

7/6385

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI VE BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

Sayı : B.02.0.003/ 809

2562/2009

Konu : 7/6385 sayılı
yazılı soru önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) TBMM Başkanlığı'nın 26/01/2009 tarihli, KAN.KAR.MD. A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/6385-10902/22976 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 28/01/2009 tarihli, B.02.0.KKG.0.12/106-115-12/318 sayılı yazısı.

İlgi yazı eki İstanbul Milletvekili Ayşe Jale AĞIRBAŞ tarafından Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'na sunulan 7/6385 sayılı yazılı soru önergesinin cevabına ilişkin olarak, Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) Müsteşarlığının 12/02/2009 tarihli, B.02.1.DPT.0.06.03.11-467 sayılı, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığının 10/02/2009 tarihli, 8040 sayılı yazıları ekte sunulmaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.



Nazım EKREN
Devlet Bakanı
ve
Başbakan Yardımcısı

EKLER :

- 1-DPT yazısı (6 sayfa)
- 2-TOKİ yazısı (5 sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:
TBMM Başkanlığına

Bilgi:
Başbakanlığa



T.C.
BAŞBAKANLIK
DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI MÜSTEŞARLIĞI
(Yıllık Programlar ve Konjonktür Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

12 ŞUBAT 2009

Sayı : B.02.1. DPT. 0.06.03.11- /467
Konu : Ayşe Jale AĞIRBAŞ'ın Yazılı Soru Önergesi

DEVLET BAKANLIĞI VE BAŞBAKAN YARDIMCILIĞINA
(Sayın Nazım EKREN)

İlgi: 29/01/2009 tarih ve B.02.0.003/13-382 sayılı Evrak Akış Formunuz eki Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğünün 28/01/2009 tarih ve B.02.0.KKG.0.12/106-115-12/318 sayılı yazısı.

İlgide yer alan yazıyla Müsteşarlığımıza gönderilen İstanbul Milletvekili Sayın Ayşe Jale AĞIRBAŞ'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği yazılı soru önergesinin 4 üncü sorusunun cevabı ekte gönderilmektedir.

Gereğini arz ederim.


H. İbrahim AKÇA
Müsteşar V.

EK: Soru önergesinin 4 üncü sorusuna ilişkin cevap (5 sayfa).

Devlet Bakanlığı Başbakan Yardımcılığı	
Tarih	13/02/2009
Sayı	633

**İstanbul Milletvekili Sayın Ayşe Jale AĞIRBAŞ'ın Başbakanımız Sayın Recep Tayyip
ERDOĞAN'a Tevcih Ettiği Yazılı Soru Önergelerinin Dördüncü Sorusuna İlişkin Olarak
Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığının Cevabı**

10 Şubat 2009

Soru 4: Hükümet, vatandaşları rahatlatacak, işçi çıkarılmasını önleyecek, ve sanayicilerimizin yeniden üretime başlamalarını sağlayacak tedbirleri almakta neden geç davranmaktadır? Bu konuda IMF'den bir baskı mı söz konusudur?

Cevap 4: Küresel piyasalarda yaşanmakta olan derin finansal krizden ülkemizin en az düzeyde etkilenmesi için gerekli tedbirler zamanında alınmaktadır. Bu tedbirler içinde işgücü piyasasına yönelik olarak alınan önlemler de bulunmaktadır:

- İlgili tüm tarafların katılımıyla oluşturulan Ekonomi Koordinasyon Kurulu işsizlik ve istihdam gündem maddesi ile toplantılar düzenlemiştir. Ayrıca, 5 Ocak 2009 günü Ekonomik ve Sosyal Konsey "Küresel Finansal Krizin İstihdam Üzerindeki Etkileri" gündemi ile toplanmıştır. Konsey'de İstihdamın Artırılması Daimi Özel İhtisas Komisyonu (DÖİK) kurulması kararlaştırılmıştır.
- Kamuoyunda istihdam paketi olarak bilinen 5763 sayılı Kanunla yayımı tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere; bir yıllık süre zarfında 18-29 yaş arasında olanlar ile yaş şartı aranmaksızın 18 yaşından büyük kadınların, işyerinin mevcut istihdam sayısına ek olarak yeni istihdam şeklinde işe alınmaları halinde, bu kişilere ait malullük, yaşlılık ve ölüm primleri işveren hissesinin ilk yıl tamamı, ikinci yıl yüzde 80'i, üçüncü yıl yüzde 60'ı, dördüncü yıl yüzde 40'ı, beşinci yıl yüzde 20'sinin İşsizlik Sigortası Fonu tarafından karşılanarak SGK'ya aktarılması ve 1 Ekim 2008 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere hizmet akdiyle çalışanların malullük, yaşlılık ve ölüm primlerinden işveren hissesine isabet eden 5 puanlık kısmının Hazine tarafından karşılanması düzenlenmiştir. Bu iki düzenlemenin 2009 yılı için tahmini maliyeti aşağıda sırasıyla gösterilmektedir:

