

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/8185
SÜRELİDİR
22.06.2009

Sayı : B.02.0.001/ 402
Konu : Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 04/06/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/8185-13697/29655 sayılı yazınız.

Bursa Milletvekili Sn. Hamza Hamit HOMRİŞ'in Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/8185 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

**BURSA MİLLETVEKİLİ SAYIN HAMZA HAMİT HOMRİŞ'İN
SAYIN BAŞBAKANIMIZ RECEP TAYYİP ERDOĞAN'A TEVCİH ETTİĞİ
7/8185 SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİNİN CEVABI**

SORU : Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından alt ve orta gelir grubuna dahil emekliler ile dar gelirli için yaptırılıp, on binlerce kişinin katıldığı kurada “şanslı kişiler” arasında yer alıp, Toplu Konut İdaresinden (TOKİ) konut alan binlerce vatandaş, ekonomik kriz nedeniyle taksitlerini ödeyemeyince, “hayallerindeki eve sahip olamadan” bunları iade etmek zorunda kalmaktadırlar. TOKİ'nin sattığı konutlarda iade miktarı, 2008 yılından itibaren arttığı, iadelerin daha çok sosyal konut projelerinde yoğunlaşması dikkat çekerken, TOKİ yetkilileri, konut iade oranının önceki dönemlere göre kıyaslanamayacak kadar arttığını belirtmektedirler. Konutlarını iade edenlerin %72'sinin “ekonomik nedenleri” gerekçe göstermesi, “ekonomik krizin insanların konut sahibi olma hayallerini hüsrana uğrattığı” gerçeğini de ortaya çıkarmaktadır.

Sorular:

TOKİ'den ev sahibi olmaya çalışan insanların, ekonomik krizle birlikte konut taksitlerini ödemekte sıkıntıya düşmektedirler, mağdur olmamaları için taksitlerini ertelemeyi düşünüyor musunuz?

Krizle birlikte çok zor duruma düşen insanların TOKİ'ye olan taksitlerine zam yapılmaması ile ilgili bir çalışmanız bulunmakta mıdır?

TOKİ taksit artışlarını durdurmuyorsa kriz atlatılıncaya kadar, isteyenlerin taksit ödemelerini bir süre erteleme yapmayı planlamakta mıdır?

Daha önceki yıllarda TOKİ'den konut edinen vatandaşların toplam borcunun ödenmesi halinde %25 indirim yapılırken şimdi kriz olmasına rağmen niçin daha düşük tutulmaktadır? Bunu en azından geçmiş yıllardaki gibi cazip hale getirmeyi düşünüyor musunuz?

Türkiye genelinde tamamlanmamış ne kadar TOKİ inşaatı bulunmaktadır? Sözleşmeye uyulmaksızın standart ve kalitesiz malzeme kullanılarak yapılan binaları sahiplerine teslim eden taşeron firmalara ne gibi yaptırım uygulanmaktadır?

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 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.

Söz konusu 360.903 adet konutun, yaklaşık 249 bin adedi sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleri ile bitirilme aşamasındadır. Diğer bir ifadeyle, bakiye 111 bin adet konutun inşaatı halihazırda devam etmektedir.

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.

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 imzalama tarihini takip eden ay itibarıyla başlatılmaktadır.

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 doğurucu 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.

Ayrıca, İdare genel bütçeye dahil kurumlardan olmayıp, kendisi kaynak geliştirerek projeleri hayata geçirmektedir. Projelerin geri dönüşleri yani alıcıların taksit ödemeleri İdarenin ana gelir kaynağıdır. Bu kapsamda, devam eden projelerin tamamlanması ve hak edişlerin ödenebilmesi geri dönüşlerin düzenli olarak tahsil edilmesine bağlıdır.

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.maddesi uyarınca, alıcıya, malın teslim tarihini geçmemek şartıyla malı satıcıya iade etme hakkı tanınmıştır.

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.

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 sübvansiyon ederken, 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.

