

T.C  
DEVLET BAKANİ VE  
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/9936

SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/ 627  
Konu : Soru Önergesi

26 Ekim 2009

**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA**

İLGİ : 13/10/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/9936-16233/35262  
sayılı yazınız.

Adana Milletvekili Sn. Yılmaz TANKUT'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/9936  
sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Gereğini ve bilgilerinize arz ederim.

  
**Cemil ÇİÇEK**  
Devlet Bakanı ve  
Başbakan Yardımcısı

Ek-Yazı (7 sayfa)

Dağıtım

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

*Adana Milletvekili Sayın Yılmaz TANKUT'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/9936 sayılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.*

**SORU :** Sayın Başbakan; daha önce de Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından üretilen konutlarla ilgili tarafıma iletilen sorunları birçok kez dile getirmiştım. Bunların bazılarının çözümlenmiş olması sevindiricidir. Ancak, iletilen ve öne çıkan sorunların hemen hemen aynı olması dikkat çekmektedir. Bu nedenle sorunun lokal değil, genel bir sorun olduğu tespitini yapmak zor olmasa gerektir.

Seçim bölgem olan Adana'da tarafıma iletilen son sorun da yine TOKİ'nin atadığı özel yönetim şirketlerinin aldığı yüksek aidatlar ve konutların fiziki yetersizlikleri ile eksikliklerinden başka, ayrıca, yine sosyal donatılarla ilgili olduğu şekliyle özetlenebilir.

Seyhan ilçesi Yeşiloba mahallesinde iki yıl önce temeli atılan ve geçtiğimiz Mart ayında teslim edilen Sarıhuğlar 860 konutlarıyla ilgili vatandaşların ilettiği şikayetlere göre konutların maliyeti sözleşme hükümlerindeki fiyatlardan yüksek fatura edilmiştir. İlk sözleşmeye göre 346 liradan başlaması gereken taksitler 372 liradan başlatılmış, maliyet farkı da 4.000 ile 7.000TL artmıştır. Devlete güveni sarsan bu durumun sözleşme hükümlerine aykırı olduğu bildirilmektedir. Diğer taraftan, TOKİ'nin atadığı site yönetiminin, konut sakinlerinin gelir seviyesini dikkate almayan, esneklik tanımayan baskıcı tavrı şikayete esas sorunlardan biridir. Her sitenin ortak yönetiminin TEDAŞ'a aboneliği için her konuttan 125'er lira istenmesi çok ciddi bir haksızlık olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca, her konuttan aylık 25'er lira aidat alınması da ödeme gücünün üzerinde bulunmaktadır. Bu nedenledir ki, anılan konut bölgesinde oturan vatandaşlar icraya verilmiş, Adana 7. İcra Dairesinde dosyalar birikmiştir. Vatandaşlarımız, evlerine icra gelmesi korkusu içinde yaşamaktadırlar.

Sayın Başbakan; diğer taraftan aynı konuyla ilgili çok önemli bir hususun da gündeme gelmesinde fayda vardır. TOKİ'nin her ne kadar piyasa şartlarından daha ucuza konut ürettiği kısmı kabul görse de taksitlerin vatandaşın ödeme gücünün üzerinde olduğu gözlemlenmektedir. Bu husus, son şikayetlerden de net olarak anlaşılmaktadır.

Seyhan ilçesi Yeşiloba mahallesi Sarıhuğlar 860 konutları da, 860 liranın altında gelire sahip olma şartıyla verilen konutlardandır. Yani burada oturan vatandaşlarımız asgari geçim şartlarına hais insanlardır. Aylık ortalama 400 lira taksitten başka yine aylık 25'er lira da aidat ödemektedirler. Diğer taraftan, bir ailenin aylık ulaşım gideri asgari şartlarda aylık 100 lira, elektrik ve su fatura giderleri aylık en az 100 lira, mutfak tüpü aylık 45, eğitim gideri 100 liradır. Yani aylık sabit giderler toplamı en az 770 liradır. Bu durumda, geliri 860 liranın altında olan bir ailenin içinde bulunduğu sıkıntıyı, çocukluğunda simit satmış, yani hayatın içinden gelmiş biri olarak eminim ki tahayyül edebilirsiniz. Bu gerçekler ışığında TOKİ'den konut satın alan vatandaşlarımızın hayatlarını nasıl idame ettirebilecekleri konusunda yine eminim bir fikriniz vardır. Kısaca,

AB (S) R

TOKİ'den konut satın alan vatandaşlarımız hayattan kopmamak için adeta cambazlığın da ötesinde bir mücadele verirken, Hükümetinizin bu soruna acilen bir çözüm bulması en büyük temennimizdir.