18-29 + Kadın İstihdamı Teşviki : 85 Milyon TL

5 Puanlık Prim Teşviki : 3.600 Milyon TL

- Finansal krizin istihdam üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmaya yönelik olarak hazırlanan Sektörel Tedbirler çalışması en kısa zamanda sonuçlandırılacaktır. Ayrıca, İşsizlik Sigortası Fonu mevzuatında yer alan kısa çalışma ödeneğine işlerlik kazandırılmıştır. Böylece, işverenlerin üretimin azalması nedeniyle çalışanları işten çıkarması yerine, eksik üretimin yapıldığı dönemlerde ücretlerinin bir bölümünün işsizlik ödeneği tavanı ve tabanı arasında olmak kaydıyla 3 ay süreyle İşsizlik Sigortası Fonundan karşılanması sağlanmıştır. Ayrıca, kısa çalışma ödeneğinin yüzde 50 oranında artırılmasına, ödeneğin süresinin 3 aydan 6 aya çıkarılmasına, kadın ve gençlerin istihdamına yönelik sağlanan teşviğe başvuru süresinin ve 49 ile yönelik yatırım teşviklerinin süresinin 1 yıl uzatılmasına, stopaj ve primde tek bildirge sistemine geçilmesine ve bazı işlemlerde vergi ve harçların düşürülmesine yönelik hazırlanan yasa tasarısı TBMM'ye sevk edilmiştir.

Uluslar arası finansal kaynakların ülkemize akışını teşvik edecek, yurt içinde kredi mekanizmasının aksamadan işlemlerini sağlayacak ve sanayide üretim ve istihdamı artırmaya yönelik politika tedbirlerine öncelik verilmektedir.

Bu kapsamda; 10 Şubat 2009 tarihine kadar alınmış olan tedbirler aşağıda verilmektedir:

1. Ekonomi Koordinasyon Kurulu'nun yasal bir çerçeveye kavuşması için yapılan çalışmalar nihai hale getirilmektedir.

2. Merkez Bankası piyasadaki döviz ve TL likiditesini takip ederek gerekli araçları uygulamaya koymuştur. Bu çerçevede;

a) Merkez Bankası yasası uyarınca, banka sisteminde belirsizlik ve güvensizlik oluşması ve fon çekilişlerinin hızlanması halinde, haklarında belirsizlik ve güvensizlik oluşan bankalara, şartları Merkez Bankası tarafından kararlaştırılmak üzere, Merkez Bankası fon çekilişlerini karşılayacak miktarda kredi verebilme yetkisine sahiptir. Bu çerçevede; kredi başvurusunda bulunan bankanın özkaynaklarının 2 katı ile sınırlı olmak üzere, söz konusu kredinin kullanılabileceği kararlaştırılmıştır.

b) İhracat reeskont kredisi limiti 500 milyon ABD doları artırılarak 1 milyar ABD dolarına yükseltilmiştir. Ayrıca, ihracat reeskont kredisi uygulama esas ve şartları yeniden düzenlenerek, bu kredilere kullanım kolaylığı getirilmiştir.

Bu amaçla;

Akreditifli işlemlerde akreditif bedelinin Merkez Bankasına temlik edilmesi şartı kaldırılmıştır.

Türk Eximbank tarafından uygulanmakta olan sevk öncesi ihracat kredisi kapsamına mal mukabili ihracatın finansmanı da dahil edilmiştir.

İhracatın finansmanında reeskonta getirilecek senetlerde, yurt dışı bankalarca ödeme garantisi verilme şartı kaldırılmış, Türk Eximbank ve diğer ticari bankaların ödeme garantisi yeterli görülmüştür.

c) Merkez Bankası tarafından yabancı para zorunlu karşılık oranı 2 puan azaltılarak yüzde 9 düzeyine indirilmiştir. Bu indirimle bankacılık sistemimize yaklaşık 2,5 milyar ABD doları ek döviz likiditesi sağlanmış bulunmaktadır.

