

TBMM

(S. Sayısı: 455)

**Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı ile Manisa Milletvekili Recai Berber ve 5 Milletvekilinin; 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi ile Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonu Raporları (1/762, 2/475)**

*Not: Başkanlıkça; (1/762) esas numaralı Tasarı tali olarak Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm ile İçişleri komisyonlarına, esas olarak Plan ve Bütçe Komisyonuna; (2/475) esas numaralı Teklif tali olarak Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonuna, esas olarak da Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilmiştir.*

T.C.

Başbakanlık

Kanunlar ve Kararlar

Genel Müdürlüğü

13/10/2009

Sayı: B.02.0.KKG.0.10/101-1694/4112

**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**

**Başkanlığınıza arzı Bakanlar Kurulu'nca 15/9/2009 tarihinde kararlaştırılan "Arsa üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun tasarısı" ile gerekçesi ilişikte gönderilmiştir.**

**Gereğini arz ederim.**

*Recep Tayyip Erdoğan*

**Başbakan**

**GENEL GEREKÇE**

Ülkemizde çok önemli boyutlara ulaşmış bulunan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ile üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, Anayasanın 56 ncı ve 57 nci maddeleri ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca ve "Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi" programı kapsamında başlatılan konut seferberliği çerçevesinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2009 yılı Temmuz ayı itibarıyla 367.355 konuttan 251.000 adedini tamamlamıştır. Bu konutlarla birlikte, sosyal donatılar kapsamında; 516 adet okul (ilköğretim ve lise), toplam 15.343 adet derslik, 487 adet spor salonu, 45 adet hastane, 75 adet sağlık ocağı, 35 adet kütüphane, 36 adet yurt ve pansiyon (9.524 kişilik), 342 adet ticaret merkezi, 275 adet cami, 16 adet sevgi evi (247 bina) ve 11 adet engelsiz yaşam merkezi (164 bina)'nin yapımına devam edilmektedir.

Ayrıca; 8 adet köprülül kavşak, 16 milyon metrekaare asfalt yol, 7 milyon metrekaare kaldırım, 2 dere ıslahı, 7 milyon metre uzunluğunda elektrik altyapısı, 3 milyon metre uzunluğunda telekom altyapısı, 2 milyon metre uzunluğunda yağmur suyu altyapısı, 2 milyon metre uzunluğunda kanalizasyon, 17 milyon metrekaare yeşil alan, 2,5 milyon ağaç ve 3,5 milyon çalı peyzajı tamamlanmıştır.

Başkanlığın bu faaliyetleri; belediyelerle işbirliği halinde Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projeleri, alt gelir grubuna ve yoksullara yönelik sosyal konut uygulamaları, İstanbul, Ankara, İzmir, Adana ve Diyarbakır gibi büyük şehirlerimizde uydukentler, özel sektörün gitmediği ihtiyaç bölgelerinde (81 il ve 520 ilçede) ve orta ölçekli il ve ilçelerimizde örnek yerleşim birimleri oluşturma, tarihi doku ve yöresel mimarinin geliştirilmesi ve tarımköy uygulamaları, eğitim tesisleri, sosyal donatılar, ağaçlandırma ve çevre düzenlemelerinin artırılması ve altyapılı arsa üretimi kapsamında sürdürülmektedir.

Ayrıca; son beş yılda kamu yönetiminde yapılan yasal ve idari düzenlemelerle;

- Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketinin ve Konut Müsteşarlığının kapatılmasıyla bu kurumların faaliyetleri,

- Göçmen Konutları Koordinatörlüğü ve Ahıska Türkleri İskan Koordinatörlüğü,

- Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mesken İşleri Daire Başkanlığının görevleri,

- Başbakanlık Proje Uygulama Biriminin görevleri,

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından sürdürülmektedir.

Konut, sosyal donatı ve altyapı yatırımlarıyla ikiyüzün üzerinde sektörde üretim ve istihdam artışına katkı veren Başkanlık yatırımlarıyla 2003 'te canlanmaya başlayan inşaat sektörü, 2005'ten itibaren üst üste % 20'lik büyümelerle genel ekonomik büyümeye de katkı yapmıştır.

Son altı yılda, yatırım maliyeti 30 milyar TL olan 2.500 ayrı ihale gerçekleştirilmiş, bugüne kadar 20 milyar TL yatırım harcaması yapılmıştır. Doğrudan ve dolaylı olmak üzere 800 bin kişilik istihdam sağlanmıştır.

Planlamalar çerçevesinde söz konusu yatırımlara devam edilecektir. Ancak mevcut uygulamalar çerçevesinde tereddüt yarattığı tespit edilen ya da değiştirilmesinde yarar bulunduğu kanaatine varılan bazı hukuki düzenlemelerin yeniden ele alınması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Diğer taraftan giderek artmakta olan faaliyetlerin etkin bir şekilde sürdürülebilmesi için kadro takviyesiyle Başkanlığın organizasyon yapısında değişikliğe gidilmesi ihtiyacı doğmuştur.

Tasarı; Toplu Konut İdaresi Başkanlığının faaliyetleri çerçevesinde 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ve finans sektörünün gelişimine yönelik merkezler oluşturulmasını teminen büyükşehir belediyelerinin yetkilerini düzenlemek üzere 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile ilgili düzenlemeler yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

## MADDE GEREKÇELERİ

**Madde 1-** Hazineden Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılan devirleri düzenleyen anılan Kanunun ek 4 üncü maddesinde, arazi ve arsa ibaresinin kullanılmış olması bu arsa ve araziler üzerinde bina ve sair yapıların bulunması halinde yapılacak işlemler bakımından tereddüt oluşturmaktadır. Madde ile; arsa ve arazi ibaresi yerine, arsa, arazi, bina ve benzeri yapıların tümünü kapsamı bakımından taşınmaz ibaresi kullanılması öngörülmüştür.

**Madde 2-** Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından üretilen konutların % 85'i yoksullara, dar ve orta gelirliilere yönelik sosyal amaçlı projeler kapsamında üretilmektedir. Dolayısıyla İdarenin mülkiyetinde bulunan arazi ve arsalar bu sosyal amaçlı projelerde kullanılmaktadır. Bu projelerin planlanan sosyal amaca ulaşması maliyetlerin en aza indirilmesi suretiyle yoksul, dar ve orta gelirli vatandaşların alım gücüne hitap etmesiyle mümkün olabilmektedir. Oysa bu projelerde kullanılmak üzere Hazineden İdareye geçen arazi ve arsalar Hazineye iken emlak vergisinden muaf olduğu halde İdareye geçtikten sonra vergiye tabi hale geldiğinden ödenen emlak vergileri proje maliyetlerini artırarak konut satış bedellerinin hedef kitlenin alım gücünün üstüne çıkmasına sebebiyet vermekte, her yıl 1.250 sosyal konut üretmeye ayrılacak bir kaynak emlak vergisi olarak ödenmektedir. Emlak Vergisi Kanununda özellikle sosyal niteliği dikkate alınarak pek çok kurum ve kuruluşa ait arazi ve arsalar için muafiyet getirildiği nazara alındığında aynı gerekçeyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait arazi ve arsalar için de muafiyet getirilmesi uygun görülmektedir. Kaldı ki bu arazi ve arsalar üzerinde binaların yapımını müteakip cins tahsisi yapılarak binalar için daha yüksek emlak vergisi ödenecektir. Dolayısıyla İdarenin arazi ve arsalarına emlak vergisi muafiyeti sağlanarak maliyetlerin aşağıya çekilmesi suretiyle bina yapım ve satımının hızlandırılması belediyelerin sonuçta daha fazla emlak vergisi almasını sağlayacaktır.

**Madde 3-** Madde ile; 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa iki ek madde eklenmiştir. Ek 14 üncü maddede; Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yapılan devirlerle ilgili düzenlemeye yer verilmiştir. 28/3/2001 tarihli ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketinin bankacılık faaliyetleri dışında kalan mal varlıkları ve bu konuda faaliyet gösteren iştiraklerindeki hisse payları ve ticari gayrimenkulleri ile ihtiyaç fazlası gayrimenkullerinin bilanço değeri üzerinden olmak üzere bedeli mukabilinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmesi düzenlenmiştir.

Bilahare 4684 sayılı Kanun ile, Bankanın tasfiyesi öngörülmüştür. Tasfiyeden amaç, Bankanın kanuni takipteki alacaklarının tahsili ile gayrimenkul faaliyetlerinden doğan borçların ödenmesi ve alacakların tahsilini müteakip hissedarlara dağıtım yapılarak Bankanın tüzel kişiliğinin sona erdirilmesidir. Bu nedenle devir konusu varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce Banka tarafından yapılmış akitlerden doğan yükümlülüklerin de Banka tarafından yapılmış işlemlerden doğduğu nazara alınarak Bankanın tasfiyesi çerçevesinde karşılanması gerekmektedir. Zira tasfiye halindeki Bankanın mevcut işlevi alacak tahsili ve borç ödemesinden ibarettir, bu işlemler bitirildiğinde de tüzel kişiliği sona erecektir.

Bu çerçevede maddede, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının ve ortaklıklarının devraldığı varlıklar ve bu varlıklara dair devirden önce yapılmış akitlerle ilgili yükümlülüklerden sorumlu olmaması hüküm altına alınmıştır.

Ek 15 inci madde ile; Toplu Konut İdaresi Başkanlığında gerekli organizasyon değişiklikleri yapılarak işlerin daha etkin ve verimli yürütülebilmesini teminen bir adet Başkan Yardımcısı, üç adet Daire Başkanı, kırkaltı adet uzman ve dört adet müşavir avukat olmak üzere toplam ellidört adet kadro ihdası öngörülmüştür.

**Madde 4-** Madde ile; 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun geçici 4 üncü maddesi değiştirilerek, Toplu Konut idaresi Başkanlığının ve ortaklıklarının Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketinden devraldığı varlıklar ve bu varlıklara dair devirden önce yapılmış akitlerle ilgili borçlardan sorumlu olmamasına ilişkin getirilen hükmün, devir tarihinden sonra açılmış dava ve icra takiplerinde veya devir tarihinden önce Banka aleyhine açılmış olup devir tarihinden sonra dava ihbarı ve sair suretle Toplu Konut idaresi Başkanlığına ve ortaklıklarına husumet yöneltilmek suretiyle sürdürülen dava ve icra takiplerinde de uygulanması öngörülmüştür.

**Madde 5-** 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde, kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak görev ve yetkisi büyükşehir belediyelerine verilmiştir. Finans sektörü küreselleşme ile birlikte ülke ekonomileri için yönlendirici ve belirleyici bir işlev gördüğünden ve yine küreselleşmeyle birlikte şehirlere odaklı bir özellik gösterdiğinden büyükşehir belediyelerinin, bu faaliyetlerin aynı yerden verimli ve etkin yürütülmesini sağlamak üzere, şehirlerde finans merkezi olarak kullanılacak alanları belirlemekle ve bu alanlarda her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını, ruhsatlandırma ve denetleme işlemlerini yapmakla da yetkili kılınması uygun görülmüş ve madde ile bu yönde düzenleme yapılmıştır.

**Madde 6-** 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun gereği, konut edindirme yardımı hak sahiplerine, hisse senedi veya nakit ödeme için aynı sermaye olarak vazolunan 395.730.255.00.-TL karşılığı, 39.500.025.500 adet paya tekabül eden ödeme, hisse senedi veya nakit olarak yapılmış olup, bakiye ödeme Hazinece karşılanmaktadır. Bu bağlamda Şirket sermayesinden nakit olarak ödenen 395.730.255.00.-TL tutar için sermaye azaltımı yoluna gidilecektir. Hisse senedi taleplerinin beş yıla yayılması halinde Şirketin sermaye yapısı ve ortaklar arası pay dağılımında sürekli işlem ve değişim yapılması gerekeceğinden, hisse senedi taleplerinin de son derece az olduğu göz önünde bulundurularak halka arz süreci içinde hisse senedi talep başvurularının bir ay süre ile kısıtlanması ve sadece nakit ödeme yapılması uygun bulunmuştur.

**Madde 7-** 5664 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin konut edindirme yardımı hak sahiplerine ödeme yapılması işlemlerini yürütebilmesi için beş yıl süreyle sermaye piyasası mevzuatına tabi olmaması hükmü getirilmiştir. Ancak nakit ödeme işlemleri büyük ölçüde tamamlanmış olup hisse senedi olarak ödeme işlemleri de sınırlanmakta olduğundan mevcut durumda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin faaliyetlerinin sermaye piyasası mevzuatına tabi olarak yürütülmesinde bir engel bulunmamaktadır. Bu nedenle anılan Kanunda yer alan beş yıllık süre beklenilmeden bu hükmün yürürlükten kaldırılması öngörülmektedir.

**Madde 8-** Madde ile; Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcıları için uygulanan ek gösterge hükmünün yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır.

**Madde 9-** Yürürlük Maddesidir.

**Madde 10-** Yürütme maddesidir.

## TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

Toplu Konut Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi ve gerekçesi ekte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim.

Saygılarımla.

