

7-2644

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

03 Şubat 2012

.../.../2012

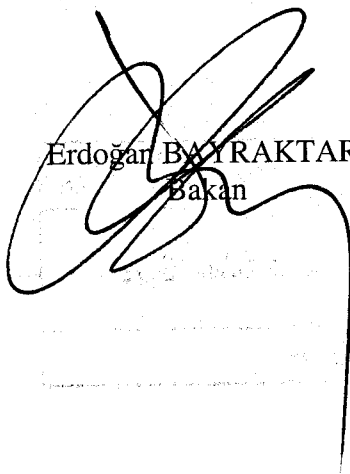
Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610-535
Konu : Bursa Milletvekili
İsmet BÜYÜKATAMAN'ın
Yazılı Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: a) T.B.M.M. Başkanlığının 17.01.2012 tarihli ve A.01.0.GNS.0.10.00.00-68548 sayılı yazısı
b) Başbakanlığın 23.01.2012 tarihli ve B.02.0.KKG.0.12/2-618/391 sayılı yazısı.

Bursa Milletvekili İsmet BÜYÜKATAMAN'ın Sayın Başbakanımıza yöneltmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri, T.B.M.M. 7/2644 Esas No'lu yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :
Cevap Yazısı (4 Sayfa)

**BURSA MİLLETVEKİLİ
SAYIN İSMET BÜYÜKATAMAN'IN
T.B.M.M. 7/2644 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR :

Hak sahipleri ile Osmangazi Belediyesi arasında 2007 yılında anlaşması imzalandığında, 18 ay sonra teslim edileceği belirtilen DOĞANBEY TOKİ konutları 2012 yılına gelmemize rağmen hala teslim edilmemiştir.

Osmangazi Belediyesi ile hak sahipleri arasında imzalanan anlaşmada herhangi bir ekstra Ödeme içermemesine rağmen TOKİ, Osmangazi Belediyesi ile sözleşmenin geçersiz olduğunu söyleyerek hak sahiplerinden ekstra ücret talep etmektedir. Sonuç olarak 2012 yılına girmemize rağmen DOĞANBEY TOKİ'de hak sahipleri büyük mağduriyet içerisinde.

Buna göre;

- 1- Konutlar süresi içerisinde hala neden teslim edilmemiştir?
- 2- Osmangazi Belediyesi ile hak sahipleri arasında yapılan sözleşmenin geçerliliği neden korunmamaktadır?
- 3- Muhatabının Osmangazi Belediyesi olduğu bir sözleşmede TOKİ hangi hakla vatandaşlarımızdan ekstra ücret talep etmektedir? Açıklar mısınız?
- 4- TOKİ'nin sözleşmeye aykırı olarak talep ettiği ekstra ücretlerin hak sahipleri üzerinde olumsuz etki yaratmayacağı düşüncesine nasıl varılmıştır?
- 5- Hak sahiplerine 200.000 ile 400.000 TL arasında değişen ekstra ücretler neden çıkarılmıştır? Çıkarılan ekstra ücretlerin sözleşme maddeleri içerisinde yeri bulunmakta mıdır? Açıklar mısınız?
- 6- Vatandaşlara yüklenmek istenen toplam borç miktarı ne kadardır? Açıklar mısınız?
- 7- 2007 yılında Resmi Gazeteye göre birim maliyeti 482TL olarak belirlenmişken, aynı yıl hak sahiplerine neden 650 TL olarak yansıtılmıştır?
- 8- 2011 yılında birim maliyeti 625 TL iken hak sahiplerinden neden 1100 TL talep edilmektedir?
- 9- Birim fiyat ile birim maliyet arasındaki farkın, rant olarak mı dağıtılması düşünülmektedir?
- 10-Enkaz bedellerine uygulanan faiz oranları nasıl hesaplanmaktadır? Hesaplama Merkez Bankasının hesapladığı yıllık faiz oranları neden uygulanmamaktadır?
- 11-Hak sahiplerine kira bedeli ödenmekte midir? Ödenmekte ise hak sahiplerinin kaçına, ne kadar kira yardımı ödenmektedir? Toplam ne kadar kira bedeli Ödenmiştir?
- 12-Konutların teslim edilmemiş olmasından dolayı mağdur edilen vatandaşlarımıza tazminat ödenecek midir?
- 13-Yanlış şekilde konumlandırılan binaların Bursa'mızın **tarihi silüetini** mahvettiği bilinmekte midir?
- 14- Türk Kültürünün, Osmanlı mirasının en önemli timsallerinden olan Bursa'mızın **tarihi silüetini** katleden kişiler kimlerdir? Vurdumduymaz projelerle ile şehrimizin tarihi dokusunu harap eden bu kişiler hakkında soruşturma başlatılacak mıdır?
- 15- Türkiye genelinde TOKİ'lerin geç teslim ettiği konut miktarı toplam kaç tanedir?
- 16-Konutları geç teslim edilen hak sahiplerinden kira yardımı alan var mıdır? Varsa kaç vatandaşımız kira yardımı almaktadır?
- 17-Konutları geç teslim edilen vatandaşlarımızdan kaçına kira yardımı yapılmamıştır?
- 18-Konutları geç teslim edilen vatandaşlarımıza tazminat ödenmiş midir?