Yukarıda zikrettiğim adı geçen bölgede yer alan konut sakinlerinin ortak sorunları ise özetle şöyledir:

Özel yönetimin aldığı 25TL'lik aidatlar, vatandaşların gelir seviyesine göre yüksek bulunmaktadır. Ayrıca, her sitenin ortak yönetimi için Tedaş'a abonelik ücreti adı altında her konuttan 125'er lira istenmesi kabul edilemez ve haksız bulunmaktadır.

Damlar, balkonlar, asansör dairesi akmakta, kapılar ve yer parkeleri ise kırık olarak teslim edilmiştir. Duvar ve tavan sıvaları, boyaları baştan savma olarak yapılmış olduğundan modern bir yapı görünümünden uzak durmaktadır. Yeşil alan, sosyal donatılar yok denecek kadar azdır. Kapıcı daireleri ve sığınaklar zemin kotunun altında olduğundan yağışlarda ciddi zarar görmektedir. Her eve getirilen internet kabloları, odalardaki prize/prizlere indirilmediğinden mağduriyet yaşanmaktadır.

Bu bilgiler çerçevesinde;

TOKİ'den konut satın alan vatandaşlarımızın sorunlarından haberdar mısınız?

Bu sorunların sebepleri nedir?

Bu sorunlar nasıl ve ne zaman çözülecektir?

Bu sorunlar yaygın olarak ve sürekli olarak karşımıza çıktığına göre, idari yönden bir araştırma ve/veya soruşturma yapmayı düşünüyor musunuz?

Süreklilik kazanarak adeta kangren haline gelen bu sorunlara kalıcı bir çözüm bulma konusunda ne düşünüyor ve ne planlıyorsunuz?

TOKİ'den konut satın alan vatandaşlarımızın hayatlarını daha insanca devam ettirebilmeleri için TOKİ taksitlerinin ödenebilir bir düzeye indirilmesi düşünülmekte midir?

Önergeye konu olan başta Sarıhuğlar 860 konutları olmak üzere, benzer durumdaki diğer konutların sorun ve sıkıntılarını gidermek için acil olarak hangi tedbirler alınacaktır?

CEVAP : Anayasanın her Türk vatandaşının güvenli ve çağdaş şartlara uygun konut sahibi olma hakkına dair 56. ve 57. maddelerinden hareketle, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, vatandaşları makul yaşam standartlarına kavuşturmak gibi toplumsal bir amaç doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bu doğrultuda, 58., 59. ve 60. Hükümetlerin Programı ve Acil Eylem Planlarında deklare ettiği önemli hedefleri doğrultusunda, TOKİ tarafından, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla ülke genelinde geniş çaplı bir konut seferberliği başlatılmıştır.

TOKİ, kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut inşa ettirmekte ve bu konutları kredilendirerek satışa sunmaktadır. Konut satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip dar ve orta

AB 2

gelirli ailelerin gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır.

TOKİ, uygulamaları kapsamında yürüttüğü her bir toplu konut projesinde, projenin özelliklerini ve hedef kitlenin ödeme gücünü dikkate alarak, satış koşullarını belirlemekte, değişken fiyat endeksi kullanmakta ve inşaat halindeyken konutu kredilendirerek, satışa sunmaktadır.

İdare, özellikle yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut projelerinde, gerçek ihtiyaç sahibine ulaşma amaçlı ön şartlar ve satış koşulları koyarak, hedef kitleye uygun satış politikası uygulanmasına azami özen göstermektedir.

TOKİ yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik geliştirdiği sosyal konut projeleri çerçevesinde satışa sunduğu konutların fiyatlarını, kar amacı gütmeyen ve sadece maliyet bedelini dikkate alarak belirlemektedir. TOKİ uygulamaları içerisinde, sosyal devlet anlayışı çerçevesinde, yoksul ve alt gelir gruplarına yönelik sübvansiyonlu uygulamalar yapılmaktadır.

