

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/7982
SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/ 397
Konu : Soru Önergesi

18.06.2009

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 01/06/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/7982-13429/29096 sayılı yazınız.

Adana Milletvekili Sn. Yılmaz TANKUT'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/7982 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-Yazı (6 sayfa)

Dağıtım

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

**ADANA MİLLETVEKİLİ SAYIN YILMAZ TANKUT'UN
SAYIN BAŞBAKANIMIZ RECEP TAYYİP ERDOĞAN'A TEVCİH ETTİĞİ
7/7982 SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİNİN CEVABI**

SORU : Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yürütülen, alt ve orta gelir grubu için yapılan sosyal konut müşterilerinin çoğunun emekli ve dar gelirli oldukları bilinmektedir.

Bu konutların sahibi olabilmek için dışından tırnağından arttırarak, para yatırıp, konut sahibi olanlar geçtiğimiz aylarda daha da artan ekonomik kriz nedeniyle çok sıkıntılı bir tablo ile karşı karşıya kalmışlardır. Çoğu emekli olan bu insanlarımız hayatlarının sonbaharında ev sahibi olabilmenin sevincini yaşayamamaktadırlar. Bu insanlarımızın büyük bir kısmının gelir düzeyi 500-600TL arasındadır. Bu gelir düzeyi ile açlık sınırı altındaki binlerce insanımız karnını doyuramaz iken; sağlık, güvenlik, eğitim, kültür ve sosyal ihtiyaçlarını da karşılamaktan oldukça uzaktır.

Bu insanlarımız mevcut gelirleri ile ay sonunu getirmeye çalışırken, krizin de etkisiyle ev taksitlerini istemeden de olsa zaman zaman aksatmaktadırlar. Bir başka deyişle, normal taksitlerinden 2 ya da 3 ay geriden gelmektedirler. Bu aksamadan dolayı alacaklı Halk Bankası tarafından ihtar adı altında taksidini aksatan her kat malikinden 51,02.-TL alınmaktadır. Oysa ki, alınan bu para ile sözkonusu insanlarımız bir hafta geçinebilmektedirler. Bazı sektörlerle krizden dolayı bir takım kolaylıklar, esneklikler sağlanmıştır. Ancak, mağdur ve sessiz çoğunluk olan ve bin bir güçlükle TOKİ'den konut sahibi olmaya çalışan bu insanlarımıza da, geçici de olsa en az 6 ay borç ertelemesi gibi esneklik ve kolaylıklar sağlanması, bu insanlarımızı bir nebze olsa rahatlatacak ve geride kalan taksitlerini de bu zaman zarfında kapattırabileceklerdir.

Ayrıca, son günlerde basında çıkan bazı haberlerde TOKİ'nin sosyal konut müşterileri, yani alt ve orta gelir grubunun sahip olduğu konutları; gerek sıkıntıdan kurtulmak ve gerekse taksitleri ödeyememelerinden dolayı iade ettikleri görülmektedir. Konutunu iade edenlerin büyük çoğunluğu ekonomik krizi gerekçe göstermektedirler.

Bu hususlar çerçevesinde;

TOKİ'nin veya alacaklı olan bankanın ihtar adı altında taksidini aksatan her kat malikinden 51,02.-TL alınması konusundan haberiniz var mıdır?

Bu işlem yasal mıdır? Vatandaşların bu işlem için "Bu resmen devlet tarafından vatandaşların soyulması anlamındadır" şeklindeki endişeler nasıl giderilecektir? Bu işlemin iptal edilmesi konusunda herhangi bir çalışma yapılacaktır mıdır?

Bu konutları alan ve krizden etkilenen vatandaşların ödeme sıkıntılarını gidermek için taksit ödemelerinin en az 6 ay ertelenmesi sağlanabilir mi?

TOKİ tarafından ödemelerini aksatan konut sahiplerine nasıl ve hangi işlemler yapılmaktadır? Bu işlemler, konut sahiplerine net bir şekilde anlatılmış mıdır?

Özellikle alt ve orta gelir grubu olan vatandaşlarımızın, TOKİ evlerini iade etmeleri haberleri doğru mudur? Mayıs 2009 ayına kadar TOKİ'den ev alıp, iade edenlerin sayısı ve bu insanların ödediği ve kalan taksit miktarları ne kadardır?

