



**GINZA LAVİNYA PARK**  
**2024 YILI FAALİYET RAPORU**

**ORIKUN**  
**ŞİRKETLER GRUBU**

Yönetim Hizmetleri  
Gayrimenkul  
Güvenlik  
Temizlik

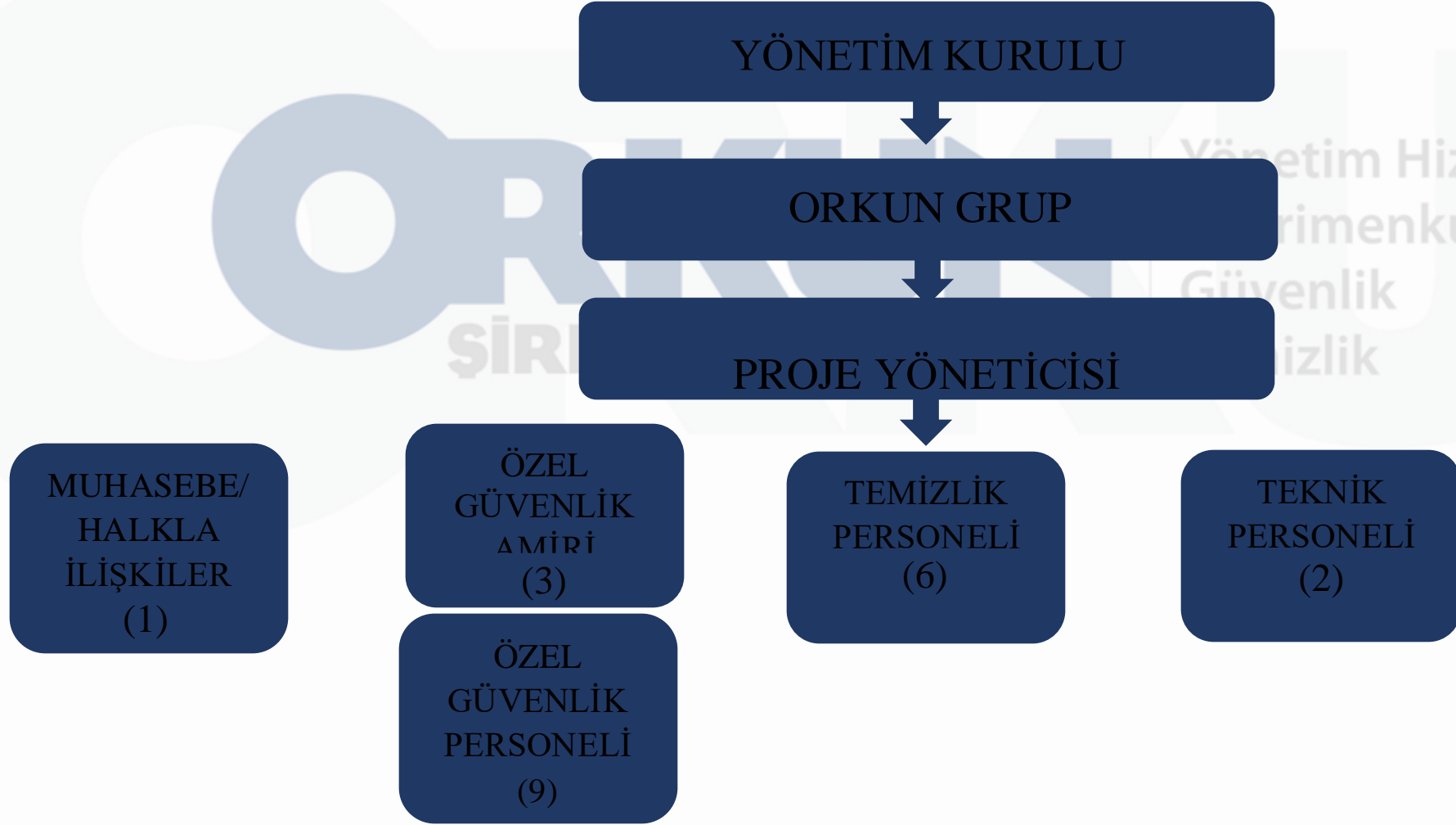
# PROJE TANITIMI

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



- 03.01.2024 tarihinde 15 adet asansörler için buton alımı kone firmasından 10.800 TL karşılığında yapıldı.
- 03.01.2024 tarihinde A blok 9. kat çöp odası ve 50 mt koridor tavanının boyanması, bahçe duvarlarının dekoratif tamirleri ve boyama işlemlerinin malzeme ve işçilik bedeli 8000 TL ödenerek yapıldı.
- 03.01.2024 tarihinde ofis blokları asansörlerine 12 adet reklam panosu 7.056 TL ödeme ile birlikte yaptırıldı.
- 05.01.2024 tarihinde 1 adet Ginza Lavinya bayrağı ve otopark kapısı için tabela baskısı bedeli 500 TL ödenerek tamamlandı.
- 11.01.2024 tarihinde 2 adet radar sensörü alımı 704,87 TL ödeme yapılarak alım gerçekleştirildi.
- 13.01.2024 tarihinde Nova Diş tavanı 2m2, 165-166 müdahale kapağı takılması, yönetim ofisinde 4 m2 duvar, F blok 3.kat koridoru 5 m2 tavan, E blok-279 4 m2 tavan boyası 4000 TL ödeme yapılarak tamamlandı.

- 16.01.2024 tarihinde tıkanan logarlarda kanal açma işlemini 7.200 TL ödeme yapılarak tamamlandı.
- 23.01.2024 tarihinde 5 adet 35w led armatürlü profil aydınlatma direği 2 metre 19.500 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 25.01.2024 tarihinde C blok sirkülasyon pompası tamirâtı 6.576 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 29.01.2024 tarihinde a blok sağ asansör halat değişimi 120.000 TL ödeme yapılarak değiştirildi.
- 31.01.2024 tarihinde c blok kazanının brülör beyni değişimi ve servis bedeli 13.620 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 31.01.2024 tarihinde c blok kazan dairesindeki ısıtma sirkülasyon pompaları için malzeme alım bedeli 12.432 TL ödeme yapılarak tamamlandı.