3. BDDK tarafından kredi borçlusu firmalar ile hane halklarının ödeme güçleri de korunarak bankacılık sektörünün kredi kullandırma olanaklarının geliştirilebilmesini teminen kredi karşılıklarına yönelik usul ve esaslarda değişikliğe gidilmiştir. Bu çerçevede;

a) Bir gün ila 90 gün arasında ödemelerde gecikme olarak öngörülen İkinci Grupta sınıflandırma kriterinin, ödemelerdeki gecikme süresi otuz günü geçmekle birlikte, üçüncü grupta sınıflandırılma için öngörülen gecikme süresi henüz tamamlanmamış bulunan krediler için uygulanması;

b) Aynı risk grubunda bulunan kişilere kullanılan kredilerin yönetmelik uygulamasında ayrı ayrı değerlendirilmesi;

c) Veriliş tarihinden itibaren beş yıllık süre geçmiş olan çek defterlerinin her bir çek yaprağına ilişkin, 3167 sayılı Çekle Ödemelerin Düzenlenmesi ve Çek Hamillerinin Korunması Hakkında Kanun ve ilgili mevzuattan kaynaklanan ödeme yükümlülükleri için genel karşılık ve özel karşılık oranlarının dörtte bir oranında uygulanması;

d) Ortaklık paylarının Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde değer düşüklüğü testine tabi tutularak karşılık uygulamasına tabi tutulabilmesi;

- e) Birden çok kredisi mevcut bulunan kredi müşterisine kullandırılan ve herhangi birinin yapılan sınıflandırma gereği donuk alacak olarak kabul edilmesi sebebiyle aynı grupta sınıflandırılan kredilerden sorun yaşanmayan kredi ya da krediler için özel karşılık uygulamasının 1/3/2010 tarihine kadar bankaların ihtiyarına bırakılması ve ödemesi geciken tutarın ödenmesi halinde bunların canlı kredi olarak sınıflandırılabilmesi;
- f) Yönetmeliğin kredilerin ve diğer alacakların yeniden yapılandırılmasına ilişkin 11inci maddesinin, 1/3/2010 tarihine kadar, İkinci Grupta sınıflandırılan kredilerin donuk alacak olarak sınıflandırılmaları öncesinde iki defa yeni sözleşme koşuluna bağlanması ve donuk alacak olarak sınıflandırılmış olan kredilerin yeniden yapılandırılması imkânının daha esnek koşullarla ikiden üçe çıkarılması kararlaştırılmıştır.

4. Gelir Vergisi Kanununun 94üncü maddesinde belirtilen kazanç ve iratlardan yapılacak vergi tevkifat oranları yeniden belirlenmiştir. Düzenlemelerin içerisinde öne çıkan hususlar şu şekildedir:

- a) 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun geçici 67nci maddesi (1), (2) ve (3) numaralı fıkralarda; tam mükellef gerçek kişi ve kurumlar tarafından hisse senetlerine veya hisse senedi endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri dahil olmak üzere hisse senetlerine (menkul kıymetler yatırım ortaklıkları hisse senetleri hariç) ilişkin olarak elde edilen kazançlar için halen yüzde 10 olarak uygulanan oran yüzde 0'a, aynı ürünlerden Kanununun geçici 67nci maddesinin (11) numaralı fıkrasında ifade edilen gelirler için halen yüzde 10 olarak uygulanan oran yüzde 0'a indirilmiştir.
- b) Mevduat faiz kazançlarından yapılan tevkifatlarda vadesine göre farklı olarak uygulanan oranlar kısa vadeli tasarruf sahipleri lehine, uzun vadeli tasarruf sahipleri aleyhine olarak yüzde 15 şeklinde belirlenmiştir.
- c) 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun 75 inci maddenin ikinci fıkrasının 14 numaralı bendinde yer alan menkul sermaye iratlarından (Kanunla kurulan dernek ve vakıflar ile dernek ve vakıf olmamakla birlikte; odalar, borsalar, meslek örgütleri ve bunların üst kuruluşları, siyasi partiler, emekli ve yardım sandıkları gibi vergi uygulamalarında dernek ve vakıf olarak kabul edilenler hariç, dernek ve vakıflar ile tam mükellef kurumlara ödenenler dahil) yapılan tevkifat oranı halen yüzde 22 olarak uygulanırken yüzde 15'e indirilmiştir.

5. 5811 sayılı Bazı Varlıkların Milli Ekonomiye Kazandırılması Hakkında Kanun yürürlüğe konulmuştur.

