

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/10651
SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/630
Konu : Soru Önergesi

07 Aralık 2009

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 17/11/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/10651-17180/36918 sayılı yazınız.

Adana Milletvekili Sn. Yılmaz TANKUT'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/10651 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Gereğini ve bilgilerinize arz ederim.

1


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1 Yazı

Dağıtım
Gereği :
TBMM Başkanlığına

Bilgi :
Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

Adana Milletvekili Sayın Yılmaz TANKUT'un Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/10651 sayılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU : Başbakanlığa bağlı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından Ankara Gölbaşı Örencik mevkiinde yapılan konutların tamamlanmasının ardından içinde bulunduğumuz Ekim ayı içinde konutların teslimine başlanmıştır. Ancak, teslimatların başlamasına ve az sayıda da olsa hak sahiplerinin konutlarda oturmaya başlamasına rağmen çok sayıda sorun ve eksiklik bulunmaktadır.

Yüklenici inşaat firmasının TOKİ'ye karşı taahhüdüne istinaden konutlar genel olarak bitirilerek, hak sahiplerine teslim edilmeye başlanmış olmakla birlikte; henüz yolları yapılmamış, iskânı alınmamış, doğal gaz ve su bağlantıları yapılmamış, teslim anında tespit edilen arıza ve eksikliklerin giderilmemiş olması, hak sahiplerinin ve potansiyel kiracıların, okul bağlantıları vb. nedenlerle şehir dışında oluşturulan bu yeni yerleşim bölgesine ilgi göstermemelerine neden olmaktadır.

TOKİ'nin konut projeleri ile ilgili yurt genelinde ve Örencik toplu konut alanı hakkında şikayetler had safhadadır. Sanal bilgi ağında iletilen sorun ve şikayetler de bir hayli fazladır. Bu hususlar ve bilgiler çerçevesinde;

TOKİ'nin Ankara Gölbaşı Örencik bölgesinde yapmakta olduğu toplu konut alanında 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?

Bu yönetim şirketlerinin, partinizin mensuplarına ve yakın çevrelerine yeni bir istihdam ve rant alanı sağladığı iddiaları doğru mudur?

Bu konutlarda oturmaya başlayan vatandaşların su ihtiyaçlarının kuyu veya göl suyundan sağlandığını biliyor musunuz? Domuz gribinin şehrimizde yaygınlaşmaya başladığı ve hijyen konusunun önemli olduğu bugünlerde, vatandaşlarımızın bu sağlıksız sulardan dolayı sağlıklarını etkilememesi için neler yapacaksınız?

Konut alanında bulunan ilköğretim ve lisenin su ihtiyacı nasıl sağlanmaktadır? Bu sulara diğer vatandaşlara tankerlerle doldurulan kuyu suyu veya göl suyu mudur? Orada eğitim gören öğrencilerin bu sulardan rahatsızlanmasının önüne nasıl geçeceksiniz? Eğer hastalanırlarsa vicdanen rahatsızlık duyacak mısınız?

Konut alanında telefon ve ADSL bağlantısı için Türk Telekomun niçin geciktiği konusunda bir araştırma yaptırınız mı? Vatandaşlar telefon ve ADSL bağlantılarına ne zaman kavuşacaklardır? Bu konuda daha fazla gecikme yaşanmaması için ne gibi önlemler alacak veya alınmasını sağlayacaksınız?

AB

Bu konut alanının Gölbaşı ile bağlantısını sağlayacak olan yolların yapılmasının sorumluluğu hangi kurumdadır? Bu kurum sorumluluğunu neden zamanında yerine getirmemiştir? Bu sorumlular hakkında soruşturma açtırmayı düşünüyor musunuz? Bu yolun Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacağı ama sonradan vazgeçildiği ve TOKİ tarafından yaptırıldığı iddiaları doğru mudur?

Bu konut alanının Gölbaşı ve Ankara bağlantıları başka hangi yollardan yapılacaktır? Bu yeni yollar ne zaman hazır hale gelecektir? Bu yeni yolların yapım sorumluluğu hangi kurumdadır?

Bu konutlara elektrik, su ve doğal gaz abonelikleri ne zaman yapılacaktır? Konutlara elektrik, su ve doğal gaz ne zaman bağlanacaktır? Abone olunsa bile 2-3 ay doğalgazın kullanılamayacağı iddiaları doğru mudur? Eğer doğru ise insanlar kışın en soğuk günlerinde nasıl ısınacaklardır?

