



VİSTA4 52 PARSEL
RESİDENZA
FAALİYET RAPORU
EYLÜL-2022

ORIKUN
ŞİRKETLER GRUBU

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

İÇİNDEKİLER

1. PROJE TANITIMI
2. SİTE YÖNETİM ORGANİZASYON ŞEMASI
3. İDARİ FAALİYETLER
4. TEKNİK & İNŞAİ FAALİYETLER
5. GÜVENLİK FAALİYETLERİ
6. TEMİZLİK FAALİYETLERİ
7. BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

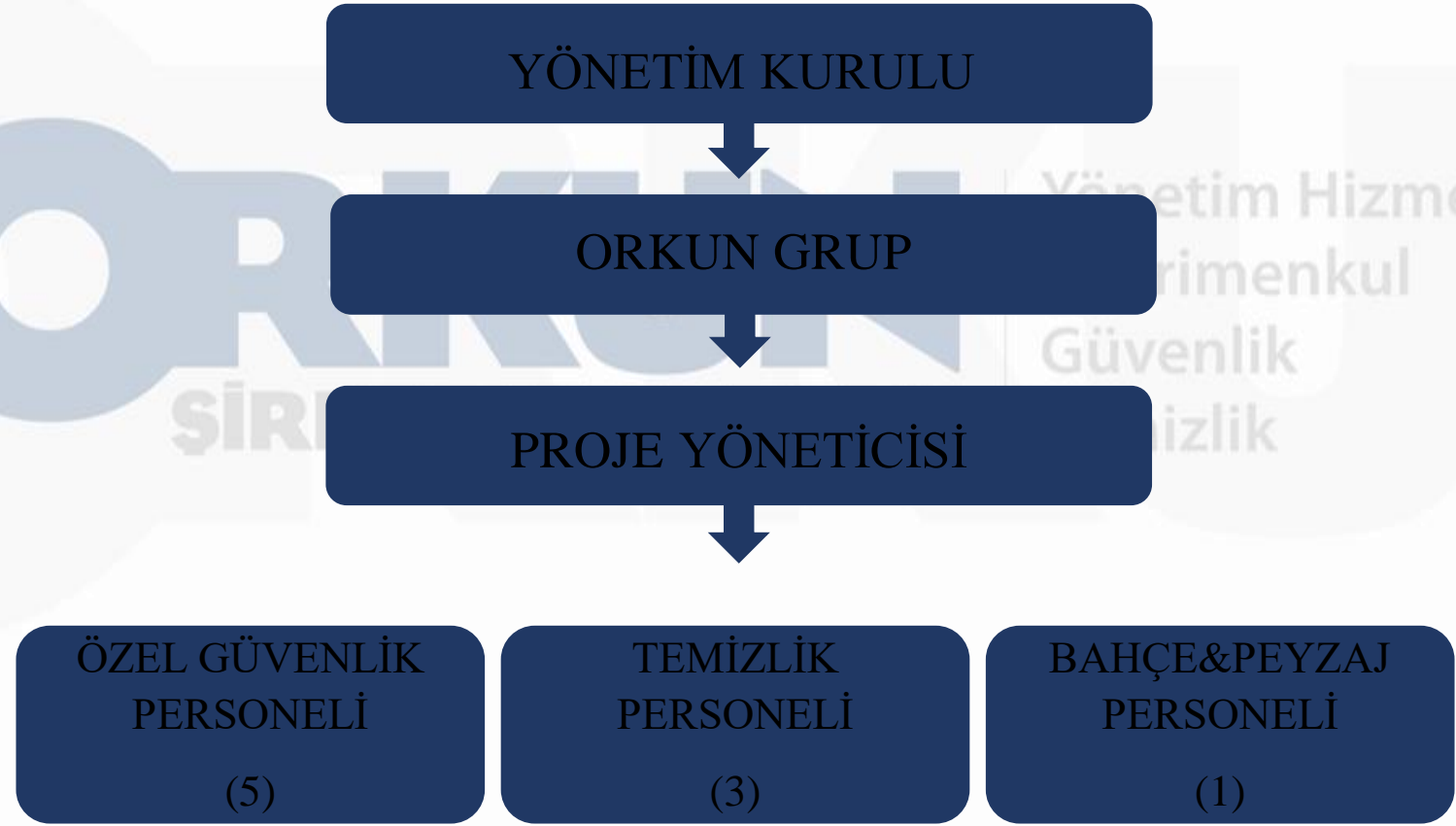
PROJE TANITIMI

Vista 4 52 Parsel Residenza; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Pınar-tepe Mahallesi'nde bulunan 237 bağımsız bölüme sahip site projesidir. 237 bağımsız bölümünün 210'u konut, 27'si ise dükkândan oluşmaktadır.