*Recai Berber*

Manisa

*İsmail Bilen*

Manisa

*Ayşe Akbaş*

Balıkesir

*Cumhur Ünal*

Karabük

*Abdülkerim Aydemir*

Ağrı

*Vahit Kiler*

Bitlis

### GENEL GEREKÇE

Ülkemizde çok önemli boyutlara ulaşmış bulunan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ile üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, Anayasamızın 56 ve 57 nci maddeleri ile 1985 yılı Toplu Konut Kanunu uyarınca ve Hükümetimizin “planlı kentleşme ve konut üretimi” programı kapsamında başlatılan konut seferberliği çerçevesinde; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 500.000 konut üretiminin programı yapılmış olup Şubat-2009 itibarıyla 81 il ve 488 ilçede olmak üzere toplam 1165 şantiyede 343.860 konut sayısına ulaşılmıştır. Bu konutlardan 290.916 adeti sosyal konut niteliğindedir ve bunların 244.000 adeti sosyal donatılar ve çevre düzenlemeleri ile birlikte bitirilmiş aşamasındadır. İdare konutlarla birlikte planlı kentleşmenin gereği olan sosyal donatı ve çevre düzenlemelerini de eş zamanlı olarak gerçekleştirmektedir. Bu çerçevede 455 okul, 445 spor salonu, 327 ticaret merkezi, 264 ibadethane, 35 kütüphane, 37 hastane, 74 sağlık ocağı, 23 yurt ve pansiyon, 14 sevgi evi (190 bina), 10 engelsiz yaşam merkezi (159 bina) inşaatları başlatılmış büyük bir kısmı tamamlanmıştır. Çevre düzenlemeleri kapsamında yaklaşık 17 milyon metrekare yeşil alan düzenlenmesi, 2,5 milyon adet ağaç dikimi ve 3,5 milyon adet çalı peyzajı yapılmaktadır.

Bu tür özel önemi haiz konularla görevli kamu kurumlarının idarecileriyle ilgili olarak özel düzenlemeler yapılmış olup halen de yapılagelmektedir. Bu çerçevede Avrupa Birliği Genel Sekreterliği, Gelir İdaresi Başkanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı, Talim ve Terbiye Kurulu Başkanlığı, Türk İşbirliği ve Kalkınma İdaresi Başkanlığı, Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı ve benzeri kurumların Başkan ve Başkan Yardımcıları için uygulanan ek gösterge hükmünün Toplu Konut İdaresi Başkan ve Başkan Yardımcıları için de uygulanması amaçlanmıştır.

Ayrıca yoğunlaşan işlerin gerekli organizasyon değişiklikleri yapılarak daha etkin ve verimli yürütülebilmesini teminen 1 adet Başkan Yardımcısı ve 2 adet Daire Başkanı olmak üzere 3 adet kadro ihdası gerekli görülmektedir.

Aynı şekilde Toplu Konut İdaresi Başkanlığının faaliyet ve etkinliğindeki artış nazara alınarak kurum başkanı görevini yürüteceklerde belirli koşulların mevcudiyetinin aranması uygun görülmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının kaynak teminine yönelik olarak tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları ihraç yetkisi bulunmakla birlikte bu ihracın Sermaye Piyasası Kurulu bakımından tabi olacağı esaslarda açıklık bulunmamaktadır. Bu nedenle 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 4 üncü maddesinde, genel ve katma bütçeli idareler ile Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasıyla ihraç olunacak sermaye piyasası araçlarına dair yer alan, Kurula kaydedilmeden bilgi verilerek işlem yapılması düzenlemesi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı için de getirilmektedir.

5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun gereği, konut edindirme yardımı hak sahiplerine, hisse senedi veya nakit ödeme için aynı sermaye olarak vazolunan 395.730.255.00.-TL karşılığı, 39.500.025.500 adet paya tekabül eden ödeme, hisse senedi veya nakit olarak yapılmış olup, bakiye ödeme Hazine’ce karşılanmaktadır. Bu bağlamda Şirket sermayesinden nakit olarak ödenen 395.730.255.00.-TL tutar için sermaye azaltımı yoluna gidilecektir.

Hisse senedi taleplerinin 5 yıla yayılması halinde Şirketin sermaye yapısı ve ortaklar arası pay dağılımında sürekli işlem ve değişim yapılması gerekeceğinden ayrıca hisse senedi taleplerinin son derece az olması nedeniyle, halka arz süreci içinde hisse senedi talep başvurularının 1 ay süre ile kısıtlanması ve bilahare sadece nakit ödeme yapılması uygun bulunmuştur. Diğer taraftan söz konusu işlemlerin yapılması sonucunda şirket sermayesinin yeniden yapılanması tamamlanmış olacağından şirket faaliyetlerinin bağlı sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde devamının sağlanması amaçlanmaktadır.

Hazineden Toplu Konut İdaresi Başkanlığına 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılan devirleri düzenleyen maddede arsa ve arazi ibaresinin kullanılmış olması bu arsa ve araziler üzerinde bina ve sair yapıların bulunması halinde yapılacak işlemler bakımından tereddüt oluşturduğundan, arsa ve arazi ibaresi yerine, arsa, arazi, bina ve benzeri yapıların tümünü kapsamı bakımından taşınmaz kelimesinin kullanılması uygun görülmüştür.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun Planlar başlıklı 7 nci maddesinin birinci fıkrasında, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinin özel niteliği dikkate alınarak bu alanlardaki her ölçekteki planları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkili kılınmıştır. Ancak planlama sonrası konular bakımından da değerlendirme yapıldığında, özellikle turizm bölgesi kapsamındaki sahil yörelerinde küçük belediyelerin bu özellikli konulardaki işlemler için gerekli insan kaynağı ve bilgi birikimine yeterince sahip olmadıkları anlaşılmaktadır. Dolayısıyla özel nitelikteki bu alanlarda projelerin hızlı ve etkin şekilde yürütülmesini teminen 3194 sayılı Kanun uyarınca yapılması gereken diğer işlemlerde de Bakanlığın inisiyatif alması uygun görülmüştür.

Finans sektörü küreselleşme ile birlikte ülke ekonomileri için yönlendirici ve belirleyici bir işlev gördüğünden ve yine küreselleşmeyle birlikte şehirlere odaklı bir özellik gösterdiğinden bir Dünya şehri olarak İstanbul'da bu faaliyetlerin yürütülmesinde merkez olacak bir bölgenin tespiti çalışmaları sonucunda, Ataşehir ilçesindeki ekli kroki sınırları içerisinde kalan bölge belirlenmiştir. Bölgedeki planlama, inşaat ve sair faaliyetlerde hız, bütünlük, uzmanlık vb. hususların sağlanmasını teminen, bu konulardaki yetkilerin, gerek gecekondü bölgeleri, toplu konut bölgeleri gibi bu tür özellikli bölgelerde benzer yetkileri kullanan gerekse bölgede kendisine ve iştiraklerine ait gayrimenkulleri bulunan Toplu Konut İdaresi Başkanlığında toplanması uygun görülmüştür.

Teklif bu amaçlarla hazırlanmıştır.

### **MADDE GEREKÇELERİ**

**Madde 1-** Toplu Konut İdaresi Başkanlığının kaynak teminine yönelik olarak tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları ihraç yetkisi bulunmakla birlikte bu ihracın Sermaye Piyasası Kurulu bakımından tabi olacağı esaslarda açıklık bulunmamaktadır. Bu nedenle 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 4 üncü maddesinde, genel ve katma bütçeli idareler ile Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasınca ihraç olunacak sermaye piyasası araçlarına dair yer alan, Kurula kaydedtirilmeden bilgi verilerek işlem yapılması düzenlemesi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı için de getirilmektedir.

**Madde 2-** 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun gereği, konut edindirme yardımı hak sahiplerine, hisse senedi veya nakit ödeme için aynı sermaye olarak vazolunan 395.730.255.00.-TL karşılığı, 39.500.025.500 adet paya tekabül eden ödeme, hisse senedi veya nakit olarak yapılmış olup, bakiye ödeme Hazine'ce karşılanmaktadır. Bu bağlamda Şirket sermayesinden nakit olarak ödenen 395.730.255.00.-TL tutar için sermaye azaltımı yoluna gidilecektir. Hisse senedi taleplerinin 5 yıla yayılması halinde Şirketin sermaye yapısı ve ortaklar arası pay dağılımında sürekli işlem ve değişim yapılması gerekeceğinden ayrıca hisse senedi taleplerinin son derece az olması nedeniyle, halka arz süreci içinde hisse senedi talep başvurularının 1 ay süre ile kısıtlanması ve bilahare sadece nakit ödeme yapılması uygun bulunmuştur. Diğer taraftan söz konusu işlemlerin yapılması sonucunda şirket sermayesinin yeniden yapılanması tamamlanmış olacağından şirket faaliyetlerinin bağlı sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde devamının sağlanması amaçlanmaktadır.

**Madde 3-** Hazineden Toplu Konut İdaresi Başkanlığına 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılan devirleri düzenleyen maddede arsa ve arazi ibaresinin kullanılmış olması bu arsa ve araziler üzerinde bina ve sair yapıların bulunması halinde yapılacak işlemler bakımından tereddüt oluşturduğundan, arsa ve arazi ibaresi yerine, arsa, arazi, bina ve benzeri yapıların tümünü kapsaması bakımından taşınmaz kelimesinin kullanılması uygun görülmüştür.

**Madde 4-** Finans sektörü küreselleşme ile birlikte ülke ekonomileri için yönlendirici ve belirleyici bir işlev gördüğünden ve yine küreselleşmeyle birlikte şehirlere odaklı bir özellik gösterdiğinden bir Dünya şehri olarak İstanbul'da bu faaliyetlerin yürütülmesinde merkez olacak bir bölgenin tespiti çalışmaları sonucunda, Ataşehir ilçesindeki ekli kroki sınırları içerisinde kalan bölge belirlenmiştir. Bölgedeki planlama, inşaat ve sair faaliyetlerde hız, bütünlük, uzmanlık vb. hususların sağlanmasını teminen, bu konulardaki yetkilerin, gerek gecekondü bölgeleri, toplu konut bölgeleri gibi bu tür özellikli bölgelerde benzer yetkileri kullanan gerekse bölgede kendisine ve iştiraklerine ait gayrimenkulleri bulunan Toplu Konut İdaresi Başkanlığında toplanması uygun görülmüştür.

**Madde 5-** 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun Planlar başlıklı 7 nci maddesinin birinci fıkrasında, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinin özel niteliği dikkate alınarak bu alanlardaki her ölçekteki planları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkili kılınmıştır. Ancak planlama sonrası konular bakımından da değerlendirme yapıldığında, özellikle turizm bölgesi kapsamındaki sahil yörelerinde küçük belediyelerin bu özellikli konulardaki işlemler için gerekli insan kaynağı ve bilgi birikimine yeterince sahip olmadıkları anlaşılmaktadır. Dolayısıyla özel nitelikteki bu alanlarda projelerin hızlı ve etkin şekilde yürütülmesini teminen 3194 sayılı Kanun uyarınca yapılması gereken diğer işlemlerde de Bakanlığın inisiyatif alması uygun görülmüştür.

**Madde 6-** Toplu Konut İdaresi Başkanlığının faaliyet ve etkinliğindeki artış nazara alınarak kurum başkanı görevini yürüteceklerde belirli koşulların mevcudiyetinin aranması uygun görülmektedir.

**Madde 7-** Genel gerekçede ayrıntılarıyla açıklandığı üzere anayasal ve kanuni görevlerinin ifasında yoğun bir çalışma içerisinde olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığında gerekli organizasyon değişiklikleri yapılarak işlerin daha etkin ve verimli yürütülebilmesini teminen 1 adet Başkan Yardımcısı ve 2 adet Daire Başkanı olmak üzere 3 adet kadro ihdası uygun görülmüştür.

**Madde 8-** Ülkemizde çok önemli boyutlara ulaşmış bulunan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ile üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, Anayasamızın 56 ve 57 nci maddeleri ile 1985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca ve Hükümetimizin “planlı kentleşme ve konut üretimi” programı kapsamında başlatılan konut seferberliği çerçevesinde; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 500.000 konut üretiminin programı yapılmış olup Şubat-2009 itibarıyla 81 il ve 488 ilçede olmak üzere toplam 1165 şantiyede 343.860 konut sayısına ulaşılmıştır. Bu konutlardan 290.916 adet sosyal konut niteliğindedir ve bunların 244.000 adet sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleri ile birlikte bitirilmeye aşamasındadır. İdare konutlarla birlikte planlı kentleşmenin gereği olan sosyal donatı ve çevre düzenlemelerini de eş zamanlı olarak gerçekleştirmektedir. Bu çerçevede 455 okul, 445 spor salonu, 327 ticaret merkezi, 264 ibadethane, 35 kütüphane, 37 hastane, 74 sağlık ocağı, 23 yurt ve pansiyon, 14 sevgi evi (190 bina), 10 engelsiz yaşam merkezi (159 bina) inşaatları başlatılmış büyük bir kısmı tamamlanmıştır. Çevre düzenlemeleri kapsamında yaklaşık 17 milyon metrekaare yeşil alan düzenlenmesi, 2,5 milyon adet ağaç dikimi ve 3,5 milyon adet çalı peyzajı yapılmaktadır.

Bu tür özel önemi haiz konularla görevli kamu kurumlarının idarecileriyle ilgili olarak özel düzenlemeler yapılmış olup halen de yapılagelmektedir. Bu çerçevede Avrupa Birliği Genel Sekreterliği, Gelir İdaresi Başkanlığı, Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı, Talim ve Terbiye Kurulu Başkanlığı, Türk İşbirliği ve Kalkınma İdaresi Başkanlığı, Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı ve benzeri kurumların Başkan ve Başkan Yardımcıları için uygulanan ek gösterge hükmünün Toplu Konut İdaresi Başkan ve Başkan Yardımcıları için de uygulanması amaçlanmıştır.

