

7/11470

SÜRELİDİR
15.01.2010

T.C
DEVLET BAKANI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

Sayı : B.02.0.001/ 38
Konu: Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 29.12.2009 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS. 0.10.00.02-7/11470-18480/39393 sayılı yazınız.

Adana Milletvekili Sn. Yılmaz TANKUT'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/11470 sayılı 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

Adana Milletvekili Sayın Yılmaz TANKUT'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/11470 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 gözükmektedir.

Vatandaşlarımız tarafından bugüne kadar iletilen şikayetlere göre, bu özel site yönetimleri, site sakinlerine karşı ceberut bir yaklaşım göstermekle itham edilmektedirler. Yine bunların, toplanan aidatların gerekçesi, harcamaların nasıl ve nereye ne kadar yapıldığı gibi konut sakinlerine açık olması gereken bilgileri bile vermedikleri, yapılması gereken ancak yapılmayan hizmetlerle ilgili de aynı tavrı sergiledikleri belirtilmektedir.

Bu şikayetlere son bir örnek de yine Adana'da Merkez Seyhan ilçesi Zincirlibağlar TOKİ konutlarındaki gelişmelerdir. TOKİ tarafından atanmış Boğaziçi A.Ş.'ye bağlı özel yönetim, icraatlarıyla bıkkınlık vermiş ve artık istenmez hale gelmiştir. Adı geçen bölgedeki bu yönetimin, temizlik hizmetlerini yapmadığı ya da eksik yaptığı, yüksek aidatlar topladığı, ayrıca TEDAŞ, ASKİ abonelikleri için haksız para talep ettiği, bu abonelikler için para toplanmasına rağmen iki sitenin aboneliklerinin yapılmadığı, aradan aylar geçtiği ve bu sebeple TEDAŞ'ın 9 Aralık 2009 tarihinde toplam 72 bloğun tamamının sokak aydınlatması, kalorifer dairesi, su deposu, asansör ve iç mekanlar gibi ortak kullanım alanlarındaki elektrik saatlerini; kaçak kullanım gerekçesiyle mühürlediği bildirilmektedir. Bu mühürlerin Boğaziçi elemanlarınca kırılmak istendiği, vatandaşların "ceza alırız" gerekçesiyle itiraz ettiği ve tartışmaların olduğu, Boğaziçi elemanlarının vatandaşların üzerine yürüdüğü alınan bilgiler arasındadır.

Aidatlardan başka ısınma amaçlı kömür tüketimi için konut başına 400 lira toplandığı ancak, ısıtmanın daha yeni 8 Aralık 2009 tarihinde başladığı da şikayetler arasındadır. Ayrıca, ve daha da önemlisi Boğaziçi A.Ş.'ye bağlı özel site yönetiminin harcamalarda şeffaf olmadığı, "biz ancak TOKİ'ye hesap veriyoruz" yaklaşımında bulundukları da ifade edilmektedir.

İşte bu ve benzeri sorunlar yüzünden TOKİ Zincirlibağlar toplu konutlarındaki hak sahipleri, TOKİ'nin atadığı özel site yönetimini istemez noktasına geldikleri için seçimle yeni bir yönetim belirlemişlerdir. Bunun için bir şirketle anlaşarak, sitelerin ortak yönetimini oluşturmuşlardır. Ancak, bu süreç de, TOKİ'nin atadığı özel site yöneticilerinin baskıcı tavırları yüzünden tahmin edeceğimiz gibi sancılı olmuştur ve halen sorun devam etmektedir. Boğaziçi A.Ş.'ye bağlı özel yönetimin seçimi engellemek yoluna gittikleri, buna rağmen sitedeki salt çoğunluğu teminen 550 hak sahibinin oylarıyla

1
AB AG

yeni yönetimin belirlendiği öğrenilmiştir. Yeni yönetim ise, hak sahiplerinin tercihleriyle sitelere hizmet verecek işçi ve personel alımına gittiği, devletin ilgili birimlerine ilgili resmi başvuruların da yapıldığı bilgileri verilmektedir.

İşte bu süreçte de tamamen tarafsız olması gereken kamu kurumlarının, Boğaziçi A.Ş.'den yana tavır içine girdikleri yönündeki şikayetler de dikkat çekmektedir.