Gerçek veya tüzel kişilere ait olup; yurt dışında bulunan; para, döviz, altın, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçları varlığı kanaat verici bir belgeyle ispat edilen taşınmazların ekonomiye kazandırılması ve gelir veya kurumlar vergisi mükelleflerince sahip olunan ve Türkiye'de bulunan ancak 1 Ekim 2008 tarihi itibarıyla yasal defter kayıtlarında işletmelerin öz kaynakları içinde yer almayan; para, döviz, altın, menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçları taşınmazların sermaye olarak konulmak suretiyle işletmelerin sermaye yapılarının güçlendirilmesini sağlamak amacıyla çıkarılan Kanun ile geriye dönük inceleme yapılmaması, yurtdışı kazanç istisnası sağlanması suretiyle yurtiçinde ve yurtdışında bulunan varlıkların kayıt altına alınmasına ve ülkemize getirilmesi teşvik edilmiştir.

Ayrıca, söz konusu Kanunla Bankacılık Kanununun 63üncü maddesinin 3üncü fıkrasında sigortaya tabi olacak tasarruf mevduatının ve gerçek kişilere ait katılım fonlarının kapsamını

ve tutarını belirlemeye ilişkin TMSF'ye verilen yetkilerin, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl süreyle doğrudan Bakanlar Kurulu tarafından kullanılması hükme bağlanmıştır.

6. Hisse senedi kazançlarında yerli yatırımcılara uygulanan stopaj sıfıra düşürülmüştür.
7. Mevduat sigortasının kapsamını genişletme ve sınırını artırma konusunda Bakanlar Kuruluna yetki alınmıştır.
8. İmalatçı KOBİ'ler, esnaf ve sanatkarlara yönelik can suyu niteliğinde 350 Milyon TL'lik sıfır faizli kredi desteği paketi KOSGEB tarafından uygulamaya konulmuştur.
9. 29 Aralık 2008 tarihinde Ankara Ticaret Odası ve Halk Bankası arasında imzalanan protokolle esnaf ve sanatkara 600 Milyon TL tutarında kredi imkanı sağlanmıştır.
10. Vergi borçlarının 18 ay süreyle yüzde 3 faizle taksitlendirilmesi imkanı getirilmiştir.
11. Ayrıca uluslararası sermaye piyasalarındaki olumsuz koşullara rağmen 2008 yılı başından bugüne kadar tahvil ihraçları yolu ile 4 milyar dolar tutarında bir kaynak temin edilmiştir. Diğer taraftan ekonomimizin ihtiyaç duyacağı finansman kaynaklarını artırmak ve çeşitlendirmek amacıyla, uluslararası kuruluşlar ve fon fazlası olan ülkelerdeki potansiyeli kullanma yönündeki çalışmalarımıza da hız vermekteyiz. Hükümetimizin öncelikleri ve 9. Kalkınma Planında belirtilen hedefler ile uyumlu bir şekilde Dünya Bankası'nın ülkemize 2008-2011 yılları arasında Ülke İşbirliği Stratejisi olarak adlandırılan yeni bir yaklaşım çerçevesinde yarısı proje kredileri, diğer yarısı program kredileri olmak üzere 6,2 milyar dolar tutarında finansman sağlaması öngörülmektedir.
12. Aralık ayında maliyet bazlı fiyatlandırma mekanizmasının uygulanması sonucunda BOTAS'ın sanayi ve konut abonelerine yapması gereken % 3,9 oranındaki fiyat artışı gerçekleştirilmemiştir. Bu zammın yapılmaması sonucunda 2009 yılında BOTAS'ın gelirlerinde 506 milyon TL azalma meydana gelmiş, başka bir ifadeyle sanayi ve konut abonelerine teşvik sağlanmıştır. 1 Şubat 2009 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere doğal gaz fiyatlarında konutlarda yüzde 17, işyerlerinde yüzde 18 oranında indirimle gidilmiştir.

Diğer taraftan reel kesimin daha rekabetçi bir ortamda gelişmesi için;