**MANİSA MİLLETVEKİLİ RECAİ BERBER VE 5 MİLLETVEKİLİNİN TEKLİFİ**  
**2985 SAYILI TOPLU KONUT KANUNU VE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK**  
**YAPILMASI HAKKINDA KANUN TEKLİFİ**

**MADDE 1-** 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun Ek 10 uncu maddesine aşağıdaki hüküm 2 nci fıkra olarak eklenmiştir.

“Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından ihraç olunacak sermaye piyasası araçlarının Sermaye Piyasası Kuruluna kaydettirilmesi zorunlu değildir. Ancak bu ihraçlar hakkında Kurula bilgi verilir.

**MADDE 2-** 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun uyarınca hak sahiplerine hisse senedi olarak ödeme yapılması işlemi, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 1 ay içerisinde hisse senedi talep eden hak sahiplerine verilecek hisse senetleri hariç durdurulur ve hak sahiplerine sadece nakit olarak ödeme yapılır. 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanunun 6 ncı maddesinin 2 numaralı fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

**MADDE 3-** 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun Ek 1 inci maddesi yürürlükten kaldırılmış, Ek 4 üncü maddesinin 1 inci cümlesinde yer alan “Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti” ibaresi “Hazineye ait taşınmazlar ve Hazine adına tescil edilecek taşınmazların mülkiyeti” şeklinde değiştirilmiştir.

**MADDE 4-** 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek 14 üncü madde eklenmiştir.

“EK MADDE 14- Ekli “Ataşehir Finans Bölgesi Sınır Krokisi” nde gösterilen alan sınırları içerisinde kalan bölgede, ilgili mevzuatına göre büyükşehir veya ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar planları, parselasyon planları ve sair tüm imar uygulamalarına dair yapma, yaptırma, onama, askı, ilan, itirazların değerlendirilmesi dahil tüm izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve inşaatla dair sair tüm izin ve yetkiler, ilgili mevzuatındaki esaslara uygun yürütülmek suretiyle Başkanlığa aittir.

Bölgedeki tüm gayrimenkuller, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve türdeki imar planı kapsamında kalsalar dahi, bu Kanuna göre yapılacak plan hükümlerine tabi olurlar.

Bölgede, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan planların uygulanması Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durur. Bu planların kısmen veya tamamen uygulanmaya devam edilmesi ya da bu Kanuna göre yeniden yapılması hususunda Başkanlık yetkilidir.”

**MADDE 5-** 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinde kıyıda ve sahil şeridinde kalan yerler de dahil, imar uygulamaları ile ruhsatlandırma işlemleri Bakanlığın talebi üzerine Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğünce yapılır. Düzenlenen ruhsatların bir örneği ilgili idarelere gönderilir.”

**MADDE 6-** 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun Ek 3 üncü maddesinin 2 nci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Toplu Konut İdaresi Başkanı olarak atanacaklarda 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa tabi statüde asgari üç yıl daire başkanı kadrosunda veya dengi ve üstü kadrolarda çalışmış olması şartı aranır.”

**MADDE 7-** Ekli (I) sayılı listede yer alan kadrolar ihdas edilerek 13.12.1983 tarihli ve 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (III) sayılı cetvelin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na ilişkin bölümüne eklenmiştir.

**MADDE 8-** 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun, I sayılı Ek Gösterge Cetvelinin “I- Genel İdare Hizmetleri Sınıfı” başlığını taşıyan bölümünün (d) bendinde yer alan “Toplu Konut İdaresi Başkanı” ibaresi “Avrupa Birliği Genel Sekreteri” ibaresinden sonra gelmek üzere aynı bölümün (b) bendine; II sayılı Cetvelin “2-Yargı Kuruluşları, Bağlı ve İlgili Kuruluşlar ile Yüksek Öğretim Kuruluşlarında” başlığını taşıyan bölümünde yer alan “Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcısı” ibaresi “Türkiye İstatistik Kurumu Başkan Yardımcıları” ibaresinden sonra gelmek üzere I sayılı cetvelin “I- Genel İdare Hizmetleri Sınıfı” başlığını taşıyan bölümünün (e) bendine eklenmiştir.

EK-1

**(1) SAYILI LİSTE**

KURUMU: TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

TEŞKİLATI: MERKEZ

**İHDAS EDİLEN KADROLAR**

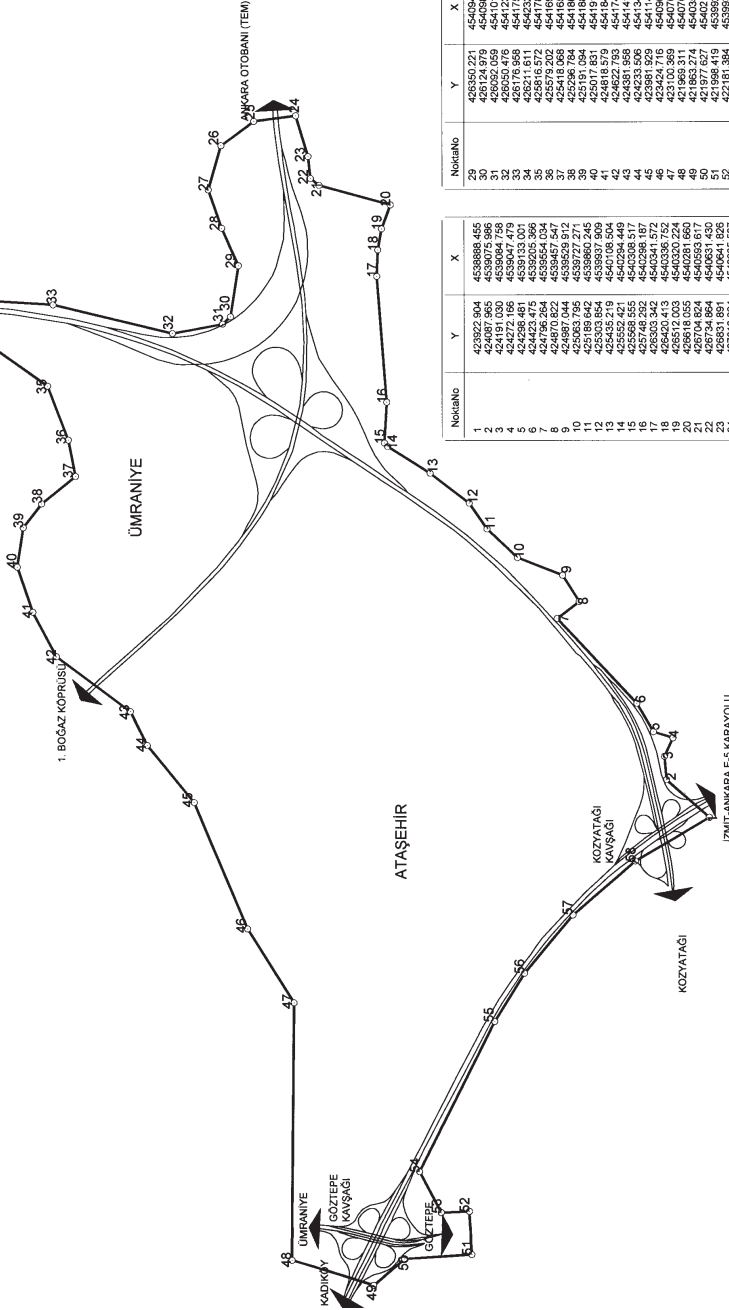
| <u>SINIFI</u> | <u>UNVANI</u>     | <u>KADRO</u>    |                                                   | <u>TOPLAM</u> |
|---------------|-------------------|-----------------|---------------------------------------------------|---------------|
|               |                   | <u>DERECESİ</u> | <u>SERBEST</u><br><u>KADRO</u><br><u>DERECESİ</u> |               |
| GİH           | Başkan Yardımcısı | 1               | 1                                                 | 1             |
| GİH           | Daire Başkanı     | 1               | 2                                                 | 2             |
| <b>TOPLAM</b> |                   |                 | <b>3</b>                                          | <b>3</b>      |

EK 2- Ataşehir Finans Bölgesi Sınır Krokisi

EK.2

FATİH SULTAN MEHMET  
KÖPRÜSÜ

ATAŞEHİR FINANS BÖLGESİ  
SINIR KROKİSİ



| NoktaNo | Y          | X           |
|---------|------------|-------------|
| 1       | 423922.904 | 453988.465  |
| 2       | 424087.865 | 453907.586  |
| 3       | 424191.030 | 453904.729  |
| 4       | 424256.481 | 453913.001  |
| 5       | 424423.475 | 4539205.369 |
| 6       | 424670.822 | 4539457.547 |
| 7       | 424887.044 | 4539529.912 |
| 8       | 425033.854 | 4539937.909 |
| 9       | 425189.442 | 4540284.449 |
| 10      | 425352.421 | 4540398.517 |
| 11      | 425558.555 | 4540398.517 |
| 12      | 425652.421 | 4540284.449 |
| 13      | 425803.342 | 4540398.517 |
| 14      | 425933.342 | 4540398.517 |
| 15      | 426020.413 | 4540398.517 |
| 16      | 426104.824 | 4540398.517 |
| 17      | 426188.055 | 4540284.449 |
| 18      | 426271.881 | 4540398.517 |
| 19      | 426355.104 | 4540398.517 |
| 20      | 426438.327 | 4540398.517 |
| 21      | 426521.550 | 4540398.517 |
| 22      | 426604.773 | 4540398.517 |
| 23      | 426687.996 | 4540398.517 |
| 24      | 426771.219 | 4540398.517 |
| 25      | 426854.442 | 4540398.517 |
| 26      | 426937.665 | 4540398.517 |
| 27      | 427020.888 | 4540398.517 |
| 28      | 427104.111 | 4540398.517 |

| NoktaNo | Y          | X           |
|---------|------------|-------------|
| 29      | 427187.341 | 4540398.517 |
| 30      | 427270.564 | 4540398.517 |
| 31      | 427353.787 | 4540398.517 |
| 32      | 427437.010 | 4540398.517 |
| 33      | 427520.233 | 4540398.517 |
| 34      | 427603.456 | 4540398.517 |
| 35      | 427686.679 | 4540398.517 |
| 36      | 427769.902 | 4540398.517 |
| 37      | 427853.125 | 4540398.517 |
| 38      | 427936.348 | 4540398.517 |
| 39      | 428019.571 | 4540398.517 |
| 40      | 428102.794 | 4540398.517 |
| 41      | 428186.017 | 4540398.517 |
| 42      | 428269.240 | 4540398.517 |
| 43      | 428352.463 | 4540398.517 |
| 44      | 428435.686 | 4540398.517 |
| 45      | 428518.909 | 4540398.517 |
| 46      | 428602.132 | 4540398.517 |
| 47      | 428685.355 | 4540398.517 |
| 48      | 428768.578 | 4540398.517 |
| 49      | 428851.801 | 4540398.517 |
| 50      | 428935.024 | 4540398.517 |
| 51      | 429018.247 | 4540398.517 |
| 52      | 429101.470 | 4540398.517 |
| 53      | 429184.693 | 4540398.517 |
| 54      | 429267.916 | 4540398.517 |
| 55      | 429351.139 | 4540398.517 |
| 56      | 429434.362 | 4540398.517 |
| 57      | 429517.585 | 4540398.517 |
| 58      | 429600.808 | 4540398.517 |

## **Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu**

*Türkiye Büyük Millet Meclisi*

*Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve*

*Turizm Komisyonu*

24/11/2009

*Esas No.: 1/762*

*Karar No.: 20*

### **TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**

Komisyonumuza 26.10.2009 tarihinde tali olarak havale edilen “Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı” Komisyonumuzun 18.11.2009 tarihli 15 inci Birleşiminde; Hükümeti temsilen Toplu Konut İdaresi Başkanı Erdoğan BAYRAKTAR, Bayındırlık ve İskan, Maliye Bakanlıkları ile Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı temsilcilerinin katılımı ile incelenip görüşülmüştür.

Tasarı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının faaliyetleri çerçevesinde 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun, idarenin arazi ve arsalarına emlak vergisi muafiyeti sağlamak amacıyla 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu, hisse senedi talep başvurularının bir ay süre ile kısıtlanması ve sadece nakit ödeme yapılmasını sağlamak üzere 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun, Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığından ve ortaklıklarından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulmaması ve ayrıca İdarede kullanılmak üzere kadro ihdası amacıyla 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ve finans sektörünün gelişimine yönelik merkezler oluşturulmasını teminen büyükşehir belediyelerinin yetkilerini düzenlemek üzere 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile ilgili düzenlemeler öngörülmektedir.

Tasarı üzerinde yapılan görüşmelerde; Hükümeti temsilen yapılan tamamlayıcı nitelikteki açıklamaları müteakiben lehte ve aleyhte değerlendirmeler yapılmıştır. Söz konusu değerlendirmeler aşağıda kısaca özetlenmiştir.

Tasarının aleyhindeki görüşler:

- TOKİ son derece ayrıcalıklara sahip bir kurumdur. Bu düzenlemeyle TOKİ’ye yeni bazı ayrıcalıklar tanınmaktadır.
- TOKİ’nin taraf olduğu özel hukuka ilişkin davalara yasama gücü ile müdahale edilmektedir. Yargı kendi seyrinde devam etmelidir.
- TOKİ’ye ait taşınmazların emlak vergisinden muaf olması anlayışı doğru değildir. Devletin TOKİ ile serbest müteahhitlerle rekabetini Kurum lehine bozması uygun değildir.
- Hazineye ait binaların TOKİ’ye verilmesi ile TOKİ’nin görevi arasında bir ilgi yoktur.
- İlçe belediyelerinin, finans bölgelerinde imar yetkilerinin Büyükşehir belediyelerine verilmesi doğru olmaz.
- Uzmanlaşmış kurumların yetkilerinin TOKİ’ye verilmesi ve işlevsiz hale getirilmesi uygun değildir. Uzman kuruluşlar desteklenmeli, her uzman kuruluş kendi işini yapmalıdır.
- TOKİ denetim dışı bırakılmıştır.

