



GINZA LAVINYA PARK

FAALİYET RAPORU

TEMMUZ 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

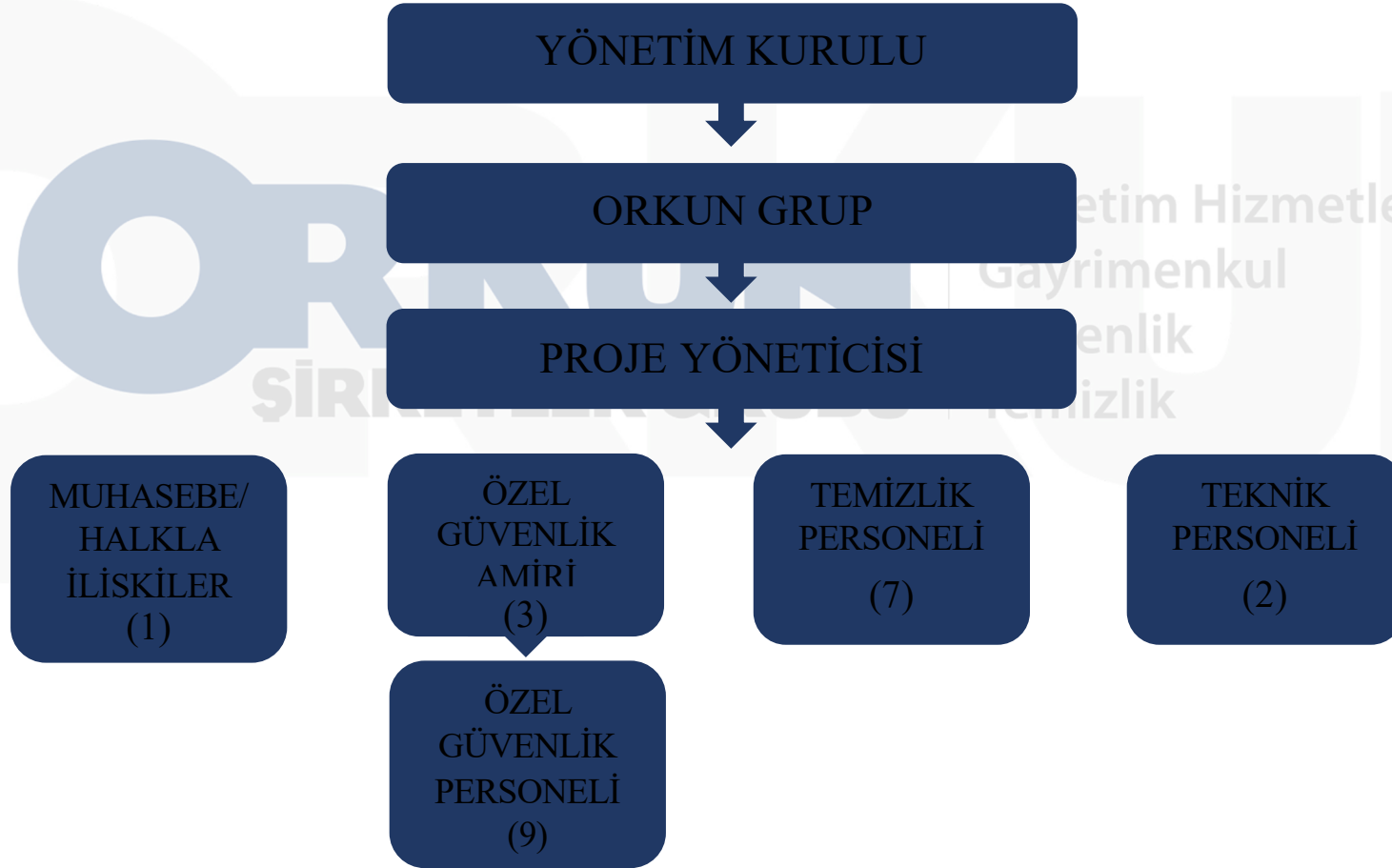
PROJE TANITIMI

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 Haziran aidat tahakkuku | 01.07.2025 | | |
| 2 | Güzellik Merkezi indirim sms'i | 03.07.2025 | | |
| 3 | Bakiye Bildirimi | 09.07.2025 | | |
| 4 | Dış cephe onarım çalışmaları bildirimi | 14.07.2025 | | |
| 5 | 15 Temmuz Demokrasi ve Milli Birlik Günü kutlama sms'i | 15.07.2025 | | |
| 7 | Ek Bütçe Bildirim Sms'i | 16.07.2025 | | |
| 8 | Faaliyet Raporunun Web Sitesine Yükleme Sms'i | 18.07.2025 | | |

