



GINZA LAVINYA PARK
2023 YILI YILLIK FAALİYET
RAPORU

ORIKUN
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

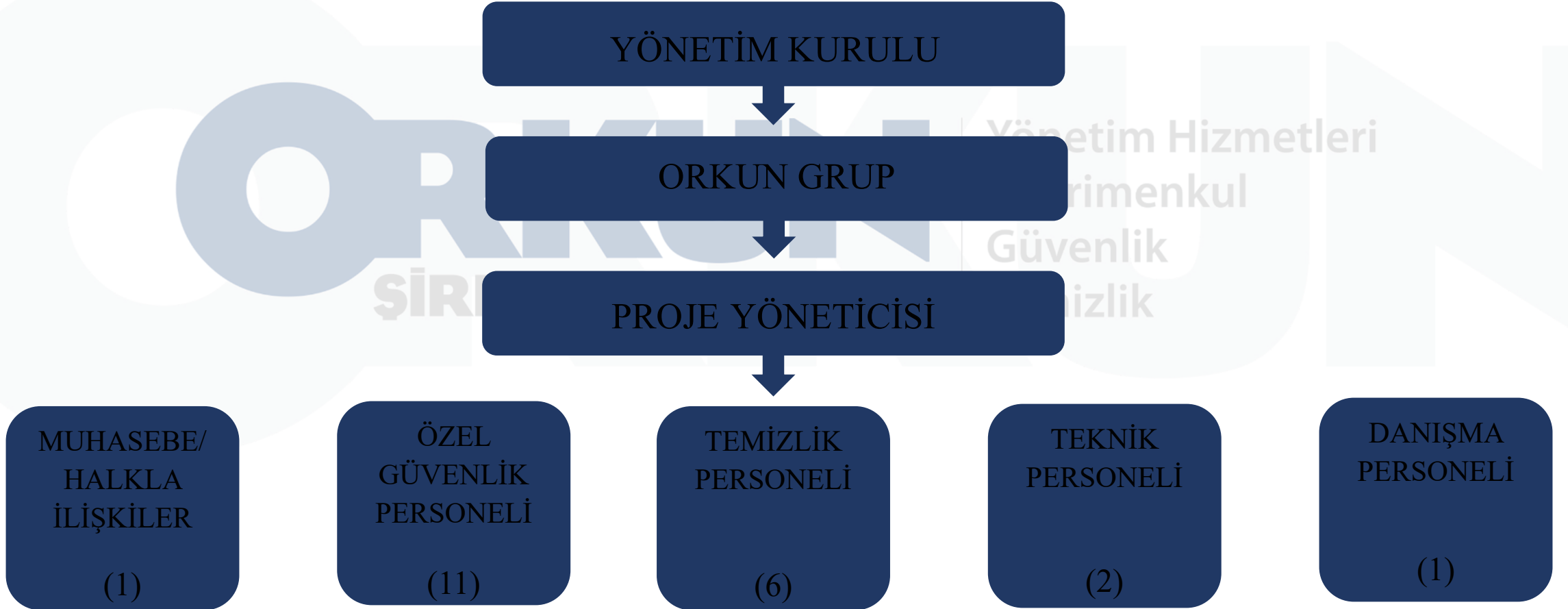
PROJE TANITIMI

Ginza Lavinya Park; İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Barış Mahallesi'nde bulunan 499 bağımsız bölüme sahip site projesidir. 499 bağımsız bölümünün 288'si konut, 211'i ise ofis ve dükkândan oluşmaktadır.

| | ADET | DOLU | BOŞ | DOLU % | BOŞ % |
|--------|------|------|-----|--------|-------|
| DAİRE | 288 | 288 | - | 100 | - |
| DÜKKAN | 211 | 211 | - | 100 | - |
| TOPLAM | 499 | 499 | - | 100 | - |