CEVAP : Anayasanın her Türk vatandaşının güvenli ve çağdaş şartlara uygun konut sahibi olma hakkına dair 56. ve 57. maddelerinden hareketle, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, vatandaşları makul yaşam standartlarına kavuşturmak gibi toplumsal bir amaç doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

TOKİ'nin kuruluşundan bugüne kadar geçen süreçte konut ve kentleşme sorunlarının çözüm önceliklerinde değişiklikler olmuş ve İdarenin, konut ve kentleşme sorununun tüm boyutlarında faaliyette bulunmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Bu doğrultuda, 58., 59. ve 60. Hükümetlerin Programı ve Acil Eylem Planlarında deklare ettiği önemli hedefleri doğrultusunda, konut üretimi ve planlı kentleşme birlikte ele alınarak, 2002 yılının sonunda ulusal düzeyde bir konut planlama programı hazırlanmıştır. Bu program uyarınca, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla ülke genelinde geniş çaplı bir konut seferberliği başlatılmıştır.

Konut seferberliği kapsamında, devletin konut politikalarının uygulanmasında sektörde görevli tek kamu kuruluşu olan TOKİ tarafından, resmi istatistiklere göre ülkemizde 2-2,5 milyon olduğu tahmin edilen acil konut ihtiyacının %5 ila %10'unu karşılama hedefiyle, ilk etapta 250 bin konutluk ve bu hedefin kısa zamanda aşılması üzerine de daha sonra 500 bin konuta çıkarılan bir projeksiyon hazırlanmıştır.

Bu itibarla, TOKİ, Ocak 2003 – 15 Haziran 2009 tarihleri arasında 81 il, 540 ilçe, 1.253 şantiyede toplam 360.903 adet konutun üretimini başlatmış bulunmaktadır. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 15 adet şehir demektir.

Ayrıca, İdare tarafından, 360.903 adet konutla birlikte;

- ✓ 488 Okul (14.464 derslikli) (anaokulu, ilköğretim, lise),
- ✓ 474 Spor Salonu,
- ✓ 35 Kütüphane,
- ✓ 337 Ticaret Merkezi,
- ✓ 43 Hastane,
- ✓ 75 Sağlık Ocağı,
- ✓ 29 Yurt ve Pansiyon (7.752 Kişilik),
- ✓ 15 Sevgi Evi (240 bina),
- ✓ 10 Engelsiz Yaşam Merkezi (159 bina),
- ✓ 271 Cami

inşaatı başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.

TOKİ, yürüttüğü konut uygulamaları ile sayısı 400'ü aşan yerel ve ulusal ölçekli pek çok yüklenici firmaya sektörde iş imkanı yaratmış ve bu uygulamalarla doğrudan ve dolaylı olmak üzere 800 bin kişilik istihdam sağlamıştır.

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.

TOKİ, uygulamaları kapsamında yürüttüğü her bir toplu konut projesinde, projenin özelliklerini ve hedef kitlenin ödeme gücünü dikkate alarak, satış koşullarını belirlemekte, değişken fiyat endeksi kullanmakta 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 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.

TOKİ tarafından yürütülen bu modelde, konut bedelinin %10 ile %40'lık kısmı, hedef kitlenin ödeme gücü gözönüne alınarak, peşin olarak tahsil edilmekte ve konut bedelinin geri kalan kısmı ise 36 ile 240 aylık vadelere yayılmaktadır.

TOKİ'nin 2003 yılından sonraki uygulamalarında yoksul ve alt gelir grubu da hedef grup içine dahil edilerek, peşinatsız/düşük peşinatlı ve 240 aya varan uzun vadelere sahip yeni konut sunum stratejisi geliştirilmiştir.

Yoksul ve alt gelir grubuna yönelik projelerde, hedef grubun ödeme gücü gözönüne alınarak, taksit ödemeleri, konutların anahtar teslim tarihinden sonra başlatılmaktadır. İdarenin orta gelir grubuna yönelik projelerinde ise konut taksit ödemeleri, sözleşme imzalamaya tarihini takip eden ay itibarıyla başlatılmaktadır.

