

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/6475
SÜRELİDİR

16 ŞUBAT 2009

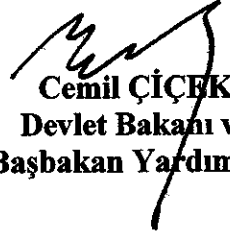
Sayı : B.02.0.001/127
Konu : Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 27/01/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/6475-11031/23237
sayılı yazınız.

Muğla Milletvekili Sn. Prof. Dr. Metin ERGUN'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği
7/6475 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-Yazı (5 sayfa)

Dağıtım

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Sayı : B.02.1.KNT.0.65.02.00/610- - 187
Konu: Soru Önergesi Hk.

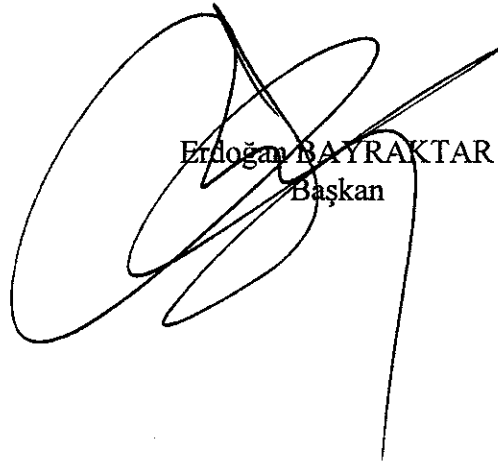
13.02.2009* 08984

**DEVLET BAKANLIĞI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞINA**
(Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı Sayın Cemil ÇİÇEK)

İlgi : 02.02.2009 tarih ve B.02.0.001/93 sayılı yazınız.

Muğla Milletvekili Sayın Metin ERGUN'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği ve Sayın Başbakanımızın da kendileri adına Bakanlıkları koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını istediği, ilgide kayıtlı 7/6475 sayılı yazılı soru önergesine ilişkin olarak hazırlanan İdaremiz görüşü yazımız ekinde sunulmaktadır.

Takdir ve tensiplerinize arz ederim.


Erdoğan BAYRAKTAR
Başkan

EK : Soru Önergesi Cevabı.

Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcılığı	
Tarih	13.02.2009
Sayı	180

**MUĞLA MİLLETVEKİLİ SAYIN PROF.DR.METİN ERGUN'UN SAYIN
BAŞBAKANIMIZ RECEP TAYYİP ERDOĞAN'A TEVCİH ETTİĞİ
7/6475 SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİNİN CEVABI**

SORU : TOKİ diğer illerimizde olduğu gibi Muğla ilimizde de konut üretmek ve dar gelirli vatandaşları ev sahibi yapmak amacıyla konut yapmaktadır. Son olarak da 880 adet konut hak sahiplerine teslim edilmiştir. Vatandaşlar Devlet güvencesi altında diyerek, hiç tereddüt etmeden bu konutları tercih etmişlerdir. Ancak, ne yazık ki Devlet, vatandaşın sorunlarını gidereceği yerde mağduriyetine neden olmuştur. Teslim edilen konutların tavanlarında, duvarlarında, kapılarında, asansörlerinde vs. sorunlar ve arızalar çıkmaya başlamış, vatandaşımız TOKİ'den konut aldıklarına bin pişman olmuşlardır. Bu çerçevede;

TOKİ'nin bir devlet kuruluşu olması nedeniyle kârsız olarak vatandaşa en iyi hizmeti sunma amacı taşıması gerekirken, çok yüksek maliyetli ve düşük kalitede inşaatlar yapması hangi amaca yöneliktir?

TOKİ, inşaat devam ederken ve inşaat bittiğinde ihale ile işi verdikleri taşoran firmaların sözleşme kurallarına uyup uymadığının kontrolünü yapıyor mu? Yapıyor ise bu kadar ucuz ve kalitesiz malzemeye nasıl izin veriliyor?

