

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

SÜRELİDİR

09.07.2010

Sayı : B.02.0.001/ 175
Konu: Soru Önergesi

7/12527

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 18.02.2010 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/12527-20051/42079 sayılı yazınız.

Manisa Milletvekili Sn. Erkan AKÇAY'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/12527 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

Manisa Milletvekili Sayın Erkan AKÇAY'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/12527 sayılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU : Türkiye'de konut üretiminin yüzde onu TOKİ tarafından gerçekleştirilmektedir.

Görkemli anahtar teslim törenleriyle evi olmayan dar gelirli bazı vatandaşlarımız umut içinde evlerini alırken, birçok yerde konutlar zamanında teslim edilmemiştir. Bazı konutlarda damların aktığı, yer döşemlerinin çöktüğü, kapı ve pencerelerin kırılmış olarak takıldığı, suların alt katlara aktığı, dairelerin iç boyalarının çok kötü yapıldığı, müteahhidin borcundan dolayı elektrik bağlanamadığı, altyapı ve çevre düzenlemesinin bitmediği yönünde şikayetler bulunmaktadır.

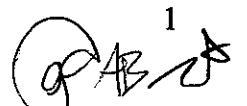
Vatandaş evini TOKİ'den sipariş etmekte, parasını TOKİ'ye yatırmakta ama konutunu teslim alacağı zaman karşısına müteahhit firma çıkmaktadır. TOKİ paralarını aldığı bu insanların sorunlarıyla ilgilenmeyip, müteahhitlerin insafına bırakmaktadır.

İflas eden firmalar yüzünden emeklerini alamayan işçiler, karşılarında muhatap bulamamaktadır. Devletin şantiyesinde iş yapan işçiler çalıştıkları ücretlerini alamadan memleketlerine dönmektedirler. Çok değerli alanları yok pahasına TOKİ'ye veren belediyeler çok komik bedellere arsalarını verdikleri gibi kaçan veya iflas eden müteahhitler nedeniyle birçok eksikliği kendi imkanlarıyla tamamlamak zorunda kalmış; hatta iflas eden müteahhitlerden su paralarını dahi alamamışlardır.

Bu kapsamda;

1. TOKİ'nin ürettiği konut alanlarında yaşanan bu sorunlardan haberdar mısınız?
2. Konutların zamanında teslim edilmesi için hangi önlemleri almayı düşünüyor musunuz?
3. Reklam ve tanıtımlarda ilan edildiği gibi, vatandaş hayal kırıklığına uğratmayacak şekilde konut kalitesini artırmayı düşünüyor musunuz?
4. TOKİ'ye iş yaptığı halde alacaklarını tahsil edemeyen ve ağır bir mağduriyet içine giren vatandaşlarımızın paralarını alabilmeleri için bir çalışma yapıyor musunuz?
5. TOKİ'ye iş yapan kişilerin ve çalışanların alacaklarını tam ve zamanında almalarını teminat altına alacak bir iş yapma ve ödeme sistemi kurmayı düşünüyor musunuz?

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.

1


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 – 02 Mart 2010 tarihleri arasında 81 il, 780 ilçe, 1.625 şantiyede toplam 419.955 adet konutun üretimini başlatmış bulunmaktadır. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 15 adet şehir demektir.

TOKİ, 419.955 adet konutla birlikte;

- ✓ 593 Okul (17.846 derslikli; anaokulu, ilköğretim, lise),
- ✓ 600 Spor Salonu,
- ✓ 36 Kütüphane,
- ✓ 366 Ticaret Merkezi,
- ✓ 62 Hastane,
- ✓ 81 Sağlık Ocağı,
- ✓ 48 Yurt ve Pansiyon (12.476 kişilik),
- ✓ 22 Sevgi Evi (337 bina),
- ✓ 14 Engelsiz Yaşam Merkezi (171 bina),
- ✓ 5 Çok Amaçlı Salon,
- ✓ 15 Atölye,
- ✓ 294 Cami

inşaatı başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.

TOKİ uygulamaları çerçevesinde;

- Dar ve Orta Gelir Grubu Uyg. Kapsamında 188.956 adet
- Alt Gelir ve Yoksul Grubu Uyg. Kapsamında 112.837 adet
- Gecekondu Dönüşüm Uyg. Kapsamında 47.508 adet
- Afet Konutu Uyg. Kapsamında 10.318 adet
- Tarım Köy Uyg. (33 Köyde) Kapsamında 3.628 adet olmak üzere,

toplam 363.247 adet konut “sosyal konut” niteliğinde olup, bunlar, üretilen konutlarının yaklaşık %85’ini teşkil etmektedir.

- Kaynak Geliştirme Uyg. Kapsamında ise 56.708 adet
(34.928 adedi Emlak Konut GYO uygulamasıdır)

konut üretilmiştir.

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.

2
[Signature]

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.

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 imzalaması tarihini takip eden ay itibarıyla başlatılmaktadır.

Diğer taraftan, 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.

Diğer taraftan, yoksul, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla, TOKİ tarafından ülke genelinde başlatılan bu kadar geniş çaplı konut seferberliği kapsamında, doğal olarak, bazen, İdarenin inisiyatifinin dışında, daha önceden öngörülemeyen ve istenmeyen bir takım aksamalar yaşanabilmektedir. Ancak, TOKİ, çok hızlı bir şekilde bu durumların üzerine giderek, gereken teknik ve yasal önlemleri süratle yerine getirmektedir.