	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	210	210		100	
DÜKKAN	27	27		100	
TOPLAM	237	237		100	

KİRACI (KONUT)	61
MÜLK SAHİBİ (KONUT)	149
KİRACI (DÜKKAN)	25

SİTE YÖNETİMİ ORGANİZASYON ŞEMASI



İDARİ FAALİYETLER

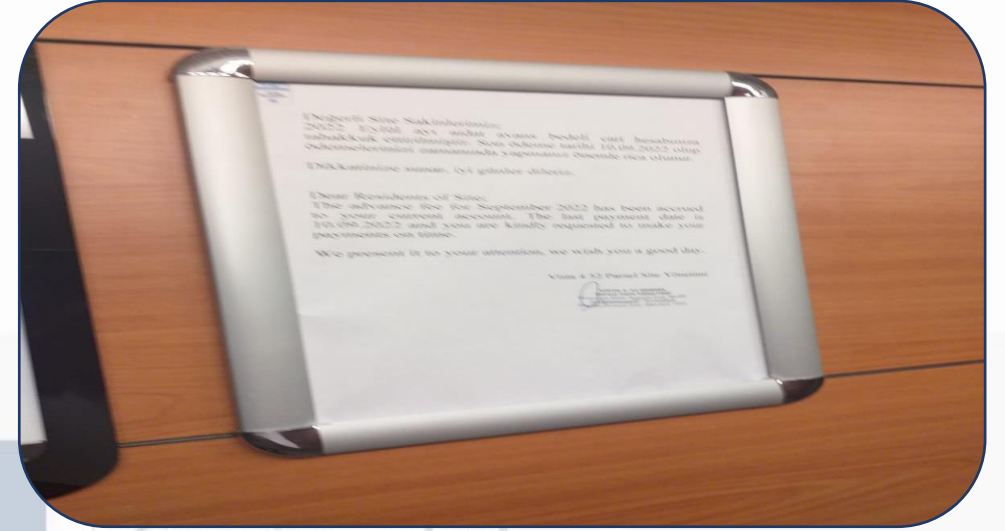
SMS/MAİL GÖNDERİM DURUMU				
NO	KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN
1	BORÇ BAKİYE BİLDİRİMİ	26.09.2022	170	67
2				
3	BORÇ BAKİYESİ İHTAR YAZISI	30.09.2022	7	7
4				
5				
6				
7				
8				

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU			
NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	EYLÜL AYI AİDAT AVANS BİLDİRİMİ	03.09.2022	09.09.2022
2			
3	ORTAK ALANA KOYULAN EŞYALARA İLİŞKİN UYARI	22.09.2022	30.09.2022
4			
5			
6			
7			
8			

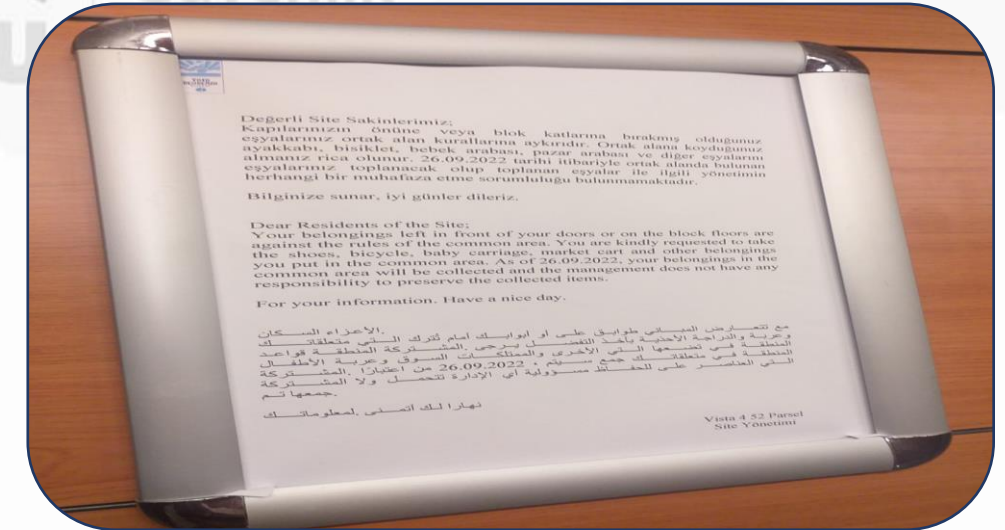
YÖNETİM FAALİYETLERİ			
NO	KONUSU	YAPILDI	YAPILMADI
1	AYLIK FAALİYET RAPORUNUN WEB SİTESİNE YÜKLENMESİ	✓	
2	TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ	✓	
3	TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜME ULAŞTIRILMASI	✓	
4	DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVLENMESİ	✓	
5	ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ	✓	
6			