Yaşanan bu sorunların çözümü için herhangi bir çalışma yapılıyor mu? Yapılıyor ise vatandaşın mağduriyeti ne zaman sona erecektir?

İlimizde yapılan TOKİ konutları diğer pek çok ilde yapılan TOKİ konutlarından daha pahalıya mal olmuştur. Bunun özel bir nedeni var mıdır?

Vatandaşlarımıza daireleri teslim edilirken çıkacak sorunlarla ilgili bir garanti güvencesi verilmiş midir? Verilmiş ise garanti süresi ne kadardır?

Yapılan konutlar TOKİ denetiminde taşoran firmalara yaptırılmaktadır. Bu taşoran firmaların seçimi nasıl yapılıyor? Firmalarda hangi kriterler aranmaktadır?

CEVAP : Bilindiği üzere, Toplu Konut İdaresi, kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut inşa ettirmekte ve bu konutları kredilendirerek satışa sunmaktadır. Konut satışları ile hedeflenen; 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 konut sahibi olmalarıdır.

Bu çerçevede, TOKİ tarafından yürütülen "Muğla İli Merkez 880 Adet Konut, 2 Adet Ticaret Merkezi, 2 Adet Camii, 1 Adet 24 Derslikli İlköğretim Okulu, 1 Adet Anfi-Tiyatro ile Adaiçi ve Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı" işinin Geçici Kabulü yapılmış ve görülen eksik ve kusurlu işlerin giderildiği tespit edildikten sonra Geçici Kabul İdare tarafından onaylanarak, konutlar hak sahiplerine Konut Teslim Tutanağı imzalatılmak suretiyle teslim edilmiştir.

TOKİ tarafından yürütülen bütün toplu konut uygulamalarında olduğu gibi, soru önergesine konu, yapımı tamamlanan “Muğla İli Merkez 880 Adet Konut, 2 Adet Ticaret Merkezi, 2 Adet Camii, 1 Adet 24 Derslikli İlköğretim Okulu, 1 Adet Anfi-Tiyatro ile Adaiçi ve Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı” işinde de, tüm imalatlar mahal listelerine ve uygulama projelerine uygun olarak yapılmıştır.

İdare, kendi toplu konut uygulamaları kapsamındaki konutları hak sahiplerine en kısa sürede teslim edebilmek için, inşaat süresini mümkün olduğunca kısa tutmakta ve en kısa sürede en kaliteli imalatı gerçekleştirmeyi hedeflemektedir. Bu doğrultuda da, kaliteli konut üretmek üzere depreme dayanıklı tünel kalıp sistemi kullanılmaktadır.

Ancak, takdir edileceği üzere, yoksul, 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.

Bu itibarla, “Muğla İli Merkez 880 Adet Konut, 2 Adet Ticaret Merkezi, 2 Adet Camii, 1 Adet 24 Derslikli İlköğretim Okulu, 1 Adet Anfi-Tiyatro ile Adaiçi ve Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı” işi kapsamında, altyapı ve çevre düzenleme yapımı esnasında öngörülmeyen bazı işçilik hatalarının meydana geldiği tespit edilmiştir. Bu hataların, gerek inşaat süresince gerekse geçici kabul aşamasında birçoğu giderilmiştir.

Söz konusu konutların hak sahiplerine eksiksiz olarak teslim edildiğine dair, İdare adına müşavir firma gözetiminde hak sahipleriyle karşılıklı imzalanan teslim tutanağı düzenlenmiştir. Bu itibarla, Konut Teslim Tutanağı ekinde verilen “Konut Teslim Föyü”nde yer alan alanlara, varsa teslim sırasında tespit edilen eksik ve kusurlu işlerin hak sahipleri tarafından not edilmesi gerekmektedir.

Bölgede Kesin Kabul henüz yapılmamıştır. Geçici Kabul ile Kesin Kabul arasında geçen yaklaşık 1 yıllık sürede işin proje ve sözleşmesi çerçevesinde ortaya çıkmış veya çıkabilecek her türlü eksik ve kusurlu işin giderilmesi yüklenicinin sorumluluğunda bulunmaktadır.

