

7/3038

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610/ 3243
Konu : İstanbul Milletvekili
Umut ORAN'ın
Yazılı Soru Önergesi.

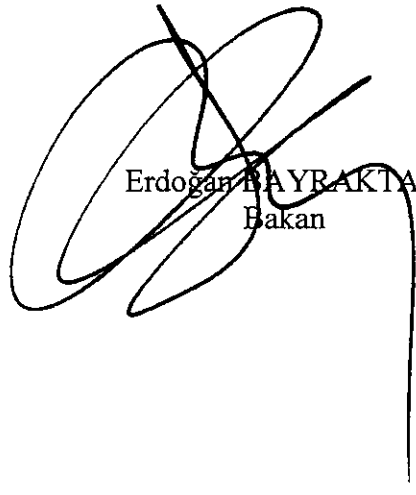
01 Ağustos 2012
....../.../2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 09.07.2012 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10-75955 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Umut ORAN'ın, Bakanlığımıza yönelttiği TBMM 7/9038 Esas numaralı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :
-Cevap Yazısı (3 Sayfa)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN UMUT ORAN'IN
TBMM 7/9038 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLAR**

SORULAR :

Ankara Gölbaşı'nda bulunan Park Eymir TOKİ konutlarında yaklaşık olarak 5.500 konut bulunmaktadır. 28 Haziran 2012 tarihinde akşam saatlerinde tüm bloklarda apartman görevlilerince bina giriş kapılarına 30 Haziran 2012 tarihinde saat 17.00'da 19 Mayıs Stadyumunda yapılacak AKP 4. Olağan İl Kongresine davete ilişkin büyük boy afişler asılmıştır.

Bu kapsamda;

1-Park Eymir TOKİ Konutları site yönetimi hangi gerekçeyle bu afişleri apartman görevlileri aracılığıyla yüzlerce blok girişine astırmıştır?

2-Söz konusu afişlerin asım talimatını kim vermiştir?

3-TBMM'de temsil edilen CHP, MHP ve BDP'nin de kurultay günleri yaklaştığında benzeri afişleri astırmak istemesi durumunda, bu dağıtımı sağlayacak mısınız?

4-Söz konusu afişin alt kısmında bulunan ve site içerisindeki süpermarketin önünden kaldırılacağı belirtilen söz konusu belediye otobüslerinin yakıt bedelini kim ödeyecektir? Böyle bir ödeme yapılmadıysa Sayın Başbakanın sıklıkla vurguladığı "tüyü bitmemiş yetimin hakkı" yenilmiş olmayacak mıdır?

5-TOKİ'nin yaptığı her sitede yönetim niçin sadece Boğaziçi Konut A.Ş ve Emlak Yönetim A.Ş.'ye verilmektedir? Bu site yönetimleri, hangi yöntemle devredilmektedir? Kat Mülkiyeti Yasası uyarınca, site yönetimleri için ihale yapılmakta mıdır? İhale yapılıyorsa bütün yönetimlerin sadece bu iki firmada kalması serbest piyasa koşullarına, adil rekabet hükümlerine ve iş hayatının olağan akışına uygun mudur?

6-TOKİ'nin toplamda 500 bin konut yaptığı varsayıldığında sadece bu iki site yönetim şirketi tarafından bir ayda ortalama 30 milyon TL apartman aidatı toplandığı göz önünde bulundurulduğunda, bu şirketlerin denetiminin tarafınızca yetirince yapılıyor mu?

7-Emlak Yönetim A.Ş.'nin kurucuları kimlerdir, kurucuları ve bugüne kadarki yönetim kurulu üyeleri arasında 2. derece kadar aile bağınız olan herhangi birisi görev yaptı mı?

CEVAPLAR:

Önergenizde belirtilen hususlar Bakanlığımızın görev ve yetki alanında bulunmamakta olup, cevabımız konu ile ilgili kuruluş olan TOKİ Başkanlığından alınan bilgiler çerçevesinde tanzim edilmiştir.