Şöyle ki; hak sahiplerinin yapılan seçimle yönetimi devrettikleri Mango Profesyonel Apartman ve Site Yönetimi adlı şirket, eski yönetimin tahliyesini istemiştir. Bunun için noter kanalıyla TOKİ'ye ihtarda bulundukları, ancak olumsuz cevap verildiği, Seyhan Kaymakamlığına yapılan tahliye ilk başvurusuyla (20.11.2009 tarih 19252 nolu dilekçe) ilgili olarak ise, Boğaziçi A.Ş. yöneticilerinin Kaymakamlık yetkililerine "biz devletiz, bizimle uğraşamazlar" dedikleri, görevlilerin bu nedenle baskı altında kaldıkları, yeni personelin işe alınması ile ilgili SSK'ya e-bildirge verildiği, ancak SSK'daki memurların da aynı baskılara maruz kaldığı, bu nedenle Mango'ya verilen şifreyi iptal edip, tekrar Boğaziçi A.Ş.'nin özel yönetimine verildiği, kısaca Boğaziçi A.Ş.'nin bütün kamu kurumlarında devlet nüfuzunu kullandığı, bu arada Boğaziçi A.Ş.'nin atadığı yönetimin, seçimle belirlenmiş yeni yönetim kurulundan 26 kişiyi alacaklarına istinaden icraya verdiği de edinilen bilgiler arasındadır. Son olarak, hak sahiplerinin seçimle yönetimi devrettiği Mango yöneticilerinin, eski yönetimi; zimmet, görevi kötüye kullanma, tehdit, devlet nüfuzunu kullanarak haksız menfaat temini gibi isnatlarla 2009/64221 sayılı dilekçeyle Cumhuriyet Savcılığına şikayet ettikleri de öğrenilmiştir. Şikayet dilekçesinde Boğaziçi A.Ş.'nin yöneticilerinin "biz devletiz, biz AK partiyiz, bizimle uğraşamazsınız" dedikleri de öne sürülmektedir. Bu hususlar ve bilgiler çerçevesinde;

Yaşanan bu sorunlardan haberdar mısınız?

TOKİ; üretilen konutların yönetimini devrettiği şirketleri hangi esaslara göre belirlemektedir? Bu konuda ihale yapılmış mıdır? Yapılmış ise hangi tarihte ve hangi ilanla yapılmıştır?

Adı geçen konut alanlarında görevlendirilen şirketin veya şirketlerin isimleri ve kimlikleri nedir?

Konut sakinlerinin bildirdiğine göre, Boğaziçi A.Ş. kamu kurumu mudur, değil midir? Şayet özel bir şirket ise, devlet nüfuzunu kullanma hakkını, devlet kurumlarını baskı altına alma cüretini nasıl göstermektedir?

Boğaziçi A.Ş. adlı şirketin ortakları kimlerdir? Kaç personeli vardır? Nerede ne kadar sermaye ile kurulmuştur? Kurulduğu tarihten bu tarafa yıllar itibarı ile ne kadar vergi ödemiştir?

Boğaziçi A.Ş.'ye bağlı özel yönetimlerin TOKİ nin yaptığı toplu konutlarda oturan vatandaşlara yönelik tavır ve icraatları nasıl denetlenmektedir? Bu şirketin söz konusu icraatlarının (faaliyet ve mali denetim raporlarını vatandaşa bildirmemek gibi) kabul edilmesi mümkün müdür?

Yaşanan bu sorunların bir an önce bitmesi için acil olarak ne gibi önlemler alınacaktır?

AB 2
A 9

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 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.

Ayrıca, 634 Sayılı KMK gereği, İdare personelinden oluşan Denetim Kurulunca, geçici yönetimin harcamaları bütçeye ve usulüne uygunluğu bakımından her 3 ayda bir denetlenerek, denetim raporları İdare bilgisine sunulmaktadır.

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.

Bu itibarla, 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.

Sözkonusu geçici yönetim kurulunca, geçici yönetim süresi sonunda mülkiyet sahibi sıfatıyla İdare tarafından hak sahiplerine verilecek vekaletname ve İdare gözetiminde organize edilecek seçimler sonucunda, konut alıcıları arasından oluşturulacak yeni yönetime her türlü bilgi ve belgelerle birlikte devir teslim yapılacaktır.

