

T.C
DEVLET BAKANI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/5299

SÜRELİDİR

05.12.2008

Sayı :B.02.0.001/ 914
Konu: Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 14.11.2008 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02 - 7/5299-9199/19587 sayılı yazınız.

Balıkesir Milletvekili Sn. Hüseyin PAZARCI'nın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/5299 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevaplar ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1 adet soru önergesi cevabı

DAĞITIM:

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Sayı : B.02.1.KNT.0.65.02/2008- - 1429
Konu : Soru Önergesi Hk.

03.12.2008* 62054

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞINA
(Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı Sayın Cemil ÇİÇEK)

İlgi : 20.11.2008 tarih ve B.02.0.001/869 sayılı yazınız.

Balıkesir Milletvekili Sayın Hüseyin PAZARCI'nın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği ve Sayın Başbakanımızın da kendileri adına Bakanlıkları koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını istediği, ilgede kayıtlı 7/5299 sayılı yazılı soru önergesine ilişkin olarak hazırlanan İdaremiz görüşü yazımız ekinde sunulmaktadır.

Takdir ve tensiplerinize arz ederim.

EK : Soru Önergesi Cevabı.

Erdoğan BAŞBAKAR
Başkan

Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcılığı	
Tarih	03.12.2008
Sayı	899



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Balıkesir Milletvekili Sayın Hüseyin PAZARCI'nın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/5299 sayılı yazılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Balıkesir ili dahilinde toplam kaç proje gerçekleştirilmektedir? Bu projeler çerçevesinde, kaç adet konut inşa edilmiş ve bunlardan kaç tamamlanmıştır? Gerçekleştirilen projelerin ne kadarı alt gelir ve yoksul grubunun yararlanmasına yöneliktir? Alt gelir ve yoksul grubuna dönük gerçekleştirilen projeler Balıkesir'deki sosyal ihtiyacı ne ölçüde karşılamaktadır?

Balıkesir'de tamamlanan TOKİ projelerinden özellikle alt gelir ve yoksul grubuna yönelik olanlardan bazılarında uzun süredir yaşanan ısınma sorunlarının çözülmemiş olmasını, binaların asansörlerinin çalışmamasını, sosyal tesislerin harap durumda bırakılmasını nasıl açıklamaktasınız?

Alt gelir ve yoksul grubuna tahsis edilen TOKİ konutlarının sadece hak sahiplerince kullanılması zorunluluğu bulunurken, bunların üçüncü kişilerce kiralanmasını ve kullanılmasını nasıl açıklamaktasınız?

TOKİ'nin inşaat sektöründe artan hacmi dikkate alındığında Mimarlar Odalarının dile getirdiği inşaat sektörünün yok olacağı endişesini nasıl değerlendirmektesiniz?

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.

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.

TOKİ'nin sosyal konut projesi kapsamında yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik ürettiği ve uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi taksitlerle satışa sunduğu konutların hak sahipliği, noter huzurunda çekilen kura yöntemiyle belirlenmektedir.

TOKİ tarafından Balıkesir ilimizde yürütülen toplu konut uygulamaları çerçevesinde, ihalesi yapılan proje sayısı 13 olup, üretilen toplam konut sayısı 4.780'dir. Balıkesir Toplu Konut Uygulamaları kapsamında;

✓ Toplam 104 derslik 5 adet ilköğretim okulu ve 24 derslikli 1 adet lise,



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



- ✓ 1 adet kreş, 1 adet anaokulu, 1 adet kütüphane, 1 adet spor salonu,
- ✓ 6 adet cami,
- ✓ 7 adet ticaret merkezi,
- ✓ 2 adet sağlık ocağı,
- ✓ 8 adet tesis,

yapılmıştır.

TOKİ tarafından yürütülen, Balıkesir ili Toplu Konut Uygulamalarına ilişkin genel bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Balıkesir ili Merkez Toplu Konut Uygulaması (4 Proje)

- Toplam konut sayısı 2.086'dır.
- 2 adet ticaret merkezi, 2 adet cami, 1 adet lise, 1 adet ilköğretim okulu, 1 adet kreş, 1 adet anaokulu, 1 adet spor salonu, 1 adet sağlık ocağı bulunmaktadır.

