

7/20563
G-K 157

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-610/ 1687
Konu :Eskişehir Milletvekili
Ruhsar DEMİREL'in
Yazılı Soru Önergesi

.../.../2013

21 Mayıs 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) TBMM Başkanlığının 18/04/2013 tarihli ve 43452547-120.00-7/20563-195329 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 26/04/2013 tarihli ve 31853594-610-2-3896-2128 sayılı yazısı.

Eskişehir Milletvekili Ruhsar DEMİREL'in Sayın Başbakanımıza yöneltmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri TBMM 7/20563 Esas numaralı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :
-Cevap Yazısı (4 Sayfa)

DAĞITIM:
Gereği:
TBMM Başkanlığına

Bilgi:
Başbakanlığa

ESKİŞEHİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN RUHSAR DEMİREL
T.B.M.M. 7/20563 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR :

- 1) Eskişehir ilinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından yapılan İhlamurkent, Vadikent ve Aşağısöğütönü projelerine kaç başvuru olmuştur?
- 2) Başvuru sahiplerinden kaçının talebi karşılanmıştır?
- 3) Başvurusu kabul edilen kişilerden kaç tane ödeme gücünü çekmektedir?
- 4) Eskişehir'de TOKİ tarafından yapılan ve vatandaşın taksitlerini ödeme gücünü çektiği konut grupları(yoksul grubu, alt gelir grubu, orta gelir grubu, vb.) ve tipleri(1+1,2+1,3+1,4+1 ,vb.) hangileridir?
- 5) TOKİ tarafından Eskişehir'de yapılan konutlar için, bankalardan konut kredisi kullanan ve krediyi ödeyemediği için haklarında haciz kararı alınan konut sahiplerinin sayısı kaçtır?
- 6) Ödeme gücünü çeken vatandaşlar için mali bir yapılandırma var mıdır?
- 7) TOKİ tarafından Eskişehir'de şu anda yapımına devam edilen ve yapılması planlanan başka projeler var mıdır?

CEVAPLAR :

1,2) Eskişehir İlinde TOKİ Başkanlığı tarafından satışa sunulan projeler için başvurular satışa aracılık eden bankaya yapılmış olup, üretilen konut sayısının birkaç katı başvuru gerçekleşmiştir. Hak sahipliği kura sonucu belirlenmiştir. Bu itibarla, üretilen konut sayısı kadar başvuru talebi karşılanmış ve sözleşmeleri imzalatılmıştır. TOKİ Başkanlığınca Eskişehir İlinde satış yapılan konutlara ilişkin yoksul, alt gelir, orta gelir grubu bazında bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo- TOKİ Başkanlığınca Eskişehir İlinde Satışı Gerçekleşen Konutlar

İdarece Satışı Yapılan Ve Sözleşmesi İmzalanılan Konutlar	Proje Tipi	Top.Konut Adedi	Altgelir Grubu	Yoksul Grubu	Ort.Gelir Grubu	Kurumsal Satış
Eskişehir Ertuğrulgazi Mah.	İdare Konut Uygulaması	144				144
Eskişehir Merkez Odunpazarı Çankaya Vadişehir 1.Etap	Konut+Sosyal Donatı	1.072	864		48	160
Eskişehir Merkez Odunpazarı Çankaya Vadişehir 2.Etap	İdare Konut Uygulaması	400	304		96	

Eskişehir Merkez Odunpazarı Çankaya Vadişehir 3.Etap	Konut+Sosyal Donatı	952	632		240	80
Eskişehir Odunpazarı 1. Etap	Alt Gelir Grubu	518			518	
Eskişehir Odunpazarı 2. Etap	Alt Gelir Grubu	832	832			
Eskişehir Odunpazarı 3. Etap	İdare Konut Uygulaması	368		368		
Eskişehir Odunpazarı 4. Etap	Konut+Sosyal Donatı	400			400	
Eskişehir Tepebaşı Aşağısöğütünü	Konut+Sosyal Donatı	1.265	516		749	
Eskişehir Tepebaşı Şeker Mah.	İdare Konut Uygulaması	644			644	
Eskişehir Tepebaşı Şeker Mah. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı	Kaynak Geliştirme	448			448	
Toplam		7.043	3.148	368	3.143	384
İdare ile Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı İşbirliğiyle Üretilen Konutlar	Proje Tipi	Top.Konut Adedi	Altgelir Grubu	Yoksul Grubu	Ort.Gelir Grubu	Kurumsal Satış
Eskişehir Tepebaşı Aşağısöğütünü 928 Adet Konut	Yoksul Grubu	928		928		
Eskişehir Alpu 48 Konut	Yoksul Grubu	48		48		
Eskişehir Beylikova 48 Adet Konut	Yoksul Grubu	48		48		
Toplam		1.024	0	1.024	0	0
Kentsel Yenileme Projeleri Kapsamında Üretilen Konutlar	Proje Tipi	Top.Konut Adedi	Altgelir Grubu	Yoksul Grubu	Ort.Gelir Grubu	Kurumsal Satış
Eskişehir Odunpazarı 1.092 Konut	Kentsel Yenileme Prj.	1.092	1.092			
Toplam		1.092	1.092	0	0	0
Genel Toplam		9.159	4.240	1.392	3.143	384

Eskişehir Aşağısöğütünü Projesinde inşa edilen 928 konut (1+1) niteliklidir. Eskişehir Alpu ve Beylik Ova Projelerinde inşa edilen (48 + 48) 96 konut (2+1) niteliklidir. Her 3 projede inşa edilen konutlar, TOKİ Başkanlığı ile Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı arasında akdedilen protokol çerçevesinde yapılmıştır. Konutlar, Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğüne teslim edilmiş ve hak sahiplerine sözleşmeler adı geçen kurumca imzalatılmıştır.

