



# GINZA LAVİNYA PARK

## FAALİYET RAPORU

### TEMMUZ 2026

**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

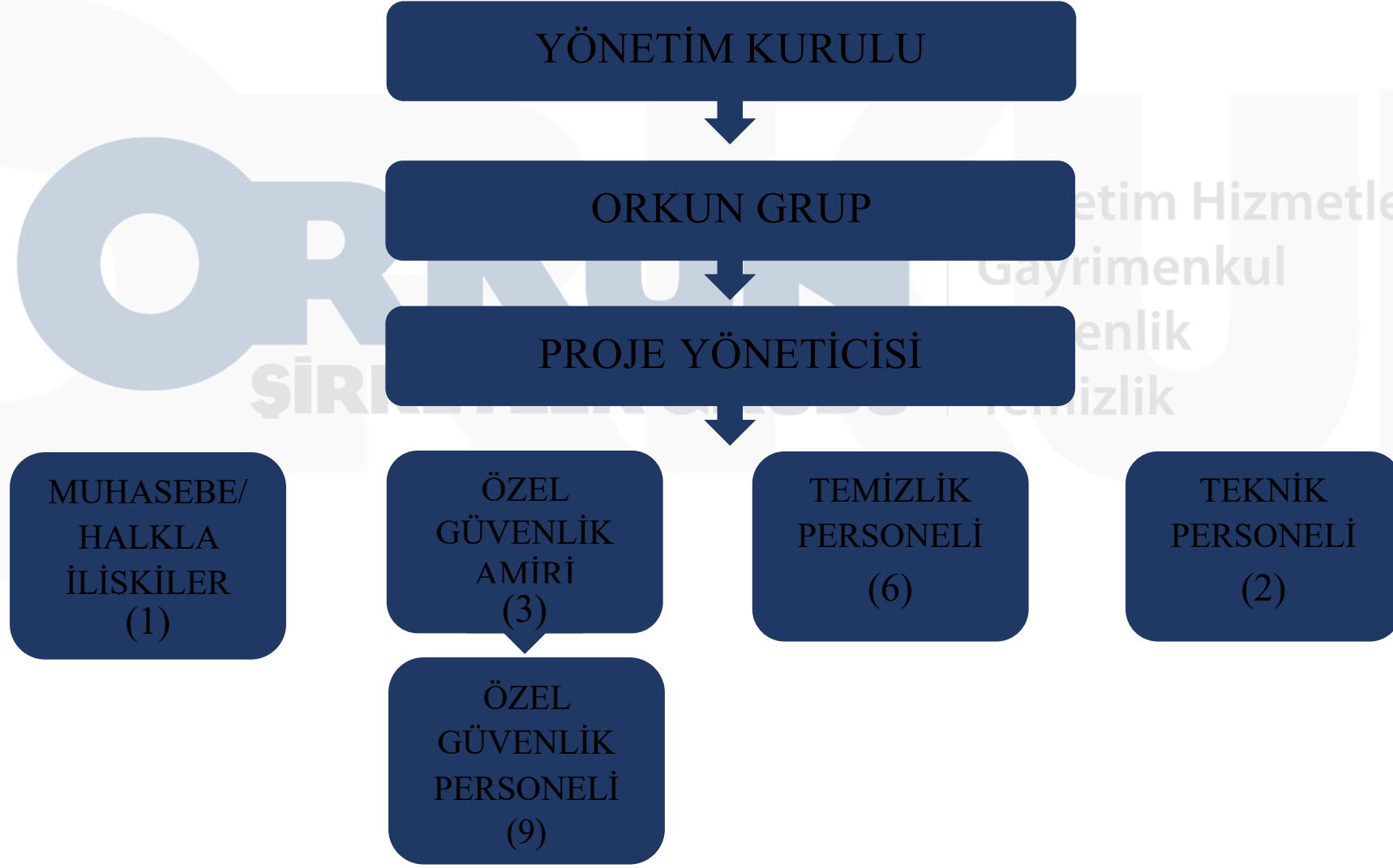
## PROJE TANITIMI

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                        | 2026 Temmuz aidat tahakkuku | 01.07.2026 |        |           |
| 2                        | Borç Hatırlatma             | 10.07.2026 |        |           |
| 3                        | Tüketim Bedelleri           | 12.07.2026 |        |           |
| 4                        | Borç Hatırlatma             | 20.07.2026 |        |           |
| 5                        | İski su basıncı             | 27.07.2026 |        |           |
| 6                        |                             |            |        |           |
| 7                        |                             |            |        |           |

