

**T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI**

CÜRELİDİR

Sayı :B.02.0.001/ 182
Konu : Soru Önergesi

15.03.2010

7/12806

**TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI
GENEL SEKRETERLİĞİNE**

İLGİ : 01.03.2010 tarih ve 42699 sayılı yazınız.

Kütahya Milletvekili Sn. Alim IŞIK'ın tarafıma tevcih ettiği 7/12806 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1 adet soru önergesi cevabı

Kütahya Milletvekili Sayın Alim IŞIK'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/12806 sayılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU : Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yaptırılan konutlarla ilgili bugüne kadar sayısız şikayetler almaktayız. Bu şikayetlerin bir kısmını yazılı ya da sözlü soru önergeleri ile ve/veya Meclis kürsüsünde dile getirmek suretiyle paylaştım. Bu şikayetler içinde en çok öne çıkan ve vatandaşlarımızca önemli bulunan sorunlardan biri de, TOKİ tarafından nasıl ve hangi şartlarda görevlendirildiği bilinmeyen Boğaziçi A.Ş. üzerinden atanan özel site yönetimleridir. Bu özel site yönetimlerinin toplu konut sitelerinde ikamet eden konutların hak sahibi vatandaşlarımıza yönelik uygulamaları, tavırları artık çekilmez bir hal almış gözükmemektedir.

Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından Kütahya Merkez İnköy 2.Etap Toplu Konut Uygulaması alt gelir gruba projesi kapsamında, yapımı tamamlanan konutların 180 dairesi 5-14 Ekim 2009 tarihleri arasında TOKİ aracılığı ile hak sahiplerine teslim edilmiştir. Teslim tarihinden itibaren TOKİ taksit ödemeleri başladığı için hak sahipleri dairelerine taşınmak zorunda kalmışlardır. Ancak, hak sahibi vatandaşlarımız gerek yüklenici firmanın doğalgaz, elektrik, su vb. gibi eksik işleri gerekse site yönetimini üstlenen şirketin görevlendirdiği site yöneticisinin ilgisizliği nedeniyle elektrik ve suyu olmayan, kaloriferleri yanmayan, asansörü çalışmayan, yağmur suyunun duvarlardan aktığı ve inşaat kalitesinin son derece düşük olduğu iddia edilen bu evlerde mağdur edilmektedirler. TOKİ tarafından Site Yönetimine getirilen Boğaziçi Konut A.Ş. elemanı site yöneticisinin site sakinlerinden çok yüksek aidatlar, gider avansı, yakıl masrafı vb. adı altında yüksek ücretler aldığı, toplanan bu paralarla ilgili harcamalar hakkında bilgi vermediği ve hak sahiplerinin şikayetleriyle ilgilenmediği iddialarıyla ilgili olarak;

1. Kütahya Akkent Toplu Yapı Sitesi Alt Gelir Grubu 2.Etap 180 dairelik sitenin yönetiminin Boğaziçi Konut A.Ş.'ye verilmesinin gerekçesi nedir?
2. Adı geçen şirketin İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştirakiyle kurulmuş bir şirket olduğu ve TOKİ tarafından yürütülen bu uygulamanın AKP'nin saadet zinciri halkasının bir parçası olduğu iddiaları doğru mudur?
3. Boğaziçi Konut A.Ş. elemanı site yöneticisinin, kendilerine ulaştırılan değişik şikayetlerle ilgili olarak, muhataplarının kat malikleri değil TOKİ olduğu, TOKİ Başkanlığına iletilen dilekçelere ise hiçbir cevap verilmediği iddialarıyla ilgili olarak Hükümetinizce ne tür tedbirler alınmış ya da alınmaktadır?
4. Adı geçen site yönetiminin, kat malikleriyle yapılan Sözleşme ve Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uygun olarak daha fazla geciktirilmeden kat malikleri tarafından belirlenen bir yönetime devredilmesi sağlanabilir mi?
5. TOKİ tarafından belirlenen site yönetimleriyle ilgili şikayetlerin giderilmesine ilişkin olarak Hükümetinizin bir çalışması var mıdır? Varsa nasıl bir çözüm düşünülmektedir?

CEVAP : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Anayasanın her Türk vatandaşının güvenli ve çağdaş şartlara uygun konut sahibi olma hakkına dair 56. ve 57. maddelerinden hareketle, 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 Yönetim ve Ortak Giderler başlıklı 6'ncı maddesinde bulunan "Kat Mülkiyeti Kanununa (KMK) ve Yönetim Planına göre gerekli organlar oluşuncaya kadar öngörülen geçiş döneminde gayrimenkulün bulunduğu yapı ve sitedeki ortak yer ve tesisler İdare tarafından yönetilebileceği gibi yönetim, bir veya daha fazla sayıda gerçek veya tüzel kişiye de devredebilir" hükmü 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.

Bu itibarla, mülkiyet sahibi olarak TOKİ tarafından Kütahya ili, Merkez ilçesinde yer alan 1.104 konutluk Kütahya İnköy 2. ve 3. Etap Toplu Konut Uygulaması kapsamında, Başkanlık Makamının 16.10.2009 tarihli Olur'u ile Geçici Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmuştur. Oluşturulan geçici yönetimce hazırlanan ve İdarce onaylanan bütçe doğrultusunda, Boğaziçi Yönetim A.Ş. ile sözleşme imzalanmış olup, yönetim faaliyetleri bu şirket tarafından sürdürülmektedir.

Boğaziçi Yönetim A.Ş., 1997 yılında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının iştiraki olan Kiptaş'ın önderliğinde modern site yönetim anlayışındaki boşluğun doldurulması amacı ile kurulmuştur. Şirket, yılların verdiği tecrübe, şirket içi eğitimler ve bilgi birikimi ile site yönetim hizmetlerini profesyonelce sürdürmektedir.

İdareye gelen her türlü dilek ve şikayetler, kanuni süresi içinde cevaplanmakta ve site yönetimleri gerektiğinde ikaz edilmekte, TOKİ'nin yurt çapındaki tüm site sakinlerinin mutlu ve huzurlu bir ortamda yaşamlarını sürdürebilmeleri için her

2
GAB

türlü destek sağlanmaktadır. Projelerin beklenenden çok daha büyük boyutlara ulaşmasından kaynaklanan bir takım aksaklıklar meydana gelebilmekte ve en kısa sürede giderilmesi için imkanlar sonuna kadar kullanılmaktadır.

Ayrıca, site yönetimleri İdarece oluşturulmuş olan Denetim Kurullarınca 3 ayda bir bütçeye ve usule uygunluğu bakımından denetlenmektedir. Söz konusu Kütahya İnköy Toplu Konut Uygulaması kapsamındaki site yönetim harcamaları, oluşturulan tahmini işletme bütçesi kapsamında yapılmakta olup, mali raporlar (bütçelenen/gerçekleşen gider tabloları) blok ilan panolarına asılmakta ve internet sitesinde yayınlanmaktadır.

Site yönetimi devri, İdare tarafından atanan Yönetim Kurulunun belirleyeceği seçim takvimi doğrultusunda, yine İdare gözetiminde yapılacak seçimlerle gerçekleşmekte ve konut alıcıları arasından oluşturulacak yeni yönetime her türlü bilgi ve belgelerle birlikte devir teslim yapılmaktadır.

GAİB³ A.