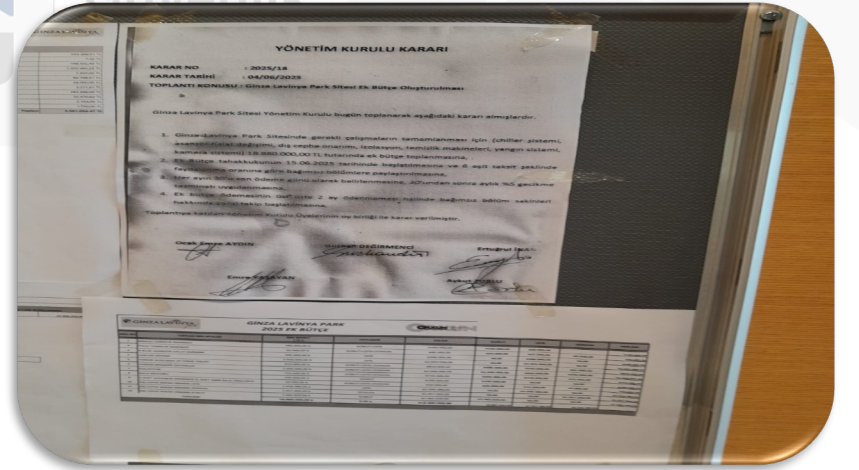
| İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU | | | |
|------------------------------------|--|---------------|-------------------|
| NO | KONUSU | ASILMA TARİHİ | KALDIRILMA TARİHİ |
| 1 | Güzellik Merkezi indirim afişi | 03.07.2025 | |
| 2 | Ek Bütçe Bildirimi | 14.07.2025 | |
| 3 | Su ve Doğalgaz Faturaları Paylaşımları | 14.07.2025 | |
| 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.
- Sitemiz için yapılması planlanan işlemlerle ilgili firmalarla görüşülmekte ve fiyat teklifleri toplanmaktadır.
- Gider tıkanıklıkları için İSKİ'ye başvuru yapılmış ve gider açma işlemleri gerçekleştirilmiştir.
- Ortak alanda bulunan panolar güncellenmektedir.
- Dış Cephe bakım onarım çalışmaları için firma ile anlaşma sağlanmış olup, sözleşme imzalanması akabinde işe başlanmıştır.
- Temmuz ayı aidat ve borç tahakkukları yapılarak, borç bakiyesi bulunan kat sakinlerine bakiye bildirim sms'i ve mail'i iletilmiştir.
- Sitemizde bulunan restaurantlara baca temizlikleriyle ilgili bilgilendirme imza karşılığı tebliğ edilmiştir.



- Özel günlerle ilgili site sakinlerimize kutlama sms'leri gönderilmektedir.
- Sayaç okumaları tamamlanmış olup, tüketim bedelleri Apsiyon sistemine tahakkuk edilmiştir.
- Dairelerden gelen taleplerle ilgilenilmekte ve sorunlar giderilmektedir.
- Sitemizde temizlik faaliyetlerini güçlendirmek amacıyla demirbaş yatırım bütçesi kapsamında iticili temizlik makinesi alımı yapılmıştır.
- Asansör içlerinde buluna reklam panoları yenilenmiş ve sitemize ek gelir sağlamak amacıyla reklam panoları kiraya verilmiştir.
- Demirbaş yatırım bütçesi kapsamında güvenlik önlemlerini arttırmak amacıyla ilave güvenlik kameraları alınmıştır.
- İşletmelerle görüşmeler yapılmakta ve sitemiz için özel indirimler alınmakta olup, indirim duyuruları panolarda paylaşılmaktadır.



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.
- Gider tıkanıklıkları için vidanjör desteği sağlanarak tıkalı giderler açılmaktadır.



- Otopark havalandırma sistemi düzenli olarak her gün çalıştırılmaktadır.
- A-B ofis blokların soğutma ihtiyacını karşılayan chiller sisteminin parçaları vinç yardımıyla fabrikaya götürülmüş ve onarım çalışmalarına başlanmıştır.
- A-B ofis blokların soğutma ihtiyacını karşılayan chiller sisteminin temizliği ve parçaların bakımları yapılmış, fabrikada yapılan testler tamamlanmış olup cihazların yerine montajı yapılarak full kapasite ile çalışır hale getirilmiştir.
- Jeneratör bakımları yetili firma tarafından yapılmaktadır.
- Dahili hat arızası yetkili firma tarafından giderilmiştir.
- E blokta kırılan pimaş yenisi ile değiştirilmiştir.



