



**VİSTA4 52 PARSEL
RESİDENZA
FAALİYET RAPORU
ARALIK-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

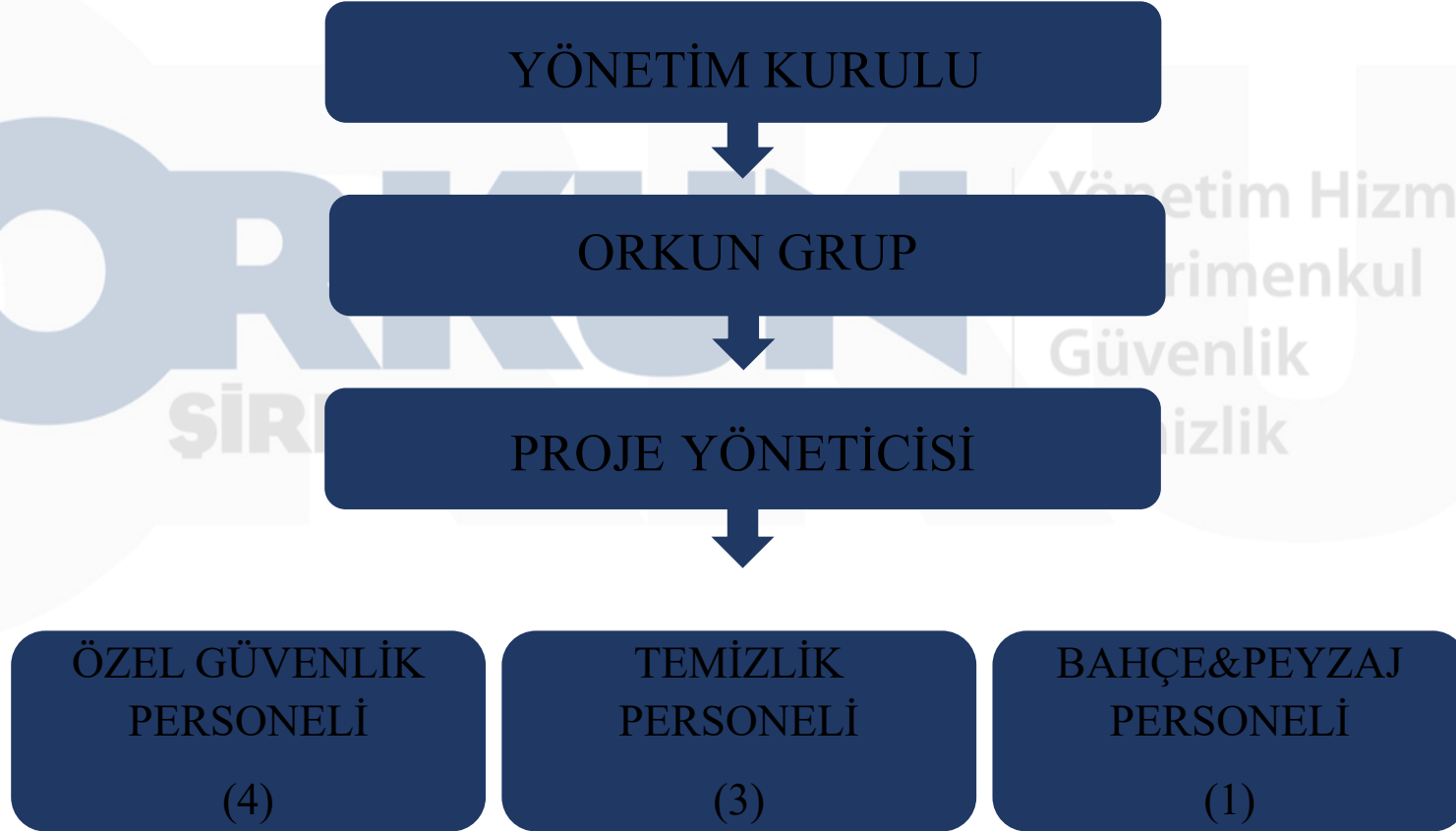
PROJE TANITIMI

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	ARALIK AYI AİDAT AVANSI BİLDİRİMİ (MAİL)	01.12.2022	210	0
2	BORÇ BAKİYE BİLDİRİMİ	11.12.2022	76	0
3	BORÇ İHTARNAME YAZISI	18.12.2022	2	0
4	YENİ YIL KUTLAMA MESAJI	31.12.2022	210	0
5				
6				
7				
8				

