

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-610/ 1112
Konu :Balıkesir Milletvekili
Namık HAVUTÇA'nın
Yazılı Soru Önergesi

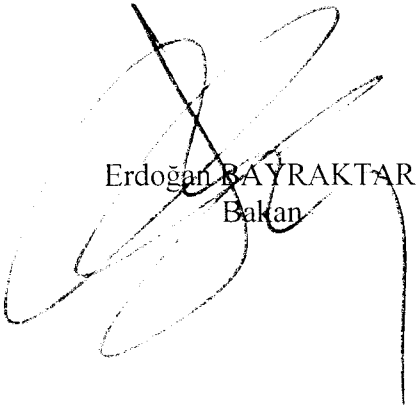
....../.../2013

23.03.2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) TBMM Başkanlığının 18/03/2013 tarihli ve 43452547-120.00-7/18597-185028 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 21/03/2013 tarihli ve 31853594-610-2-3610-1562 sayılı yazısı.

Balıkesir Milletvekili Namık HAVUTÇA'nın Sayın Başbakanımıza yöneltmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri TBMM 7/18597 Esas numaralı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :
-Cevap Yazısı (3 Sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:
TBMM Başkanlığına

Bilgi:
Başbakanlığa

BALIKESİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN NAMIK HAVUTÇA
T.B.M.M. 7/18597 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR :

Balıkesir Edremit Atatürk Mahallesi'ndeki TOKİ sakinleri 2009 yılında evlerine kavuşmuş olmalarına rağmen altyapı çalışmalarının yetersiz kalması nedeniyle mağdurdurlar. TOKİ sakinleri, yönetimi talep etmelerine ve yasal hakları olmalarına rağmen çeşitli gerekçeler öne sürülerek, yönetimin kendilerine devredilmemiş olmasından, içme sularının arıtılmadan ve çamurlu olarak sakinlere verilmesinden, ulaşım için kullanılan yolun güvenliğinin sağlanmaması nedeniyle ölümlü kazaların yaşanmasından, yolun bir kısmının son aşırı yağışlarda çökmesinden, 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanununa göre ısı pay ölçer sistemine geçilmesi zorunlu olduğu halde bu sisteme geçilmemesinden, sisteme geçmek için geçici yönetim tarafından 529 TL talep edildiği, ödeme yapamayanlara ise baskı yapıldığından şikayetçi olduklarını dile getirmektedirler.

Bu bağlamda;

- 1) Türkiye'de konut sorununun sadece barınma sorunu olmadığı, insanların temel yaşam ihtiyaçlarının da karşılanması ve daha iyi yaşam alanlarının oluşturulması olduğunu savunduğunuz halde Edremit TOKİ konutlarında yaşanan içme suyu sorunu ve ölümlü kazalara neden olan yol sorununun çözümü için Başbakanlık'a bağlı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'ye hangi çalışmaların yapılması talimatını verdiniz?
- 2) TOKİ'nin performansını her fırsatta açıklayarak başarılı bulduğunuzu ifade ediyor ve TOKİ'nin önüne 2023 yılı sonuna kadar yeni 500.000 konutluk proje hedefini koyuyorsunuz. Ancak, TOKİ'nin projelerindeki konutları kira öder gibi satın aldıktan sonra vatandaşların yaşadıkları sorunlara çözüm üretilmemesini nasıl değerlendiriyorsunuz?
- 3) Edremit TOKİ sakinlerinin sorunlarını Adalet ve Kalkınma Partisi Balıkesir Milletvekillerine iletmesine ve sorunların bugüne kadar çözülmemiş olması karşısında TOKİ sakinlerinin mağduriyetinin giderilmesi için bir talimatınız olacak mıdır?

CEVAPLAR :

1) TOKİ tarafından yürütülen ve 2009 yılında hak sahiplerine teslim edilen "Balıkesir Edremit İbrahimce Mahallesi 412 Adet Konut, 8 Derslikli İlköğretim Okulu, Camii, Ticaret Merkezi İnşaatı ile Adaiçi, Genel Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı" işi ihalesi kapsamında, adaiçi ve imar yolları, onaylı proje ve şartnamelere göre imalatı tamamlanarak, eksiksiz şekilde Edremit Belediyesine teslim edilmiştir. Teslim tarihinden sonra doğabilecek altyapı ve yol imalatları sorunları ile ilgili olarak TOKİ Başkanlığının herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup, bu sorunların Edremit Belediyesince çözülmesi gerekmektedir.