- Başta GAP olmak üzere bölgesel gelişme ve sosyal kalkınma projeleri için 2008-2012 döneminde 14,5 milyar TL tutarında ek finansman ön görülmüştür.
- GAP Eylem Planı kapsamında 2008-2012 döneminde İŞKUR'a istihdamı artırma amacıyla mesleki eğitim programları için 139,3 milyon TL ayrılmıştır. GAP illerine ayrılan bu önemli kaynağın bölge istihdamında önemli bir artış yaratması beklenmektedir.
- Bölgesel gelişme politikalarımızı daha etkin uygulamak üzere faal durumda olan 2 adet kalkınma ajansının yanı sıra 8 bölgede daha kalkınma ajanslarının kurulması kararlaştırılmıştır.
- Eximbank ve KOSGEB kaynakları artırılarak bankanın kullandığı finansman araçları çeşitlendirilecektir.
- Kredi garanti sisteminin geliştirilmesi ve yaygınlaştırılması için tedbirler alınacaktır.
- Yurtdışındaki finansman imkanlarından daha fazla yararlanılmasını sağlayacak mali araçlar geliştirilecektir.
- Girdi maliyetlerini azaltmak üzere, elektrik enerjisi satış fiyatları içersinde yer alan TRT payı yeniden belirlenecektir.
- Aralık ayında maliyet bazlı fiyatlandırma mekanizmasının uygulanması sonucunda BOTAS'ın sanayi ve konut abonelerine yapması gereken % 3,9 oranındaki fiyat artışı

gerçekleştirilmemiştir. Bu zammın yapılmaması sonucunda 2009 yılında BOTAŞ'ın gelirlerinde 506 milyon TL azalma meydana gelmiş, başka bir ifadeyle sanayi ve konut abonelerine teşvik sağlanmıştır.

- Global krizden daha az etkilenmek üzere Türkiye'nin büyük pazarlara coğrafi yakınlığını bir avantaj olarak değerlendiriyoruz. Bu kapsamda ihracatta sektör ve ülke çeşitlendirme stratejisi oluşturulacaktır.
- Bölgesel, sektörel ve büyük proje yatırımlarının desteklenmesine yönelik yeni bir teşvik sistemi üzerinde yapılan çalışmalar kısa sürede tamamlanacak ve uygulamaya konulacaktır.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Sayı : B.02.1.KNT.0.65.02.00/610- - 167
Konu : Soru Önergesi Hk.

10.02.2009* 08040

**DEVLET BAKANLIĞI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞINA**
(Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı Sayın Nazım EKREN)

İlgi : 29.01.2009 tarih ve B.02.0.003/382 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Sayın Ayşe Jale AĞIRBAŞ'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği ve Sayın Başbakanımızın da kendileri adına Bakanlıkları koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını istediği, ilgede kayıtlı 7/6385 sayılı yazılı soru önergesine ilişkin olarak hazırlanan İdaremiz görüşü yazımız ekinde sunulmaktadır.

Takdir ve tensiplerinize arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Başkan

Ercan YERİŞ
Başkan Yardımcısı

EK : Soru Önergesi Cevabı.

Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcılığı	
Tarih	10/02/2009
Sayı	551

İstanbul Milletvekili Sayın Ayşe Jale AĞIRBAŞ'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/6385 sayılı yazılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU : Dünyada yaşanan ekonomik krizin ülkemize etkisi, uygulanan yanlış ekonomi politikalarının doğal sonucu olarak, daha fazla gerçekleşmiştir. Esnafımız siftah etmeden kepenk kapatmaktadır. Ticaret durmuş, bankalar kredi vermez olmuş, borcunu ödeyebilmek için tefecinin kapısına muhtaç olmuşlardır. Çok sayıda işyeri kapanmıştır, çok sayıda işçi işten atılmıştır, bir bölümü ücretsiz izne çıkarılmıştır, işten atılan işçilerin kıdem tazminatı ödenememiştir. Hayat pahalılığı altında ezilen halk, uygulanan yanlış ekonomi politikalarının yanı sıra geç alınmış tedbirler nedeniyle krizin ortasında çaresiz kalmıştır. İşsiz kalan, geliri azalan vatandaşlarımız, iyi niyetli çabalarına rağmen borçlarını ödeyememekte, bu nedenle icra tehdidiyle karşı karşıya kalmakta, hapisanelere düşmektedirler.

Bu çerçevede; TOKİ'den konut alan vatandaşlarımız, evlerinin taksitlerini aksatmadan ödemeyi sürdürme çabalarına rağmen, ekonomik krizin işsiz bıraktığı, gelirini azalttığı vatandaşlarımız taksitlerini ödemekte zorlanmaya başlamışlardır. Birçoğu kredi ödemesini aksatmaları sebebiyle evlerini kaybetme riskiyle karşı karşıya bulunmaktadırlar. TOKİ taksitlerinin bir süre ertelenmesi vatandaşlarımızın nefes almasını sağlayacaktır. Hükümet, vatandaşın krizin ağırlığı altında ezilmesini önlemek amacıyla bu konuda bir çalışma yapmayı düşünmekte midir?

...

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 geliştirmekte, değişken fiyat endeksi kullanmakta ve inşaat halindeyken konutu 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 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.