Konutların tamamı teslim edilmiş olup, halihazırda konut alıcıları tarafından kullanılmaktadır. Sosyal tesisin mevcut eksikleri, kesin kabul aşamasında yükleniciye yaptırılarak, ilgili kuruma devir işlemleri yapılacaktır.

Balıkesir ili Bandırma Toplu Konut Uygulaması (2 Proje)

- Toplam konut sayısı 1.250'dir.
- 2 adet ticaret merkezi, 2 adet cami, 16 ve 32 derslikli 2 adet ilköğretim okulu, 1 adet sağlık ocağı bulunmaktadır.

Konutların geçici kabul işlemleri başlatılmıştır.

Balıkesir ili Burhaniye Toplu Konut Uygulaması

- Toplam konut sayısı 164'dür.
- 1 adet ticaret merkezi bulunmaktadır.

Konutların tamamı teslim edilmiş olup, halihazırda konut alıcıları tarafından kullanılmaktadır.

Balıkesir ili Edremit Toplu Konut Uygulaması

- Toplam konut sayısı 412'dir.
- 1 adet ticaret merkezi, 1 adet cami, 8 derslikli 1 adet ilköğretim okulu bulunmaktadır.

Konutların geçici kabul işlemleri başlatılmıştır.

Balıkesir ili Gönen Toplu Konut Uygulaması

- Toplam konut sayısı 176'dir.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Konutların geçici kabul işlemleri tamamlanmış olup, taşınmazlar anahtar teslim aşamasındadır.

Balıkesir ili Manyas Toplu Konut Uygulaması (2 Proje)

- Toplam konut sayısı 516'dır.
- 1 adet ticaret merkezi, 24 derslikli 1 adet ilköğretim okulu, 1 adet cami, 1 adet kütüphane bulunmaktadır.

Konutların tamamı teslim edilmiş olup, halihazırda konut alıcıları tarafından kullanılmaktadır.

Balıkesir ili Kepsut Toplu Konut Uygulaması

- Toplam konut sayısı 176'dır.

Konutların geçici kabul işlemleri tamamlanmış olup, taşınmazlar anahtar teslim aşamasındadır.

Balıkesir ili Ayvalık Toplu Konut Uygulaması

- Toplam tesis sayısı 8'dir. (Maliye Bakanlığına yapılmaktadır)

İnşaat çalışmaları yeni başlatılmıştır.

Diğer taraftan, Balıkesir Merkez 2. Etap Toplu Konut Uygulaması kapsamında bulunan H blokların ısınma sorununa ilişkin olarak, ısınma sisteminde imalattan kaynaklanan herhangi bir problem bulunmamaktadır. Alt gelir grubu için yapılan H tipi bloklarda, kazan dairesi doğalgaz merkezi sisteme uygun olarak yapılmıştır. Ancak, yöresel gaz dağıtım şirketi Balıkesir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş. (Balgaz), H tipi bloklarda oturan tüm konut sahiplerinin abonelik ücreti olan 212,00\$'ı yatırmadığı gerekçesiyle bu bloklara gaz vermemektedir.

Bu doğrultuda, İdare, konut alıcılarının ödeme gücünü de dikkate alarak, Balıkesir Doğal Gaz Dağıtım A.Ş. ile bir görüşme gerçekleştirmiş ve görüşme neticesinde, abonelik bedelinin 4 eşit taksitle ve birer aylık vadeler halinde ödenmesi, güvence bedelinin ise ödenmemesi sağlanmıştır. İlk taksit tutarının ödenerek, abonelik işlemlerinin tamamlanmasını takiben, adı geçen doğal gaz dağıtım şirketi tarafından doğal gazın verileceği bilgisi alınmış ve abonelik işlemleri son aşamaya gelmiştir.

