

7/14440
Ek 34

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :B.09.0.SGB.0.11-610/ 356
Konu :Ardahan Milletvekili
Ensar ÖĞÜT'ün
Yazılı Soru Önergesi

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

30 Ocak 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) TBMM Başkanlığının 03.01.2013 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10.00.00-7/14440-164363 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 14.01.2013 tarihli ve 31853594-610-2-2881-189 sayılı yazısı.

Ardahan Milletvekili Ensar ÖĞÜT'ün Sayın Başbakanımıza yöneltmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri TBMM 7/14440 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

2/10/2012
30.84

ARDAHAN MİLLETVEKİLİ
SAYIN ENSAR ÖĞÜT'ÜN
T.B.M.M. 7/14440 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR :

Ardahan Sugöze 3. Etap TOKİ konutlarında yapılan suiistimaller, hak sahiplerinden alınan makbuzsuz ve haksız aidat ödemeleri ile bazı giderlerin garanti kapsamında olmasına rağmen alınan ücretler, konut sahiplerinin hiçbirisinin görüşü alınmadan yapılan yönetici ve kapıcı ataması, yine yakacak bedelinin en yüksek sınırdan tahsil edilmesi, binalarda kullanılan kalitesiz malzemelerle yapılmış olmasından dolayı evlerde oturanlar tarafından belgelenmiştir.

- 1) Ardahan Sugöze 3. Etap TOKİ konutlarında ikamet edenlerden 700 TL hangi harcamalar için istenmektedir?
- 2) Hizmet sunulmadığı halde bina içi temizliği ve çevre temizliği giderlerine ilaveten asansör bakım ve servis giderleri garanti kapsamında olmasına rağmen neden hak sahiplerinden isteniyor?
- 3) Özellikle yakıt hususunda sakinlerin çoğu aylık ücretli çalışan olduğu göze alınarak, neden 12 ay yerine 9 aylık taksitlendirme yapılmıştır?
- 4) Piyasanın abartılı bir şekilde üzerinde olduğu alenen belli olan yakıt alım ihalesi kim tarafından hangi usulle alınmıştır?
- 5) Hak sahiplerinin yarından fazlasının bu yöneticileri istemiyoruz demesine rağmen hangi usulde bu yöneticiler atanmıştır?
- 6) Hangi binaya kaç ton verildiği belli değil?
- 7) Tonu 216 dolar olan toz kömür, tozu 700 TL'den hesap edilerek, alınıyor. Daire başını 1,5 ton hesaplanması gerekirken neden 3,5 ton hesaplanıyor?

CEVAPLAR :

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

- 1) Söz konusu toplu konutlarda site yönetimi tarafından 700,00.-TL gibi bir rakam talep edilmemektedir.
- 2) Site içerisinde yer alan ekipmanlarda garanti kapsamı dışında kalan kullanıcı hatalarından kaynaklanabilecek arıza durumlarında herhangi bir mağduriyet yaşanmaması açısından işletme bütçesinde ihtiyati bedeller öngörülmektedir. Ayrıca, yüklenici firma kendilerini ilgilendiren bakımları yapmakta olup, bu kalemlere ilişkin site sakinlerine herhangi bir bedel yansıtılmamaktadır.
- 3) Isınma bütçesinin 12 aylık süreç yerine 9 ay üzerinden taksitlendirilmesinin nedeni, 7 ay gibi bir ısınma sürecinin olmasıdır. Sitenin kömür bütçesi 01.10.2012 tarihinde başlamış olup, bütçenin bitiş tarihine göre taksitlendirme yapılmıştır. Aksi takdirde bütçe dönemi aşılmış olacaktır.

