

7-11646

T.C
DEVLET BAKANI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

Sayı : B.02.0.001/146
Konu : Soru Önergesi

13 ŞUBAT 2008

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 31/01/2008 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/1646-3179/6913 sayılı yazınız.

Adana Milletvekili Sn. Hulusi GÜVEL'in Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-Yazı (4 sayfa)

Dağıtım
Gereği :
TBMM Başkanlığına

Bilgi :
Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

7/1646



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Sayı : B.02.1.KNT.0.65.02/2008- -111
Konu : Soru Önergesi Hk.

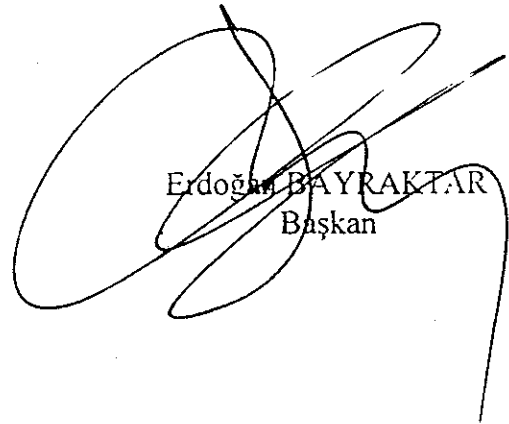
08.02.2008* 07059

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞINA
(Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı Sayın Cemil ÇİÇEK)

İlgi : 04.02.2008 tarih ve B.02.0.001/104 sayılı yazınız.

Adana Milletvekili Sayın Hulusi GÜVEL'in Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği ve Sayın Başbakanımızın da kendileri adına Bakanlıkları koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını istediği, ilgide kayıtlı 31.01.2008 tarih ve 7/1646-3179/6913 sayılı yazılı soru önergesine ilişkin olarak hazırlanan görüşümüz yazımız ekinde sunulmaktadır.

Takdir ve tensiplerinize arz ederim.

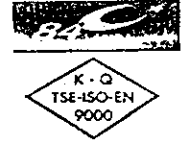

Erdoğan BAYRAKTAR
Başkan

EK : Soru Önergesi Cevabı.

Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı	
Tarih	12 Şubat 2008
Sayı	108



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Adana Milletvekili Sayın Hulusi GÜVEL'in Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/1646-3179/6913 sayılı yazılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU 1 : T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Çukurova Gazeteciler Cemiyeti (ÇGC) ve Türkiye Gazeteciler Sendikası (TGS) arasında Haziran 2006'da imzalanan protokol gereği 31 Ekim 2007'de teslim edilmesi gereken Adana Merkez Yüreğir Aksantaş toplu konutlarının teslimi halen yapılmamıştır.

Bu itibarla; yüzde seksenbeş oranında tamamlanmış olan konutların hangi tarihte teslim edilmesi planlanmaktadır?

SORU 2 : T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığının, Çukurova Gazeteciler Cemiyeti ve Türkiye Gazeteciler Sendikası ile imzaladığı sözleşmeye uymama gerekçesi nedir?

CEVAP : Söz konusu iş Geçici Kabul aşamasındadır. Geçici Kabul heyetinin şantiyede belirleyeceği eksik ve kusurlu imalatların tamamlanmasından sonra Geçici Kabul'un onaylanmasına müteakip konutların teslimine başlanacaktır.

SORU 3 : Önceki yüklenici firmanın (Yüksel İnşaat) inşaatı tamamlamadan bırakmasının ardından, yeni ihale yapılmış mıdır? Yeni yüklenici firma hangisidir? Sahibi kimdir?

CEVAP : İşin yüklenici firması YAVUZLAR NAK.TUR.TEKS.SAN.VE TİC.A.Ş. olup, soru önergesine konu iş, bu firma yükleniminde devam etmektedir. Yeni ihale yapılması söz konusu değildir.

SORU 4 : Gazetecilerin teslim tarihinin uzamasından dolayı uğradığı zarar nasıl ve kimler tarafından karşılanacaktır?

