



VİSTA4 52 PARSEL  
RESİDENZA  
FAALİYET RAPORU  
KASIM-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

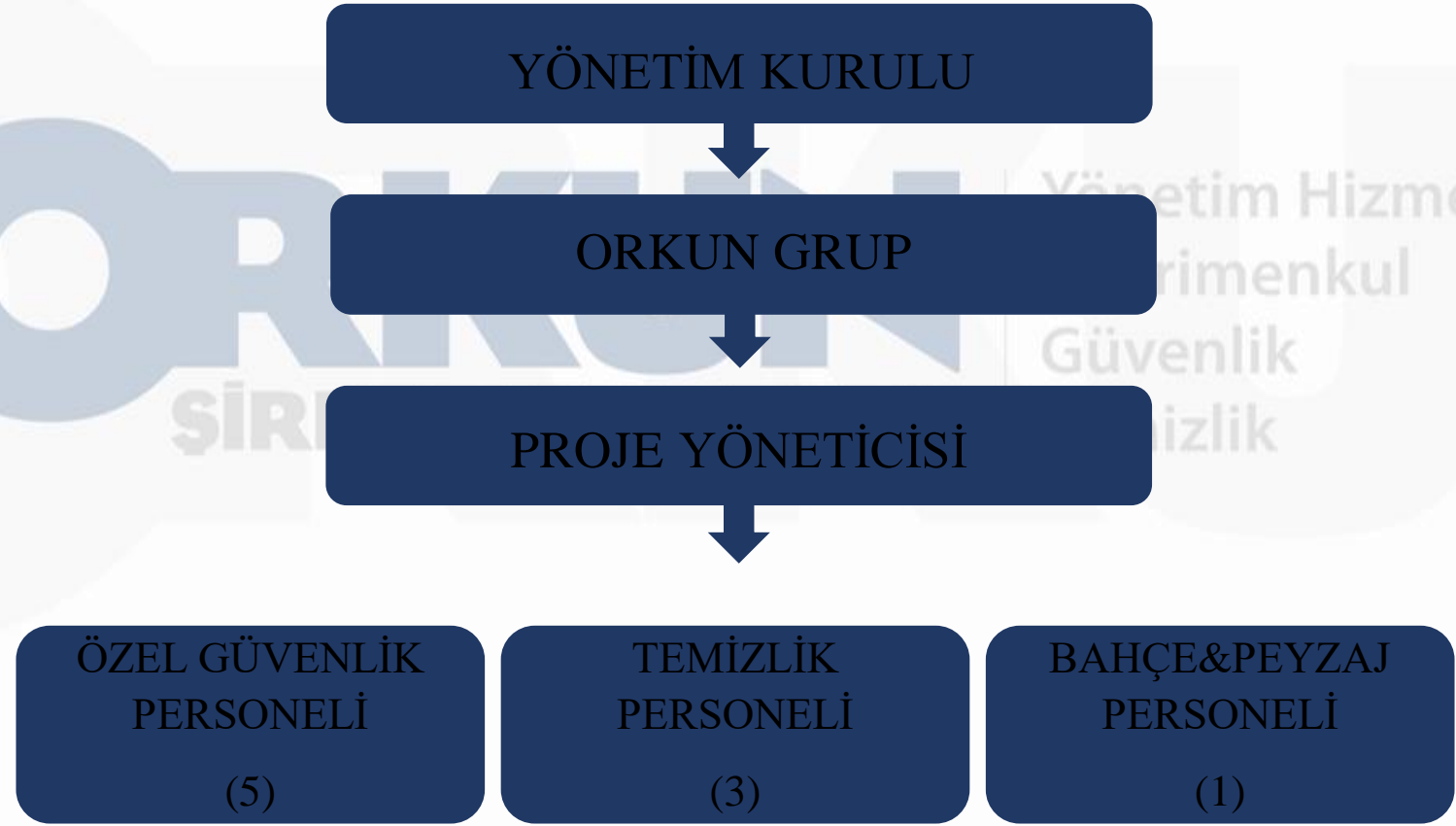
# PROJE TANITIMI

Vista 4 52 Parsel Residenza; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Pınartepe 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	KASIM AYI AİDAT AVANSI TAHAKKUK BİLDİRİMİ	01.11.2022	227	0
2	DAİRELERİN ÇÖP ATILMASINA İLİŞKİN UYARI	09.11.2022	227	0
3	ARDİYELERDEKİ EŞYALARIN TOPLANMASINA İLİŞKİN BİLDİRİM	17.11.2022	227	0
4	TASMASIZ KÖPEK GEZDİRME İLE İLGİLİ UYARI	19.11.2022	227	0
5	AÇILAN DÖVİZ HESABI BİLDİRİMİ	23.11.2022	227	0
6	2 DÖNEM BORÇ BAKİYESİ OLANLARA BAKİYE BİLDİRİMİ	23.11.2022	37	0
7	ASANSÖRLERDE SİGARİ İÇİLMEMESİNE İLİŞKİN UYARI	26.11.2022	227	0
8				

## İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	KASIM AYI AİDAT AVANS BİLDİRİMİ	01.11.2022	10.11.2022
2	10 KASIM ATATÜRK'Ü ANMA GÜNÜ	10.11.2022	13.11.2022
3	ARDİYELERDEKİ EŞYALARIN TOPLANMASI	15.11.2022	30.11.2022
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	SAHA KONTROLLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ	✓	

- Binamıza yeni taşınacak daire sakinlerimizden, taşınma öncesinde gerekli olan bilgi ve belgeler dahilinde kayıt formları tanzim edilmektedir. Kiracı/Malik dosyaları oluşturulduktan sonra taşınma işlemleri gerçekleştirilmektedir.
- Borç bakiyesi bulunan sakinlerimiz ile tahsilat planlaması yapılmaktadır.
- Aidat tahsilat planlaması doğrultusunda gereği üzerine yeni yasal takip dosyaları açılmaktadır.
- Yönetim kurulu toplantıları gerçekleştirilmektedir.
