

7/6394

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610/
Konu : Eskişehir Milletvekili
Kazım KURT'un
Yazılı Soru Önergesi.

2076

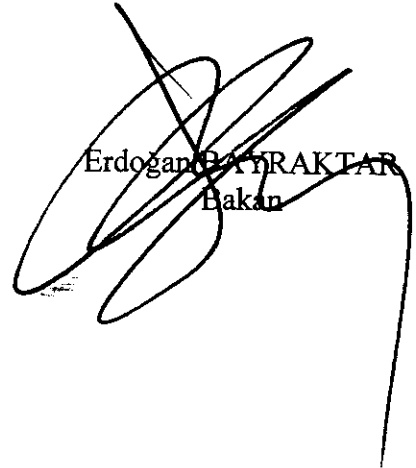
SÜRELİ
.../.../2012
16 Mayıs 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) 30.04.2012 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10-7/6394-102251 sayılı yazınız.
b) Başbakanlığın 04.05.2012 tarihli ve B.02.0.KKG.0.12/610-2-1236/1997 sayılı yazısı

Eskişehir Milletvekili Kazım KURT'un Sayın Başbakanımıza yöneltmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri TBMM 7/6394 Esas numaralı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :
-Cevap Yazısı (2 Sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:

T.B.M.M. Başkanlığına

Bilgi:

Başbakanlığa

ESKİŞEHİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN KAZIM KURT'UN
TBMM 7/6394 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLAR

SORULAR :

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Aşağısöğütönü TOKİ siteleri D-blok sakinleri, TOKİ'nin uygulamalarından memnun değildir.

- 1-Site yönetimi neden sakinlere devredilmiyor?
- 2-Muhasebe işleri kim tarafından yapılmaktadır?
- 3-Yeşil alan olarak adlandırılan yerlerin korunması kime aittir?
- 4-Emlak Yönetim A.Ş. ye kim hangi yetkileri vermiştir

CEVAPLAR:

TOKİ tarafından yürütülen toplu konut uygulamaları kapsamında halka arz edilen konutlar, uzun vadeli ödeme planıyla satılmaktadır. Bu nedenle, konutların mülkiyet (tapu) devri, ancak, borç bitiminde yapılabilmektedir. Bu dönem zarfında, konutların mülkiyeti TOKİ uhdesinde bulunmaktadır.

Bilindiği üzere, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, ortak alanların kullanım kurallarını belirleyen "Site Yöneticiliğini" zorunlu hale getirmektedir. Kanunun 27 nci maddesinde "Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır" denilmektedir. Aynı zamanda Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin "Yönetim ve Ortak Giderler" başlıklı maddesinde; "Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planına göre gerekli organlar oluşuncaya kadar öngörülen geçiş döneminde, gayrimenkulün bulunduğu yapı ve sitedeki ortak yer ve tesisler TOKİ tarafından yönetilebileceği gibi yönetim, bir veya daha fazla sayıda gerçek veya tüzel kişiye de devredebilir" hükmü yer almaktadır.

Bu hükümler uyarınca, eksikliklerin tespit edilmesi ve sorunların giderilmesinin daha etkin bir şekilde gerçekleştirilmesi ve ilk etapta site yaşamının bir düzene oturtulması amacıyla, mülkiyet sahibi sıfatıyla TOKİ tarafından, Eskişehir Tepebaşı Aşağısöğütönü Toplu Konutlarında Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmuş ve hazırlanan Ortak Gider Aidat ve İşletme Bütçesi yürürlüğe konulmuştur. Yine TOKİ personelinin oluşan Denetim Kurulunca da en az üç ayda bir denetim yapılarak raporlar İdare bilgisine sunulmaktadır.

Yönetim Kurulu, söz konusu toplu konutlarda yönetim faaliyetlerini yürütmek üzere profesyonel bir yönetim şirketi olan Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ni yetkilendirmiştir. Emlak Yönetim şirketi almış olduğu bu yetkilendirme ile; işletme bütçesi dâhilinde site yönetimi organizasyonunu sağlamakta ve ihtiyaç duyulan birimlere personel alımlarını yapmaktadır. İdari kısımda site müdürü genel yöneticilik görevini yerine getirirken, yönetimin tüm gelir ve giderlerini takip etmek üzere muhasebe elemanı bulundurmaktadır. Temizlik ve diğer işlere yönelik olarak da blok görevlilerinin istihdamını gerçekleştirmektedir. Oluşturulan bu site yönetimi tarafından eksiklikleri tamamlanmış olan toplu konutlara ait yeşil alanlar, kapıcı

daireleri, kazan daireleri, asansörler vb. ortak alanlar teslim alınarak, tüm konut alıcıları adına idaresi sağlanmaktadır.

Diğer taraftan, Kat Mülkiyeti Kanununun 73 üncü maddesine göre “Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, herhalde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer” denilmektedir. Yönetim süresi sonunda TOKİ vereceği yetkilendirmeye, TOKİ organizasyonunda düzenlenecek toplantı sonunda oluşacak yeni yönetime her türlü bilgi ve belgelerle birlikte devir teslim yapılmaktadır.

Site yönetiminin devredilmesine ilişkin olarak; bu tür konularda daha önce yaşanmış olan sıkıntıların ve suistimallerin önüne geçilmesi ve site sakinleri arasında herhangi bir mağduriyet yaşanmaması hususları dikkate alınarak, uygun ortam sağlandığında, tapu alan konut alıcıları çoğunluğa ulaştığında ya da konut alıcılarının ekseriyetinin talep dilekçelerinin TOKİ ye ulaştırılması durumunda konu değerlendirilecektir.