

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/6485
SÜRELİDİR

16 ŞUBAT 2009

Sayı : B.02.0.001/125
Konu: Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 27.01.2009 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/6485- 11093/23402 sayılı yazınız.

Adana Milletvekili Sn. Yılmaz TANKUT'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/6485 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

DAĞITIM:

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

**ADANA MİLLETVEKİLİ SN. YILMAZ TANKUT'UN BAŞBAKANIMIZ
SN. RECEP TAYYİP ERDOĞAN'A TEVCİH ETTİĞİ 7/6485 SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNİN CEVABI**

SORU : Hatırlanacağı üzere, daha önce Adana'da Yüreğir Kargakekeç, Yüreğir Atakent ve Seyhan Şambayadı ile Yüreğir Aksantaş yerleşim bölgelerinde Toplu Konut İdaresince (TOKİ) yaptırılan/yaptırılmakta olan konut projelerinde tarafıma ulaşan veya bizzat tespit ettiğimiz hak sahiplerinin şikayet ve sorunlarını size iletmıştim.

Bunların bir kısmının giderildiğini memnuniyetle karşılamış ve duyarlılıklarından ötürü TOKİ yöneticilerine teşekkür etmiştim. Ancak, bazı konut projelerinde hala pek çok sorun devam etmektedir. Bunlardan biri de merkez ilçe Çukurova'da (bölünmeden önceki adı Seyhan) Şambayadı mevkiindeki 908 konutluk projededir. Geçtiğimiz günlerde burada oturan vatandaşlarımızı ziyaret ederek, sorunları bizzat kendilerinden dinleme imkanına sahip olduk.

Bizlere bizzat ifade edilen sorunlar çok olmakla birlikte çözümsüz değildir. Şikayetlere göre; 2005 yılında temeli atılan, baskılar sonucu ancak iki yılda bitirilen pek çok konutta kapı ve pencereler, yer parkeleri kırık teslim edilmiştir. Yine pek çok konutta ve sosyal donatılarda damlar hala akmaktadır. Aynı şikayetlere göre sosyal donatı çok yetersizdir. Sağlık ocağı, PTT gibi zorunlu müesseseler ise yoktur. Ayrıca, TOKİ'nin atadığı site yönetimi konut sakinlerinden yüksek aidat bedelleri tahsil etmektedir. 5 bin kişinin ikamet ettiği sitelerde, vatandaşların kendi yönetimlerini oluşturmalarına izin verilmemektedir.

Ayrıca, TOKİ'nin atadığı site yönetimi konut sakinlerinden 26-53 lira arasında yüksek aidat bedelleri tahsil etmektedir. Bu kadar aidatın kent merkezinde bile alınmadığından dert yanmaktadırlar. 5 bin kişinin ikamet ettiği sitelerde, TOKİ'nin sadece bir yıl için atadığı ve geçtiğimiz Ekim ayında biten yönetim süresi, bir yıl daha uzatılırken, vatandaşların kendi yönetimlerini oluşturmalarına izin verilmemektedir. TOKİ'nin atadığı yönetimden şikayet had safhadadır. 1 milyar ile 3 milyar arasında maaş alan yönetimin, çöpleri bile toplamadıkları bildirilmektedir.

Diğer yandan, yine Adana'da merkez ilçe Yüreğir'de TOKİ'nin Çukurova Gazeteciler Cemiyeti (ÇGC) ve Türkiye Gazeteciler Sendikası (TGS) ile birlikte yaptığı protokol kapsamında, Aksantaş arsasında basın mensupları için yaptırılan konutlar bir türlü bitirilememiş ve teslim edilememiştir. Yetersiz maddi imkanlarla hayatlarını idameye çalışan çoğu yerelde hizmet veren basın mensupları bu durumdan oldukça olumsuz etkilenmektedirler.

Her iki konut projelerinde yaşanan sorunlar, vatandaşlarımızı ciddi şekilde mağdur etmektedir ve acil çözüm beklemektedirler.

Bu hususlar çerçevesinde;

Daha önce iki kez soru önergeleri ile ilettiğim halde, yani yeterli bilgiler verildiği halde, adı geçen yerlerdeki sorunlar neden çözüme kavuşturulmamıştır.

Bu çözümsüzlüğün asıl sebepleri nelerdir? Yetersiz kaynak mıdır? İlgisizlik ve/veya duyarsızlık mıdır?