| | |
|---------------------|-----|
| KİRACI (KONUT) | 44 |
| MÜLK SAHİBİ (KONUT) | 244 |
| KİRACI (DÜKKAN) | 211 |

SİTE YÖNETİMİ ORGANİZASYON ŞEMASI



İDARİ FAALİYETLER

| SMS/MAİL GÖNDERİM DURUMU | | | | |
|--------------------------|--|-------------------------------|--------|-----------|
| NO | KONUSU | TARİH | ULAŞAN | ULAŞMAYAN |
| 1 | Borçhatırlatma | Her ayın 1 ve 20'sin de | | |
| 2 | VANA DEĞİŞİM PROGRAMI HAKK. | 06.10.2023 | | |
| 3 | İLETİŞİM BİLGİLERİMİZ HK. | 01.09.2023 | | |
| 4 | HER TÜRLÜ GÜRÜLTÜDEN UZAK DURULMASI HK. | 17.08.2023 | | |
| 5 | TEMMUZ 2023 AİDAT ARTIŞ BİLDİRİMİ HK. | 31.07.2023 | | |
| 6 | OTOPARK TEMİZLİĞİ | 27.06.2023 | | |
| 7 | 29 EKİM BAYRAMI | 28.10.2023 | | |
| 8 | Gençlik ve Spor Bayramı | 18.05.2023 | | |

| İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU | | | |
|------------------------------------|---|------------------|----------------------|
| NO | KONUSU | ASILMA TARİHİ | KALDIRILMA TARİHİ |
| 1 | Tadilat Tamirat | 18.05.2023 | 18.06.2023 |
| 2 | SOKAK HAYVANLARINI KORUMA HFTASI | 03.04.2023 | 20.04.2023 |
| 3 | Gençlik ve Spor Bayramı | 15.05.2023 | 20.05.2023 |
| 4 | Soğutma sisteminin devreye verilmesi | 15.05.2023 | 01.06.2023 |
| 5 | Yük asansörünün kullanımı | 18.05.2023 | 30.05.2023 |
| 6 | Vana Değişimi | 06.10.2023 | 20.10.2023 |
| 7 | KURBAN BAYRAMI | 27.06.2023 | 30.06.2023 |
| 8 | 29 EKİM BAYRAMI | 28.10.2023 | |

| 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 | | | |

- Covid-19 önlemleri, aidatlar ve ay içerisindeki özel günlerle ilgili duyurular panolara asılmaktadır.
- Covid-19 önlemleri kapsamında site geneli düzenli olarak dezenfekte edilmektedir.
- Site geneli ilaçlama faaliyetleri düzenli olarak devam etmektedir.
- 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.
- Ortak avans giderlerine borcu olan bağımsız bölüm sakinlerine ödeme hatırlatmaları düzenli olarak yapılmaktadır. Ödeme yapmayanlara hukuki süreç başlatılmıştır.

- A ve B bloklarda dış cephe cam ve kompozit temizleme işi yapılmıştır.
- Dükkan üstlerinde bulunan tente camlardan kırık olan 2 tanesinin ve 1 blok giriş üstü camın yerine şeffaf mika levha takılmıştır.
- Dükkan üstlerindeki tentelerde bulunan su kanalları temizlenmiş ve izolasyon malzemesi çekilmiştir.
- -3 otopark katında bulunan ve belli noktalarında erezyondan kaynaklı delinmeler olan 126 metrelik temiz su hattının demontesi yapılarak tüm hat PPR hattına çevrilmiştir.
- B blok 4.kat dış cephe kompozit onarımı yapılmıştır.



Dış cephe temizleme



Dış Cephe kompozit onarımı

TEKNİK&İNŞAI FAALİYETLER

- Her ay düzenli sayaç okumaları yapılmıştır.
- Necip Fazıl Kısakürek ve Belediye caddesinin yol onarımı Belediye ye yaptırılmıştır.
- İSKİ Firmasına yapılan talep doğrultusunda Necip Fazıl Kısakürek sokağı üzerinde bulunan logarların temizlenmesi ve kontrolleri yapılmıştır.
- Tıkanan giderler düzenli olarak kuka ile temizlettirilmiştir.
- Blok girişlerindeki döner kapılara acil durdurma butonu ve hattı oluşturulmuştur.



Sayaç okumaları

- Otoparka Sarmal kapı takılmıştır.
- Otopark girişindeki ve konut resepsiyon önündeki delinatörler yenilenmiştir.
- Bahçe sulama için yeni genişleme tankı bağlandı.
- Bloklardaki arızalı sıcak su vanalarının yenilenmesi için planlama yapılmış, vanaların daireler tarafından değiştirilmesi sağlanmıştır.
- Araç şarj istasyonu kurulmuştur.



