

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/6587
SÜRELİDİR
03 MART 2009

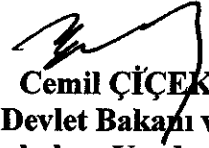
Sayı : B.02.0.001/158
Konu : Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 12/02/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/6587-11197/23614 sayılı yazınız.

Adana Milletvekili Sn. Yılmaz TANKUT'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/6587 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

**ADANA MİLLETVEKİLİ SAYIN YILMAZ TANKUT'UN SAYIN
BAŞBAKANIMIZ RECEP TAYYİP ERDOĞAN'A TEVCİH ETTİĞİ
7/6587 SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİNİN CEVABI**

SORU : Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yürütülen çalışmalar kapsamında değişik bölge ve illerde üretilen konutların inşası, teslimi ve kullanım süreçlerinde çok yoğun şekilde sorun ve şikayetler almaktayız. TOKİ'nin konut projeleri ile ilgili yurt genelinde şikayetler had safhadadır.

Yalova Merkez 2.Etap Hacımehmetli toplu konutları ve Adana'daki bazı yerleşim bölgelerinde TOKİ tarafından yapılan toplu konut projelerinde sorunlar görülmektedir. Burada TOKİ'nin atadığı yönetimin hak sahiplerinden yüksek ortak gider avansı, yüksek aidat ve yakıt parası istediğinden, evlerin oturulamaz derecede kalitesiz olduğundan şikayet edilmektedir.

Ancak, aradan geçen zamanla birlikte bu konutlarda ikamet eden vatandaşların yönetim konusunda bir baskı ile karşı karşıya geldiğini öğrenmiş bulunmaktayım. TOKİ tarafından atandığı öne sürülen ve adının sadece "Boğaziçi İnşaat Emlak A.Ş." olarak bilindiği ve başkaca bir ayrıntı verilmediği bir şirketin, adı geçen konutlarda vatandaşlarımıza baskı uygulayarak zorla yönetmek istediği şikayetini aldım.

Bu konutlarda yaşayan kat malikleri, oluşturulan sözde geçici yönetimin yasal olmadığını ve acilen hukuksuz ve mesnetsiz olarak oluşturulan bu sözde geçici yönetimin görevine son verilmesi ve işbu nedenle toplamış oldukları yüzlerce imzanın dikkate alınarak, 634 sayılı Kanuna göre kat malikleri toplantısı yapılması ve seçime gidilmesini istemektedirler.

Bu hususlar çerçevesinde;

TOKİ'nin başta Yalova Merkez 2.Etap Hacımehmetli olmak üzere diğer toplu konut alanlarında yaşanan bu tür sorunlardan haberdar mısınız?

Bir örneği de bana ulaştırılan ve geçtiğimiz günlerde geçici site yönetimine de verilen Yalova Merkez 2.Etap Hacımehmetli toplu konutlarındaki 410 kat malikinin imzasıyla kalıcı yönetimin oluşturulması ile ilgili hususları belirten dilekçelerle ilgili bilginiz var mıdır? Var ise ne gibi işlemler yapılmıştır?

Bu konut alanlarında baş gösteren bu çağdışı baskıcı yönetim anlayışı ile ilgili hangi önlemler alınmaktadır?

TOKİ; üretilen konutların yönetimini devrettiği şirketleri hangi esaslara göre belirlemektedir? Bu konuda ihale yapılmakta mıdır? Türkiye'de bu işleri yapacak "Boğaziçi" isimli şirketten başka şirketler bulunmamakta mıdır?

Adı geçen konut alanlarında görevlendirilen şirketin/şirketlerin açık kimliğini öğrenebilir miyiz?

Bu yönetim şirketlerinin, partinizin mensuplarına ve yakın çevrelerine yeni bir istihdam ve rant alanı olduğu iddiası doğru mudur?

Geçici yönetimleri düzenleyen “Boğaziçi” isimli şirketin bu yönetim kurulları sayesinde aşırı bir şekilde rant elde ettiği iddiaları doğru mudur?

Özellikle TOKİ tarafından oluşturulan geçici yönetimin göreve başlamasından itibaren 1 yıl geçmesine rağmen halen TOKİ sakinlerinin kendi yönetimlerini oluşturmak için yapması gereken genel kurul toplantıları niçin bir türlü yapılamamaktadır?

Yukarıda sayılan sorunların çözümü konusunda ne gibi önlemler alınacaktır?

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 TOKİ'nin, 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, Ocak 2003 – Şubat 2009 tarihleri arasında 81 il, 488 ilçe, 1.159 şantiyede toplam 339.722 adet konutun üretimini başlatmış bulunmaktadır. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 15 adet şehir demektir.

Bunlara ilaveten, merkezi hükümetin desteği ve yerel yönetimlerle işbirliğiyle, bugüne kadar ilk defa böylesine büyük kapsamlı gecekondu dönüşüm programı yapılmış ve bu doğrultuda 145 belediye ile toplam 156.782 konutluk gecekondu dönüşüm çalışmaları yapılarak 74 bölgede 35.246 konutluk uygulama başlatılmıştır.

