



GINZA LAVINYA PARK

FAALİYET RAPORU

MART 2025

ORKUN
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

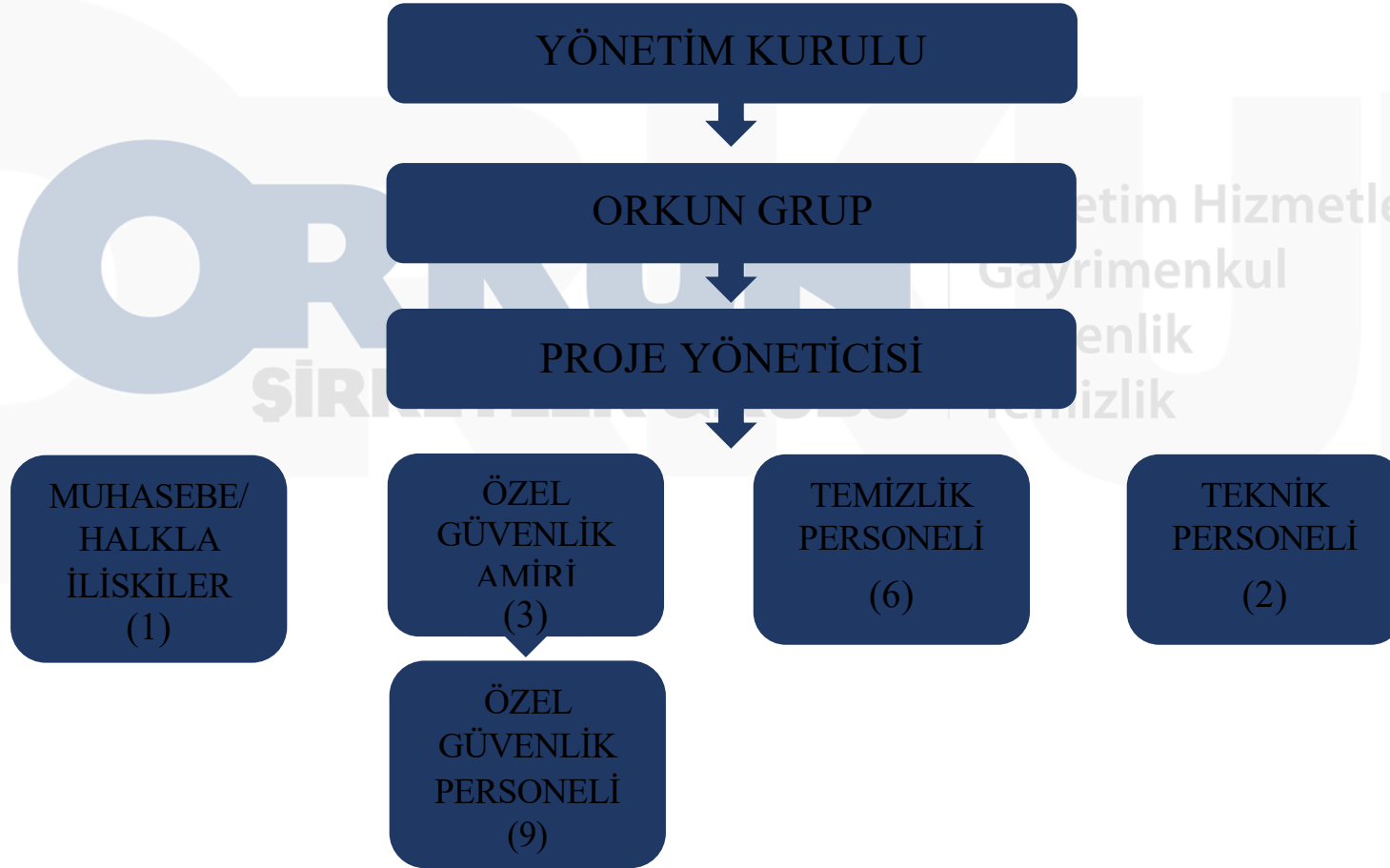
PROJE TANITIMI

Ginza Lavinya Park; İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Barış Mahallesi'nde bulunan 499 bağımsız bölüme sahip site projesidir. 499 bağımsız bölümünün 230'u konut, 162'si ofis, 49'u ise dükkândan oluşmaktadır.

	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	230	218	12	95	-
OFİS	162	150	12	95	-
DÜKKAN	49	40	9	80	
TOPLAM	499	411	88	92	-

KİRACI (KONUT)	72
MÜLK SAHİBİ (KONUT)	158
KİRACI (DÜKKAN)	45
KİRACI (OFİS)	113

SİTE YÖNETİMİ ORGANİZASYON ŞEMASI



İDARİ FAALİYETLER

SMS/MAİL GÖNDERİM DURUMU				
NO	KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN
1	2025 Mart aidat tahakkuku	01.03.2025		
2	Bakiye Bildirimi	09.03.2025		
3	Aylık Faaliyet Raporunun web siteye yüklenmesi	16.03.2025		
4	Bakiye Bildirimi	19.03.2025		
5	Yönetim Planı ve Kat Mülkiyeti Kanunu Kuralları hatırlatma	20.03.2025		
7	Ramazan Bayramı Tebrik Duyurusu	29.03.2025		
8				

