

7/14195

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

ELİDİR

02 Haziran 2010

Sayı : B.02.0.001/ 401
Konu: Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 12.05.2010 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/14370-23079/47419 sayılı yazımız.

Kütahya Milletvekili Sn. Alim IŞIK'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/14195 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



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Sayı : B.02.1.KNT.0.65.03.00/610- 660
Konu : Soru Önergesi Hk.

27.05.2010* 36397

DEVLET BAKANLIĞI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞINA
(Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı Sayın Cemil ÇİÇEK)

İlgi : 18.05.2010 tarih ve B.02.0.001/371 sayılı yazınız.

Kütahya Milletvekili Sayın Alim IŞIK'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği ve Sayın Başbakanımızın da kendileri adına Bakanlıkları koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını istediği, İlgi'de kayıtlı 7/14195 sayılı yazılı soru önergesine ilişkin hazırlanan İdaremiz görüşü yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Başkan

Ek : Soru Önergesi cevabı.

Kütahya Milletvekili Sayın Alim IŞIK'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/14195 sayılı yazılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görüşü aşağıda yer almaktadır.

Soru : Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından Kütahya Merkez İnköy 2. Etap Toplu Konut Uygulaması alt gelir grubu projesi kapsamında yapımı tamamlanan ve hak sahiplerine teslimi yapılan 180 konutun geçici site yönetiminin devredildiği Boğaziçi Konut A.Ş. ve site sakinlerinin sorunlarına ilişkin 15/02/2010 tarih ve 12806 sayılı soru önergeme verilen 15/03/2010 tarihli cevabi yazıda; "Boğaziçi Yönetim A.Ş.'nin 1997 yılında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının iştiraki KİPTAŞ öndeliğinde modern site yönetim anlayışındaki boşluğun doldurulması amacıyla kurulduğu, projelerin beklenenden çok daha büyük boyutlara ulaşmasından kaynaklanan bir takım aksaklıkların meydana gelebildiği ve anılan site yönetiminin İdare tarafından atanan Yönetim Kurulunun belirleyeceği seçim takvimi doğrultusunda yapılacağı" belirtilmiştir. Ancak, anılan site sakini kat sahiplerinin şikayetlerinin devam ettiği ve site yönetiminin hala devredilmemiş olduğu belirtilmektedir. Bu konuyla ilgili olarak;

- 1- Söz konusu Site sakinlerinin büyük bir çoğunluğunu oluşturan (124) kat malikinin, site yönetiminin kendilerine devredilmesiyle ilgili olarak Başbakanlık Toplu Konut İdaresine vermiş oldukları 13-28.02.2010 tarihli dilekçeler hakkında nasıl bir işlem yapılmıştır?
- 2- Belirtilen site yönetiminin oluşturulmasına yönelik seçim takvimi belirlenmiş midir? Belirlendiyse, seçimler ne zaman yapılabilir?
- 3- Boğaziçi Yönetim A.Ş.'nin modern site yönetimi anlayışındaki boşluğu doldurduğuna ilişkin somut veriler var mıdır?
- 4- Boğaziçi Yönetim A.Ş., ülkemiz genelinde TOKİ tarafından yapılan kaç adet sitenin yönetimini yapmış ya da yapmaktadır?
- 5- Anılan şirketin site yönetimi hakkında şimdiye kadar TOKİ Başkanlığına veya ilgili diğer kurumlara ulaşan şikayetlerin sayısı ne kadardır? Bu şikayetlerin kaç hakkında yargıya başvurulmuştur?
- 6- TOKİ tarafından yaptırılan konutların geçici site yönetimlerinin Boğaziçi Yönetim A.Ş.'ye verilmesinin gerekçesi nedir? Geçici site yönetimlerinin adı geçen şirket dışında başka özel ve tüzel kişilere de verilmesi mümkün müdür?
- 7- TOKİ ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin 6'ncı maddesi gereğince söz konusu site yönetiminin kat maliklerinden bir veya birkaçına ya da onların kuracağı bir derneğe devredilmesi konusunda Hükümetinizce yapılan bir işlem var mıdır? Varsa ne aşamada?

Cevap : 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.

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.

Bilindiği üzere, TOKİ tarafından inşa edilen ve geçici kabulü yapılarak teslim edilen konutlar uzun vadeli olarak satılmakta olup, borç bitiminde tapu devri yapılabilmektedir. Bu dönem zarfında konutların mülkiyeti İdare uhdesinde bulunmakta ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 34. Maddesinde "*ana gayrimenkulün bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise malik kanunen yönetici durumundadır*" denilmektedir.