TOKİ tarafından yürütülen bu modelde, konut bedelinin %10 ile %40'lık kısmı, hedef kitlenin ödeme gücü gözönüne alınarak, peşin olarak tahsil edilmekte ve konut bedelinin geri kalan kısmı ise 36 ile 240 aylık vadelere yayılmaktadır.

TOKİ'nin 2003 yılından sonraki uygulamalarında yoksul ve alt gelir grubu da hedef grup içine dahil edilerek, peşinatsız/düşük peşinatlı ve 240 aya varan uzun vadelere sahip yeni konut sunum stratejisi geliştirilmiştir.

Yoksul ve alt gelir grubuna yönelik projelerde, hedef grubun ödeme gücü gözönüne alınarak, taksit ödemeleri, konutların anahtar teslim tarihinden sonra başlatılmaktadır. İdarenin orta gelir grubuna yönelik projelerinde ise konut taksit ödemeleri, sözleşme imzalamı tarihini takip eden ay itibarıyla başlatılmaktadır.

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

Diğer bir ifadeyle, İdare genel bütçeye dahil kurumlardan olmayıp, kendisi kaynak geliştirerek projeleri hayata geçirmektedir. Projelerin geri dönüşleri yani alıcıların taksit ödemeleri İdarenin ana gelir kaynağıdır. Bu kapsamda, devam eden projelerin tamamlanması ve hak edişlerin ödenebilmesi geri dönüşlerin düzenli olarak tahsil edilmesine bağlıdır.

Dolayısıyla, Toplu Konut İdaresinin kısıtlı kaynakları ile yeni konut üretiminin ve kredilendirilmesinin sağlanabilmesi için İdare uygulamalarında, kredi kullanıcıları ve konut alıcılarının ödeme güçleri ile İdare kaynağından yapılacak sübvansiyonların dengeli bir biçimde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, yoksul, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla, TOKİ tarafından ülke genelinde başlatılan bu kadar geniş çaplı konut seferberliği kapsamında, doğal olarak, bazen, İdarenin insiyatifinin dışında, daha önceden öngörülemeyen ve istenmeyen bir takım aksamalar yaşanabilmektedir. Ancak, TOKİ, çok hızlı bir şekilde bu durumların üzerine giderek, gereken teknik ve yasal önlemleri süratle yerine getirmektedir.

Soru önergesine konu "Adana İli Seyhan İlçesi Sarıhırlar Mevkii 860 Adet Konut, Adaççi ve Genel Altyapı İle Çevre Düzenlemesi İnşaatı" işi, kesin kabul aşamasındadır. Yüklenici firma geçici kabul ile kesin kabul arasında geçen sürede

BBR<sup>3</sup>

(12 ay) sözleşme gereği şantiyede sürekli teknik personel ve işçi bulundurarak hak sahiplerinden gelen şikayetleri gidermektedir. Ayrıca, kesin kabul aşamasında, kesin kabul heyeti tarafından belirlenecek kusurlu imalatlar yüklenici firma tarafından giderilecektir.

TOKİ; satışı yapılan konutları güvenli, sağlam, kaliteli ve taahhüt edilen özelliklerde hak sahiplerine teslim etmek için çalışmakta ve teslimden sonra ortaya çıkabilecek sorunları en kısa zamanda gidermek için azami gayreti göstermektedir.

Nitelikli ve erişilebilir konut üretiminin desteklenmesi amacıyla TOKİ tarafından yürütülen uygulamalarla ilgili olarak, konutların denetimi ve teslim sonrası eksik ve kusurlu imalatlarla ilişkin şikayetlerin değerlendirilmesi ve bunların giderilmesi hususu, TOKİ ile yüklenici firma arasında imzalanan sözleşme hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir.

TOKİ'nin yapım işlerinde kullanılan tüm malzemeler şartnamesine, mahal listesine ve TSE'ye uygundur. Diğer bir ifadeyle, TOKİ inşaatlarında; yüklenicilerle akdedilen sözleşme eki mahal listelerinde belirtilen, İdarece onaylı, TSE standartlarında inşaat ve tesisat malzemeleri kullanılmakta olup, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının birim fiyat tariflerine göre uygulama yapılmaktadır.

TOKİ tarafından yüklenici firmalara yaptırılan konutların denetimi, müşavir firmalar ve TOKİ'nin kendi kontrol mühendisleri aracılığı ile sağlanmaktadır.

