

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

Sayı : B.02.0.001/ 106
Konu: Soru Önergesi

08 Şubat 2010

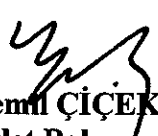
7/11875

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 25.01.2010 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS. 0.10.00.02-7/11875-19164/40552 sayılı yazınız.

Denizli Milletvekili Sn. Ali Rıza ERTEMÜR'ün Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/11875 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1 adet soru önergesi cevabı

DAĞITIM:

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

Denizli Milletvekili Sayın Ali Rıza ERTEMÜR'ün Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/11875 sayılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Denizli Belediyesi tarafından gerçekleştirilen proje kapsamında konut sahibi olan vatandaşlarımız ciddi sıkıntılar yaşamaktadır.

AKP Hükümetlerinin uyguladığı politikalar işsizlik rakamlarında tarihi rekorlara neden olurken, ekonomik daralma ve kapanan işyeri sayısı ürkütücü boyutlara ulaşmıştır. Ekonomik krizden en çok etkilenen ve işsizliğin yoğun olarak yaşandığı illerimizden biri de Denizli'dir. Devam etmekte olan ekonomik kriz öncesinde TOKİ'den taksitle ev sahibi olan vatandaşlarımız ciddi sorunlar yaşamaktadır. İşsizlik, işi olan vatandaşlarımızın reel gelirlerinin fiyat artışları karşısında sürekli düşmesi vatandaşlarımızı konut kredilerini ödeyemez duruma getirmiştir.

TOKİ konutlarının altyapılarının tamamlanmadan teslim edildiği, konut maliyetlerinin sosyal donatı alanlarının inşası gerekçe gösterilerek, gereğinden fazla yükseltildiği, konut teslimlerinden sonra site yönetimlerinin baskı ile ele geçirilerek, vatandaşlarımızdan yüksek miktarda aidat alındığı bu yolla haksız kazanç elde edildiği iddiaları yoğunluk kazanmaktadır.

Konuyla ilgili olarak;

Denizli ilimizde devam eden veya bitirilen TOKİ projeleri hangileridir? Toplam konut sayısı nedir? Bunlardan kaç hak sahiplerine teslim edilmiştir? İnşası yapıp da satılmayan kaç konut bulunmaktadır?

Türkiye genelinde ve Denizli ili özelinde konut taksidini ödeyemediği için hakkında işlem başlatılan kişi sayısı nedir?

Konut satışlarında yaşanan bazı bölgelerde %30, %40'ları bulan fiyat düşüşleri bilinmektedir. Yaşanmakta olan ekonomik kriz, işsizlik ve konut fiyatlarındaki düşüş de dikkate alınarak, TOKİ'nin yapmakta olduğu veya teslim ettiği konutların fiyatlarında bir indirim yapılacak mıdır?

Yaşanan tablo nedeniyle, yüksek fiyatla ev sahibi olmuş ve ağır ödeme koşulları içine girmiş vatandaşlarımızın yaşadığı sıkıntılar da göz önünde bulundurularak, konut taksitlerinde bir indirim düşünülmekte midir?

İllerde uygulanan TOKİ projeleri, dar gelirlilerin konut sahibi yapılması amacına mı, yoksa TOKİ'ye kaynak sağlama amacına mı yönelik olarak gerçekleştirilmiştir?

Etaplar ve ihaleler itibarıyla belirtmek üzere; okul, alışveriş merkezi, sağlık ocağı, cami, bağlantı yolları gibi kamunun üstlenmesi gereken inşaatlar hariç her bir konut tipi için dairelerin TOKİ'ye maliyeti nedir? TOKİ'nin, konutları, maliyetlerinin çok çok üzerinde bedelle sattığı iddiaları doğru mudur?

