

7/10411

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

Sayı : B.02.0.001/ 683
Konu : Soru Önergesi

SÜRELİDİR

01.12.2009

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 10/11/2009 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/10411-16781/36255 sayılı yazınız.

Amasya Milletvekili Sn. Hüseyin ÜNSAL'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/10411 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1 Yazı

Dağıtım

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

Amasya Milletvekili Sayın Hüseyin ÜNSAL'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/10411 sayılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU : TOKİ tarafından inşa edilen Ankara Gölbaşı Örencik 1. ve 2. Etap konutlarının anahtar teslimi 5 Ekim - 2 Kasım 2009 tarihleri arasında gerçekleştirilecektir. TOKİ'nin asgari yaşam koşullarını bile oluşturmada konutları teslim etmesi konut sahiplerini maddi ve manevi açıdan büyük zorluklarla karşılaşmasına neden olmaktadır.

TOKİ'nin teslimini yaptığı Örencik konut alanına ilişkin olarak;

- Teslim tarihi itibarıyla iskan alınmadığı,
- İskan alınmadığı için elektrik, su ve doğalgaz aboneliklerinin yaptırılamadığı,
- Doğalgaz bağlantılarının yapılmadığı,
- Planda yer alan alışveriş merkezlerinin çalışmaya başlamadığı,
- Örencik'i Konya karayoluna bağlayan ana yolun asfaltlama çalışmasına başlanılmadığı,
- Toplu taşıma araçlarının hizmet vermeye başlamadığı,
- Okulların açılmasından sonra konut teslimlerinin yapılmasının öğrencilerin eğitimlerini olumsuz etkilediği,
- Örencik'deki okulun henüz yeni olmasından dolayı öğrenci azlığından birçok sınıfın açılmaması nedeniyle çocuğu olan ailelerin büyük zorluklar yaşadığı,

gibi birçok noktada şikayetler dile getirilmektedir.

1. ve 2. Etap konutların ödemelerinin anahtar tesliminden hemen sonra başlatılması öngörülmüştür. Bu durum hem kira hem de konut geri ödemesini karşılayamayacak olan konut sahiplerinin tüm olumsuz koşullara karşın teslim tarihinden hemen sonra konutlarına taşınmasını zorunlu kılmaktadır. Yer yer inşaatların devam ettiği, okul, sağlık ocağı gibi kamu birimleri ile alışveriş merkezlerinin hizmete girmediği, toplu taşıma ile ulaşımın sağlanmadığı bir yerleşim biriminde sağlıklı koşullarda yaşam sürdürmenin olanaksızlığı açık bir gerçektir. Kaldı ki, iskan alınmamış konutlara belediye tarafından doğalgaz, su ve elektrik de bağlanmamaktadır. Ağır kış koşullarının başlayacağı şu günlerde binaların ısıtmasının ne şekilde yapılacağı da hala belirsizliğini korumaktadır. Konut yapımı ile uzmanlaşmış bir kamu birimi olan TOKİ'nin çağdaş ve insanların yaşamını idame ettireceği minimum koşulları bile oluşturmada konutları teslim etmesi kuruluş amacı ile bağdaşmayacağı gibi insani bir yaklaşım da değildir. Bu açıdan konut ödemelerinin bahar aylarında başlatılması tek çözüm olarak görülmektedir.

Bu çerçevede;

Örencik projesi, dar gelirlilerin konut sahibi yapılması amacına mı yoksa TOKİ'ye kaynak sağlama amacına mı yönelik olarak gerçekleştirilmiştir?

Örencik konut alanında 1. ve 2. etap kapsamında kaç ihale açılmış bu ihaleleri hangi firmalar ne tutarda bedelle kazanmıştır?

Etaplar ve ihaleler itibarıyla belirtilmek üzere; okul, alışveriş merkezi, sağlık ocağı, camii, bağlantı yolları gibi kamunun üstlenmesi gereken inşaatlar hariç her bir konut tipi için dairelerin TOKİ'ye maliyeti nedir? TOKİ'nin konutları maliyetlerinin üzerinde bedelle sattığı doğru mudur?

2. Etap konut fiyatları 1. Etap konut fiyatlarının üzerinde belirlenmiştir. Ancak, her iki etap konut aynı tarihte teslim edilmektedir. 2. Etap konutların daha ileri bir tarihte teslim edilmesi durumu düşünülerek, gerçekleştirilen bu uygulama aynı kurumda çalışanların aynı evleri farklı fiyatlardan almasına neden olmaktadır. Bu durumun eşitlik ve hakkaniyet ilkeleriyle bağdaşmadığı açıktır. Bu eşitsizlik ve haksızlığı gidermek için 2. Etap ve 1. Etap konut fiyatlarının eşitlenmesi düşünülmekte midir?

