

7-16032

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082-610 528
Konu : İzmir Milletvekili
Birgöl AYMANT GÜLER'in
Yazılı Soru Önergesi

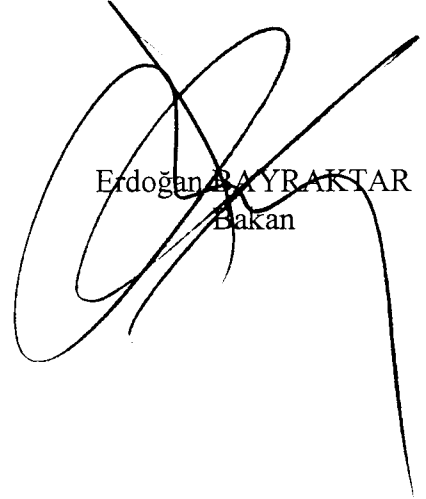
....../....../2013
14 Şubat 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 23/01/2013 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10.00.00-104231 sayılı yazınız.

İzmir Milletvekili Birgöl AYMANT GÜLER'in Bakanlığımıza yöneltmiş olduğu 7/16032 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.


Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK:

-Cevap Yazısı (3 Sayfa)

İZMİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN BİRGÜL AYMAN GÜLER'İN
TBMM 7/16032 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
AİT SORULAR VE CEVAPLARI

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından, İzmir - Karabağlar Uzundere mevkiinde yaptırılan, toplam altı bloktan ve 336 daireden oluşan, 4. Etap 1. Kısım 6000 sokakta bulunan konutlarda 1300 yurttaşımız yaşamaktadır. Konutların sözleşme süresinden bir yıl sonra hak sahiplerine teslim edilmesine ve aradan iki yıla yakın bir süre geçmesine karşın Doğankent Sitesi sakinlerinin sorun ve sıkıntıları her gün yenileri eklenerek devam etmektedir. Yurttaşların evlerinin farklı bölgelerinde göçükler oluşmaya başlamış, bu göçükler konutlarda hem tehlikeye hem de sağlıksız koşullara neden olmuştur. Konutlarda oluşan çatlaklar ve zeminde yaşanan su sızıntıları vatandaşları endişelendirmektedir. Sığınak adıyla yapılan yerlerin havalandırma mekanizmaları bulunmamakta ve sığınakların içinden geçmemesi gereken kanalizasyon boruları geçirilmektedir.

Çocuk parkı ve yeşil alan düzenlemeleri yapılmayan konutların, çevre düzenlemesi ve istinat duvarının onarımına muhtaç olması da Doğankent Sitesi sakinleri için ayrı bir sorunu oluşturmaktadır. Sorumluluğu TOKİ'ye ait bu konutlarda yaşanan sorunlardan dolayı bu güne kadar yurttaşların şikayetleri muhatap ve dertleri çözüm bulamamıştır. Bu bağlamda;

SORULAR:

- 1- Karabağlar - Uzundere mevkiinde TOKİ tarafından yapılan Doğankent Sitesinin plan - proje, ihale, yapım ve teslimi nasıl gerçekleştirilmiştir?
- 2- Konutların hak sahiplerine öngörülen süreden geç teslim edilme nedeni nedir? Bu gecikmeden dolayı yüklenici firmaya ne gibi yaptırımlar yapılmıştır?
- 3- 2010 yılında teslim edilen ve yeni sayılabilecek konutlarda yaşanan göçük, patlak ve sızıntı gibi sorunları nasıl değerlendiriyorsunuz? Plan ve denetimlerde bir eksiklik söz konusu olabilir mi?
- 4- Konut sakinlerinin bu zamana kadar sorunlarını dile getirdikleri şikayetlerine çözüm bulamamalarının nedeni nedir? Vatandaşın parasını ödeyerek sahibi olduğu evlerinin sorunları ne zaman giderilecektir?
- 5- Türkiye genelinde, TOKİ'nin yapıp teslim ettiği konutlardaki hasar, eksiklik ve diğer nedenlerden dolayı hak sahipleri tarafından aldığı şikayet ne kadardır? Bu şikayetlerin ne kadarı yargıya taşınmıştır?

CEVAPLAR:

Önergede belirtilen hususlar hakkında konuyla ilgili kuruluş olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığından alınan bilgiler aşağıda yer almaktadır.

1-Toplu Konut İdaresi Başkanlığı; 4734 sayılı Kanun ve ikincil mevzuatta belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde ve yine aynı Kanunun "Temel İlkeler" başlıklı 5 inci maddesi "saydamlığı, rekabeti, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanılmasını sağlamakla sorumludur." hükmü doğrultusunda ihaleleri gerçekleştirmektedir.