Soru önergesine konu Adana, Seyhan, Zincirlibağlar Toplu Konutları Uygulaması kapsamındaki konutlara ilişkin geçici yönetim, İdare tarafından 30.06.2009 tarihinde oluşturulmuş ve 14.07.2009 tarihinde de 01.08.2009 - 31.07.2010 dönemine ilişkin Ortak Gider Aidat ve İşletme Bütçesi uygulamaya konulmuştur.

Site yönetimi harcamalarına ilişkin mali raporlar (bütçelenen/gerçekleşen gider tabloları) blok ilan panolarına asılarak ve yönetimin elektronik ağ sayfası aracılığıyla duyurularak, konut alıcılarına inceleme ve bilgi edinme imkanı yaratılmaktadır.

İdare personeline oluşan geçici yönetim kurulu tarafından İdarece onaylanan bütçe çerçevesinde, yönetim faaliyetlerinin temini için en az üç teklif alınarak, istekliler arasında yapılan ihale sonucunda en uygun teklifi veren "Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic.A.Ş." ile sözleşme imzalanmıştır.

Ancak, bahse konu şirket, sözleşmeye uygun olarak faaliyetler sürdürülürken, kat maliki sıfatına haiz olmayan konut alıcısı konumundaki kişilerin, İdare ile imzalamış oldukları Gayrimenkul Satış Sözleşmesine ve anılan Kanunlara aykırı olarak, herhangi bir yetkileri olmadan, özel bir firma ile Site Yönetimini yürütmek üzere anlaşma yaptıkları anlaşılmıştır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa, Yönetim Planına ve Gayrimenkul Satış Sözleşmesine aykırı olarak faaliyetlerine başlayan, yanıltıcı propaganda yaparak, vatandaşları kandıran ve yasal site yönetiminin çalışmalarını engelleyen Mango Yönetim A.Ş., site yönetim aidatlarının ödenmesi konusunda vatandaşların aklını karıştırmış, tahsilatlarda yaşanan sıkıntı sonucu ortak alan aboneliklerini yaptırmada sıkıntı yaşanmış ve ancak, Aralık'2009 dönemi itibari ile bütün abonelik işlemleri tamamlanmış ve yaşanan bu süreçte, ortak alanlara ilişkin hiçbir sayaç mühürlenmemiştir. Aidatlarını düzenli olarak ödeyen vatandaşların mağdur olması nedeniyle, aidatlarını ödemeyen konut alıcılarına yine 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile belirlenen %5'lik gecikme tazminatı uygulanmış ve icra takiplerine başlanılmıştır.

Ayrıca, yönetimin denetiminin kim tarafından gerçekleştirildiği şeklindeki konut alıcılarının sorularına, site yönetimi çalışanlarınca "yönetimin hesaplarının, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planına göre en az 3 ayda bir TOKİ tarafından denetlendiği" cevabı verilmekte, görevin gerektirdiği vasıflara sahip kişiler arasından seçilen çalışanların, düzenli ve sürekli olarak Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic.A.Ş. tarafından hizmet içi eğitimden geçirilerek, görevlerini en iyi şekilde yapmalarına büyük özen gösterilmekte ve bu şekilde de, vatandaşlarla olan ilişkilerde soru önergesinde belirtildiği gibi kaba, saygısız davranış ve diyaloglar yaşanmaması sağlanmaktadır.

Seçim takvimi ile ilgili olarak, İdare tarafından vatandaşlara herhangi bir tebliğ yapılmamış olup; kanunlara aykırı olarak çalışmalarına devam eden bu firma, Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic.A.Ş. tarafından yürütölen yasal yönetim tarafından çalıştırılan personellere ait SSK bilgilerini edinip, çıkışlarını da kendi oluşturdukları karar defteriyle vermiştir. Konuya ilişkin olarak hem SSK Bölge Müdürlüğü ve hem de Mango Yönetim A.Ş. hakkında mahkemeye suç duyurusunda bulunulmuştur.

Soru önergesinde adı geçen Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic.A.Ş., 1997 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki olarak kurulmuş ve 100.000,00.-TL sermayesi olan, 2007 yılından Kasım'2009 dönemine kadar geçen dönemde 593.117,48.-TL Kurumlar Vergisi, 369.654,75.-TL Gelir Vergisi ve 1.331.530,03.-TL Katma Değer Vergisi ödeyen, 2007 yılından itibaren de TOKİ iştiraki olan ve site yönetimi alanında faaliyet gösteren bir firmadır.