AB 1/26

Denizli'nin Aktepe mahallesindeki TOKİ konutları sakinlerinin, apartman yönetimi için dışarıdan yönetici atanması ve yüksek miktarda aidat istenmesi gerekçesiyle eylem yaptığı iddiası doğru mudur? Site yönetimi üzerinde baskı kurmak ve yönetimi ele geçirmek isteyen bu şahıslar kimlerdir? Bu şahısların TOKİ ile bir bağlantısı var mıdır?

Bu konuda adli makamlara ulaşan bir şikayet var mıdır? Bugüne kadar bu şahıslar hakkında ne tür bir işlem yapılmıştır?

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.

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.

Bu itibarla, TOKİ, Ocak 2003 – Şubat 2010 tarihleri arasında 81 il, 745 ilçe, 1.595 şantiyede toplam 411.287 adet konutun üretimini başlatmış bulunmaktadır. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 15 adet şehir demektir.

TOKİ, 411.287 adet konutla birlikte;

- ✓ 584 Okul (17.498 derslikli; anaokulu, ilköğretim, lise),
- ✓ 592 Spor Salonu,
- ✓ 36 Kütüphane,
- ✓ 363 Ticaret Merkezi,
- ✓ 63 Hastane,
- ✓ 81 Sağlık Ocağı,
- ✓ 48 Yurt ve Pansiyon (12.476 kişilik),
- ✓ 18 Sevgi Evi (321 bina),
- ✓ 14 Engelsiz Yaşam Merkezi (171 bina),
- ✓ 289 Cami

inşaatı başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.

TOKİ uygulamaları çerçevesinde;

- Dar ve Orta Gelir Grubu Uyg. Kapsamında 186.968 adet
- Alt Gelir ve Yoksul Grubu Uyg. Kapsamında 107.751 adet
- Gecekondu Dönüşüm Uyg. Kapsamında 46.678 adet
- Afet Konutu Uyg. Kapsamında 9.910 adet
- Tarım Köy Uyg. (31 Köyde) Kapsamında 3.472 adet olmak üzere,

AB 2 15.
D

toplam 354.779 adet konut "sosyal konut" niteliğinde olup, bunlar, üretilen konutlarının yaklaşık %85'ini teşkil etmektedir.

- Kaynak Geliştirme Uyg. Kapsamında ise 56.508 adet
(35.728 adedi Emlak Konut GYO uygulamasıdır)

konut üretilmiştir.

Görüldüğü üzere, TOKİ tarafından hayata geçirilen projelerin yaklaşık %30'u alt gelir ve yoksul grubu projeleridir. Emlak Konut GYO tarafından gerçekleştirilen projeler dahil edilmezse bu oran daha da yükselmektedir.

Diğer taraftan, yukarıda da yer aldığı üzere, yerel yönetimlerle işbirliği içerisinde başlatılan büyük kapsamlı Kentsel Yenileme Programı doğrultusunda, 148 belediye ile toplam 162.886 konutluk gecekondu dönüşüm çalışmaları yapılarak, 86 bölgede 46.678 konutluk uygulama başlatılmıştır.

TOKİ tarafından üretilen sağlam ve kaliteli konut çevreleri, özellikle alt ve üst yapısıyla, gerekli tüm sosyal donatılar ve rekreasyon alanlarıyla birlikte ülkemizdeki konut talep anlayışının gelişmesini sağlamıştır.

TOKİ, halkımıza hak ettikleri sağlam ve kaliteli, çağdaş olanaklara sahip, güvenli yerleşim yerleri sunmada öncülük ederken, yeni bir planlı kentleşme ve konut üretim anlayışını da oluşturmaya çalışmaktadır.

TOKİ, yürüttüğü konut uygulamaları ile sayısı 400'ü aşan yerel ve ulusal ölçekli pek çok yüklenici firmaya sektörde iş imkanı yaratmış ve bu uygulamalarla doğrudan ve dolaylı olmak üzere 800 bin kişilik istihdam sağlamıştır.

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.

İdarenin yoksul grubu kapsamında yer alan projelerinde peşinat alınmamakta olup, alt gelir grubu projelerinde ise alınan peşinat miktarı için vatandaşlara taksit imkanı sunulmaktadır.