- Aidatlar ve ay içerisindeki özel günlerle ilgili duyurular panolara asıldı.
- Site geneli ilaçlama faaliyetleri düzenli olarak devam etti.
- Binamıza yeni taşınacak daire sakinlerimizden, taşınma öncesinde gerekli olan bilgi ve belgeler dahilinde kayıt formları tanzim edilmektedir. Kiracı/Malik dosyaları oluşturulduktan sonra taşınma işlemleri gerçekleştirildi.
- Dönemsel daire sakini bilgilendirme duyuruları hazırlandı ve duyuru panolarına asıldı.

- Ekim ayı aidat avansları tüm dairelere ve dükkânlara tahakkuk edildi.
- Tahakkuk edilen aidat avansı bildirim duyurusu asansörlere asıldı.
- Ekim ayı personel imza çizelgeleri düzenlendi.
- Ekim ayı banka hareketleri sisteme işlendi.
- Ekim ayı dairelere ait İski, Bedaş ve İgdaş faturaları blok girişlerindeki kutulara dağıtıldı.
- Ortak alana eşya bırakılmamasına ilişkin yazı asansör panolarına asıldı.
- Aidat bakiyesi bulunan site sakinleri için tahsilat araması yapıldı.
- Borç bakiyesi 3.000 TL üzeri olan site sakinlerimize ihtar yazısı mail aracılığıyla gönderildi.



Ekim ayı aidat avansı bildiri



Ortak alana eşya bırakılmamasına ilişkin yazı

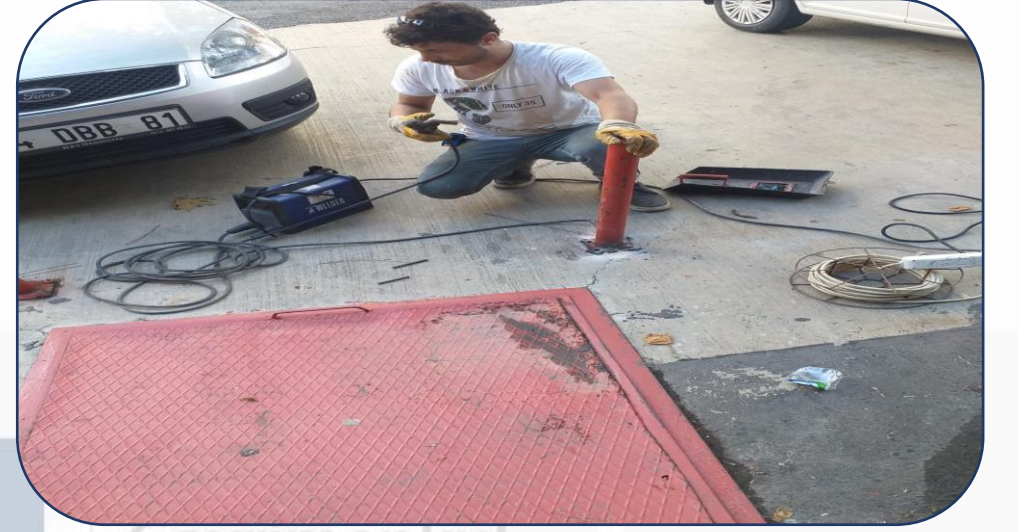
TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- Eisen asansör tarafından asansörlerin aylık bakımı yapıldı.
- Kontrol Pest ilaçlama firması tarafından site genelinde kemirgen istasyonları yemleri yenilendi ve böcek ilaçlaması yapıldı.
- Blok içi girişlerde eksik olan aydınlatmalar değiştirildi.
- Kat aralarında bulunan aydınlatmalar değiştirildi.
- E blok uçan çatı kapağı yapıldı.



E blok çatı kapağı

- Kanalizasyon kapağı koruma engeline kaynak yapıldı.
- B güvenlik demir kapı arızası giderildi.
- G blok asansör arızası giderildi.
- A blokta bulunan aynalı kapak tamir edildi.
- A ve B olmak üzere iki kanalizayon giderimiz vakumla temizlendi. Giderler boşaltıldı.
- A blokta kırılan otomatik kapı cihaz kapağı tamir edildi.
- Tüm asansörlerin yağ bakımı yapıldı.
- B güvenlik kapısında bulunan kablo kanalları yenilendi.