- Faturalarımızın ödemeleri oluşturulan planlama dahilinde gerçekleştirilmektedir.

- Aylık aidat avans bildirimini asansörlere asılmaktadır.
- Nakit kasa 5.000 TL olduğunda bankaya yatırılmaktadır.
- 10 Kasım Atatürk'ü Anma Günü duyurusu panoya asılmıştır.
- Ardiyelerde bulunan eşyaların alınmasına ilişkin karar yazısı hazırlanıp SMS ve panolara duyuruların asılması şeklinde bildirim yapılmıştır.
- Dairelerden aşağıya çöp, sigara izmariti vs. atılmasına ilişkin SMS ile bildirim yapılmıştır.
- Tasmaşız köpek gezdirmenin yasak olduğu sakinlerimize bildirilmiş, bahçeye uyarı levhaları koyulmuştur.
- Yabancı sakinlerimiz için döviz hesabı açılmıştır.



10 Kasım Atatürk'ü Anma Günü Afışı



Tasmaşız Köpek Gezdirilmez Uyarı Levhası

# TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- B blok giriş sensörleri tamir edilerek ampulleri tamamlanmıştır.
- Jeneratör yakıtımız tamamlanmıştır.
- Blok girişlerinde, bahçede ve katlarda eksik olan spot lambalar ve yeşil ışıklar tamamlanmıştır.
- Çelik kapıların bakımı ve rüzgar kapılarının takılması işlemi tamamlanmıştır.
- E ve D blok arası bahçe sulama ana borusu tamir edilmiştir. Sistem aktif biçimde çalışmaktadır.



B Blok Giriş Sensörleri



- İSKİ ile iletişime geçerek logar temizliğimiz yapılmıştır.
- Kırılan “Misafir Araç Giremez” yerine levha yatırılıp zincire takılmıştır.
- Engelli rampaları kaydırmaz bantlar yenilenmiştir.
- E blok kapı giriş cihazı arızalanması nedeniyle değiştirilmiştir.
- Periyodik Asansör bakımımız gerçekleştirilmiştir.