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU			
NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	ARALIK AYI AİDAT AVANS BİLDİRİMİ	01.12.2022	10.12.2022
2	YENİ YIL DUYURUSU	30.12.2022	31.12.2022
3			
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			

- Sitemize 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.
- Aylık aidat bildirim duyurusu asansörlerimizde bulunan duyuru panolarına asılmaktadır.
- Yönetim kurulu ve denetim kurulumuz ile aylık gündem toplantıları gerçekleştirilmektedir.
- Faturalarımızın ödemeleri oluşturulan planlama dahilinde gerçekleştirilmektedir.

- Aylık denetim raporu oluşturularak denetim kurulu tarafından imza altına alınmaktadır.
- Ortak alanlar kontrol edilerek aylık iş planı oluşturulmaktadır.
- Aylık bağımsız bölümlerimize ait İSKİ, BEDAŞ ve İGDAŞ faturaları blok girişlerindeki kutulara dağıtılmaktadır.
- Borç bakiyesi bulunan sakinlerimize SMS ve Mail yoluyla bakiyeleri hatırlatılmaktadır.
- İhtiyaç halinde firmalardan teklif toplanarak yönetim kuruluna sunulmaktadır.



Yılbaşı Duyurusu

TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- EİSEN Asansör firması tarafından asansörlerin aylık bakımları yapılmaktadır.
- KONTROLPEST ilaçlama firması tarafından site genelinde kemirgen istasyonları yemleri yenilenecek haşere ilaçlaması yapılmaktadır.
- Blok girişlerinde eksik olan stop ampuller yenilenmektedir. (D,E,F Blok)
- Atık su giderlerimiz belediye tarafından aylık olarak temizlenmektedir.
- Katlarda eksik olan ampuller değiştirilmektedir.



Atık Su Giderlerinin Temizlik İşlemi

- Kapalı otoparkımız yaya çıkış kapılarının önüne 'Dikkat Yaya Çıkabilir' uyarı yazıları yazılmıştır.
- A blok otopark girişinde bulunan düzensiz diafon kabloları düzenlenmiştir.
- Yurtdışından gelen 2 daire sakinimizin diafon kurulumları yapılmıştır.
- G blok giriş kapısında çıkan hidrolik tamir edilmiştir.
- Bahçe aydınlatmalarında bulunan arızalı projektörler değiştirilmiştir.
- A ve B ana giriş kapılarının önünde bulunan zincir dubaların kaynak işlemi yapılmıştır.

