

7/11268

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.00.11.610/ 4753
Konu : Bursa Milletvekili
Aykan ERDEMİR'in
Yazılı Soru Önergesi

....../....../2012
16 Kasım 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 22/10/2012 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10.00.00 - 90027 sayılı yazınız.

Bursa Milletvekili Aykan ERDEMİR'in Bakanlığımıza yönelmiş olduğu 7/11268 Esas sayılı Yazılı Soru Önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Erdogan BAYRAKTAR
Bakan

EK:

-Cevap Yazısı (3 Sayfa)

**BURSA MİLLETVEKİLİ
SAYIN AYKAN ERDEMİR'İN
TBMM 7/11268 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
AİT SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR:

Ankara Gölbaşı PARK Eymir TOKİ konutları sakinleri, dairelerine kalorimetre cihazı takılması uygulamasında Geçici Yönetim tarafından mağdur duruma düşürülmek istendiklerini iddia etmektedirler. Konut sakinlerinden daire başına ₺722,00 ila ₺934,00 arası; 5, 6 ve 7 nci bölgelerde mevcut cihazları işletmeye almak için ise ₺190,00 talep edildiği iddia edilmektedir. 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanununun 7 nci maddesinin c bendinde merkezi ısınma sistemi olan konutların ısı pay ölçer sistemi kullanmaları zorunlu kılınmıştır. Kanunun geçici 6 ncı maddesinde 02.05.2007 tarihinde mevcut olan veya inşaat ruhsatı almış binaların 5 yıl içinde bu sisteme geçmeleri öngörülmüştür. Gölbaşı Belediyesi'nden edinilen bilgilere göre inşaat ruhsatları topluca 03.10.2009 tarihinde alınmıştır. Dolayısıyla, Gölbaşı PARK Eymir TOKİ konutları sakinleri kalorimetre cihazı takma sorumluluğunun TOKİ'ye ait olduğunu savunmaktadırlar. Konutlarda ısının adil ve tasarruflu paylaşımı adına Geçici Yönetimin, Isı Paylaşımlı Kalorifer Tesisatı adı altında teklif topladığı ve işi Termosar Isı Sistemleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şirketine €618.795,00+KDV'ye verdiğini duyurmuştur.

- 1- Ankara Gölbaşı PARK Eymir TOKİ konutları inşaat ruhsatları/binaların teslimi hangi tarihlidir?
- 2- 18.04.2007 tarihli 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanununa göre kalorimetre cihazının takılması ve masrafları yüklenici firma olan TOKİ'ye ait değil midir?
- 3- Gerekli ekipmanlar, montaj ve devreye alma işlemlerinden dolayı ortaya çıkan toplam maliyet Ankara'da TOKİ tarafından yapılan C (3+1) ve CK (4+1) daire tiplerine göre kalorimetre takılması fiyatı ortalama kaç liradır?
- 4- Söz konusu cihazların takılması masraflarına ilişkin piyasada daha düşük fiyatların verildiğinin bilinmesine rağmen, diğer firmaların teklifleri neden değerlendirilmemiştir?
- 5- Emlak Yönetim A.Ş.'nin Geçici Yönetim tarafından sakinlerin onayı alınmadan paraların birilerine peşkeş çekildiğine ilişkin iddiaları araştırmayı düşünüyor musunuz?
- 6- Geçici Yönetimin yolsuzluklar yüzünden daha önce de mahkemelik olmasına rağmen, PARK Eymir TOKİ konutları yönetiminin sakinlere devredilmemesinin gerekçesi nedir?

CEVAPLAR:

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

- 1- Bahse konu Ankara Gölbaşı 1 inci ve 3 üncü Etap konutların 01.10.2009 tarihinde inşaat ruhsatları ve 13.10.2009 tarihinde yapı kullanma izinleri, 2 nci ve 4 üncü Etap konutların 07.10.2009 tarihinde inşaat ruhsatları ve 14.10.2009 tarihinde de yapı kullanma izinleri alınmıştır.
- 2- 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu, 18.04.2007 tarihinde kabul edilmiş ve 02.05.2007 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Kanunun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "Merkezi ısıtma sistemine sahip binalarda, merkezi 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.”, geçici 1 inci maddesinde “Bu Kanunda yürürlüğe konulması öngörülen yönetmelikler, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren bir yıl, 7 nci maddesinin (ç) ve (d) bentleri kapsamında (Mülga) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulması öngörülen yönetmelikler ise iki yıl içinde çıkarılır. Anılan yönetmelikler yürürlüğe girinceye kadar, mevcut yönetmeliklerin bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanmasına devam edilir.”, geçici 6 ncı madde 1 inci fıkrasında “Bu Kanunun yayımı tarihinden önce mevcut olan binalar ile inşaatı devam edip, henüz yapı kullanım izni alınmamış olan binalar için, bu Kanunun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi, bu Kanunun yayımı tarihinden itibaren beş yıl süreyle uygulanmaz.” ifadeleri ile ısı paylaşımına ilişkin esaslar belirlenmiştir.

