

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/15877
SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/696
Konu: Soru Önergesi

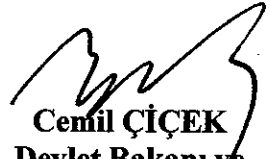
20 Ekim 2010

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 0510.2010 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/15877-25725/53220 sayılı yazınız.

Gaziantep Milletvekili Sn. Yaşar AĞYÜZ'ün Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/15877 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

Gaziantep Milletvekili Sayın Yaşar Ağyüz'ün Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/15877 sayılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU : “TOKİ faiz almıyor sadece enflasyon farkı uyguluyor” sözünüz doğru ise, 13 ay boyunca 5.239.-TL taksit ödeyen bir hak sahibine anapara üzerine %7,03 faiz uygulanarak 5.694.-TL faiz farkı neden uygulanmıştır. “Kira öder gibi ev sahibi olmak” bu mudur?

Serinevler TOKİ’de 552 konut sahibinin %70-80’i TOKİ ve TOKİ tarafından kayırmalı bir şekilde atanan Site Yönetimince icraya verilmiştir. Sözleşmeleri fesh edilmekle karı karşıya kalan bu konutlar için yeni bir fiyat değerlendirmesi yapmayı ve yeni bir ödeme planı yapmayı düşünüyor musunuz?

Faiz yükü nedeniyle anaparadan eksilme olmadığına göre, haberiniz olmadan faiz uygulaması yapan TOKİ Başkanı ve Yöneticilerini görevden almayı 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.

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.

Toplu Konut İdaresi Uygulamaları kapsamında satışa arz edilen tüm projelerde konutların maliyeti kar amacı güdülmeden hesaplanmakta, Satışa sunulacak konutların ön şartları ve satış koşulları, hedef kitleye yönelik satış politikası uygulanmasına azami özen gösterilerek belirlenmektedir.

İdare tarafından satılan konutlara ilişkin olarak, taksitli satışlarda, borç bakiyesi her yıl Ocak ve Temmuz aylarında dönemsel güncellemeye tabi tutulmaktadır.

Mayıs 2009 tarihinde teslim edilen Gaziantep Şahinbey Serinevler Perilikaya projesi kapsamında yer alan konutlara en düşük enflasyon farkı olarak, Temmuz 2009 ayında; 1,83 - Ocak 2010 ayında; 2,58 - Temmuz 2010 ayında ise; 2,62 oranında artış uygulanmıştır. Yazımız ekinde Gaziantep Şahinbey Serinevler Perilikaya projesinde İdarece 180 ay vade ile satışa sunulan konutlar için ödenen taksitler ve artış oranlarını içeren örnek tablo yer almaktadır.

Bu güncellemeler vatandaşa ödeme kolaylığı sağlamak ve konutun kalan bakiyesini enflasyon oranında güncel tutmak amacıyla yapılmaktadır. Dolayısıyla, soru önergesinde sözü edilen artış bu çerçevede yapılmıştır. Güncellemeler yapılmadığı takdirde hem konutunu peşin alan kişi hak kaybına uğrayacak, hem de konut değeri enflasyonun altında ezileceğinden İdare maddi kayba uğrayacaktır. Güncellemeler, konutun o anki gerçek değerini korumak amacıyla yapılmaktadır.

Gaziantep şahinbey Serinevler Perilikaya Projesi kapsamında yer alan konutların site yönetim iř ve işlemleri, konut borçları bitene kadar İdarenin malik sahibi olması nedeniyle, konut alıcıları ile İdare arasında imzalanan gayrimenkul Satış Sözleşmesinin 6. maddesindeki; "Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ve Yönetim Planına göre gerekli organlar oluşuncaya kadar öngörülen geçiş döneminde gayrimenkulün bulunduğu yapı ve sitedeki ortak yer ve tesisler İdare tarafından yönetilebileceği gibi yönetim, bir veya daha fazla sayıda gerçek veya tüzel kişiye de devredebilir." hükmü çerçevesinde; İdarece geçici olarak oluşturulmakta ve site yönetim hizmetlerinin sağlıklı bir yapıya kavuşturulmasının ardından konut alıcılarına devir edilmektedir.