Teslim programının başladığı 5 Ekim 2009 tarihinden önce konutların iskanı alınmış mıdır? Eğer alınmadı ise, iskanı alınmayan konutların teslimi hangi mevzuata dayalı olarak yapılmıştır. İskansız konutlara, su, elektrik ve doğalgaz aboneliği yapılmadığına göre konut sahipleri ısınma, elektrik ve su ihtiyaçlarını nasıl giderecektir?

Konya karayolu ile Örenciği bağlayan yolun asfalt çalışması tamamlanmadan konutların teslim edilmesinin gerekçeleri nedir?

Toplu taşıma hangi tarihte başlayacaktır? Toplu taşıma olanağı olmayan konut alanı yerleşime nasıl açılır? Arabası olmayan konut sahipleri evlerine nasıl ulaşacaktır?

Ulaşım, yol yapımı, elektrik, su ve doğalgaz bağlanmasına ilişkin olarak belediye yetkilileri ile zamanında iletişim kurulmuş mudur? Eğer kurulmadı ise bunun gerekçeleri nedir?

Elektrik, su, doğalgaz bağlanmamış, yolu ve toplu taşıma araçları bulunmayan konutların teslimine hangi TOKİ görevlileri karar vermiştir? Konut sahiplerini her türlü insani olanaktan uzak yaşamaya zorlayan uygulamaya neden olan TOKİ yöneticileri hakkında herhangi bir işlem başlatılacak mıdır?

Konut sahiplerini kış aylarında mağduriyetini gidermek için Örencik konutlarının taksitlerinin bahar aylarından sonra başlatılması düşünülmekte midir?

CEVAP: Bilindiği üzere, genel olarak bir sosyal konut politikasının temelini "piyasa koşullarında konut sahibi olamayanların konut sahibi olmalarının desteklenmesi" oluşturmaktadır.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı da ülkemizde gerek Anayasamızın Devlete yüklediği görevler, gerekse Hükümet Programında ve Acil Eylem Planında yer alan hedefler çerçevesinde ve Birleşmiş Milletler Habitat Gündemi'nin ana temalarından olan "Herkes Yeterli Konut" ilkesini de benimseyerek politika ve faaliyetlerini şekillendirmektedir.

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 nitelikli konut sahibi olmalarının sağlanmasıdır.

Soru önergesine konu **Ankara Gölbaşı Örencik Toplu Konut Projesi** İdaremizce 7 etap olarak ihalesi yapılmış, bu kapsamda devam edilen 5386 adet konut ve sosyal donatı inşaatlarından 1., 2., 3. ve 4. etapta bulunan 2824 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 sağlık ocağı, 1 adet cami ve şadırvan) işleri tamamlanmış, Sözleşme hükümlerine göre geçici kabuller yapıp, konutlar 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.

Proje kapsamında yapılan ihalelere ilişkin yüklenici ve ihale bilgileri şu şekildedir:

ANKARA GÖLBAŞI ÖRENCİK TOPLU KONUT PROJESİ	Yüklenici adı	İhale Tarihi	Sözleşme Tarihi	İhale Bedeli (TL)
Ankara Gölbaşı 1.Bölge 664 Adet Konut İnşaatı ile Adaiçi, Genel Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi	YSE Yapı San. ve Tic. A.Ş.	24.07.2007	17.08.2007	36.460.000,00
Ankara Gölbaşı 2. Bölge 984 Adet Konut 1 Adet Ticaret Merkezi, Genel, Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Öz-Kar İnş. Tic. San. A.Ş.	24.07.2007	23.08.2007	57.835.000,00
Ankara Gölbaşı Örencik 3. Bölge 456 Adet Konut ve Sosyal Donatı (24 Derslikli İlköğretim Okulu, 32 Derslikli Lise, Ticaret Merkezi, Cami, Şadırvan, Sağlık Ocağı, Kreş, Spor Salonu), Adaiçi ve Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	İlgin İnş. İç ve Dış Tic. A.Ş.	01.08.2007	06.09.2007	42.990.000,00

Ankara Gölbaşı 4.Bölge 600 Adet Konut İnşaatı ile Adaiçi, Genel Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi	Öz-Kar İnş. Tic. San. A.Ş.	21.01.2008	14.02.2008	35.335.000,00
Ankara Gölbaşı Örencik 5. Etap 1062 Konut, 1'er Adet Cami ve Kreş, 2 Adet 40 Derslikli İlköğretim Okulu, Adaiçi ve Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	Öz-Kar İnş. Tic. San. A.Ş.	25.06.2008	01.08.2008	72.335.000,00
Ankara Gölbaşı Örencik 7. Bölge 756 Konut İle Adaiçi, Genel Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşleri	Eryapı San ve Tic. Ltd. Şti.	24.02.2009	02.04.2009	43.150.000,00
Ankara Gölbaşı Örencik 6. Bölge 744 Konut, Adaiçi ve Genel Altyapı ile Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi	YP İnş. A.Ş. & Koçoğlu İnş. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı	24.02.2009	02.04.2009	41.625.000,00

Proje kapsamında teslim aşamasına gelmiş konutlar için belirlenmiş olan fiyatlar, sosyal donatı uygulamaları (okul, alışveriş merkezi, sağlık ocağı, cami) hariç maliyet fiyatlarıdır.