TOKİ, yapımı yürütülen inşaat işlerinin yapım tekniğine ve projeye uygunluğunu, inşaatın her aşamasında izlemekte, gerekli kontroller ve testleri yapmakta ve yüklenici firmaların hakediş ödemelerini de bu çerçevede gerçekleştirmektedir.

İşin Geçici Kabul işlemi tamamlandıktan sonra konutlar hak sahiplerine teslim edilmektedir. Bahse konu sözleşmenin eki olan Yapım İşleri Genel Şartnamesinin ilgili maddeleri gereğince teminat süresi içerisinde ortaya çıkan eksik ve kusurlu imalatlarla yönelik şikayetlerin giderilmesi tamamen yükleniciye aittir.

TOKİ'nin bugüne kadar yaptığı tüm konut uygulamalarında, hak sahiplerinin gerek uygulama aşamasında ve gerekse konutların tesliminden sonra muhtelif nedenlerle ortaya çıkan şikayetleri de, yine İdarenin ilgili birimleri ve teknik ekipleri tarafından değerlendirilerek, İdare talimatı doğrultusunda sözleşme hükümleri çerçevesinde yüklenici firmalarca giderilmektedir.

Bu çerçevede, Geçici Kabulü sonuçlandırılmış toplu konut uygulamalarında, konutların tesliminden sonra yüklenici hatası ile gizli imalat ayıplarından kaynaklanan ve müşteri kullanımı ile birlikte ortaya çıkan eksik ve kusurlar sebebiyle, hak sahiplerince gerek e-mail, gerek telefon, gerekse de evrak yolu ile İdareye iletilen şikayetlerin giderilmesine yönelik olarak; şikayetler yerinde tespit edilmekte ve proje ve sözleşme kapsamında görülen eksikliklerin, müşavirlik elemanları gözetiminde ivedi olarak işin yüklenicisine yapımı sağlanmakta ve sorunların giderilmesi ve giderildiğine dair bir tutanak hazırlanarak, hak sahibine imzalatılmaktadır. Ayrıca, şikayetlerin incelenmesi, değerlendirilmesi ve takip edilerek, sonuçlandırılması amacıyla İdare bünyesinde konuya ilişkin bir veri tabanı oluşturulmuş ve tüm şikayetler kayıt altına alınarak, takibi sağlanmıştır.

İşin Kesin Kabul aşamasında ise bölgeye gidecek Kesin Kabul Heyeti tarafından hak sahipleri ile tek tek irtibata geçilmekte, şikayetler değerlendirilerek, proje ve

AB B

sözleşme kapsamında görülen - eksikliklerin giderilmesi ve sorunların çözülmesi sağlanmaktadır.

TOKİ'nin tüm uygulamalarında olduğu gibi Adana, Seyhan, Sarıhular Toplu Konut Uygulamasında da yukarıda detayı verilen çalışmalar halihazırda devam etmektedir. Ayrıca, işin Kesin Kabul aşamasında, şikayetler olması durumunda, bu şikayetler Kesin Kabul Heyetince tekrar değerlendirilerek, çözümü sağlanacak ve kesin kabul heyeti tarafından belirlenecek kusurlu imalatlar yüklenici firma tarafından giderilecektir.

Ayrıca, yüklenici firmalar, Kesin Kabul aşamasına kadar şantiye alanında sürekli personel bulundurarak, hak sahiplerinden gelen şikayetler doğrultusunda gerekli iş ve işlemleri yapmakla yükümlü bulunmaktadırlar.

Diğer taraftan, TOKİ'nin toplu konut uygulamaları kapsamında, halka arz edilen konutlar uzun vadeli ödeme planıyla satıldığından, konutların mülkiyet (tapu) devri, ancak, borç bitiminde yapılabilmektedir. Bu dönem zarfında, konutların mülkiyeti İdare uhdesinde bulunmaktadır.

Dolayısıyla, gerek 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 27'inci maddesinde yer alan "Ana Gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır" hükmü gereği, gerekse de İdare ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili maddesi ve yönetim planı uyarınca; mülkiyet sahibi sıfatıyla, İdare tarafından Geçici Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmaktadır.

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20'inci maddesi; kat maliklerinin "kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, anagayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlü" olduğunu hüküm altına almıştır.