TOKİ Başkanlığı tarafından yürütülen 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 TOKİ Başkanlığı uhdesinde bulunmaktadır.



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

Bu hükümler uyarınca, eksikliklerin tespit edilmesi ve sorunların giderilmesinin daha etkin bir şekilde gerçekleştirilmesi ve ilk etapta site yaşamının bir düzene oturtulması amacıyla, mülkiyet sahibi sıfatıyla TOKİ Başkanlığı tarafından, Balıkesir Edremit Toplu Konutlarında Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmuş ve hazırlanan Ortak Gider Aidat ve İşletme Bütçesi yürürlüğe konulmuştur. TOKİ Başkanlığı personeli tarafından oluşan Denetim Kurulunca da en az üç ayda bir denetim yapılarak raporlar, TOKİ Başkanlığı bilgisine sunulmaktadır.

Site yönetim yetkisinin devri konusunda daha önce gelen taleplerden sağlıklı bir sonuca ulaşılamadığından, hak sahiplerinin çoğunluğundan gelen yeterli talepler sosyal sorumluluk ilkesi gereği TOKİ Başkanlığınca değerlendirilmektedir.

5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu doğrultusunda toplu yapı alanlarında ısı pay ölçer sistemine geçişin 02 Mayıs 2012 tarihine kadar yapılması gerekliliği doğmuştur. Bu nedenle, geçici yönetim kurulu tarafından onaylanan ek yatırım bütçesi hazırlanmış ve kat maliklerine dağıtılmıştır.

Ödemesini zamanında yapan kat maliklerinin haklarının korunması için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 20 nci maddesine istinaden ödemesini yapmayan kat maliklerine %5 gecikme tazminatı uygulanmaktadır.

5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu’nun 7 nci maddesinde “Merkezî ısıtma sistemine sahip binalarda, merkezî veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemler kullanılır. Buna aykırı olarak hazırlanan projeler ilgili mercilerce onaylanmaz.” denilerek, ısı paylaşımına ilişkin esaslar düzenlenmiştir.

Bu itibarla, anılan hüküm uyarınca Balıkesir Edremit Toplu Konutlarında merkezi ısınma sisteminin maliyetinin ısı kullanım miktarına göre paylaştırılması yönünde çalışmalar başlatılmıştır.

Aynı zamanda toplu yapılarda bulunan ısınma sistemlerine ilişkin olarak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 42 nci maddesi değiştirilerek, “Merkezi ısıtma sistemlerinde ısınma giderlerinin paylaştırılmasına ilişkin usul ve esaslar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmelikle düzenlenir.” hükmüne istinaden çıkartılan Merkezi Isıtma Ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma Ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesi “Isıtma ve sıhhi sıcak su tüketimlerini ölçmek için mahaller ölçüm ekipmanları ile donatılır. Bağımsız bölüm kullanıcıları bu maksatla yapılacak iş ve işlemlere izin vermek mecburiyetindedir. Arıza ve bakım halleri hariç olmak üzere bağımsız bölüm kullanıcıları ölçüm ekipmanlarına müdahale edemez.” şeklinde düzenleme içermektedir. Isı pay ölçer ekipmanlarının takılması ve site sakinlerinin kullanım bedellerinin tahakkuk yönteminin değişmesi site ısı sisteminin dönüştürülmesi kapsamında olduğundan, Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 42 nci maddesi uyarınca, ortak giderlerden sayılmış olup, TOKİ Başkanlığı ile imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesi uyarınca da ortak giderlere ilişkin sorumluluk hak

sahiplerine aittir. Bu çalışmalar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yetki belgesi verilmiş olan firmalar tarafından gerçekleştirilmektedir.

2,3) TOKİ Başkanlığı tarafından yapılan konutlar ve sosyal donatılar, TOKİ Başkanlığınca geçici kabulleri yapıp, teslim hazırlanmış oldukları (kullanıma engel teşkil edecek boyutta sıkıntı olmadığı) tespit edildikten sonra hak sahiplerine ve ilgili kurumlara teslim edilmektedir. Teslim edilen konut ve sosyal donatıların kullanıcıları tarafından TOKİ Başkanlığına çeşitli konularda şikayetler bildirilmektedir.