- 01.02.2024 tarihinde f blokta asansör önlerinde yapılan silim işlemini 15.000 TL ödeme yapılarak tamamlandı.

- 01.02.2024 tarihinde Dusikonun üstündeki tıkanık kanalın açma bedeli 4.800 TL ödemesi yapılarak tadilatı gerçekleştirildi.
- 23.02.2024 tarihinde F blok asansörü için kapı kartı alımı 23.650 TL ödeme yapılarak kart alımları gerçekleştirildi.
- 27.02.2024 tarihinde 2 adet ısıtma sirkülasyon pompasının tarmiratu için 9.720 TL ödeme yapılarak tamamlandı.
- 27.02.2024 tarihinde İSKİ kaynaklı su kesintisi için depoya 2 tanker su alımı 6.960 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 11.03.2024 tarihinde A blok şaftında yapılan işlem için ofis tavanlarında açılan alçıpanların düzenlenmesi işlemi 5.500 TL ödeme yapılarak tamamlandı.
- 13.03.2024 tarihinde 200 adet kapı kartı 4.680 TL karşılığında ödeme yapılarak tamamlandı.
- 15.03.2024 tarihinde asansörler için 48 adet yağdanlık ve 24 adet kapı fişi 74.707 TL ödeme yapılarak tamamlandı.

- 19.03.2024 tarihinde 2x3=6 metre alüminyum iskele alımı teknik ekip için 38.999 TL ödeme yapılarak gerçekleştirilmiştir.
- 21.03.2024 tarihinde, karasal yayın bant genişlemesi ve 4 adet hd recevier, bağlantı ekipman ve devreye alınması konut blokları Tv yayını için 10.800 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 25.03.2024 tarihinde E bloktaki tıkalı gider hattının açılması için çağrılan kuka hizmeti için 2.400 TL ödeme yapılarak işlem tamamlandı.
- 27.03.2024 tarihinde D ve E bloktaki gider hattı çalışmalarındaki kesilen alçıpanların tadilat ve boyama işlemleri için 14.400 TL ödeme yapılarak işlemler tamamlandı.
- 01.04.2024 tarihinde E blok sol asansör ado kart değişimi için 4.800 TL ödeme yapılarak işlem tamamlandı.
- 05.04.2024 tarihinde hidrofor pompası tamirâtı (dik milli paslanmaz) olarak 13.200 TL ödeme yapılarak tamamlandı.
- 16.04.2024 tarihinde otopark alanını su basmasından dolayı 18.000 TL kiralama bedeli ödenerek temizlik aracı kiralanmıştır.