Ayrıca, 20.10.2008 tarihinde asansör firmasından gelen yetkili servis elemanlarının düzenli çalışmaları neticesinde, H (H1, H3, H4) bloklardaki mevcut olan 6 adet asansörün arızaları giderilmiş ve periyodik bakımları yapılarak, servise verilmiştir. TOKİ uygulamaları kapsamında, asansörler kesin kabule kadar yüklenicinin sorumluluğunda olup, arıza olması durumunda müdahale edilip, çalışır duruma getirilmektedir. Halihazırda, asansörler düzenli olarak çalışmaktadır.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Diğer taraftan; alt gelir grubu ve yoksul grubu sosyal konut uygulaması kapsamında satışa arz edilen projelerden konut sahibi olan alıcılar, satın aldıkları konutlarda ikamet etmek zorundadırlar. Ayrıca, bu konutların borcu bitene kadar 3. şahıslara devri de yapılamamaktadır.

Buna göre, hak sahiplerinin imzalamış oldukları Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin 5. maddesinde; “.....ALICI, konutunu borcu bitene kadar devredemeyecektir. Ayrıca, sözleşme imzalanan konut için borç bitene kadar, ALICI’nın veya ailesi için ikamet koşulu aranacak olup, ALICI’nın, kendisinin, eşinin veya çocuklarının söz konusu konutta ikamet etmediklerinin tespit edilmesi halinde sözleşme feshedilecektir. Gerçeğe aykırı beyanda bulunulması halinde, ALICI’nın sözleşmesi feshedilerek gerekli hallerde ödenen peşinat tutarları irat kaydedilecek ve ödenen taksit tutarları masraflar tahsil edildikten sonra faizsiz olarak iade edilecektir.....” ibaresi yer almaktadır.

Bu doğrultuda, alt gelir ve yoksul grubu kapsamında satışa sunulan projelerden konut satın alarak, İdare ile Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalayan konut alıcılarının yukarıda belirtilen Satış Sözleşmesi hükümlerine uymayarak, konutlarını 3. kişilere kiraladıklarının tespit edilmesi durumunda, konu ivedilikle İdarenin Hukuk Müşavirliğine intikal ettirilmekte ve sözkonusu kişiler hakkında yasal takip başlatılmaktadır.

Soru önergesinde yer alan ve Mimarlar Odası tarafından dile getirildiği ifade edilen, TOKİ’nin inşaat sektöründe artan hacminin inşaat sektörünü yok edeceği endişesinin ise tamamen mesnetsiz ve yersiz olduğu değerlendirilmektedir.

Toplu Konut İdaresinin konut ve inşaat sektörü içerisindeki varlığıyla ilgili üzerinde önemle durulması gereken husus, TOKİ’nin sektör içerisinde etkin varlığının, konut üretiminde ciddi bir artışa neden olduğu ve bu durumun da ekonomimize ve istihdama önemli katkılar sağladığı olgusudur.

Bilindiği üzere, inşaat sektörü; büyük ölçüde yerli sanayiye dayanması, istihdam potansiyelinin büyüklüğü, diğer sektörlerle yoğun girdi-çıkı ilişkisi içinde bulunması gibi nedenlerle ekonominin lokomotifidir. Bu sektör, emek yoğun bir teknolojiye dayanması sebebiyle işsizliğin azaltılmasında da önemli rol oynamaktadır. İnşaat sektörünün yan sektörleriyle birlikte gayri safi millî hasılanın %33’ünü temsil ediyor olması, bu sektörün önemini açıkça ortaya koymaktadır.

Konut sektöründe yaşanan gelişmeler, GSMH’ya bu denli katkıda bulunan ve önemli oranda istihdam yaratan inşaat sektörünü de canlandırmaktadır.

Diğer taraftan, TOKİ’nin son dönemde hızlandırdığı konut üretim faaliyetleri doğrultusunda; piyasada gerekli güven ortamı yaratılmış, vatandaşın yastık altı birikimleri sistem içine çekilmiş, piyasaya sıcak para girişine vesile olunmuş ve böylelikle, konut sektörü ve konut sektörüyle ilgili diğer sektörlerdeki yatırımların da canlanmasına katkı sağlanmıştır.

