



GINZA LAVINYA PARK

FAALİYET RAPORU

EKİM 2022

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 287'si konut, 211'i ise dükkândan oluşmaktadır.

Yönetim Hizmetleri
Gayrimenkul

	ADET	DOLU	BOŞ	DOLU %	BOŞ %
DAİRE	286				
DÜKKAN	213				
TOPLAM	499				

KİRACI (KONUT)	146
MÜLK SAHİBİ (KONUT)	140
KİRACI (DÜKKAN)	27

SİTE YÖNETİMİ ORGANİZASYON ŞEMASI

YÖNETİM KURULU

ORKUN GRUP

PROJE YÖNETİCİSİ

MUHASEBE/
HALKLA İLİŞKİLER

(1)

ÖZEL GÜVENLİK
PERSONELİ

(12)

TEMİZLİK
PERSONELİ

(6)

TEKNİK
PERSONELİ

(2)

LOBİ PERSONELİ

(1)

İDARİ FAALİYETLER

SMS/MAİL GÖNDERİM DURUMU				
NO	KONUSU	TARİH	ULAŞAN	ULAŞMAYAN
1	GENEL SU KESİNTİSİ	27.10.2022		
2	29 EKİM BAYRAMI	28.10.2022		
3				
4				
5				
6				
7				
8				

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU			
NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	D BLOK ASANSÖR ARIZASI	14.10.2022	
2	29 EKİM BAYRAMI	28.10.2022	
3			
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	✓	
6			

- 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.
- Ortak avans giderlerine borcu olan bağımsız bölüm sakinlerine ödeme hatırlatmaları düzenli olarak yapılmaktadır.

- Site genelinde bulunan 135 adet 6 kg KKT, 8 adet 12 kg KKT, 2 adet 50 kg yangın söndürme ekipmanlarının dolumları yaptırılmıştır.
- C Blok -3 otopark katında bulunan ve belli noktalarında erezyondan kaynaklı delinmeler olan 24 metrelik temiz su hattının demontesi yapılarak tüm hat PPR hattına çevrilmiştir.



TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

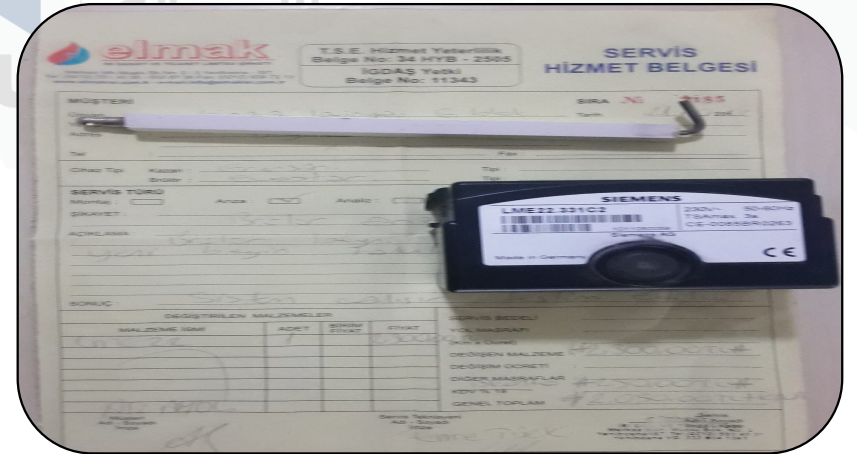
- A ve B Blok asansörlerinde işlevlerini yitiren asansör kabin içi ve kabin dışı butonları yenilenmiştir.
- B Blok sol asansörde arızalanan ADO kart entegresi KONE firmasından tedarik edilerek yenilenmiştir.



- Asansörlerimizde sıklıkla meydana gelen ADO Kart bozulmalarıyla ilgili yapılan piyasa araştırmamızda , KONE tarafından 9.500 +KDV ye satılan ADO kartların entegre tamirlerini yapan firmalar bulunmuş ve kartların tanesi 2.800+KDV fiyat alınarak tamire gönderilmiştir.
- Halkbankası önünde mevcut olan kollu bariyerin arızalı sensörü yetkili firmasına ulaşarak değiştirilmiştir.