TOKİ, satışını gerçekleştirdiği konutları güvenli, sağlam, kaliteli ve taahhüt edilen özelliklerde hak sahiplerine teslim etmek hedefiyle, çalışmalarını yürütmektedir. Konutların, geçici kabulünün yapılarak, oturmaya elverişli hale geldiğinin tespit edilmesini müteakip en kısa sürede hak sahiplerine teslim edilmesi için azami gayret gösterilmektedir.

Toplu Konut İdaresinin bugüne kadar yaptığı tüm konut uygulamalarında, hak sahiplerinin gerek uygulama aşamasında ve gerekse konutların tesliminden sonra muhtelif nedenlerle ortaya çıkan şikayetleri, İdarenin ilgili birimleri ve teknik ekipleri tarafından değerlendirilerek, en kısa sürede giderilmeye çalışılmaktadır.

Bu çerçevede, Geçici Kabulü sonuçlandırılmış toplu konut uygulamalarında, konutların tesliminden sonra yüklenici hatası ile gizli imalat ayıplarından

kaynaklanan ve müşteri kullanımı ile birlikte ortaya çıkan eksik ve kusurlar sebebiyle, hak sahiplerince gerek e-mail, gerek telefon, gerekse de evrak yolu ile İdareye iletilen şikayetlerin giderilmesine yönelik olarak; şikayetler yerinde tespit edilmekte ve proje ve sözleşme kapsamında görülen eksikliklerin, müşavirlik elemanları gözetiminde ivedi olarak işin yüklenicisine yapımı sağlanmakta ve sorunların giderilmesi ve giderildiğine dair bir tutanak hazırlanarak, hak sahibine imzalatılmaktadır. Ayrıca, sözkonusu şikayetlerin incelenmesi, değerlendirilmesi ve takip edilerek sonuçlandırılması amacıyla İdare bünyesinde konuya ilişkin bir veri tabanı oluşturulmuş ve tüm şikayetler kayıt altına alınarak, takibi sağlanmıştır.

İşin Kesin Kabul aşamasında ise bölgeye gidecek Kesin Kabul Heyeti tarafından hak sahipleri ile tek tek irtibata geçilmekte, şikayetler değerlendirilerek, proje ve sözleşme kapsamında görülen eksikliklerin giderilmesi ve sorunların çözümlenmesi sağlanmaktadır.

TOKİ'nin tüm uygulamalarında olduğu gibi Muğla ilinde yürütülen toplu konut uygulamasında da yukarıda detayı verilen çalışmalar halihazırda devam etmektedir.

Bu doğrultuda, sözkonusu "Muğla ili Merkez 880 Adet Konut" Projesinde de konutların tesliminden sonra yüklenici hatası ile gizli imalat ayıplarından kaynaklanan ve müşteri kullanımı ile birlikte ortaya çıkan eksik ve kusurlar olabilmektedir. Geçici Kabul ile Kesin Kabul arasındaki bakım süresince de yüklenici firma bu eksikleri gidermekle yükümlüdür. Bu iş için Geçici Kabul tarihi 05.10.2007 tarihi olup, Kesin Kabul henüz yapılmamıştır. Kesin Kabul aşamasında şikayeti giderilemeyen hak sahibi kalmamaktadır.

TOKİ, kendi toplu konut uygulamalarında kullanılacak inşaat malzemelerinin özelliklerini, yüklenicilerle imzalanan Sözleşmenin eki Özel İdari ve Teknik Şartnamenin 9'uncu maddesinin "Malzeme Onayları" başlığı altında açıkça belirtmiştir. Anılan Şartnamenin ilgili maddesinde hükme bağlandığı üzere malzemelerin, teknik şartnamelere uygun ve TSE belgeli olma zorunluluğu bulunmaktadır. TOKİ uygulamalarında kullanılacak her malzemedede TSE belgesi aranmaktadır.

