

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610/ 2581
Konu : Ankara Milletvekili
İzzet ÇETİN'in
Yazılı Soru Önergesi.

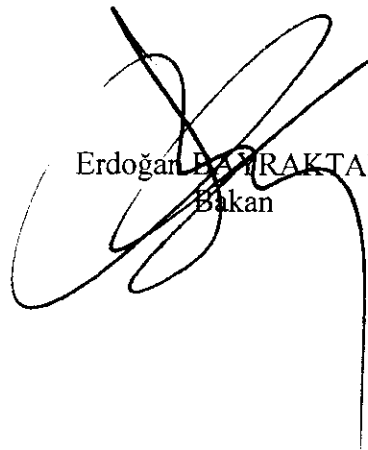
....../.../2012
12 Haziran 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) 21.05.2012 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10-7/7139-109683 sayılı yazınız.
b) Başbakanlığın 25.05.2012 tarihli ve B.02.0.KKG.0.12/610-2-1393/2364 sayılı yazısı

Ankara Milletvekili İzzet ÇETİN'in Sayın Başbakanımıza yöneltmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri TBMM 7/7139 Esas numaralı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Erdoğan BAKIRAKTAR
Bakan

EK :
-Cevap Yazısı (3 Sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:

T.B.M.M. Başkanlığına

Bilgi:

Başbakanlığa

**ANKARA MİLLETVEKİLİ
SAYIN İZZET ÇETİN'İN
TBMM 7/7139 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLAR**

SORULAR :

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından yaptırılan ve sahiplerine teslim edilen konutlarda ikamet etmekte olan vatandaşlarımız giderek artan sorunlar yaşamaktadırlar. Birçok sitede konut tesliminin üzerinden uzunca sayılabilecek bir süre geçmesine rağmen site yönetimi kat maliklerine devredilmemektedir. TOKİ konutlarının aynı zamanda bir TOKİ iştiraki olan Emlak Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş. ve Boğaziçi Konut Hizmet Yönetimi İşletmeciliği ve Tic. A.Ş. tarafından yönetildiği bilinmektedir. Bu durumda site yönetimi ile konut sahipleri arasında sıklıkla anlaşmazlıkların, uyuşmazlıkların çıktığı bilinmektedir. Bu konuyla ilgili olarak;

1. TOKİ tarafından yaptırılarak, sahiplerine teslimi yapılan konutların bulunduğu sitelerin ne kadarı Emlak Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş. tarafından yönetilmektedir? İllere göre dökümü nasıldır?
2. İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki KİPTAŞ tarafından kurulmuş olan ve aynı zamanda TOKİ iştiraki de olan Boğaziçi Konut Hizmet Yönetimi İşletmeciliği ve Tic. A.Ş. tarafından yönetilen TOKİ konutlarının sayısı il bazında nedir?
3. Bu kuruluşlara TOKİ konutlarının yönetim hizmetlerinin yaptırılması işi ihale yoluyla mı verilmektedir? İhale ile veriliyorsa ihaleye başka firmalar da girmekte midir? Bu iki firmanın dışında TOKİ sitelerinin yönetim hizmetlerini yürüten başka firmalar da var mıdır?
4. TOKİ tarafından yönetimi sürdürülen konutlarda anılan firmalar tarafından gerekenin üzerinde personel çalıştırıldığı, yönetici yakınlarının işe alındığı iddia edilmektedir. Bu iddialar doğru mudur? TOKİ sitelerinde yönetim hizmetlerinde görevlendirilen personel hangi kriterlere göre seçilmektedir?
5. Sitede aidat toplayan, harcama yapan bu firmaların ve site hesaplarının denetimi nasıl yapılmaktadır? Yapılan denetimlerde bugüne kadar hangi usulsüzlükler tespit edilmiştir?
6. TOKİ, sahiplerine teslim ettiği bu konutların yönetiminden ne zaman çekilecektir? Sitelerin yönetimve denetim kurullarının kat malikleri tarafından seçildiği yönetim yapısına geçilemeyeşinin nedenleri nedir?

CEVAPLAR:

Önergede belirtilen hususlara ilişkin Toplu Konut İdaresi Başkanlığından alınan bilgiler ışığında cevaplandırılmıştır.

1,2 - Toplu konut uygulamaları kapsamında satışı gerçekleşen yaklaşık 432 bin adet konutun 358 bin adedi hak sahiplerine teslim edilmiştir.

Teslimi gerçekleşen projeler çerçevesinde 31.05.2012 tarihi itibarıyla;

- Emlak Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş. 24 ilde toplam 63 toplu konut projesinde (50.731 konut),
- Boğaziçi Konut Hizmet Yönetimi İşletmeciliği ve Tic. A.Ş. 28 ilde toplam 82 toplu konut projesinde (65.702 konut), site yönetimi hizmeti vermektedir.

3- TOKİ'nin 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 İdare uhdesinde bulunmaktadır.

Toplu Konut Uygulamaları kapsamındaki konutlarda; eksikliklerin ivedilikle tespit edilmesi, sorunların daha etkin bir şekilde çözüme kavuşturulması ve ilk etapta site yaşamının bir düzene oturtulması amacıyla Geçici Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmaktadır.

Oluşturulan Geçici Yönetim Kurulu tarafından Ortak Gider Aidat ve İşletme Bütçesi hazırlanmakta ve onay için İdareye sunulmaktadır. Geçici Yönetim Kurulu, İdarece onaylanan bütçe doğrultusunda, yönetim faaliyetlerinin temini için site yönetimi konusunda uzman ve tecrübeli firmalardan ilgili kanun ve mevzuat çerçevesinde hizmet satın almaktadır.

Geçici Yönetim Kurulunca, TOKİ'ce onaylanan bütçe çerçevesinde, yönetim faaliyetlerinin temini için en az 3 teklif alınarak, istekliler arasında yapılan ihale sonucunda en uygun teklifi veren, konusunda tecrübeli profesyonel yönetim şirketi ile sözleşme imzalanmaktadır.

Diğer taraftan, ülke genelinde yönetim hizmetleri veren başkaca firmalar da bulunmakta olup, bu firmalar da yönetim hizmetleri için TOKİ'ye teklif verebilmektedir.

4- Profesyonel yönetim şirketi, almış olduğu 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. Site yönetimi tarafından yeşil alanlar, kapıcı daireleri, kazan daireleri, asansörler vb. ortak alanlar teslim alınarak, tüm konut alıcıları adına idaresi sağlanmaktadır.

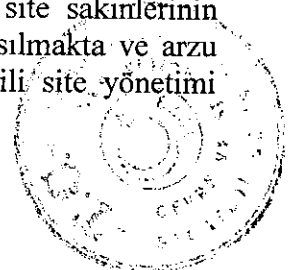
Site Yönetimine atanan yönetici personeller, yüksekokul ve üniversite mezunudur. Ayrıca, site yönetim şirketi düzenli aralıklarla gerekli eğitim hizmetlerini alarak, personelin gelişimine önem vermektedir.

5- Yönetim faaliyetleri, onaylı bütçeye uygun olarak Yönetim Kurulu tarafından yetkilendirilen şirket tarafından yürütülmektedir. Ayrıca, Kat Mülkiyeti Kanunu gereği, Site Yönetimi bütçeye ve usule uygunluğu bakımından en az 3 ayda bir İdare personeline oluşan Denetim Kurulu tarafından denetlenmekte ve denetim raporları İdare bilgisine sunulmaktadır.

Bu denetimlerde aksaklıkların tespit edilmesi halinde Geçici Yönetim Kurulu tarafından ilgili şirket bilgilendirilerek, bu aksaklıkların giderilmesine yönelik çalışmalar yapılmaktadır.

İdareye gelen her türlü dilek ve şikâyetler, kanuni süresi içinde cevaplanmakta ve site yönetimleri gerektiğinde ikaz edilmekte, TOKİ'nin yurt çapındaki tüm site sakinlerinin mutlu ve huzurlu bir ortamda yaşamlarını sürdürebilmeleri için her türlü destek sağlanmaktadır. Takdir edileceği üzere, projelerin beklenenden çok daha büyük boyutlara ulaşmasından kaynaklanan bir takım aksaklıklar meydana gelebilmekte, ancak, en kısa sürede giderilmesi için imkânlar sonuna kadar kullanılmaktadır.

Ayrıca, Site Yönetimleri tarafından aylık mali tablolar ve faaliyet raporları, site sakinlerinin kolaylıkla görüp inceleyebilmeleri için blok girişlerindeki duyuru panolarına asılmakta ve arzu eden blok sözcülerine gerekli izahatlar yapılmaktadır. Ayrıca bu raporlar, ilgili site yönetimi şirketinin elektronik ağ sayfasında da düzenli olarak yayımlanmaktadır.



6- Kat Mülkiyeti Kanununun 73 üncü maddesi “Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen 1 yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, herhalde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.” hükmüne yer vermektedir.

Site yönetimi devri, yönetim süresi sonunda İdarenin vereceği yetkilendirmeye, İdare tarafından atanan Yönetim Kurulunun belirleyeceği seçim takvimi doğrultusunda, yine İdare gözetiminde yapılacak seçimlerle gerçekleşmekte ve konut alıcıları arasından oluşturulacak yeni yönetime her türlü bilgi ve belgelerle birlikte devir teslim yapılmaktadır.

Site yönetiminin devredilmesiyle ilgili olarak, bu tür konularda daha önce yaşanmış olan sıkıntıların ve suistimallerin önüne geçilmesi ve site sakinleri arasında herhangi bir mağduriyet yaşanmaması hususları önem arz etmektedir. Bu nedenle, uygun ortam sağlandığında, tapu alan konut alıcıları çoğunluğa ulaştığında ya da konut alıcılarının ekseriyetinin talep dilekçeleri İdareye iletildiği durumda konu değerlendirilmektedir.