Özellikle TOKİ tarafından oluşturulan geçici yönetimin göreve başlamasından itibaren 1 yıl geçmesine rağmen halen TOKİ sakinlerinin kendi yönetimlerini oluşturmak için yapması gereken genel kurul toplantıları niçin bir türlü yapılamamaktadır?

Geçici yönetimleri düzenleyen “Boğaziçi” isimli şirketin bu yönetim kurulları sayesinde aşırı bir şekilde rant elde ettiği iddiaları doğru mudur?

Yukarıda sayılan sorunların çözümü konusunda neler yapmayı düşünüyorsunuz?

CEVAP : 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.

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 çerçevede, soru önergesinde yer alan TOKİ tarafından yürütülmekte olan “Adana İli, Seyhan İlçesi, Şambayat Köyü 908 Adet Konut, Adaiçi ve Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı” işinin geçici kabulü 29.06.2007 tarihinde yapılmış olup, işin kesin kabul işlemlerine başlanmıştır.

Kesin Kabul Heyeti, 08.01.2009 tarihinde şantiyeye giderek, gerekli incelemelerde bulunmuştur. Heyet, belirlediği eksik ve kusurlu işlerin giderilmesi için yükleniciye 10.03.2009 tarihine kadar süre vermiştir. Heyetin tespit ettiği eksiklikler, halihazırda yüklenici tarafından giderilmektedir. Ayrıca,

verilen sürenin sonunda sözkonusu eksik ve kusurlu işlerin giderilip, giderilmediği hususu Heyet tarafından yeniden yerinde tetkik edilecektir. Diğer taraftan, yüklenici firma, geçici kabul ile kesin kabul arasında geçen sürede şantiyede sürekli teknik personel ve işçi bulundurarak, hak sahiplerinden gelen şikayetleri de gidermiştir.

Diğer taraftan, soru önergesinde bahse konu diğer bir TOKİ projesi olan "Adana İli, Yüreğir İlçesi 888 Adet Konut, 1 adet 24 Derslikli Lise, 1 Adet Ticaret Merkezi, 1 Adet Cami ile Adaîçi ve Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı" işinin de geçici kabul işlemlerine başlanmıştır.

Geçici Kabul Heyetinin şantiyede yaptığı incelemeler neticesinde, işe ilişkin eksik ve kusurlu imalatlar tespit edilmiştir. Ancak, müteahhit firma, maddi sıkıntı içinde olmasından dolayı geçici kabul eksikliklerini tamamlayamayacağını İdareye bildirmiş ve işin namı hesabına tamamlanması için TOKİ'ye müracaatta bulunmuştur. Bu gelişme üzerine, geçici kabul eksikliklerinin tamamlanması için İdare tarafından Geçici Kabul Eksikliklerini Tamamlama Komisyonu kurulmuş ve bu Komisyon hızla çalışmalara başlamıştır. Komisyon tarafından tespit edilen eksik ve kusurlu işlerin yüklenici nam hesabına yaptırılması işi, halihazırda devam etmektedir.

Diğer taraftan, yüklenici firmanın taşeronlara olan borcu sebebiyle, taşeron işçileri tarafından şantiyedeki imalatlara büyük ölçüde zarar verildiği -kapılar ve camların kırıldığı, kabloların kesildiği, bataryalar ve armatürlerin yerinden söküldüğü- belirlenmiştir.

Dolayısıyla, Geçici Kabul Heyeti tarafından belirlenen eksikliklerden ayrı olarak işçilerin zarar verdiği imalatların düzeltilmesi de teslim süresini geciktirmiştir. Bu şartlara rağmen imalatların Mart ayı içinde bitirilerek, hak sahiplerine teslim edilmesi planlanmaktadır.

TOKİ, satışını gerçekleştirdiği konutları güvenli, sağlam, kaliteli ve taahhüt edilen özelliklerde hak sahiplerine teslim etmek hedefiyle, çalışmalarını yürütmektedir. Konutların, geçici kabulünün yapılarak, oturmaya elverişli hale geldiğinin tespit edilmesini müteakip en kısa sürede hak sahiplerine teslim edilmesi için azami gayret gösterilmektedir.

Toplu Konut İdaresinin bugüne kadar yaptığı tüm konut uygulamalarında, hak sahiplerinin gerek uygulama aşamasında ve gerekse konutların tesliminden sonra muhtelif nedenlerle ortaya çıkan şikayetleri, İdarenin ilgili birimleri ve teknik ekipleri tarafından değerlendirilerek, en kısa sürede giderilmeye çalışılmaktadır.

