

# İNNOVIA<sup>2</sup>

## FAALİYET RAPORU

12 Şubat 2022 tarihinde gerçekleşen Genel Kurulda, Temsilciler Kurulu tarafından Yönetim Kurulu olarak seçilmiş bulunmaktayız.

Genel Kurula daha önce görev yapan yönetim kurulu başkanı ve bazı yönetim kurulu üyeleri Genel Kurula katılmaktan imtina etmekle beraber alacak/borç konusunda bilgilendirme yapmamışlardır.

Genel Kurulda 2022 yılı işletme bütçesi açıklanmış olup temsilciler kurulunda oy çokluğu ile kabul edilmiştir. İnnovia 2 sitemizin mali durumu ile ilgili yaptığımız araştırma neticesinde, gerek taşeron firmalara gerekse ıgdaş, bedaş, iski, sgk, vergi dairesi (bunların icralık olan tutarları ile birlikte yasal faizleri) vb. kuruluşların yanı sıra, çalışan personellerimizin ekim, kasım, aralık ve ocak ayı maaşları ile işten ayrılan personel tazminatları da olmak üzere toplamda **50.000.000 TL** borç olduğunu Genel Kurulun gerçekleştiği güne kadar tespit edebildik. Bu borçlar Genel Kurulda, Temsilciler Kurulu ile paylaşılmış olup, ek bütçe toplanması konusunda onay alınmıştır. Aynı zamanda bugüne kadar periyodik bakım dışında ciddi revizyon gerektiren asansörlerimiz, teknik alt yapımız ve ağırlıklı tahsilatı yapılmış olup takılamayan sayaçlarımız için **15.000.000 TL** yatırım bütçesi toplanması konusunda onay alınmıştır.

12 Şubat 2022 Temsilciler Kurulu tarafından onayı verilen **50.000.000 TL**'lik borç yasal faizleri ile birlikte **53.633.728 TL** olmuş olup, ek bütçe bağımsız bölümlere 6 eşit taksit şeklinde paye edilerek mart ayı itibari ile ödenmesi için Yönetim Kurulu tarafından karar alınmıştır. Nisan ayı itibari ile ilk taksit ödemeleri yapıldıktan sonra geri kalan meblağ 10 eşit taksit olarak paye edilmesi kararı alınmıştır

### TOPLU YAPININ GENEL DURUMU

12 Şubat 2022 tarihi itibari ile yönetici sıfatı ile seçildiğimiz toplu yapının acil ihtiyaçları başta olmak üzere yapılan faaliyetler ile 2022-2023 döneminde yapılması gereken yatırımlara ilişkin arz ve izah maddeler halinde aşağıda listelenmiş olup, bu yatırımların gerçekleşebilmesi için tahmini bütçe ve işletme projesi siz site sakinlerimizin bilgisine sunulmuştur.

Öncelikle toplu yapıya ilişkin genel tespitlerimiz sunulmuş, ardından her bir sorun hakkında toplu yapıya atandığımız tarihteki mevcut durum ve bu tarihe kadar olan faaliyetlerimiz ile yapılması gereken işlemler, 2022-2023 döneminde yapılması hedeflenen faaliyetler ve bu faaliyetler için gerekli bütçe listelenmiştir.

Sitemiz, 19 blok 3766 bağımsız bölümden oluşmakta olup, toplu yapıya 2011 yılı itibariyle geçmesiyle yaşam başlamıştır.

Ancak, 2022 yılına gelindiğinde;

Birçok bloğun teknik alt yapısının vahim durumda olduğu, drenaj sorunu nedeniyle bina zeminlerinin su aldığı, yangın söndürme sistemlerinin çalışmadığı, asansörlerle ilgili olarak genel anlamda hemen hemen her blokta bir veya bir kaçının revize edilmeyip atıl duruma bırakıldığı, her alanda zorunlu olan bakımların ve parça değişimlerinin yapılmadığı gibi ihmallerin olduğu görülmüştür.

Daha önceki yönetimler zamanında; birçok sözleşmeye gereksiz imza atıldığı, ek bütçelerin toplandığı ancak site eksiklerinin tamamlanması noktasında hiçbir işlemin yapılmadığı, banka hesaplarından ziyade ağırlıklı olarak elden nakit tahsilatın yapıldığı, düzenli bir muhasebe kaydının tutulmadığı, hatta mevcut apsiyon kayıtlarının bile sürekli değiştirildiği gözlemlenmiştir.

Toplu Yapı Yönetiminin kayıtları tetkikinde; Yönetimi destekleyen kat malikleri ile muhalif olan kat maliklerine ve site sakinlerine aynı şekilde hizmetlerin verilmediği gibi aynı kuralların uygulanmadığı anlaşılmıştır. Örneğin; bazı kat malikleri ve site sakinlerinin aidat ödemeleri geciktiğinde hizmet kısıtlaması yapılırken, aynı miktarda borcu olan bazılarına ise bu tip uygulamalar yapılmamıştır. Bu tip durumlar nedeniyle malikler arasında güvensizlik ortamı giderek derinleştirilmiştir. Öyle ki, birçok kat maliki bırakın blok temsilciliğe aday olmayı yönetim ofisine dahi gelmekten çekinir hale gelmiştir.

Bu bağlamda, adaletsizlikle anılan toplu yapımızda, yönetim olarak seçildiğimiz günden bu yana "adalet, eşitlik ve istikrar" çerçevesinde tüm kat maliklerine ve site sakinlerine eşit mesafede olacağımızı, herkese aynı derecede hizmeti sağlayacağımızı temel prensibimiz olarak kabul ettik.

# İNNOVIA<sup>2</sup>

Teknik anlamda; gazların kesildiği süre içerisinde sistemin soğuyup tekrar ısınması üzerine, ekipmanlarda ki arızalarımız gün yüzüne çıkmaya başladı. 112 tane kazanımız var ama çalışan kazan sayımız 61, geriye kalan kazanlarımızın fan, kablo bağı, müşür ve kazan kartları arızalı olduğundan devreye alamıyoruz. Birçok bloğumuzda 3 sağ 3 de sol olmak üzere 6 kazanımız var, ama genelde 1 sağ 1 de solda olmak üzere 2 tane çalışmakta. Soğuk havalarda hem sıcak su hem de ısınmayı yeteri kadar karşılamadığında ciddi şikâyetler almaya devam ediyoruz. Bunlarla beraber alt zonların sıcak su ve ısınma hatlarını besleyen eşanjörlerimiz de soğuyup tekrar ısındığında yıpranan kısımlarında plakalı eşanjörlerin plaka kısmında su kaçırdığı ve contalar artık kullanılmaz hale geldiği için 2 blokta baypasla binanın 4/1 ine sıcak su ve ısınma verilmiştir. Kazan arkası ısınma ve sıcak suyu sirküle eden pompalarımızdan 6 tanesi acilen değişmesi gerekmektedir.

Acilen değişmesi ve alınması gerekenler pompa, eşanjör, kazan kartı, kazan kablo bağı, kazan fanı, boyler ve müşürler çok sayıda ama yazdıklarım yalnızca acil olup blokta ısınma ve sıcak su sisteminde şikâyetleri çözmek için

Firma ile yapılan anlaşma neticesinde firmaya ödenen miktar kadar B8 bloğa 172 adet, B4 bloğa 170 adet ısınma kalorimetre sayacı takılmış ancak parasının ağırlıklı bir bölümü toplandığı halde takılmayan E1, E2, C1, C2, C3, C4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 ve B8 bloklarımız için 2322 adet ısınma kalorimetre, 2664 adet sıcak su sayacı ihtiyacı bulunmaktadır.

Yüklenici firma ile tekrardan anlaşma yapılmış, herhangi bir fiyat değişikliği olmadan Türk malı sayaçlar yerine daha üst model Avrupa JUMA marka sensör sayaçlar takılacak olup bu sayaçlarda mobil aplikasyon ile online olarak her site sakini ne kadar tüketim yaptığını takip edilebilecektir.

Daha önce, fiber internet konusunda sitemizde alt yapısı ve yatırımları bulunan Süperonline ile anlaşma tekrardan sağlanmıştır. Superonline ile daha hızlı internet için yatırımlarını artırması, aynı zamanda ortak alanda ücretsiz wifi kullanılması konusunda mutabık kalınmıştır.

Türk Telekom'un sitemize yapacağı fiber internet alt yapısına ilişkin görüşmelerimiz devam etmektedir. Bununla birlikte reklam ve sponsorluk anlaşmaları da yapılacaktır.

## ASANSÖRLER

19 Blok 3682 daire ve 84 dükkândan oluşan İnnovia 2 sitesinin genel durumu şöyledir;

İnnovia 2 Site geneli 63 adet asansörümüzün 26 tanesi arızalı ve parça beklemektedir.

Haricen değişmesi gereken parça ve ekipmanlar aşağıda yazıldığı gibidir.

Kone firması ile bakım anlaşmaları yapılmış olup, çıkarılan fizibilite sonucunda 39 asansörün halatlarının kopma noktasına geldiği ve 12 asansörün de kart değişimi ve mekanik arızası olduğu tespit edilmiştir. Kone ile yapılan pazarlıklar sonucunda ödeme planları belirlenecektir.

- Taşıyıcı halat lif atması ve tehlike arz ettiği için değişimleri 39 adet
- Fotosel değişimi 4 adet
- Manyetik tüp değişimi 2 adet
- E1-A2 asansörleri arızalı olup halat değişimlerinin yapılması gerekiyor.
- Asansör içlerinde tuşlar, panel vb. değişmesi gerekmektedir.
- Asansör kapı trafosu 1 adet
- Bir asansörümüz ise üstten su aldığı için siyopi ana ve yardımcı kartlarda genel bir arıza mevcut.

## TURNİKE VE BARİYERLER

Sitemizde giriş-çıkış noktaları ve havuzlar bölgesinde:

- 8 adet VIP turnike
- 7 adet tekli tripod turnike
- 4 adet çiftli tripod turnike mevcut olup.

Araç giriş Çıkış kapılarında

# İNNOVIA<sup>2</sup>

- 4 adet hidrolik sistem bariyer
- 3 adet rediktörlü tip bariyer
- Site giriş çıkış kapılarında bulunan faak marka bariyerlerin özellikle hidrolik sistem olup sitemizdeki yoğunluğu kaldıracak performansta olmadığı çok sık aralıklarla servis bakımı görmemeleri, ayrıca faak bariyer firmasının Türkiye'den çekildiği için yedek parça sıkıntısı ve fiyatlarının yüksek oluşu, bariyerler mekanik aksamda fazla tahribata maruz kalmaları ve araç çarpmaları sonucu iş göremez hale gelmişlerdir. Site giriş ve çıkış noktalarında bulunan 4 adet bariyerin değişmesi gerekmektedir.

## HAVUZLAR

Site Geneli Üç ayrı bölgeden meydana gelen havuz kompleksi, 5 adet büyük havuz, 1 adet olimpik havuz 4 adet çocuk havuzu, 5 adet jakuzi havuzu, süs havuzları, denge havuzları ve şelale havuzları ile toplamda yaklaşık 6500 m<sup>3</sup> su kapasitesi ne sahiptir. Görünen üst kısmı besleyen alt yapının havuz makine dairelerinin (pompalar, filtreler, denge havuzları ve otonom dozajlama sistemlerinin ciddi anlamda bakıma ve parça değişimine ihtiyaç duymaktadır.

Havuz bakımları için ise yıllık kullanılan kimyasal aşağıda ki gibidir;

Klor: 3000 kg

Ph: 1000 kg

Çöktürücü: 1200 kg

Yosun önleyici: 1500kg

Parlatıcı: 1000 kg

- Havuzların makine daireleri havalandırma ortamı yetersiz olup şimdiye kadar yapılmış havalandırma çalışmaları bir ölçüde yararlı olsa da korozyon ve deformasyonun önüne geçilememektedir.
- Özellikle mekanik aksam da büyük deformasyon oluşmaktadır, elektrik panolarımız ve pano içi ekipmanlar değişim gerektirmektedir geçmiş yıllarda iki adet havuz panosu revize edilip termoplastik panolarla değişimi yapılmış olsa da sırada değişim gerektiren bir çok elektrik panosu sirkülasyon pompası vardır
- Havuz makine dairelerinde tesisat borularını askıda taşıyan tijler tamamen deforme durumda olup risk oluşturmaktadır.
- Havuz makine dairelerinde otonom dozajlama üniteleri korozyondan etkilendiği için arızalı durumdalar
- Havuz içi led aydınlatmala armatürleri havuz sezonu sürecinde fiziki müdahale ve başka etkenler sonucu oluşan arızalar

Havuz sistemi için gerekli sirkülasyon pompası ne otonom dozaj sistemi eksikleri aşağıda listelenmiştir ayrıca korozyonun etkileri görsellerde mevcuttur.

## HİDRAFORLAR

- Bloklarda sığınak odalarında ki makine dairelerinde İski 'den gelen suyun dairelere ulaşmasını sağlayan her bloğa ait depolar vardır her birinde üç adet pompa bulunan iki adet hidrofor grubu vardır.

Hidrofor sistemimizin malzeme eksikleri aşağıda listelenmiştir.

- 38 Adet hidrofor pompası (Servis bakımı yapılacak ya da yenisi alınacak)
- 28 Adet pompa çekvalf
- 22 Adet küresel vana
- 16 Adet genleşme tankı mebranı
- 19 Adet kontrol paneli (Grunfos servisi tarafından kontrol panelinin formatlanması)
- 14 Adet frekans invertörü

# İNNOVIA<sup>2</sup>

## YANGIN SİSTEMLERİ

Sitemizde Yangın algılama sistemi Mavili elektronik firmasının yangın algılama akıllı sistemi mevcuttur.

Sistem adresli detektörler, İhbar butonları, Karbon monoksit Co' ları, Haberleşme modülleri ve Ana kontrol Panellerinden oluşup ana paneller network ağı ile kendi içinde haberleşmektedir.

Herhangi olası bir yangın durumunda ilk algılama ön alarm merkez panelde ikaz verdiğiğinde CCTV personelinin yönlendirmesi ile adresli bölgeye devriye ve teknik personel intikal ederek sayısız yangın başlamadan müdahale edilerek büyük felaketlerin önüne geçilmektedir.

Sistemin ekipmanlarının bakımı ve çalışır lığının devamının sağlanması için gereklilik arz eden parçalar aşağıda ki listede sıralıdır:

• MG9100 Duman Detektörü	100 ADET
• MG9300 Isı Detektörü	20 ADET
• ML12015 Network Modülü	5 ADET
• MG-3510 Detektör Soketi	25 ADET
• 12 VOLT 7 AH Kur Akü	160 ADET
• ML 10217 SLCU Loop Kartı	10 ADET
• GD2R Karbon monoksit Detektörü	50 ADET
• Halojen Yangın Kablosu	1000 METRE

## UPS LER

- Site genelinde her blokta elektrik kesintilerinde jeneratör devreye girip elektrik üretene kadarki süreçte sistem akışının kesintiye uğramaması için zayıf akım sistemi, asansörler, network sistemi, server sistemi, cctv kameralar vs. Elektrik Ana Dağıtım Odalarında İhtiyaç kapasitesine göre 60 KVA, 80 KVA, 100 KVA değerlerinde upslerimiz bulunmaktadır.
- Upslerimiz teknik arızaları ve akü değişimleri haricinde teknik ekibimiz kontrolleri dışında profesyonel bir servis bakımı görmemektedir. Bu cihazlar yapı itibarı ile pahalı elektronik ekipman ve kapasitörlerden oluşan malzemeler olup özellikle kapasitörler ömrünü doldurduğundan ivedi olarak değişmesi gerekmektedir.
- Upsler için yetkili bir ups firması ile anlaşma yaparak bakım ve değişim faaliyetlerini firma garantisi altına alınması konusunda çalışmalar yapılmaktadır.

## JENARATÖRLER

Sitemiz ortak alanlarını besleyen yedi adet jeneratörümüz var Bu jeneratörler kapasitelerine göre belirli blokları beslemektedirler.

Jeneratörler daha önce Aksa jeneratör firması ile bakım sözleşmeli olup periyodik bakımları muntazam yapılmakta idi ancak sitenin içinde bulunduğu sıkıntılı durum, ödemelerin yapılamadığından aksa firması sözleşmeyi fesih etmiş bakım hizmetini kesmiştir. Jeneratörlerin şu anki durumda büyük bakımları yapılmamış ve zamanı geçmiştir. Motor yağı değişimi, seperatör değişimi, filtrelerin değişimi, antifriz değişimi yapılmamıştır. Bunlarla ilgili olarak firma ile bakım sözleşmesi yapılacak olup, sorunların giderilmesi sağlanacaktır.

# İNNOVIA<sup>2</sup>

## JENARATÖR ETİKET DEĞERLERİ VE KAPASİTELERİ

MODELİ	MOTOR TİPİ	ALTERNATÖR MARKASI	ALTERNATÖR SERİ NO	MOTOR MARKASI	MOTOR SERİ NUMARASI	GÜÇ	AMPER	YAKIT KAPASİTESİ	BESLEDİĞİ BLOKLAR
AKSA 330 AD	P126TI-H	MECCALTE	381104139	DOOSAN	EDI0C 10712	330KWA	470 AMPER	600 LT	C3-C4-ÇAP1 ÇEVRE
AKSA 700 AD	P222LE-S	MECCALTE	1386074	DOOSAN	EAYOE 900881	700KWA	1010 AMPER	1150 LT	C2-B3-B6-B7 YANGIN MAK. DAİRESİ - ÇAP2 ÇEVRE
AKSA 490 AD	P158LE	MECCALTE	410104259	DOOSAN	EAZOA 100715	485KWA	700 AMPER	850 LT	E1-E2-B2-ÇAP3 ÇEVRE
AKSA 490 AD	P158LE	MECCALTE	1477587	DOOSAN	EAZOA 100221	485KWA	700 AMPER	850 LT	B5-A1-A2-D-ÇAP4 ÇEVRE
AKSA 490 AD	P158LE	MECCALTE	1480655	DOOSAN	EAZOA 100463	485KWA	700 AMPER	850 LT	C1-B4-B8-HAVUZ MAK. DAİRESİ-ÇAP5 ÇEVRE
AKSA 410 AD	P158LE-I	MECCALTE	410104014	DOOSAN	EAZOB 100726	410KWA	635 AMPER	650 LT	E3-E4-B1-ÇAP6 ÇEVRE
GEN POWER GTD 490	P158LE	GENPOWER	130121005	DOOSAN	G12011123	490KWA	700 AMPER	580 LT	M-ÇARŞI
<b>TOPLAM YAKIT: 5530 LT</b>									

## MERKEZİ ISITMA SİSTEMİ

Sitemizin blokları merkezi ısıtma sistemi olup Vailant firmasının kazan sistemi mevcuttur.

Kazan ısıtma sıcak su sistemi

- 112 adet 240 kw 206000 kCal/h sıcak su kazanı
- 274 adet her biri 500 lt. Kapasiteli boyler
- 38 adet eşanjör
- 644 adet sirkülasyon pompası ve yardımcı ekipmanlardan oluşmaktadır.
- Kazan sitemimizin herhangi bir firma ile bakım anlaşması yoktur ve bugüne kadar teknik ekip periyodik bakımlarını yapmaktadır. Yalnız yedek parça alımının olmaması bakımların yapılmasını engellemektedir. Kazanlar üzerindeki arızalanan elektriksel ekipmanların tedarikinin yapılmaması her sene işleri daha da zora sokmaktadır. Ayrıca blokların ısıtma, sıcak su, soğuk su hatlarının geçtiği şaftlarda ana boru hatlarının durumu iyi değildir. Ana kolon tesisatlarının acilen yenilenmesi gerekmektedir. Tesisat çürümeye yüz tutmuştur.
- 55 Adet kazan kartı
- 35 Adet kazan fanı
- 38 Adet basınç sensor ve kablo takımı
- 40 Adet kazan arkası sirkülasyon pompası 50'lik
- 30 Adet sirkülasyon pompası 32'lik
- 12 Adet boyler-eşanjör pompası 50'lik/42'lik
- 40 Adet boyler tankı
- 28 Adet eşanjör
- 14 Adet kompozitör 65'lik
- 40 Adet basınç emniyet ventili 10 bar
- 18 Adet dış hava sensor

## CCTV (KAMERA SİSTEMLERİ)

Gerek otopark gerekse dış çevre ve ortak alanlarda kamera eksikleri bulunmaktadır.

62 adet arızalı kameramız vardır her noktaya kamera takmamız mümkün değil fakat önemli kör noktalara ilave kamera gerekmektedir.

- 4 megapiksel bullet motorize lens dış ortam kamera 75 adet
- 12 megapiksel 3.6 mm kamera 125 adet

# İNNOVIA<sup>2</sup>

• Kamera diređi 200 mm 6 metre	8 adet
• 4 u kabinl	10 adet
• 68 port poe switch	5 adet
• 12 port poe	5 adet
• 34 port poe	5 adet
• Dış ortam data kablosu	5000 metre
• İç ortam data kablosu	5000 metre
• Kamera montaj ayađı	150 adet
• Sunucu lisanslı nvr	1 adet
• Speet dome kamera en az 30 x	8 adet
• 3*1.5 elektrik kablosu	1000 metre
• Data prizleri kabin tipi	10 adet

## İNNOVIA 2 TOPLU YAPI YÖNETİMİ