Geçici yönetimin görevi, değişik zaman dilimlerinde konutlarına taşınan kullanıcılara gerekli bilgileri aktarmak; "ortak alanların" sorunsuz faaliyette bulunmasını sağlamak (asansör, site içi aydınlatma, blok otomatlarının çalışması ve resmi kurum abonelik işlemleri gibi); ortak alanlara ait işlemleri yürütmek (blok ve çevre temizliği, ısınma, kapıcılık işlemleri ve çevre bakımı gibi); iskandan kaynaklanan hizmetlerde bir aksamaya meydan vermemek; kullanımdan kaynaklanmayan arızalar ve yapısal sorunların çözümünde kurum ve kuruluşlar nezdinde daha etkin ve verimli bir çalışma yapmak; olarak tanımlanmaktadır.

Bu itibarla, Adana, Seyhan, Sarıhular Toplu Konut Uygulaması çerçevesinde, geçici yönetimin hazırladığı bütçe İdare tarafından onaylanarak yürürlüğe konulmuştur. Yönetim faaliyetleri, onaylı bütçeye uygun olarak yürütülmektedir. Ayrıca, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereği, yönetim, en az 3 ayda bir İdarenin denetim kurulu tarafından denetlenmekte ve denetim raporları, İdare bilgisine sunulmaktadır.

Ayrıca, sözkonusu Proje kapsamında, konut alıcılarından Ortak Gider Avans Bütçesi doğrultusunda toplanan 125.-TL'lik tutar, sadece Tedaş abonelikleri için tahsil edilmemektedir. Ortak Gider Avans Bütçesinin 4 ana kalem gideri vardır; bunlar, yönetim hizmet demirbaşları (masa sandalye, bilgisayar sistemi, teknik set, büro malzemeleri vs.), çevre hizmet demirbaşları (çöp konteynırı, temizlik

AB

seti, ilan panosu, çim biçme makinesi, ilan panosu, çim biçme makinesi, sırt tırpanı vs.), ortak alan sözleşme giderleri (elektrik ve su abonelikleri), aidat bütçesine transfer (ödemesi geciken aidatlar için) ödemeleri için kullanılmaktadır. Bununla birlikte, ortak gider aidatı işletme bütçesi kapsamında aylık olarak toplanan 25.-TL'lik tutar ise, ortak alan bahçe, blok aydınlatma ve hidrofor elektrik giderleri, peyzaj ilaçlama giderleri, bahçe sulama giderleri, temizlik malzeme giderleri, elektrik, sıhhi tesisat malzeme ve bakım onarım giderleri, büro giderleri (telefon, kırtasiye, yönetim elektrik, su ve doğalgaz, bilgisayar bakım ve malzemeleri), yönetim hizmet giderleri, asansör periyodik bakım ve malzeme giderleri, şehir içi yol giderleri, kapıcı daire giderleri (elektrik, su ve doğalgaz), diğer çeşitli giderler (vergi ve harçlar, banka provizyon giderleri, posta giderleri, icra takip giderleri), personel giderleri ve personel iş elbisesi giderlerinde kullanılmaktadır.

Diğer taraftan, TOKİ, Adana Seyhan Sarıhular Alt Gelir Grubu Toplu Konut Uygulaması kapsamında yer alan 860 adet konutu ilk etapta; şerefiyesiz, ortalama fiyatlarla (soru önergesinde ifade edildiği gibi 346.-TL taksitle) ve kura yöntemiyle satışa sunmuş ve başvuruları kabul etmiştir.

Daha sonra, başvuruda bulunanlar arasından kurallar çekilmiş ve hak sahipleri belirlenmiştir. Bu süreç yürütülürken de TOKİ tarafından 860 adet konutun şerefiyeli fiyatları (310,19.-TL ila 385,27.-TL arasında taksit aralığı) belirlenmiştir. Kura sonunda konut sahibi olmaya hak kazanan alıcılar, ilgili Banka şubesine giderek, şerefiyeli fiyatlar üzerinden Gayrimenkul Satış Sözleşmesini imzalamıştır.

TOKİ, ortalama (346.-TL) taksit miktarını, satış duyurularında alıcılara ön bilgi anlamında kullanmaktadır. Zaten, bu rakamın, satışa esas konut fiyatı ve taksidi olmadığı hususu da tüm satış duyurularında açıkça ifade edilmektedir. TOKİ, başvuruları toplarken satış duyurularında yer alan "Konutların Satış Esas ve Koşulları" başlığı altında **"her bir bağımsız bölüm için şerefiyeli satış fiyatları daha sonra ilan edilecek ve Satış Sözleşmeleri şerefiyeli bedeller üzerinden imzalanacaktır."** bilgisini, özellikle koyu harflerle belirtmektedir.