Ayrıca, İdare tarafından atanan geçici site yönetiminin ortak alanlar ile ilgili yapacağı hizmetlerin karşılanması için konut alıcılarının aidatlarından oluşan bir bütçe yapmaktadır. Eğer konut alıcıları kendi ortak alanlarının masraflarına ilişkin aidatları ödemezler ise hizmetler aksayacağından dolayı zorunlu olarak site yönetimi 634 sayılı kat mülkiyet kanunu çerçevesinde icra takibi yapılmaktadır.

1260 konuttan oluşan Serinevler Toplu Konutları'nda işletme bütçesinin uygulanması ve site yönetim faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi esnasında bazı konut alıcılarının aidat ödeme yükümlülüklerini yerine getirmemelerinden kaynaklanan aksaklıklar yaşanmıştır. Bu aksaklıkların giderilmesine yönelik olarak, yaklaşık 200 konut alıcısına icra takibi başlatılmış, bunlardan 70 kadarından tahsilat yapılmış, geri kalanların ise takibi devam etmektedir.

Ek: Gaziantep şahinbey Serinevler Perilikaya projesi örnek ödeme tablosu.

GAZİANTEP SERİNEVLER ÖRNEK TABLOSU
(80.000,00 TL İÇİN TOKİ TAKSİTLİ SATIŞI) ED ENDEKS 180 AY VADE

2009 yılı Temmuz Ayında TOKİ'den 180 ay Vadeli
80.000 TL Taksit Bakiyeli TOKİ En Düşük Endekse
(ED) göre artışı Konutun Aylık Ödeme Planı

DÖNEM	Taksit Sayısı	ÖDENEN TAKSİT	KALAN BAKİYE	Konut Fiyatı	Vade Sayısı
Mayıs 09	1	444,44 TL	79.555,56 TL	80.000,00	180
Haziran 09	2	444,44 TL	79.111,11 TL		
Temmuz 09	3	452,58 TL	80.106,27 TL		
Ağustos 09	4	452,58 TL	79.653,69 TL		
Eylül 09	5	452,58 TL	79.201,11 TL		
Ekim 09	6	452,58 TL	78.748,53 TL		
Kasım 09	7	452,58 TL	78.295,96 TL		
Aralık 09	8	452,58 TL	77.843,38 TL		
Ocak 10	9	464,25 TL	79.387,48 TL		
Şubat 10	10	464,25 TL	78.923,23 TL		
Mart 10	11	464,25 TL	78.458,97 TL		
Nisan 10	12	464,25 TL	77.994,72 TL		
Mayıs 10	13	464,25 TL	77.530,47 TL		
Haziran 10	14	464,25 TL	77.066,21 TL		
Temmuz 10	15	476,42 TL	78.608,93 TL		
Ağustos 10	16	476,42 TL	78.132,51 TL		
Eylül 10	17	476,42 TL	77.656,09 TL		
Ekim 10	18	476,42 TL	77.179,67 TL		
Kasım 10	19	476,42 TL	76.703,26 TL		
Aralık 10	20	476,42 TL	76.226,84 TL		
Ocak 11	21	487,58 TL	77.525,51 TL		
Şubat 11	22	487,58 TL	77.037,92 TL		
Mart 11	23	487,58 TL	76.550,34 TL		
Nisan 11	24	487,58 TL	76.062,76 TL		
Mayıs 11	25	487,58 TL	75.575,18 TL		
Haziran 11	26	487,58 TL	75.087,60 TL		
Temmuz 11	27	499,01 TL	76.348,14 TL		
Ağustos 11	28	499,01 TL	75.849,14 TL		
Eylül 11	29	499,01 TL	75.350,13 TL		
Ekim 11	30	499,01 TL	74.851,12 TL		
Kasım 11	31	499,01 TL	74.352,11 TL		
Aralık 11	32	499,01 TL	73.853,11 TL		
Ocak 12	33	510,70 TL	75.073,03 TL		
Şubat 12	34	510,70 TL	74.562,33 TL		
Mart 12	35	510,70 TL	74.051,63 TL		
Nisan 12	36	510,70 TL	73.540,93 TL		
Mayıs 12	37	510,70 TL	73.030,23 TL		
Haziran 12	38	510,70 TL	72.519,52 TL		
Temmuz 12	39	522,67 TL	73.696,23 TL		
Ağustos 12	40	522,67 TL	73.173,56 TL		
Eylül 12	41	522,67 TL	72.650,89 TL		
Ekim 12	42	522,67 TL	72.128,23 TL		
Kasım 12	43	522,67 TL	71.605,56 TL		
Aralık 12	44	522,67 TL	71.082,89 TL		
Ocak 13	45	534,92 TL	72.213,68 TL		
Şubat 13	46	534,92 TL	71.678,77 TL		
Mart 13	47	534,92 TL	71.143,85 TL		
Nisan 13	48	534,92 TL	70.608,93 TL		
Mayıs 13	49	534,92 TL	70.074,02 TL		
Haziran 13	50	534,92 TL	69.539,10 TL		

