

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/6543
SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/ 115
Konu : Soru Önergesi

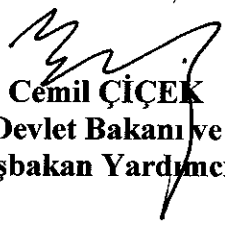
11.02.2009

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ :27/01/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/6543-11153/23495
sayılı yazınız.

Kocaeli Milletvekili Sn. Hikmet ERENKAYA'nın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği
7/6543 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1 adet soru önergesi cevabı

Dağıtım

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

**KOCAELİ MİLLETVEKİLİ SN. HİKMET ERENKAYA'NIN BAŞBAKANIMIZ
SN. RECEP TAYYİP ERDOĞAN'A TEVCİH ETTİĞİ 7/6543
SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİ CEVABI**

SORU : Tüm dünyada giderek derinleşen ekonomik kriz, ülkemizde de etkisini işsizlik ve ekonomik sıkıntıların daha da artması şeklinde kendisini göstermiştir.

Yıllardır biriktirdikleri birikimleri ile ev sahibi olma hayali güden bir çok yurttaşımız TOKİ'ye ödemekte oldukları aidatlarını ödeyemediklerinden dolayı evlerini elden çıkartmak noktasına gelmektedirler.

Bu çerçevede; ekonomik kriz göz önüne alınarak, TOKİ taksitlerinin belli bir süreliğine dondurulmasını düşünüyor musunuz? Bu konuda hükümet olarak bir çalışmanız var mıdır?

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.

TOKİ, Ocak 2003 – Ocak 2009 tarihleri arasında 81 il, 487 ilçe, 1.155 şantiyede toplam 337.556 adet konutun üretimini başlatmış bulunmaktadır. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 15 adet şehir demektir.

Ayrıca, İdarece, 337.556 adet konutla birlikte;

- ✓ 448 Okul (13.025 derslikli) (anaokulu, ilköğretim, lise),
- ✓ 442 Spor Salonu,
- ✓ 35 Kütüphane,
- ✓ 325 Ticaret Merkezi,
- ✓ 37 Hastane,
- ✓ 74 Sağlık Ocağı,
- ✓ 23 Yurt ve Pansiyon (6.002 Kişilik),
- ✓ 14 Sevgi Evi (190 bina),
- ✓ 10 Engelsiz Yaşam Merkezi (159 bina),
- ✓ 263 Cami

inşaatı başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.

TOKİ'nin 81 il, 487 ilçe, 1.155 şantiyede 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 sağlanmaktadır.

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

TOKİ, hedef gruplarının ödeme gücüne uygun şekilde farklı ödeme planları

kredilendirerek, satışa sunmaktadır. 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.

Toplu Konut İdaresi, uygulamaları kapsamında satışa sunduğu her bir toplu konut projesinde, projenin özelliklerini ve hedef kitlenin ödeme gücünü dikkate alarak, satış koşullarını belirlemektedir. 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.

İdare ile konut alıcıları arasında akdedilen Gayrimenkul Satış Sözleşmeleri de projenin satış koşullarını içeren hükümler taşımaktadır. Konut alıcılarının imzaladığı Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinin ilgili maddeleri uyarınca, konut taksit ödemeleri; yoksul ve alt gelir grubuna yönelik projelerde konutların anahtar teslimini takip eden ay itibarıyla, orta gelir grubuna yönelik projelerde ise sözleşme imzalama tarihini takip eden ay itibarıyla başlatılmaktadır.

TOKİ'nin 2003 yılından sonraki uygulamalarında alt gelir ve yoksul grubu da hedef grup içine dahil edilerek, peşinatsız/düşük peşinatlı ve 240 aya varan uzun vadelere sahip yeni konut sunum stratejisi geliştirilmiştir. Bu ödeme planında, daha önce ifade edildiği üzere, hedef grubun ödeme gücü gözönüne alınarak, taksit ödemeleri, konut teslim tarihinden sonra başlatılmaktadır.

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.

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, daha üst gelir dilimleri için sübvansiyon doğuran bir uygulama istenmesinin sosyal devlet mantığı ile örtüşmediği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, konut alıcı grubunun gelir düzeyinin, yoksul ve alt gelir olarak nitelendirilen grubun gelir düzeyinin üzerinde olduğu projelerde konut taksit ödemelerinin ertelenmesi hususu, yukarıda açıklanan nedenler doğrultusunda, İdarenin gündeminde bulunmamaktadır.

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, konutların teslim tarihine kadar durdurulmuştur.

Ayrıca, bilineceği üzere, 4822 sayılı Kanun ile değişik 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 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, İdaremiz 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.

Kaldı ki, İdarenin kurulduğu 1984 yılından bugüne kadar satışını gerçekleştirdiği konut ve işyerlerinin geri ödemelerinde yüksek bir tahsilat oranı sağlanmıştır. TOKİ'den gayrimenkul satın alan hak sahiplerinden yaklaşık 41 tanesinin Gayrimenkul Satış Sözleşmesi, Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması (taksit geri ödemelerinde temerrüde düşülmesi, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalama tarihi itibarıyla alıcının üzerinde konut olması ve/veya konutun teslim alınmaması.. vs...) nedeniyle, fesh edilmiştir. Ayrıca, 94 adet konut ve işyeri hakkında da yasal işlem süreci devam etmektedir.

Zira, 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.

Gayrimenkul Satış Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde, taksitlerini ödemedi 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