

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/10517
SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/692
Konu : Soru Önergesi

07 Aralık 2009

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 16/11/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/10517-17034/36655 sayılı yazınız.

Zonguldak Milletvekili Sn. Ali KOÇAL'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/10517 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Gereğini ve bilgilerinize arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1 Yazı

Dağıtım

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

Zonguldak Milletvekili Sayın Ali KOÇAL'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/10517 sayılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU : Ankara-Gölbaşı-Örencik Toplu Konut Projesi kapsamında TOKİ tarafından inşa edilmiş, hak sahiplerine 05.10.2009 ve 02.11.2009 tarihleri arasında teslimi ön görülmüştür. Örencik konutlarının site yönetimi ise Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketine devredilmiştir.

Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi'ne bugüne kadar TOKİ tarafından hangi site yönetimleri bu firmaya devredilmiştir? Bu devirler karşılığında bu şirkete hak sahipleri tarafından ödenen toplam para miktarı nedir?

Yunus İhsan Kumantaş'ın 08.03.2004 tarihinde TOKİ'de kadrosuz sözleşmeli personel olarak işe başlatıldığı daha sonra kadrolu sözleşmeli personel yapıldığı doğru mudur?

Yunus İhsan Kumantaş halen TOKİ'de çalışmakta mıdır? Çalışıyorsa görevi nedir? Ayrılmışsa hangi tarihte ayrılmıştır? Yunus İhsan Kumantaş ile TOKİ Başkanı Erdoğan Bayraktar'ın bir akrabalık ilişkisi var mıdır? Bu kişinin TOKİ Başkanının yeğeni olduğu iddiaları doğru mudur?

Yunus İhsan Kumantaş'ın, TOKİ'nin site yönetimini devrettiği Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketinin ortağı ve yönetim kurulu üyesi olduğu doğru mudur? Doğru ise bir TOKİ çalışanının veya eski çalışanının ortağı olduğu bir şirketin TOKİ'den TOKİ'nin yaptığı konutların site yönetimi hakkını devralması hukuki midir? Ahlaki midir?

TOKİ bugüne kadar hangi şirketlere site yönetimlerini devretmiştir? Bu şirketlerin kurucuları, ortakları, yönetim kurulu üyeleri arasında başka TOKİ çalışanları veya eski çalışanları var mıdır? TOKİ site yönetimlerini hangi usulle şirketlere devretmektedir? Bu konuda bir ihale yapılmakta mıdır? İhalenin usulü nedir? Site yönetimlerinin devrine ilişkin duyuru yapılmakta mıdır? Yapılıyor ise TBMM personeli için Ankara Gölbaşı Örencik mevkiinde yapılan konutların site yönetiminin devrine ilişkin duyuru hangi yayın organlarında hangi tarihte yayınlanmıştır?

TOKİ'nin hükümete ve TOKİ yöneticilerine yakın olan şirketlere site yönetimlerini devrederek bu şirketlere kazanç sağladığı, bu nedenle TOKİ aracılığı ile ev sahibi olmak isteyen yurttaşlarımızın zarara uğradığı yönündeki yaygın iddialar karşısında TOKİ yönetiminin site yönetimlerinin devrine ilişkin işlemleri hakkında bir soruşturma açılacak mıdır?

TOKİ tarafından Ankara-Gölbaşı-Örencik'de inşa edilen konutların peyzaj düzenlemesi için hak sahiplerinden Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından konut tiplerine göre değişen miktarlarda para talep ettiği doğru mudur? Peyzaj düzenlemesinin TOKİ tarafından yapılacağına ilişkin sözleşmede bir hüküm yok mudur?

AB X G

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.

Bilindiği üzere, Toplu Konut İdaresi, kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut inşa ettirmekte ve bu konutları kredilendirerek satışa sunmaktadır. Konut satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip dar ve orta gelirli ailelerin gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır.

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 TOKİ 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.

Oluşturulan geçici yönetim tarafından bir bütçe hazırlanmakta ve onay için İdareye sunulmaktadır. Geçici yönetim kurulu, İdarece onaylanan bütçe doğrultusunda, yönetim faaliyetlerinin temini için site yönetimi konusunda uzman ve tecrübeli firmalardan ilgili kanun ve mevzuat çerçevesinde hizmet satın almaktadır.

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.

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, Gerek Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili maddesi, yönetim planı ve gerekse 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 27. maddesindeki "Ana Gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak kaydıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır"

hükmü gereği, mülkiyet sahibi olarak İdare tarafından soru önergesine konu Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Örencik mevkinde yer alan 2.824 konut, 19 işyeri ve sosyal donatılardan oluşan Ankara Gölbaşı Örencik Toplu Konut Uygulaması çerçevesinde, Geçici Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmuş ve geçici yönetimin hazırladığı bütçe İdare tarafından onaylanarak yürürlüğe konulmuştur.

Geçici yönetim kurulunca, İdarece onaylanan bütçe çerçevesinde, yönetim faaliyetlerinin temini için en az üç teklif alınarak, istekliler arasında yapılan ihale sonucunda en uygun teklifi veren "Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş." ile sözleşme imzalanmıştır.

Yönetim faaliyetleri, onaylı bütçeye uygun olarak bu şirket tarafından 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, ülke genelinde yönetim hizmetleri veren başkaca firmalar da bulunmakta olup, bu firmalar da yönetim hizmetleri için İdareye teklif verebilmektedir.

Diğer taraftan, bilahare, konut alıcılarından gelen taleplerin değerlendirilmesi sonucunda, mülkiyet sahibi sıfatıyla İdare tarafından hak sahiplerine verilecek vekaletname ile organize edilecek seçimler sonucunda, konut alıcıları arasından oluşturulacak yönetime her türlü bilgi ve belgelerle birlikte devir teslim yapılacaktır.

İdare tarafından Ankara, Gölbaşı, Örencik'te inşa edilen konutların peyzajı yüklenici firmaca tamamlanmış olup, yönetim tarafından peyzaj için herhangi bir bedel talep edilmemiştir.

Soru önergesinde yer alan, Yunus İhsan Kumantaş, 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun Ek-3 üncü maddesi çerçevesinde 08.03.2004 tarihinde TOKİ'de kadrosuz sözleşmeli personel (uzman yardımcısı) olarak göreve başlamıştır. Adı geçen daha sonra İdarenin Personel Yönetmeliği kapsamında, Personel Değerlendirme komisyonu tarafından yapılan mülakat sınavında başarılı olmuş ve 657 sayılı Kanun kapsamında uzman yardımcısı kadrosuna atanmıştır. Yunus İhsan Kumantaş, 28.02.2006 tarihinde İdari İşler ve Satınalma Şube Müdürü olarak görevlendirilmiştir.

Yunus İhsan Kumantaş halen İdarede Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanı olarak görev yapmaktadır. Adı geçenin TOKİ Başkanı Erdoğan Bayraktar ile herhangi bir akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır. İlgilinin TOKİ Başkanının yeğeni olduğu iddiaları doğru değildir.

Diğer taraftan, Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. bir TOKİ iştiraki olup, 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 28., 87. ve 88. maddelerindeki "memurların görevli oldukları kurumların iştiraklerinde, kurumlarını temsilen görevler alabileceği" hükmü uyarınca, Sosyal Hizmetler Daire Başkanı Yunus İhsan Kumantaş yönetim kurulu üyesi olarak adı geçen şirkette görev yapmaktadır. Ayrıca, İdare personelinin başka kişiler de, ilgili kanun ve mevzuat çerçevesinde, bir TOKİ iştiraki olan adı geçen şirkette görevli bulunmaktadır.