

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/1243
SÜRELİDİR

11 Ocak 2008

Sayı : B.02.0.001/34
Konu : Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 31.12.2007 tarih ve KAN. KAR .MD. A .01.0.GNS.0.10.00.02-7/ 1243-2521/ 5663
sayılı yazınız.

Adana Milletvekili Sn. Yılmaz TANKUT'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği yazılı
soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1 soru önergesi cevabı (3 sf)

Dağıtım

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

ADANA MİLLETVEKİLİ YILMAZ TANKUT'UN
7/12643-2521/5663 ESAS NUMARALI YAZILI SORU ÖNERGESİNE İLİŞKİN
İDAREMİZ CEVABI

Soru 1: TOKİ'nin ürettiği konut alanlarında yaşanan bu tür sorunlardan haberdar mısınız?

Cevap 1: Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği kapsamında TOKİ; 81 il, 384 ilçe, 926 şantiyede 287 bin konut ve sosyal donatı uygulaması başlatılmıştır.

TOKİ, Türkiye şartlarında yapılabilecek olanın en iyisini gerçekleştirmeye çalışmaktadır. Bu çerçevede, yürütülen projelerle ilgili olarak İdaremize bildirilen eksiklik ve hatalar takip edilerek düzeltilmektedir.

Türkiye'de konut satın alma bilincini geliştirmeye çalışan TOKİ, müşteri memnuniyetine özel önem vermektedir. Bu amaçla, inşaatların yapım aşamasından, geçici ve kesin kabullerine ve konut sahiplerinden gelen şikayetlerin değerlendirilerek sonuçlandırılmasına uzanan geniş bir faaliyet içinde müşteri memnuniyeti sağlanmaya çalışılmaktadır. Bu doğrultuda, "Müşteri Memnuniyetinin Ölçülmesi Projesi" geliştirilmiştir.

Bu projeyle;

- İdaremizde iç ve dış müşteri şartlarının karşılanıp karşılanmadığını izlemek ve ölçmek,
 - ihtiyaç ve beklentilerin tam olarak karşılanmadığı durumlarda yapılan şikayetin nedenini bulmak ve yeniden oluşumuna engel olmak,
 - doğabilecek sorunlar için veri toplamak ve bu verileri değerlendirmek,
 - gerekli iyileştirme ve geliştirmeleri yapmak,
 - sistemin geçerlilik ve güvenilirlik açısından kontrolünü sağlamak
- hedeflenmiştir.

İdareimiz tarafından sunulan hizmetlerde aksama olması durumunda, hizmet alan tarafın problemlerinin giderilmesi amacıyla yaptığı sözlü ve yazılı başvurular değerlendirilip; şikayetler bilgisayar ortamındaki bilgi formlarına kaydedilmektedir. İstatistiksel yöntemlere göre öncelikle en çok görülen şikayet türleri üzerinde düzeltici faaliyette bulunmaktadır.

Soru 2: Bu konut alanlarında baş gösteren bu çağdışı baskıcı yönetim anlayışından rahatsız oluyor musunuz?

Cevap 2: Konut üretim süreci, inşaatın tamamlanmasıyla sona ermemekte, geçici kabul sonrasında daireler hak sahiplerine, sosyal donatılar ilgili kurumlara (okullar Milli Eğitim Bakanlığına, sağlık ocağı ve hastaneler Sağlık Bakanlığına vb.) devredilmektedir.

Bu aşamada;

- Konut sahiplerinin başlangıçta, yeni yerleşime uyum sağlayabilmesi, karşılaşılabilecek sorunların zamanında giderilebilmesi ve yerleşimin ilk işletmeye açılması için, İdare bünyesinde çalışanların personelin katılacağı geçici bir site yönetimi oluşturulur,
- Giderlerden elde edilen bilgiler doğrultusunda; konut sahibi kişilerin aidatları belirlenir,
- Geçici site yönetimlerinin, faaliyet dönemleri içerisinde karşılaştıkları sorunları kendi bünyelerinde çözemediklerine ilişkin başvuruda bulunmaları halinde İdare devreye girer,
- Yeni yerleşimin genel durumu dikkate alınarak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun öngördüğü yönetim planı hazırlanarak (veya müşavir firmalara hazırlatılarak) Tapu Müdürlüğü'ne tescil ettirilir,
- Site Yönetiminin, sistemin yerleştiğine karar vermesi halinde, konut sahiplerinden oluşacak yönetimin organizasyonu için demokratik seçim sürecini başlatılır ve yönetici ile temsilci seçimleri sonuçlandırılır,

