7/5304

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI

SAYI : **B.02.0.008/00061**

KONU :

A N K A R A
16/01/2002

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI
GENEL SEKRETERLİĞİNE

İLGİ :26.12.2001 tarih ve A.01.0.GNS.0.10.00.02-12569 sayılı yazınız.

Kayseri Milletvekili Sadık YAKUT'a ait 7/5304 Esas Nolu yazılı soru önergesine Bakanlığım Bağlı Kuruluşu Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Başbakanlık Proje Uygulama Birimi tarafından hazırlanan cevaplar ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Faruk BAL
Devlet Bakanı

EK:1 Adet Yazı ve Eki

DAĞITIM :

Gereği :
T.B.M.M. Başkanlığı

Bilgi :
Başbakanlığa

7/5304

Kayseri Milletvekili Sayın Sadık YAKUT'un Sorularına İlişkin Açıklamalar:

1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

SORU 1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yaptırılan Ankara Eryaman V. Etap konutlarındaki maliyet hangi kriterlere göre hesaplanmıştır?

AÇIKLAMA 1. Eryaman 5. Etap Projesi ihalesine 1998 yılında çıkılmış ve anılan yılda Toplu Konut İdaresi ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesi çerçevesinde satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Satış fiyatlarının belirlenmesinde yeterli talep yaratabilmek amacıyla, inşaat aşamasında oluşabilecek ek maliyetler yeterince dikkate alınmayarak, sözkonusu maliyet farklarının teslim aşamasında konut alıcılarından ayrıca talep edileceği Gayrimenkul Satış Sözleşmesinde hükme bağlanmıştır.

Bu çerçevede, gerek Gayrimenkul Satış Sözleşmesi gerekse Satış Broşürlerinde nihai satış fiyatının maliyet farkları ve şerefiyeler de dikkate alınarak konutların teslimi aşamasında ortaya çıkacağı ifade edilmiştir.

Söz konusu proje kapsamındaki konutlar 2001 yılı Temmuz-Eylül aylarında hak sahiplerine teslim edilmiş olup, teslim aşamasında anılan Gayrimenkul Satış Sözleşmesi hükümleri doğrultusunda hesaplanan maliyet farkları ile şerefiye bedelleri alıcıların borç bakiyelerine ilave edilerek yeni taksit tutarları hesaplanmıştır.

Hesaplanan maliyet farkları inşaat aşamasında oluşan m2 artışı, resmi harç bedelleri, iş artışı, malzeme fiyat farkı, sözleşme fiyat farkı, müşavirlik hizmetleri ve altyapı payı harcamalarında ortaya çıkan farktan kaynaklanmaktadır.

Toplu Konut İdaresinin mevcut finansman kaynakları ile yürütebileceği işlerin üzerinde bir taahhüde girmesi , İdarenin 1999 yılından itibaren finansman sıkıntısıyla karşılaşmasına ve buna bağlı olarak kredi ve inşaat hakedişlerini gecikmeli olarak ödeyebilir duruma gelmesine yolaçmış, bu itibarla Bakanlığım döneminde İdarenin tüm finansman kaynakları Eryaman 5. Etap Projesi dahil olmak üzere daha önceki dönemlerde başlayan projelere tahsis edilmiştir.

Ancak, tüm finansman kaynaklarının anılan projelere tahsis edilmesine rağmen, İdarenin içinde bulunduğu finansman sıkıntısının kısa dönemde giderilememesi nedeniyle, sözkonusu proje başlangıçta öngörülen süreden yaklaşık olarak 12 aylık bir gecikme ile hak sahiplerine teslim edilebilmiştir. Konut alıcılarının mağduriyetleri dikkate alınarak, anılan gecikme dönemine ilişkin maliyet farkları hak sahiplerine yansıtılmamış ve bu çerçevede gecikilen dönemlere ait maliyetler İdarece yüklenilmiştir.

Sonuç olarak, teslim aşamasında konut sahiplerinin borç bakiyelerine ilave edilen maliyet farkları, Toplu Konut İdaresi ile konut alıcıları arasında 1998 yılında imzalanan "Gayrimenkul Satış Sözleşmesi" hükümleri çerçevesinde gerçekleşmiştir.

Diğer taraftan, sözkonusu proje ve bu proje ile aynı anda yapımına başlanan İstanbul Halkalı III. Etap, Samsun ve Kars projeleri kapsamındaki konut alıcılarından, maliyet farklarıyla ilgili olarak gelen şikayetlerin artması sebebiyle talimatım çerçervesinde

anılan projelerin ihalesinden teslimine kadar geçen süreçte yapılan bütün uygulamalar ve maliyet hesaplamalarıyla ilgili olarak Toplu Konut İdaresi nezdinde kapsamlı bir çalışma yaptırılmaktadır. Bu çalışma neticesinde, konut alıcılarının dile getirdikleri şikayetler konusunda gerçekten bir mağduriyetleri olduğu tespit edilirse, söz konusu mağduriyetlerin telafisi cihetine gidilecektir.

