

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/13771

Sayı : B.02.0.001/ 349
Konu: Soru Önergesi

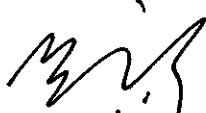
SÜRELİDİR
07 Mayıs 2010

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 20.04.2010 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/13771-22095/45821 sayılı yazınız.

Manisa Milletvekili Sn. Ahmet ORHAN'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/13771 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 Ahmet ORHAN'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/13771 sayılı yazılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görüşü aşağıda yer almaktadır.

Soru 1: 2008 yılı sonuna kadar konut ve işyeri alanlar dışında bu tarihten sonra alım yapanların indirimden faydalandırılmamasının sebebi nedir ?

Soru 3: TOKİ'nin yeni projelerini hayata geçirebilmesi için kaynak yaratmak amacıyla bu uygulama yapılıyorsa, tarih ve satılan gayrimenkul niteliği ayırımı yapılmaksızın tüm satışların kapsam dahiline alınması daha uygun olmaz mı?

Cevap 1

Cevap 3: Malumlarınız olduğu üzere, Anayasamızın her Türk vatandaşının güvenli ve çağdaş şartlara uygun konut sahibi olma hakkına dair 56. ve 57. Maddelerinden hareketle T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), 58., 59. ve 60. Hükümetlerin Programı ve Acil Eylem Planında yer alan hedefler çerçevesinde ve Birleşmiş Milletler Habitat Gündemi'nin ana temalarından olan "Herkes Yeterli Konut" ilkesini de benimseyerek konut ve yerleşim alanında politika ve faaliyetlerini şekillendirmektedir.

Bu doğrultuda, TOKİ tarafından dar ve orta gelirli vatandaşlarımızın konut ihtiyacının karşılanması amacıyla ülke genelindeki geniş çaplı "konut seferberliği" sürdürülmektedir.

Bilindiği gibi, Toplu Konut İdaresi, kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut üretimi yapmakta ve bu konutları kredilendirmek yoluyla satışa sunmaktadır. Bu uygulamayla, 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 olmalarını hedeflemektedir. İdare, söz konusu satışlarda endeksli kredi yöntemini uygulamakta, böylelikle hem kaynaklarını korumaya, hem de kredinin alıcılar tarafından ödenebilir koşullarda olmasını sağlamaya çalışmaktadır.

Toplu Konut Fonunun 1993 Yılı Bütçe Kanunu ile genel bütçe kapsamına alınmasından itibaren, İdare, kredi geri ödemeleri, satış hasılatları ve kısıtlı Hazine ödeneği ile faaliyetlerini sürdürmeye çalışmıştır. Bu kapsamda nakit ihtiyacını karşılamak üzere, Toplu Konut Uygulamaları kapsamında kredilendirilmek yoluyla satmış olduğu konutlardan geri ödemeleri devam edenler için -2003 yılına kadar- Aralık 1997 ve Ekim 1998'de olmak üzere iki kez indirim kampanyası düzenlemiştir.

İdare tarafından 58., 59. ve 60. Hükümetlerin Programı ve Acil Eylem Planı kapsamındaki hedeflerin gerçekleştirilmesi yönünde, yeni konut projelerine kaynak yaratmak amacıyla kısa vadede nakit girişinin hızlandırılması için, Şubat ve Ekim 2004, Eylül 2005, Nisan 2006, Şubat 2007, Mayıs 2008, Nisan ve Eylül 2009'da indirim uygulamaları yapılmıştır (Ek.)

Söz konusu kampanyalar kapsamında indirim oranlarının belirlenmesinde kredili olarak satışı gerçekleştirilmiş projelerdeki borç bakiyelerinin *taksitler halinde* tahsil edilerek nemalandırılması ile *peşin olarak* tahsil edilmesi suretiyle nemalandırılmasının oranlanması yöntemi kullanılmaktadır.

Kampanyaya dahil olan tüm projeler için geçerli olacak tek bir indirim oranının uygulanması söz konusu olduğundan uygulanacak indirim oranı, kampanyaya konu projeler için borç bakiyelerinin ağırlıklı ortalamaları esas alınarak belirlenmektedir.

Kampanyada indirimli olarak kapatılacak toplam borç bakiyelerinden elde edilecek tahsilat toplamının, projelerin toplam maliyetinin altında kalmaması İdaremiz açısından önem arzettiğinden -kaldı ki bu durum geçmiş yıllarda Başbakanlık Denetleme Raporlarında da vurgulanmıştır- Ek'li tabloda da görüldüğü üzere indirim kampanyalarına bir önceki yıllarda yapılan satışlar dahil edilmemektedir.

Bu çerçevede, İdare tarafından 22 Mart - 19 Nisan 2010 tarihleri arasında düzenlenmiş bulunan kampanyaya, maliyet bedelleri üzerinden satışa sunulmuş bulunan alt gelir ve yoksul konutlarının da dahil edildiği göz önünde bulundurularak indirim oranı hesaplamaları yapılırken, yalnızca bir ya da iki kez artış uygulanmış bulunan 2009 yılı satışları dahil edilmeyerek, 2008 yılı sonuna kadar satılmış olan tüm konut ve işyerleri dahil edilmiştir.

Bu hesaplama yöntemiyle yapılacak indirim uygulaması ile elde edilecek peşin tahsilatın, projelerin toplam maliyetinin altına inmemesi sağlanmış olmaktadır.