Diğer taraftan, TOKİ, konut satış hasılatları ve kredi geri dönüşleri ile genel bütçeden aldığı kısıtlı paylarla faaliyetlerini sürdürmektedir.

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.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülke deneyimleri, günümüzde yoksul ve dar gelirli kesimin konut edinmesinin büyük ölçüde kamu sübvansiyonlarıyla gerçekleşebileceğini göstermektedir. Bu nedenle, yoksul ve dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanması, ayrı bir programla ve sübvansiyonlu bir yapı içinde ele alınmaktadır.

TOKİ uygulamaları içerisinde, sosyal devlet anlayışı çerçevesinde, yoksul ve alt gelir gruplarına yönelik sübvansiyonlu uygulamalar yapılmaktadır. Ancak, takdir edileceği gibi, kamu kaynağı kullanıldığı hususu da dikkate alındığında, alıcı grubunun gelir düzeyinin, yoksul ve alt gelir olarak nitelendirilen grubun gelir

düzeyinin üzerinde olan daha üst gelir dilimleri için sübvansiyon doğuran bir uygulama istenmesinin *sosyal devlet* mantığı ile örtüşmediği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, yoksul ve alt gelir grubuna yönelik İdare projelerinde, halihazırda yürütülen İdare uygulaması doğrultusunda, konut taksit ödemeleri anahtar teslim tarihinden sonra başlatıldığından, soru önergesinde yer alan ek fayda zaten kendilerine sunulmuştur. Öte yandan, daha üst gelir gruplarına yönelik projelerde konut taksit ödemelerinin ertelenmesi durumunda ise soru önergesinde ileri sürülen teleplerin, ulaşılmak istenen amaca hizmet etmeyeceği düşünülmektedir.

Diğer taraftan, 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 inisiyatifinin 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 doğrultuda, İdarenin öngörüsü dışında inşaat süresi uzayan ve teslim süresi geciken bazı toplu konut uygulamalarında, konut taksit ödemeleri, zaten, konutların teslim tarihine kadar durdurulmaktadır.

Ayrıca, bilineceği üzere, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun 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, TOKİ 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 mülkiyet (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, konut alıcıları, anılan madde uyarınca, talep etmeleri durumunda, konutlarını TOKİ'ye iade edebilme hakkına sahip bulunmaktadırlar.

Diğer taraftan, Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinin ilgili maddelerinde yer alan hükümler çerçevesinde, konut alıcılarının, konutlarını 3. kişilere devretme hakkı da bulunmaktadır.

Ayrıca, gözönünde bulundurulması gereken diğer bir husus da, İdarenin kurulduğu 1984 yılından bugüne kadar satışını gerçekleştirdiği konut ve işyerlerinin geri ödemelerinde yüksek bir tahsilat oranı sağlandığıdır. TOKİ'den konut satın alan hak sahiplerinden sadece 43 tanesinin Gayrimenkul Satış

Sözleşmesi, Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması (taksit geri ödemelerinde temerrüde düşülmesi, Sözleşme imzalama tarihi itibarıyla alıcının üzerinde konut olması ve/veya konutun teslim alınmaması.. vs...) nedeniyle, fesh edilmiştir.

TOKİ'nin inşa ettirdiği ve Bankalar aracılığıyla satışa sunduğu konut ve işyerlerinin taksit geri ödeme ve fesih işlemleri, alıcılar ile İdare arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili madde hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir.

Taksitlerini ödemede temerrüde düşen alıcılar hakkında, İdare ile hak sahipleri arasında imzalanan ve bir örneği alıcıda kalan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin fesihle ilgili 9'uncu maddesi; "Alıcı, Sözleşmeden veya yasalardan doğan yükümlülüklerini yerine getirmezse ve İdare'nin yazılı ihtarına rağmen ihtar tarihinden itibaren 20 gün içerisinde yerine getirmezse veya 20 gün içerisinde yerine getirse bile bu durum bir takvim yılı içinde iki kez tekrar ederse İdare işbu Sözleşmeyi feshedebilir. Bu durumda, Sözleşmeye aykırılığın doğduğu tarihten itibaren hiçbir ihtara gerek kalmaksızın, İdare'nin faiz/tazminat talep etme hakkı saklıdır." hükmü çerçevesinde işlem tesis edilmektedir.