TOKİ, halkımıza hak ettikleri sağlam ve kaliteli, çağdaş olanaklara sahip, güvenli yerleşim yerleri sunmada öncülük ederken, yeni bir planlı kentleşme ve konut üretim anlayışını da oluşturmaya çalışmaktadır. Bu kapsamda, 339.722 adet konutla birlikte;

- ✓ 449 Okul (toplam 13.067 derslikli; lise, ilköğretim, anaokulu),
- ✓ 443 Spor Salonu,
- ✓ 23 Yurt ve Pansiyon (6.002 kişilik),
- ✓ 14 Sevgi Evi (190 bina),

- ✓ 10 Engelsiz Yaşam Merkezi (159 bina),
- ✓ 35 Kütüphane,
- ✓ 37 Hastane,
- ✓ 74 Sağlık Ocağı,
- ✓ 327 Ticaret Merkezi,
- ✓ 264 Cami,

inşaatları başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.

TOKİ'nin yürüttüğü toplu konut uygulamaları ile sayısı 400'ü aşan yerel ve ulusal ölçekli pek çok yüklenici firmaya sektörde iş imkanı yaratılmış ve bu uygulamalarla doğrudan ve dolaylı olmak üzere 800.000 kişilik istihdam sağlanmıştır.

TOKİ'nin ülke genelinde hızla sürdürdüğü toplu konut uygulamaları, sektörde hem öncü, hem örnek, hem de piyasayı düzenleyici bir niteliğe sahiptir.

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.

Bilindiği üzere, TOKİ, 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, Yalova Merkez Hacımehmetli'de 1.152 konutluk (144 konut alt gelir grubu için) bir uygulama yürütmektedir. Söz konusu Yalova Merkez Hacımehmetli projesi kapsamında yer alan 1.152 konutun geçici kabulü yapılmış ve 18.07.2008 tarihinde de anahtar teslim işlemlerine başlanmıştır.

Diğer taraftan, TOKİ'nin toplu konut uygulamaları kapsamında, halka arz edilen konutlar uzun vadeli ödeme planıyla satıldığından, konutların mülkiyet (tapu) devri, ancak, borç bitiminde yapılabilmektedir. Bu dönem zarfında, konutların mülkiyeti İdare uhdesinde bulunmaktadır.

Dolayısıyla, gerek 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 27'inci maddesinde yer alan "Ana Gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır" hükmü gereği, gerekse de İdare ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili maddesi ve yönetim planı uyarınca; mülkiyet sahibi sıfatıyla, İdare tarafından Geçici Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmaktadır.

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20'inci maddesi; kat maliklerinin "kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak

tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlü” olduğunu hüküm altına almıştır.

Geçici yönetimin görevi, değişik zaman dilimlerinde konutlarına taşınan kullanıcılara gerekli bilgileri aktarmak; “ortak alanların” sorunsuz faaliyette bulunmasını sağlamak (asansör, site içi aydınlatma, blok otomatlarının çalışması ve resmi kurum abonelik işlemleri gibi); ortak alanlara ait işlemleri yürütmek (blok ve çevre temizliği, ısınma, kapıcılık işlemleri ve çevre bakımı gibi); iskandan kaynaklanan hizmetlerde bir aksamaya meydan vermemek; kullanımdan kaynaklanmayan arızalar ve yapısal sorunların çözümünde kurum ve kuruluşlar nezdinde daha etkin ve verimli bir çalışma yapmak; olarak tanımlanmaktadır.

Bu itibarla, Yalova Merkez Hacımehmetli toplu konut uygulaması çerçevesinde, geçici yönetimin hazırladığı 01.09.2008-31.08.2009 dönemine ilişkin bütçe İdare tarafından onaylanarak yürürlüğe konulmuştur. Geçici yönetim kurulunca en az üç teklif alınarak, istekliler arasında yapılan ihale sonucunda en uygun teklifi veren “Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic.A.Ş.” ile sözleşme imzalanmıştır.

Yönetim faaliyetleri, onaylı bütçeye uygun olarak yürütülmektedir. Ayrıca, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereği, yönetim, en az 3 ayda bir denetim kurulu tarafından denetlenmekte ve denetim raporları, İdare bilgisine sunulmaktadır.

Söz konusu bütçe, 31.08.2009 tarihine kadarki döneme ait olduğundan, bu tarihte, mülkiyet sahibi sıfatıyla İdare tarafından hak sahiplerine verilecek vekaletname ile organize edilecek seçimler sonucunda, konut alıcıları arasından oluşturulacak yönetime her türlü bilgi ve belgelerle birlikte devir teslim yapılacaktır.

Ayrıca, ülke genelinde yönetim hizmetleri veren başkaca firmalar da bulunmakta olup, bu firmalar da yönetim hizmetleri için İdareye teklif verebilmektedir.