Bu şikayetlerin büyük kısmı, yüklenici firma tarafından imalatların yapılması esnasında tespit edilemeyen ancak, kullanım sırasında ortaya çıkan eksik veya kusurlardır. Söz konusu şikayetler TOKİ Başkanlığı ve/veya müşavir firma elemanlarınca yerinde incelenmekte ve şikayetin, yapım hatalarından kaynaklandığının tespit edilmesi halinde yüklenici firmaya ivedilikle yaptırılmaktadır.

Yüklenici firmalar, yapımdan kaynaklı olduğu tespit edilen şikayetleri gidermek için Geçici Kabul ile Kesin Kabul arasındaki dönemde şantiyede personel bulundurmaya zorundadırlar. Ayrıca, kesin kabul yapıldıktan sonra da şikayet gelmesi halinde şikayet değerlendirilmekte ve varsa yapım hataları yüklenici firmaya bildirilmektedir.

TOKİ Başkanlığının yaptığı 500 bini aşkın konut ve binlerce sosyal donatı inşaatları dikkate alındığında gelen şikayet sayısı yaklaşık 27 bin civarında bulunmakta olup, TOKİ Başkanlığının inisiyatifinin dışında, daha önceden öngörülemeyen ve istenmeyen bir takım aksamalar yaşanabilmektedir. Ancak, gereken teknik ve yasal önlemler süratle yerine getirilmektedir.

TOKİ Başkanlığınca, inşaatların yapım aşamasından, geçici ve kesin kabullerine ve konut sahiplerinden gelen şikâyetlerin değerlendirilerek, sonuçlandırılmasına kadar uzanan geniş bir faaliyet alanı içerisinde müşteri memnuniyeti sağlanmaya çalışılmaktadır. Bu doğrultuda, “Müşteri Memnuniyetinin Ölçülmesi Projesi” geliştirilmiştir.

TOKİ Başkanlığı tarafından sunulan hizmetlerde aksama olması durumunda, hizmet alan tarafın problemlerinin giderilmesi amacıyla, yaptığı sözlü ve yazılı başvurular değerlendirilip, şikâyetler bilgisayar ortamındaki bilgi formlarına kaydedilmektedir. İstatistiksel yöntemlere göre öncelikle en çok görülen şikâyet türleri üzerinde düzeltici faaliyette bulunmaktadır.

TOKİ Başkanlığı, “Şikâyet Değerlendirme Şube Müdürlüğü” kurmuş olup, bu müdürlük aracılığıyla şikâyetleri değerlendirmektedir. Ayrıca, projelerde hem TOKİ Başkanlığının, hem de vatandaşların maddi gücünü zorlamayacak şekilde imalat ve malzeme kalitesi de en üst düzeyde tutulmaya çalışılarak, mümkün olan en kaliteli konutun, mümkün olan en uygun ödeme şekliyle sahibini bulması amaçlanmaktadır.

TOKİ Başkanlığının uygulamaları kapsamında kullanılan malzemeler TSE ve CE belgeli olup, beton ve demir numuneleri ilgili Bakanlık onaylı laboratuvarlarda kırım ve çekme tabii tutulmakta ve gerekli tüm test ve raporlar düzenli bir şekilde yerine getirilmektedir.

İfade edildiği üzere, TOKİ Başkanlığı tarafından yapılan inşaatlarda kullanılacak malzemelerin, ilgili kurumların teknik şartnamelerinde belirtilen evsafı ve kriterlere uygun ve TSE’li olması gerekmektedir. İnşaat bünyesine girecek demir, çimento, seramik, kiremit, yalıtım malzemeleri, kum, çakıl, taş, kereste, stabilize v.s. gibi lüzumlu bütün inşaat malzemelerinin Yapı İşleri Umumi Fenni Şartnamesinde tarif edilen evsafı olması gerekmekte olup, kalite ve menşei hakkında yeterli bilgi bulunmayan malzemeler imalatlarda kullanılmamaktadır.