Gayrimenkul



- D bloğa baca motoru alınmış ve montajı tamamlanmıştır.
- Çocuk parkında bulunan eşyalar kontrol edilmekte hasar görenler onarılmaktadır.
- Asansör göstergeleri kontrol edilmekte, bozuk olan göstergeler onarılmaktadır.
- Elektrik odasının yerinden çıkan kapı dili yenisi ile değiştirilmiştir.
- Jeneratör yakıtları kontrol edilmektedir.
- Kazanlar kontrol edilmekte arızaya geçen kazanlar devreye alınmaktadır.



Gayrimenkul
Güvenlik

ORKUN
SİRKETLER GRUBU

- Eşya taşıma aracının hasar gören tekerleği onarılmıştır.
- Jeneratör akü değişimi yapılmıştır.
- Saat kulesi girişine kartlı geçiş sistemi entegrasyonu için kablo çekilmiştir.
- Sitemizde bulunan işletmelerden birinin ızgarasından kaynaklanan yoğun duman çıkışına itfaiye yardımıyla müdahale edilmiş havalandırma sistemiyle duman tahliye edilmiştir.
- Güvenlik önlemleri için ilave güvenlik kameraları alınmış ve montajları tamamlanmıştır.



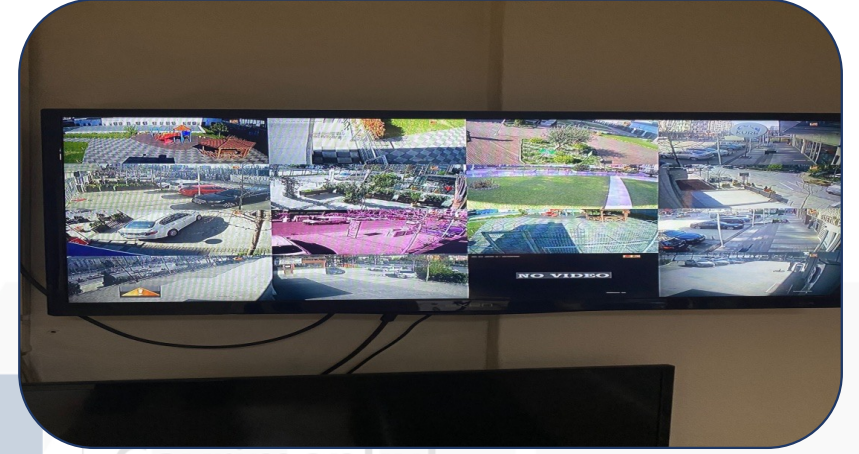
- Dış cephe bakım onarım çalışmalarına başlanmış olup, tüm bloklarda önce detaylı yıkama işlemi yapılmakta, ardından onarım ve boya işlemleri yapılmaktadır.
- Dış cephe kompozit temizlikleri yapılmaktadır.
- Bahçe sulaması için kullanılan fiskiyelerin arızalı olanları yenileri ile değiştirilmektedir.
- Site genelinde bulunan aydınlatmalar kontrol edilmekte, yanmayan aydınlatmalar onarılmaktadır.
- Uygunsuz yapılan araç parklarını engellemek amacıyla duba montajları 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.
- Sitemizde güvenlik önlemlerini arttırmak amacıyla sınır ihlal özellikli ilave güvenlik kameraları alınmış ve montajı yapılmıştır.



➤ 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 mntıkası yapılmaktadır.
- Ofislerin ve konutların rutin temizliği yapılmaktadır.
- Çevre ve otoparkların mntıkası yapılmaktadır.
- Sosyal tesis bölümleri detaylı şekilde temizlenmektedir.
- Ofislerin ve konutların akşam çöpleri toplanmaktadır.
- Yangın merdivenlerinde bırakılan küllükler toplanmaktadır.
- İticili temizlik makinesi temin edilmiş olup site geneli mntıka temizliği iticili temizlik makinesiyle yapılmaktadır.
- Otopark katları binicili temizlik makinesiyle düzenli olarak temizlenmektedir.



BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

| HİZMET SATIN ALARAK | PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK | | PERSONEL SAYISI | |
|---------------------------|-------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| | | | BÜTÇELENEK | ÇALIŞAN |
| X | | | | |
| YEŞİL ALAN M ² | AĞAÇ SAYISI | | MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI | |
| | VAR OLAN | YENİ DİKİLEN | VAR OLAN | YENİ DİKİLEN |
| 500 | 13 | 13 | | |
| TOPLAM | 13 | | | |

| HİZMET KONUSU | YAPILDI | YAPILMAKTA | YAPILMADI |
|--|---------|------------|-----------|
| DİKİLİ AĞAÇLARIN BUDANMASI | ✓ | | |
| AĞAÇ DİPLERİNE KAZIK ÇAKILARAK İPLERLE 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.
- Bahçe sulama sistemleri kontrol edilmektedir.



Gayrimenkul