- 23.04.2024 tarihinde , 23 Nisan Ulusal Egemenlik ve Çocuk Bayramı için aktivite düzenlendi. Yapılan aktivite için 5.800 TL ödeme yapıldı.
- 30.04.2024 tarihinde A blok iç cephe şaft boşluğundaki gider hattının tadilatı işlemi için 18.000 TL ödeme yapılarak işlem tamamlanmıştır.
- 06.05.2024 tarihinde hidrofor pompası tadilatı 13.200 TL ödeme yapılarak tamamlandı.
- 14.05.2024 tarihinde , toplu elektrik malzemesi alımı tüm proje içindeki (otopark , konut katlar , ofis katlar , asansör ve blok girişleri havuz aydınlatmaları değişimleri için tasarruflu aydınlatma alımı 165.214 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 15.05.2024 tarihinde ofisler için chiller parça değişimleri ve yağ değişimleri 84.110 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 17.05.2024 tarihinde ricoh sp 330sn yazıcı alımı / ofis için yazıcı alımı 12.000 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 28.05.2024 tarihinde , d264 numarada gerçekleştirilen gider açma işlemi 2.400 TL ödeme yapılarak gider açma işlemi tamamlandı.



- 30.05.2024 tarihinde peyzaj hizmet bedeli (ilk bakım ve eksiklerin giderilmesi) adına 24.000 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 31.05.2024 tarihinde 45'lik dirsek alınarak gider hattındaki tadilat işlemi 190 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 09.06.2024 tarihinde 2 adet kanal tıkanıklığı açma işlemi 9.600 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 24.06.2024 tarihinde 1 adet yağ filtresi ve 5 tüp gaz basımı işlemi chiller sistemi için 24.720 TL ödeme yapılarak tamamlanmıştır.
- 24.06.2024 tarihinde jeneratör için 1 adet redresör değişimi 1.800 TL ödeme yapılarak tamamlanmıştır.
- 26.06.2024 tarihinde 2 adet gider tıkanıklığından dolayı kuka çağırılarak 14.400 TL ödeme yapılarak işlem tamamlandı.
- 28.06.2024 tarihinde 2 adet 180 amper jeneratör aküsü değişimi 16.200 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.

- 30.06.2024 tarihinde C blokta Este Live akan su probleminin tamir işlemleri (C blok gider tıkanıklığı tespiti ve giderilmesi) 11.000 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 02.07.2024 tarihinde ofislerin chiller sistemi için 4 tüp gaz basımı 19.200 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 02.07.2024 tarihinde peyzaj alanı sulama sistemindeki tesisat sorunu 11.040 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 04.07.2024 tarihinde devirdaim tamiri takımı ve değişimi 18.000 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 04.07.2024 tarihinde E blok gider hattı kanal tıkanıklığı açılması işlemleri 4.800 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 08.07.2024 tarihinde E 343 numaralı dairenin tıkanan gider hattının açılması işlemleri için 2.400 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 09.07.2024 tarihinde ofis blokları için dış cephe cam temizliği işlemleri için ön ödeme işletme bütçesinden gerçekleştirilerek daha sonrasında kat maliklerinden 222.000 TL ödeme alınması ile gerçekleştirilmiştir.

- 10.07.2024 tarihinde , gider hattındaki tıkanma sorunu 7.200 TL ödeme yapılarak sorun giderildi.
- 10.07.2024 tarihinde yeni açılan A-101 işletmesinden dolayı yaşanan su taşması problemi için temizlik malzemesi alımı yapıp harcama yapılan 1.728 TL firmadan tahsil edilmiştir.
- 11.07.2024 tarihinde, sitede daha önce yaptırılan ve sistemin eskimesinden dolayı ip kamera sistemi, eksik olan kamera alımları 349.635 TL ödeme yapılarak kamera sistemleri yenilenmiş ve eksiklikler tamamlanmıştır.
- 16.07.2024 tarihinde C blok kazan termostat takımını değişimi ve servis bedeli 7.200 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 06.08.2024 tarihinde sitede kesik, kırık vb. alçıpanların Saim usta tarafından tadilatının bedeli olarak 8.400 TL ödeme yapılarak tamamlanmıştır.
- 08.08.2024 tarihinde ofis blokları chiller sistemi 20 kg kompresör yağı, yağ filtresi ve 4 adet drayer değişimi 32.858 TL ödeme yapılarak tamamlanmıştır.