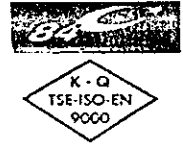
CEVAP : İdare ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde Adana Merkez Yüreğir Aksantaş toplu konutlarının anahtar teslim tarihi sözleşme tarihinden itibaren 16 ay olarak belirlenmiştir. Ancak, daha önceden öngörülemeyen ve İdareden kaynaklanmayan sebeplerle bu süre biraz ötelenmiş bulunmaktadır.

SORU 5 : Türkiye genelinde halen yürürlükte olan uygulamaya göre, konutların tamamlanıp, hak sahiplerinin konutlara yerleşmelerinden sonra taksit ödemelerine geçilmesi uygulaması devam etmektedir. Teslim tarihinin gecikmesinden dolayı gazetecilerin evlerine girene kadar taksitlerinin dondurulması düşünülmekte midir?

CEVAP : Malumları olduğu üzere, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanması konusunda sektörde tek sorumlu kamu kuruluşu



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



7/1646

üzerinde konut inşa ettirmekte ve bu konutları kredilendirerek, satışa sunmaktadır. TOKİ'nin öncelikli hedefi, mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip dar ve orta gelirli ailelerin, gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira ödeyiş gibi taksitlerle konut sahibi olmalarının sağlanmasıdır.

Diğer taraftan, TOKİ, konut satış hasılatları ve kredi geri dönüşleri ile genel bütçeden aldığı kısıtlı paylarla faaliyetlerini sürdürmektedir. İdarenin kısıtlı kaynakları ile yeni konut üretiminin ve kredilendirilmesinin sağlanabilmesi için kredi geri dönüş ve konut taksit ödemeleri, her altı aylık dönem için İdare tarafından tespit edilen bir oranda artırılmaktadır. İdare, konut sahiplerinin ödeme güçlerinin gelirlerine oranının sabit kalması amacıyla, geri ödeme artış oranını belirlerken memur maaş artış oranını esas almaktadır. Ayrıca, TOKİ uygulamalarının sürdürülebilirliğinin sağlanması için farklı finansman kaynakları araştırılmaya başlanmış ve yeni projeler geliştirilmiştir.

TOKİ, hedef gruplarının ödeme gücüne uygun şekilde farklı ödeme planları geliştirmekte, değişken fiyat endeksi kullanmakta ve inşaat halindeyken konutu kredilendirerek, satışa sunmaktadır. TOKİ, kısıtlı kaynakları ile sistemin eksik parçasını tek başına doldurma gayreti içerisinde değildir. Görüleceği gibi, özellikle yoksul ve alt gelir gruplarının konut ihtiyacının karşılanmasında TOKİ uygulamalarının önemi bir kere daha ortaya çıkmaktadır.

TOKİ'nin 2003 yılından sonraki uygulamalarında alt gelir ve yoksul grubu da hedef grup içine dahil edilerek, peşinatsız/düşük peşinatlı ve 240 aya varan uzun vadeli konut sahipliği için yeni konut sunum stratejisi geliştirilmiştir. Bu ödeme planında, hedef grubun ödeme gücü gözönüne alınarak, taksit ödemeleri, konut teslim tarihinden sonra başlatılabilmektedir.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülke deneyimleri, günümüzde yoksul ve dar gelirli kesimin konut edinmesinin büyük ölçüde kamu sübvansiyonlarıyla gerçekleştirilebileceğini göstermektedir.

Bu nedenle, yoksul ve dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanması, ayrı bir programla ve sübvansiyonlu bir yapı içinde ele alınmaktadır.

Diğer taraftan, soru önergesinde "Türkiye genelinde halen yürürlükte olan uygulamaya göre, konutların tamamlanıp, hak sahiplerinin konutlara yerleşmelerinden sonra taksit ödemelerine geçilmesi uygulaması devam etmektedir." denilmektedir. Ancak, alıcıların konutlara yerleşmelerinden sonra taksit ödemelerine başlanması uygulaması, sadece ve sadece TOKİ uygulamalarında yer almakta olup, bunun başka bir örneği bulunmamaktadır.

