GİNZA LAVİNYA PARK

FAALİYET RAPORU

EKİM 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

ORKUN ŞİRKETLER GRUBU
Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul
Güvenlik
Temizlik

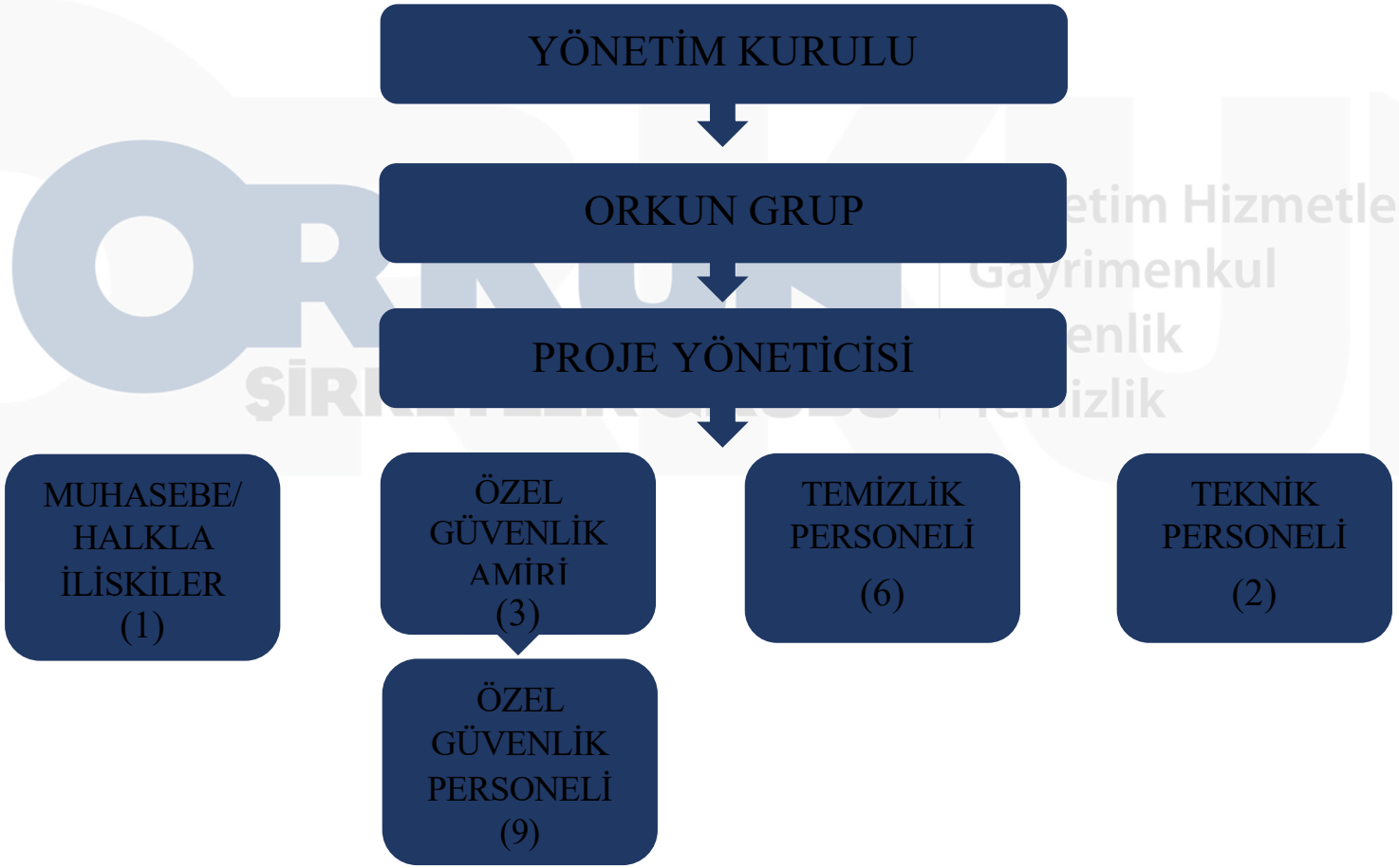
PROJE TANITIMI

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



İDARİ FAALİYETLER

SMS/MAİL GÖNDERİM DURUMU

NO	KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN
1	2026 Eylül aidat tahakkuku	01.10.2026		
2	Borç Hatırlatma	10.10.2026		
3	Tüketim Bedelleri	13.10.2026		
4	Borç Hatırlatma	19.10.2026		
5	Isıtma-Soğutma Sistemi	23.10.2026		
6	Cumhuriyet Bayramı Kutlaması	29.10.2026		
7				

