

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610 1959
Konu : Mersin Milletvekili
Mehmet ŞANDIR'ın
Yazılı Soru Önergesi

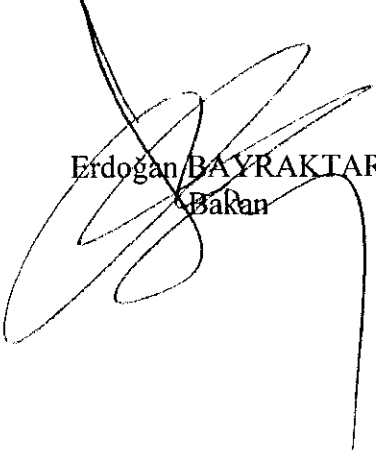
.../.../2012
10 Mayıs 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 24.04.2012 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10.00.00-62666 sayılı yazınız.

Mersin Milletvekili Mehmet ŞANDIR'ın Bakanlığımıza yönelttiği, TBMM 7/6256 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :
Cevap Yazısı (3 sayfa)

MERSİN MİLLETVEKİLİ
SAYIN MEHMET ŞANDIR'IN
TBMM 7/6256 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORU VE CEVABI

SORULAR :

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kanalıyla dar gelirliilerin ev sahibi olması amacıyla birçok yerleşim birimlerinde konut yapılmaktadır.

Konutların yapımı aşamasında, "kira öder gibi ev sahibi olun" çağrısına uyarak, bu konutlardan talepte bulunan vatandaşlarımız ilerleyen dönemde, taksitlerin kira gibi olmadığı gerçeğiyle karşı karşıya kalmaktadır.

Dar gelirli vatandaşlarımız şehir merkezine yakın uygulamalardan konut sahibi olamamaktadır. Şehir merkezine uzak konutlarda ise kendileri oturmak istemediğinden, hiç değilse taksitlerin bir kısmının kira ile karşılanması düşüncesiyle kiraya vermek durumunda kalmaktadırlar.

Şehir merkezine uzak olması dezavantajı sebebiyle de kiracı bulunamamakta, konut taksitlerine 6 ayda bir yapılan zammın yanı sıra, boş tuttukları evlerinin aidat giderleri de bütçeleri zorlamaktadır.

Soru: Vatandaşların konutların taksit ödemelerinde zorlanmaması için, aylık taksitlerini sabit tutup, yapılan zamların hak sahibinin onayı ile vadenin uzatılması şeklinde bir alternatif ödeme planı üzerinde çalışma yapmayı düşünür müsünüz?

CEVAP :

Önergenize, konu ile ilgili kuruluş olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığından alınan bilgiler çerçevesinde cevap verilmiştir.

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.

İdare, özellikle yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik sosyal konut projelerinde, gerçek ihtiyaç sahibine ulaşma amaçlı ön şartlar ve satış koşulları koyarak, hedef kitleye uygun satış politikası uygulanmasına azami özen göstermektedir.

TOKİ Başkanlığı, yoksul, alt ve orta gelir gruplarına yönelik geliştirdiği sosyal konut projeleri çerçevesinde satışa sunduğu konutların fiyatlarını, kar amacı gütmeyen ve sadece maliyet bedelini dikkate alarak belirlemektedir.

TOKİ Başkanlığı tarafından yürütülen bu modelde, konut bedelinin %10 ile %40'lık kısmı, hedef kitlenin ödeme gücü göz önüne alınarak, peşin olarak tahsil edilmekte ve konut bedelinin geri kalan kısmı ise 36 ile 240 aylık vadelere yayılmaktadır.

TOKİ Başkanlığının kısıtlı kaynakları ile yeni konut üretiminin ve kredilendirilmesinin sağlanabilmesi için kredi geri dönüş ve konut taksit ödemeleri, her altı aylık dönem için İdare tarafından tespit edilen bir oranda artırılmaktadır.

TOKİ Başkanlığı, hak sahiplerinin ödeme güçlerinin gelirlerine oranının sabit kalması amacıyla, geri ödeme artış oranını belirlerken (projenin özelliğine göre) Memur Maaş Artış Oranını veya TÜFE/ÜFE/Memur Maaş Artış Oranlarından en düşük olanını esas almaktadır.

Taksit ve borç bakiyesinin geri ödeme artış oranıyla ayarlanması, ödemelerin güncelleştirilmesi amaçlıdır. Söz konusu endekslerin artış oranı olarak seçilmesindeki ana ilke ise geri ödemelerin hane halkı üzerindeki oransal yükünün sabit kalmasını sağlamaktır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 2003 yılından sonraki uygulamalarında yoksul ve alt gelir grubu da hedef grup içine dahil edilerek, peşinatsız/düşük peşinatlı ve 240 aya varan uzun vadelere sahip yeni konut sunum stratejisi geliştirilmiştir.

Yoksul ve alt gelir grubuna yönelik projelerde, hedef grubun ödeme gücü göz önüne alınarak, taksit ödemeleri, konutların anahtar teslim tarihinden sonra başlatılmaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının orta gelir grubuna yönelik projelerinde ise konut taksit ödemeleri, sözleşme imzalama tarihini takip eden ay itibarıyla başlatılmaktadır.

TOKİ Başkanlığı genel bütçeye dahil kurumlardan olmayıp, kendisi kaynak geliştirerek projeleri hayata geçirmektedir. Projelerin geri dönüşleri yani alıcıların taksit ödemeleri İdarenin ana gelir kaynağıdır. Bu kapsamda, devam eden projelerin tamamlanabilmesi ve hak edişlerin ödenebilmesi için geri dönüşlerin düzenli olarak tahsil edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, TOKİ Başkanlığı uygulamaları içerisinde, sosyal devlet anlayışı çerçevesinde, yoksul ve alt gelir gruplarına yönelik sübvansiyonlu uygulamalar yapılmaktadır. Kamu kaynağı kullanıldığı hususu da dikkate alındığında, alıcı grubun gelir düzeyinin, yoksul ve alt gelirli olarak nitelendirilen grubun gelir düzeyinin üzerinde olduğu daha üst gelir dilimleri için sübvansiyon doğuran bir uygulamanın sosyal devlet mantığı ile örtüşmediği düşünülmektedir.

Bu çerçevede, yoksul ve alt gelir grubuna yönelik İdare projelerinde, halihazırda yürütülen İdare uygulaması doğrultusunda, konut taksit ödemeleri anahtar teslim tarihinden sonra başlatılmakta olup, ek fayda zaten kendilerine sunulmaktadır.

Dolayısıyla, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının kısıtlı kaynakları ile yeni konut üretiminin ve kredilendirilmesinin sağlanabilmesi için İdare uygulamalarında, kredi kullanıcıları ve konut alıcılarının ödeme güçleri ile İdare kaynağından yapılacak sübvansiyonların dengeli bir biçimde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının toplu konut uygulamaları kapsamında, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalayarak, konut satın alan, ancak, taksitini ödememesi sebebiyle hakkında yasal işlem başlatılan konut alıcısı sayısı Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Türkiye genelinde sadece 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 İdare lehine sonuçlanan sözleşmenin feshi ve tahliye davalarında bile, konut alıcılarının istemeleri ve ödenmemiş taksit borçlarını ödemeleri halinde dava süreci durdurulmakta ve konut sahipliliğinin devamı sağlanmaktadır.

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

Ayrıca, bilineceği üzere, 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, Toplu Konut İdaresi 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. Bu çerçevede, konut alıcıları, anılan madde uyarınca, talep etmeleri durumunda, konutlarını TOKİ Başkanlığına iade edebilme hakkına sahip bulunmaktadır.

Sonuç olarak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, inşa ettirdiği ve Bankalar aracılığıyla satışa sunduğu konut ve işyerlerinin taksit geri ödeme, devretme, iade, fesih, vs. işlemlerini, alıcılar ile imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili madde hükümleri çerçevesinde yürütmektedir. Geri ödeme artış oranları da ilgili mevzuat ve hak sahiplerinin imzaladığı Satış Sözleşmelerine uygun olarak belirlenmektedir.

Bu çerçevede, taksit ödemelerini ve borç bakiyesini sabitlemek ya da buna benzer uygulamalar yapmak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile konut alıcıları arasında akdedilen Gayrimenkul Satış Sözleşmesi hükümleri uyarınca mümkün değildir.