

7/1568

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610 11
Konu : Erzincan Milletvekili
Muharrem IŞIK'ın
Yazılı Soru Önergesi

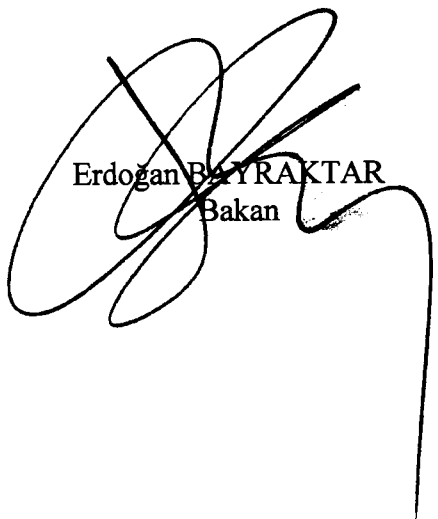
.../.../2011
03 Ocak 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi:a) T.B.M.M. Başkanlığının 12.12.2011 tarihli ve A.01.0.GNS.0.10.00.02-55408 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 16.12.2011 tarihli ve B.02.0.KKG.0.12/610-2-428/4097 sayılı yazısı.

Erzincan Milletvekili Muharrem IŞIK'ın Sayın Başbakanımıza yönelmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri, T.B.M.M. 7/1568 Esas No'lu yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :
Cevap Yazısı (4 sayfa)

ERZİNCAN MİLLETVEKİLİ
SAYIN MUHARREM İŞİK'IN
T.B.M.M. 7/1568 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR :

Toplu Konut Kanunu'nda, TOKİ'nin kuruluş amacı; gecekonduların dönüştürülmesi, şehrin yenilenmesi için proje üretimi, dar gelirli vatandaşların düşük fiyatlar ve uygun ödeme koşullarıyla konut ve arsa sahibi yapılması olarak belirlenmiştir. Ancak birçok hak sahibi gerek TOKİ ile gerekse yüklenici firmalarla icralık durumuna düşürülmüştür. TOKİ'nin özellikle büyük kentlerdeki lüks konut üretiminde "hâsılat paylaşım modeli" uygulayarak önce, Hazine arazileri ya da "kentsel dönüşüm" kapsamındaki arazileri TOKİ mülkiyetine geçirilerek "arsa" yaratılıyor. Bu arsalar ihale yoluyla da genellikle aynı inşaat firmalarına verilmektedir. Buna istinaden;

1-TOKİ'nin hak sahiplerine olan taahhütlerini yerine getirmemesinden veya hak sahiplerinin çeşitli mağduriyetlerinden dolayı dava açan hak sahibi sayısı kaçtır? Mağdur olan hak sahiplerine ödenmiş herhangi bir tazminat var mıdır? Varsa, TOKİ kaç kişiye ve ne kadar tazminat ödemeye mahkûm olmuştur?

2- Aidatlarını ödeyemeyen veya gerekli yükümlülüklerini yerine getiremeyen hak sahiplerine karşı TOKİ icra takibi başlatmış mıdır? İcra takibinde olan hak sahibi sayısı kaçtır?

3- TOKİ'nin 2005 tarihinden bugüne kadarki sözleşme bedeli 100 milyon TL'nin üzerindeki ihaleleri alan firmalar hangileridir? Ve bu firmaların TOKİ'den aldığı toplam ihale bedelleri ne kadardır?

4-TOKİ'nin İstanbul ve Ankara'da gerçekleştirdiği projelerden ne kadarı lüks ve gelir getirici konut, ne kadarı sosyal konut, ne kadarı yoksul ve dar gelirliye yönelik olarak yapılmıştır?

CEVAPLAR :

1-TOKİ Başkanlığı Projelerinde, çeşitli nedenlerden dolayı konutların geç teslim edilmesi nedeniyle, alıcılar tarafından açılan 18.020 adet tazminat davası bulunmakta olup, mahkemelerce hükmedilen tazminatlar alacaklısına ödenmektedir. Konut teslimlerindeki gecikmelerden dolayı hak sahiplerine 30.11.2011 tarihine kadar ödenen tutar 73.387.656,97.- TL'dir.

Bu davaların yanı sıra teslim edilen konutlarda eksik ve kusurlu işler olduğu iddiası ile TOKİ Başkanlığı aleyhine açılan 1.604 adet dava bulunmakta olup, mahkemelerce davacı lehine tazminata hükmedilmesi halinde tazminat tutarları ödenmekte ve bu tutarların yüklenicisine rücu edilmesi için rücu davaları açılmaktadır.

2-TOKİ Başkanlığı, uygulamaları kapsamında yürüttüğü her bir toplu konut projesinde, projenin özelliklerini ve hedef kitlenin ödeme gücünü dikkate alarak, satış koşullarını belirlemekte, değişken fiyat endeksi kullanmakta ve inşaat halindeyken konutu kredilendirerek, satışa sunmaktadır.