TOKİ Başkanlığı projeleri kapsamında, alt gelir ve yoksul gruplarına yönelik konutlar (2+1) nitelikli, orta gelir ve kaynak geliştirme projesi kapsamında orta-üst gelir grubuna yönelik konutlar ise (3+1) ve (4+1) niteliklidir.

3,4) TOKİ Başkanlığı uygulamaları kapsamında Eskişehir'de ödeme güçlüğü nedeniyle haklarında hukuksal takip başlatılan konut alıcısı sayısı toplam 74 adettir. Bunlardan, 26 adedi yoksul grubu konut alıcısı, 37 adedi alt gelir grubu konut alıcısı ve 11 adedi ise orta gelir grubu alıcısı niteliğindedir.

5) TOKİ Başkanlığından vadeli ödeme satış koşulu ile konut satın alan ancak, konut borcunu bankadan kredi kullanarak (bu husus tamamen konut alıcılarının tercihi doğrultusunda gerçekleşmektedir) kapatan alıcılara Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin anılan 4 üncü maddesi uyarınca TOKİ Başkanlığı tarafından tapu devri yapılmaktadır.

Dolayısıyla, konut alıcılarının banka kredisi kullanarak TOKİ Başkanlığı ile olan borç ilişkisini bitirmeleri durumunda, tapu devrinden sonra banka ile konut alıcısı arasındaki ticari ilişki nedeniyle banka lehine ipotek tesis edilmektedir. Bu işlemin TOKİ Başkanlığı ile bir ilgi ve alakası yoktur. Diğer bir ifadeyle, soru önergesinde istenen bilgi, banka ile konut alıcıları arasında kurulan ticari ilişki çerçevesinde, sadece bahsi geçen taraflarda saklı tutulmakta olup, TOKİ Başkanlığı bünyesinde bu şekil bir bilginin bulunması söz konusu değildir.

6) TOKİ Başkanlığı, konut satış hasılatları ve kredi geri dönüşleri ile faaliyetlerini sürdürmektedir. TOKİ Başkanlığı genel bütçeye dahil kurumlardan olmayıp, kendisi kaynak geliştirerek projeleri hayata geçirmektedir. Projelerin geri dönüşleri yani alıcıların taksit ödemeleri TOKİ Başkanlığının ana gelir kaynağıdır. Bu kapsamda, devam eden projelerin tamamlanması ve hak edişlerin ödenebilmesi geri dönüşlerin düzenli olarak tahsil edilmesine bağlıdır. Ayrıca, konut alıcılarının ödemeleri, imzalamış oldukları Gayrimenkul Satış Sözleşmesi çerçevesinde tahsil edilmektedir.

Konut alıcılarının taksit ödemelerinin yeniden yapılandırılması vb. durumunda, TOKİ Başkanlığının kaynak girişinde sıkıntılar yaşanacağından, inşaatları devam eden konut projelerinin süresinde teslim edilememesi gibi yeni sorunlar ortaya çıkarak, ödemelerini düzenli yapan konut alıcılarının mağduriyetine sebebiyet verilebilecektir. Bu itibarla, TOKİ Başkanlığınca konut taksitlerinin yapılandırılması gibi bir durum düşünülmemektedir.

7) TOKİ Başkanlığı, nüfusu 40 binin altında olan yerleşim birimlerine yönelik projelerde; talebin düşük olabileceğini göz önüne alarak, yapılacak toplu konut yatırımlarının atıl duruma düşmemesi amacıyla, talep örgütlenmesi koşulu aramaktadır. Bu yöntem, valilikler, kaymakamlıklar veya belediyeler tarafından organize edilmektedir.

Bu çerçevede, Eskişehir ilinde:

Beylikova İlçesi = 128 konut

Mahmudiye İlçesi = 141 konut

Çifteler İlçesi = 220 konut- talep örgütlenmesi projeleri planlanmaktadır.

Söz konusu uygulamalar için gerekli projeler tamamlanmış olup, talep toplanmak üzere ilgili belediyelere gönderilme aşamasındadır. En az 100 konut için ön peşinat yatırılarak, talep toplanması durumunda ihale işlemleri başlatılacaktır.

Diğer taraftan, Eskişehir Odunpazarı İlçesinde 1.092 konutluk dönüşüm projesi inşası halen devam etmekte olup, bu projede hak sahiplerince henüz banka sözleşmesi imzalanmamıştır.

Yine bu kentsel dönüşüm projesi kapsamında 115 konutun ihale çalışmaları devam etmektedir. Ayrıca, kentsel dönüşüm ve gelişim projesinin hemen bitişiğinde yaklaşık 52 hektar yüzölçümlü alanda, Odunpazarı Belediyesi ile TOKİ Başkanlığı arasında imzalanan ön protokol ile yeni bir dönüşüm projesi başlatılmış olup, bu projenin değerlendirme çalışmaları devam etmektedir.