AB 315

Ayrıca, 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 imzalama tarihini takip eden ay itibarıyla başlatılmaktadır.

TOKİ uygulamaları içerisinde, sosyal devlet anlayışı çerçevesinde, yoksul ve alt gelir gruplarına yönelik sübvansiyonlu uygulamalar yapılmaktadır. Ancak, takdir edileceği gibi, kamu kaynağı kullanıldığı hususu da dikkate alındığında, alıcı grubunun gelir düzeyinin, yoksul ve alt gelir olarak nitelendirilen grubun gelir düzeyinin üzerinde olan daha üst gelir dilimleri için sübvansiyon doğuran bir uygulama, sosyal devlet mantığı ile örtüşmediği için yapılmamaktadır.

Diğer taraftan, bilindiği üzere, 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.

Bu nedenle, TOKİ; mevcut piyasa koşullarıyla konut sahibi olamayan yoksul ve alt gelir grubuna yönelik geliştirdiği 'sosyal amaçlı' projelerde, konut alıcılarını sübvansiyon ederken, sözkonusu sosyal amaçlı projeleri finanse etmek ve yeni kaynaklar bulmak amacıyla orta ve üst gelir grubuna yönelik geliştirdiği satış kabiliyeti yüksek projelerini, devletin sübvansiyonu olmadan ve herhangi bir kamu finansmanı da kullanmadan hayata geçirmektedir.

Bu itibarla, TOKİ'nin ülkemizdeki kentleşme ve konut sorunlarının çözümüne yönelik sözkonusu faaliyetlerini yürütmek için gerekli finansman olanaklarının yaratılması büyük önem arz etmektedir.

TOKİ, daha önce ifade edildiği gibi, konut satış hasılatları ve kredi geri dönüşleri ile genel bütçeden aldığı kısıtlı paylarla faaliyetlerini sürdürmektedir. TOKİ, kısıtlı kaynakları ile sistemin eksik parçasını tek başına doldurma gayreti içerisinde. Bu nedenle TOKİ, kendi kısıtlı kaynakları ile yeni konut üretimini ve kredilendirilmesini sağlayabilmek için farklı finansman kaynakları araştırmaya başlamış ve yeni projeler geliştirmiştir.

Bu bakış açısı doğrultusunda, TOKİ, mevcut piyasa koşullarıyla konut sahibi olamayan dar ve orta gelirli vatandaşlar için ürettiği "sosyal amaçlı projeleri" finanse etmek ve yeni kaynaklar bulmak amacıyla, mülkiyetinde bulunan değerli arsaları üzerinde devletin sübvansiyonu olmadan ve herhangi bir kamu finansmanı da kullanılmadan uygulanan "Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modelini" hayata geçirmiştir.

Bu model ile; İdare mülkiyetindeki rant getirisi yüksek arsalar değer kabul edilerek, gelir paylaşımı esasıyla yüklenici firmalara ihale yoluyla konut yaptırılmaktadır.

AB

Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli ile rant alanlarında standartları yüksek lüks konutlar ve sosyal donatılar üretilerek, İdare arsaları en iyi şekilde değerlendirilmektedir. Bu yolla elde edilen gelir de yeni projelerin finansmanında kullanılmakta ve yoksul, dar ve orta gelirli ailelerin konut sahibi yapılmasına imkan yaratılmaktadır.