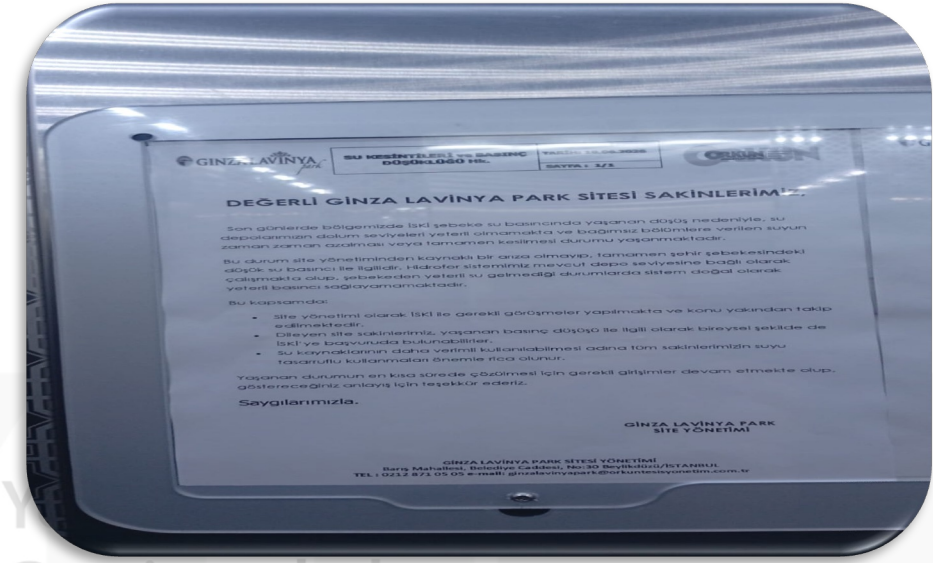
| İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU |                                                   |               |                   |
|------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| NO                                 | KONUSU                                            | ASILMA TARİHİ | KALDIRILMA TARİHİ |
| 1                                  | Gelir Gider Tablosu                               | 10.07.2026    |                   |
| 2                                  | Su ve Doğalgaz Faturaları                         | 12.07.2026    |                   |
| 3                                  | Ortak Yaşam Kuralları                             | 20.07.2026    |                   |
| 4                                  | Otopark uygunsuz eşyalar                          | 22.07.2026    |                   |
| 5                                  | C Blok boru hattı değişimi sebebiyle su kesintisi | 24.07.2026    |                   |
| 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.

- Ortak alanda bulunan panolar güncellenmektedir.
- Temmuz ayı aidat ve borç tahakkukları yapılarak, borç bakiyesi bulunan kat sakinlerine bakiye bildirim sms'i ve mail'i iletilmiştir.
- Özel günlerle ilgili site sakinlerimize kutlama sms'leri gönderilmekte, panolarda özel gün duyuruları paylaşılmaktadır.
- Sayaç okumaları tamamlanmış olup, tüketim bedelleri Apsiyon sistemine tahakkuk edilmiştir.
- Dairelerden gelen taleplerle ilgilenilmekte ve sorunlar giderilmektedir.
- Sitemize gelir sağlamak amacıyla asansör panolarına ve otopark girişinde bulunan billboarda reklam broşürleri asılmaktadır.