Artış Dönemleri	ED	ARTIŞ ORANI %
2009	Temmuz-Aralık	1,83
2010	Ocak-Haziran	2,58
	Temmuz-Aralık	2,62
2011	Ocak-Haziran	2,34
	Temmuz-Aralık	2,34
2012	Ocak-Haziran	2,34
	Temmuz-Aralık	2,34
2013	Ocak-Haziran	2,34
	Temmuz-Aralık	2,34
2014	Ocak-Haziran	2,34
	Temmuz-Aralık	2,34
2015	Ocak-Haziran	2,34
	Temmuz-Aralık	2,34
2016	Ocak-Haziran	2,34
	Temmuz-Aralık	2,34
2017	Ocak-Haziran	2,34
	Temmuz-Aralık	2,34
2018	Ocak-Haziran	2,34
	Temmuz-Aralık	2,34
2019	Ocak-Haziran	2,34
	Temmuz-Aralık	2,34
2020	Ocak-Haziran	2,34
	Temmuz-Aralık	2,34
2021	Ocak-Haziran	2,34
	Temmuz-Aralık	2,34
2022	Ocak-Haziran	2,34
	Temmuz-Aralık	2,34
2023	Ocak-Haziran	2,34
	Temmuz-Aralık	2,34
2023	Ocak-Haziran	2,34

* Ortalamalara göre hesaplanmıştır.

GAZİANTEP SERİNEVLER ÖRNEK TABLOSU
(80.000,00 TL İÇİN TOKİ TAKSİTLİ SATIŞI) ED ENDEKS 180 AY VADE

2009 yılı Temmuz Ayında TOKİ'den 180 ay Vadeli
80.000 TL Taksit Bakiyeli TOKİ En Düşük Endekse
(ED) göre artışı Konutun Aylık Ödeme Planı