Toplu ulaşım için ne zaman ve nasıl bir çalışma yapılacaktır? Bu ulaşımın planlanması nasıl yapılacak ve hangi saatlerde ulaşım sağlanacaktır? Toplu konut alanı içerisinde site içi ring yapılması uygulaması olacak mıdır?

Toplu konut alanında bulunan sağlık ocağı ne zaman açılacaktır? Bu sağlık ocağında görevli doktor, hemşire, hastabakıcı ve diğer idareciler atanmış mıdır? Şehir merkezine çok uzak olan bu toplu konut alanında yaşanacak sağlık sorunlarına nasıl müdahale edilecektir? Bu konuda hangi önlemleri alacaksınız?

Toplu konut alanında bulunan alış-veriş merkezleri ne zaman açılacaktır? İnsanlar ekmeğin dahi olmadığı ve satılmadığı yerde nasıl yaşayacaklardır?

Toplu konut alanında karakol bulunacak mıdır? Bulunacaksa burada görevlendirilecek personel ne zaman atanacak ve karakol ne zaman açılacaktır?

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.

TOKİ tarafından yürütülen soru önergesine konu Ankara, Gölbaşı, Örencik Toplu Konut Uygulaması, 7 etap olarak ihale edilmiştir. Söz konusu Proje kapsamında, yer alan 5.386 adet konut ve sosyal donatı uygulamasından; 1., 2., 3. ve 4. Etapta bulunan 2.824 adet konut ve sosyal donatı (1 adet 24 derslikli ilköğretim okulu, 1 adet 32 derslikli lise, 1 adet spor salonu, 1 adet kreş, 2 adet ticaret merkezi, 1 adet

2
AB A C

sağlık ocağı, 1 adet cami ve şadırvan) işleri tamamlanmıştır. Konutlar, Sözleşme hükümlerine göre geçici kabulleri yapılarak, hak sahiplerine teslim edilmiştir.

Söz konusu projede yer alan sosyal konutlar, ilk aşamada kamu kurum ve kuruluşlarında görev yapan kamu personeline tahsis edilmiş, daha sonra "Açık Satış" yöntemi ile hiçbir şart aranmaksızın halka arz edilmiştir.

Projedeki işlerin geçici kabul çalışmaları kapsamında tüm eksik ve kusurlu imalatlar giderilmiş, işler Yapım Sözleşmesi ve projesine uygun tamamlanmıştır. Proje ile ilgili şikayet konuları, çoğunlukla yapı kullanma belgesi (iskan) alınamaması ve teslim sonrası aboneliklerin yapılamaması konularına yöneliktir.

Projeden konut sahibi olan alıcılarından İdareye iletilen sorunlar, alıcıların çeşitli zorunluluklarının olduğu (mevcut oturdukları evden çıkmak zorunda oldukları, okula başlayacak çocuklarını yeni okula kaydetmek istemeleri vs.) ve konutların bir an önce teslim edilmesi yönündeki istediklerin beyanını içermektedir. Konuya ilişkin olarak İdarenin yaptığı değerlendirmede; konutların iskan ruhsatlarının alınma tarihi ile teslim işlemlerinin başlama tarihinin hemen hemen aynı tarihlere denk geleceği ve bu sebeble de, anılan zaman aralığında konutlarını teslim alan vatandaşların temizlik ve taşınma gibi işlemlerini ancak tamamlayabilecekleri gibi hususlar dikkate alınmış ve sonuç olarak, İdarenin tamamen iyi niyetiyle vatandaşlarımıza konutlarının biran önce teslim edilmesine karar verilmiştir.

Proje kapsamında İdarece teslim edilmeye başlanan konutlar için 4 bölge halinde teslim programı hazırlanmış ve bu teslim programında; 1. Bölgenin 05.10.2009 tarihinde, 2. Bölgenin 12.10.2009 tarihinde, 3. Bölgenin 22.10.2009 tarihinde, 4. Bölgenin de 27.10.2009 tarihinde teslim edilmeye başlanması öngörülmüştür. Teslimi yapılan toplam 2.824 adet konutun tamamının iskan ruhsatları alınmış olup, sırasıyla iskân ruhsatlarının alınma tarihleri aşağıda yer almaktadır.