4) Söz konusu toplu konutlarda yakıt ihtiyaç tonajı tahmini olarak belirlenmiştir. Kömür ihtiyacının karşılanması için teknik ve idari şartnameler oluşturularak, site yönetim hizmetlerini yürütmek üzere yetkilendirilen Emlak Yönetim A.Ş. tarafından sitede kömür ihalesi duyuruları yapılmış olup, yerel ve yurt genelindeki firmalardan teklif istenmiştir. Ardahan İlinde 6 ayrı firmaya tutanak karşılığında şartname teslim edilmiştir. Bu şartnameler sonucu 2 ayrı firma teklif vermek istemediğini yazılı beyanla bildirmiştir. Diğer 4 firmadan ise herhangi bir geri dönüş olmamıştır. 2012-2013 kış döneminde Eylül ayı içerisinde ihale yapılarak, en uygun teklifi veren firma ile sözleşme imzalanmış ve kömür sevkiyatları başlamıştır. 01.10.2012 tarihi itibarı ile Yakıt Bütçesi ile ilgili tebliğat yazısı site yönetimi tarafından tüm hak sahiplerine ilan edilmiştir. Sitenin geneli için alınan 1.100 ton kömür, sitenin ilk yılı olması nedeni ile tahmini hesaplanarak alınmış ve kış şartlarının ağır geçmesi halinde herhangi bir sıkıntı yaşanmayacak şekilde düşünülmüştür. Kömür sevkiyatının tamamı yapılmış olup, alınan kömürün kış sezonu sonunda fazla gelmesi halinde artan kömür bir sonraki yıl kullanılacaktır.

5) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 27 nci maddesinde "Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır." denilmektedir. Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin ilgili 6 ncı maddesinde "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." ifadesi yer almaktadır. Her iki hüküm çerçevesinde, sitedeki eksikliklerin ivedilikle tespit edilmesi ve sorunların acilen giderilmesi hususlarının etkin bir şekilde gerçekleştirilmesi ve ilk etapta site yaşamının bir düzene oturtulması amacıyla, mülkiyet sahibi olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmuştur. Oluşturulan yönetim kurulu tarafından site yönetim hizmetlerinin yürütülmesi amacı ile mevcut yönetim firması ile hizmet alım sözleşmesi imzalamıştır. Verilen bu yetki kapsamında ve işletme bütçesi çerçevesinde, yönetim hizmetleri gerçekleştirilmektedir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 73 üncü maddesinde "Yönetim plânında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim plânında geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilir. Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer" denilmektedir. Bu Kanun maddesine uygun olarak oluşturulan Yönetim Kurulu halen faaliyetlerini sürdürmektedir. Diğer taraftan, yönetim süresi sonunda hak sahiplerine TOKİ Başkanlığı verilecek vekalet ve yine TOKİ Başkanlığı gözetiminde yapılacak toplantı ile gerçekleştirilecek yetki devri sonucunda, konut alıcılarının arasından oluşacak olan yeni yönetime her türlü bilgi ve belgelerle birlikte devir teslim yapılacaktır.

6) Ardahan Sugöze Toplu Konutları toplam 444 konutluk 21 bloktan oluşmakta olup, blok başı ton uygulaması mevcut değildir. Sitenin geneline kömür alınmaktadır. Kazanlar belli ısı derecelerinde oda konfor sıcaklıklarını sağlayacak şekilde tutularak, blok tiplerine göre tüm blokların eşit şekilde kömür kullanması sağlanmaktadır.

7) Sitede kullanılan kömürün ton fiyatı belirtildiği şekilde 700.-TL'den değil, 570.-TL'den satın alınmıştır. Satın alınan kömür fiyatının içerisinde KDV, hamaliye, nakliye ve stoker sistem bedelleri dâhildir.

Kömürün Teknik Şartname’de belirtilen özellikleri aşağıda yer almaktadır;

- Alımı yapılacak olan malzeme Çevre ve Şehircilik Bakanlığı normlarına uygun 1. Sınıf Yıkanmış Elenmiş İthal Sibirya Fındık kömürüdür.
- Kömürler torbalanmış olarak ve içerisinde taş, toprak, kil vb. yabancı maddeler bulunmayacak şekildedir.
- Alımı yapılacak olan kömürün analiz değerli aşağıdaki gibi olacaktır.

Alt Isıl Değer (orijinalde)	En az 6.700 kcal/kg (- 200 kcal /kgtolerans)
Kükürt (kuru bazda)	En çok. % 0,9 (+0,1 tolerans)
Uçucu Madde (kuru bazda)	% 12-28 (+2 tolerans)
Toplam Nem (orijinalde)	% 10 (max) (+ 1 tolerans)
Kül (kuru bazda)	%14 (max) (+ %2 tolerans)
Boyut	10-20 mm

Kömür 25 kg'lık torbalarda teslim edilecektir. Ambalajların üzerinde, kömürün cinsi, menşei, alt ısı değeri (kcal/kg), nem miktarı, kükürt miktarı, tane boyutu (mm), ağırlık (kg olarak) (+%2,-%2), üretici firmanın adı unvanı, tesis adresi, torbalayan firmanın adı unvanı, dolun tarihi (yıl olarak) yazılı olacaktır.

