



VİSTA4 52 PARSEL
RESİDENZA
FAALİYET RAPORU
ŞUBAT-2023

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

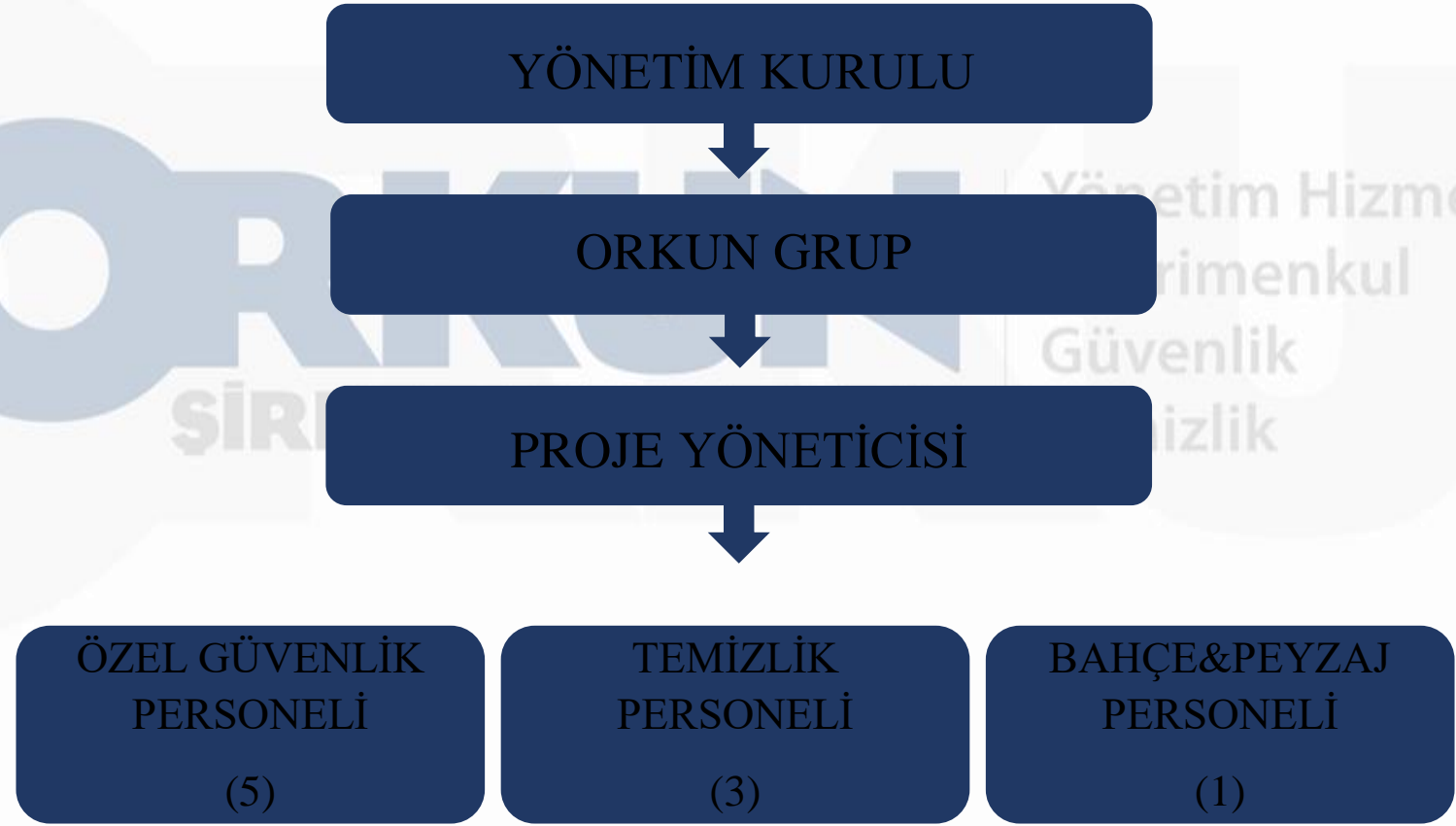
PROJE TANITIMI

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	ŞUBAT AYI AİDAT AVANSI BİLDİRİMİ	01.02.2023	237	0
2	OLAĞAN BLOK TEMSİLCİLER TOPLANTISI KARAR BİLDİRİMİ	14.02.2023	237	0
3				
4				
5				
6				
7				
8				