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU			
NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	Su ve Doğalgaz Faturaları Paylaşımları	06.03.2025	
2	Sigara İzmaritlerinin yerlere atılmaması	15.03.2025	
3	Ramazan Bayramı Duyurusu	28.03.2025	
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	✓	

- 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.
- Dönemsel daire sakini bilgilendirme duyuruları hazırlanmakta ve duyuru panolarına asılmaktadır.
- Borç bakiyesi bulunan sakinlerimiz ile tahsilat planlaması yapılmaktadır.
- Ortak avans giderlerine borcu olan bağımsız bölüm sakinlerine ödeme hatırlatmaları düzenli olarak yapılmaktadır.
- Aidat tahsilat planlaması doğrultusunda gereği üzerine yeni yasal takip dosyaları açılmaktadır.
- Faturalarımızın ödemeleri oluşturulan planlama dahilinde gerçekleştirilmektedir.

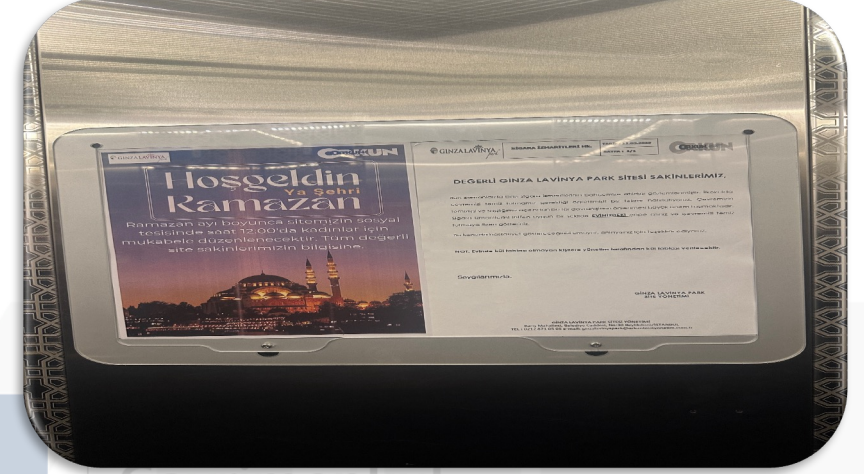
- Yönetim kurulu toplantıları gerçekleştirilmektedir.
- Ofis ve konut giriş alanlarına konforu artırmak ve iç mekanlarımızın ferah ve temiz bir hava ile kalmasını sağlamak amacıyla profesyonel koku makineleri alınmıştır.
- Konut danışma giriş alanımıza misafirlerin bekleme süresini daha keyifli hale getirmek ve site sakinlerimizin keyifli vakit geçirmesi amacıyla satranç takımı alınmıştır.
- Sosyal tesiste aktiviteleri çeşitlendirmek amacıyla tavlâ, jenga, okey gibi oyun takımları alınmıştır.
- Sitemiz için yapılması planlanan işlemlerle ilgili firmalarla görüşülmekte ve fiyat teklifleri toplanmaktadır.



Gayrimenkul



- Ramazan ayı ile ilgili duyurular hazırlanmış ve sitemiz genelindeki tüm panolara asılmıştır.
- Ortak yaşam kuralları ile ilgili duyuru yazıları hazırlanmış ve panolarda paylaşılmıştır.
- Özel günlerle ilgili site sakinlerimize kutlama sms'leri gönderilmektedir.
- Sitemize ek gelir sağlamak amacıyla, -3. kattaki otopark alanında bulunan atıl bölümler alçıpan ile kapatılarak, talep eden sakinlerimize tahsis edilmek üzere depoya dönüştürülmüştür.
- Orkun Şirketler Grubu Temizlik Operasyon Sorumlusu tarafından sitemizde görev yapan temizlik personelimize iletişim becerileri ve görev yerlerinde uyulması gereken kurallar hakkında kapsamlı eğitim verilmiştir.



TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- Tüm blokların kazan daireleri, hidrofor odası, su seviyesi ve asansörler her gün kontrol edilmektedir.
- Bağımsız bölümlerden gelen teknik aksaklıklarla ilgilenilmekte, müdahale edilebilecek aksaklıklar giderilmektedir.
- Site genelinde bulunan aydınlatmalar kontrol edilmekte, yanmayan aydınlatmalar onarılmaktadır.



- Otopark havalandırma sistemi düzenli olarak her gün çalıştırılmaktadır.
- Periyodik bakımlar yapılmakta ve firmalara eşlik edilmektedir.
- Havalandırma motorları kontrol edilmektedir.
- Bedaş ekiplerine teknik personelimizce eşlik edilmektedir.
- Bağımsız bölümlerde yapılan tadilatlar kontrol edilmekte, tadilatların sitemize uygun olarak tadilat şartnamesi çerçevesinde yapılması için takip edilmektedir.
- D blok tesisat onarımı için alçıpan duvara açılan 4 adet pencere kapatılmış, alçısı çekilmiş ve boyama işlemi tamamlanmıştır.



