

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/7974

SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/ 396
Konu : Soru Önergesi

18.06.2009

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 01/06/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/7974-13383/29005 sayılı yazınız.

Aydın Milletvekili Sn. Av. Mehmet Fatih ATAY'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/7974 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

**AYDIN MİLLETVEKİLİ SAYIN AV. MEHMET FATİH ATAY'IN
SAYIN BAŞBAKANIMIZ RECEP TAYYİP ERDOĞAN'A TEVCİH ETTİĞİ
7/7974 SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİNİN CEVABI**

SORU : Konut sahibi olmak isteyen dar ve orta gelirli vatandaş devlet güvencesi sebebiyle son yıllarda sıkça TOKİ'yi tercih etmektedir. Ancak, düşük faizlerle, uygun fiyata konut edindirmeyi vaat eden TOKİ'ye ödenen ev taksitleri, yaşanan ekonomik kriz ortamında birçok vatandaş için gelirini artan boyutlara ulaşmıştır.

Ev sahibi olmak için TOKİ'ye borçlanan vatandaş artık borçlarını ödeyemez duruma gelmiş, aylardır yaşanan kriz sebebiyle birçok borçlu teslim törenlerinde aldıkları anahtarlarını iade etmek zorunda kalmıştır. Asgari ücretle ya da düşük gelirle çalışan bir ücretlinin TOKİ konut taksitlerini normal koşullarda bile ödemesi zorken, içinde bulunduğumuz ekonomik koşullarda bu taksitlerin ödenebilmesinin imkanı yoktur. Krizin yarattığı ekonomik bunalımı görmezden gelen hükümet, bu alanda da gerçekçi çözümler üretememekte, aylardır çözüm bekleyen konuya duyarsız kalmaktadır.

Bu çerçevede;

Dar gelirli vatandaşa yönelik olduğu öne sürülen konutların aylık taksitlerinin herhangi bir konutun aylık taksitinden daha uygun olmadığı görülmektedir. Giderek daha borçlu bir hayat süren vatandaşın, ekonomik kriz koşullarında TOKİ'nin ev taksitlerini ödeyebilmesini bekliyor musunuz?

TOKİ'ye olan borçlarını zamanında ödeyemeyen ya da ödemekte zorlanan borçlularla ilgili hükümetinizce yürütülen bir çalışma var mıdır?

Ekonomik kriz süresince taksitlerin yeniden yapılandırılması gibi bir uygulama neden hayata geçirilememektedir?

TOKİ'ye olan borçlarını ödeyememiş vatandaşlarımızın mağduriyetinin aylardır kamuoyu gündemini meşgul etmesine rağmen konuya neden kayıtsız kalınmaktadır?

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'nu 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. 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 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 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 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 ihtarla gerek kalmaksızın, İdare'nin faiz/tazminat talep etme hakkı saklıdır." hükmü çerçevesinde işlem tesis edilmektedir.

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 kuruluşu 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.