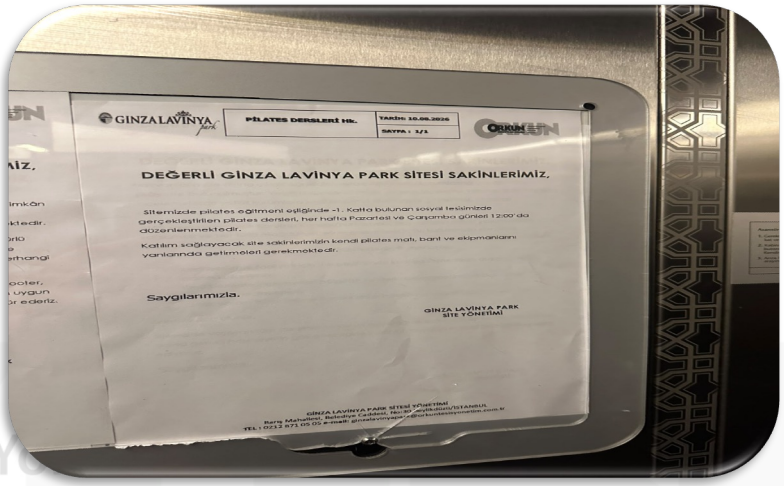
İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

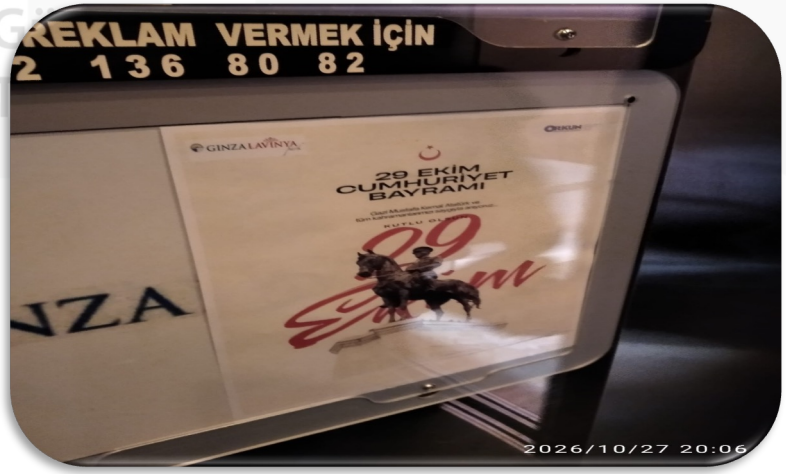
NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	Gelir Gider Tablosu	09.10.2026	
2	Su ve Doğalgaz Faturaları	13.10.2026	
3	Isıtma-Soğutma Sistemi	22.10.2026	
4	Bisiklet Kullanımı	22.10.2026	
5	Pilates Dersleri	26.10.2026	
6	29 Ekim Cumhuriyet Bayramı Duyurusu	29.10.2026	
7			
8			

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 gerçekleşmektedir.
- 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.
- Ekim 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.
- A-B blok santral arızası giderilmiş ve bağlantısı tamamlanmıştır.



ORKUN ŞİRKETLER GRUBU

- Otopark havalandırma sistemi düzenli olarak her gün çalıştırılmaktadır.
- Jeneratör bakımları yetili firma tarafından yapılmaktadır.
- Blok asansörleri kontrol edilmekte arızaya geçen asansörler devreye alınmaktadır.
- Otomasyon ve ofis klimalarının bakımları yapılmaktadır.
- Jeneratör akü ölçümleri düzenli olarak yapılmaktadır.
- Jeneratör yakıt dolumu yapılmış ve test edilmiştir.
- Isıtma sistemi test ve kontrolleri yapılmıştır
- Su kaçağı olan bağımsız bölümlerdeki temiz su hatları değiştirilmektedir.

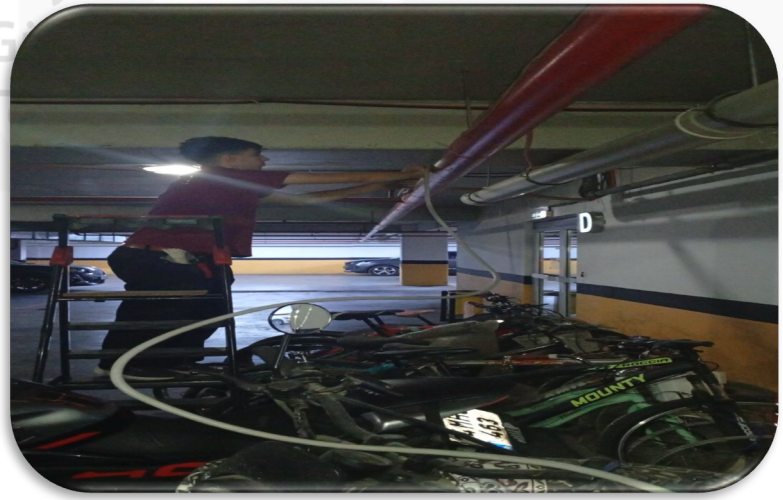




ORKUN
ŞİRKETLER GRUBU
Gayrimenkul

- Yoğun yağışlarda su alan ortak alan ve bağımsız bölümler kontrol edilmekte, gerekli olması durumunda ortak alan sigortasından hasar kaydı oluşturulmaktadır.
- Tıkanan gider hatları kuka yardımıyla açılmaktadır.
- Gider pimaşları kontrol edilmekte gerekli görülen giderlerin yönü değiştirilmektedir.
- Kazanlarda otomasyon sistemi kurulumuna başlanmış, kablo çekimi sonrasında sistem aktif edilmiştir.
- Bağımsız bölüm içlerinde su kaçıran ana gider hatları değiştirilmekte, işlem sırasında zarar verilen bağımsız bölümlerin alçı boya işlemleri yapılmaktadır.