Logar Temizliği



Toprak Yol “Girilmez” Levhası

- Site genelinde tüm blokların mermer bakımı ve tamirâtı ihtiyacı için keşif yapılmış, eksiklikler tespit edilerek mermerler tamir edilmiştir.
- A ve B blok uymayan kapılarak için yeni kilit alınarak takılmıştır.
- Periyodik Haşere İlaçlama bakımımız Kontrolpest tarafından gerçekleştirilmiştir.
- Periyodik Hidrofor bakımlarımız Emse Pompa tarafından gerçekleştirilmiştir.
- Engelli rampaları kaydırmaz bantlar yenilenmiştir.
- E blok kapı giriş cihazı arızalanması nedeniyle değiştirilmiştir.
- B güvenlik mobası ve E blok logar kapağının yanındaki dubaların kaynak işlemi yapılarak sabitlenmiştir.



Mermerlerin Tamirâtı



Dubaların Kaynak İşlemi

# GÜVENLİK FAALİYETLERİ

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

- Güvenlik hizmetleri ORKUN GÜVENLİK firması tarafından toplam 5 (altı) kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 1 (bir) kişi, gece 2(iki) kişi olacak şekilde Güvenlik & Gözetim hizmeti verilmektedir.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaktadır.
- Periyodik gece proje denetim faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.
- Eşya taşımaları bizzat güvenlik görevlileri ve güvenlik personeli tarafından takip edilmekte ve taşınma işlemlerinde gerekli tüm tedbirler alınmaktadır.
- Her gün gece 00:00-05:00 arası 11 farklı güvenlik noktamız tur kalemi ile kontrol edilmektedir.

# 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			

- Her gün saat 10:00 ve 17:00'da site genelinde çöpler toplanmaktadır.
- Günlük bahçe mıntıkası yapılmaktadır.
- Günlük otopark mıntıkası yapılmaktadır.
- Her gün saat 9:30-10:00'da dükkan önleri temizlenmektedir.
- Haftada bir kez bahçe yürüme yolları yıkanmaktadır.
- Dükkan üstleri temizlenmektedir.
- Mermer işlemlerinden sonra profiller silinmiştir.
- Çelik kapıları ve rüzgar kapıları temizlenmiştir.



Bahçe Yürüme Yolları Yıkama İşlemi



Dükkan Önleri Temizliği

## **Günlük Faaliyetler:**

- Blokların temizliği ve çöp toplama işlemleri zamanında yapılmakta, dükkân önleri muntaka temizliği yapılmaktadır.
- Yapılan işler günlük olarak kontrol edilmektedir. Çocuk parkı ve yürüyüş yolları temizlikleri yapılmaya devam edilmektedir.
- Asansörler haftalık olarak detaylı temizlenmekte ve kontrolleri yapılmaya devam edilmektedir.

## **15 Günlük Faaliyetler:**

- Kapalı mekanik alanların ve ortak kullanım alanların temizlik ve kontrolleri yapılmaya devam edilmektedir.
- Blok araları ve dükkan üstleri temizlenmektedir.
- Mazgallar temizlenmektedir.

## **Aylık Faaliyetler:**

- Tüm ortak alanların, blokların, kapalı otoparkların, bloklara çıkan merdivenlerin, spor salonu, otoparkların temizliği yapılmaya devam edilmektedir.
- Kullanılmayan sosyal tesisin dönemsel temizliği yapılmaktadır.
- Hidrofor depoları ve zeminleri yıkanmaktadır.
- Yangın odaları temizlenmektedir.
- Elektrik odalarının dönemsel temizliği yapılmaktadır.

# BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK	PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK		PERSONEL SAYISI	
X			BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN
YEŞİL ALAN M <sup>2</sup>	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 YABANI 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. FİSKİYE	
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 yürüyüş yolu düzenli olarak temizlenmekte ve çöpler atılmaktadır.
- Bahçede bulunan ağaçların budaması yapılmaktadır.
- Bitki ilaçlaması yapılmaktadır.
- Oyun alanlarının rutin bakımı yapılmaktadır.
- Bahçe yürüyüş yolunda bulunan çamlar budanmaktadır.
- Tarlan bitkilerinin bakımı yapılmaktadır.
- Gübreleme işlemi yapılmaktadır.



Gübreleme İşlemi



Budama İşlemi