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU			
NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	ŞUBAT AYI AİDAT AVANSI BİLDİRİMİ	02.02.2023	10.02.2023
2	ORTAK ALAN KURALLARI	10.02.2023	28.02.2023
3			
4			
5			
6			
7			
8			

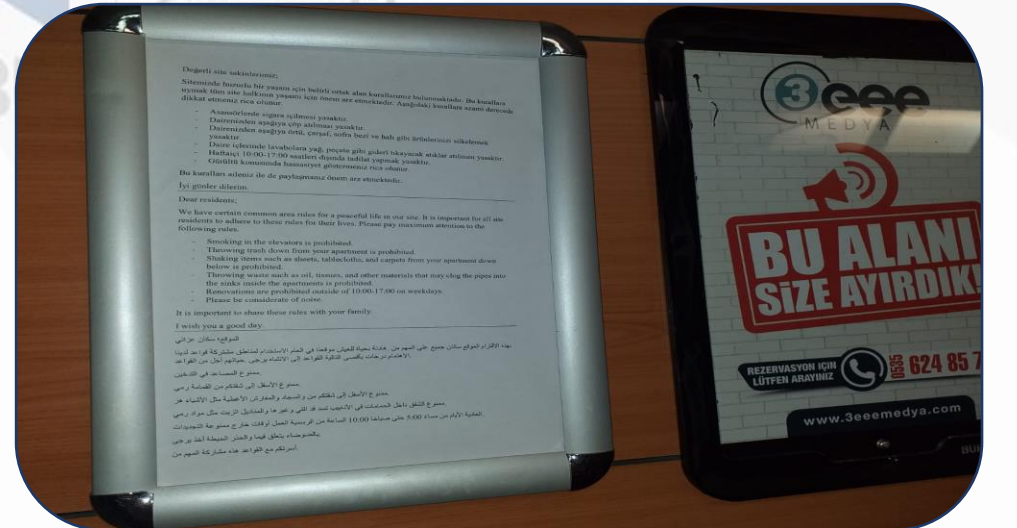
YÖNETİM FAALİYETLERİ			
NO	KONUSU	YAPILDI	YAPILMADI
1	AYLIK FAALİYET RAPORUNUN WEB SİTESİNE YÜKLENMESİ	✓	
2	TALEPLERİN DEĞERLENDİRİLİP İLGİLİ BİRİMLERE BİLDİRİLMESİ	✓	
3	TALEPLERLE İLGİLİ ÇÖZÜM SÜRECİNİN TAKİBİ VE ÇÖZÜME ULAŞTIRILMASI	✓	
4	DİLEKÇELERİN VE İLGİLİ FORMLARIN ARŞİVLENMESİ	✓	
5	ÖNERİ VE ŞİKAYETLERİN 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.
- Deprem Sağlık Testi ile ilgili teklifler toplanarak, Temsilciler Kurulu toplantısı gerçekleştirilmiştir.



Şubat Ayı Aidat Avansı Bildirimi



Ortak Alan Kuralları

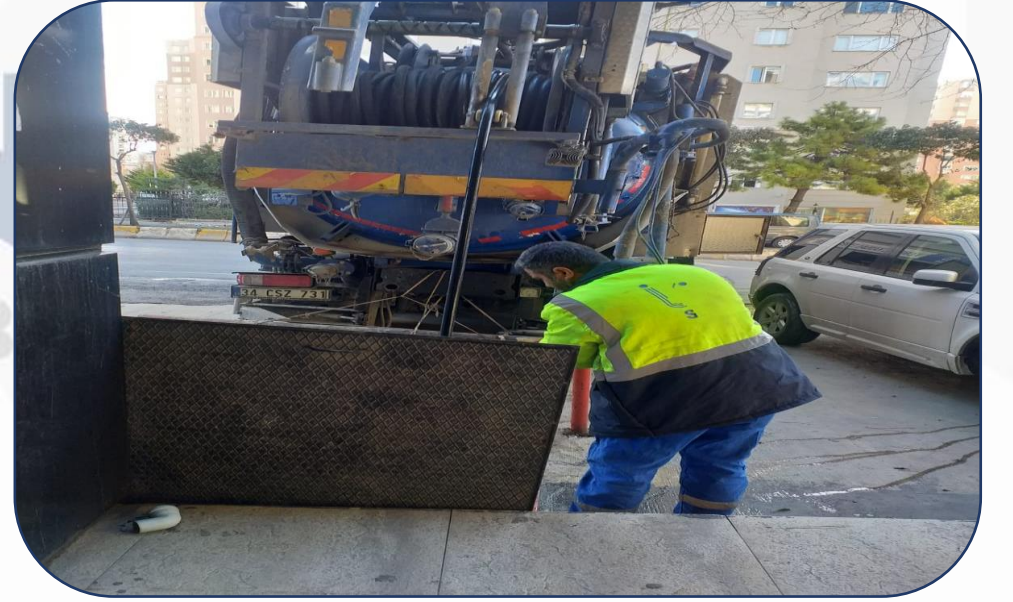
- Yapılan Temsilciler Kurulu Toplantısı neticesinde sitenin Statik Projesi ve Kayma Hareketleri Önleme/İyileştirme Projesi temin edilmiştir.
- Tüm dükkanlar kontrol edilerek kolon veya kirişlerde herhangi bir işlem yapılmadığı tespit edilmiş, kayıt altına alınmıştır.
- Ortak Alan Sigortası için teklif sürecine girilmiştir.
- 2023 Yılı Olağan Kat Blok Toplantısı gerçekleştirilmiştir. Ardından Temsilciler Kurulu Toplantısı gerçekleştirilerek yönetim kurulu ve denetim kurulu seçilmiştir. Toplantı kararları kat maliklerine gönderilmiştir.

ORKUN
ŞİRKETLER GRUBU

Güvenlik
Temizlik

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.
- Atık su giderlerimiz belediye tarafından aylık olarak temizlenmektedir.
- Katlarda eksik olan ampuller değiştirilmektedir.



Atık Su Giderlerinin Temizlik İşlemi

- F Blok genleşme tankı değiştirilmiştir.
- Bahçede arızaya geçen projektörler değiştirilmiştir. (F Blok)
- Blok girişlerindeki spot lambaları değiştirilmiştir. (D, E, F, ve G Blok)
- Blok giriş kapıları ayarlanmıştır.
- EMSE Pompa firması tarafından G Blok hidrofor havası tamamlanarak askı aparatı değiştirilmiştir.
- E Blok önü bahçe yürüme yolu kırılan fayanslar yapıştırılmıştır.
- A ve B Blok rüzgar kapıları tamir edilmiş menteşeleri değiştirilmiştir.
- Teknik oda önü kırılan çit için kaynak yapılmıştır.