Bu kapsamda; gerek Gayrimenkul Satış Sözleşmesi'nin ilgili maddesi, yönetim planı ve gerekse 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu'nun 27. Maddesinde "*Ana Gayrimenkul, kat malikleri kuruluca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır*" hükmü gereği mülkiyet sahibi olarak İdarenin kendi personeli arasından Geçici Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmaktadır. Ayrıca, konut alıcıları ile imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin Yönetim ve Ortak Giderler başlıklı 6. maddesinde, "*Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ve Yönetim Planına göre gerekli organlar oluşuncaya kadar öngörülen geçiş döneminde Gayrimenkul'ün bulunduğu yapı ve sitedeki ortak yer ve tesisler İdare tarafından yönetilebileceği gibi yönetim, bir veya daha fazla sayıda gerçek veya tüzel kişiye de devredebilir*" denilmektedir. Yine 634 Sayılı K.M.K. gereği İdare personeli arasından oluşturulan Denetim Kurullarınca, Geçici Yönetimlerin harcamaları bütçeye ve usulüne uygunluğu bakımından her 3 ayda bir denetlenerek, denetim raporları İdarenin bilgisine sunulmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının iştiraki olan KİPTAŞ bünyesinde 1997 yılında kurulan Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş. halen İdare'nin olduğu kadar, KİPTAŞ ve özel şirketlerce yapımı tamamlanan birçok projede de profesyonel site yönetimi alanında faaliyetlerini sürdüren deneyimli bir firma olarak, sitelerde toplu yaşam kültürünün oluşmasında öncü olmuş ve site sakinlerinin bu geçiş dönemlerini konutlarda, ortak alan ve sosyal donatılarda en huzurlu ve en sorunsuz bir şekilde geçirmelerine yardımcı olmuştur. Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş. Mayıs 2010 tarihi itibarıyla; 71'i İdare projelerinde olmak üzere, KİPTAŞ ve özel firmalar da dahil toplam 109 projede site yönetimi hizmeti vermektedir.

Söz konusu projede bulunan 3. Etap'ın site yönetim faaliyetleri de aynı firma tarafından yürütülürken ve herhangi bir şikayet söz konusu değilken, toplam 180 konuttan oluşan bahsi geçen 2. Etap'ta bazı konut alıcıları "Aidatları düşürmek için imza vermeniz gerekiyor" diyerek yanlış yönlendirilmiş ve sonucunda noter

2

GA

huzurunda toplanan 105 imza 20/04/2010 tarihinde TOKİ'ye gönderilerek yönetimin devredilmesi istenilmiştir. Ancak yapılan yanlış yönlendirmenin farkına varan 20 konut alıcısı, yine noter huzurunda imzalarını geri çekmiştir.

İdare tarafından, bahsi geçen projede vatandaşlara seçim takvimi ile ilgili olarak herhangi bir tebliğ yapılmamış olup, yönetimin devri konusunda da şu an bir takvim belirlenmemiştir. İlgili projede geçici yönetimin süresinin ne kadar olacağı, şahısların veya firmaların menfaatlerine göre değil, tamamıyla kamu menfaatleri doğrultusunda ve ilgili projenin her yönüyle özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle belirlenecek ve bu geçici yönetim süresinin sonunda, geçici yönetim kurullarınca hak sahiplerine İdarece verilen vekalet ve yine İdare gözetiminde yapılan seçimler sonucunda konut kullanıcılarının kendi aralarından oluşturdukları yeni yönetimlere her türlü bilgi ve belgelerle birlikte devir teslim işlemleri yapılacaktır.

Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.'nin yürüttüğü site yönetim hizmetleri hakkında, yönetimin oluşturulması, çalışanların hizmetleri ve 634 sayılı kanunun uygulanmasına yönelik aylık ortalama 300 civarında şikayet ulaşmakta ve bahsedilen konulara ilişkin gerekli detaylı bilgilendirme yapılarak cevaplandırılmakta olup, toplam 5 bölgede yargıya intikal eden uyuşmazlıklardan, 3 bölgede talep reddedilmiş, 2 bölgede ise halen yargı süreci devam etmektedir.

Kütahya İnköy TOKİ Projesinde site yönetim faaliyetlerini yürütme görevi, İdare personeli arasından belirlenen Geçici Yönetim Kurulunca, site yönetim faaliyetlerinde deneyimli firmalar arasından, teklif alma yöntemiyle en uygun teklifi veren firma olan Boğaziçi Konut Hizmet Yönetim İşletmeciliği ve Tic. A.Ş.'ye verilmiş olup, belirlenen kıstaslara haiz olan başka bir firmanın da herhangi bir TOKİ projesinde site yönetim hizmeti verebilmesine bir engel bulunmamaktadır.