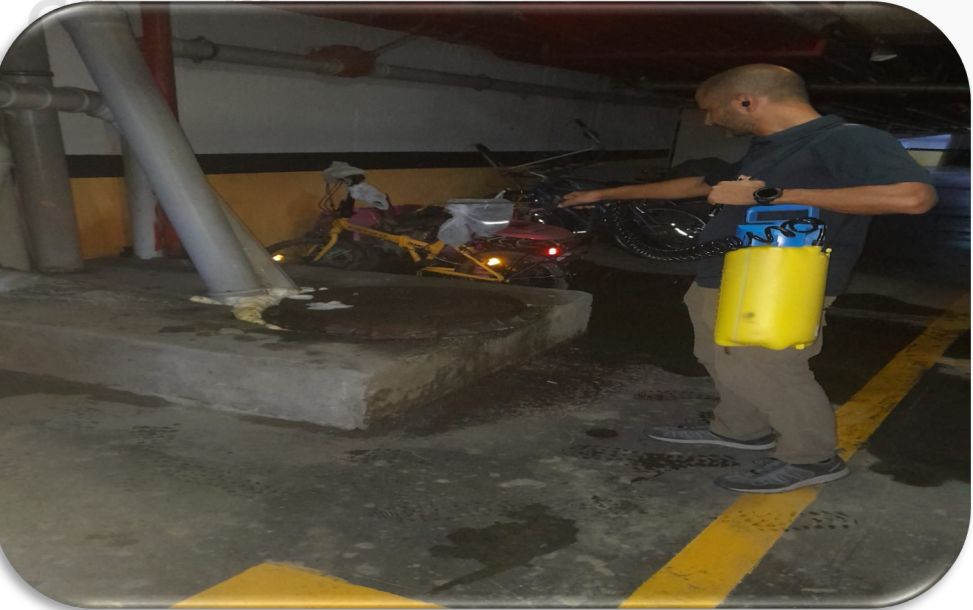
# TEKNİK&İNŞAİ FAALİYETLER

- Tüm blokların kazan daireleri, hidrofor odası, su seviyesi ve asansörler her gün kontrol edilmektedir.
- Bağımsız bölümlerden gelen teknik aksaklıklarla ilgilenilmekte, müdahale edilebilecek aksaklıklar giderilmektedir.
- Yangın algılama sistemi bakım ve kontrolleri yetkili firma tarafından yapılmaktadır.





- Otopark havalandırma sistemi düzenli olarak her gün çalıştırılmaktadır.
- Jeneratör bakımları yetili firma tarafından yapılmaktadır.
- Blok asansörleri kontrol edilmekte arızaya geçen asansörler devreye alınmaktadır.
- Dahili telefon arızalarında yaşanan santral arızalarına müdahale edilmektedir.
- Kazanlar kontrol edilmekte ve arızalar giderilmektedir.
- Aydınlatmalar kontrol edilmekte, yanmayan aydınlatmalar onarılmaktadır.
- Chiller soğutma sistemi arızası giderilmiştir.
- Site geneli ilaçlama faaliyetleri rutin olarak gerçekleştirilmektedir.



- Bağımsız bölümlerde meydana gelen su kaçaqları tespit edilmekte, arızalar giderilmektedir.
- Su kaçaqları kelepçe yöntemiyle giderilmekte, gerekli alanlarda boru değişimleri yapılmaktadır.
- Otopark yaya giriş kapısı kamera arızası giderilmiştir.
- A blok yangın kapısı onarılmıştır.
- Kırılan yol dubalarının vidaları güvenlik sebebiyle sökülmemektedir.
- C blok boru hattı yenileme işlemi tamamlanmıştır.

