

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

712877
SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/395
Konu: Soru Önergesi

07-05-2008

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 17.04.2008 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02 - 7/2877-5256/11214 sayılı yazınız.

Adana Milletvekili Sn. Nevin Gaye ERBATUR'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/2877 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevabi yazı ekte gönderilmiştir.

* Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cengiz ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1 soru önergesi cevabı

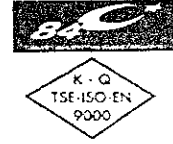
DAĞITIM:

Gereği :
TBMM Başkanlığına

Bilgi :
Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



7/2877

Sayı : B.02.1.KNT.0.65.02/2008- - 348
Konu : Soru Önergesi Hk.

06.05.2008* 22473

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

İlgi : 25.04.2008 tarih ve B.02.0.001/356 sayılı yazınız.

Adana Milletvekili Sayın Prof.Dr. Nevin Gaye ERBATUR'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği ve Sayın Başbakanımızın da kendileri adına Bakanlıkları koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını istediği, ilgide kayıtlı 17.04.2008 tarih ve 7/2877-5256/11214 sayılı yazılı soru önergesine ilişkin olarak hazırlanan İdaremiz görüşü yazımız ekinde sunulmaktadır.

Takdir ve tensiplerinize arz ederim.

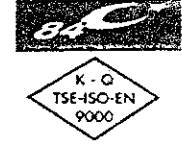
Erdogan BAYRAKTAR
Başkan

EK : Soru Önergesi Cevabı.

Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcılığı	
Tarih	06.05.2008
Sayı	402



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



7/2877

Adana Milletvekili Sayın Prof.Dr. Nevin Gaye ERBATUR'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/2877 sayılı yazılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU 1 : Çukurova Gazeteciler Cemiyeti ve Türkiye Gazeteciler Sendikası, basın çalışanlarını konut sahibi yapabilmek amacıyla, 09.05.2006 tarihinde Ankara'da TOKİ yöneticileri ile bir Protokol imzalamışlardır. İmzalanan Protokol doğrultusunda inşaatların 16 ay içerisinde yani Mayıs'2007 tarihinde teslim edilmesi gerekmektedir. Ancak, konutlar halen sahiplerine teslim edilmemiştir.

Bu çerçevede; TOKİ'nin bahsi geçen konutları zamanında teslim etmemesinin sebebi nedir?

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.

Sözkonusu uygulamada inşaat alanında bulunan mevcut yapıların yıkılması, ilgili belediyenin altyapı bağlantı noktalarını gösterememesi ve ayrıca, altyapı ve yol imalatlarının yapılamaması ve müteahhit firmanın maddi sıkıntı içine girmesi gibi nedenlerle bir gecikme meydana gelmiştir. Ancak, halihazırda inşaatlar bitirilerek, geçici kabul aşamasına gelinmiştir.

SORU 2 : Bahsi geçen konutların zamanında hak sahipleri geleceğe yönelik planlarını konutların protokolde yer alan teslim tarihine göre yaptıkları göz önüne alındığında, bu kişilerin yaşadıkları kira vs. gibi maddi sıkıntıların tazminatı için ne gibi bir tedbir alınacaktır?

CEVAP : TOKİ, Ocak 2003 – Nisan 2008 tarihleri arasında 81 il, 417 ilçe, 1.006 şantiyede toplam 309.191 adet konutun üretimini başlatmış bulunmaktadır. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 13 adet şehir demektir.

Ayrıca, İdarece, 300.148 adet konutla birlikte;

- ✓ 379 Okul (anaokulu, ilköğretim, lise),
- ✓ 61 Spor Salonu,
- ✓ 35 Kütüphane,
- ✓ 301 Ticaret Merkezi,
- ✓ 21 Hastane,
- ✓ 71 Sağlık Ocağı,
- ✓ 10 Yurt ve Pansiyon,
- ✓ 243 Cami,

inşaatı başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



TOKİ'nin 81 il, 417 ilçe, 1.006 şantiyede yürüttüğü toplu konut uygulamaları ile sayısı 300'ü aşan yerel ve ulusal ölçekli pek çok yüklenici firma sektörde istihdam edilmektedir.

Bu kapsamda, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla, TOKİ tarafından ülke genelinde başlatılan bu kadar geniş çaplı konut seferberliği kapsamında, doğal olarak, bazen, İdarenin insiyatifinin dışında, daha önceden öngörülemeyen ve istenmeyen bir takım aksamalar yaşanabilmektedir. Ancak, TOKİ, çok hızlı bir şekilde bu durumların üzerine giderek, gereken teknik ve yasal önlemleri süratle yerine getirmektedir.

Diğer taraftan, malumları olduğu üzere, ülkemizde yerleşim ve konut politikalarının belirlenmesi ve uygulanması konusunda sektörde tek sorumlu kamu kuruluşu olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, kendi mülkiyetindeki arsalar 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 öder gibi taksitlerle konut sahibi olmalarının sağlanmasıdır.

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 vadelere sahip 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.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



TOKİ uygulamaları içerisinde, 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.

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.

Bu çerçevede, Adana Merkez Yüreğir Aksantaş Toplu Konut Uygulaması, bir "Yoksul ve Alt Gelir Projesi" olarak hayata geçirilmemiştir. Ayrıca, bu projeden konut satın alan kişilerin yani Çukurova Gazeteciler Cemiyeti ve Türkiye Gazeteciler Sendikası üyelerinden oluşan alıcı grubunun gelir düzeyinin, yoksul ve alt gelir olarak nitelendirilen grubun gelir düzeyinin üzerinde olduğu 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 "Cayma 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 tüketiciye 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 "cayma 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 3 : Bahsi geçen konutların kesin teslim tarihi ne zamandır?

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