CEVAPLAR :

1-Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Bursa Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında imzalanan 28.11.2006 tarihli Protokol ile "Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi" başlatılmıştır.

Söz konusu Proje kapsamında hak sahipleri, henüz konut satışına ilişkin Gayrimenkul Satış Sözleşmelerini imzalamamışlardır. Konut teslimleri, Banka aracılığıyla imzalanacak konut sözleşmelerini müteakip geçici kabulü sağlanan konutlar için gerçekleştirilebilecektir.

2- Halen, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Belediye ve vatandaşlar arasında imzalı durumdaki muvafakat senetleri geçerliliğini korumaktadır.

3,4- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Belediye ve hak sahibi arasında imza altına alınan muvafakat senedinin "Borçlanma Esasları" na göre; hak sahipleri üretilen konutların brüt m²'lerine göre eksik kalan inşaat m² nispetinde borçlanmaktadır. Söz konusu protokollere göre TOKİ proje ortağı olup, muvafakat senedine göre fiyatları belirlemeye yetkilidir. Konut bedelleri ve borçlanmalar, imzalanan muvafakat senetleri ile maliyetler dikkate alınarak kesinleştirilmektedir.

TOKİ Başkanlığı tarafından Osmangazi Belediyesine konut metrajlarının muvafakat senedine göre farklılık oluşturması halinde hak sahiplerinin olası itirazları sorulmuş ve Belediyenin, cevabi yazısında, hak sahiplerinin konut metraj büyüklüklerine bir itirazının olmayacağı ifade edilmiştir.

5,6,7,8- Söz konusu muvafakat senedinin 2.3.2 maddesi uyarınca, hak sahipleri, üretilen konutların brüt m²'lerine göre eksik kalan inşaat m² si nispetinde borçlanmaktadır.

Konutların ihalesinden sonra kesinleşen konut büyüklüklerine göre hak sahiplerine ait varsa borçlanma veya alacak durumlarının tespitine yönelik çalışmalar mevcutta, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Osmangazi Belediyesi tarafından revize edilmekte olup, katileştirilmesi neticesinde duyurulacaktır. Vatandaşlara borç olarak çıkarıldığı belirtilen 200 bin TL ile 400 bin TL arasında değişen ekstra bir ücret bulunmamakta olup, henüz borçlanma bedelleri ortaya çıkmamıştır. Hak sahiplerinin bir bölümü aldıkları konutun haklarından büyük olması sebebiyle zaten borçlanmakta, bazı vatandaşlar ise alacaklı durumda bulunmaktadır. Her hak sahibinin borçlandığı yönünde kamuoyunda yanlış bir bilgi bulunmaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, konut maliyetleri; gerçekleştirilen yapım ihaleleri sonucu oluşan gerçekleşmiş bedeller, kamulaştırma bedelleri ve arsa edinim bedelleri baz alınarak hesaplanmaktadır. Katı konut bedeli hesaplamada, Resmi Gazetede yayımlanan yaklaşık birim maliyetleri kullanılmamaktadır.

9- Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesinde ülkemizdeki diğer projelerden farklı uygulamalar gerçekleştirilmiştir. Bunları irdelemek gerekirse;

- 1 m² arsası olan hak sahiplerine 1.5 m² brüt konut hakkı verilmiştir. Örneğin; 100 m² arsası olan şahsın brüt 150 m² bitmiş inşaat hakkı bulunmaktadır.
- Hak sahipleri arsalari üzerindeki yapıları ile mütemmim cüzlerinin (ev, müştemilat, depo, duvar, ağaç, vb.) bayındırlık birim fiyatlarına göre tespit edilen kıymet takdir bedellerini nakden almışlardır.

- Proje kapsamında üretilen 2.729 konuttan 2.305 adedi hak sahiplerine, 33 adedi ise Ticaret Borsasına arsa karşılığı verilmekte olup, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına sadece 391 adet konut kalmaktadır.

Birim fiyat veya maliyet diye bir ayırım söz konusu olmayıp, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca gerçekleştirilen fiili harcamalar (ihale bedeli, rızai kamulaştırma bedelleri, cebri kamulaştırma bedelleri, diğer giderler, vb.) baz alınarak, maliyet bedeli olarak şerefiyesiz ortalama 1.018.-TL/m² belirlenmiştir. Hak sahipleri ile imzalanan muvafakat senedindeki hükümler ile kamuoyu talepleri dikkate alınarak, bunların revizesi konusunda da çalışma gerçekleştirilmektedir.

Bu proje, sübvans edilen bir projedir. Ancak, projeden rant elde etmeye çalışan, aslında hak sahibi olmayıp sonradan mülkiyet edinip projeye giren rantçı grupların kamuoyunu yanlış yönlendirmesi sorunu bulunmaktadır.

10- Anılan muvafakat senedinin “Enkaz Bedellerinin Ödenmesi” başlıklı 3.1. maddesinde; “Taşınmaz sahiplerinin arsa üzerinde sahip oldukları her türlü enkaz ve tesis bedeli, TOKİ tarafından onanmış kıymet takdir raporlarıyla kesinleşmiştir. Taşınmaz sahipleri, bu bedeli defaten ve (madde 4)’teki esaslara göre taşınmazlarını terk ettiklerinde, TOKİ tarafından belirlenecek ödeme takvimine göre almaya hak kazanırlar.” hükmü bulunmaktadır.

Bu sebeple, normal şartlarda herhangi bir güncelleme yapılmaması gerekirken, henüz ödeme yapılmayan hak sahiplerinin mağdur olmamaları ve adaletsizliği önlemek amacı ile son enkaz bedeli ödeme tarihi olan 2009 yılı temel alınarak, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yayınladığı Yapı, Tesis ve Onarım İşleri İhalelerinde Müteahhitlik Karneleri ve İş Bitirme Belgelerinin 2011 yılına ait Değerlendirme Katsayıları kullanılarak güncellenmiştir.

11,16,17- Anılan muvafakat senedinde; kira yardımı konusunda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

12,18-Anılan muvafakat senedinde; konut teslimi ile ilgili bir takvim bulunmamaktadır. Ayrıca, hak sahiplerinin konutlarını teslim almaları için, Banka aracılığıyla konut sözleşmesi imzalamaları gerekmektedir. İmzalı muvafakat senedine göre konut teslim tarihleri de belirli olmadığından herhangi bir tazminat da söz konusu değildir.

13,14-Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi 06/02/2006 tarihli Ön Protokol ile başlatılmıştır.

Proje kapsamında, hak sahiplerinin tespiti, kıymet takdirlerinin yapılması, hak sahipleri ile görüşme, uzlaşma süreçleri, alanın yıkımı ve temizlenmesi işlemleri ile imar planlarının, kentsel tasarım ve mimari projelerin hazırlanması iş ve işlemleri Osmangazi Belediyesince gerçekleştirilmiştir. Daha önce Büyükşehir Belediyesi ile Osmangazi Belediye Meclislerince uygun görülerek onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına uygun olarak Osmangazi Belediyesi tarafından hazırlatılan kentsel tasarım ve mimari projeler, kent için uygun olduğu görüşü ile uygulanmak üzere TOKİ Başkanlığına iletilmiştir.

TOKİ Başkanlığı, Osmangazi Belediyesi tarafından imar planlarına göre hazırlanan ve kendisine gönderilen mimari projelere göre sadece konut yapımı ihalesini gerçekleştirerek, yeni konutlar inşa etmiştir. Yerel yönetimlerce belirlenen kriterler ve hazırlanan projelere göre sadece yapım süreci TOKİ Başkanlığı tarafından hayata geçirilmiştir.

15-TOKİ Başkanlığı, uygulamaları kapsamında satışa arz ettiği tüm projelerde konutların fiyatlarını, maliyet bedelini dikkate alarak ve kar amacı olmadan belirlemektedir. Gerçek ihtiyaç sahibine ulaşmaya yönelik ön şartlar ve satış koşulları koyarak, kira ödermiş gibi hedef kitleye yönelik satış politikası uygulanmasına azami özen göstermektedir.

TOKİ Başkanlığı, uyguladığı konut satış esasları ve koşulları çerçevesinde, yoksul, alt ve dar gelir grubuna yönelik projelerinde, hedef grubun ödeme gücünü göz önüne alarak, taksit ödemelerini, konutların anahtar teslim tarihinden sonra başlatmaktadır.

Yoksul, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla, TOKİ Başkanlığı tarafından ülke genelinde başlatılan bu kadar geniş çaplı konut seferberliği kapsamında, doğal olarak, bazen, TOKİ Başkanlığı'nın inisiyatifinin dışında, daha önceden öngörülemeyen ve istenmeyen bir takım aksamalar yaşanabilmektedir. Ancak, çok hızlı bir şekilde bu durumların üzerine gidilerek, gereken teknik ve yasal önlemler süratle yerine getirilmektedir.

TOKİ uygulamaları çerçevesinde, geç teslim edilen konut sayısı yaklaşık 36 bin adettir.