SORU 2. V. Etap yöneticileri Kamu görevlisimidir? Kamu görevlisi iseler 750.000.000 TL yönetici maaşı almaktamıdırlar? Bu konudan haberiniz olmuşmudur?

AÇIKLAMA 2. Bilindiği üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 1990 yılından bu yana, Toplu Konut Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri çerçevesinde, mülkiyetindeki arsalar üzerinde Toplu Konut İnşaatları yapmaktadır. Anılan konutlar satış sözleşmeleri ile satılmakta ancak tapu devir işlemi ödemeler tamamlandıktan sonra gerçekleştirilmektedir. Bu itibarla, teslim aşamasında tapu devir işlemlerinin tamamlanmamış olması nedeniyle, konut alıcılarınca yetkili organlar oluşturuncaya kadar geçecek süre zarfında, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun verdiği her türlü yetki, satıcı ve kat maliki sıfatıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca kullanılmaktadır. TOKİ Başkanlığı anılan yetkiyi 1990 yılından bu yana yaptırdığı konutlarda kendi personelinden oluşturduğu Toplu Yapı Geçici Yönetimi vasıtasıyla kullanmaktadır.

Anılan Geçici Yönetim, TOKİ personelinden oluşmakla birlikte, yönetimce yapılan işlemler 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde yürütülmekte ve kendilerine işletme bütçesinden huzur hakkı ödemesi yapılmaktadır.

Bu çerçevede oluşturulan, Ankara Eryaman V. Etap Toplu Yapı Geçici Yönetimi'nde dört TOKİ personeli bulunmaktadır. Anılan personele işletme bütçesinden 450 milyon TL huzur hakkı ödenmekte olup, Geçici Yönetimin 2002 yılı Mayıs ayı itibariyle görevini konut sahiplerinin kendi aralarından seçeceği bir yönetime devretmesi öngörülmektedir.

SORU 3. Basında yer alan yine TOKİ Halkalı ihalesi sonuçlanmışmıdır? Yatırılan geçici teminat nakde çevrilmişmidir. Bu ihale niçin bu kadar sürümcemede kalmıştır. Sorumlular hakkında gereği yapılmışmıdır?

AÇIKLAMA 3. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca İstanbul Halkalı 2000 konutları inşaatı ve satışı işi, "Hasılat Paylaşımı" esasına göre ihale edilmiş ve yapılan ihaleyi Eltes-Sutek-Özer Ortak Girişim Grubu kazanmıştır. Daha sonra 10,5 Milyon ABD doları tutarındaki geçici teminat mektubunun kesin teminat mektubuna dönüştürülmesi ve sözleşme imzalanması için 20.12.2000 tarihine kadar süre verilmiş olmasına rağmen, Ortak Girişim Grubu bu süre zarfında geçici teminat mektuplarını Kesin Teminat Mektubuna dönüştürememiş ve işin "Uluslararası İhale" olduğu ve ekonomik krizden olumsuz yönde etkilendikleri iddiasıyla uyuşmazlık çıkarmıştır. Muhtelif yargı mercilerinde Toplu Konut İdaresi aleyhine açılan davalarda ihtiyat-i tedbir kararı alınmıştır.

Alınan ihtiyat-i tedbir kararının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan itiraz doğrultusunda mahkeme tarafından kaldırılması üzerine, geçici teminat mektuplarının nakte çevrilmesi amacıyla ilgili bankalara resmi tebligat yapılmış, ancak Ortak Girişim Grubu mahkemelerden geçici teminat mektubunun paraya çevrilmesini engeller nitelikte tekrar tedbir kararı aldırmıştır.

Aynı şekilde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yapılan itiraz üzerine ihtiyat-i tedbir kararının kaldırılmasını müteakip en son 28.12.2001 tarihinde geçici teminat mektuplarının nakte çevrilmesi amacıyla ilgili Bankalara tebligat yapılmış olup, ilgili Bankalarca tebligata rağmen nakte çevirme işleminin yapılmaması nedeniyle Ankara Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulmuş ve ilgili Bankaların mevzuata aykırı bu tutumu Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'na bildirilerek bu konuda inceleme yapılması talep edilmiştir.

Öte yandan, devlet yönetiminde şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkeleri dikkate alınarak konunun bir defa da Başbakanlık Teftiş Kurulu Başkanlığı tarafından incelenmesi 17.10.2001 tarihli yazımızla talep edilmiş olup, konuya ilişkin inceleme halen devam etmektedir.