- 12.08.2024 tarihinde , konut diafon sistemlerindeki arızalı diafonlar 2.640 TL ödeme yapılarak değişimi gerçekleştirilmiştir.
- 14.08.2024 tarihinde proje geçiş kapıları için kart alımı 5.160 TL ödeme yapılarak gerçekleştirilmiştir.
- 14.08.2024 tarihinde esasör için akü alımı 415.82 TL ödeme yapılarak gerçekleştirilmiştir.
- 24.08.2024 tarihinde , projedeki asansörlerin yıllık muayene işlemi için 38.447 TL ödeme yapılarak etiket yenileme işlemi gerçekleştirilmiştir.
- 31.08.2024 tarihinde peyzaj sulama hatlarındaki zaman ayarlama cihazlarındaki sorunun giderilmesi için 7.200 TL ödeme yapılarak yeni zamanlama cihazları alınarak sorun giderilmiştir.
- 06.09.2024 tarihinde Soter firması kamera sistemlerindeki ups cihazlarının alınması gerektiğinden 18.666 TL ödeme yapılarak gerçekleştirilmiştir.

- 06.09.2024 tarihinde, ısıtma sirkülasyon pompasındaki arızanın giderilmesi için 5.400 TL ödeme yapılarak tamirat gerçekleştirilmiştir.
- 07.09.2024 tarihinde A blok acil çıkış kapısındaki oluşan hasar 11.820 TL ödeme yapılarak yenilenmiştir.
- 12.09.2024 tarihinde F blok soğutma sirkülasyon pompası tamiri 6.300 TL ödeme yapılarak gerçekleştirilmiştir.
- 13.09.2024 tarihinde 3/4 küresel vana alımı 240 TL ödeme yapılarak alım işlemi gerçekleştirilmiştir.
- 18.09.2024 tarihinde , peyzaj için hazır rulo çim, toprak, kar topu bitki nakliye ve hizmet bedeli olarak 41.460 TL ödeme yapılarak tamamlanmıştır.
- 25.09.2024 tarihinde aydınlatmalar için eksik kalan 100 watt 12 vdc ac/dc adapter için 1.243 TL ödeme yapılarak eksikler tamamlanmıştır.
- 07.10.2024 tarihinde jeneratör yağ ve filtre değişim bedelleri için 32.580 TL ödeme yapılarak işler tamamlanmıştır.

- 12.10.2024 tarihinde E blok ısıtma sirkülasyon pompası tamiri için 6.000 TL ödeme yapılarak işlem gerçekleştirilmiştir.
- 14.10.2024 tarihinde 4 adet 63'lük cepex vana alımı (süs havuzu tesisatı için) 6.240 TL ödeme yapılarak gerçekleştirilmiştir.
- 21.10.2024 tarihinde 1 adet motor koruma rölesi alım bedeli 540 TL ödeme yapılarak tamamlanmıştır.
- 23.10.2024 tarihinde tda yapı (ispire)'den geçen ana tesisat hattının tadilatı 12.000 TL ödeme yapılarak tamamlanmıştır.
- 23.10.2024 tarihinde otomasyon sistemi mühendislik hizmet bedeli 4.200 TL ödeme yapılarak tamamlanmıştır.
- 23.10.2024 tarihinde Saim ustanın müdahale kapağı takma bedeli ofis bloklarındaki bazı ofisler için 3.600 TL ödeme yapılarak tamamlanmıştır.
- 28.10.2024 tarihinde 1 adet paslanmaz hidrofor pompası tamiri için 9.000 TL ödeme yapılarak işlem tamamlanmıştır.

