

**T.C  
DEVLET BAKANI VE  
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI**

**SÜRELİDİR**

**24 TEM 2009**

Sayı : B.02.0.001/487  
Konu : Soru Önergesi

7/8664

**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**

İLGİ : 10/07/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/8664-14557/31462 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Sn. Atila KAYA'nın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/8664 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

  
**Cemil ÇİÇEK**  
Devlet Bakanı ve  
Başbakan Yardımcısı

Ek-Yazı (3 sayfa)

Dağıtım

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ SAYIN ATİLA KAYA'NIN  
SAYIN BAŞBAKANIMIZ RECEP TAYYİP ERDOĞAN'A TEVCİH ETTİĞİ  
7/8664 SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİNİN CEVABI**

**SORU :** Küresel ekonomik kriz dolayısıyla TOKİ ödemelerinde vatandaşlarımız sıkıntı yaşamaktadırlar. Bu çerçevede;

**Küresel ekonomik krize rağmen ve kendi sıkıntılarına rağmen TOKİ'ye olan borçlarını ödemeye çalışan vatandaşlarımıza bir kolaylık yapmayı düşünüyor musunuz?**

**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 itibarla, TOKİ, Ocak 2003 – 22 Temmuz 2009 tarihleri arasında 81 il, 564 ilçe, 1.299 şantiyede toplam 367.355 adet konutun üretimini başlatmış bulunmaktadır. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 15 adet şehir demektir. Ayrıca, TOKİ tarafından, 367.355 adet konutla birlikte;

- ✓ 516 Okul (15.343 derslikli) (anaokulu, ilköğretim, lise),
- ✓ 487 Spor Salonu,
- ✓ 35 Kütüphane,
- ✓ 342 Ticaret Merkezi,
- ✓ 45 Hastane,
- ✓ 75 Sağlık Ocağı,
- ✓ 36 Yurt ve Pansiyon (9.524 kişilik),
- ✓ 16 Sevgi Evi (247 bina),
- ✓ 11 Engelsiz Yaşam Merkezi (164 bina),
- ✓ 275 Cami

inşaatı başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.

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

Diğer bir ifadeyle, 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.

Ayrıca, konut alıcılarının taksitlerinin durdurulması ya da ertelenmesi durumunda İdarenin kaynak girişinde sıkıntılar yaşanacağından, inşaatları devam eden konut projelerinin süresinde teslim edilememesi gibi yeni sorunlar ortaya çıkarak, ödemelerini düzenli yapan konut alıcılarının mağduriyetine sebebiyet verilebilecektir. Bu itibarla, İdarece, konut taksitlerinin ertelenmesi gibi bir durum düşünülmemektedir.

Dolayısıyla, 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.

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, alıcılarının geç teslimden dolayı mağduriyetlerinin giderilmesi amacıyla, konut taksit ödemeleri ve her altı ayda bir uygulanan dönemsel artışlar, konutların teslim tarihine kadar durdurulmaktadır.

Diğer taraftan, bilineceği üzere, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun ilgili 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, talep etmeleri durumunda, konutlarını TOKİ'ye iade edebilme hakkına sahip bulunmaktadırlar.

Diğer bir konu da, 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.

Soru önergesinde yer alan diğer bir hususla ilgili olarak da, bilindiği üzere, TOKİ'nin kısıtlı kaynakları ile yeni konut üretiminin ve kredilendirilmesinin sağlanabilmesi için kredi geri dönüş ve konut taksit ödemeleri, her altı aylık dönem başlarında, Sözleşmede hükme bağlandığı şekilde İdare tarafından tespit edilen bir oranda artırılmaktadır. Taksit ve borç bakiyesinin geri ödeme artış oranıyla ayarlanması, ödemelerin güncelleştirilmesi amaçlıdır.

İdare, hak sahiplerinin ödeme güçlerinin gelirlerine oranının sabit kalması amacıyla, geri ödeme artış oranını belirlerken -projenin özelliğine göre- memur maaş artış oranını ve/veya enflasyon oranını esas almaktadır.

Konut alıcılarının imzaladıkları Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde de açıkça belirtildiği üzere, kaynak geliştirme projeleri ile orta gelir grubuna yönelik konut projelerinde Memur Maaş Artış Oranı, alt gelir grubu ve yoksullara yönelik projeler ile gecekondu dönüşüm projeleri ve tarımköy projelerinde ise Memur Maaş Artış Oranı, TÜFE ve ÜFE endekslerinden en düşük olanı dikkate alınarak belirlenen Artış Oranı, o dönemde geçerli olacak aylık taksitlere ve bakiye borca uygulanmaktadır.

Uygulanan bu artış, İdare alacağının enflasyon karşısında değer kaybını önlemek için yapılan bir uygulama olup, konut alıcılarından ayrıca bir faiz alınmamaktadır.