Ancak, bu esaslar ile işin kimin tarafından nasıl ve hangi çerçevede yapılacağı, ne tür cihazların kimin tarafından takılacağı, sistem ile ilgili ölçümlerin nasıl yapılacağı belirtilmemiştir. Ayrıca Kanunun 10 uncu maddesinde ilgili 7 nci maddenin 1 inci fıkrasının (c) bendine uygun olmayan durumlarla ilgili hiçbir idari yaptırım ve uygulama tanımlanmamış, Kanun içerisinde Kanuna muhalefet suçunun cezai hükmü düzenlenmemiştir.

Ankara Gölbaşı 1 inci ve 2 nci Bölge konutlarının yapım işi 24.07.2007, 3 üncü Bölge konutlarının yapım işi 01.08.2007, 4 üncü Bölge konutlarının yapım işi 21.01.2008 tarihinde ihale edilmiştir. Söz konusu işlerin mimari avan projeleri 2006 yılında hazırlanmış olup, sözleşme ve mahal listeleri aynı dönem içerisinde mimari avan projeler üzerinden hazırlanmıştır.

Kanunda da belirtildiği gibi yürürlükte olan yönetmeliklere uygun sözleşme ve şartnameler hazırlanmış olup, ihalenin hazırlık sürecinde Enerji Verimliliği Kanununun geçici 1 inci maddesinde belirtildiği üzere, hazırlanmış yönetmelikler yürürlükte bulunmamaktadır.

3- Enerji Verimliliği Kanunu gereğince sitelere takılması zorunlu olan kalorimetre sistemi, evdeki radyatör sayısına, bloktaki konut sayısına ve söz konusu projedeki binaların yapısına uygun olarak kullanılacak Isı Paylaşım Sistemine göre ₺500,00 ile ₺1.000,00 arasında değişmektedir.

4- Söz konusu toplu konutlarda, Enerji Verimliliği Kanunu doğrultusunda zorunlu olan Isı Paylaşımlı Kalorifer Tesisatı Sisteminde (kalorimetre ölçüm sayacı, termostatik vana, okuma hizmeti vs.) kaliteli ve gündemdeki en son teknolojiye sahip ürünlerin kullanılması için, mevcut site yönetimi tarafından piyasa araştırmalarının ardından ihale şartnamesi hakkında gerekli duyurular yapılarak, idari/teknik şartnamelerine uygun olan yetkili şirketler arasından en makul teklifi veren firma ile anlaşılmıştır.

Kat sakinlerinin konuya ilişkin yapılan bütün işlemler hakkında doğrudan bilgi sahibi olabilmesi ve gerektiğinde site sakinlerinin menfaatine uygun olabilecek alternatif çözüm yolları önerebilmesi adına site yönetimi tarafından www.parkeymirsy.com adresinden başından sonuna kadar ihale aşaması ile ilgili gerekli bilgilendirmeler yapılmıştır.

5- Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında, site yönetim faaliyetlerinin muhasebe kayıtlarındaki gelir ve gider kalemleri yine TOKİ tarafından görevlendirilmiş, TOKİ personellerinden oluşan finansman-muhasebe işletimleri konusunda uzman, üniversite mezunu/yüksek lisans sahibi olan denetim kurulu üyelerince denetlenmekte ve denetim raporları İdare bilgisine sunulmaktadır.

Bu denetimlerde aksaklıkların tespit edilmesi halinde Yönetim Kurulu tarafından ilgili şirket bilgilendirilerek, bu aksaklıkların giderilmesine yönelik çalışmalar yapılmaktadır. Bunun yanında, hazırlanan mali tablolar (Bütçelenen/Gerçekleşen Gider Tabloları) düzenli olarak şitedeki blok ilan panolarına asılmaktadır.

6- TOKİ Başkanlığının 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 İdare 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, 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 Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 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.

Site yönetiminin devredilmesiyle ilgili olarak ise, bu tür konularda daha önce yaşanmış olan sıkıntıların ve suistimallerin önüne geçilmesi ve site sakinleri arasında herhangi bir mağduriyet yaşanmaması hususları önem arz etmektedir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince, mülkiyet sahibi olarak TOKİ Başkanlığınca belli bir geçiş dönemi için oluşturulan Site Yönetimleri, uygun ortam sağlandığında, tapu alan konut alıcıları çoğunluğa ulaştığında ya da konut alıcılarının ekseriyetinin talep dilekçeleri İdareye iletildiği durumda konu değerlendirilmektedir.

Site yönetimini devrini gerektirecek TOKİ Başkanlığına ulaşmış herhangi bir mahkeme kararı veya konut alıcılarından gelen yeterli bir talep söz konusu değildir.