- Kazan daireleri, asansörler, su deposu seviyesi, hidrofor odaları rutin olarak kontrol edilmektedir.
- Yangın kapıları kontrol edilmektedir.
- Tıkanan giderler için vidanjör desteği alınmakta ve tıkanan giderler açılmaktadır.
- Asansör arızaları ile ilgili servis talepleri oluşturulmakta, değişmesi gereken parçalar için fiyat teklifleri toplanarak parça değişimi yapılmaktadır.
- A blok turnike arızası giderilmiştir.
- B Blok dahili hat sistemindeki arıza giderilmiştir.
- Yönetim ofis merdivenlerine elektrik tasarrufu sağlayan led aydınlatmalar yardımıyla aydınlatılmış, zaman ayarı yapılmıştır.



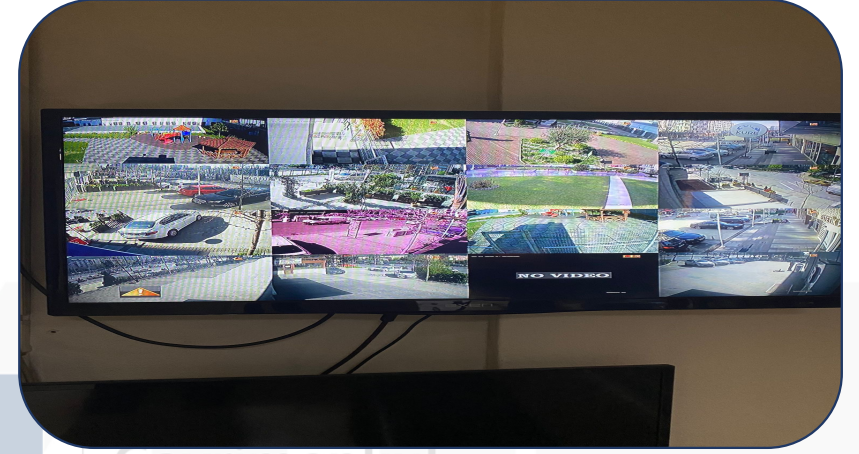
- Yangın kapıları kontrol edilmektedir.
- Hasar gören asansör butonları yenileri ile değiştirilmektedir.
- Otopark girişimiz elektrik tasarrufu sağlayan led aydınlatmalar yardımıyla aydınlatılmış, zaman ayarı yapılmıştır.
- Hasar gören acil çıkış tabelaları onarılmaktadır.
- Brülör bakımları yapılmış, servis ekiplerine teknik personelimizce eşlik edilmiştir.
- D blok ısıtma hattında yapılacak çalışma için gerekli olan malzemeler temin edilmiş ve boru değişim çalışmalarına başlanmıştır.
- D blok kolon tesisat işlemi tamamlanmış, branşman bağlantıları yapılmıştır.



GÜVENLİK FAALİYETLERİ

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

- Güvenlik hizmetleri ORKUN ŞİRKETLER GRUBU tarafından toplam 12 (on iki) kişilik kadro ile 24 saat esasına göre sağlanmaktadır.
- 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.
- Site içi ve çevresi CCTV sistemi ile izlenmekte olup yaklaşık 15 günlük kayıt tutulmaktadır.



➤ Ayrıca Güvenlik Personellerine, Orkun Şirketler Grubu tarafından;

Hizmet esnasında davranış şekilleri,

Görev yerlerindeki uyulması gereken kurallar,

Telefon ile konuşma kuralları,

Güvenliğin tanımı, giriş çıkış kontrolü, vardiya değişimi,

Kılık, kıyafet, teçhizat,

Fiziki güvenlik tedbirleri, ilk yardım

Etkili iletişim,

Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

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			

- Ofisler ve konut resepsiyon temizliği yapılmaktadır.
- Yönetim ofis temizliği yapılmaktadır.
- Dükkan önlerinin temizliği ve yıkaması yapılmaktadır.
- Bahçe ve dış çevre mıntıkası yapılmaktadır.
- Ofislerin ve konutların rutin temizliği yapılmaktadır.
- Çevre ve otoparkların mıntıkası yapılmaktadır.
- Sosyal tesis bölümleri detaylı şekilde temizlenmektedir.
- Ofislerin ve konutların akşam çöpleri toplanmaktadır.
- Yangın merdivenleri kontrol edilmekte, merdivenlerde bırakılan eşyalar kaldırılmaktadır.



Gayrimenkul



BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK	PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK		PERSONEL SAYISI	
			BÜTÇELENELEN	ÇALIŞAN
X				
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	✓		

- Projede bulunan tüm çim alanlarının kesim işlemleri gerçekleştirilmektedir.
- Peyzaj alanında çim biçme işlemi düzenli olarak yapılmaktadır.
- Ağaçların mevsimlik budalama çalışmaları gerçekleştirilmektedir.
- Peyzaj alanı ilaçlama işlemleri periyodik olarak devam etmektedir.



Gayrimenkul

