



**VİSTA4 52 PARSEL
RESİDENZA
FAALİYET RAPORU
MAYIS-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

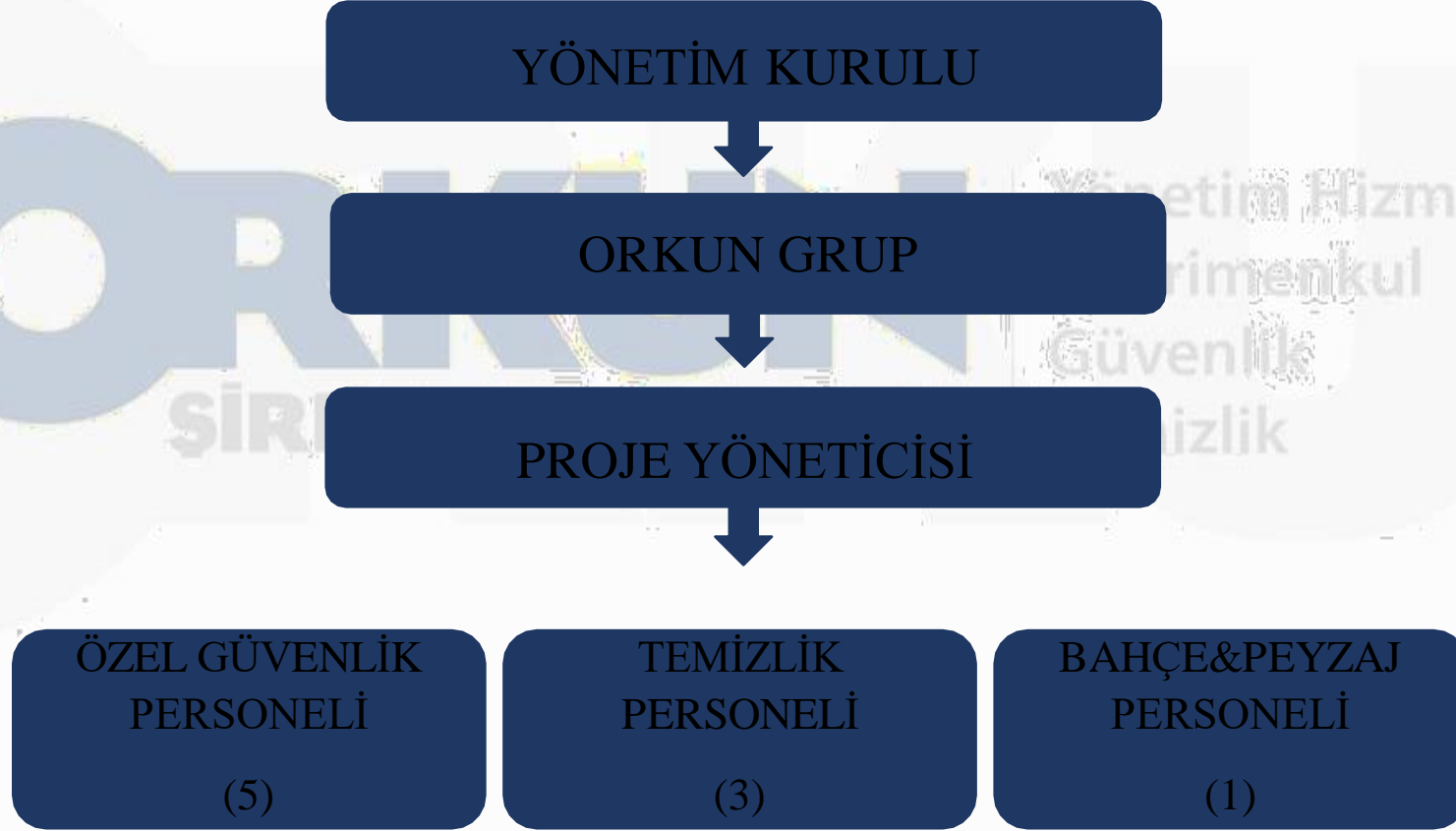
PROJE TANITIMI

Vista 4 52 Parsel Residenza; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, 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	MAYIS AYI AİDAT AVANSI BİLDİRİMİ	01.05.2023	237	0
2	1 MAYIS İŞÇİ BAYRAMI	01.05.2023	237	0
3	19 MAYIS ATATÜRK'Ü ANMA, GENÇLİK VE SPOR BAYRAMI	19.05.2023	237	0
4				
5				
6				
7				
8				

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	MAYIS AYI AİDAT AVANSI BİLDİRİMİ	03.05.2023	10.05.2023
2			
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.
- 3.000 TL ve üzeri borç bakiyesi bulunan sakinlerimize ihtarname gönderilmiş ve ödeme planı yapılamayan sakinlerimize yasal takip işlemi başlatılmıştır.
- Temsilciler kurulu toplantısı yapılarak yönetim planı değişikliği için çalışmaların başlatılmasına ve ortak alan sigortası için kat malikleri ile anket yapılmasına karar verilmiştir.

ORKUN
ŞİRKETLER GRUBU

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
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

- Blok koridorlarında eksik olan lambalar ve ledler yenilenmiştir.
- B güvenlik kapısı hidroliği yenilenmiştir.
- E Bloktan otoparka akan su problemi giderilmiştir.
- Personel lavabosu musluğu değiştirilmiştir.
- 14 adet su deposunun temizliği ve dezenfeksiyon işlemi gerçekleştirilmiştir.
- Otoparkta bulunan giderlerin kenarları kapatılarak boya işlemi yapılmıştır.
- Blok kapılarını ayarları yapılmıştır.
- Engelli rampalarının kaydırmaz bantları yenilenmiştir.
- Teksan Jeneratör firması tarafından jeneratör bakımı yapılmış; yağ, yakıt ve hava filtresi yenilenmiştir.



Kapı Hidroliği



Jeneratör Bakımı Yenilenen Parçalar

- ERD Servis tarafından hidrofor bakımı gerçekleştirilmiştir.
- ERD Servis tarafından arızalı olan A Blok genişleme tankı yenilenmiştir.
- ERD Servis tarafından patlak olan D ve E Blok membranları yenilenmiştir.
- Otopark rampasında bulunan 2 adet lamba değiştirilmiştir.



A Blok Yenilenen Genleşme Tankı

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.
- ÖGEM Kişi, Kurum, Kuruluş Yetkilisi değiştirilmiştir.

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	BOŞALTIMASI	+		
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.
- Kameralar temizlenmektedir.



Blokların Yıkama Makinesi ile Yıkınması



Kamera 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 alanlarının 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.
- Çimler biçilmiştir.
- Bahçe gübreleme işlemi gerçekleştirilmiştir.
- Bahçe şimşir bitkileri budanmıştır.
- G Blok kuruyan çam yerinden çıkarılmıştır.
- Bitki ilaçlaması yapılmıştır.

ORKUN
ŞİRKETLER GRUBU

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik