

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NA (TOKİ)
MERKEZ BİNA Bilkent Plaza B1 Blok 06800
Bilkent -Çankaya/Ankara

Ankara Çankaya İncek 2.Etap Konutları Site Yönetimi hizmeti faaliyeti 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi, Site Yönetim Planı ve yapılan Hizmet Alım Sözleşmesi çerçevesinde tarafımızca yürütülmektedir.

Ankara Çankaya İncek 2.Etap Konutları Toplu Konut İdaresi tarafından tamamlanarak 02.05.2018 ile 30.06.2018 tarihleri arasında hak sahiplerine teslim edilmiştir. Konut teslimlerinin tamamlanması ile site yönetim hizmetleri 01.06.2018/22.12.2023 tarihleri arasında Emlak Yönetim tarafından yürütülmüştür.

Bu tarihten itibaren site yönetimi olarak ortak mahallerde tespit edilen eksiklikler rapor olarak hazırlanmış ve ilgili birimlere gönderilmiştir.

29.06.2022 tarihinde Yüklenici firma YDA-Yüksel 3 Adi Ortaklığı imalat eksiklikleri ile ilgili ihtarname çekerek bulunan eksikliklerin imalat kaynaklı olmadığı, site yönetimi tarafından bakım yapılmadığı ve ilgilenilmediği için oluştuğunu bildirmiştir. Yüklenici firmanın tarafımıza çekmiş olduğu ihtarnamede yer alan şikâyet konuları ile ilgili yapılan incelemede eksikliklerin imalat kaynaklı olduğu gerek yazılı, gerek görsel olarak daha önce hazırlanarak paylaşılmıştır.

Yapılan Başvurular;

1.(a) 29.05.2019 tarihinden Yüklenici firma, Müşavir firma ve site yönetiminin yaptıkları tespitler sonucunda site içinde ada içi yürüyüş yolları, araç yolları ve kaldırımlardaki kısmi çökmeler, tahribatlar olduğu, bazı kaldırım kenar sınır bordürlerinde kırıklar olduğu tespit edilmiş olup ve yapılan tespit yüklenici firma, müşavir firma ve site yönetimi olarak imza altına alınmıştır. Bu tespit aşamasından belirtilen alanlar ile ilgili Yüklenici firma tarafından herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir. .

(b) Yine aynı şekilde 29.05.2019 tarihinde Yüklenici firma, Müşavir firma ve site yönetiminin yaptıkları tespitler sonucunda, daha önce dikimi gerçekleştirilen 20 adet bitkinin canlılık özelliğini yitirdiği bu bitkilerin değiştirilmesi gerektiği ve toprak alanın genelinde 50 mm'yi geçen ebatlarda taş ve çakıl gibi malzemelerin olduğu, sağlıklı çim alanı oluşmayan bölgelerde ara ekim çalışması yapılarak homojen şekilde çim çıkışının yapılması gerektiği kaba tesviyesi ve ince tesviyesi hiç yapılmayan alanların olduğu ve eksik olan bitkilerin tamamlanması gerektiği kararlaştırılarak imza altına alınmış olmasına rağmen, Yüklenici firma tarafından herhangi bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.

2. 09.01.2019, 07.11.2019, 01.07.2020, 23.10.2020, 03.06.2022, tarihli imalat eksiklikleri başvurularımızda,

-Blok isimleri ve görselleri ile birlikte açık ve kapalı otoparklarda bulunan süzgeçlerin, imalattan itibaren tıkalı ve kırık olduğu ve bu sebeplerden dolayı biriken suyun alt katlardaki alanlara sızarak zarar verdiği bildirilmiştir.

-Bina çatılarında bulunan süzgeçlerin imalat aşamasında temizlenmediği ve tıkalı olduğu, bu sebeple alt katlara su aktığı bildirilmiştir.

-Açık otoparklarda bulunan kaplama üstlerinin bağlantılarının düzgün yapılmadığı ve kopmalara sebebiyet verdiği bildirilmiştir.

-Site içinde ve site dış tarafında bulunan taş duvarlarda dökülmeler olduğu görselleri ile birlikte bildirilmiştir.

-Dış cephe kaplamalarının sağlıklı ve düzgün montaj işlemlerinin imalat aşamasında yapılmamasından kaynaklı en ufak rüzgârlı bir hava durumunda bile yerlerinden koparak can ve mal güvenliğini tehdit ettiği görselleri ile birlikte defalarca bildirilmiştir.

SİTEMİZ HUDUTLARI İÇERİSİNDE İNŞAAT VE İŞÇİLİK KAYNAKLI TESPİTLER AŞAĞIDA BELİRTİLMİŞTİR.

1. Site içi ve çevre istinat duvarlarındaki dökülmeler sonucu derin oyuklar oluşmuştur. Tehlike arz etmektedir. Ekte görseller sunulmuştur.

2. 35 Blok'ta Kodsan marka boylerler bakımlarının yapılmasına rağmen 7 yılda içlerinin paslanarak kullanma ve sıcak su sistemine paslı su verdiği insan sağlığını tehdit edecek boyutta olduğu tespit edilmiştir. Ekte görseller sunulmuştur.

3. 28 blokta bulunan 500/600 cal Erensan marka kazanların yüksek basınca dayanamayarak alev boruları delinmiş ve delinmektedir. Kazanlar su akıtmaktadır. Ek'te görsellerle sunulmuştur.

4. Blokların soğuk ve sıcak su sisteminde kullanılan Emaye borulardan sıcak su boru hatları Eylül 2023 tarihinde Emlak yönetim tarafından pprc boru ile değiştirildiği için sıcak su sistemi kısmen düzelmiştir. Soğuk su hatlarında pas üretme devam ederek insan sağlığını tehdit edecek boyutlardadır. Ekte görsellerde sunulmuştur.

5. Kapalı ve açık otoparklarda bulunan süzgeçlerin imalattan itibaren tıkalı ve kırık olduğu bu sebeplerden dolayı biriken suyun alt katlardaki alanlara sızarak zarar verdiği tespit edilmiştir.

6. Bina çatılarındaki süzgeçlerin imalat aşamasından temizlenmediği ve tıkalı olduğu bu sebeple alt katlara su akıttığı tespit edilmiştir.

7. Açık otoparklarda bulunan kaplama üstlerinin bağlantılarının düzgün yapılmadığı için kopmalar olduğu tespit edilmiştir.

8. Tüm binaların genel ve ebeveyn banyolarında işçilik hatalarından dolayı 200 geçkin kat malikinin duvar seramikleri kabarmış, dökülmüştür. YDA personelinin tespitleriyle sabittir. Seramik ve fayans onarımları talep edilmektedir.

9. Site içi kilit taşları kısa sürede deforme olmuştur. Özellikle T2.10-T2.11 blok arkası yoldan T2.12-T2.13 arkasına defolu kilit taşı kullanılmasından dolayı bu bölgedeki yollar kullanılamaz duruma gelmiştir.

10. Binaların dış cephe kaplamaları işçilik hatalarından dolayı (sağlıklı ve düzgün montaj yapılmamasından kaynaklı)rüzgârlı havalarda yerlerinden koparak can ve mal güvenliğini tehdit eder seviyededir.

11. Merdiven ve sahanlık döşemelerinde beton dökülmeleri, döşeme ve duvar arasında yapısal çatlaklar ve boşluklar oluşmuştur. Döşeme ve merdivenlerdeki alt donatılar için bırakılan pas payları yetersiz olması sebebiyle alt donatıları tamamen açığa çıkararak paslanmalarına neden olmaktadır.

Yukarıda belirttiğimiz imalat ve işçilik hatalarından kaynaklı problemleri YDA+Yüksel İnşaat ortaklığı tarafından giderilmesi adına inceleme yapılmasını 1585 konutlu sitemizde tarafınıza çok fazla şikâyet gelen problemlerin giderilmesi için gereğinin yapılmasını rica ederiz.