SORU 4. Yine basında sık sık gündeme gelen T.Emlak Bankası Anonim Şirketi'nin mal varkıları TOKİ'ye devredilmişmidir? Devredilmemişse sebebleri nedir? Devralmadığınız yönündeki haberler doğrumudur? Sayın Kemal Derviş bu konuda zorluk çıkarmaktamıdır?

AÇIKLAMA 4. 03 Nisan 2001 tarihli ve 24362 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olan 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile T. Emlak Bankası Anonim Şirketi'nin bankacılık faaliyetleri dışında kalan mal varlıklarının ve bu konuda faaliyet gösteren iştiraklerindeki hisse paylarının ve ticari gayrimenkuller ile ihtiyaç fazlası gayrimenkullerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilmesi kararlaştırılmıştır.

Bu çerçevede, Bakanlar Kurulu Kararı gereği devredilmesi öngörülen varlıkların devir işlemine ilişkin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Tasfiye Halinde T. Emlak Bankası A.Ş. arasında imzalanması gereken protokol, Banka'nın protokolu imzalamaktan imtina etmesi sebebiyle gecikmeli olarak ancak 14.12.2001 tarihinde imzalanabilmiş ve anılan varlıkların Toplu Konut İdaresi'ne devrine fiilen başlanılmıştır.

2- Başbakanlık Proje Uygulama Birimi

SORU 5. Yine Sorumluluğunuzda olan P.U.B. (Başbakanlık Proje Birimi) da 2000 dolar maaş alan personel varmıdır? Bu maaşlar nereden ödenmektedir.

AÇIKLAMA 5. Ülkemizin maruz kaldığı afetlerin yol açtığı kayıpların giderilmesi için Devletimizin, 1999 yılında Dünya Bankası ve Avrupa Yatırım Bankasıyla imzalanmış olduğu kanun hükmündeki ikraz anlaşmaları kapsamındaki projelerin yürütülmesinden sorumlu olan Proje Uygulama Birimi (PUB) elemanları ücretlerini Türk Lirası olarak almaktadırlar.

Ayrıca söz konusu personel ücretleri Dünya Bankası ile Hazine Müsteşarlığı arasında 1999 yılında yapılmış olan İkraz Anlaşması eklerinde PUB personeli için belirtilen ücretlerin önemli ölçüde altında olup bu ücretler İkraz Anlaşmaları gereğince dış krediden karşılanmaktadır.

MEER Projesi İkraz Anlaşmasında belirtilmiş olan (Ek 1) ücret rakamlarının oldukça altında olan ücretler Ek 2 de belirtilmiştir.

7/5304

GÖREVLERE GÖRE ÜCRET DAĞILIMI

(Aralık 2001 itibariyle)

GÖREV	MERKEZ (TL)	SAHA (TL)
Direktör	3.756.000.000	(şu anda boş)
Direktör Yardımcısı	3.147.000.000	
Finans Müdürü	2.703.000.000	
Teknik Müdür/Bölge Müdürü	2.703.000.000	2.849.000.000
Mühendis(deneyimli)	1.274.000.000	1.346.000.000
Mühendis	1.174.000.000	
Finansal Analist	1.825.000.000	
Muhasebeci	1.013.000.000	
Çevre Uzmanı	2.434.000.000	
Sosyolog	1.653.000.000	
Sekreter	660.000.000	660.000.000
Büro Hizmetlisi	487.000.000	487.000.000
Şöför	505.000.000	587.000.000

EK-1

7/5304

PIP
November 15, 1999

Table 6
PIU AND LOCAL OFFICES - STAFF AND SALARIES

	Number of Positions	MONTHLY RATE	MONTHLY TOTAL	ANNUAL TOTAL
Director	1	4,500	4,500	54,000
Deputy Directors	1	3,400	3,400	40,800
Public Affairs Officer	1	2,800	2,800	33,600
Team Leaders/Managers	7	2,800	19,600	235,200
Specialists	28	2,200	61,600	739,200
Accountants	1	1,800	1,800	21,600
Technicians	8	1,100	8,800	105,600
Archivist/Administrator	2	1,100	2,200	26,400
Assistants	7	1,000	7,000	84,000
Office Clerks& Helpers	6	550	3,300	39,600
Drivers	5	700	3,500	42,000
Sub-total	**66**		**114,000**	**1,422,000**
Overtime, per diem (15% of salaries)			17,100	213,300
TOTAL			**131,100**	**1,635,300**

Meer Projesi İkraz Anlaşmasında verilen Personel Ücret Tablosu