7/6508

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI

SAYI :B.02.0.008/00518 **ANKARA**

KONU : 25/4/2002

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ :22.03.2002 tarih ve A.01.0.GNS.0.10.00.2.-7/6508-14162/33432 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ekinde gönderilen İstanbul Milletvekili İrfan GÜNDÜZ ün Toplu Konut İdaresi Eryaman 5. Etap ve İstanbul-Halkalı konutlarina ilişkin olarak, Yazılı Soru Önergesine Bakanlığım bağlı kuruluşu Toplu Konut İdares Başkanlığı tarafından hazırlanan cevabi yazı ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Faruk BAL
Devlet Bakanı

EK:2 Sayfa Yazı

DAĞITIM :
Gereği :
T.B.M.M. Başkanlığı

Bilgi :
Başbaknlığa

7-6508

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI

SAYI :B.02.0.008/ ANKARA

KONU : ..../...../2002

İSTANBUL MILLETVEKILI SAYIN İRFAN GÜNDÜZ'ÜN 7/6508 ESAS NOLU YAZILI SORU ÖNERGESI:

SORU : Eryaman'da Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan 5. Etap maliyetleri ve aidatları hangi kriterlere göre belirlenmiştir? Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan İstanbul Halkalı ihalesi niçin sonuçlandırılmamıştır? Geçici teminat neden nakte çevrilmemiştir.

AÇIKLAMA : Eryaman 5. Etap Projesi ihalesine 1998 yılında çıkılmış ve anılan yılda Toplu Konut İdaresi ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesi çerçevesinde satış işlemleri gerçekleştirilmiştir. Satış fiyatları, yapılan ihaleler dikkate alınarak başlangıçta tahmini olarak belirlenmiştir. Gerek Gayrimenkul Satış Sözleşmesi gerekse Satış Broşürlerinde bu husus açıkça belirtilmiş olup, nihai satış fiyatının maliyet farkları ve şerefiyeler de dikkate alınarak konutların teslimi aşamasında ortaya çıkacağı hükme bağlanmıştır. 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 1998 yılından itibaren finansman sıkıntısına girmesi ve buna bağlı olarak İdarenin konut kredisi ve inşaat hakedişlerini gecikmeli olarak ödeyebilir duruma gelmesi nedeniyle, 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. Bununla birlikte, 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 sürekli şikayetlere maruz kalınması üzerine, Bakanlığımın talimatıyla Konut Müsteşarlığı

7-6508

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI

SAYI :B.02.0.008/ **ANKARA**

KONU : **..../...../2002**

Teftiş Kurulu Başkanlığınca konu hakkında kapsamlı bir inceleme başlatılmıştır. Bu inceleme neticesinde, konut alıcılarının dile getirdikleri şikayetler konusunda gerçekten bir mağduriyetleri olduğu tespit edilirse, söz konusu mağduriyetlerin telafisi cihetine gidilecektir. Diğer taraftan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca "Hasılat Paylaşımı" esasına göre ihale edilmiş olan İstanbul Halkalı 2000 konutları inşaatı ve satışı işini Eltes-Sutek-Özer Ortak Girişim Grubu kazanmıştır. İhale sonrasında 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 iddiasıyla yargı yoluna başvurmuştur. 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 yapılmıştır. Ancak, Ortak Girişim Grubu değişik mahkemelerden geçici teminat mektubunun paraya çevrilmesini engeller nitelikte tekrar tedbir kararları aldırtmış olup, davalar halen devam etmektedir.

Bu arada, Teminat Mektuplarının iadesi istemini reddeden İdare işleminin iptali istemiyle Ortak Girişim Grubu tarafından İdare Mahkemesinde açılmış olan davanın Toplu Konut İdaresi lehine sonuçlanması üzerine, Ortak Girişim Grubu, Yürütmeyi Durdurma talepli olarak anılan makeme kararını temyiz etmiş ve Danıştay tarafından Yürütmeyi Durdurma kararı verilmiştir. Toplu Konut İdaresi tarafından süresi içerisinde Yürütmeyi Durdurma kararına itiraz edilmiş olup ayrıca kararın açıklanması istenmiştir.

Bununla birlikte, 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, ancakkonu hakkında takipsizlik kararı verilmiştir. Bankaların mevzuata aykırı bu tutumu Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'na da bildirilerek bu konuda inceleme yapılması talep edilmiştir. Bunun üzerine Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu, söz konusu ihtilafın özel hukuk hükümleri çerçevesinde çözüme kavuşturulması gerektiğini şeklinde cevap vermiştir. Bu bağlamda, konu özel hukuk ve idare hukuku bağlamında yargıya intikal ettirilmiş olduğundan, mahkemeler tarafından verilen karar doğrultusunda İdarece işlem tesis edilmektedir.

Öte yandan, devlet yönetiminde şeffaflık ve hesap verebilirlik prensipleri 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.