TOKİ, Türkiye şartlarında yapılabilecek olanın en iyisini gerçekleştirmeye çalışmaktadır. Bu çerçevede, yürütülen projelerle ilgili olarak İdareye bildirilen eksiklik ve hatalar takip edilerek düzeltilmektedir.

Türkiye’de konut satın alma bilincini yerleştirmeye çalışan TOKİ, müşteri memnuniyetine özel önem vermektedir. Bu amaçla, inşaatların yapım aşamasından, geçici ve kesin kabullerine ve konut sahiplerinden gelen şikâyetlerin değerlendirilerek, sonuçlandırılmasına kadar uzanan geniş bir faaliyet alanı içerisinde müşteri memnuniyeti sağlanmaya çalışılmaktadır. Bu doğrultuda, “Müşteri Memnuniyetinin Ölçülmesi Projesi” geliştirilmiştir.

Bu projeyle;

- İdare faaliyetleri kapsamında, iç ve dış müşteri şartlarının karşılanıp, karşılanmadığını izlemek ve ölçmek,
 - İhtiyaç ve beklentilerin tam olarak karşılanmadığı durumlarda, yapılan şikâyetin nedenini bulmak ve yeniden oluşumuna engel olmak,
 - Doğabilecek sorunlar için veri toplamak ve bu verileri değerlendirmek,
 - Gerekli iyileştirme ve geliştirmeleri yapmak,
 - Sistemin geçerlilik ve güvenilirlik açısından kontrolünü sağlamak,
- hususları hedeflenmiştir.

İdare tarafından sunulan hizmetlerde aksama olması durumunda, hizmet alan tarafın problemlerinin giderilmesi amacıyla yaptığı sözlü ve yazılı başvurular değerlendirilip, şikâyetler bilgisayar ortamındaki bilgi formlarına kaydedilmektedir. İstatistiksel yöntemlere göre öncelikle en çok görülen şikâyet türleri üzerinde düzeltici faaliyette bulunmaktadır.

Ayrıca, mevcut kanunlar gereği her hakediş döneminde işçilik alacakları ile ilgili gerekli ilan ve tutanaklar yapılmakta ancak, firmanın maddi durumunun iyice çıkmaza girmesinden önce işçi alacakları ile ilgili bir başvuru yapılmamaktadır. Yine de müteahhit firmaların maddi sorunları sebebiyle işçilik alacaklarını karşılayamamaları durumunda İdare, kanunlar çerçevesinde elinden gelen her türlü gayreti sarf etmekte ve bir çözüm yolu bulmaya çalışmaktadır. Ticari alacaklarda ise İdarenin taraf olması mümkün değildir.

Hükümetin “Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi” programı kapsamında başlatılan konut seferberliği ile; 2003-2009 yılları arasında; 81 il 780 ilçe, 1.626 şantiyede 420 bin konut üretilmiştir. 6 yıl gibi kısa bir süre içerisinde, Türkiye şartlarında, böyle bir rakama ulaşılması oldukça zordur. Bu nedenle, çalışmalarını son derece hızlı bir tempoda ama yine kanun ve nizamlar çerçevesinde gerçekleştiren İdare, sözleşme imzaladığı firmaların, yüklenimlerindeki projeleri teslim tarihine yetiştirmeleri için gerekli her türlü çabayı sarf etmektedir. Ancak, yine de bazı durumlarda projelerin çeşitli maddi, hukuki, bürokratik, teknik vb. sebeplerle teslimlerinde gecikmeler yaşanabilmektedir. Bu konuda İdare, özellikle konut projelerinin zamanında teslim edilmesi için; ihaleyi alacak firmanın yeterli maddi güce sahip olması, sözleşme sürelerinin yeteri kadar uzun tutulması, ihale öncesinde sonradan çıkabilecek çeşitli sorunların en aza indirilmesi gibi önlemler almaya devam etmektedir.

Vatandaşlarımızın TOKİ konutlarına göstermiş olduğu yoğun güven ve ilgi, İdarenin iş hacmini artırmış, Türkiye’nin dört bir yanı şantiyeye dönmüştür. Bu kadar büyük hacimde bir işin, bu kadar kısa sürede gerçekleştirilmesi yönünde

harcanan büyük gayrete rağmen, inşaatlarda; çatı, tesisat, çevre düzeni gibi konularda bazı eksiklikler ve hatalar ortaya çıkmakta, hak sahiplerinden bu yönde şikâyetler gelmektedir. Bugüne kadar bu hataları gidermek yolunda çaba harcayan TOKİ, bundan sonra bu eksiklik ve hataları minimuma indirmek konusundaki kararlılığı nedeniyle, bünyesinde "Şikâyet Değerlendirme Şube Müdürlüğü" kurmuş olup, bu müdürlük aracılığıyla şikâyetleri değerlendirmektedir. Yine, ayrıca, projelerde hem İdarenin, hem de vatandaşların maddi gücünü zorlamayacak şekilde imalat ve malzeme kalitesi de en üst düzeyde tutulmaya çalışılmaktadır ki, böylece, mümkün olan en kaliteli konut, mümkün olan en uygun ödeme şekliyle sahibini bulsun.