

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610/ 4811
Konu : İstanbul Milletvekili
Umut ORAN'ın
Yazılı Soru Önergesi.

....../.../2012
21 Kasım 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) 30.10.2012 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10-145373 sayılı yazınız.
b) Başbakanlığın 06.11.2012 tarihli ve B.02.0.KKG.0.12/610-2-2326/4789 sayılı yazısı

İstanbul Milletvekili Umut ORAN'ın Sayın Başbakanımıza yönelmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri TBMM 7/11416 Esas numaralı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :
-Cevap Yazısı (2 Sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:
TBMM Başkanlığına

Bilgi:
Başbakanlığa

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN UMUT ORAN'IN
TBMM 7/11416 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLAR

SORULAR :

Ankara Gölbaşı Park Eymir Toplu Konut uygulamasında 5368 konut yer almakta ve burada yaklaşık 20 bin kişi yaşamaktadır. Ekim 2009'da sahiplerine teslim edilen konutların yönetimi, aradan 3 sene geçmesine karşın halen TOKİ iştiraki olan Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş. 'ye aittir.

1-Ankara Gölbaşı Park Eymir Toplu Konut uygulamasında TOKİ'ye borcunu ödemiş olan konut sahibi sayısı kaçtır? TOKİ'ye borcunu ödemiş olan bu gruptan kaç kişi işlemlerini tamamlayarak tapusunu üzerine almıştır? Burada halen TOKİ' ye borcunu ödemekte olan kaç konut sahibi vardır?

2-Ankara Gölbaşı Park Eymir Toplu Konut uygulaması toplam kaç etaptan oluşmaktadır? Her bir etapta kaç ada ve her adada kaç blok, daire bulunmaktadır? Park Eymir TOKİ Konutlarındaki hak sahiplerinden yetki alarak yönetimi devralmış olan ada, etap bulunmakta mıdır?

3-Ankara ilinde TOKİ'nin yapmış olduğu başka konut projeleri de bulunmaktadır. Nisan 2010'da Yenimahalle TOKİ A.O.Ç. Konutları (Park Çiftlik Konutları) sahiplerine teslim edilmiş ve Şubat 2011'de yönetim hak sahiplerine devredilmiştir. Yani yönetim sadece 9 ay TOKİ'nin atadığı geçici yönetimde kalmıştır. Benzer şekilde Turkuaz Vadisi Toplu Konut yönetimi için 04.07.2011 tarihinde yönetimin devri için toplantı çağrısında bulunmuş ve yönetimi devretmiştir. Benzer şekilde Kızılcahamam TOKİ konutlarının yönetimi Eylül 2010'da devredilmiştir. TOKİ'nin, benzer durumdaki toplu konutlara farklı davranması kamu yararıyla bağdaşmayacaktır. TOKİ, Gölbaşı Park Eymir Toplu Konut uygulamasında yönetimin devri ile ilgili niçin farklı tutum içine girmektedir? Bu sitede yönetim ne zaman hak sahiplerine devredilecektir?

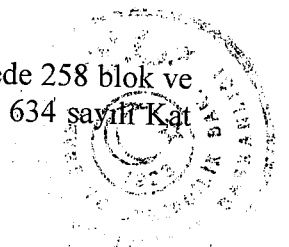
CEVAPLAR:

Önergenizde belirtilen hususlar Bakanlığımızın görev ve yetki alanında bulunmamakta olup, cevabımız konu ile ilgili kuruluş olan TOKİ Başkanlığından alınan bilgiler çerçevesinde tanzim edilmiştir.

1-Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından yapımı gerçekleştirilerek konut teslimleri yapılan Ankara İli, Gölbaşı İlçesinde yer alan Park Eymir Toplu Konutlarında, 5386 adet konut ve 19 adet işyeri olmak üzere toplam 5405 adet gayrimenkul inşa edilmiştir.

TOKİ'ye borcunu ödemiş olan konut alıcısı sayısı 1.855'tir. Halen borcunu ödemekte olan konut alıcısı ise 3.529 kişidir. Hak sahiplerine 2012 yılında tapu devir işlemleri halen devam etmekte olup yaklaşık 590 adet tapu, alıcısı adına devredilmiştir.

2-Park Eymir Toplu Konutları, 22 ada üzerinde toplam 7 etaptan oluşmakta, projede 258 blok ve yukarıda bahsedildiği üzere 5386 adet konut yer almaktadır. Projenin tamamında 634 sayılı Kat



Mülkiyeti Kanunu ve ilgili Yönetim Planı çerçevesinde TOKİ tarafından oluşturulan Site Yönetimi faaliyet göstermekte olup, söz konusu faaliyetlerin yürütülmesinde Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. yetkilendirilmiş bulunmaktadır.

3-TOKİ tarafından inşa edilen ve Gayrimenkul Satış Sözleşmesine göre teslim edilen konutlar uzun vadeli olarak satılmakta, borç bitiminde tapu devri yapılabilmektedir. Bu dönem zarfında konutların mülkiyeti İdarenin uhdesindedir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 27 nci maddesinde “Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır” ve Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin “Yönetim ve Ortak Giderler” başlığı altında, ilk paragrafında yer alan “Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planına göre gerekli organlar oluşuncaya kadar öngörülen geçiş döneminde GAYRİMENKUL’ün 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 gereği, eksikliklerin tespitinin ve sorunların giderilmesinin daha etkin bir şekilde gerçekleştirilmesi ve ilk etapta site yaşamının bir düzene oturtulması amacıyla, mülkiyet sahibi olarak İdarece Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmuştur.

Ayrıca, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun, yönetimler hakkındaki 73 üncü maddesinde “Yönetim planında 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 planında 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 itibarla, TOKİ her toplu konut projesini kendi şartlarında değerlendirmekte ve yönetim yetkisinin site sakinlerine devredilmesine yetecek uygun koşulların sağlanmasına kadar 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili Yönetim Planı çerçevesinde yönetim yetkisini kendi tasarrufunda bulundurmaktadır.