Tasarının lehindeki görüşler:

- TOKİ'ye emlak vergisi muafiyeti tanınması ile bu taşınmazların değerlendirilmesi sonrasında konut sayısında artış olacaktır. Düzenleme sonrası konut sayısının artışına paralel olarak tahsil edilen emlak vergisi miktarı katlamalı olarak artacaktır.

- TOKİ'nin son yedi yılda yaptığı çalışmalar göz ardı edilemez. Birçok dar gelirli, Kurumun çalışmaları sonucu konut sahibi olabilmıştır. Getirilen değişikliklerin iyi niyetle değerlendirilmesi, TOKİ'nin güçlendirilmesi ve desteklenmesi gerekmektedir.

- Devletin kullanmadığı araziler Kurumun girişimleri ile değerlendirilmiştir. Sosyal konutlar bu sayede oluşturulmaktadır.

- TOKİ'nin yedi yıl önceki kadrosu, yapışması ile ancak belli sayıda konut yapılabiliyordu. TOKİ'nin işleri dikkate alındığında talep edilen kadro azdır. Nitelikli eleman alınmasının önünün açılması gerekir.

- TOKİ Kamu İhale Yasasına tabi, denetim dışı olmayan bir Kurumdur.

- Finans merkezleri ile ilgili düzenleme ise finans merkezlerini bir araya getirebilecek önemli bir çalışmadır. Bu bölgeler için ulaşım ve her türlü alt yapı çalışmasının bütüncül bir yaklaşım ile Büyükşehir belediyeleri tarafından yerine getirilmesi amacıyla yetki verilmesi, doğru bir düzenlemedir.

Yukarıda yapılan tüm değerlendirmeler sonrasında Hükümeti temsilen yapılan açıklamalar:

- Tasarıyla kamu kurum-kuruluşlarının elinde bulunan atıl vaziyetteki arsa ve araziler yanında, kullanılmayan binaların da değerlendirilmesi amacıyla bir düzenleme getirilmektedir.

- Sosyal amaçlı iş yapan kurum ve kuruluşlarda vergi muafiyeti örnekleri vardır. Arsaların binaya dönüşümü teşvik edilerek vergi geliri oluşması hedefi doğrultusunda düzenleme yapılmıştır.

- Emlak Bankasından TOKİ'ye bankacılık faaliyet dışı olarak itikal eden mallarla ilgili olarak; devam eden davalar hakkında mahkemeler nezdinde tarafımızdan girişimlerde bulunulmuş ancak sonuç alınamamıştır. Başbakanlık Teftiş Kurulu ve Yüksek Denetleme Kurulu raporlarında; itikal eden davalarda TOKİ'nin ödeme yapamayacağı ifade edilmekte; tarafımıza zimmet çıkartılabileceği belirtilmektedir. Bunları engellemek için yasal değişiklik yoluna gidilmektedir.

- TOKİ Kamu İhale Kanununa tabidir. Sadece hasılat paylaşım yönetimine ait işler bu Kanuna tabi değildir. Bu yöntemle yapılan işler de kendi yönetmeliği çerçevesinde Kamu İhale Kanununa tabi gibi yapılmaktadır.

- TOKİ Devlet kurumları içinde en sıkı denetlenen kuruluştur. Devlet Denetleme Kurulunun elemanları sürekli TOKİ'de görev yapmaktadır. Başbakanlık Teftiş Kurulu ve gerektiğinde Sayıştay tarafından TOKİ denetlenmektedir.

- 2003 yılında TOKİ'de çalışan sayısı 300 civarında idi, şimdi 550 çalışmamız var. TOKİ, Arsa Ofisi, Konut Müsteşarlığı, Mesken Daire Başkanlığı, Başbakanlık Proje Uygulama birimi gibi kurumların görevlerini devralmıştır. Yetişemediğimiz yerlerde personelimiz yanında müşavirlik sistemini geliştirmeye çalışıyoruz ve valiliklerden yardım alıyoruz.

- Konut yaptığımız alanlarda, dere ıslahı gerekiyorsa dere ıslahı, köprü gerekiyorsa köprü, katlı kavşak gerekiyorsa katlı kavşak gibi ihtiyaçları gidermek durumundayız. Bu bakımdan, uzman kurumların işlerini yapma konumunda değiliz. Örneğin TOKİ tarafından yapılan okul sayısı 570 civarın-

dadır. Bunlardan 450 si TOKİ'nin kendi sosyal donatısını oluşturmaktadır. Diğer kısmı Milli Eğitim Bakanlığının talebi ile yapılmaktadır. Hastaneler ve Milli Eğitim Bakanlığı tarafından talep edilen eğitim kurumları, ilgili kurumlar tarafından TOKİ'ye satılmak üzere devredilen taşınmazların gelirlerinden karşılanarak yapılmaktadır.

Tasarı üzerindeki görüşmeleri müteakiben Tasarı ve gerekçesi Komisyonumuzca da uygun görülmüştür.

Raporumuz; Esas Komisyon olan Plan ve Bütçe Komisyonuna sunulmak üzere Yüksek Başkanlığa saygı ile arz olunur.

|                              |                          |                          |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Başkan                       | Başkanvekili             | Sözcü                    |
| <i>Nusret Bayraktar</i>      | <i>İdris Güllüce</i>     | <i>Azize Sibel Gönül</i> |
| İstanbul                     | İstanbul                 | Kocaeli                  |
| Üye                          | Üye                      | Üye                      |
| <i>Tayfur Süner</i>          | <i>Metin Arıfağaoğlu</i> | <i>İsmet Büyükataman</i> |
| Antalya                      | Artvin                   | Bursa                    |
| (Muhalefîm)                  | (Muhalefîm)              |                          |
| Üye                          | Üye                      | Üye                      |
| <i>Osman Aslan</i>           | <i>Durmuş Ali Torlak</i> | <i>Mehmet Sekmen</i>     |
| Diyarbakır                   | İstanbul                 | İstanbul                 |
| Üye                          | Üye                      | Üye                      |
| <i>Ahmet Kenan Tanrıkulu</i> | <i>Yaşar Karayel</i>     | <i>Turan Kıratlı</i>     |
| İzmir                        | Kayseri                  | Kırıkkale                |
| Üye                          | Üye                      | Üye                      |
| <i>Ahmet Erdal Feralan</i>   | <i>Asım Aykan</i>        | <i>İkram Dinçer</i>      |
| Nevşehir                     | Trabzon                  | Van                      |

## Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu

*Türkiye Büyük Millet Meclisi*

*Plan ve Bütçe Komisyonu*

*Esas No.: 1/762, 2/475*

*17/12/2009*

*Karar No.: 8*

### TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Bakanlar Kurulunca hazırlanarak 13/10/2009 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına sunulan ve Başkanlıkça 26/10/2009 tarihinde tali komisyon olarak Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu ile İçişleri Komisyonuna, esas komisyon olarak da Komisyonumuza havale edilen 1/762 esas numaralı “Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı” ile Manisa Milletvekili Recai BERBER ve 5 Milletvekili tarafından 10/6/2009 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına sunulan ve Başkanlıkça 18/6/2009 tarihinde tali komisyon olarak Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonuna, esas komisyon olarak da Komisyonumuza havale edilen 2/475 esas numaralı “Toplu Konut Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi” Komisyonumuzun 9/12/2009 tarihinde yaptığı 21 inci Birleşiminde; Hükümeti temsilen Devlet Bakanı Faruk Nafiz ÖZAK, Maliye Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı, Hazine Müsteşarlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Devlet Personel Başkanlığı ve Sermaye Piyasası Kurulu temsilcilerinin de katılımlarıyla incelenip, görüşülmüştür.

Bilindiği üzere, Anayasanın 57 nci maddesi uyarınca; “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.” denilmek suretiyle konut ihtiyacının karşılanmasında kamuya da önemli bir işlev yüklenmiş bulunmaktadır. Bu çerçevede ülkemizde özellikle dar ve orta gelir grubunda bulunan vatandaşlara yönelik olmak üzere, kamu eliyle toplu konut üretimi 1984 yılından bu yana Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yerine getirilmektedir.

Konut ve kentsel sorunlarının çözümü amacıyla başlatılan “Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi” programı kapsamında TOKİ Başkanlığı tarafından 2009 yılı Temmuz ayı itibariyle 251.000 adet konutun yapımı tamamlanmıştır. Tamamlanan konutların yanı sıra; okul, spor salonu, hastane, kütüphane, sağlık ocağı gibi insani ihtiyaçlara yönelik bir çok sosyal donatı da bu kapsamda inşa edilmiştir. Ayrıca inşa edilen konutların, altyapı yatırımları da TOKİ tarafından tamamlanmıştır. Bu kapsamda TOKİ tarafından 2003-2009 döneminde toplam maliyeti 30 milyar TL’yi bulan ihale gerçekleştirilmiş; bugüne kadar da 20 milyar TL’lik yatırım harcaması yapılmıştır. Yürütülen bu faaliyetler kapsamında da yaklaşık 800 bin kişilik istihdam sağlanmıştır. TOKİ yatırımları ile canlanan inşaat sektörü, 2005 yılından itibaren belirli ölçüde genel ekonomik büyümeye olumlu katkıda bulunmuştur.

Konut üretimi kapsamında sürdürülen yoğun faaliyetlerin yanı sıra, son beş yılda kamu yönetiminde yapılan yasal ve idari düzenlemeler çerçevesinde; kapatılan Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketinin ve Konut Müsteşarlığının faaliyetleri ile Göçmen Konutları Koordinatörlüğü, Ahıska Türkleri İskân Koordinatörlüğü, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Mesken İşleri Daire Başkanlığı ve Başbakanlık Proje Uygulama Biriminin görevleri de TOKİ Başkanlığı tarafından yerine getirilmektedir. Bu bağlamda, TOKİ’nin gerçekleştirdiği yatırımların ve Başkanlığa verilen diğer görevlerin, belirli bir planlama dahilinde daha etkili ve verimli bir şekilde yerine getirilebilmesi amacıyla TOKİ Başkanlığının faaliyetleri çerçevesinde bir takım yasal düzenlemelerin yapılması ihtiyacı hasıl olmuştur.

Görüşülmelere esas alınan 1/762 esas numaralı Kanun Tasarısı ve Gerekçesi incelendiğinde;

- Hazineden TOKİ'ye yapılan devirleri düzenleyen 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinde geçen "arazi ve arsa" ibaresinin, bu arsalar ve araziler üzerinde bina benzeri yapıların bulunması durumunda yapılacak işlemler bakımından tereddüt oluşturması nedeniyle; arsa, arazi, bina ve benzeri yapıların tümünü kapsayacak şekilde "taşınmaz" şeklinde değiştirilmesinin,

- Hazine bünyesinde bulunan arsa ve arazilerin emlak vergisinden muaf tutulmasına rağmen, bu arazilerin TOKİ bünyesine alındığı zaman vergiye tabi hale gelmesinin proje maliyetlerini artırarak yoksul, dar ve orta gelirlilerin konut alımını güçleştirmesi nedeniyle, bu olumsuz durumun ortadan kaldırılmasını teminen TOKİ bünyesindeki arazi ve arsaların da emlak vergisinden muaf tutulmasının,

- Emlak Bankası Anonim Şirketinin bankacılık faaliyetleri dışında kalan mal varlıklarının bilanço değerleri üzerinden TOKİ'ye devredilmesi nedeniyle TOKİ Başkanlığı ve ortaklıkları uygulamada çeşitli hak talepleriyle karşılaşabilmektedir. Bu tür taleplere meydan verilmemesi amacıyla TOKİ'nin devraldığı varlıklar ile bu varlıklara dair devirden önce yapılmış aktitlerden doğan yükümlülüklerle ilgili sorumlu tutulmamasının; diğer yandan devir tarihinden sonra açılmış dava ve icra takipleri ile devir tarihinden önce açılmak suretiyle ihbar veya diğer yollarla Başkanlığa husumet yöneltilerek devam eden davalardan da kurumun sorumlu tutulmamasının,

- TOKİ'nin hizmetlerini daha etkin ve verimli bir şekilde yerine getirebilmesini temin amacıyla, başkan yardımcısı, daire başkanı, uzman ve müşavir avukattan oluşan toplam elli dört yeni kadronun ihdası ve başkan yardımcıları için uygulanan ek gösterge hükmünün yeniden düzenlenmesinin,

- Küreselleşme süreciyle birlikte ülke ekonomileri açısından önemli bir role sahip olan ve şehirlere odaklı bir yapı sergileyen finans sektörüne ilişkin olarak, finans merkezi olarak kullanılacak alanlarla ilgili düzenlemelerin etkin ve verimli bir şekilde yürütülmesini temin amacıyla; bu alanlardaki imar, parselasyon, ruhsatlandırma ve denetleme işlemlerini yapma yetkisinin Büyükşehir Belediyelerine verilmesinin,

- 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına dair Kanun uyarınca konut edindirme yardımı hak sahiplerine yapılması öngörülen ödemelerle ilgili hisse senedi talep başvurularının bir ay süre ile sınırlandırılmasının ve kalan ödemelerin nakit olarak yapılmasının,

- 5664 sayılı Kanunda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin konut edindirme yardımı hak sahiplerine ödeme yapılması işlemlerini yürütebilmesi için beş yıl süreyle sermaye piyasası mevzuatına tabi olmaması hükmü getirilmekle birlikte; nakit ödeme işlemlerinin büyük ölçüde tamamlanması ve Tasarı ile hisse senedi olarak ödeme işlemlerinin de sınırlandırılması nedeniyle Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketinin sermaye piyasasına tabi olmamasını düzenleyen hükmün yürürlükten kaldırılmasının,

öngörüldüğü anlaşılmaktadır.