- Geçici yönetim, seçilmiş olan yeni yönetime, "bir yıllık süreçte yapılan işlerin tüm belge, bilgi ve demirbaşlarını" bir tutanak karşılığında teslim eder.

Soru 3: TOKİ; üretilen konutların yönetimini devrettiği şirketleri hangi esaslara göre belirlemektedir? Adı geçen konut alanlarında görevlendirilen şirketin/şirketlerin açık kimliğini öğrenebilir miyiz?

Cevap 3: Adana Kargakekeç'te 588 konut İdaremiz mülkiyetinde olup, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi kapsamında hak sahiplerine teslim edilmiştir. İdarenin diğer projelerinde olduğu gibi 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre İdare personelinin görevlendirildiği Geçici Site Yönetiminde oluşturulmuş olan yönetim kurulunca hazırlanan bütçe, İdareimizce de uygun bulunarak onaylanmıştır. Bütçede belirtilen faaliyetlerin yerine getirilebilmesi, işlerin sürekli takibi ve konutlarda oturan vatandaşlarla iletişimin sürekliliğini sağlamak amacıyla, söz konusu proje için de piyasadan teklif alınarak değerlendirme yapılmış ve konusunda profesyonel bir firma olan Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır. Yapılan faaliyetler yönetim kurulu kontrolünde olup, denetim kurulumuz tarafından da üç ayda bir denetlenmektedir.

Soru 4: Bu yönetim şirketlerinin, Partinizin mensuplarına, yandaşlarına yeni bir istihdam alanı ve rant alanı olarak oluşturulmadığını söyleyebilir misiniz?

Cevap 4: Siyasi bir kimlik taşımayan TOKİ'nin, bir siyasi gruba rant sağlaması da söz konusu değildir. Yürütülen Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Programı çerçevesinde; TOKİ'nin eski ve yeni kadroları, bürokraside alışlagelmiş kalıpların dışında, alışılmamış bir tempoda ve büyük bir özveriyle çalışmakta, özel sektörün pratikliği ve esnekliğiyle, devlet terbiyesi ve ciddiyeti bir arada tutulmaya gayret edilmektedir.

Soru 5: Alt gelir grubuna yönelik konutlara talip olabilmek için en çok 700 YTL gelir olması şartı var. Oysa en az 230 YTL TOKİ'ye ve bir de fahiş aidat rakamlarını ödemeye mecbur bırakılan vatandaşların hayatlarını nasıl idame ettireceğini düşünüyorsunuz?

Cevap 5: Alt gelir grubuna yönelik üretilen konutlarımız, aylık hane halkı geliri 1.090 YTL ve altında olanlar için üretilmektedir. Bu konutlar 65-87 metrekare büyüklüğünde olup; 15 yıl vadeli, 4.000-7.000 YTL peşinat, uygun ve konut alıcılarının kontlarına taşınmasından sonra başlayan taksitlerle satışa sunulmaktadır. Böylece hane halkı bütçesinin ödemelerden en az etkilenmesi sağlanmaya çalışılmaktadır.

Bu kapsamda üretilen konutlarımızda, konut alıcılarının en kısa sürede site hizmetlerinden yararlanması amacıyla Geçici Site Yönetimi oluşturulmaktadır. Site yönetiminin ortak mahalleri ile ilgili giderleri için aidatlar tüm apartman ve sitelerde toplanır. Adana Kargakekeç'te bulunan konutlarda da aynı durum söz konusudur. Bu giderler hesaplanırken 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun öngördüğü usul ve esaslar geçerlidir (Metrekare paylı ve eşit paylı giderler). Aynı usul ve esaslar çerçevesinde söz konusu yönetime de bir işletme bütçesi ve avans bütçesi hazırlanmaktadır.