İdaremiz uygulamaları kapsamında inşa edilen birim konut maliyeti, toplam ihale bedeli, müşavirlik bedeli, proje çizim bedeli, genel altyapı ve çevre düzenleme, jeolojik etüd bedeli, ÇED raporu, etüd proje ve imar uygulaması, ödenen diğer vergi, harç ve ücretler ile arsa bedeli kalemlerinden oluşmakta olup, bu kalemlerden oluşan maliyet bedelleri 1.etap ile 2.etap uygulamaları kapsamında farklı olduğundan dolayı, konut maliyetlerinde de farklılıklar oluşmuştur.

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

Projedeki konut alıcılarından İdaremize 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. Konuyla ilgili olarak İdaremizce yapılan değerlendirmeler neticesinde, konutların iskan ruhsatlarının alınma tarihi ile teslim işlemlerinin başlama tarihinin hemen hemen aynı tarihler denk gelmesinden dolayı, bu zaman aralığında konutlarını teslim alan vatandaşlarımızın temizlik ve taşınma gibi işlemlerini ancak tamamlayabilecekleri göz önünde bulundurulmuş ve İdaremizin tamamen iyi niyetle vatandaşlarımıza konutlarının biran önce teslim edilmesine karar verilmiştir.

Proje kapsamında İdaremizce 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 27.10.2009 tarihinde teslim edilmeye başlanması öngörülmüştür. Teslimi yapılan toplam 2824 adet konutun tamamının iskan ruhsatları alınmış olup, sırasıyla iskân ruhsatlarının alınma tarihleri aşağıdaki şekildedir:

	<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.

İdaremizce inşa edilen, geçici kabulü yapılan ve Gayrimenkul Satış Sözleşmesi ile konutların kullanım hakkı konut kullanıcılarına verilerek teslim edilen konutlar, uzun vadeli olarak satılmakta olup, borç bitiminde tapu devri yapılabilir. Bilindiği üzere, bu dönem zarfında konutların mülkiyeti İdaremiz uhdesindedir.

Gerek Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili maddesi, yönetim planı ve gerekse 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 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 İdaremizce Başkanlık Makamının 27/09/2009 tarih ve 3604 sayılı Olur'u ile Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Örencik Mevkiinde yer alan 2824 konut ve 19 işyeri içeren Ankara Gölbaşı Örencik Toplu Konutlarında Geçici Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmaktadır. Projede oluşturulan geçici yönetimce hazırlanan ve İdaremizce onaylanan bütçe doğrultusunda Emlak Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile Sözleşme imzalanarak, faaliyetler bu şirket tarafından sürdürülmektedir.

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

Su aboneliği ile ilgili olarak içme suyu imalatları İdaremiz tarafından tamamlanmış olup, ASKİ tarafından ada içi test işlemleri devam etmektedir. Test işlemlerinin tamamlanmasını takiben abonelik işlemleri yapılacaktır. Konutlardaki su ihtiyacının karşılanması, abonelik işlemleri yapılan kadar İdaremiz tarafından sağlanmaktadır.

Elektrik trafo ve gerilim hatlarının TEDAŞ tarafından kabulü yapılmış, enerji verilmiştir. TEDAŞ tarafından abonelik dosyaları sisteme girilmeye başlanmıştır. Ancak TEDAŞ'taki 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 alındığında, hak sahiplerinin mağdur olmaması açısından bu yolun bir an önce yapımına Toplu Konut İdaresi tarafından başlanmıştır. 30 metre. genişliğindeki bölünmüş yolun 15metrelik orta refüje kadar olan tek tarafının asfalt imalatı Kasım ayının ilk haftası içerisinde tamamlanmıştır.

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

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

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

İdaremiz uygulamalarında sosyal konut projelerinde konutların satışına yönelik olarak konut alıcılarıyla Satış Sözleşmelerinin imzalanmasını takip eden ay itibariyle konut taksitlerinin ödenmesine başlanılmakta olup, yalnızca İdaremiz uygulamaları içerisinde "Alt Gelir" ve "Yoksul" konut projelerinde konutların teslim edilmesinden sonra taksit ödemeleri başlamaktadır.

Ancak, Ankara Gölbaşı Örencik Projesi bir sosyal konut projesi olmasına, "Alt Gelir" ve "Yoksul" konut projesi olmamasına rağmen, bu projede de konut taksitleri teslimden sonra başlatılmış olup, bu sayede konut alıcıları inşaat süreci boyunca taksit ödeme yükümlülüğü altına girmemişlerdir.

Ayrıca, proje kapsamında yer alan tesisat eksiklikleri de giderilmekte olduğundan dolayı proje kapsamında yer alan konutların taksit ödemelerinin ertelenmesi düşünülmemektedir.