<u>İskan Ruhsatı Tarihi</u>	<u>Konut Teslimi Başlama Tarihi</u>
1. Bölge: 13.10.2009	05.10.2009
2. Bölge: 14.10.2009	12.10.2009
3. Bölge: 13.10.2009	22.10.2009
4. Bölge: 14.10.2009	27.10.2009

Yukarıdaki bilgilerden de anlaşılacağı üzere, konut teslimi başlama tarihleri ile iskan ruhsatlarının alınma tarihleri arasında 1. Bölgede sadece 1 hafta ve 2. Bölgede sadece 2 günlük bir zaman aralığı bulunmakta, 3. ve 4. Bölgelerde ise herhangi bir sıkıntı bulunmamaktadır.

TOKİ Gölbaşı Örencik konutları merkezi sistem ile ısıtılmaktadır. Her bloğun altına kurulan kazanlar ile daireler ısıtılmakta olup, kazanların yanması için doğalgaz kullanılmaktadır.

Proje kapsamında 1., 2., 3. ve 4. Bölgelerde *doğalgaz imalatları* İdare tarafından tamamlanmış olup, Başkent Gaz tarafından bina içi ve daire içi testleri yapılmaktadır. Doğalgaz abonelik işlemlerine başlanmıştır.

Bölgeler itibariyle kazanların yanmasında son durum aşağıdaki gibidir;

1. Bölge: Toplam 32 blok bulunmaktadır. Bu bloklardan 20 adet bloğun ısınma sorunu giderilmiş olup binaların ısınması sağlanmıştır. Geri kalan 12 adet bloğun ısınması işlemi 15.12.2009 tarihine kadar tamamlanacaktır.

3
AB

2. Bölge: Toplam 53 blok bulunmaktadır. Bu bloklardan 41 adet bloğun ısınma sorunu giderilmiş olup binaların ısınması sağlanmıştır. Geri kalan 12 adet bloğun ısınması işlemi 15.12.2009 tarihine kadar tamamlanacaktır.
3. Bölge: Toplam 21 blok bulunmaktadır. Bu bloklardan 10 adet bloğun ısınma sorunu giderilmiş olup binaların ısınması sağlanmıştır. Geri kalan 11 adet bloğun ısınması işlemi 15.12.2009 tarihine kadar tamamlanacaktır.
4. Bölge: Toplam 25 blok bulunmaktadır. Bu bloklardan 13 adet bloğun ısınma sorunu giderilmiş olup binaların ısınması sağlanmıştır. Geri kalan 12 adet bloğun ısınması işlemi 15.12.2009 tarihine kadar tamamlanacaktır.

Genel olarak ısınma sistemin ilk kez çalıştırılmasından dolayı çeşitli aksaklıklarla karşılaşmaktadır. Bu da kazanların sisteme alınma sürecini geciktirebilmektedir. Doğabilecek aksaklıkların giderilmesi için yüklenici firmalar ile toplantılar yapılmış, İdarece gerekli talimatlar yüklenici firmalara verilmiştir.

Su aboneliği ile ilgili olarak, içme suyu imalatları İdare tarafından tamamlanmış olup, ASKİ tarafından ada içi test işlemleri devam etmektedir. Test işlemlerinin tamamlanmasını takiben abonelik işlemleri yapılacaktır.

İçme suyu için ilgili kurum tarafından heyet kurulmuş ve bölgelerin testleri yapılmaktadır. 4.Bölgede testler tamamlanmış olup, şantiye aboneliğine geçilecektir. 2.Bölgede testler devam etmekte olup, diğer bölgelerde testler yapıldıktan sonra ve tüm bölgelerin testleri bitirildikten sonra ilgili kuruma devir teslimi yapılacaktır. Testlerin bir an önce bitirilmesi için yüklenici firmalara ekip sayısının artırılması konusunda talimatlar verilmiştir.

Testler yapılırken sistemde kaçaklar meydana gelmektedir. Bu kaçakların giderilmesi zaman almaktadır. Bu durum da teslim sürecini uzatmaktadır. Bu testler yapılırken, yüklenici firmalar ilgili kurumla projelerin onaylanması ve diğer işlemler için sürekli irtibat halinde olup ilgili kurumların ilgisizliğinden dolayı süreç uzamakta olup sıkıntılar yaşanmaktadır. Konutlardaki su ihtiyacının karşılanması, abonelik işlemleri yapılana kadar İdare tarafından sağlanmaktadır.