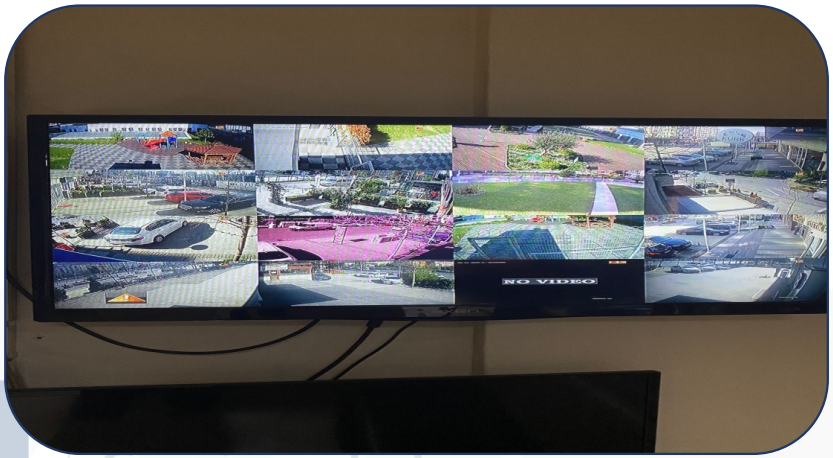


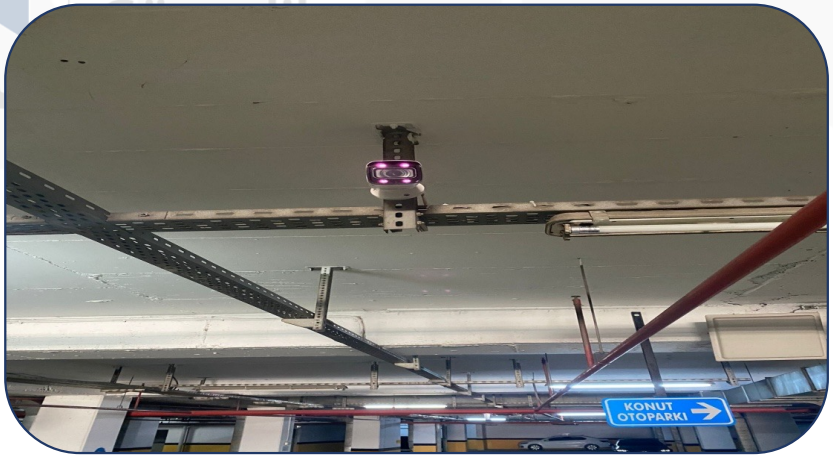


GÜVENLİK FAALİYETLERİ

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 (İNTERKOM)	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,

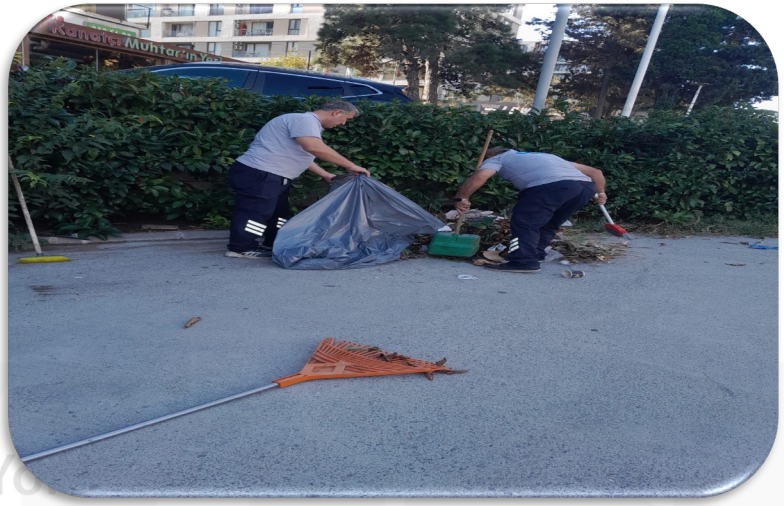
Konularında belirli aralıklarla kurum içi eğitim hizmetleri verilmektedir.

ORKUN ŞİRKETLER GRUBU
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 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.
- Otopark katları binicili temizlik makinesiyle düzenli olarak temizlenmektedir.





ORKUN
ŞİRKETLER GRUBU
Gayrimenkul

BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

HİZMET SATIN ALARAK	PERSONEL ÇALIŞTIRARAK	PERSONEL SAYISI	
		BÜTÇELENEN	ÇALIŞAN
X			

YEŞİL ALAN M²	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.
- Peyzaj alanında bulunan çimlere gübreleme yapılmıştır.
- Peyzaj alanındaki bitkilere düzenli olarak form verilmektedir.





ORKUN ŞİRKETLER GRUBU Gayrimenkul