İhalelerde yeterlik kriterleri 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun "İhaleye Katılımda Yeterlik Kuralları" başlıklı 10 uncu maddesinde "ekonomik ve mali yeterliliğin belirlenmesi" ve "mesleki ve teknik yeterliliğin belirlenmesi" şeklinde iki genel başlık olarak belirlenmiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ihalelerine katılan tüm istekli firmalar anılan kriterler çerçevesinde değerlendirilerek, geçerli teklifler belirlenmektedir.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, İdarelerin ihale esnasında ve sonrasında yapması gerekenleri 36, 37, 38 ve 40 ıncı maddelerde açıklamaktadır. Teklifler 36 ncı madde çerçevesinde açılmakta olup, ekonomik açıdan en avantajlı teklif 37 nci ve 38 inci maddeler çerçevesinde belirlenerek, 40 ıncı maddeye istinaden ihaleler karara bağlanmaktadır. Kamu İhale Kanununun 41, 42, 43, 44, 45, 46 ve 47 nci maddelerine istinaden işlemler tesis edilip, sözleşme imzalandıktan sonra sonuç bildirimleri Kamu İhale Bülteninde yayımlanmaktadır. Yapılan ihalelerde ekonomik açıdan en avantajlı teklif, geçerli tekliflerden en düşük fiyat esasına göre belirlenmektedir.

Bahse konu ihaleler de 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 19 uncu maddesine göre bütün isteklilerin teklif verebildiği ve ihaleye katılımın herkese açık olduğu açık ihale usulü ile yapılmıştır.

Önergede ifade olunan konutların teslim işlemleriyle ilgili olarak, İzmir Uzundere projesinde yer alan konutların teslim süresi sözleşme imzalama aşamasından itibaren 12 ay olarak belirlenmiştir. İlk sözleşme imzalama tarihine göre, konutların teslim tarihi Eylül 2009'dur. Ancak, söz konusu proje kapsamında yer alan konutların teslimlerinde, teknik sebeplerden dolayı gecikme yaşanmıştır. Bu doğrultuda, konut alıcılarının mağduriyetini gidermek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, konut alıcılarının konut satın alma tarihleri gözetilerek, 2009 Kasım, Aralık ve 2010 Ocak, Şubat ve Mart ayları itibarıyla taksit ödemelerine ara verilmiştir. Taksit ödemelerine ara verilmekle birlikte, Ocak 2010 tarihinde yapılması gereken dönemsel artış da ertelenmiştir. Bunlara ilaveten, muhtelif dönemlerde satışa sunulmuş olup, sözleşme gereği teslim tarihi geçecek diğer konut alıcılarına da konutlarını teslim alana kadar dönemsel artışın yapılmaması ve taksitlerinin dondurularak, teslim edildiği ayı takip eden ay itibarıyla başlatılması kararı alınmıştır.

2-Kuzu Toplu Konut İnşaat Ltd. Şti. & Bozoğlu İnş. Taah. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı yükümlülüğünde yapılan İzmir Uzundere 4 üncü Bölge 616 Adet Konut ile Genel, Adaiçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İnşaatı işinde geçici kabul heyeti tarafından tespit edilen eksik ve kusurlu işlerin giderilmesi için yüklenici firmanın yeterli ekip ve ekipman ile çalışmaması üzerine Yapım İşleri Genel Şartnamesi gereğince yükleniciye farklı tarihlerde ihtarnameler gönderilerek, işi tamamlaması istenmiştir.

Yüklenici firma söz konusu eksikliklerin firmanın nam ve hesabına olmak üzere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından tamamlanmasını talep etmiştir. Bunun üzerine, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca Tamamlama Komisyonu kurulmuştur. Komisyon tarafından yürütülen çalışmalar neticesinde söz konusu projede geçici kabul eksikleri tamamlanarak, 26.01.2010 tarihinde Geçici Kabul Tutanağı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Geçici kabul heyeti tarafından tespit edilen eksik ve kusurlu işlerin geç tamamlanması nedeniyle, Kabul Tutanağının onaylandığı tarih itibari ile Sözleşmede belirlenen gecikme cezası uygulanarak, yüklenici firmanın kesin hesabı düzenlenmiştir.

Kesin kabul işlemleri de Tamamlama Komisyonu tarafından yürütülmüş ve 29.07.2011 tarihinde Kesin Kabul Tutanağı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.

3-Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yaptırılan projelerde yapı denetimi müşavir firmalar aracılığı ile yapılmaktadır. Uzundere toplu konut alanında yapı denetimi Koltek Müşavirlik İnşaat A.Ş. tarafından gerçekleştirilmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın İzmir İlindeki faaliyetlerinde, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın İzmir Biriminde görevli elemanları da yapı denetimini ve ilgili kurumlarla çalışmaları sürdürmektedir. İnşaatların her aşamasında, zemin etütlerinden itibaren betonarme ve ince işler uzman kadrolar tarafından denetlenmektedir.

Geçici Kabul ile Kesin Kabul arasındaki 1 yıllık dönem bakım onarım dönemidir. Bu dönemde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na hak sahipleri tarafından bildirilen şikayetler müşavir firmaya bildirilerek, proje ve sözleşme kapsamında inceleme yapılması, bu kapsamda eksik ve/veya kusurlu imalat tespit edilmesi halinde giderilmesinin sağlanması istenmiştir.