TOKİ'nin ülkemizde konut ihtiyacı tesbit edilmiş illere öncelik verilmek suretiyle yapımına başlanan konut projelerinin büyük çoğunluğunun sosyal nitelikli olması, özellikle alt ve orta gelir grubuna dahil konut sahibi olmayan ailelerin, piyasa koşullarının altındaki fiyatlar ve uzun vadeler ile konut sahibi olabilmelerinin ve aynı zamanda projelerin ticari, sosyal ve diğer üstyapı donatılarından faydalanmaları gibi belirgin bir sosyal amaca hizmet ediyor olması ve bu yöndeki uygulamaların 60. Hükümet Programı ile ve 500.000 konutun yapımı hedefiyle sürdürülüyor olması, İdarenin kısa ve orta dönemli nakit ihtiyacının devamlılığını gündeme getirmektedir.

Bu itibarla, 22 Mart - 19 Nisan 2010 tarihleri arasında çeşitli nedenlerle kampanyaya dahil olamayan konut ve işyeri alıcıları, İdarenin nakit planlaması ve konut alıcılarının talepleri doğrultusunda gerçekleştirileceği bir sonraki kampanyaya dahil olarak borç bakiyelerini indirimli olarak kapatma olanağından yararlanabileceklerdir.

Soru 2: Son yıllarda TOKİ tarafından yoğun şekilde arsa satışı da yapıldığından; Ticari mahiyetteki işyeri alıcılarına dahi sağlanan peşin ödeme indiriminden konut amaçlı arsa alıcılarının faydalandırılmayıp kapsam dışında tutulmasının amacı ve faydası nedir?

Cevap 2: Toplu Konut İdaresi, yeni konut projelerini hayata geçirirerek yeni yerleşim alanları yaratırken proje kapsamındaki konut alıcılarının ihtiyaçları çerçevesinde sosyal donatılarını da üretmektedir. Bu çerçevede, konut projeleri kapsamında

Üretilen işyerlerini yine konut alıcılarının ihtiyaçlarının karşılanması yönünde uygun koşullu ve vadeli olarak satışa sunmaktadır. Bu kapsamda, işyeri satışları alıcıların talepleri de göz önünde bulundurularak indirim kampanyası kapsamına alınmaktadır.

İdare tarafından vadeli satışı yapılan arsa alıcıları ile imzalanan gayrimenkul (arsa) satış sözleşmelerinin 2.6 ncı maddesi çerçevesinde ve alıcıların yazılı başvuruları halinde, bakiye borç tutarı üzerinden İdarece hesaplanacak indirim oranı nispetinde indirim uygulanarak, bakiye borcun alıcı tarafından peşin kapatılması uygulanması yapılmaktadır.

Alıcılar, söz konusu indirim talebini vade süresince kendilerine uygun herhangi bir anda yazılı olarak yapabilmektedirler.

Alıcıların yazılı başvurusu üzerine bakiye vade yapısı ve borç tutarı üzerinden, İdare hesaplarının bulunduğu bankaların uyguladığı mevduat faiz oranları ve geçmiş dönem FE gerçekleşmeleri ile Merkez Bankası Enflasyon Raporlarındaki ileriye dönük enflasyon ngrleri de dikkate alınarak net bugünkü değer hesabı yapılmakta ve bu esasa göre hesaplanan indirim oranı alıcıya bildirilmektedir.

Alıcının indirim oranını kabul etmesi halinde, İdarenin Başkanlık Makamı Oluru alınarak kendisine yazılı bildirimde bulunulmakta ve vadesi gelmemiş en yakın taksit tarihi itibariyle kalan borç bakiyesi üzerinden hesaplanan indirimli peşin ödeme tutarının sözü edilen vade tarihinde ilgili İdare hesabına yatırılması için yazılı bilgilendirme yapılmaktadır.

Ek: TOKİ İndirim Kampanyaları zet Bilgi Tablosu.

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINCA GERÇEKLEŞTİRİLEN
İNDİRİM KAMPANYALARI ÖZET BİLGİ

EK.

KAMPANYA TARİHİ	PEŞİN KAPATMALARDA UYGULANAN İNDİRİM ORANI	KAMPANYAYA KATILIM ORANI	KAPATILAN BORÇ BAKİYESİ TUTARI (YTL)
1997 ARALIK	30%	32%	
1998 EKİM	%25-%30	4,2%	
2004 ŞUBAT	30%	24%	55.000.000
2004 EKİM	25%	4%	13.000.000
2005 EYLÜL-KASIM*	20%	19%	76.948.000
2006 NİSAN-MAYIS**	16%	2%	11.412.194
2007 ŞUBAT***	17%	1,9%	32.005.008
2008 MAYIS****	25%	15%	333.058.689
2009 NİSAN*****	21%	2,6%	150.847.080
2009 EYLÜL*****	20%	3,0%	177.535.066
2010 MART*****	20%	5,2%	308.456.131

* Tapuları hazır durumda olanlar kampanyaya dahil edilmiştir. Satış işlemlerini yürüten Bankalarca konut kredisi kullanılmıştır.

** 2004 yılı sonuna kadar satışları gerçekleştirilmiş konutlar dahil edilmiş, ilgili Bankalarca konut kredisi kullanılmıştır.

*** 2005 yılı sonuna kadar satışları gerçekleştirilmiş konutlar dahil edilmiş, ilgili Bankalarca konut kredisi kullanılmıştır.

**** 2006 yılı sonuna kadar satışları gerçekleştirilmiş konutlar (vadesi 12 aydan az kalmış olanlar hariç) dahil edilmiş, satışa aracılık eden bankalar ve 6 özel Bankadan konut kredisi kullanılmıştır.

***** 2008 yılı sonuna kadar satışları gerçekleştirilmiş konutlar (vadesi 12 aydan az kalmış olanlar hariç) dahil edilmiş, satışa aracılık eden bankalar ve 6 özel Bankadan konut kredisi kullanılmıştır.

Handwritten signature and initials.