Ayrıca, yüklenici firmanın alt yüklenici yani taşeron firma kullanması yüklenicinin sorumluluğunu kaldırmamaktadır. Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 21'inci maddesinde hükme bağlandığı üzere, alt yüklenicilerin yaptığı bütün işlerden İdareye karşı yüklenici sorumludur.

TOKİ ihalelerine başvuran istekliler, ihale konusu yapım işinde alt yüklenicilere yaptırmayı düşündükleri işlere ait listeyi, teklif eki olarak tekliflerine dahil etme durumundadırlar. İhalenin, bu şekilde teklif veren isteklinin üzerine kalması durumunda; isteklinin, işe ait sözleşme imzalanmadan önce alt yüklenicilerin listesini İdarenin onayına sunması gerekmektedir. İdare, sözkonusu alt yüklenicilerin 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda istenen şartları sağlayıp sağlamadığına göre onay vermektedir.

Yukarıda ifade edildiği üzere, bu mekanizma içerisinde, alt yüklenicilerin yaptıkları işlerle ilgili sorumluluğu, yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmamaktadır.

Soru önergesinde ileri sürülen, İdare tarafından Muğla ilinde üretilen konutların maliyetlerinin diğer illere göre yüksek olduğu konusunda ilgili olarak; TOKİ, kendi toplu konut uygulamaları içerisinde yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik geliştirdiği sosyal konut projeleri çerçevesinde satışa sunduğu konutların fiyatlarını, kar amacı gütmeyen ve sadece maliyet bedelini dikkate alarak belirlemektedir.

Toplu Konut İdaresi, uygulamaları kapsamında satışa sunduğu her bir toplu konut projesinde, projenin özelliklerini ve hedef kitlenin ödeme gücünü dikkate alarak, satış koşullarını belirlemekte ve değişken fiyat endeksi kullanarak ve inşaat halindeyken konutu kredilendirerek, satışa sunmaktadır. İdare, özellikle yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut projelerinde, gerçek ihtiyaç sahibine ulaşma amaçlı ön şartlar ve satış koşulları koyarak, hedef kitleye uygun satış politikası uygulanmasına azami özen göstermektedir.

TOKİ'nin konut satışları ile hedeflenen; 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 konut sahibi olmalarıdır.

İdare tarafından üretilen ve satışı gerçekleşen konutların ortalama maliyet bedelleri; ihale bedeli, müşavirlik bedeli, genel altyapı ve çevre düzenleme bedeli, arsa bedeli, fiyat farkı, Katma Değer Vergisi, konut sayısı, konutların büyüklüğü gibi kalemler dikkate alınarak, özenle hesaplanmaktadır. Bu şekilde tespit edilen ortalama maliyet bedeli esas alınarak; yön, kat, manzara, sosyal donatılara, parka mesafe gibi kriterler doğrultusunda konutların şerefliye satış bedelleri belirlenmektedir.

Bu itibarla, Ocak 2003 – Ocak 2009 tarihleri arasında 81 il, 487 ilçe, 1.155 şantiyede toplam 337.556 adet konutun üretimini başlatan TOKİ'nin her bir il, her bir ilçe, her bir proje kapsamında ürettiği konutların maliyetlerinin birbirinden farklı olması tabii ki işin doğası gereğidir. Zira, her bir ilin, her bir ilçenin, her bir bölgenin jeolojik ve lojistik, vb yapısı birbirinden farklı olup, bu farklılıklar da işin ihale bedeline, müşavirlik bedeline, genel altyapı ve çevre düzenleme bedeline, arsa bedeline vs. etki etmektedir. Ayrıca, konut büyüklüğü ve konut sayısı da fiyat farkının oluşmasında önemli kalemlerden biri olmaktadır.

Bu çerçevede, Muğla ili Merkez Kötekli Projesi kapsamında üretilen 880 adet konut da, TOKİ'nin diğer toplu konut uygulamalarında olduğu gibi yukarıda detayı verildiği şekilde fiyatlandırılarak, satışa sunulmuştur.