Bu çerçevede, Geçici Kabulü sonuçlandırılmış toplu konut uygulamalarında, konutların tesliminden sonra yüklenici hatası ile gizli imalat ayıplarından kaynaklanan ve müşteri kullanımı ile birlikte ortaya çıkan eksik ve kusurlar sebebiyle, hak sahiplerince gerek e-mail, gerek telefon, gerekse de evrak yolu ile İdareye iletilen şikayetlerin giderilmesine yönelik olarak; şikayetler yerinde tespit edilmekte ve proje ve sözleşme kapsamında görülen eksikliklerin, müşavirlik elemanları gözetiminde ivedi olarak işin yüklenicisine yapımı sağlanmakta ve sorunların giderilmesi ve giderildiğine dair bir tutanak hazırlanarak, hak sahibine imzalatılmaktadır. Ayrıca, sözkonusu şikayetlerin

incelenmesi, değerlendirilmesi ve takip edilerek sonuçlandırılması amacıyla İdare bünyesinde konuya ilişkin bir veri tabanı oluşturulmuş ve tüm şikayetler kayıt altına alınarak, takibi sağlanmıştır.

İşin Kesin Kabul aşamasında ise bölgeye gidecek Kesin Kabul Heyeti tarafından hak sahipleri ile tek tek irtibata geçilmekte, şikayetler değerlendirilerek, proje ve sözleşme kapsamında görülen eksikliklerin giderilmesi ve sorunların çözülmesi sağlanmaktadır.

TOKİ'nin tüm uygulamalarında olduğu gibi Adana ilinde yürütülen toplu konut uygulamasında da yukarıda detayı verilen çalışmalar halihazırda devam etmekte olup, mevcut eksikliklerin en kısa sürede giderilmesine çalışılmaktadır. Soru önergesine konu projelere ilişkin konut alıcılarından İdareye gelen şikayetler değerlendirilmiş ve bu şikayetlerin giderilmesi için müşavir firma talimatlandırılmıştır. Ayrıca, bazı şikayet dilekçelerinde bahsi geçen konuların Kesin Kabul Heyeti tarafından yerinde inceleme yapılarak, tekrar değerlendirilmesi de uygun görülmüştür.

Soru önergesinde yönetimle ilgili olarak ileri sürülen konularla ilgili olarak, bilindiği gibi, Toplu Konut İdaresi, kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut inşa ettirmekte ve bu konutları kredilendirerek, satışa sunmaktadır.

TOKİ'nin toplu konut uygulamaları kapsamında, geçici kabulü yapılarak teslim edilen konutlar uzun vadeli olarak satıldığından, konutların mülkiyet (tapu) devri, ancak, borç bitiminde yapılabilmektedir.

Bu dönem zarfında, konutların mülkiyeti İdare uhdesindedir. 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.

Bu çerçevede, geçici yönetimin hazırladığı bütçe İdare tarafından da onaylanarak yürürlüğe konulmuştur. Ayrıca, yine anılan Kanun gereği, Yönetim, en az 3 ayda bir denetim kurulu tarafından denetlenmekte ve denetim raporları, İdare bilgisine sunulmaktadır.

Ayrıca, sözkonusu proje kapsamında yer alan konutların aidatlarının 26,00-53,00 TL arasında olduğu, gerçeği yansıtmamaktadır. 634 Sayılı Kanunun yukarıda belirtilen maddeleri çerçevesinde; 83 m² olan konutlarda 24,00 TL, 146 m² olan konutlarda 31,00 TL ve 176 m² (villa) olan konutlarda 35,00 TL olarak aidat belirlenmiştir.

Soru önergesinde ileri sürülen diğer bir konu olan, Yönetimde bulunanların 1 milyar ile 3 milyar arasında maaş alması ise sözkonusu değildir. Site müdürü, net 800,00 TL maaş almaktadır. Site yönetiminin asli görevleri arasında olan çöplerin alınmaması durumu da sözkonusu değildir. Site içerisinde temizlik kontrolleri rutin olarak yapılmaktadır.

Kaldı ki, soru önergesinde yönetimle ilgili bahsedilen konulara ilişkin, İdareye yazılı veya şifahi olarak gelen herhangi ciddi bir şikayet bulunmamaktadır.