1-TOKİ'nin Ankara Gölbaşı Park Eymir Toplu Konut Uygulaması 5.386 konuttan oluşmaktadır. Yaklaşık 20.000 nüfusun yaşadığı sitede ikamet edenlerin bilgilendirilmeleri ve değişik imkanlardan yararlanabilmeleri amacıyla, site yönetiminin bilgisi dahilinde olmak üzere, siyasi toplantı, sosyal etkinlik, anlık uygun alışveriş duyuru afiş ve broşürlerinin, daire sakinlerinin rahatsız edilmemesi koşuluyla, blok içerisinde posta kutularına atılmasına, blok giriş kapısına yapıştırılmasına izin verilmektedir. Dağıtım ve yapıştırma işlemleri afiş ve broşür sahipleri tarafından yapılmaktadır. Apartman görevlileri görevleri kapsamındaki blok temizliğinin yanı sıra kendi sorumluluklarındaki blokların huzurundan ve güvenliğinden de sorumlu oldukları için dağıtım yapan kişilere eşlik etmektedirler.

2-Site yönetiminin bilgilendirilmesi koşuluyla, site sakinlerinin huzurunu bozucu, gençleri kötü alışkanlıklara teşvik edici, duyuru afiş ve broşür olmadığı sürece, bilgilendirme amaçlı her duyuru asılmaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili Yönetim Planı gereğince, bu tür işlemler site yönetimlerinin yetki ve sorumluluğunda gerçekleştirilmektedir.

3,4-Bu tür konularda talep olduğu sürece tarafsızlık ilkesi gereği, ülkemizin ve milletimizin bütünlüğünü bozucu resim ve yazı olmayan, gençleri kötü alışkanlıklara teşvik edici reklam olmayan afişleri, blok görevlilerinin asma işlemi esnasında afiş sahiplerine eşlik etmesi ve kontrolü sağlamaları şartı ile taleplere olumlu cevap verilmektedir.

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

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

Bu hükümler uyarınca, mülkiyet sahibi sıfatıyla TOKİ tarafından kendi 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.

Hazırlanan Ortak Gider Aidat ve İşletme Bütçesi onay için TOKİ'ye 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, 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 İdareye teklif verebilmektedir.

Site yönetimi devri, yönetim süresi sonunda TOKİ'nin vereceği yetkilendirmeye, İdare tarafından belirlenen seçim takvimi doğrultusunda, yine TOKİ gözetiminde yapılacak seçimlerle gerçekleşmekte ve konut alıcıları arasından oluşturulacak yeni yönetime her türlü bilgi ve belgelerle birlikte devir teslim yapılmaktadır.

6-Yurt genelindeki toplu konut projelerinin bir kısmında TOKİ personeli gözetiminde site yönetim hizmetleri yürütülmekle beraber, büyük çoğunluğunda konut alıcılarından oluşan toplu yapı yönetimleri tarafından yönetim faaliyetleri gerçekleştirilmektedir.

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 personelinin oluşan Denetim Kurulu tarafından denetlenmekte ve denetim raporları, TOKİ'nin bilgisine sunulmaktadır.

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

TOKİ'ye 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 mali tablolar ve faaliyet raporları, düzenli olarak 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.

7-Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. şirketi bir TOKİ iştiraki olan Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. şirketinin iştirakidir.

Şirketin 05.06.2008 olan kuruluş tarihi itibarıyla hissedarları;

→	%99	Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.
→	% 0,25	Avni Eroğlu
→	% 0,25	Emlak Pazarlama Geliştirme ve Yatırım A.Ş
→	% 0,25	Hüseyin Karaca
→	%0,25	Serdar Çalkan'dır.

İlgili mevzuat gereği, Anonim Şirket kuruluşlarında ortaklık sayısını tamamlamak için gerekli olan ortaklık yapısı, Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. çalışanlarından tamamlanmıştır.

Şu an için Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. nin %99,9 hissesi Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.'ye aittir.

Emlak Yönetim Hizmetleri Tic.A.Ş.'nin faaliyete geçtiği günden bugüne kadar Yönetim Kurulu Üyeleri TOKİ personeli tarafından oluşmuştur.

Diğer bir ifadeyle 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 28, 87, ve 88 inci maddelerindeki “memurların görevli oldukları kurumların iştiraklerinde, kurumlarını temsilen görevler alabileceği” hükmü uyarınca, İdare personeli, yönetim kurulu üyesi olarak adı geçen şirkette görev yapabilmektedir.

TOKİ tarafından aday gösterilip oluşturulan ve halen devam etmekte olan Yönetim Kurulunda ikinci derece akrabalık bağı bulunan üye bulunmamaktadır.