Kanalizasyon kapağı koruma engeli



Asansörlerin yağ bakımı

- A ve B olmak üzere 2 adet kanalizasyon kapağı yenilendi.
- F blok bahçe sulama borusu tamir edildi.
- G blok çelik kapı kolu değiştirildi.
- B blok oyun parkında bulunan dönence tamir edildi.



Kanalizasyon kapağı



Dönence tamiri

GÜVENLİK FAALİYETLERİ

CİHAZ ADI	DURUMU		KONTROL TARİHİ	FAALİYET DURUMU	
	VAR	YOK		AKTİF	PASİF
SES KAYIT SİSTEMİ (SANTRAL)	x			x	
BARİYER SİSTEMİ	x			x	
OTOMATİK ARAÇ GEÇİŞ SİSTEMİ (OGS)		x			x
PLAKA TANIMA SİSTEMİ (PTS)	x			x	
ÇEVRE GÜVENLİK KAMERALARI	x			x	
YÖNETİM OFİSİ KAMERALARI	x			x	
TURNİKELİ YAYA GEÇİŞ SİSTEMİ	x			x	
SİTE YAYA GİRİŞ KAPILARI/KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ	x			x	
DAHİLİ HAT SİSTEMİ (İTERKOM)	x			x	

- Güvenlik hizmetleri Orkun Şirketler Grubu tarafından 5 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 1 kişi, gece 2 kişi olacak şekilde sağlanmaya devam edildi.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapıldı.
- Site sakinlerinin evlerine misafir olarak gelen kişilerin kaydı tutulmakta, daire sakinine haber verilmeden hiç kimse gönderilmedi.
- Orkun Şirketler Grubu gece denetleme ve raporlama sorumluları tarafından rutin olarak gece ve gündüz güvenlik denetimleri yapılmaya devam edildi.
- Siteye taşınan ya da siteden ayrılan sakinler için taşınma raporu tutuldu.

TEMİZLİK FAALİYETLERİ

ALAN	CİNS	İŞLEM	GÜNLÜK	AYLIK	HAFTALIK
DIŞ ALAN SERT ZEMİN	TAŞ	SÜPÜRME	+		
DIŞ ALAN EKİLİ ALAN	BİTKİ	ÇÖP TOPLAMA	+		
DIŞ ALAN ÇÖP KOVALARI	METAL	BOŞALTILMASI	+		
DIŞ ALAN ÇÖP KOVALARI	METAL	YIKAMA		+	
DIŞ ALAN ÇÖP KONTEYNER	PLASTİK	YIKAMA		+	
DIŞ ALAN AYDINLATMALARI	LAMBALAR	NEMLİ SİLME			+
DIŞ ALAN YÜRÜME YOLLARI	TAŞ	YIKAMA			+
DIŞ ALAN OTURMA BANKLARI	AHŞAP	NEMLİ SİLME	+		
TEKNİK HACİMLER		NEMLİ SİLME ZEMİN			+
SOSYAL TESİS	SERAMİK, AHŞAP METAL	NEMLİ SİLME, ISLAK PASPASLAMA, YIKAMA	+		
DIŞ ALAN YOL KENARLARI	IZGARALAR	YIKAMA			+
DIŞ ALAN YOL KENARLARI	KAMERALAR	NEMLİ SİLME		+	
KAT HOLLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA	+		
YANGIN MERDİVENLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA		+	
SERVİS MERDİVENLERİ	MERMER	ISLAK PASPASLAMA		+	
ÇÖP TOPLAMA			+		
ASANSÖRLER	KABİN TEMİZLİĞİ	NEMLİ SİLME, ZEMİN TEMİZ	+		
ORTAK ALAN CAM YÜZEYLER	CAM	NEMLİ SİLME		+	

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 yapıldı.
- Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapıldı.
- Otopark temizliği işlemleri yapıldı.
- Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapıldı.
- Çöplerin toplanması işlemleri yapıldı. (10:00 ve 17:00)
- Asansörlerin ve kapıların temizlik işlemleri yapıldı ve blok girişleri her sabah silindi.
- Kapalı otopark girişlerindeki mazgalların 15 gün ara ile temizlik işlemleri yapıldı.
- Otopark yıkandı.