Altyapı ile ilgili olarak *kanalizasyon* sıkıntısı bulunmamaktadır. Kanalizasyon hattı tamamlanmış olup ilgili kuruma devir teslimi yapılmıştır.

Elektrik trafo ve gerilim hatlarının TEDAŞ tarafından kabulü yapılmış ve enerji verilmiştir. TEDAŞ tarafından abonelik dosyaları sisteme girilmeye başlanmıştır. Ancak, TEDAŞ'daki iş yoğunluğu ve eleman yetersizliğinden dolayı 2.Bölge ve 4.Bölge için 22.11.2009 tarihinden, 1.Bölge ve 3.Bölge için 01.12.2009 tarihinden itibaren abonelik işlemleri başlayacaktır.

Ankara Gölbaşı Örencik Mevkii Toplu Konut alanına *ulaşımı sağlayacak bağlantı yolunun yapım işi* toplu konut ihale sınırları içerisinde yer almadığı için, bu uygulamanın Ankara Büyükşehir Belediyesince yapılması gerekmektedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi ile gerekli görüşmeler yapılmış, ancak, kış şartları ve oluşacak trafik yoğunluğu dikkate alınarak, hak sahiplerinin mağdur olmaması amacıyla bu yolun biran önce yapımına TOKİ tarafından başlanmıştır.

Her geçen gün konutlarda ikamet eden vatandaş sayısı artmakta olup, doğan ihtiyaçların giderilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Bu bağlamda, ilk olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin yapmadığı Gölbaşı-Örencik konutları bağlantı yolu İdare tarafından yapılmaktadır. Bölünmüş yol olarak projelendirilen hattın 1. kısmı tamamlanmış (30 metre genişliğindeki bölünmüş yolun 15 metrelik orta

refüje kadar olan tek tarafının asfalt imalatı Kasım ayının ilk haftası içerisinde tamamlanmıştır) ve kullanıma açılmıştır. 2. kısmın çalışmaları ise devam etmektedir. Teknik olarak mevsim itibarıyla asfaltlama çalışmaları yapılamayacağından dolayı 2. kısma ait yolun 2010 yılı baharında bitirilmesi planlanmaktadır.

Ticaret Merkezlerinin hak sahiplerine teslim işlemleri yapılmıştır. İşyerlerinin aktif hale getirilmesi ile ilgili işlemler hak sahiplerinin sorumluluğundadır.

Toplu taşıma konusu ilgili belediyenin sorumluluğunda olmasına rağmen, İdarenin girişimleri sonucunda toplu taşıma hizmetleri başlatılmıştır.

Konutların tesliminden sonra ulaşım ihtiyacını karşılamak için Ankara Büyükşehir Belediyesi otobüs seferleri başlatmış bulunmaktadır. Her saat Opera'dan konutların olduğu bölgeye seferler yapılmaktadır. İleride ihtiyacı karşılamak için sefer sayılarının yeniden düzenleneceği belirtilmektedir.

Okulların devir işlemleri, öğrencilerin mağdur olmasını engellemek, gerekli atamaların ve benzeri işlemlerin yapılabilmesi için, konutların teslimi yapılmadan İl Milli Eğitim Müdürlüğüne yapılmıştır. Kullanıma açılabilmesi için gerekli çalışmalar Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından yapılacaktır.

Sonuç olarak, TOKİ Gölbaşı Örencik'te yeni bir yaşam merkezi kurmuştur. Yeni bir yerleşim alanı kurulurken sorunların olması doğaldır. TOKİ bu sorunların giderilmesi noktasında anında müdahalelerine devam etmekte, konut sakinlerinin huzurlu bir yaşam sürebilmesi için üzerine düşen görevi sonuna kadar yapmaya devam etmektedir.

TOKİ uygulamaları kapsamında, 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.

Ancak, Ankara Gölbaşı Örencik Projesi bir sosyal konut projesi olmakla birlikte "yoksul ve alt gelir grubu" konut projesi olmamasına rağmen, bu Projede de konut taksitleri tesliminden sonra başlatılmış ve bu uygulamayla da konut alıcıları inşaat süreci boyunca taksit ödeme yükümlülüğü altına girmemişlerdir.

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.