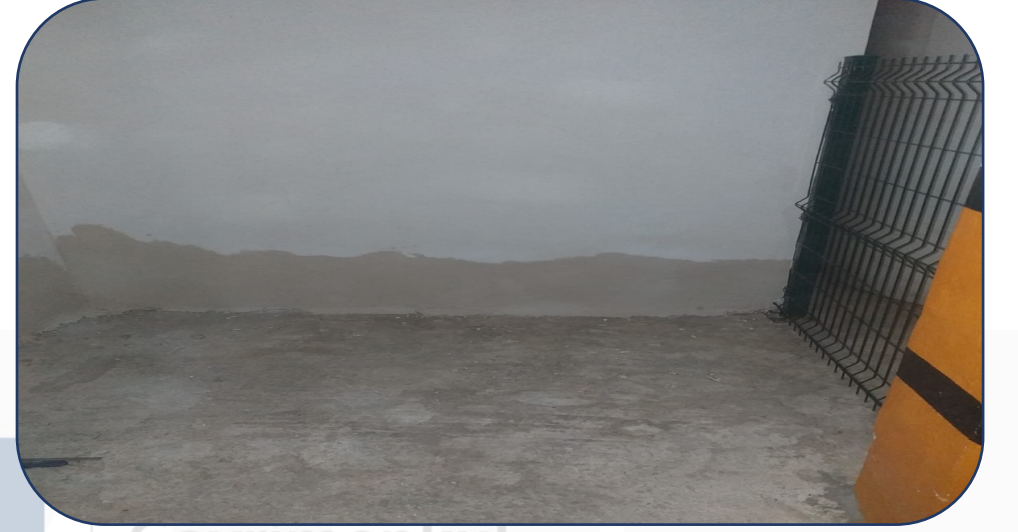


Uyarı Yazısı Boyama İşlemi



Zincir Duba Kaynak İşlemi

- Teksan Jeneratör tarafından jeneratör bakımımız yapılmıştır. Geri dönüş hortumunun patlak olduğu tespit edilerek değiştirilmiştir.
- B blok otopark giriş kapısının kolunun kırıldığı tespit edilmiş ve yeni kol ile değişimi yapılmıştır.
- Yeni dönem bakım teklifleri nedeniyle firmalara keşif için destek olunmuştur.
- E blok otopark girişine sıva yapılmıştır.
- Yeni yıl ağaç süslemeleri için bahçeye elektrik çekilmiştir.
- Tüm blokların planlanan kat duvarları boyanmıştır.



Sıva İşlemi



Süsleme İçin Elektrik Çekilmesi 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 Şirketler Grubu tarafından 4 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 1 kişi, gece 2 kişi olacak şekilde sağlanmaya devam edilmektedir.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaktadır.
- Misafir giriş-çıkış kayıtları oluşturulmaktadır.
- Orkun Şirketler Grubu gece denetleme ve raporlama sorumluları tarafından rutin olarak gece ve gündüz güvenlik denetim faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.
- Taşınma işlemleri takip edilerek, taşınma sırasında gerekli tüm raporlar tutulup tedbirler alınmaktadır.

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 yapılmaktadır.
- Peyzaj alanının temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- Otopark temizliği işlemleri yapılmaktadır.
- Merdiven korkuluklarında temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- Çöplerin toplanması işlemleri yapılmaktadır.(10:00 ve 17:00)
- Asansörlerin ve kapıların temizlik işlemleri yapılarak blok girişleri temizlenmektedir.
- Kapalı otopark girişlerindeki mazgalların 15 gün ara ile temizlik işlemleri yapılmaktadır.
- Ardiyelerdeki eşyalar atılarak temizliği yapılmıştır.



Dükkan Önleri Mıntıka Temizlik İşlemi



Blok Temizlik İşlemi

- Dükkan üstlerinin temizliği yapılmaktadır.
- Otopark yıkma faaliyeti gerçekleştirilmektedir.
- Bloklar yıkama makinesi ile yıkanmıştır.

Günlük Faaliyetler:

- Blokların temizliği ve çöp toplama işlemleri planlanan zamanda yapılmaktadır.
- Dükkan önleri muntaka temizliği yapılmaktadır.
- Çocuk parkı ve yürüyüş yolları temizlikleri yapılmaktadır.

15 Günlük Faaliyetler:

- Kapalı mekanik alanların ve ortak kullanım alanların temizlik ve kontrolleri yapılmaktadır.



Dükkan Üstleri Temizlik İşlemi



Makinele Yıkama İşlemi

Aylık Faaliyetler:

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

ŞİRKETLER GRUBU

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK		PERSONEL SAYISI	
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. FİSKİYE	
✓				✓	✓		
AYLIK SU TÜKETİMİ			SULAMA KONTROLÜ				
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ		
1950M3	6,27	18.643,50 TL	✓				

- Bahçede bulunan ağaçların budaması yapılmıştır.
- Peyzaj alanı tırmıklama işlemi gerçekleştirilmiştir.
- Oyun alanlarının rutin bakımı yapılmıştır.
- Yılbaşı için ağaçlar süslenmiştir.



Ağaç Budama İşlemi



Ağaç Süsleme İşlemi