Müşavir firmanın yapımdan kaynaklı olduğunu tespit ettiği şikayetler ayrıca, nam ve hesap komisyonuna da bildirilerek, giderilmeleri istenmiştir. Şikayetlerin giderildiğine dair hak sahiplerinden imzalı tutanaklar alınmaktadır. İşin geçici kabulü, müşavir firmanın geçici kabul esnasında tespit edilen kusurların tümünün giderildiğine dair yazısı üzerine onaylanmıştır. İşe ait kesin kabul eksiklikleri de yine nam ve hesap komisyonunca tamamlanmış ve müşavir firmanın tamamlandığına dair yazısı üzerine onaylanmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın tüm projelerinde, kesin kabul yapılmış olan projeler dahil olmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ve müşavir firmaların denetimleri ve izleme faaliyetleri devam etmektedir. Uzundere 4 üncü Bölge Konutları da Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından izlenmektedir. Binalarda göçük, çatlak ve sızıntı gibi sorunlar olduğu iddiası ile ilgili yapılan incelemelerde binalarda yapısal olarak herhangi bir sorun olmadığı tespit edilmiştir. Bina çevrelerinde bulunan tretuvarlar, bina çevresine bina yapıldıktan sonra döküldükleri için binadan ayrı bir parçadır. Bu kısımlarda zamana, mevsim şartlarına bağlı olarak bazı lokal noktalarda deformasyonlar oluşabilmektedir. Bu itibarla, önergede ifade olunan "...göçük, çatlak ve sızıntı..." şikayetleri, dolgu alanlarda zaman içinde görülen oturmalarından kaynaklanmaktadır. Kesin Kabul Tutanağının onaylanmasına rağmen, zaman içinde oluşan bu şikayetlerin giderilmesi için gerekli çalışmalar Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yaptırılmaktadır. Ancak, söz konusu imalatlarını düzenli bakımlarının yapılması site yönetiminin görevidir.

4-Konutlarda kesin kabul işlemleri başlatılmadan önce heyetin geleceği tarihler duyuru ile bildirilir. Şikayetler yazılı olarak alınarak, kabul heyeti tarafından konutlarda yerinde tespit yapılır. Kesin kabul heyeti tarafından eksik ve kusurlu iş olarak tespit edilen hususlar yüklenici firmaya bildirilir. Yüklenici firma tarafından yapılan çalışma sonucunda, şikayet konusu işin yapıldığına dair konut sahibinden veya ortak alanlar için blok yöneticisinden imzalı "tutanak" alınır. Yukarıda açıklandığı gibi, konut sahiplerinin şikayetleri defalarca değerlendirilerek, imalat kaynaklı kusurlar yükleniciye yaptırılmakta ve işin tamamlandığı bilgisi daire sahibinden veya yöneticiden alınmaktadır. Bu projede de konut sahiplerinin şikayetlerinin giderildiğine dair tutanaklar alınmış ve kesin kabul işlemleri tamamlanmıştır.

Konut alıcılarının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na bildirdiği şikayetler de kayıt altına alınmaktadır. Şikayetlerin proje ve sözleşme kapsamında incelenmesi, bu kapsamda eksik ve/veya kusurlu imalat tespit edilmesi halinde giderilmesi hususunda müşavir firmaya talimat verilmektedir. Şikayetler giderildikten sonrada şikayet sahibinden şikayetlerinin giderildiğine dair tutanak alınmaktadır.

Bu çerçevede, anılan uygulamada bugüne kadar Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na 46 adet şikayet ulaşmış olup, tamamı giderilmiştir.

Uzundere Toplu Konutlarında 336 konuttan oluşan 1 nolu parselde yapılmış olan çocuk oyun alanları ve peyzaj düzenlemeleri, Site Yönetimine 05.04.2011, 13.06.2011 ve 09.01.2012 tarihlerinde olmak üzere 3 ayrı tutanak ile teslim edilmiştir. Teslim tarihi itibarı ile peyzaj alanlarının bakım ve onarımları Site Yönetimi tarafından yapılmalıdır. Yetersiz bakım nedeniyle oluşan bozulmaları Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından giderilmemektedir.

5-Toplu Konut İdaresi Başkanlığı uygulamaları kapsamında, konut ve sosyal donatıların kullanıcıları tarafından 2006 yılından 29.01.2013 tarihine kadar Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na 32.372 adet şikayet bildirilmiştir. Bu şikayetlerin 28.649 adedi (%88) sonuçlandırılmış, kalan 3.723 adet şikayetle (%12) ilgili çalışmalar devam etmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından teslim edilen konutlardaki ayıp, hasar ve eksikliklerle ilgili olarak hak sahipleri tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na karşı 30.01.2013 tarihi itibarıyla 2.121 adet dava açılmıştır. Ayrıca, Doğankent Site Yönetiminin imalat kusurları için açmış olduğu dava halen devam etmektedir.