Bu çerçevede, konut alıcılarının üst üste 2 taksidi ödememeleri halinde, satışa aracılık eden Banka vasıtasıyla, *Noter kanalıyla* çekilen ihtarnamelerde alıcılara verilen süreler içinde ödeme sağlanamaması durumunda İdareye intikal eden ihtarnamelerle ilgili yasal işlem başlatılmaktadır.

Diğer taraftan, Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin 2'inci maddesinde yer alan "Borçlanma ile ilgili her türlü işlemlerin gerektirdiği tescil, onay, diğer işlemlere ait her türlü gider, resim ve harçlar, damga vergisi ve resimleri ile haberleşme giderleri, borçlarından doğan idari ve kazai kovuşturmalardan yapılacak her türlü gider ve vekalet işlemlerinden doğan masraflar Alıcı'ya aittir" hükmü gereğince, alıcılara yapılan her türlü bildirim (noter ihtarnameleri vs.) ilişkin masraf alıcıdan tahsil edilmektedir.

Soru önergesinde belirtilen bedel, yukarıda açıklanan uygulamalarla ilgili aracı bankalar tarafından yürütülen yasal takip sonucu, noter masrafı olarak alınmaktadır.

Ancak, Sözleşme hükümleri çerçevesinde, taksitlerini ödemede temerrüde düştükleri için haklarında yasal takip başlatılan ve hatta İdare lehine sonuçlanan Sözleşmenin feshi ve tahliye davalarında bile, konut alıcılarının istemeleri ve ödenmemiş taksit borçlarını ödemeleri halinde dava süreci durdurulmakta ve konut sahipliğinin devamı sağlanmaktadır.

Bu itibarla, Toplu Konut İdaresinin kısıtlı kaynakları ile yeni konut üretiminin ve kredilendirilmesinin sağlanabilmesi için İdare uygulamalarında, kredi kullanıcıları ve konut alıcılarının ödeme güçleri ile İdare kaynağından yapılacak sübvansiyonların dengeli bir biçimde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle, TOKİ; mevcut piyasa koşullarıyla konut sahibi olamayan yoksul ve alt gelir grubuna yönelik geliştirdiği 'sosyal amaçlı' projelerde, konut alıcılarını sübvansiyonla desteklerken, sözkonusu sosyal amaçlı projeleri finanse etmek ve yeni kaynaklar bulmak amacıyla orta ve üst gelir grubuna yönelik geliştirdiği satış kabiliyeti yüksek projelerini, devletin sübvansiyonu olmadan ve herhangi bir kamu finansmanı da kullanmadan hayata geçirmektedir.

Devletin konut politikalarının uygulanmasında sektörde tek kamu kuruluğu olarak görev yapan TOKİ'nin uygulamalarının devamlılığı ve yıllardır uygulanan bu sisteme güvenerek, konut sahibi olmak isteyen vatandaşlarımızın beklentilerinin karşılanabilmesi bakımından bu sistemin işlerliğinin önemli olduğu düşünülmektedir.

Diğer taraftan, soru önergesinde yer alan konut iadeleri konusuyla ilgili olarak, TOKİ tarafından yürütölen toplu konut uygulamaları çerçevesinde satışı gerçekleşen konutlardan, Ocak 2009 - Mayıs 2009 tarihleri arasında toplam 1.424 hak sahibi konut iadesinde bulunmuş ve kendilerine toplam 37.616.147,00.-TL ödeme yapılmıştır.

İade talepleri genel olarak, orta-üst ve yüksek gelir grubuna yönelik yapılan projelerden gelmektedir. Zira, alt gelir ve yoksul grubu konut uygulamalarında konut taksit ödemeleri zaten oldukça düşük tutulmaktadır. Kaldı ki, alt gelir ve yoksul grubu konutların taksit ödemeleri, konutların anahtar teslim tarihinden sonra başlatıldığından ve taksit ödemeleri, belirtildiğı gibi, çok düşük tutulduğundan herhangi bir olumsuz tepki ile karşılaşılmamaktadır.