Bilindiği üzere, TOKİ, 58., 59. ve 60. Hükümetlerin Programı ve Acil Eylem Planlarında deklare edilen hedefleri doğrultusunda, resmi istatistiklere göre ülkemizde 2-2,5 milyon olduğu tahmin edilen acil konut ihtiyacının %5 ila %10'nun karşılanması ve bu doğrultuda, özellikle dar ve orta gelirli vatandaşların konut sahibi yapılması amacıyla, ülke genelinde geniş çaplı bir konut seferberliği başlatmıştır.

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. 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 gerçekleştirilebileceğini göstermektedir. Bu nedenle, yoksul ve dar gelirli kesimin konut ihtiyacının karşılanması, ayrı bir programla ve sübvansiyonlu bir yapı içinde ele alınmaktadır.

Bu itibarla, TOKİ, kendisine verilen hedefleri gerçekleştirmek ve bu doğrultuda yeni konut projelerine kaynak yaratmak ve kısa vadede nakit girişini hızlandırmak amacıyla, indirim kampanyaları düzenlemektedir.

Bu sebeple, 2009 mali yılı nakit planlaması doğrultusunda İdarenin kaynak ihtiyacını karşılamak üzere ve çeşitli nedenlerle daha önceki indirim kampanyalarından faydalanmamış olan konut alıcılarının talepleri de göz önünde

bulundurularak, geri ödemeleri devam eden gayrimenkuller için 27 Nisan 2009 ve 27 Mayıs 2009 tarihleri arasında bir indirim kampanyası düzenlenmiştir.

Ayrıca, TOKİ, düzenlediği indirim kampanyalarında uygulanacak indirim oranlarını ve koşulları, takdir edileceği üzere, gerekli finansal hesaplamalar ve analizler yapmak suretiyle belirlemektedir. Bu itibarla, 27 Nisan 2009 tarihli indirim kampanyasının oran ve koşulları da, benzer şekilde, İdare uhdesinde yürütülen çalışmalar ve hesaplamalar neticesinde çerçevelenmiştir.

Nitelikli ve erişilebilir konut üretiminin desteklenmesi amacıyla TOKİ tarafından yürütülen uygulamalarla ilgili olarak, konutların denetimi ve teslim sonrası eksik ve kusurlu imalatlara ilişkin şikayetlerin değerlendirilmesi ve bunların giderilmesi hususu, TOKİ ile yüklenici firma arasında imzalanan sözleşme hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir.

Bu kapsamda, TOKİ tarafından yüklenici firmalara yaptırılan konutların denetimi, müşavir firmalar ve TOKİ'nin kendi kontrol mühendisleri aracılığı ile sağlanmaktadır.

TOKİ, yapımı yürütülen inşaat işlerinin yapım tekniğine ve projeye uygunluğunu, inşaatın her aşamasında izlemekte, gerekli kontroller ve testleri yapmakta ve yüklenici firmaların hakediş ödemelerini de bu çerçevede gerçekleştirmektedir.

TOKİ'nin bugüne kadar yaptığı tüm konut uygulamalarında, hak sahiplerinin gerek uygulama aşamasında ve gerekse konutların tesliminden sonra muhtelif nedenlerle ortaya çıkan şikayetleri de, yine İdarenin ilgili birimleri ve teknik ekipleri tarafından değerlendirilerek, İdare talimatı doğrultusunda sözleşme hükümleri çerçevesinde yüklenici firmalarca giderilmektedir.

TOKİ inşaatlarında; yüklenicilerle akdedilen sözleşme eki mahal listelerinde belirtilen, İdarece onaylı, TSE standartlarında inşaat ve tesisat malzemeleri kullanılmakta olup, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının birim fiyat tariflerine göre uygulama yapılmaktadır. Sözleşmeye uymayan, hatalı eksik ve kusurlu olduğu tespit edilen imalatlar, gerek işin yapımı sırasında ve gerekse kesin kabule kadar olan sürede düzeltilmesi için yüklenici firmaya ikaz edilmektedir. Yüklenicinin taahhüdünü, ihale dokümanı ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi hallerinde ihale dokümanında belirlenen oranda gecikme cezası uygulanmaktadır. Aynı durumun devam etmesi halinde ise kesin teminatlar gelir kaydedilmekte ve sözleşme feshedilerek, hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilmektedir. İdare, tamamlanamayan işler varsa, bu işleri yeniden ihale ederek, tamamlanmasını temin etmektedir.