- 29.10.2024 tarihinde 1 adet kanal tıkanıklığı açma bedeli 4.800 TL ödemesi yapılarak tamamlanmıştır.
- 31.10.2024 tarihinde otopark su hattında çürüyen galvaniz borunun pprc dönüşüm bedeli için 18.000 TL ödeme yapılarak işlemler tamamlanmıştır.
- 05.11.2024 tarihinde A blok 5. kat balkon kapısı hidroliği değişim bedeli 16.800 TL ödeme yapılarak tamamlanmıştır.
- 07.11.2024 tarihinde otoparkta tadilat için malzeme alım bedeli 9.987 TL ödeme yapılarak işlemler tamamlanmıştır.
- 07.11.2024 tarihinde C blok sağ kazan brülör beyni değişim bedeli için 7.200 TL ödeme yapılarak işlemler tamamlanmıştır.
- 11.11.2024 tarihinde A ve B blok önlerindeki temperli cam değişim bedelleri 253.432 TL ödeme yapılarak değişimler gerçekleştirilmiştir. Ofis bloklarında bulunan balkon çıkış kapısının hidroliği ve kırılan camı değiştirildi.
- 18.11.2024 tarihinde C blok havalandırma hattında açılan deliğin kapatılma bedeli (Saim usta) ya 3.600 TL ödeme yapılarak tamamlanmıştır.

- 18.11.2024 tarihinde F-446 numaralı daireden ortak alana sızan suyun verdiği hasarın tadilat işlemi (Saim usta) 3.000 TL ödeme yapılarak tamamlanmıştır.
- 18.11.2024 tarihinde F-452 numaralı daireden ortak alana sızan suyun verdiği hasarın tadilat işlemi (Saim usta) 3.000 TL ödeme yapılarak tamamlandı.
- 19.11.2024 tarihinde D blok ve B blok sirkülasyon pompaları tamiri 14.880 TL ödeme yapılarak işlemler tamamlandı.
- 21.11.2024 tarihinde C blok havalandırma hattına havalandırma motoru takılması ve hatta işlem yapılması için 75.600 TL ödeme yapılarak sorun giderildi.
- 25.11.2024 tarihinde 2 adet servis ve D blok sol kazan brülör beyni değişim bedeli olarak 9.600 TL ödeme yapılarak işler tamamlandı.
- 12.12.2024 tarihinde ofis bloklarında su kaçaıkları olduğunda su kesilmesi işleminin belirli alanlara yapılabilmesi için kat vanaları takılması işlemi 115.800 TL ödeme yapılarak işler tamamlandı.



- 13.12.2024 tarihinde proje kapsamında bulunan bütün yangın tüplerinin bakımı, dolumu ve değiştirilmesi işlemi için 105.564 TL ödeme yapılarak işler tamamlandı. 4 adet 50 kg ve 2 adet 6 kg toz tüp eksigi tamamlanmıştır.
- 13.12.2024 tarihinde uydu sistemi için band yükseltici ve lnb ve Digitürk bağlantı bedeli olarak 9.240 TL ödeme yapılarak işlem tamamlanmıştır.
- 15.12.2024 tarihinde, kanal tıkanıklığı açma bedeli 6.000 TL ödeme yapılarak tamamlandı.
- 16.12.2024 tarihinde E blok paten değişim bedeli olarak 12.978 TL ödeme yapılarak işlem tamamlandı.
- 16.12.2024 tarihinde F blok çatı katında su kaçağı tespiti ve tamir işlemi için 4.800 TL ödeme yapılarak işlem gerçekleştirildi.
- 17.12.2024 tarihinde C blok 243 numaralı dairenin havalandırma hattında yaşanan problemin müdahalesi için 24.000 TL ödeme yapılarak sorun giderildi.
- 18.12.2024 tarihinde tüm asansörler için kapı kontaktörleri ve fişlerinin alımı 39.000 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 23.12.2024 tarihinde yangın joker hidrofor pompası tamiri 10.200 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.
- 23.12.2024 tarihinde teknik için katlanır alüminyum merdiven alımı 4.140 TL ödeme yapılarak gerçekleştirildi.

# GÜVENLİK

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.

Yönetim Hizmetleri  
Gayrimenkul  
Güvenlik  
Temizlik

➤ 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

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			

# BAHÇE VE PEYZAJ

HİZMET SATIN ALARAK		PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK		PERSONEL SAYISI	
X				BÜTÇELENEEN	ÇALIŞAN
YEŞİL ALAN M <sup>2</sup>	AĞAÇ SAYISI		MEVSİMLİK ÇİÇEK SAYISI		
500	VAR OLAN		YENİ DİKİLEN	VAR OLAN	YENİ DİKİLEN
	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	
X				X	X		
AYLIK SU TÜKETİMİ			SULAMA KONTROLÜ				
KULLANILAN SU MİKTARI	BİRİM FİYAT	TUTAR	YAPILIYOR	YAPILMIYOR	GEREKÇESİ		
				X			