Diğer taraftan, alıcılar, Bankada başvuru belgesi imzalamak suretiyle başvuru yapmaktadırlar. Söz konusu başvuru belgesinde **"Kura çekilmemesi halinde kura sonrası istenilen evrakları ibraz ederek hak sahibi olduğum takdirde, Adana Büyükşehir Belediyesi'nde asılarak ve/veya İdare'nin internet adresi olan www.toki.gov.tr'de yayınlanarak ilan edilen tarihlerde ve adreste konut seçme tercihinde bulunacağımı ve Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalama gününde T.Halk Bankası A.Ş. Adana Şubesi'ne başvurarak, seçmiş olduğum konuta ilişkin Gayrimenkul Satış Sözleşmesini nihai şerefiyeli konut bedeli üzerinden imzalayacağımı ve peşinatı yatıracağımı; konut teslim tarihini takip eden ay taksit ödemeye başlayacağımı, aksi takdirde konut alma hakkımın iptal edileceğini, Kura çekilerek asil veya yedek hak sahibi olduğum takdirde, Adana Büyükşehir Belediyesi'nde asılarak ve/veya İdare'nin internet adresi olan www.toki.gov.tr'de yayınlanarak ilan edilen tarihlerde nihai şerefiyeli konut bedeli üzerinden Gayrimenkul Satış Sözleşmesini T.Halk Bankası A.Ş. Adana Şubesi'nde imzalayacağımı, kurada çıkan konuta ilişkin peşinatı yatıracağımı, konut teslim tarihini takip eden ay taksit ödemeye başlayacağımı, aksi takdirde konut alma hakkımın iptal edileceğini, ... aksi söz konusu olduğu takdirde başvurumun geçersiz sayılacağını, kura hakkımı kaybedeceğimi, konut alma hakkımın iptal edileceğini, Gayrimenkul Satış Sözleşmenin feshedileceğini ve fesih**

*tarihine kadar 6denen tutardan masraflar dūşūldūkten sonra faizsiz olarak iade edileceēini beyan ve kabul ederim.” hūkmū yer almaktadır. Alıcılar, bu satıř esas ve kořullarını bilerek ve kabul ederek, bařvuruda bulunmaktadırlar.*

Kaldı ki, İdare, satışa esas konut fiyatı ve taksidini, satış duyurularında bilgilendirme amaçlı kullandığı ortalama taksit rakamına yakın olarak tespit etmekte ve sapmalar yaşanmamaktadır.

TOKİ, genel olarak, 6n başvuru olarak, kura y6ntemiyle satışa sunduēu konut projelerinde, duyuru ve alıcılara bir fikir vermesi amaçlı olarak ortalama fiyat belirlemektedir. İlan edilen satış takvimine g6re başvurular -alıcılara başvuru formu imzalatılmak suretiyle- alınmakta, kuralar çekilmekte ve kurayı kazanan hak sahipleri konut peşinat tutarını yatırıarak, satışa ilişkin gayrimenkul satış s6zleşmesini imzalanmaktadırlar. Gayrimenkul Satış S6zleşmeleri, şerefiyeli fiyatlar 6zerinden, yani konutların satışa esas deēeri 6zerinden akdedilmektedir.

Bu itibarla, s6z konusu Proje kapsamında yer alan 860 konutun ilk etapta, şerefiyesiz ve ortalama fiyatlarla satışa sunulduēu hususu, satış duyurularında 6zellikle t6m konut alıcılarının bilgisine sunulmuş ve bu husus, başvuruda bulunan alıcılar tarafından bizzat imza altına alınarak da kabul ve beyan edilmiştir. Dolayısıyla, bu durumun bir hak maēduriyeti olarak algılanması ve deēerlendirilmesi anlaşılamamaktadır.

Bunun yanı sıra, proje kapsamında satışa sunulan 860 adet konuta 6ok yoēun bir ilgi ve başvuru olmuştur. Ancak, soru 6nergesinde ileri s6r6ld6ēu gibi, taksit miktarının y6ksekliēi şeklinde bir şikayet bug6ne kadar İdareye ulaşmamıştır.

AB 6