- Kapalı otoparkta bazı aydınlatmaların devreye girmemesi nedeniyle kör noktalara hareket sensör montajları yapılmıştır.
- E Blok ta bulunan ısıtma kazanında çıkan arıza nedeniyle yetkili servisi ERENSAN çağırılmış arızanın kazan beyin kartının bozulması sonucu olduğu anlaşılmış ve arızalı ekipman değiştirilerek kazan devreye alınmıştır.



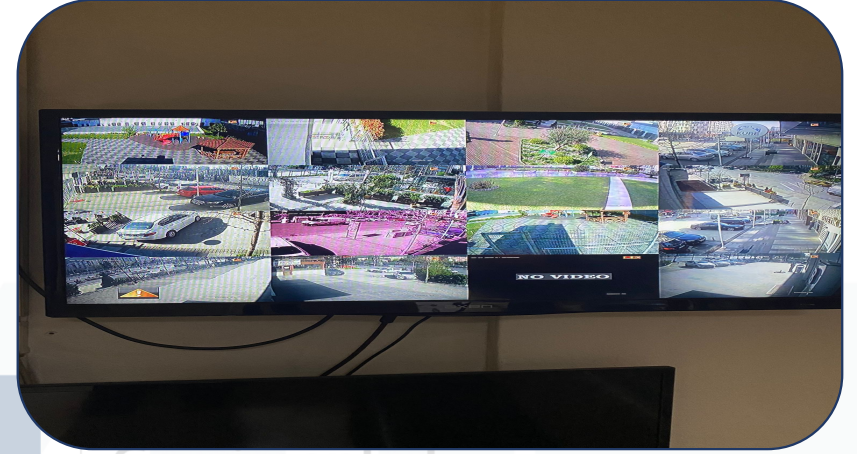
- C Blok altında hizmet veren PDR emlak üstü dere izolasyonu yapıldı ve cam üstü eksik silikonları tamamlandı.
- A ve B Bloklara hizmet veren kaan brülörlerindeki arıza için yetkili firması ERENSAN servisi çağırıldı , arızanın ateşleme elektrotlarından kaynaklandığının tespiti yapılarak arızalı elektrotlar değiştirilerek kazan devreye alındı.



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	

- Ay içerisinde rutin güvenlik faaliyetleri icra edilmiştir.
- Ay içerisinde asayişe müessir herhangi bir olay vukuu bulmamıştır.
- Personellerin yazlık kıyafetleri dağıtılmıştır.
- Şirket merkezimizde Güvenlik faaliyetleri eğitimi planlanarak personellerin katılımı sağlanmıştır.



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 yapılmıştır.
- Yönetim ofis temizliği yapılmıştır.
- Bahçe ve dış çevre mıntıkası yapılmıştır.
- Ofislerin ve konutların rutin temizliği yapılmıştır.
- Çevre ve otoparkların mıntıkası yapılmıştır.
- Sosyal tesis bölümleri detaylı şekilde temizlenmiştir
- Ofislerin ve konutların akşam çöpleri toplanmıştır.



- Kapalı otopark zeminlerinin detaylı temizliği için Orkun Şirketler Grubu tarafından bedelsiz olarak sağlanan binicili otomat makinesi getirilmiş, tüm zemin yüzeyler detaylı şekilde temizlenmiştir.



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	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		
1950M3	6,27	18.643,50 TL	X				

- Projede bulunan tüm çim alanlarının kesim işlemleri gerçekleştirilmiştir.
- Ağaçların mevsimlik budalama çalışmaları gerçekleştirilmiştir.
- Tüm bitki diplerinin topraklarına havalandırma işlemleri gerçekleştirilmiştir.
- Blok girişlerinin önünde ve çardak alanlarında bulunan ahşap saksılara mevsimlik çiçekler ekilmiştir.
- D Blok girişi sol tarafta bulunan ve bozulan yasemin bitkileri sökülerek yenileri ekilmiştir.



- Çim alanlarda meydana gelen yabancı otları temizlenerek yabancı ot çıkmasını engelleyen tarım ilacı sıkılmıştır.
- Ağaçlarda bulunan hastalık parazitleri ilaçlanmıştır.
- F ve E Blok arasında kalan bölümlerdeki ayrıklar temizlenmiştir.

