözleşmesi yapılan By Ajans tarafından ücretsiz yenilenmiştir.





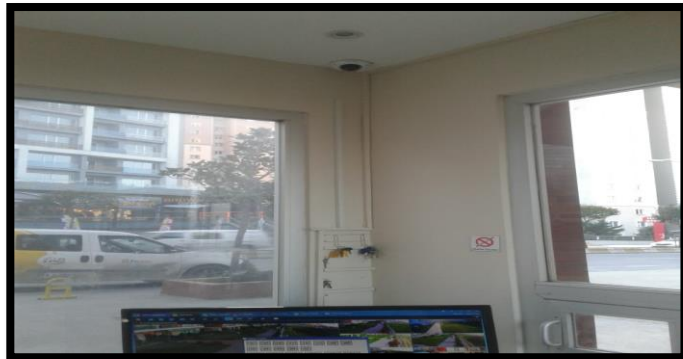
2019 YILI YILLIK FAALİYET RAPORU



- Otopark giderlerinin tıkanmasını önlemek amacı ile tahliye pimaşları personellerimizce temizlenmiştir.

•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 etmektedir.
 - 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaktadır.
 - 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 üzerine teklifler alınmıştır.
 - Site sakinlerinin evlerine misafir olarak gelen kişilerin kaydı tutulmakta, daire sakinine haber verilmeden hiç kimse gönderilmemektedir.
 - Ayrıca Güvenlik Personellerine, Orkun Güvenlik firması tarafından;
 - a. Hizmet esnasında davranış şekilleri,
 - b. Görev yerlerinde 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 edilmektedir.
- Orkun Şirketler Grubu gece denetleme ve raporlama müdürü İRFAN BAHÇEKAPILI tarafından rutin olarak gece ve gündüz güvenlik denetimleri yapılmaya devam edilmektedir.
 - Personel güvenliğinin artırılması amacı ile alınan kararlar doğrultusunda güvenlik mobolarının içine kamera yerleştirilmiştir.



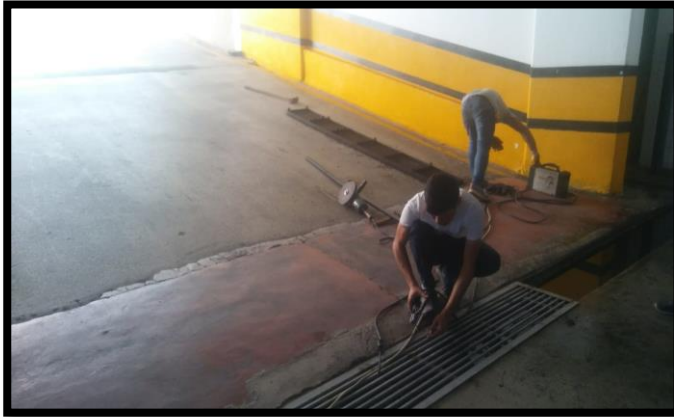
- Güvenlik personellerince daire sakinlerine ait kargo, posta alımı yasaklanmış, personelin görev tanımında olmayan bu sorumluluk çıkarılmıştır.

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 yapılmaktadır.
- Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- Otopark temizliği işlemleri yapılmakta, gerek görüldüğü takdirde yıkaması yapılmaktadır.
- Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- Çöplerin toplanması işlemleri yapılmaktadır. (10:00 ve 17:00)
- Asansörlerin ve kapıların temizlik işlemleri yapılmakta ve blok girişleri her sabah silinmektedir.



- Kapalı otopark girişlerindeki mazgalların 15 gün ara ile temizlik işlemleri yapılmaktadır.



- **Günlük Faaliyetler:** Blokların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmaktadır. Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmekte, çocuk parkı ve yürüyüş yolları temizlikleri yapılmaya devam edilmektedir.
- **Haftalık Faaliyetler:** Asansörler haftalık olarak temizlenmekte ve kontrolleri yapılmaya devam edilmektedir.
- **15 Günlük Faaliyetler:** Kapalı mekanik alanların ve ortak kullanım alanların temizlik ve kontrolleri yapılmaya devam edilmektedir.
- **Aylık Faaliyetler:** Tüm ortak alanların, blokların, kapalı otoparkların, bloklara çıkan merdivenlerin ve otoparkların temizliği yapılmaya devam edilmektedir.
- 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, iskele kurulup personellerce çıkılarak yıkanmıştır.



- Otopark camları silinmektedir.
- A ve B blok arası taşan gider suları çamaşır suyu ile temizlenerek giderlerden tahliye edilmektedir.
- Blok bahçe girişi kapıları silinmektedir.
- Katlarda sakinlerin bıraktığı kullanılmayan eşyalar toplatılmaktadır.



- Otoparkta oluşan örümcek ağları temizlenmektedir.
- A kapısından B kapısına bütün dükkan önleri yıkanmaktadır.



- Otopark giriş rampasından otopark bölgesi yıkanmıştır.
- Rota ve vakum makinesi ile blok katlarının detaylı temizliği yapılmaktadır

6. BAHÇE VE PEYZAJ HİZMETLERİ

- Yaz döneminde bahçenin daha güzel bir görünüme sahip olması için 50 kasa çiçek ve toprak alınmıştır.



- Bahçe yürüyüş yolunda bulunan küpeşteler yaptırıldı.
- Düzenli olarak çimlerin biçim işlemi gerçekleştirilmektedir.



- Gübreleme işlemleri yapılmaktadır.



- Bitki dipleri temizlenmektedir.
- Bahçe yürüyüş yolu düzenli olarak temizlenmekte ve çöpler atılmaktadır.
- Bahçede bitkilerin ilaçlaması yapılmaktadır.
- Yabani otlar budanmaktadır.