Otoparka Sarmal Kapı takılmıştır.



Araç şarj istasyonu kurulmuştur.

- 23 Nisan Çocuk Bayramında Sitemize Palyaço getirilmiş, Çocuklara şeker, balon dağıtılmıştır.
- Bloklarda su sızıntısı olan substation istasyonlarının kontrolleri yapılmakta ve sızıntılar giderilmektedir.
- Arızalı substationların DAF tarafından yapılması konusunda destek sağlanmıştır.
- Havalandırmalar boyanmıştır.
- Salıncak oturakları yenilenmiştir.



23 Nisan 2023 Çocuk Bayramı



Salıncak oturakları yenilenmiştir.

- İş merkezi çatısında bulunan 1 ve 2 nolu chiller ünitelerinin soğutma gazları ve kompresör yağları yenilenmiştir.
- 1 ve 2 nolu chiller ünitelerinin kış kapanışları yapılmıştır
- Süs havuzlarının filtre temizlikleri ve ters yıkamaları yapılmıştır.
- Süs havuzlarının sirkülasyon pompaları onarıma gönderilmiş yenilenmiştir.
- Kanatçı muhtara ait atık su hattı sorunu giderilmiştir.
- Tüm Asansör içine şerit led montajı yapılmıştır.
- Otopark aydınlatmaları yanmayan floresanlar ve arızalı sensörler yerine yenisi takılmıştır.



1 ve 2 Nolu Chiller Bakımları, kış kapanışı



Süs havuzlarının bakımı yapılmıştır.

- Bahçe aydınlatmalarının üretimi ve montajı yapılmıştır.
- TV yayın arızaları giderilmiştir.
- Katlardaki lambalar ve sensörler düzenli olarak kontrol edilerek arızalı olanlar değiştirilmiştir.
- Peyzaj sulama timerları kapalı kutu içine alınarak koruması yapılmıştır.
- Bahçe ahşaplarının oturma gruplarının bakım onarımı ve cilası yapılmıştır.

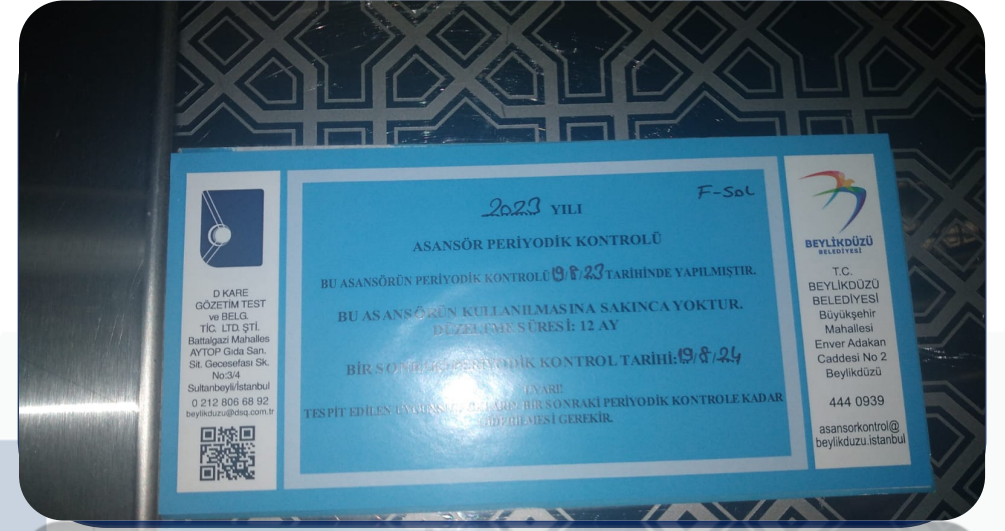


Bahçe aydınlatmalarının üretimi ve montajı yapıldı.



Bahçe ahşap zemin ve bankları cilalandı.

- Asansörlerimiz yıllık muaynesini MAVİ olarak almıştır.
- Asansörlerin eskiyen kurtarma aküleri, arızalı fanları, interkom trafoları, kabin patenleri, kat okuma kartları, düğmeleri yenisi takılarak asansörler eksiksiz devreye alınmıştır.
- Tüm bloklarda bulunan 10 adet kazan ve 10 adet brülörün ERENSAN Firması tarafından 2023 yılı periyodik bakımları gerçekleştirilmiştir.
- A Blok sol asansör halatı meydana gelen arıza üzerine KONE'ye, değiştirilmiştir.