Temmuz 13	51	547,45 TL	70.621,18 TL
Ağustos 13	52	547,45 TL	70.073,73 TL
Eylül 13	53	547,45 TL	69.526,28 TL
Ekim 13	54	547,45 TL	68.978,83 TL
Kasım 13	55	547,45 TL	68.431,38 TL
Aralık 13	56	547,45 TL	67.883,93 TL
Ocak 14	57	560,28 TL	68.914,39 TL
Şubat 14	58	560,28 TL	68.354,12 TL
Mart 14	59	560,28 TL	67.793,84 TL
Nisan 14	60	560,28 TL	67.233,56 TL
Mayıs 14	61	560,28 TL	66.673,28 TL
Haziran 14	62	560,28 TL	66.113,00 TL
Temmuz 14	63	573,41 TL	67.088,84 TL
Ağustos 14	64	573,41 TL	66.515,43 TL
Eylül 14	65	573,41 TL	65.942,02 TL
Ekim 14	66	573,41 TL	65.368,61 TL
Kasım 14	67	573,41 TL	64.795,20 TL
Aralık 14	68	573,41 TL	64.221,79 TL
Ocak 15	69	586,85 TL	65.139,88 TL
Şubat 15	70	586,85 TL	64.553,03 TL
Mart 15	71	586,85 TL	63.966,18 TL
Nisan 15	72	586,85 TL	63.379,34 TL
Mayıs 15	73	586,85 TL	62.792,49 TL
Haziran 15	74	586,85 TL	62.205,65 TL
Temmuz 15	75	600,60 TL	63.062,74 TL
Ağustos 15	76	600,60 TL	62.462,14 TL
Eylül 15	77	600,60 TL	61.861,54 TL
Ekim 15	78	600,60 TL	61.260,94 TL
Kasım 15	79	600,60 TL	60.660,35 TL
Aralık 15	80	600,60 TL	60.059,75 TL
Ocak 16	81	614,67 TL	60.852,48 TL
Şubat 16	82	614,67 TL	60.237,81 TL
Mart 16	83	614,67 TL	59.623,13 TL
Nisan 16	84	614,67 TL	59.008,46 TL
Mayıs 16	85	614,67 TL	58.393,79 TL
Haziran 16	86	614,67 TL	57.779,12 TL
Temmuz 16	87	629,08 TL	58.504,00 TL
Ağustos 16	88	629,08 TL	57.874,93 TL
Eylül 16	89	629,08 TL	57.245,85 TL
Ekim 16	90	629,08 TL	56.616,78 TL
Kasım 16	91	629,08 TL	55.987,70 TL
Aralık 16	92	629,08 TL	55.358,63 TL
Ocak 17	93	643,82 TL	56.012,05 TL
Şubat 17	94	643,82 TL	55.368,23 TL
Mart 17	95	643,82 TL	54.724,41 TL
Nisan 17	96	643,82 TL	54.080,60 TL
Mayıs 17	97	643,82 TL	53.436,78 TL
Haziran 17	98	643,82 TL	52.792,96 TL
Temmuz 17	99	658,90 TL	53.371,17 TL
Ağustos 17	100	658,90 TL	52.712,27 TL

144

GAZİANTEP SERİNEVLER ÖRNEK TABLOSU
(80.000,00 TL İÇİN TOKİ TAKSİTLİ SATIŞI) ED ENDEKS 180 AY VADE

2009 yılı Temmuz Ayında TOKİ'den 180 ay Vadeli
80.000 TL Taksit Bakiyeli TOKİ En Düşük Endekse
(ED) göre artışı Konutun Aylık Ödeme Planı

