

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

SÜRELİDİR

7/8320

03 TEM 2009

Sayı : B.02.0.001/443
Konu : Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 17/06/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/8320-13930/30249
sayılı yazınız.

Adana Milletvekili Sn. Yılmaz TANKUT'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/8320
sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemal ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-Soru Önergesi Cevabı

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
7/8320 SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİNİN CEVABI**

SORU : Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yürütülen çalışmalar kapsamında özellikle seçim bölgem Adana başta olmak üzere diğer illerde üretilen konutların inşası, teslimi ve kullanım süreçlerinde çok yoğun şekilde sorun ve şikayetler almaktayız.

TOKİ'nin Adana'da alt gelir grubuna yönelik Zincirlibağlar bölgesinde inşaatı devam eden ve 2008 yılı Eylül ayında teslim edilmesi gereken konutların hak sahiplerine henüz teslim edilmediği bildirilmiştir. Bu konutların tesliminin birkaç kez ertelendiği belirtilmektedir.

Bu konutların hak sahipleri; seçim bölgem Adana'da kiraların genelde yıllık peşin olarak verilmesinden dolayı, ilerdeki aylarda hem kira hem de TOKİ taksidini ödemelerinin mümkün olmadığından dolayı belirsizliğin giderilmesi ve kesin bir tarihin verilmesini istemektedirler. Yeni öğretim yılı başlamadan bu evlere taşınmalarının elzem olduğunu, bu düşüncelerle en kısa zamanda en geç Eylül ayından önce teslim edilmesi gerektiğini belirtmektedirler.

Diğer taraftan, Adana Sofulu 1.Bölgede, alt gelir grubuna yönelik yapımı tamamlanan ve teslim edilen konutlarda TOKİ'nin atadığı yönetimin hak sahiplerinden 90.-TL ve 25.-TL olmak üzere toplam 115.-TL ortak gider adı altında bankanın birine hesap açarak, para talebinde bulunmaları ve bu konuda herhangi bir açıklama yapılmadan vatandaşları sıkıştırarak, "yoksa her ay %5 cezalı ödersiniz" şeklinde baskı yapılması insanlarımızı zor durumda bırakmaktadır.

Ayrıca, sözkonusu TOKİ sakinleri, TOKİ tarafından atanan yönetimin ne kadar süre ile bu yüksek aidatlarla görev yapacağını bilememekte ve haklı olarak bir an önce kendi yönetimlerini kendileri seçmek istemektedirler.

Bu bilgiler çerçevesinde;

Yukarıda sayılan sorun ve şikayetlerden haberdar mısınız?

Yapımı devam eden diğer bölgelerdeki konutların zamanında teslim edilmesi için acil olarak hangi önlemler alınacaktır?

Yukarıda bahse konu olan Zincirlibağlar bölgesindeki konutlar ne zaman teslim edilecektir? Bu teslimatların gecikmesinin nedenleri nelerdir?

Bu konutların en geç önümüzdeki Eylül ayından önce teslim edilmesi konusunda ne gibi çalışmalar yapılacaktır?

Hak sahiplerinden alınan aidat veya ortak giderlerin miktarları nasıl ve hangi yöntemlerle belirlenmektedir? Bu aidatların alt gelir grubuna dahil vatandaşlar tarafından daha rahat ödenebilmesi için nasıl ve hangi kolaylıklar yapılacaktır?

Hak sahiplerinin kendi yönetimlerini oluşturmak için yapması gereken işlemler nelerdir? Yukarıda sayılan sorunların çözümü konusunda ne gibi önlemler alınacaktır

CEVAP : 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, Adana ili Seyhan ilçesi Zincirlibağlar mevkiinde, 1.080 adet konut ile ada içi ve genel altyapı ve çevre düzenlemesi inşaatı uygulaması yürütmektedir.

Söz konusu uygulamanın yapıldığı arazide, Seyhan Belediyesi tarafından imar planı düzenleme çalışması yapılmıştır. Bu çalışma doğrultusunda, daha önce 1.080 adet konut yerleştirilen araziye, 714 konut yerleştirilmiş ve geriye kalan 366 konut için de yeni arazi belirlenmiştir. Sonuçta, 314 gün gecikmeli olarak, inşaatların kalan 366 konutluk kısmının yapımına başlanılmıştır. Dolayısıyla, iş bitim tarihi gecikmiştir.

Bu itibarla, Adana-Seyhan-Zincirlibağlar Projesi kapsamında üretilen konutlar, geçici kabullerinin yapılmasını takiben hak sahiplerine teslim edilecektir. Söz konusu konutların anahtar tesliminin Ağustos veya Eylül 2009 tarihleri arasında yapılması planlanmaktadır.

Soru önergesinde yer alan, TOKİ uygulamaları kapsamında bulunan Adana-Sarıçam-Sofulu 1.Etap Projesi çerçevesinde, 784 adet konutun geçici kabulü yapılarak, Mart 2009 tarihinde hak sahiplerine teslimine başlanılmıştır.

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, Adana, Sarıçam, Sofulu 1. Etap Uygulaması çerçevesinde, geçici yönetimin hazırladığı bütçe İdare tarafından onaylanarak yürürlüğe konulmuştur. Yönetim faaliyetleri, onaylı bütçeye uygun olarak yürütülmektedir. Ayrıca, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereği, yönetim, en az 3 ayda bir İdarenin denetim kurulu tarafından denetlenmekte ve denetim raporları, İdare bilgisine sunulmaktadır.

Ancak, konut alıcılarından gelen taleplerin değerlendirilmesi sonucunda, 02.07.2009 tarihinde İdare gözetiminde yapılacak seçimlerle oluşacak yeni yönetime her türlü bilgi ve belgelerle birlikte devir teslim yapılacaktır.