Yıllık kontrol MAVİ' dir



A blok sol asansör halatı değiştirilmiştir.

- Blok kazan dairesinde arızalanan 7 adet sirkülasyon pompası yetkili servisi Emse Sızdırmaz Pompa tarafından onarılıp yerine monte edilmiştir.
- Konut ve ofislerin Isıtma / Sıcak Su/ Su/ Soğutma arızalarına müdahale edilmiştir.
- A Blok girişinde bulunan döner kapının arızalanan motoru onarımı yaptırılarak yerine takılmıştır.
- Bloklarda bulunan Uydu yayın çanak anten LNB'leri yıpranmış olanları yenilenmiştir.
- Kapalı otoparkta boyası zedelenmiş olan yerlerin boya yenileme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.



Emse Sızdırmaz Pompalarımızın onarımını yapmıştır.

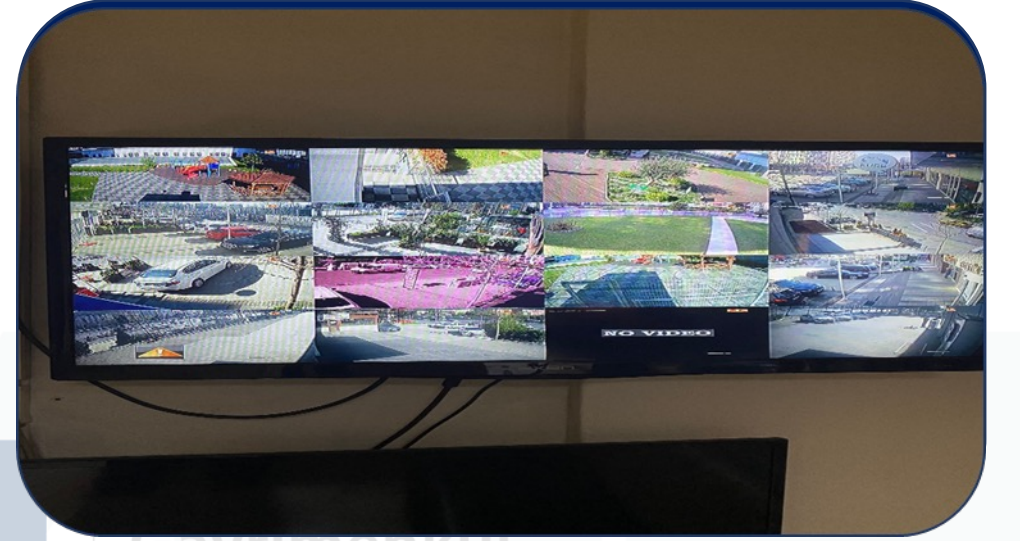


Otopark girişi ve kirli yerler boyanmıştır.

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.
- Otomasyonda arızalı tespit edilen kameralar yenilenmiştir.
- Otomasyon kamera görüntüleri konut resepsiyona aktarılmıştır.



Arızalı Kameralar yenilenmiştir.



Kameralar kontrol edilmektedir.

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 | | | |

- Yönetim ofis temizliği yapılmıştır.
- Bahçe ve dış çevre muntıkası yapılmıştır.
- Çevre ve otoparkların muntıkası yapılmıştır. A ve B ofislerin yangın merdivenleri silinmiştir.
- Havuzlara klor ve yosun önleyici atılmıştır.
- Havuzların içleri temizlenmiştir.
- Konutların su ve doğalgaz paylaşımaları asılmıştır.
- Çevre ve otoparkların muntıkası yapılmıştır.
- Otopark giriş kepenkleri ve yaya giriş kapısı yıkanmıştır.
- Resepsiyon terak camları silinmiştir



Mekanik ve elektrik odaları temizlenmiştir.



Balkonlar, camlar temizlenmiştir.

- Dükkanların üst kısımlarında bulunan tente camların su gideri kanallarında biriken çöp ve atık malzemelerin temizlikleri yapılmıştır.
- Ofis katlarında bulunan küpeşterlerin camları temizlenmiştir.
- Bahçede bulunan ahşap yürüyüş yollarına ve dinlenme kamelyalarına yat verniği sürülerek bakımları yapılmıştır.
- Çevre ve otoparkın mıntıkası yapılmıştır.
- Asansörlerin cam ve metal yüzeyleri temizlenmiştir.
- Tüm mekanik ve elektrik odalarının temizliği yapılmıştır.



Bahçe ahşapları temizlenmiştir.



Elektrik ve Mekanik odalar temizlenmiştir.

- Personellerin yazlık ve kışlık kıyafetleri tedarik edilerek dağıtımları yapılmıştır.
- Kapalı garaj mntikaları yapılmıştır.
- Ana konut girişine bulunan koltuk takımları temizlenmiştir.
- İş merkezinde bulunan küpeştelerin camları temizlenmiştir.
- Dükkanların üst kısımlarında bulunan tente camların su gideri kanallarında biriken çöp ve atık malzemelerin temizlikleri yapıldı, Dükkan önlerindeki zeminler rota makinesiyle detaylı şekilde temizlenmiştir.



Personelin Yazlık Kışlık kıyafetleri dağıtılmıştır.



Küpeşte camlar temizlenmiştir.

- Konut Resepsiyon zeminini leke yapmış olan kirler rota makinesi kullanılarak çıkartılmıştır.
- Kapalı otopark zeminlerinin detaylı temizliği için Orkun Şirketler Grubu Yönetim firması tarafından bedelsiz olarak sağlanan binicili otomat makinesi getirilmiş tüm zemin yüzeyler detaylı şekilde temizlenmiştir.



Lekeler Rota ile temizlenmiştir.



Otopark binicili otomat ile temizlenmiştir.

BAHÇE VE PEYZAJ FAALİYETLERİ

| HİZMET SATIN ALARAK | | PERSONEL ÇALIŞTIRILARAK | | PERSONEL SAYISI | |
|---------------------------|-------------|-------------------------|------------------------|-----------------|---------|
| X | | | | BÜTÇELENEEN | ÇALIŞAN |
| | | | | | |
| YEŞİL ALAN M ² | 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 | ✓ | | |
| İLACLAMA İŞLEMİ YAPILMASI | ✓ | | |
| ÇİM BİÇME İŞLEMİ YAPILMASI | ✓ | | |

| SULAMA TEMİNİ | | | SULAMA TÜRÜ | | OTOMATİK SULAMA TÜRÜ | | |
|-----------------------|-------------|--------|-----------------|------------|----------------------|-------------------------|--|
| ŞEBEKE | TANKER | SONDAJ | ELLE | OTOMATİK | DAMLA SULAMA | OTOM.-YR. OTOM. FISKIYE | |
| X | | | | X | X | | |
| AYLIK SU TÜKETİMİ | | | SULAMA KONTROLÜ | | | | |
| KULLANILAN SU MİKTARI | BİRİM FİYAT | TUTAR | YAPILIYOR | YAPILMIYOR | GEREKÇESİ | | |
| | | | | X | | | |

- Projede bulunan tüm çim alanlarının çöken topraklarına ek toprak atılmıştır.
- Mevsimlik gübreleme çalışmaları yapılmıştır.
- F Blok sol kısmında bulunan çim alana alev bitkilerinden oluşan 2 adet ada yapılmıştır.
- Ağaçların mevsimlik budalama çalışmaları gerçekleştirilmiştir.
- Bitki diplerinin topraklarına havalandırma işlemleri gerçekleştirilmiştir.
- Blok girişlerinin önünde ve çardak alanlarında bulunan ahşap saksılara mevsimlik çiçekler ekilmiştir.



Mevsimlik Çiçek alınmıştır.



2 adet ada yapılmıştır.

- Çim alanlarda meydana gelen yaban otları temizlenerek yabani ot çıkmasını engelleyen tarım ilacı sıkılmıştır.
- Ağaçlarda bulunan hastalık parazitleri ilaçlanmıştır.
- F ve E Blok arasında kalan bölümlerdeki ayrıklar temizlenmiştir.
- A ve B blok önündeki bitkiler, ağaçlar budanmıştır.



Yabani otlar. temizlenmiştir



İlaçlama ve gübreleme yapılmıştır.