Eylül 17	101	658,90 TL	52.053,37 TL
Ekim 17	102	658,90 TL	51.394,46 TL
Kasım 17	103	658,90 TL	50.735,56 TL
Aralık 17	104	658,90 TL	50.076,66 TL
Ocak 18	105	674,34 TL	50.575,78 TL
Şubat 18	106	674,34 TL	49.901,43 TL
Mart 18	107	674,34 TL	49.227,09 TL
Nisan 18	108	674,34 TL	48.552,75 TL
Mayıs 18	109	674,34 TL	47.878,40 TL
Haziran 18	110	674,34 TL	47.204,06 TL
Temmuz 18	111	690,15 TL	47.620,06 TL
Ağustos 18	112	690,15 TL	46.929,92 TL
Eylül 18	113	690,15 TL	46.239,77 TL
Ekim 18	114	690,15 TL	45.549,62 TL
Kasım 18	115	690,15 TL	44.859,48 TL
Aralık 18	116	690,15 TL	44.169,33 TL
Ocak 19	117	706,32 TL	44.498,05 TL
Şubat 19	118	706,32 TL	43.791,73 TL
Mart 19	119	706,32 TL	43.085,41 TL
Nisan 19	120	706,32 TL	42.379,09 TL
Mayıs 19	121	706,32 TL	41.672,78 TL
Haziran 19	122	706,32 TL	40.966,46 TL
Temmuz 19	123	722,87 TL	41.203,57 TL
Ağustos 19	124	722,87 TL	40.480,70 TL
Eylül 19	125	722,87 TL	39.757,83 TL
Ekim 19	126	722,87 TL	39.034,96 TL
Kasım 19	127	722,87 TL	38.312,09 TL
Aralık 19	128	722,87 TL	37.589,22 TL
Ocak 20	129	739,81 TL	36.849,41 TL
Şubat 20	130	739,81 TL	36.109,60 TL
Mart 20	131	739,81 TL	35.369,79 TL
Nisan 20	132	739,81 TL	34.629,98 TL
Mayıs 20	133	739,81 TL	33.890,18 TL
Haziran 20	134	739,81 TL	33.150,37 TL
Temmuz 20	135	737,55 TL	33.189,64 TL
Ağustos 20	136	737,55 TL	32.452,10 TL
Eylül 20	137	737,55 TL	31.714,55 TL
Ekim 20	138	737,55 TL	30.977,00 TL
Kasım 20	139	737,55 TL	30.239,45 TL
Aralık 20	140	737,55 TL	29.501,90 TL
Ocak 21	141	754,83 TL	29.438,40 TL
Şubat 21	142	754,83 TL	28.683,57 TL
Mart 21	143	754,83 TL	27.928,74 TL
Nisan 21	144	754,83 TL	27.173,91 TL
Mayıs 21	145	754,83 TL	26.419,08 TL
Haziran 21	146	754,83 TL	25.664,25 TL
Temmuz 21	147	772,52 TL	25.493,13 TL
Ağustos 21	148	772,52 TL	24.720,61 TL
Eylül 21	149	772,52 TL	23.948,09 TL
Ekim 21	150	772,52 TL	23.175,57 TL
Kasım 21	151	772,52 TL	22.403,05 TL
Aralık 21	152	772,52 TL	21.630,53 TL
Ocak 22	153	790,62 TL	21.346,79 TL
Şubat 22	154	790,62 TL	20.556,16 TL

GAZİANTEP SERİNEVLER ÖRNEK TABLOSU
(80.000,00 TL İÇİN TOKİ TAKSİTLİ SATIŞI) ED ENDEKS 180 AY VADE

2009 yılı Temmuz ayında TOKİ'den 180 ay Vadeli
80.000 TL Taksit Bakiyeli TOKİ En Düşük Endekse
(ED) göre artışlı Konutun Aylık Ödeme Planı

Mart 22	155	790,62 TL	19.765,54 TL
Nisan 22	156	790,62 TL	18.974,92 TL
Mayıs 22	157	790,62 TL	18.184,30 TL
Haziran 22	158	790,62 TL	17.393,68 TL
Temmuz 22	159	809,15 TL	16.992,12 TL
Ağustos 22	160	809,15 TL	16.182,97 TL
Eylül 22	161	809,15 TL	15.373,82 TL
Ekim 22	162	809,15 TL	14.564,68 TL
Kasım 22	163	809,15 TL	13.755,53 TL
Aralık 22	164	809,15 TL	12.946,38 TL
Ocak 23	165	828,11 TL	12.421,65 TL
Şubat 23	166	828,11 TL	11.593,54 TL
Mart 23	167	828,11 TL	10.765,43 TL
Nisan 23	168	828,11 TL	9.937,32 TL
Mayıs 23	169	828,11 TL	9.109,21 TL
Haziran 23	170	828,11 TL	8.281,10 TL
Temmuz 23	171	847,52 TL	7.627,64 TL
Ağustos 23	172	847,52 TL	6.780,12 TL
Eylül 23	173	847,52 TL	5.932,61 TL
Ekim 23	174	847,52 TL	5.085,09 TL
Kasım 23	175	847,52 TL	4.237,58 TL
Aralık 23	176	847,52 TL	3.390,06 TL
Ocak 24	177	867,38 TL	2.602,13 TL
Şubat 24	178	867,38 TL	1.734,75 TL
Mart 24	179	867,38 TL	867,38 TL
Nisan 24	180	867,38 TL	0,00 TL
TOPLAM		114.980,11 TL	

MAA