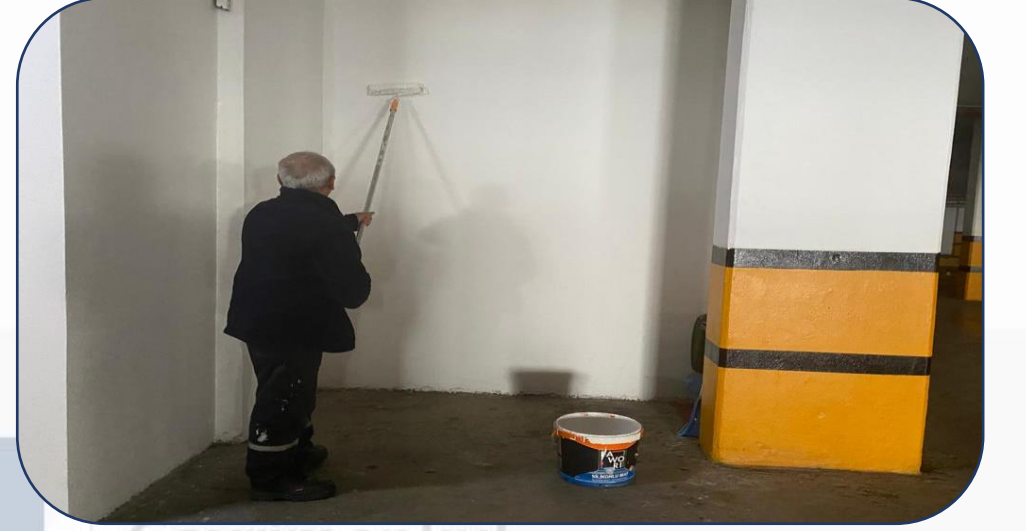


F Blok Genleşme Tankı Değişimi



G Blok Hidrofor Havasının Tamamlanması

- Otopark blok girişleri boyanmıştır. (Tüm Bloklar)
- A Güvenlik mobası askılık tamir edilmiştir.
- Site genelinde arızalanan led paneller değiştirilmiştir.



Otopark Girişlerinin Boyanması



Askılık Tamiri

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)	✓			✓	

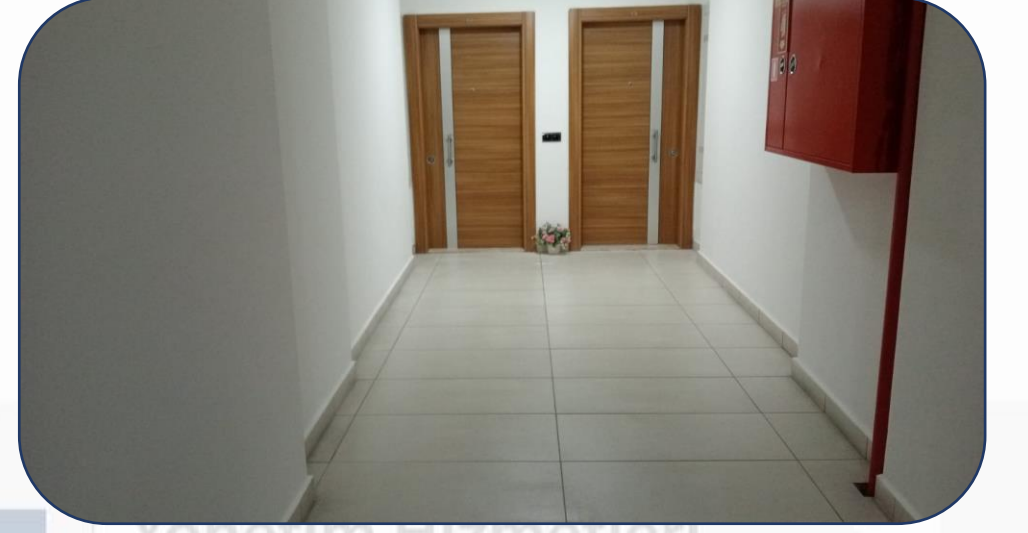
- Güvenlik hizmetleri Orkun Şirketler Grubu tarafından 5 kişilik kadro ile 24 saat esasına göre gündüz 1 kişi, gece 2 kişi olacak şekilde sağlanmaya devam edilmektedir.
- 5188 sayılı Özel Güvenlik Hizmetlerine Dair Kanun doğrultusunda güvenlik hizmeti uygulamaları yapılmaktadır.
- Misafir giriş-çıkış 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.



Katların Temizliği



Bahçe ve Yürüyüş Yolları Temizliği

- Dükkan üstlerinin temizliği yapılmaktadır.
- Otopark yıkama faaliyeti gerçekleştirilmektedir.
- Dükkan önleri yıkama işlemi gerçekleştirilmektedir.
- Dükkan üstleri temizlenmektedir.

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 (Blok Arası) Temizlik İşlemi



Dükkan Önleri Günlük Temizlik 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

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK	PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK	PERSONEL SAYISI		
	✓	BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN	
		1	1	
YEŞİL ALAN M ²	AĞAÇ SAYISI		MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI	
	VAR OLAN	YENİ DİKİLEN	VAR OLAN	YENİ DİKİLEN
500	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.

ORKUN
ŞİRKETLER GRUBU

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik