



GINZA LAVİNYA PARK

FAALİYET RAPORU

MAYIS 2025

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

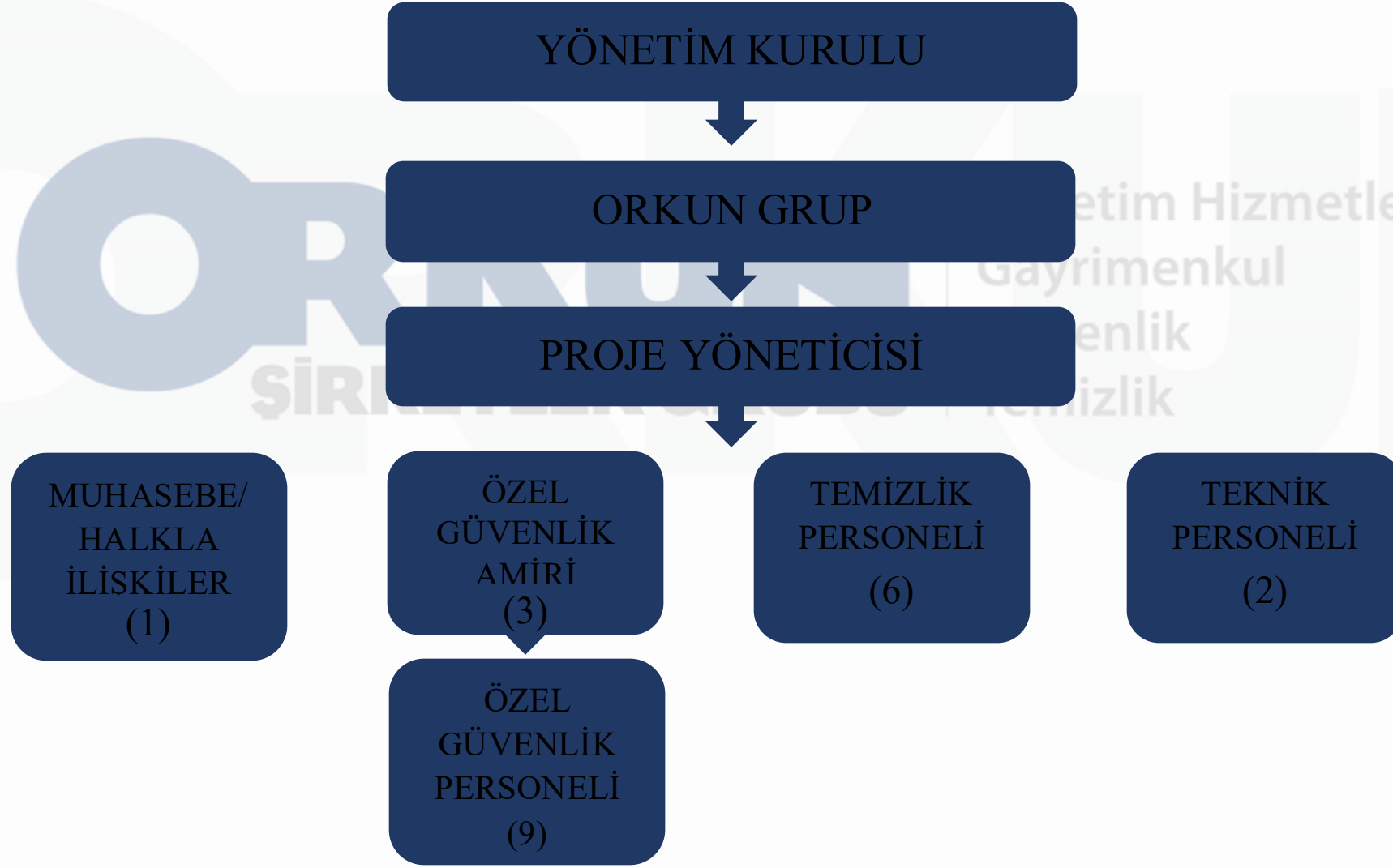
PROJE TANITIMI

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	2025 Mayıs aidat tahakkuku	01.05.2025		
2	Bakiye Bildirimi	02.05.2025		
3	Aylık Faaliyet Raporunun web siteye yüklenmesi	07.05.2025		
4	19 Mayıs kutmala sms'i	19.05.2025		
5	Bakiye Bildirimi	20.05.2025		
7				
8				

İLAN PANOSUNA İLAN ASILMASI DURUMU

NO	KONUSU	ASILMA TARİHİ	KALDIRILMA TARİHİ
1	Su ve Doğalgaz Faturaları Paylaşımları	10.05.2025	
2	19 Mayıs Duyurusu	19.05.2025	
3	İşletme bütçesinin kullanımının bilgilendirme duyurusu	29.05.2025	
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	✓	

- 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.

- Yönetim kurulu toplantıları gerçekleştirilmektedir.
- Sitemiz için yapılması planlanan işlemlerle ilgili firmalarla görüşülmekte ve fiyat teklifleri toplanmaktadır.
- 19 Mayıs Atatürk'ü Anma ve Gençlik Bayrmaı ile ilgili duyuru yazıları hazırlanmış ve panolarda paylaşılmıştır.
- Site içerisinde Yönetim Planına ve Kat Mülkiyeti Kanununa aykırı davranan site sakinlerine cezai işlem uygulanmasına karar verilmiş olup ceza ve ihtar makbuzları bastırılmıştır.
- Ortak alanda bulunan panolar güncellenmektedir.
- Blok girişlerindeki kırmızı halılar yenilenmiştir.
- Deprem dolayısıyla Beylikdüzü belediyesinden siteye ait statik, mekanik vb. projelerin alınarak ilgili birimlerle paylaşılmıştır.



- Özel günlerle ilgili site sakinlerimize kutlama sms'leri gönderilmektedir.
- Site genelinde yapılması planlanan yatırım bütçesi çalışmaları kapsamında (Bina dış cephe onarımları, Yangın algılama ve güvenlik sistemleri, Asansör halat değişimi, İzolasyon çalışmaları, Yeni temizlik makineleri, Güvenlik kameralarının yenilenmesi ve artırılması) ilgili firmalardan teklifler alınmaktadır.
- Chiller sisteminin onarımı için firma ile anlaşılmış olup, onarım işlemleri başlatılmıştır.
- Ortak alan kaynaklı hasar gören bağımsız bölümler için sigortaya hasar kaydı açtırılmıştır. Süreç takibi devam etmektedir.



Gayrimenkul
Güvenlik



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.
- Site genelinde bulunan aydınlatmalar kontrol edilmekte, yanmayan aydınlatmalar onarılmaktadır.
- Peyzajdaki ahşap yürüme yollarına LED aydınlatma çekilmiştir.



- Otopark havalandırma sistemi düzenli olarak her gün çalıştırılmaktadır.
- Jeneratör testleri yapılmaktadır
- Periyodik bakımlar yapılmakta ve firmalara eşlik edilmektedir.
- Havalandırma motorları kontrol edilmektedir.
- Bedaş ekiplerine teknik personelimizce eşlik edilmektedir.
- Bağımsız bölümlerde yapılan tadilatlar kontrol edilmekte, tadilatların sitemize uygun olarak tadilat şartnamesi çerçevesinde yapılması için takip edilmektedir.
- A ve B blok ortak balkon kapılarının kırık kapı kolları değiştirilmiştir.



- Kazan daireleri, asansörler, su deposu seviyesi, hidrofor odaları rutin olarak kontrol edilmektedir.
- Yangın kapıları kontrol edilmektedir.
- Asansör arızaları ile ilgili servis talepleri oluşturulmakta, değişmesi gereken parçalar için fiyat teklifleri toplanarak parça değişimi yapılmaktadır.
- Arızaya geçen sirkülasyon pompaları bakıma gönderilmekte, gerekli işlemler yapıldıktan sonra yerine takılmaktadır.
- Plaka okuma sistemindeki plaka okumama hatası müdahale edilerek giderilmiştir.
- B Blok önü açık otopark alanının kırık bariyeri tamir edilmiştir.
- Yangın algılama sistemindeki arızanın giderilerek sistemin yeniden devreye alınabilmesi amacıyla Testa Elektronik firması tarafından teknik müdahale çalışmalarına başlanmıştır.



- -1 Otopark alanına ait aydınlatmalar değiştirilmiştir.
- Site genelinde tıkalı olan hatlar için vidanjör çağırılarak müdahale edilmiş ve tıkanıklık giderilmiştir.
- C blok ortak alan su hattında kısmi boru değişim işlemi yapılmıştır.
- Dükkan önlerinde bulunan tente camlardan yağmurda dükkan önüne akıtma yapan cam aralarına silikon-mastik çekilmiştir.
- Arızalı bahçe aydınlatmaları değiştirilmiştir.
- Asansörlerde arızalanan tuşların değişimi gerçekleştirilmiştir.
- Peyzaj alanında kırılan cam korkuluk yenisi ile değiştirilmiştir.
- Peyzaj alanında bulunan deforme olmuş ahşap yürüyüş yolları onarılmaktadır.
- A blok asansörlerinin halat değişimleri gerçekleştirilmiştir.
- Kırık olan bahçe camı yenisiyle değiştirilmiştir.



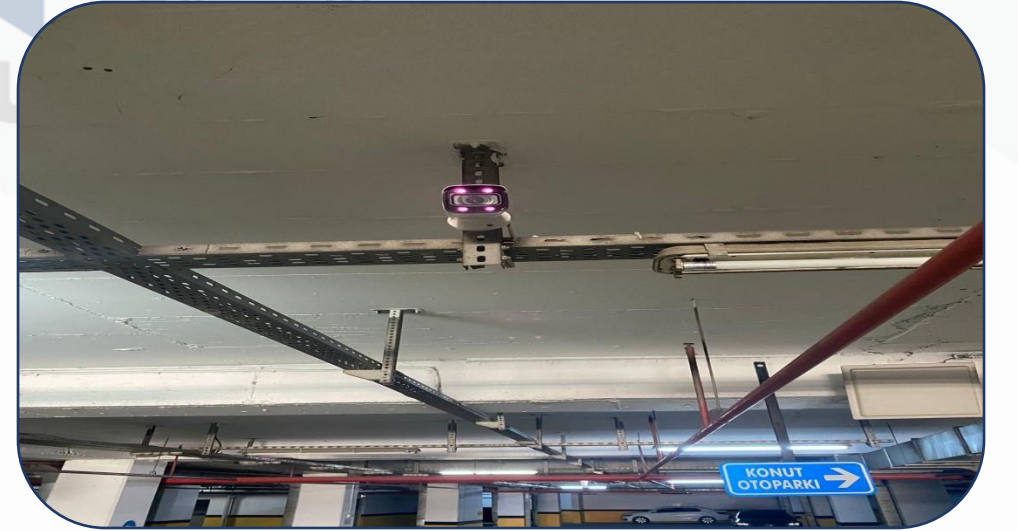
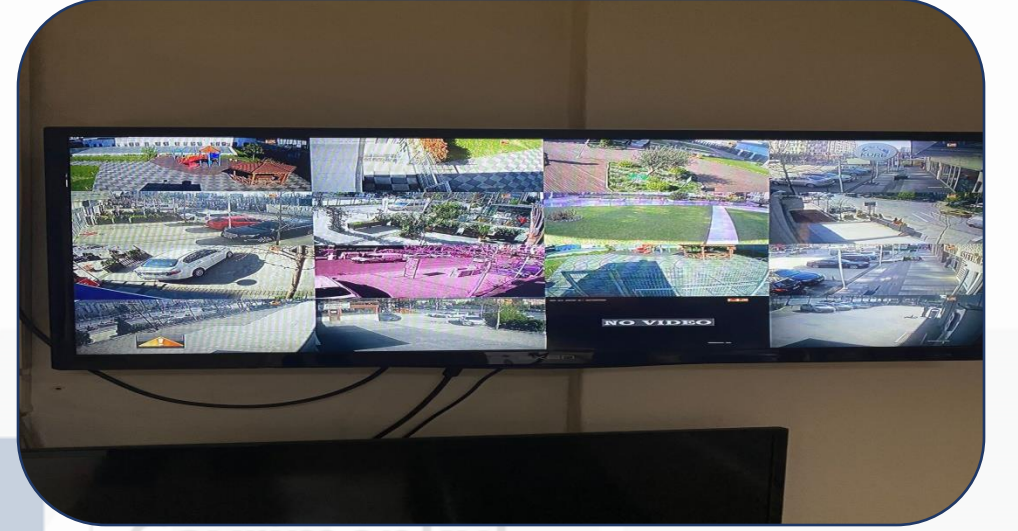
- Acil çıkış kapıları peyzaja açılan dükkanların bazıları acil çıkış kapılarını sürekli açık tutarak güvenlik zaafiyeti oluşturduğu için manyetik kilit sistemi devreye tekrar sokulmuştur.
- A blok turnike kapısı tamir edilmiştir.
- Ortak alanlara bırakılan bisikletler için bisiklet park demirleri satın alınıp kurulmuştur.



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	

- 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.



➤ 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 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 merdivenleri kontrol edilmekte, merdivenlerde bırakılan eşyalar kaldırılmaktadır.
- Yangın merdivenlerinde bırakılan küllükler toplanmaktadır.
- Ofis bloklarının önündeki onarılan mermerler yıkanarak temizlenmiştir.



Gayrimenkul



- Ss havuzlarının içerisinde bulunan taşlar dışarı taşınarak ss havuzu temizlenmiştir. Ardından taşlar yıkanarak ss havuzuna tekrar doldurulmuştur.
- Binici temizlik otomatının alımıyla birlikte otopark zeminini silim işlemleri yapılmıştır.



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 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.
- Peyzaj bakımlarında kullanılmak üzere sitemizin ihtiyacı olan çim biçme makinesi, form makinesi ve tırpan alımı yapılmıştır.