Dönence tamiri

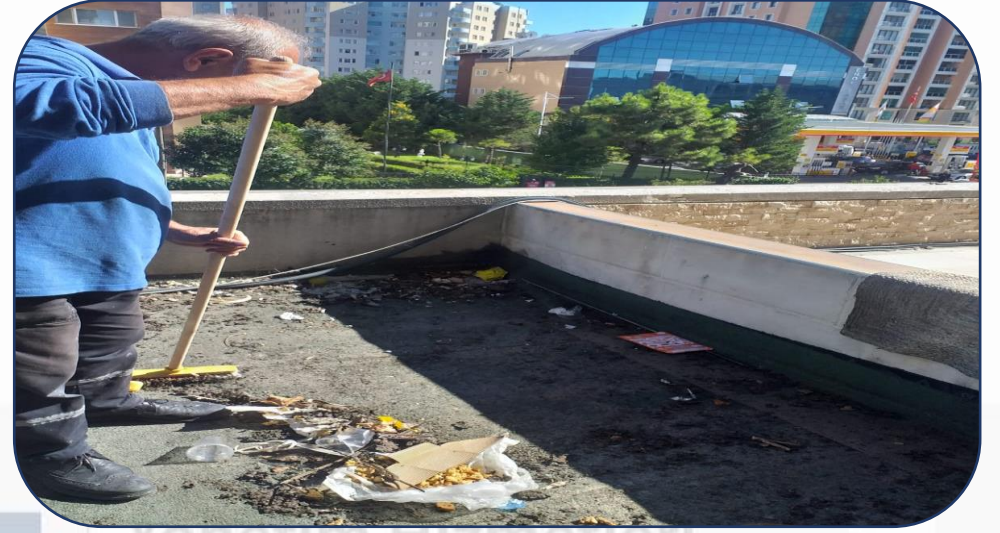


Dönence tamiri

- Dükkan üstü kapalı yerlerin temizliği yapıldı.
- Yürüme yolları haftalık yıkandı.
- Bloklar arasındaki dükkan üstlerinin temizliği yapıldı.
- Sosyal tesis ve jeneratör odası yıkama işlemi yapıldı.

Günlük Faaliyetler:

- Blokların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapıldı.
- Dükkan önleri muntaka temizliği yapıldı.
- Yapılan işler günlük olarak kontrol edildi.
- Çocuk parkı ve yürüyüş yolları temizlikleri yapıldı.



Dükkan üstü kapalı alan temizliği



Sosyal tesis yıkama

15 Günlük Faaliyetler:

- Kapalı mekanik alanların ve ortak kullanım alanların temizlik ve kontrolleri yapıldı.
- Blok araları ve dükkan üstleri temizlendi.

Aylık Faaliyetler:

- Tüm ortak alanların, blokların, kapalı otoparkların, bloklara çıkan merdivenlerin, spor salonu, otoparkların temizliği yapıldı.
- Kullanılmayan sosyal tesisin dönemsel temizliği yapıldı.
- Hidrofor depoları ve zeminleri yıkandı.
- Yangın odası düzenlendi ve temizlendi.
- Elektrik odalarının dönemsel temizliği yapıldı.

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK	PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK		PERSONEL SAYISI	
X			BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN
YEŞİL ALAN M ²	AĞAÇ SAYISI		MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI	
500	VAR OLAN	YENİ DİKİLEN	VAR OLAN	YENİ DİKİLEN
	12	12		
TOPLAM	12			

HİZMET KONUSU	YAPILDI	YAPILMAKTA	YAPILMADI
DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI	✓		
AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPİLERLE BAĞLANIP SABİTLENMESİ	✓		
YEŞİL ALANLARIN YABANİ OTLARDAN TEMİZLENMESİ	✓		
AĞAÇ DİPLERİNİN ÇAPALANMA İŞLEMİNİN YAPILMASI	✓		
ÇALI GRUPLARININ ÇAPALANMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
SULAMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
İLAÇLAMA İŞLEMİ YAPILMASI	✓		
ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI	✓		

SULAMA TEMİNİ			SULAMA TÜRÜ			OTOMATİK SULAMA TÜRÜ	
ŞEBEKE	TANKER	SONDAJ	ELLE	OTOMATİK	DAMLA SULAMA	OTOM.-YR. OTOM. FISKIYE	
X				X	X		
AYLIK SU TÜKETİMİ			SULAMA KONTROLÜ				
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ		
1950M3	6,27	18.643,50 TL	X				

- Bahçe yryŖ yolu düzenli olarak temizlendi ve çöpler atıldı.
- Bahçede bulunan aēaların budaması yapıldı.
- Bitki ilaçlaması yapıldı.
- Oyun alanlarının rutin bakımı yapıldı.
- Bahçe yryŖ yolunda bulunan amlar budandı.



Bitki ilaçlama iŖlemi



Bahçe budama iŖlemi