Soru önergesinde yer alan konut maliyetleriyle ilgili olarak; TOKİ uygulamaları kapsamında, metraj listelerinin hazırlanmasından sonra, ihale konusu işe ait proje ve mahal listelerindeki ölçü ve tariflere göre işin bünyesine giren imalatların hangi kısımda ve ne miktarda yapılacağı belirlenir ve işin yaklaşık maliyetinin hesabında;

- 1) İdarece daha önce gerçekleştirilen, ihale konusu işe benzer nitelikteki işlerin sözleşmelerinde ortaya çıkan fiyatlar,
- 2) Kamu kurum ve kuruluşlarınca belirlenerek, yayımlanmış birim fiyat ve rayiçler,
- 3) İlgili meslek odaları, üniversiteler veya benzeri kuruluşlarca belirlenerek, yayımlanmış fiyat ve rayiçler,
- 4) Yüklenici veya alt yüklenici olarak faaliyet gösteren, konusunda deneyimli kişi ve kuruluşlardan alınacak, ihale konusu işe benzer nitelikteki işlere ilişkin maliyetler,
- 5) İdarece piyasa araştırmasına dayalı, rayiç ve fiyat tesbitleri (proforma fatura),
- 6) Bayındırlık Bakanlığı yapı yaklaşık birim maliyetleri tebliği,
- 7) Bayındırlık Bakanlığınca hazırlanan analizler,

esas alınır.

TOKİ, yaklaşık maliyete ilişkin fiyat ve rayiçlerin belirlenmesinde; (1), (2), (3), (4), (5), (6) ve (7) bentlerinde yer alan fiyat ve rayiçlerden birini, bir kaçını veya tamamını herhangi bir öncelik sırası olmaksızın kullanarak, yaklaşık maliyetleri tespit eder.

TOKİ'nin sosyal konut uygulamalarına ilişkin kaba bir maliyet bilgisi olarak, konut m² maliyetinin yaklaşık 490-550 TL/m² arasında ve sosyal donatı m² maliyetinin de yaklaşık 500-600 TL/m² arasında değiştiği söylenebilir.

Burada göz önünde bulundurulması gereken önemli bir husus, TOKİ'nin yatırım maliyetleri içinde; arsa değeri, müşavir hizmetleri, ada içi ve genel altyapı, çevre düzenlemesi ve sosyal donatı gibi diğer unsurların da bulunduğudır. Dolayısıyla, sözkonusu nicel değerler sadece konut maliyeti olarak değerlendirilmemelidir. Ayrıca, konut maliyetleri, projenin bulunduğu il veya ilçeye göre; arsa maliyeti, arazi zemin durumu, konut sayısı, tipi, konut m² büyüklüğü gibi unsurlara göre de farklılık arz etmektedir.

Bu itibarla, TOKİ yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik geliştirdiği sosyal konut projeleri çerçevesinde satışa sunduğu konutların fiyatlarını, kar amacı gütmenden ve sadece maliyet bedelini dikkate alarak belirlemektedir. Ancak, doğal olarak, bu fiyatlar, projenin bulunduğu il veya ilçeye göre farklılık arz etmektedir.

Diğer taraftan, TOKİ'nin inşa ettirdiği ve Bankalar aracılığıyla satışa sunduğu konut ve işyerlerinin taksit geri ödeme ve fesih işlemleri, alıcılar ile İdare arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili madde hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir.

TOKİ'nin toplu konut uygulamaları kapsamında, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalayarak, konut satın alan, ancak, taksidini ödememesi sebebiyle hakkında yasal işlem başlatılan konut alıcısı sayısı 02 Şubat 2010 tarihi itibarıyla, Türkiye genelinde 255 kişi ve Denizli ili özelinde de 6 kişidir. Konut taksitlerini ödememeleri nedeniyle haklarında tahliye davası açılan ve davaları derdest olan konut alıcısı sayısı ise Türkiye genelinde 163 kişi olup, bunlardan 5 tanesi Denizli ilinde konut satın alan kişilerdir.

Ancak, sözleşme hükümleri çerçevesinde, taksitlerini ödemede temerrüde düştükleri için haklarında yasal takip başlatılan ve hatta İdare lehine sonuçlanan Sözleşmenin feshi ve tahliye davalarında bile, konut alıcılarının istemeleri ve ödenmemiş taksit borçlarını ödemeleri halinde dava süreci durdurulmakta ve konut sahipliğinin devamı sağlanmaktadır.