2/475 esas numaralı Kanun Teklifinde ise;

- TOKİ Başkanlığının, kaynak teminine yönelik olarak tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları ihraç edebilmekle birlikte, söz konusu ihraçlarla ilgili Başkanlığın Sermaye Piyasası Kurulu bakımından tabi olacağı esaslarda açıklık bulunmaması sebebiyle, TOKİ'nin ihraç edeceği sermaye piyasası araçlarının da Sermaye Piyasası Kuruluna kaydettirilmeden Kurula bilgi verilerek ihraç edilebilmesine imkan tanınmasının,

- 5664 sayılı Kanun gereği hak sahiplerine yapılacak ödemelerle ilgili hisse senedi taleplerinin bir ay süre ile sınırlandırılması ve bakiye ödemelerin nakit olarak yapılmasının,

- 1164 sayılı Kanun uyarınca Hazine'den TOKİ'ye devredilen arsa ve arazilerin üzerlerinde bina ve sair yapılar bulunması durumunda uygulamada tereddütler yaşanması nedeniyle, bu tereddütlere son vermek amacıyla 1164 sayılı Kanun'da geçen "arsa ve arazi" ibaresinin taşınmaz olarak değiştirilmesinin,

- Türkiye ekonomisi için önem arz eden finans sektörüne bir merkez oluşturulması çalışmaları kapsamında, merkez olarak İstanbul Ataşehir ilçesinin tespit edilmesi nedeniyle, bu ilçede planlama, inşaat ve sair faaliyetlerin bütünlük içerisinde ve hızlı bir şekilde yerine getirilebilmesini teminen TOKİ'ye yetki verilmesinin,

- TOKİ'nin artan iş yüküne paralel olarak, faaliyetlerini daha etkili ve verimli bir şekilde yürütebilmesini temin amacıyla, Kurum Başkanlığı görevine atanacaklarda belirli koşulların aranması; "başkan yardımcısı ve daire başkanı" unvanlarında 3 adet kadronun ihdas edilmesi; ayrıca TOKİ Başkanı ve Başkan yardımcılarının ek gösterge oranlarının yeniden düzenlenmesinin,

- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri alanlarında planlama süreci öncesindeki yetkilerin Kültür ve Turizm Bakanlığına verilmiş olmasına rağmen, planlama süreci sonrasındaki iş ve işlemlerde bölge belediyelerinin yetkili kılınmasının, özellikle turizm bölgesi niteliği taşıyan sahil yörelerindeki küçük belediyelerin teknik imkanlarındaki yetersizlikler nedeniyle uygulamada çeşitli sorunlara yol açtığı; söz konusu sorunların giderilmesi amacıyla planlama süreci sonrasında ilgili iş ve işlemlerle ilgili olarak da Kültür ve Turizm Bakanlığına yetki verilmesinin,

öngörüldüğü anlaşılmaktadır.

Komisyonumuzda Tasarı ve Teklifin geneli üzerindeki görüşmelere geçilmeden önce verilen bir önerge doğrultusunda Tasarı ve Teklif birbirleriyle ilgili görülerek birleştirilmiş ve görüşmelere Tasarı metni esas alınarak devam edilmesi kararlaştırılmıştır.

Tasarının geneli üzerinde yapılan görüşmelerde;

- TOKİ Başkanlığının faaliyetleri çerçevesinde bir çok dar gelirli ailenin ev sahibi olduğu, Başkanlığın üst gelir grubuna yaptığı konut üretimini azaltarak dar gelirliyle yönelik konut üretimini daha da artırması gerektiği, Anayasada yer alan sosyal devlet anlayışının gerçekleştirilmesine katkı sağlayan TOKİ'nin çalışmalarının olumlu karşılandığı,

- TOKİ'nin, salt konut üretimi gerçekleştiren bir kurum olarak değerlendirilmemesi gerektiği, TOKİ Başkanlığının aynı zamanda özel sektörün yatırım yapmadığı Türkiye'nin geri kalmış bölgelerine de hizmet götürdüğü, bu kapsamda bölgede yaşayan vatandaşlar konut sahibi olurken diğer yandan da bölge halkına iş imkanının sağlandığı,

- TOKİ'ye, son yıllarda gerçekleştirilen yasal düzenlemeler çerçevesinde bir çok vergi ve harç kolaylığı sağlandığı, TOKİ'ye devredilen arsa ve arazilerin de emlak vergisinden muaf tutulmasının belediye gelirlerinde azalışa neden olacağı,

- Uygulamada Hazineye ait arsa ve arazilerin TOKİ'ye devrinin mümkün olduğu, Tasarı ile arsa ve arazilerin yanı sıra üzerlerinde bulunan taşınmazların devrinin de mümkün hale geldiği, binaların bazı yerlerde arsa ve arazilerden daha değerli olabileceği, bu düzenlemenin daha detaylı olarak incelenmesi gerektiği,

- Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankasından TOKİ ve ortaklıklarına devredilen varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülüklerden dolayı TOKİ ve ortaklıklarının sorumlu tutulmamasının, yargı süreci devam etmekte olan davalar ile kesinleşen davalar arasında eşitsizliğe yol açacağı, bu durumun yargı yetkisinin kısıtlanmasına neden olabileceği,

- Finans sektörünün ülkemiz ekonomisi açısından son derece önemli olduğu; ancak bu kapsamda finans merkezi olarak kullanılacak alanların tespitine ilişkin yetkilerin büyükşehir belediyelerine verilmesinin uygulamada sıkıntılara neden olabileceği, bu yetkinin yerel yönetimler yerine merkezi yönetime dahil bir kamu kurumuna verilmesinin daha uygun olacağı,

- Vatandaşların çoğunun TOKİ'nin ilan ettiği plan çerçevesinde ödemelerini ayarladığı, TOKİ'nin taahhütlerini zamanında yerine getirmesinin hem yüklenici firmalar hem de konut sahipleri açısından önem arz ettiği, bu hususa Başkanlığın dikkat etmesi gerektiği,

şeklindeki görüş, eleştiri ve önerilerin ardından Hükümet adına yapılan tamamlayıcı açıklamalarda;

- Anayasanın 57 nci maddesinin toplu konut üretimiyle ilgili olarak devlete önemli bir görev yüklediği, bu çerçevede TOKİ'nin özellikle dar gelirli kesime yönelik konut ürettiği, üst gelir grubu için üretilen konutlardan elde edilen gelirlerin de bu kapsamda TOKİ'nin diğer faaliyetlerinde kullanıldığı, TOKİ'nin, faaliyetlerini sosyal devlet anlayışı çerçevesinde yürüttüğü,

- TOKİ'nin üstlendiği toplu konut projelerinde taahhütlerin mümkün olduğunca zamanında yerine getirilmeye çalışıldığı; ancak zaman zaman üstlenicilerden kaynaklanan sorunlardan dolayı gerçekleşmelerde aksamalar yaşanabildiği, TOKİ uygulamalarında genel olarak, taksit ödemelerinin konutlar tamamlandıktan sonra başlatıldığı, bu nedenle TOKİ'nin kendisinden kaynaklanan aksamalar söz konusu olduğunda, konut sahiplerinin ödeme planlarında da erteleme yoluna gidildiği,

- Hazineden TOKİ'ye devredilen arsa ve arazilerle ilgili olarak; bu arazilerin birçoğunun TOKİ'nin kamu kurumlarına inşa ettiği binaların karşılığı olarak devredildiği, uygulamada genellikle diğer kamu kurumları tarafından TOKİ'ye devredilen arsa ve araziler üzerinde binaların bulunduğu, bu nedenle TOKİ'nin söz konusu arsa ve arazileri değerlendirirken bu binalardan dolayı tereddütlerle karşılaştığı, Tasarıda yer alan düzenlemenin bu tereddütleri gidermeye yönelik olduğu,

- 1984 yılında kurulan TOKİ'nin faaliyetlerinde, 58 inci Hükümetin iş başına geldiği 2003 yılından itibaren yoğun bir artışın görüldüğü, 2003'ten sonra konut üretiminde atılımın gerçekleştirildiği, üretilen konutların büyük çoğunluğunun dar ve orta gelirli kesime yönelik olduğu düşünüldüğünde, TOKİ'ye ait arsa ve arazilerin emlak vergisinden muaf tutulmasının yerinde olacağı, yerel yönetimler açısından gelirler de bir düşünüş söz konusu olsa da; bu arsalar üzerinde üretilen konutlardan tahsil edilecek emlak vergisi ile bu açığın telafi edileceği,

ifade edilmiştir.

Tasarının tümü üzerindeki görüşmelerin ardından Tasarı ve Gerekçesi Komisyonumuzca da benimsenerek maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

Tasarının;

- Çerçeve 1 inci maddesi aynen,
  - Çerçeve 2 ve 3 üncü maddeleri redaksiyona tabi tutulmak suretiyle,
  - Çerçeve 4 üncü maddesi aynen,
  - Çerçeve 5 inci maddesi; finans alanlarının belirlenmesine ilişkin faaliyetlerin düzenlenmesine yönelik bir Kanun Tasarısı çalışmasının devam etmesi ve madde ile düzenlenen hususların da söz konusu Tasarıda değerlendirilmesinin daha uygun olacağı gerekçesiyle metinden çıkarılması ve müteakip maddelerin teselsül ettirilmesi suretiyle,
  - Çerçeve 6 ncı maddesi redaksiyona tabi tutulması suretiyle 5 inci madde olarak,
  - Çerçeve 7 ve 8 inci maddeleri ile Yürürlük ve Yürütmeye ilişkin 9 ve 10 uncu maddeleri 6, 7, 8 ve 9 uncu maddeler olarak aynen,
- kabul edilmiştir.

Raporumuz Yüksek Başkanlığa sunulmak üzere saygı ile arz olunur.

|                                                                         |                                                                      |                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Başkan<br><i>M. Mustafa Açıkalın</i><br>Sivas                           | Sözcü<br><i>Hasan Fehmi Kinay</i><br>Kütahya<br>(Bu Raporun Sözcüsü) | Kâtip<br><i>Süreyya Sadı Bilgiç</i><br>Isparta<br>(Bu Raporun Sözcüsü) |
| Üye<br><i>Necdet Ünüvar</i><br>Adana                                    | Üye<br><i>Halil Aydoğan</i><br>Afyonkarahisar                        | Üye<br><i>Sadık Badak</i><br>Antalya                                   |
| Üye<br><i>Osman Kaptan</i><br>Antalya<br>(Karşı oy yazısı ektedir)      | Üye<br><i>Mehmet Günal</i><br>Antalya<br>(Muhalefet şerhi ektedir)   | Üye<br><i>İsmail Özgün</i><br>Balıkesir                                |
| Üye<br><i>Ali Osman Sali</i><br>Balıkesir                               | Üye<br><i>Zeki Ergezen</i><br>Bitlis                                 | Üye<br><i>Sedat Kızılcıklı</i><br>Bursa                                |
| Üye<br><i>Cahit Bağcı</i><br>Çorum                                      | Üye<br><i>Mehmet Yüksel</i><br>Denizli                               | Üye<br><i>Emin Haluk Ayhan</i><br>Denizli<br>(Muhalefet şerhi ektedir) |
| Üye<br><i>Necdet Budak</i><br>Edirne                                    | Üye<br><i>Alaattin Büyükkaya</i><br>İstanbul                         | Üye<br><i>Esfender Korkmaz</i><br>İstanbul<br>(İmzada bulunamadı)      |
| Üye<br><i>Tuğrul Yemişçi</i><br>İzmir                                   | Üye<br><i>Bülent Baratalı</i><br>İzmir<br>(Karşı oy yazısı ektedir)  | Üye<br><i>Harun Öztürk</i><br>İzmir<br>(Karşı oy yazısı ektedir)       |
| Üye<br><i>Muzaffer Baştopçu</i><br>Kocaeli                              | Üye<br><i>Eyüp Ayar</i><br>Kocaeli                                   | Üye<br><i>Mustafa Kalaycı</i><br>Konya<br>(Muhalefet şerhi ektedir)    |
| Üye<br><i>Ferit Mevlüt Aslanoğlu</i><br>Malatya<br>(İmzada bulunamadı)  | Üye<br><i>Erkan Akçay</i><br>Manisa<br>(Muhalefet şerhi ektedir)     | Üye<br><i>Süleyman Çelebi</i><br>Mardin                                |
| Üye<br><i>Ali Er</i><br>Mersin                                          | Üye<br><i>Gürol Ergin</i><br>Muğla<br>(İmzada bulunamadı)            | Üye<br><i>Münir Kutluata</i><br>Sakarya<br>(Muhalefet şerhi ektedir)   |
| Üye<br><i>Kadir Tıngıroğlu</i><br>Sinop                                 | Üye<br><i>Hasip Kaplan</i><br>Şırnak<br>(İmzada bulunamadı)          | Üye<br><i>Osman Demir</i><br>Tokat                                     |
| Üye<br><i>M. Akif Hamzaçebi</i><br>Trabzon<br>(Karşı oy yazısı ektedir) | Üye<br><i>Kerem Altun</i><br>Van                                     | Üye<br><i>İlhan Evcin</i><br>Yalova                                    |

## KARŞI OY YAZISI

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) 02.03.1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kurulmuştur. Kuruluş Kanununun gerekçesinde artan nüfus ve düzensiz kentleşme nedeniyle alt ve orta gelir gruplarının gerek mülk sahibi, gerekse kiracı olarak barınma olanakları zorlaştığından böyle bir yapılanmaya gidildiği ifade edilmektedir.