TOKİ Başkanlığı tarafından inşa ettirilen ve Bankalar aracılığıyla satışa sunulan konut ve

işyerlerinin taksit, geri ödeme ve fesih işlemleri, alıcılar ile TOKİ arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili madde hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir.

Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalayarak, konut satın alan, ancak, taksitini ödememesi sebebiyle hakkında yasal işlem başlatılan konut alıcısı sayısı 19 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Türkiye genelinde 829 kişidir. Konut taksitlerini ödememeleri nedeniyle haklarında tahliye davası açılan ve davaları derdest olan konut alıcısı sayısı ise Türkiye genelinde 326 kişidir.

Sözleşme hükümleri çerçevesinde, taksitlerini ödemede temerrüde düştükleri için haklarında yasal takip başlatılan ve hatta TOKİ Başkanlığı lehine sonuçlanan sözleşmenin feshi ve tahliye davalarında bile, konut alıcılarının istemeleri ve ödenmemiş taksit borçlarını ödemeleri halinde dava süreci durdurulmakta ve konut sahipliğinin devamı sağlanmaktadır.

Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinin ilgili maddelerinde yer alan hükümler çerçevesinde, konut alıcılarının, konutlarını 3. kişilere devretme hakkı da bulunmaktadır.

4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun ilgili Yönetmeliğinin "Cayma Hakkı" başlıklı 14.maddesi uyarınca; satıcı, mal veya hizmetin teslim veya ifa tarihini geçmemek şartıyla, tüketicinin yapmış olduğu talep doğrultusunda, tüketicinin ödemiş olduğu tüm bedeli ve kıymetli evrakı tüketiciye iade etmekte, yükümlü kılınmıştır.

Ancak, TOKİ, Başkanlığı kendi uygulamalarında, 4077 sayılı Kanunun öngördüğü süreden bile daha uzun bir zaman dilimi için yani, sadece konutun anahtar teslimine kadarki süre için değil, alıcının borcunun bitmesini müteakip yapılacak mülkiyet (tapu) devrine kadarki geniş bir zaman dilimi için konut alıcılarına "cayma hakkı" kullanımı tanımıştır. TOKİ Başkanlığı ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde "alıcı, eğer ister ise mülkiyet devredilinceye kadar gayrimenkulü İdareye iade edebilir" denilerek, bu husus hüküm altına alınmıştır. Bu çerçevede, konut alıcıları, anılan madde uyarınca, talep etmeleri durumunda, konutlarını TOKİ'ye iade edebilme hakkına sahip bulunmaktadırlar.

Diğer taraftan, TOKİ tarafından üretilen ve satışa sunulan toplu konut uygulamaları kapsamında, toplu konutlara ait ortak gider işletme bütçesi aidatlarını ödemeyen konut alıcılarına, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde yetkisi gereği site yönetimleri tarafından icra takibi yapılmaktadır.

3-Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından gerçekleştirilen bütün ihalelerde, tabi olduğu 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda tariflenen açık ihale, pazarlık usulü gibi yöntemler ile arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı modeli çerçevesinde yürütülen yöntemler uygulanmaktadır. Bu ihaleler, bütün isteklilere açık olarak yapılmakta, rekabet ve şeffaflık ilkelerine uygun olarak yürütülmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığından ihale alan firmalara ve projelere ilişkin bilgiler güncel olarak, İdarenin (www.toki.gov.tr) elektronik ağ sayfası aracılığıyla kamuoyuna duyurulmaktadır.

Sözleşme bedeli 100 Milyon TL'nin üzerindeki ihaleleri alan firmalar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu Uyarınca Yapılan İşler

Varyap Varlıbaşlar Yapı San. Ve Turz. Yat. Tic. A.Ş. &
Uzunlar İnş. San Ve Tic.A.Ş. İş Ortaklığı

Siyah Kalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.

GG İnş.Tur.Tic.Ltd.Şti.

YDA İnş.San. Ve Tic. A.Ş.& Öz-Kar İnş. Tic. San. A.Ş. İş Ort.

Siyah Kalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti.

Gestaş İnş. Tic. Ve San. A.Ş.

Gelir Paylaşımı Modeli Çerçevesinde Yürütülen Yöntemlerle Yapılan İşler

Kontaş İnş. Mad. San. Tic. İth. İhr. Ltd. Şti.
Canberk İnş. Tur. San ve Tic. Ltd. Şti. İş ortaklığı

Varyap Varlıbaşlar Yapı San.ve Turz. Tic.Ltd.Şti. &
Teknik Yapı - Teknik Yapılar San. Ve Tic. A.Ş. İş ortaklığı

Gül-Keleşoğlu İnş. Turz. Pet. Ürün. Otom. San. Ve Dış. Tic. A.Ş. & İfaş Yapı San. Tic.
Ltd. Şti. & Ar-Ke İnş. Ve Tük. Mad. Tic. Ltd. Şti. & 2M Proje İnş. Rek. Ve Turz. San. Tic.
Ltd. Şti. & Gül İnş. Turz. ve Tic. Ltd. Şti. Ortak Girişimi

Mesa Mesken San. A.Ş. & Aktürk Yapı End. Ve Tic. A.Ş. &
Emlak Paz. İnş. Prj. Yön. Ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi

Eren Talu Mim. Tur. Taş. Ve Tic. A.Ş. &
Alke İnş. San. Ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi

Makro İnş. Tic. Ltd. Şti.