Sitede, site yönetiminin kullandığı büro tamamı ile ortak mahaldir. Burada kullanılan tüm demirbaşlar Yönetimle birlikte konut alıcılarına devredilmektedir.

Kat sakinlerinden alınan aidatların hangi hizmet ve giderler için harcanacağına ilişkin de bir liste site sakinlerine verilmektedir. Bu miktarlar bir sitede 12 ay boyunca yapılması öngörülen harcamalar için belirlenmiştir.

Bilindiği üzere, Geçici Site Yönetimi tarafından hazırlanıp İdareimizce onaylanan bütçe tahmini yıllık bir bütçe olup, gider kalemlerinde gösterilen harcamaların tamamının yapılacağı anlamı da taşımamaktadır. Ayrıca, vatandaşlardan gelen talepler değerlendirilerek, yapılması gereken bazı bütçe kalemlerinde revizeler yapılmış; aidatlar 31,00 YTL'den 24,00 YTL'ye, bir defaya

mahsus olarak alınacak olan ortak gider avansı 178,00 YTL'den, 82,00 YTL'ye düşürülmüş, kömür bedelinin ise hiç alınmamasına karar verilmiştir.

Geçici Site Yönetiminin bir yıl süreyle yönetimde bulunabileceği, bu dönem sonunda konut alıcılarına verilecek vekalet ile tamamen demokratik usul ve esaslar çerçevesinde yapılacak toplantıda, yönetimin tüm hak ve yükümlülükleri ile Geçici Site Yönetiminin yapmış olduğu tüm iş işlemlere ilişkin bilgi ve belgeleriyle birlikte yeni seçilen olan Site Yönetimine teslim edileceği konularında hak sahiplerini temsilen İdaremize ulaşanlara bilgi verilmiştir:

Bu kapsamda İdaremize ulaşan şikayetler incelendiğinde; Geçici Site Yönetimine yönelik olumsuz ve dayanaksız girişimler olduğu; söz konusu kişilerin yönetimde söz sahibi olarak, buradan bir iş ve gelir sağlamaya yönelik gayretler içinde bulundukları kanaati oluşmuştur.

Soru 6: Belirttiğim sorunları çözme konusunda bir adım atacak mısınız?

Cevap 6: Adana Kargakekeç'teki site yönetimiyle ilgili hak sahiplerinden gelen taleplerin değerlendirilmesi sonucunda, Geçici Site Yönetiminin iptal edilerek, İdaremiz gözetiminde 22 Ocak 2008 tarihinde hak sahiplerince oluşturulacak yönetime devir teslim yapılması kararlaştırılmış, ve bu doğrultuda duyurular yapılmıştır. Söz konusu seçimle Kargakekeç Toplu Konutlarının 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre yönetim işlemleri konut kullanıcılarına devredilecektir.

Ayrıca, vatandaşlarımızın TOKİ konutlarına göstermiş olduğu yoğun güven ve ilgi iş hacmimizi artırmış, Türkiye'nin dört bir yanı şantiyeye dönmüştür. Bu kadar büyük hacimde bir işin, bu kadar kısa sürede gerçekleştirilmesi yönünde harcanan büyük gayrete rağmen, inşaatlarımızda; çatı, tesisat, çevre düzeni gibi konularda bazı eksiklikler ve hatalar ortaya çıkmakta, vatandaşlarımızdan bu yönde şikayetler gelmektedir. Bugüne kadar bu hataları gidermek yolunda çaba harcayan TOKİ, bundan sonra bu eksiklik ve hataları minimuma indirmek konusunda kararlıdır. Bu kararlılık doğrultusunda İdaremizce 2008 yılı "Kalite Yılı" olarak ilan edilmiştir. Bu konuda yürüttüğümüz yoğun çalışmalar sonucunda, özellikle vatandaşlarımızdan gelen şikayetlerin yoğunlaştığı alanlar ve yapım aşamalarındaki denetimler sıklaştırılacaktır.