Daha sonra 08.12.2004 tarihli ve 5273 sayılı Kanun ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kaldırılmış, görev ve yetkileri, tüm mal varlığıyla birlikte TOKİ'ye devredilmiştir. Bu çerçevede Arsa Ofisi'nin önemli miktardaki gayrimenkul stoğu TOKİ'ye aktarılmıştır. TOKİ'nin ayrıca her ölçekteki imar planlarını yapma yetkisi bulunmaktadır.

24.07.2008 tarihli ve 5793 sayılı Kanunla da imar planı yapma yetkisinin kapsamı genişletilerek TOKİ'ye toplu konut alanları ile gecekondu dönüşüm alanları dışında mülkiyeti kendisine ait taşınmazlarda da imar planı yapma yetkisi verilmiştir. Ayrıca anılan Kanunla getirilen "Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje uygulamaları yapmak veya yaptırmak" hükmü ile TOKİ ana göreviyle ilgili olmayan bir alanda görevlendirilmiştir. Bu düzenleme TOKİ'yi bakanlıkların inşaat işlerini yapan bir birime dönüştürmüştür.

Bunlara ek olarak AKP hükümetleri döneminde TOKİ'ye çeşitli yasal düzenlemelerle vergi, resim, harç istisnası tanınmış ve 08.03.2007 tarihli ve 5597 sayılı Kanunla yurtdışı çıkış harcından elde edilen gelirlerin TOKİ'ye aktarılması düzenlemesi yapılmıştır. Bütün bu düzenlemeler, TOKİ'yi devlet içinde ve piyasada ayrıcalıklı bir kurum haline getirmiştir.

Oysaki TOKİ'nin kuruluş felsefesinde toplu konut, afet konutları gibi sosyal yanı daha önde olan projelerin gerçekleştirilmesi vardır. Kurumun adında "Toplu Konut" kavramının yer alması bundan dolayıdır. TOKİ ise kamuoyunda yaptığı lüks konutlar ile öne çıkmakta, kar amacı güden bir ticari kuruluş izlenimi vermektedir.

Bunların yanı sıra TOKİ, 10.12.2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda bütçe ve kesin hesapları TBMM tarafından görüşülecek kurumların listesinde yer alırken; anılan Kanunu değiştiren 22.12.2005 tarihli 5436 sayılı Kanunla 5018 sayılı Kanun kapsamından çıkarılmıştır. Böylece Türk Tarih Kurumu, Türk Dil Kurumu gibi görev alanları, kuruluş felsefeleri ve bütçe büyüklükleri itibarıyla TOKİ ile kıyaslanamayacak olan kurumların bütçeleri ve kesin hesapları TBMM tarafından denetlenirken TOKİ gibi bir kuruluş kapsam dışında bırakılmıştır.

Yapılan düzenlemeler TOKİ'yi kuruluş felsefesi dışına çıkarırken inşaat sektöründe tekel konumuna gelmesini teşvik etmiştir.

Öte yandan temsili demokrasilerde Devletin yapacağı harcamaların büyüklüğü ve kapsamı ile bu harcamaların yapılabilmesi için halka getirilecek yükümlülüklerle millet adına onun seçilmiş temsilcileri karar verir. Buna "bütçe hakkı" denilmektedir. TOKİ'nin bütçe ve kesin hesaplarının parlamento denetimi dışına çıkarılması "bütçe hakkı"na aykırı olmuştur.

Bütçe ve kesin hesapları TBMM denetimi dışında bırakılan TOKİ'nin kendisine bedelsiz veya rayiç bedelden daha düşük değerlerle devredilmiş çok büyük miktar ve değerdeki kamu taşınmazlarını amacına uygun olarak kullanıp kullanmadığı bilinmemektedir. Bu çerçevede İstanbul Ataköy'deki arazi satışı ihalelerinin bir bölümü saydam olmayan bir şekilde yapılmaya çalışılmış, bunların bir bölümü tepkiler üzerine iptal edilmek zorunda kalmış, bir bölümü ise sonraki bir tarihe ertelenmiştir.

Önemli gayrimenkul stoğu ve sağlam gelir kaynaklarına rağmen TOKİ'nin bankalardan kredi kullanması da söz konusudur. Bu durum TOKİ'ye tahsis elden kamu kaynaklarının etkin kullanılmadığını gösterir.

Bugün geldiğimiz noktada alt ve orta gelir grupları yerine, üst gelir gruplarına yönelik konut üretimi ve bakanlıkların inşaat işleri ile ana faaliyet konusunun dışına çıkan; saydam olmayan ihaleleri nedeniyle güvenilirliği tartışılan bir TOKİ vardır.

## TASARI

### 1. Genel Bilgi

Yürürlük ve yürütme maddeleri dışında 8 maddeden oluşan Tasarı ile TOKİ'ye yeni ayrıcalıklar tanınmaktadır. Bunlar sırasıyla şunlardır:

- Hazine'ye ait arsa ve arazilere ilave olarak Hazine binalarının da TOKİ'ye bedelsiz olarak devri mümkün olacaktır.
- TOKİ'ye ait arazi ve arsalar Emlak Vergisinden muaf olacaktır.
- Halen yargı mercilerinde devam etmekte olan davalara müdahale edilerek TOKİ davalı konumundan çıkarılmaktadır.
- TOKİ'ye 54 adet ilave kadro verilerek bu kurumda AKP kadrolaşmasının en ileri seviyeye ulaşmasının önü açılmaktadır.

Tasarı TOKİ'ye söz konusu ayrıcalıkları tanıırken belediye ismi açıkça yazılmamış olmakla birlikte İstanbul Ataşehir Belediye sınırları içerisinde bulunan bir alanda her ölçekteki imar planları kapsamında 1/1000 ölçekli imar planları ile bununla ilgili diğer işlemlerin yapılması yetkisinin Ataşehir belediyesinden alınarak İstanbul Büyükşehir Belediyesine verilmesini de düzenlemektedir. Ancak bu düzenleme komisyon görüşmeleri sırasında Tasarı metninden çıkarılmıştır.

### 2. Maddeler

Madde 1. Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında 1164 Sayılı Kanunun Ek 4'üncü maddesine göre Hazineye ait arsa ve araziler Maliye ve Bayındırlık ve İskan Bakanlarının teklifi ve Başbakanın onayı ile TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilmektedir. Tasarı arsa ve arazilere ilave olarak Hazineye ait binaların da aynı yolla TOKİ'ye bedelsiz devrinin yolunu açmaktadır.

Bu düzenlemenin TOKİ'nin amacıyla hiçbir ilgisi yoktur. Kentlerin gelişmiş bölgelerinde bulunan binalar ile bunların arsaları, (sözelimi İstanbul'da Akmerkez'in karşısında olup üzerinde okul binası bulunan yaklaşık 20 dönüm civarında bir arsa) bu yolla bir takım rant projelerinin gerçekleştirilmesi için TOKİ'ye bedelsiz devredilebilecektir.

TOKİ'nin imar planı yapma yetkisi ile ihalelerinin saydam olmayan özelliği dikkate alındığında bu düzenlemenin kamu yararına aykırı olduğu açıktır.

Madde 2. Bu Madde TOKİ'ye ait arazi ve arsaları Emlak Vergisi (Arazi Vergisi)nden muaf tutmaktadır. TOKİ bu yolla finansman imkanlarını belediyelerin aleyhine olacak şekilde genişletmektedir. Maddenin yasalaşması halinde sadece İstanbul Ataşehir Belediyesinin emlak vergisi geliri 2009 yılı için 2.720.450 TL. azalacaktır. (413.859 m<sup>2</sup>'nin emlak vergisi tutarı)

Madde gerekçesinde Emlak Vergisi olarak Hazine'ye ödenen tutarla her yıl 1.250 sosyal konut üretebileceği ifade edilmektedir. Yani düzenleme tamamen TOKİ'ye kaynak yaratma amaçlı olup, objektif hiçbir gerekçeye dayanmamaktadır. Aynı mantıkla TOKİ çalışanlarının ücretleri de gelir vergisinden istisna edilerek TOKİ kaynakları artırılabilir. Böyle bir düşüncenin kabulü mümkün değildir.

Madde Anayasa'nın eşitlik ilkesi ile 73'üncü maddesine aykırıdır.

Madde 3. (Ek Madde 14) Madde 4.

Bu maddelerle özel hukuk ilişkileri çerçevesindeki işlemleri nedeniyle TOKİ'nin tarafı olduğu ve halen yargı mercilerinde görülmekte olan bazı davalara müdahale edilmektedir. Düzenlemelerle TOKİ yargı mercilerindeki davalarda davalı konumdan çıkarılmaktadır.

Maddeler Anayasa'nın "hukuk devleti" ilkesine aykırıdır.

Madde 3. (Ek Madde 15)

Madde ile TOKİ'ye 54 ilave kadro verilmektedir. Tasarının düzenlediği konularla benzer konuları içeren Manisa Milletvekili Recai Berber'in 15.5.2009 tarihli Kanun Teklifi'nde 2'si Daire Başkanı, 1'i Başkan Yardımcısı olmak üzere toplam 3 kadro talep edilirken, dört ay sonraki Tasarı'da Daire Başkanı sayısının 3'e ve toplam kadro sayısının 54'e çıkarılmasının AKP kadrolaşması dışında hiçbir amacı bulunmamaktadır.

Kadroların 46'sının unvanı "uzman"dır. Uzman kadroları 657 sayılı Devlet Memurları Kanununda istisnai memuriyetler arasında sayılmıştır. Bunun anlamı TOKİ tarafından bu kadrolara objektif bir ölçüye dayanmaksızın tamamen keyfî olarak atama yapılabileceğidir.

*M. Akif Hamzaçebi*  
Trabzon

*Osman Kaptan*  
Antalya

*Bülent Baratalı*  
İzmir

## MUHALEFET ŞERHİ

Tasarının Genel Gerekçesi'nde; "Toplu Konut İdaresi Başkanlığının faaliyetleri çerçevesinde 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun, 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanun, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu ve finans sektörünün gelişimine yönelik merkezler oluşturulmasını teminen Büyükşehir belediyelerinin yetkilerini düzenlemek üzere 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile ilgili düzenlemeler yapılması amacıyla hazırlanmıştır" denilmektedir.

Tasarının 1 inci maddesi ile; 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun'un ek 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan "Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek taşınmazların mülkiyeti" ibaresi "Hazineye ait taşınmazlar ve Hazine adına tescil edilecek taşınmazların mülkiyeti" şeklinde değiştirilmektedir. Bu düzenleme ile arsa üretim alanında bulunan hazineye ait arsa ve arazilerin dışında hazineye ait (hazine adına tescil edilmiş veya edilecek) bina ve yapılar da TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilebilecektir. Bu düzenlemede arsa, arazi, bina ve benzeri kavramların " taşınmaz" kavramı ile ifade edilmesi ve madde kapsamına sadece hazine adına" tescil edilen" taşınmazların değil" tescil edilecek" taşınmazların da dahil edilmesi hiç tahmin edilemeyecek yanlış uygulamalara, hukuksuzluğa ve hazine zararına yol açabilecektir. Hazine malları mevzuatında özel kanunlarla hüküm altına alınmış çok sayıda düzenleme vardır. Bu tasarı ileride doğabilecek sakıncaları dikkate almamıştır.

Tasarının 2 nci maddesi ile TOKİ'ye ait arazi ve arsalarla Emlak vergisi muafiyeti getirilmektedir. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 14 üncü maddesinde özellikle devletin asli ve sürekli kamu hizmetlerini yerine getiren kamu kurum ve kuruluşlarına Emlak vergisi muafiyeti getirilmektedir. Oysa TOKİ iktisadi bir kuruluştur, konut yapıp satmanın dışında arsa ve arazi de satmaktadır. Kuruluş amacındaki dar gelirli vatandaşlara konut yapmanın çok ötesinde konularda faaliyet göstermektedir. Bu nedenle tasarının bu maddesi Emlak Vergisi Kanunu'nun 14 üncü maddesindeki düzenlemenin ruhuna da aykırıdır. Ayrıca Tasarının bu maddesinin Kanunlaşması halinde özel sektörün serbest piyasa mekanizması içinde rekabet edebilme imkanı da zorlaşacaktır.

Tasarının 3.Maddesi ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa EK 14. Madde eklenmektedir. Yapılmak istenen bu düzenleme 4684 sayılı Kanun ile Emlak Bankasının tasfiyesinin öngörüldüğü, bu nedenle devir konusu varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce Banka tarafından yapılmış akitlerden doğan yükümlülüklerin Banka tarafından yapılmış işlemlerden doğduğu nazara alınarak Bankanın tasfiyesi çerçevesinde karşılanması gerektiği Tasarı Gerekçesinde ifade edilmektedir. Tasarının 4. Maddesi ile de Toplu Konut Kanunun Geçici 4. Maddesi değiştirilmek istenmektedir. Bu değişiklik ile; "GEÇİCİ MADDE 4- Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut idaresi Başkanlığına devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle Toplu Konut idaresi Başkanlığına ve ortaklıklarına karşı yargı mercilerinde açılmış veya husumet yöneltilmiş devam eden davalar ile icra takipleri ek 14 üncü madde hükmü uygulanarak sonuçlandırılır" denilmektedir. Her ne kadar bu iki hususun birisi bundan sonra açılacak davalar ile, diğeri de halen devam etmekte olan davalar ile ilgili olmakla birlikte detayları konusunda yeterli bilgi edinilememiştir.