Açıklamalardan da açıkça anlaşılabileceği üzere, konut tesliminden sonra taksit ödemelerine başlanması uygulaması, sadece ve sadece, yoksul ve alt gelir grubuna yönelik bir uygulamadır. Tabii ki, TOKİ uygulamaları içerisinde de, sosyal devlet anlayışı çerçevesinde, yoksul ve alt gelir gruplarına yönelik sübvansiyonlu uygulamalar yapılmaktadır. Ancak, takdir edileceği gibi, daha üst gelir dilimleri için sübvansiyon doğuran bir uygulama istenmesinin sosyal devlet mantığı ile örtüşmediği değerlendirilmektedir.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Özellikle, yoksul ve alt gelir gruplarının konut ihtiyacının karşılanmasında TOKİ uygulamalarının önemi bir kere daha ortaya çıkmaktadır. Hedef grubun ödeme gücüne uygun şekilde, değişken fiyat endeksi kullanarak, inşaat halindeyken konutu kredilendiren ve satışa sunan TOKİ, kısıtlı kaynakları ile sistemin eksik parçasını tek başına doldurma gayreti içerisinde.

Sonuç olarak, Adana Merkez Yüreğir Aksantaş Toplu Konut Uygulaması, bir "Yoksul ve Alt Gelir Projesi" olarak hayata geçirilmemiştir. Kaldı ki, bu projeden konut satın alan kişilerin yani Çukurova Gazeteciler Cemiyeti ve Türkiye Gazeteciler Sendikası üyelerinden oluşan alıcı grubunun gelir düzeyi, yoksul ve alt gelir olarak nitelendirdiğimiz grubun gelir düzeyinin çok üzerinde olduğu değerlendirilmektedir.

Dolayısıyla, bu açılarından değerlendirildiğinde, Adana Merkez Yüreğir Aksantaş Toplu Konut Uygulaması kapsamında, alıcıların taksit ödemelerinin dondurulması durumu düşünülmektedir.

Diğer taraftan, bilineceği üzere, 4822 sayılı Kanun ile değişik 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun uyarınca, konut satış kampanyaları da anılan Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bu kapsamda değerlendirilmektedir.

4077 sayılı Kanunun Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul Ve Esaslarını Düzenleyen Yönetmeliğinin "Caýma Hakkı" başlıklı 14. maddesinde, "düzenlenen kampanyalarda, tüketicilere malın veya hizmetin teslim veya ifa edilmemesi koşulu ile tüketicinin bu talebini satıcı veya sağlayıcıya noter aracılığı ile ya da iadeli-taahhütlü mektup ile bildirmesinden sonra, satıcı veya sağlayıcının, mal veya hizmetin teslim veya ifa tarihini geçmemek şartıyla, tüketicinin ödemiş olduğu tüm bedeli ve kıymetli evrakı tüketicie iade etmekte yükümlü olduğu" hükme bağlanmıştır.

Kaldı ki, İdaremiz uygulamalarında, 4077 sayılı Kanunun öngördüğü süreden bile daha uzun bir zaman dilimi için yani sadece konutun anahtar teslimine kadarki süre için değil, alıcının borcunun bitmesini müteakip yapılacak tapu devrine kadarki geniş bir zaman dilimi için konut alıcılarına "caýma hakkı" kullanımı tanınmıştır. İdare ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde "alıcı, eğer ister ise mülkiyet devredilinceye kadar gayrimenkulü İdareye iade edebilir" denilerek, bu husus hüküm altına alınmıştır.

Bu çerçevede, Adana Merkez Yüreğir Aksantaş Toplu Konut Uygulaması kapsamında konut satın alanlar, anılan madde uyarınca, talep etmeleri durumunda, konutlarını TOKİ'ye iade edebilme hakkına sahip bulunmaktadır.

SORU 6 : Konutların geçici kabulleri yapılmış mıdır? Kesin kabullerinin ne zaman yapılması planlanmaktadır?

CEVAP : İşin Geçici Kabulunun onaylanmasından 1 (bir) yıl sonra, Kesin Kabul'u yapılacaktır.