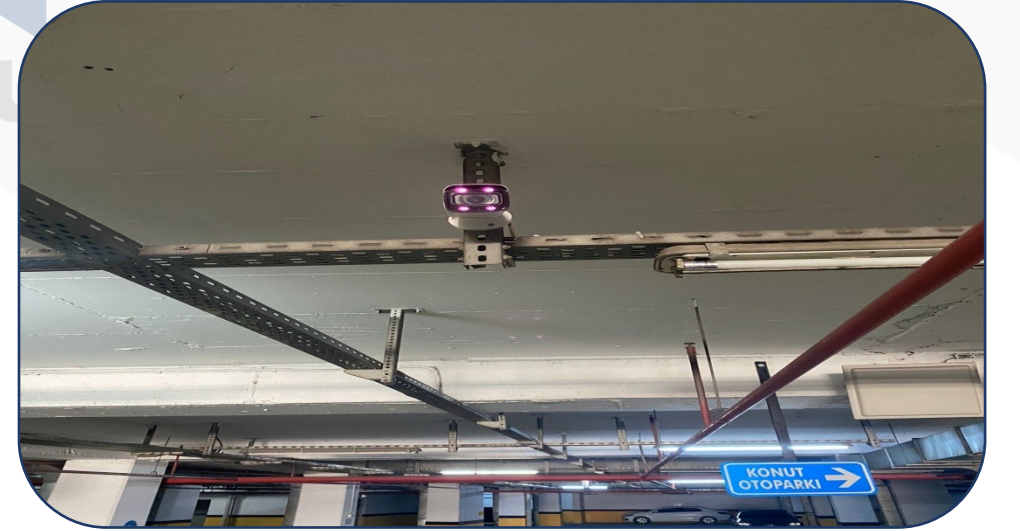
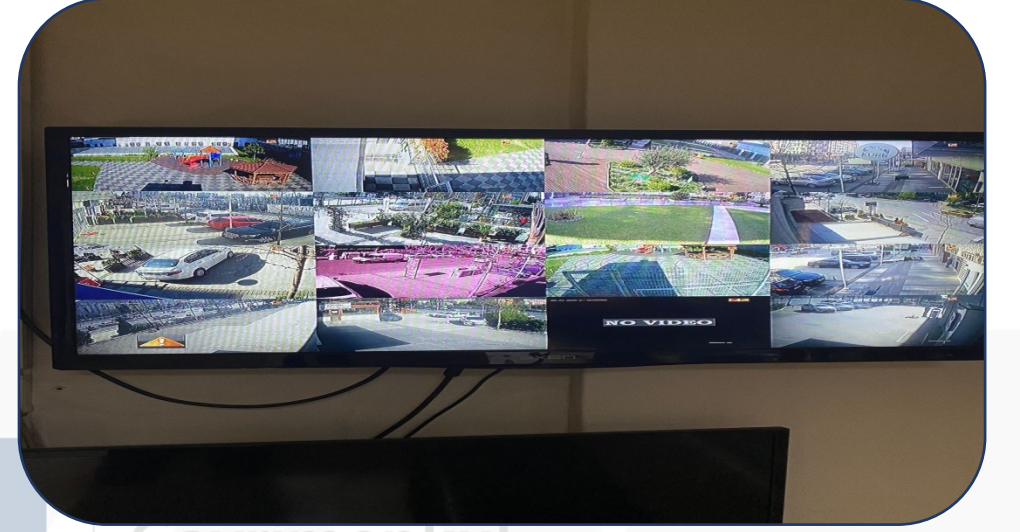


# GÜVENLİK FAALİYETLERİ

| CİHAZ ADI                                     | DURUMU |     | KONTROL<br>TARİHİ | FAALİYET<br>DURUMU |       |
|-----------------------------------------------|--------|-----|-------------------|--------------------|-------|
|                                               | VAR    | YOK |                   | AKTİF              | PASİF |
| SES KAYIT SİSTEMİ<br>(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                   | 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<br>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 merdivenlerinde bırakılan küllükler toplanmaktadır.
- Site geneli mıktıka temizliği ve katların temizliği iticili temizlik makinesiyle düzenli olarak yapılmaktadır.
- Dış cephe cam temizliği sonrası kat kompozitleri silinmiştir.
- Otopark katları binicili temizlik makinesiyle düzenli olarak temizlenmektedir.





# BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

| HİZMET SATIN ALARAK | PERSONEL ÇALIŞTIRARAK |    | PERSONEL SAYISI        |          |
|---------------------|-----------------------|----|------------------------|----------|
| X                   |                       |    | BÜTÇELENEN             | ÇALIŞAN  |
|                     |                       |    |                        |          |
| YEŞİL ALAN M²       | AĞAÇ SAYISI           |    | MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI |          |
| 500                 | VAR OLAN              |    | YENİ DİKİLEN           | VAR OLAN |
|                     | 13                    | 13 |                        |          |
| TOPLAM              | 13                    |    |                        |          |

| 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.
- Bahçe sulama sistemleri kontrol edilmektedir.
- Peyzaj alanındaki bitkilere düzenli olarak form verilmektedir.