Tasarının 3. Maddesi ile 2985 sayılı Kanuna Ek 15.Madde eklenmektedir. Yapılmak istenen bu değişiklikle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nda gerekli organizasyon değişiklikleri yapılarak işlerin daha etkin ve verimli yürütülebilmesini teminen toplam ellidört kadro ihdas edilmek istendiği ifade edilmektedir. Ancak, Komisyonunda yapılan görüşmelerde bu kadroların halen çalışmakta olanlara tahsis edileceği belirtilmiştir. Bu ifadelerden, kuruma önceden personelin alındığı anlaşılmaktadır. Kamudaki hantallıktan, personel rejimindeki düzensizlikten, bürokratik oligarşiden bahseden AKP, hükümet olunca bu çarpık düzenden nemalanmayı, eş dost kayırmayı, çarpıklığı gidermeye tercih etmiştir. Personel rejimine ilişkin düzenlemeyi yapmamıştır. İstihdam ve ücret rejimi tahrir edilmiştir. Ücret rejimindeki esas problem, ücret düzeyinin düşüklüğü kadar ücretler arasındaki adaletsizliktir. Kuruma, statüye ve unvana dayalı farklı ödemelerin önüne geçilmesi gerekmektedir. Eşit işe eşit ücret sağlayacağını söyleyen Hükümet iktidara geldiğinden bu yana bu yönde olumlu hiçbir katkı sağlamamıştır. Ücret adaletsizliği o tarihten bu yana daha da artmıştır. Teşkilat kanunlarında yapılan münferit düzenlemelerle o kurum personeline ilave haklar sağlanarak diğer kurum çalışanlarına nazaran avantaj sağlanmaktadır. Burada büyük bir haksızlık vardır. Buna sebep olanlar vebal altındadır. Yapılacak düzenlemelerin mutlaka tüm çalışanları kapsayacak şekilde yapılması gerekmektedir. Ortada dağıtılacak bir pay varsa bu, adil bir şekilde herkese dağıtılmalıdır. Yukarıda izah edilen nedenlerle yapılmak istenen düzenlemeler uygun görülmemektedir.

Tasarının 5. Maddesi ile 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Ödeme Yapılmasına Dair Kanuna bir ek madde ilave edilerek hak sahiplerine hisse senedi olarak ödeme yapılması işleminin yapılan değişiklikle bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir ay içerisinde hisse senedi talep eden hak sahiplerine verilecek hisse senetleri hariç durdurulacağı ve bu tarihten sonra hak sahiplerine nakit olarak ödeme yapılacağı belirtiliyor. Bu madde ile yapılan değişikliğin 8.12.2009 tarihinde 5939 sayı ile kabul edilen Kanun ile gerçekleştirilmesi mümkün iken bu Tasarıya bırakılması Hükümetin benzer konulara ilişkin çalışmaların koordinasyondan çok uzak olduğunu açık bir şekilde göstermektedir.

Tasarıdaki düzenlemelerle TOKİ hiç gerekli olmadığı halde fevkalade imtiyazlarla donatılmış bir kuruma dönüştürülmektedir.

Yukarıda izah edilen hususlar nedeniyle Tasarıya muhalefet ediyoruz.

*Münir Kutluata*

Sakarya

*Emin Haluk Ayhan*

Denizli

*Mehmet Günal*

Antalya

*Mustafa Kalaycı*

Konya

*Erkan Akçay*

Manisa

## KARŞIOY YAZISI

Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı hakkındaki eleştirilerimize aşağıda yer verilmektedir.

Tasarı ile, Bütçesi TBMM tarafından görüşülmeyen ve Sayıştay denetimine de tabi olmayan TOKİ'nin uygulamalarını değerlendirme imkanı doğmuştur.

Tasarının maddeleri ile ilgili eleştirilerimize geçmeden önce TOKİ'nin faaliyetleri genel olarak aşağıda değerlendirilebilir.

TOKİ geçtiğimiz yıllarda, vatandaşlara verdiği sözü zamanında yerine getirmekle haklı bir üne kavuşmuştu. Ancak geldiğimiz noktada bugün, TOKİ'nin, gerek konutlardaki nitelik kaybı gerekse geç teslimler nedeniyle vatandaşlarımız nezdinde önemli bir itibar kaybına uğradığı görülmelidir.

Bugün, evlerini zamanında teslim alabilecekleri güvencesi ile bankalardan ve çevresinden borç alarak ve birikimlerini zorlayarak TOKİ'den daire alan vatandaşlarımız, TOKİ'nin sözleşmelere uygun olarak zamanında taahhüdünü yerine getirememesi nedeniyle büyük bir sıkıntıya içine düşürülmüşlerdir. Vatandaşların verilen süreler içinde evlerini teslim almaları ve bir an önce kira ödemekten kurtulmaları umutları ne yazık ki suya düşürülmüştür.

Sözleşme ile verilen sürenin üzerinden 30 ay geçmiş olmasına rağmen evlerini teslim alamayan hak sahipleri olduğu ifade edilmektedir. Bizim de çevremizde aynı sıkıntıya düşen hak sahipleri bulunmaktadır. Bu çerçevede, Ankara Turkuaz Vadisi Toplu Konut Projesinde yaşanan iki örneği dikkatlerinize sunmak istiyorum.

Örnek 1: TOKİ, Haziran 2006'da yaptığı bir sözleşmede "24 ay içinde dairenizi teslim edeceğim." şeklinde taahhütte bulunuyor. Vatandaş da, 24 ay sonra kira ödemekten kurtulacağı umudu ile hesabını yapıyor, belli bir peşinatı ödeyerek taksitle bir daire almaya karar veriyor ve sözleşmeyi imzalıyor. TOKİ söz konusu daireyi Aralık 2009'da hak sahibine teslim ediyor. Gecikme 16 aydır.

Örnek 2: TOKİ Nisan 2007'de yaptığı bir başka sözleşmede daireleri 16 ay içinde bitireceğini taahhüt ediyor. Vatandaş da verilen sürede kiradan kurtulacağını düşünerek konut bedelinin tamamını bankadan borçlanarak peşin ödüyor. Çünkü vatandaş 16 ay sonra kiradan kurtulacağı için bankaya kredi taksitlerini daha rahat ödeyeceğini düşünmektedir. Ne var ki, TOKİ konutun hak sahibine önce Aralık 2009 içinde teslim edileceğini bildiriyor ve daha sonra teslim süresini Mart 2010'a erteliyor. Bu daire Mart 2010'da teslim edilebildiği takdirde gecikme 19 ay olacaktır.

Eğer geçmişte olduğu gibi TOKİ teslimde taahhütlerine uygun davransaydı, vatandaşlarımızın hesapları şaşmayacak ve sıkıntı içine düşmeyeceklerdi. Kiradan kurtulacağı umudu ile TOKİ'den ev almaya kalkan vatandaşlara bu kadar fazladan süre kira ödetmeye hiç kimsenin hakkı olamaz. Üstelik teslim edilen konutlar bazen suyu, doğal gazı ya da elektriği bağlanmadan da teslim edilebilmektedir.

Konutların hak sahiplerine tesliminde yukarıdaki açıklanan türde gecikmeler olması TOKİ'nin temerrüde düşmesi anlamına gelmez mi? TOKİ benzer durumlarda temerrüde düşmüş sayılmamak için sözleşmelere bazı hükümler koydurmayı ihmal etmemiştir.

Sözleşmelere konulan "Gayrimenkullerin yapımı sırasında gerek genel planlarda, gerekse gayrimenkul planlarında ve sözleşmelerinde, teknik ve yönetsel nedenlerle gerekli göreceği her türlü değişiklikleri yapmak, idarenin yetkisi dahilindedir" hükmü, bunlardan biridir.

Bu hükmün yeterli olmayacağı düşünülmüş olacak ki İdare, anılan proje ile ilgili daha sonra yaptığı satış sözleşmelerine Adlarına gayrimenkul tahsis edilen alıcılar ileride alt yapı ve peyzaj çalışmaları gecikmesinden dolayı herhangi bir hak ve istekte bulunamayacaklarını peşinden kabul ederler" hükmünü de eklemiştir.

İdare teslimlerdeki gecikme nedeniyle kira talep eden vatandaşlara, bu iki hükümden alıntı yaparak ve "ayrıca, aktedilen sözleşmede geç teslimden dolayı kira kaybı ve bundan kaynaklanan kar kaybının ödeneceğine ve isteneceğine dair her hangi bir hüküm de bulunmamaktadır" şeklinde ilave yaparak cevap vermektedir.

İdare bu hükümlere dayanarak, teslimdeki gecikmeleri Belediyelerin alt yapı çalışmalarındaki gecikmelere bağlayabilmektedir. Turkuaz örneğinde, TOKİ yürütmenin bir parçası olarak Hükümet tarafından atanan bir başkan, Ankara Büyükşehir Belediyesi de aynı partiye mensup bir belediye başkanı tarafından yönetilmektedir. Biri diğerinin gecikmesinde alt yapıyı ağırdan alarak diğerinin imdadına yetişmektedir. Vatandaşlarımızı mağdur etmeye yönelik bu tür mazeret ve oyunlar kabul edilemez.

Daire alan vatandaşları yok sayan ve İdareye bu ölçüde sözleşmede tek taraflı değişiklikler yapma yetkisi veren uygulamanın sözleşme serbestisi içinde yapıldığı söylenemez.

TOKİ geçmişte daireleri hak sahiplerine süresinde teslim ederken bugün ne olmuştur da teslim edemeye başlamıştır?

Bu gecikmelerin bir kısmı kriz nedeniyle duran satışlara bağlanabilirse de tümüyle bu mazerete sığınmak mümkün değildir.

TOKİ'nin gerçekleştirdiği projelere baktığımızda, para ödeyen vatandaşlara konut yapmanın yanı sıra, belediyelerin yapması gereken bazı alt yapı yatırımlarının, anaokulundan başlayarak liseye kadar okulların, hastane ve sağlık ocaklarının, vergi dairelerinin, afet evleri ve ucuz sosyal konutların, ibadethanelerin, ticaret merkezlerinin, kütüphanelerin de uygulanan projeler kapsamında yapılmakta olduğunu görüyoruz.

Bu sayılan yapıların hepsi oturulacak bir sitede mutlaka olması gereken yapılardır. Ancak bunlardan bir kısmı için vatandaşlardan vergi toplanmaktadır, dolayısıyla bedelinin TOKİ'ye bütçeden transfer edilmesi gerekmektedir. Aralarında gönüllü bağışlarla yapılması gereken yapılar da bulunmaktadır.

Anılan kanunun 2 nci maddesinin ikinci fıkranın (c) bendinde yer alan "okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parkları, benzeri tesisler ve konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi verilmesi" şeklindeki hüküm TOKİ kaynaklarının kullanılacağı amaçlar arasında sayılmaktadır.

2985 sayılı Kanunun ek 1'inci maddesine 24.7.2008 tarih ve 5793 sayılı kanunla eklenen (m) bendindeki " Bakanlıkların talebi ve bağlı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak," hükmü ile bu işler de TOKİ'nin görevleri arasına girmiştir.

Görüldüğü gibi konut yapımı yanı sıra TOKİ'ye başka görevler de verilmiştir. Hem konut hem de kamu yatırımlarının yapılması ve yaptırılması görevinin TOKİ'ye verilmesi, vatandaşların satın aldıkları daireler için ödedikleri paraların kamunun yapması gereken birtakım yatırımlara yönlendirilmiş olması ihtimalini gündeme getirmektedir. Nitekim TOKİ Başkanı komisyonda yaptığı konuşmasında kamu kurumlarından bu yatırımlar nedeniyle 2.5 milyar TL alacakları olduğunu ve yapılan kamu yatırımlarının bedelinin ilgili idarelerden beş yıl içinde alındığını belirtmiştir. Kamu yatırımlarının bu şekilde finanse edilmesi nedeniyle TOKİ'nin taahhütlerinde meydana gelebilecek gecikmeler kabul edilemez.

TOKİ uygulamalarının bugün için etkin bir denetiminin yapıldığı söylenemez.

Nitekim, 2985 sayılı Kanunda TOKİ'nin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 832 sayılı Sayıştay Kanununa tabi olmayacağını hükme bağlanmış olması, beklendiği gibi etkin bir denetimin yapılmadığını ortaya koymaktadır. TOKİ'nin mevcut ihalelerinin KİK mevzuatı çerçevesinde yapılıyor olması uygulamanın denetlendiği anlamına gelmemektedir. Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu ile Devlet Denetleme Kurumunun şikayet üzerine yaptığı denetimleri de yeterli görmek mümkün değildir. Bu nedenle, TOKİ mutlaka periyodik olarak Sayıştay denetimi kapsamına alınmalıdır.

Tasarının maddelerine ilişkin düşüncelerimiz aşağıda açıklanmaktadır.

#### Çerçeve Madde 1-

Bu madde, 29/4/1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun ek 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan "Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti" ibaresini "Hazineye ait taşınmazlar ve Hazine adına tescil edilecek taşınmazların mülkiyet;" şeklinde değiştirmektedir.