Diğer taraftan, Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinin ilgili maddelerinde yer alan hükümler çerçevesinde, konut alıcılarının, konutlarını 3. kişilere devretme hakkı da bulunmaktadır.

Ayrıca, bilineceği üzere, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca, konut satış kampanyaları da anılan Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bu kapsamda değerlendirilmektedir.

4077 sayılı Kanunun ilgili Yönetmeliğinin "Cayma Hakkı" başlıklı 14.maddesi uyarınca; satıcı, mal veya hizmetin teslim veya ifa tarihini geçmemek şartıyla, tüketicinin yapmış olduğu talep doğrultusunda, tüketicinin ödemiş olduğu tüm bedeli ve kıymetli evrakı tüketiciye iade etmekte, yükümlü kılınmıştır.

Ancak, TOKİ, kendi uygulamalarında, 4077 sayılı Kanunun öngördüğü süreden bile daha uzun bir zaman dilimi için yani, sadece konutun anahtar teslimine kadarki süre için değil, alıcının borcunun bitmesini müteakip yapılacak mülkiyet (tapu) devrine kadarki geniş bir zaman dilimi için konut alıcılarına "cayma hakkı" kullanımı tanımıştır. İdare ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde "alıcı, eğer ister ise mülkiyet devredilinceye kadar gayrimenkulü İdareye iade edebilir" denilerek, bu husus hüküm altına alınmıştır. Bu çerçevede, konut alıcıları, anılan madde uyarınca, talep etmeleri durumunda, konutlarını TOKİ'ye iade edebilme hakkına sahip bulunmaktadırlar.

Soru önergesinde yer alan site yönetimi konusuyla ilgili olarak, Denizli Aktepe Mahallesi Kurudere mevkiinde yer alan 952 konutluk 1. ve 3. Etap Toplu Konut uygulaması kapsamında, İdare tarafından geçici yönetim oluşturulmuş, ancak, konut alıcılarından gelen talepler sonucunda hiçbir aidat tahsil edilmeden geçici yönetim iptal edilerek, İdare gözetiminde seçimler düzenlenmiştir. Halihazırda, yönetim faaliyetleri konut alıcılarının seçmiş oldukları yönetimler tarafından yürütülmektedir. Ayrıca, yönetim konusuna ilişkin önergede ileri sürülen hususlarla ilgili İdareye iletilmiş herhangi bir şikayet vs. bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, TOKİ, Denizli ilimizde toplam 10 adet toplu konut uygulaması yürütmektedir. Bu projelerden 9 adedi halihazırda tamamlanmış olup, 1 adedinin yapımı ise devam etmektedir. TOKİ'nin Denizli ili toplu konut uygulamaları kapsamında yer alan toplam konut sayısı 3.374 adettir. Proje detayları aşağıda yer almaktadır.

AB 6
KOR

No	İşin Adı	İşin Durumu	Konut Sayısı
1	Denizli Merkez Gecekondu Dönüşüm Projesi 1.Bölge 256 Adet Konut Ada İçi, Ve Genel Altyapı İle Çevre Düzenleme İnşaatı İşİ	Tamamlandı	256
2	Denizli Merkez Gecekondu Dönüşüm Projesi 2.Bölge 192 Adet Konut Ada İçi, Ve Genel Altyapı İle Çevre Düzenleme İnşaatı İşİ	Tamamlandı	192
3	Denizli İli Kale İlçesi 372 Adet Konut İnşaatı İle Adaiçi, Genel Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşİ Yapım İşİ (408 Adet Konut Olarak Revize Edildi)	Tamamlandı	408
4	Denizli İli Kale İlçesinde Yapılacak 1 Adet; Spor Salonu, Cami ve Ticaret Merkezi ile Adaiçi, Genel Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşİ	Tamamlandı	Sosyal Donatı
5	Denizli Irlıganlı 296 Konut ve Sosyal Donatısı (24 Derslikli İlköğretim Okulu, Cami, Şadırvan, Ticaret), Honaz 384 Konut ve Sosyal Donatısı (24 Derslikli İlköğretim Okulu, Cami, Şadırvan, Ticaret), Adaiçi ve Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşİ	Tamamlandı	680
6	Denizli İli Çal İlçesinde Yapılacak 192 Adet Konut ve Ticaret Merkezi, Adaiçi ve Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı	Tamamlandı	192
7	Denizli Kurudere 2.Etap 582 Adet Konut, 1'er Adet Sağlık Ocağı, Cami, Ticaret Merkezi ile Genel, Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşİ	Tamamlandı	582
8	Denizli Kurudere 3.Etap 456 Adet Konut, 1 Adet Ticaret Merkezi ile Genel, Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşİ	Tamamlandı	456
9	Denizli Kurudere 1.Etap 496 Adet Konut, 1'er Adet İlköğretim Okulu, Camii, Ticaret Merkezi ile Genel, Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşİ	Tamamlandı	496
10	Denizli Buldan Yenimahalle 112 Adet Konut, Ticaret Merkezi İle Adaiçi, Genel Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Devam Ediyor	112
Toplam			3.374