Pasifik Gayrimenkul Taah.İnş.Mak.Gıda Tur.San.ve Tic.A.Ş.

Metal Yapı Konut Pet. Teks.San. Ve Tic. Ltd.Şti. & Aydınlı İnş. Turz. San. Tic. A.Ş. &
Vizyonlife İnş. San. Tic. Ltd. Şti. & AR-KE İnş. Tük. Mad. Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı

Özyazıcı İnş. Elekt. Mak. Müş. Ve Taah. San. Ve Tic. Ltd. Şti. &
Karadeniz Örme ve San. Dış. Tic. A.Ş. İş Ortaklığı

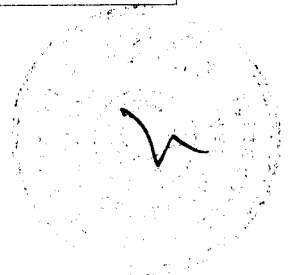
Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret A.Ş

Torunlar Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.&
Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Turizm Ticaret A.Ş.&
Kapıcıoğlu İnş. A.Ş.

Mesa Mesken San.A.Ş. &
Kantur-Akdaş İnş. Gıda Paz. San. Ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı

Mesa Mesken San. A.Ş. & Kantur-Akdaş İnş. Gıda Paz. San. Ve Tic. A.Ş. & Artaş İnş.
San. Ve Tic. A.Ş.& Öztaş İnş. Ve Taah. İşleri A.Ş. iş ortaklığı

Türkerler İnş. Tur. Mad. Enerji. Üretim. Tic. Ve. A.Ş.



4-TOKİ Başkanlığının 19 Aralık 2011 tarihi itibarıyla İstanbul ve Ankara İli Uygulamaları:

İstanbul İlimizde altyapı, sosyal donatı ve çevre düzenlemeleriyle birlikte 113.593 Konut, 39 İlköğretim Okulu, 19 Lise, 9 Ticaret Merkezi, 58 Spor Salonu, 15 Cami, 9 Sağlık Ocağı, 2 Kütüphane, 7 Kreş, 3 Hastane, Rehabilitasyon Merkezi, Pansiyon, Engelsiz Yaşam Merkezi, 4 Atölye, Sosyal Tesis, 4 Kafeterya, 41 İşyeri, 23 Büfe, 8 Köprülü Kavşak ve Seyrantepe Spor Kompleksi uygulamaları başlatılmıştır.

İstanbul'da Yapılan Konutların Dağılımı	
Yoksul, Alt ve Orta Gelir Grubu Uygulamaları	35.467
Gecekondu Dönüşüm Programı	6.815
Afet Uygulamaları	114
Kaynak Geliştirme Uygulamaları	71.109
Roman Konut Uygulamaları	88

Başlatılan konutların 69.851 adedi tamamlanmıştır. Uygulamaların toplam yatırım bedeli yaklaşık 15 Milyar TL'dir.

Proje ve ihale aşamasında olan uygulamalar ise sosyal donatıları ile birlikte toplam 39.492 adet konuttur.

İstanbul'da başlatılan 113.593 adet konutun 55.148 adedi TOKİ iştiraki olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından, 190 adedi diğer bir TOKİ iştiraki olan Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi tarafından ve 58.255 adedi ise bizzat TOKİ Başkanlığı tarafından yapılmaktadır.

Ankara İlimizde ise altyapı, sosyal donatı ve çevre düzenlemeleriyle birlikte 65.497 Konut, 49 İlköğretim Okulu, 21 Lise, 37 Ticaret Merkezi, 77 Spor Salonu, 37 Cami, 13 Sağlık Ocağı, 5 Kütüphane, 20 Kreş, 3 Hastane, Karakol, Rehabilitasyon Merkezi, Sevgi Evleri ve Pansiyon uygulamaları başlatılmıştır.

Ankara'da Yapılan Konutların Dağılımı	
Yoksul, Alt ve Orta Gelir Grubu Uygulamaları	42.777
Gecekondu Dönüşüm Programı	18.011
Afet Uygulamaları	737
Kaynak Geliştirme Uygulamaları	3.948
Roman Konut Uygulamaları	24

Başlatılan konutların 52.992 adedi tamamlanmıştır. Uygulamaların toplam yatırım bedeli yaklaşık 6 Milyar TL'dir.

Proje ve ihale aşamasında olan uygulamalar ise sosyal donatıları ile birlikte toplam 23.614 adet konuttur.