Değişiklik TOKİ'ye devredilen Hazineye ait arsa ve araziler üzerinde bina varsa bunların da devredilebileceğine açıklık getirmek üzere düzenlenmiştir. Ancak değişiklik yapılan ek madde 4'ün birinci fıkrasının tamamına bakıldığında, TOKİ'ye Hazineye ait bir arazi ve arsanın devredilebilmesi için, bu arsa ve arazilerin herhangi bir kamu hizmetine tahsisli olmamaları gerektiği görülecektir. Bunu sağlayan anılan fıkranın başındaki "her hangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş arazi ve arsalar hariç olmak üzere" ibaresidir. Çerçeve 1 inci madde ile bu cümlede "her hangi bir kamu hizmetine tahsis edilmiş taşınmazlar hariç olmak üzere" şeklinde bir değişiklik yapılmadığı için, herhangi bir kamu hizmetine tahsisli olsalar da Hazineye ait binalar bu düzenlemeden sonra TOKİ'ye bedelsiz olarak devredilebilecektir. Atlanmış olabileceği düşüncesi ile Komisyonunda gerekli uyarı yapılmış, ancak Hükümet tasarısındaki halin muhafazasında ısrarcı olmuştur. Bu da Hükümetin, kamu hizmetine tahsisli binaları da TOKİ'ye devretmede kararlı olduğunu göstermektedir.

Herhangi bir kamu hizmetine tahsisli binaların da bedelsiz devrine imkan vermesi nedeniyle söz konusu değişiklik uygun görülmemiştir.

#### Çerçeve Madde 3 ve 4-

Çerçeve 3 üncü madde ile 2985 sayılı kanuna "Ek Madde 14" eklenmektedir. Çerçeve Madde 4 ile de 2985 sayılı kanunun Geçici 4 üncü maddesi yeni Ek Madde 14'e uygun hale getirilmektedir.

2985 sayılı kanuna 29.5.2003 tarih ve 4864 sayılı kanunla eklenen Geçici 4 üncü madde, 28.3.2001 tarihli ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen varlıklarla ilgili iş ve işlemlere ilişkin hak ve yükümlülüklerin 14.12.2001 tarihinden önceki dönem için Bankaya (Emlak Bankası), bu tarihten sonraki dönem için Başkanlığa (TOKİ) ait olacağını hükme bağlamaktadır.

Komisyon görüşmeleri sırasında yapılan açıklamalardan, bu hükme göre TOKİ'ye devredilen Emlak Bankasından alacakları olanların bu banka ile birlikte TOKİ'ye de başvurdukları ve konuyu yargıya taşıdıkları anlaşılmıştır.

Yargının karar vermesi beklenilmeden bu düzenleme aracılığıyla TOKİ sorumluluktan kurtarılmaya çalışılmaktadır.

Bu düzenleme Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 28.11.2001 tarih ve Esas: 2001/21-1030 sayılı kararında ortaya konulan görüşe dayandırılmaktadır.

Bu kararda, İktisadi Devlet Teşekküllerinin, 233 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede (KHK) yer alan hükümler dışında özel hukuk hükümlerine tabi olacakları, devir konusunda sorumluluğun nasıl olacağına ilişkin söz konusu KHK'de özel düzenleme yapılmadığı için bu konuda Borçlar Kanununun 179 uncu maddesi hükümlerinin uygulanması gerektiği ifade edildikten sonra, devir, birleşme ve diğer intikal hallerinde müteselsil sorumluluğun sözleşme, devir statüsü veya idari bir tasarrufla hiçbir şekilde etkisiz ve uygulama dışı bırakılamayacağı, müteselsil sorumluluğun tamamen etkisiz bırakılması ve sınırlandırılmasının ancak bir yasayla mümkün olacağı belirtilmektedir.

TOKİ örneğinde Emlak Bankasının devri ile ilgili sorumluluk konusu 2985 sayılı kanunun geçici 4 üncü maddesinde 2003 yılında düzenlenmiş ve Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen varlıklarla ilgili iş ve işlemlere ilişkin hak ve yükümlülüklerin 14.12.2001 tarihinden önceki dönem için Bankaya (Emlak Bankası), bu tarihten sonraki dönem için Başkanlığa (TOKİ) ait olacağı hükme bağlanmıştır. Yani devir eden ve devir alan bakımından sorumluluğun nasıl olacağı yasayla açık bir şekilde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre uygulamada ortaya çıkan ve çözümlenmesi gereken sorumluluk konusu yargıya intikal etmiştir. Yargı, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde önüne gelen ihtilafı çözmek durumundadır.

Bu madde ile, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 2001 yılında verdiği ve yukarıda özetlenen kararı gerekçe gösterilerek, sanki söz konusu devirle ilgili ilk kez düzenleme yapılmış gibi davranılmakta, 2003 yılında yapılan geçici 4 üncü madde hükmü değiştirilerek, TOKİ, Emlak Bankasından olan alacaklıların takibinden kurtarılmaya çalışılmaktadır.

Alacaklıların yürürlükteki mevzuat çerçevesinde alacaklarını takip için yargıya intikal ettirdikleri bir konuda yasal düzenleme yapılarak hakkın kullanılmasının engellenmesinin hukuk devleti anlayışı ile bağdaşır bir yanı yoktur. Bu nedenle çerçeve 3 ve çerçeve 4 üncü maddelerin tasarı metinden çıkarılması uygun olacaktır.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde komisyonun çoğunluk görüşüne iştirak edilmemiştir.

Genel Kurulun bilgisine saygıyla sunulur.

*Harun Öztürk*  
İzmir

## HÜKÜMETİN TEKLİF ETTİĞİ METİN

### ARSA ÜRETİMİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ HAKKINDA KANUN İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TASARISI

**MADDE 1-** 29/4/1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun ek 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesinde yer alan “Hazineye ait arsa ve araziler ve Hazine adına tescil edilecek arsa ve arazilerin mülkiyeti” ibaresi “Hazineye ait taşınmazlar ve Hazine adına tescil edilecek taşınmazların mülkiyeti” şeklinde değiştirilmiştir.

**MADDE 2-** 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

“j) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait arazi ve arsalar.”

**MADDE 3-** 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek maddeler eklenmiştir.

“EK MADDE 14- 28/3/2001 tarihli ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığından ve ortaklıklarından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz.

EK MADDE 15- Ekli listede yer alan kadrolar ihdas edilerek 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (III) sayılı cetvelin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ilişkin bölümüne eklenmiştir.”

**MADDE 4-** 2985 sayılı Kanunun geçici 4 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

## PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONUNUN KABUL ETTİĞİ METİN

### ARSA ÜRETİMİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ HAKKINDA KANUN İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TASARISI

**MADDE 1-** Tasarının 1 inci maddesi Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

**MADDE 2-** 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

“i) Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait arazi ve arsalar.”

**MADDE 3-** 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki ek maddeler eklenmiştir.

“EK MADDE 14- 28/3/2001 tarihli ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığından ve ortaklıklarından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz.

EK MADDE 15- Ekli listede yer alan kadrolar ihdas edilerek 13/12/1983 tarihli ve 190 sayılı Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin eki (III) sayılı cetvelin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ilişkin bölümüne eklenmiştir.”

**MADDE 4-** Tasarının 4 üncü maddesi Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

(Plan ve Bütçe Komisyonunun  
Kabul Ettiği Metin)

“GEÇİCİ MADDE 4- Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akitlerden doğan yükümlülükler nedeniyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ve ortaklıklarına karşı yargı mercilerinde açılmış veya husumet yöneltilmiş devam eden davalar ile icra takipleri ek 14 üncü madde hükmü uygulanarak sonuçlandırılır.”

**MADDE 5-** 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki bent eklenmiştir.

“ç) Finans sektörünün gelişimini sağlamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulunun uygun görüşü alınmak kaydıyla, aralarındaki mesafe bir kilometreyi geçmeyen ve toplam büyüklüğü en az 250.000 metrekaare olan parsellerden veya en az bu büyüklükteki tek parselden oluşacak şekilde finans alanlarının sınırlarını belirlemek ve bu alanlarda her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını, ruhsatlandırma ve denetleme işlemlerini yapmak.”

**MADDE 6-** 22/5/2007 tarihli ve 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 1- Bu Kanun uyarınca hak sahiplerine hisse senedi olarak ödeme yapılması işlemi, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir ay içerisinde hisse senedi talep eden hak sahiplerine verilecek hisse senetleri hariç durdurulur ve bu tarihten sonra hak sahiplerine nakit olarak ödeme yapılır.”

**MADDE 7-** 5664 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

**MADDE 8-** 14/7/1965 tarihli ve 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa;

**MADDE 5-** 22/5/2007 tarihli ve 5664 sayılı Konut Edindirme Yardımı Hak Sahiplerine Ödeme Yapılmasına Dair Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

“EK MADDE 1- (1) Bu Kanun uyarınca hak sahiplerine hisse senedi olarak ödeme yapılması işlemi, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir ay içerisinde hisse senedi talep eden hak sahiplerine verilecek hisse senetleri hariç durdurulur ve bu tarihten sonra hak sahiplerine nakit olarak ödeme yapılır.”

**MADDE 6-** Tasarının 7 ncı maddesi Komisyonumuzca 6 ncı madde olarak aynen kabul edilmiştir.

**MADDE 7-** Tasarının 8 inci maddesi Komisyonumuzca 7 ncı madde olarak aynen kabul edilmiştir.

(Hükümetin Teklif Ettiği Metin)

(Plan ve Bütçe Komisyonunun  
Kabul Ettiği Metin)

a) Ekli (I) sayılı Ek Gösterge Cetvelinin “I- Genel İdare Hizmetleri Sınıfı” bölümünün (e) bendine “Türkiye İstatistik Kurumu Başkan Yardımcıları” ibaresinden sonra gelmek üzere “Toplu Konut İdaresi Başkan Yardımcıları” ibaresi eklenmiştir.

b) Ekli (II) sayılı Ek Gösterge Cetvelinin “2. Yargı Kuruluşları, Bağlı ve İlgili Kuruluşlar ile Yüksek Öğretim Kuruluşlarında” bölümünde yer alan “Toplu Konut İdaresi Başkan Yard. Kamu Ortaklığı İdaresi Başkan Yardımcısı,” ibaresi yürürlükten kaldırılmıştır.

**MADDE 9-** Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 10-** Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

**MADDE 8-** Tasarının 9 uncu maddesi Komisyonumuzca 8 inci madde olarak aynen kabul edilmiştir.

**MADDE 9-** Tasarının 10 uncu maddesi Komisyonumuzca 9 uncu madde olarak aynen kabul edilmiştir.

*Recep Tayyip Erdoğan*  
Başbakan

Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

*C. Çiçek*

Devlet Bakanı

*M. Aydın*

Devlet Bakanı V.

*V. Eroğlu*

Devlet Bakanı

*S. A. Kavaf*

Millî Savunma Bakanı

*M. V. Gönül*

Maliye Bakanı V.

*B. Atalay*

Sağlık Bakanı

*R. Akdağ*

Çalışma ve Sos. Güv. Bakanı

*Ö. Dinçer*

Kültür ve Turizm Bakanı

*E. Günay*

Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

*B. Arınç*

Devlet Bakanı

*H. Yazıcı*

Devlet Bakanı V.

*B. Arınç*

Devlet Bakanı

*C. Yılmaz*

İçişleri Bakanı

*B. Atalay*

Millî Eğitim Bakanı

*N. Çubukçu*

Ulaştırma Bakanı

*B. Yıldırım*

Sanayi ve Ticaret Bakanı V.

*T. Yıldız*

Çevre ve Orman Bakanı

*V. Eroğlu*

Devlet Bak. ve Başb. Yrd.

*A. Babacan*

Devlet Bakanı

*F. N. Özak*

Devlet Bakanı

*E. Bağış*

Adalet Bakanı

*S. Ergin*

Dışişleri Bakanı

*A. Davutoğlu*

Bayındırlık ve İskân Bakanı

*M. Demir*

Tarım ve Köyîşleri Bakanı V.

*N. Çubukçu*

En. ve Tab. Kay. Bakanı

*T. Yıldız*

HÜKÜMETİN TEKLİF ETTİĞİ METNE EKLİ LİSTE

**LİSTE**

KURUMU : TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

TEŞKİLATI : MERKEZ

İHDAS EDİLEN KADROLARIN

| SINIFI | UNVANI            | KADRO<br>DERECESİ | SERBEST<br>KADRO<br>ADEDİ |
|--------|-------------------|-------------------|---------------------------|
| GİH    | Başkan Yardımcısı | 1                 | 1                         |
| GİH    | Daire Başkanı     | 1                 | 3                         |
| GİH    | Uzman             | 1                 | 3                         |
| GİH    | Uzman             | 2                 | 5                         |
| GİH    | Uzman             | 3                 | 4                         |
| GİH    | Uzman             | 4                 | 4                         |
| TH     | Uzman             | 1                 | 6                         |
| TH     | Uzman             | 2                 | 9                         |
| TH     | Uzman             | 3                 | 9                         |
| TH     | Uzman             | 4                 | 6                         |
| AH     | Müşavir Avukat    | 1                 | 1                         |
| AH     | Müşavir Avukat    | 2                 | 2                         |
| AH     | Müşavir Avukat    | 3                 | 1                         |
|        | <b>TOPLAM</b>     |                   | <b><u>54</u></b>          |

PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONUNUN KABUL ETTİĞİ METNE EKLİ LİSTE

**LİSTE**

Komisyonumuzca aynen kabul edilmiştir.