TOKİ tarafından Denizli ilimizde yürütülen Toplu Konut Uygulamaları kapsamında; Denizli, Kurudere 1., 2. ve 3. Etap Gecekondu Dönüşüm Projelerinde yer alan toplam 1.534 adet konuttan 1.053 adet konutun; Denizli, Merkez, Gecekondu Dönüşüm 1. ve 2. Etap Projelerinde yer alan toplam 448 adet konutun; Denizli, Çal Projesinde yer alan 192 adet konutun; Denizli, Irlıganlı Projesinde yer alan 296 adet konutun; Denizli, Honaz Projesinde yer alan 384 adet konutun; Denizli, Kale Projesinde yer alan 408 adet konutun tamamı satılmış ve satışı gerçekleşen konutlar, hak sahiplerine teslim edilmiştir. Denizli, Buldan, Yenimahalle Toplu Konut Uygulaması kapsamında bulunan 112 adet konut ise halihazırda satışa sunulmamıştır.

AB 7 MS.

TOKİ, bir satış politikası olarak, piyasa konjonktürünü de dikkate alarak, bazı projelerinde, konut maliyetinin altına düşmemek kaydı ile belirli oranlarda indirim uygulamasına gidebilmektedir.

Diğer taraftan, daha önce de ifade edildiği gibi, TOKİ, yoksul ve alt gelir gruplarına yönelik ürettiği sosyal konutların fiyatlarını, kar amacı gütmeyen ve sadece maliyet bedelini dikkate alarak belirlemekte ve özel satış koşulları ile bunları satışa sunmaktadır.

Bu itibarla, TOKİ tarafından Denizli ilinde yürütülen toplu konut projelerinin büyük bir çoğunluğu Gecekondu Dönüşüm ve Alt Gelir Grubu uygulamaları olup, bu konutların satış fiyatı, maliyet bedelleri ile birebir olarak tespit edilmiştir. Kaldı ki, Kurudere 1., 2. ve 3. Etap Gecekondu Dönüşüm Projeleri haricinde, diğer tüm projeler kapsamında satışa sunulan konutların tamamı satılmış bulunmaktadır. Dolayısıyla, bahse konu projelerde herhangi bir indirim uygulamasının yapılması düşünülmemektedir.

Denizli ili toplu konut uygulamalarında yer alan konutların maliyeti; F tipi konutlar için 42.200.-TL, C tipi konutlar için 59.700.-TL, B2 tipi konutlar için 59.300.-TL, Y tipi konutlar için 65.110.-TL ve K1 tipi konutlar için 58.200.-TL olarak belirlenmiştir. Bahse konu projelerdeki konutlar; maliyet bedellerinin, projenin ihale tarihi ile satış tarihi arasındaki süre için Memur Maaş Artış Oranı ile güncellenmesi neticesinde bulunan satış fiyatı esas alınarak, satışa sunulmuştur.