Bu itibarla, TOKİ, ulaşmış olduğu konut üretim rakamları ile son dönemde ülkemizde emlak piyasasının canlanmasında da önemli rol oynamıştır.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Ayrıca, TOKİ tarafından üretilen sağlam ve kaliteli konut çevreleri, özellikle alt ve üst yapısıyla ve gerekli tüm sosyal donatılar ve rekreasyon alanlarıyla birlikte, ülkemizdeki konut talep anlayışının gelişmesini sağlamıştır.

Bu durum, gayrimenkul sektöründeki tasarım anlayışını da değiştirmiş, şehir planlama anlayışında imar planları ve mimari projelerdeki detaylara kadar tüm süreç yeniden ele alınmıştır. Bunu destekleyici pek çok yasal düzenleme de (Belediyeler, İmar, Tapu Kadastro, Toplu Konut Kanunu vb) bu süreçte entegreli olarak gerçekleştirilmiştir.

TOKİ, bu süreçte uygulamalarıyla büyük katkı vermiştir. İnşaat sektöründe özellikle TOKİ'nin oluşturduğu dönüşüm ve yeni yerleşim modellerinin de etkisi ile belediyelerimiz ve inşaat firmaları büyük çaplı projelere başlamışlardır.

TOKİ, yaptığı çeşitli uygulamalar ile hem talep yönünden toplumun tüm kesimini kucaklamış, hem de arz açısından 81 il, 484 ilçe ve 1.141 şantiyede (1 Aralık 2008 tarihi itibarıyla toplam 334.303 konut) yürüttüğü toplu konut uygulamaları ile sayısı 300'ü aşan yerel ve ulusal ölçekli pek çok yüklenici firmayı sektörde istihdam etmiş ve dolaylı olarak da yaklaşık 800 bin kişiye sektörde istihdam imkanı sağlamıştır.

Başka bir ifadeyle, TOKİ'nin tüm bu uygulamalarıyla, bir yandan vatandaşlarımıza konut edinme imkanı sağlanmış, diğer taraftan da inşaat sektörü canlandırmış olmaktadır.

Bu noktada, Toplu Konut İdaresinin ülke genelinde hızla sürdürdüğü toplu konut uygulamaları, sektörde hem öncü, hem örnek, hem de piyasayı düzenleyici bir niteliğe sahiptir.

Diğer taraftan, bilindiği gibi, Türkiye hızlı kentleşen bir ülkedir. Bu nedenle de, ülkemizde özellikle son dönemde artan konut talebine karşın konut arzı hala yetersiz kalmaktadır. Günümüzde en önemli sorunlardan biri artan kent nüfusuna yeterli ve nitelikli konut sağlamaktır.

Konut arzının yetersizliği ve konut fiyatlarının yüksekliği, piyasadaki mevcut arzın ve telebin profilini şekillendirmektedir. Dolayısıyla, günümüzde, mevcut piyasa koşulları içerisinde sadece orta ve üst gelir gruplarının konut talepleri karşılanabilmektedir.

Sonuç olarak, alt gelir gruplarının konut ihtiyacının karşılanmasında TOKİ uygulamalarının önemi bir kere daha ortaya çıkmaktadır. Hedef grubun ödeme gücüne uygun şekilde, değişken fiyat endeksi kullanarak, inşaat halindeyken konutu kredilendiren ve satışa sunan TOKİ, kısıtlı kaynakları ile sistemin eksik parçasını tek başına doldurma gayreti içerisinde.

Ayrıca, kamunun elindeki arazi stokunun TOKİ aracılığıyla konut için arsaya dönüştürülmesi uygulamalarının devletin kentleşme, arazi geliştirme ve konut politikası çerçevesinde değerlendirilmesi, konunun irdelenmesi açısından büyük önem arz etmektedir.