

7/18558

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082/610- **1136**
Konu : İstanbul Milletvekili
Dr.Celal DİNÇER'in
Yazılı soru önergesi

SÜRELİDİR
.../.../2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) TBMM'nin 18/03/2013 tarihli ve 43452547-120.00-183990 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 21/03/2013 tarihli ve 31853594-610-2-3571-1560 sayılı yazısı.

İstanbul Milletvekili Dr. Celal DİNÇER'in; TOKİ ve iştirakleriyle ilgili şikayetler ve bununa ilişkin denetim birimleri oluşturulması hakkında, Sayın Başbakanımıza yönelttiği Sayın Başbakanımızın da Bakanlığım koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri **7/18558** Esas sayılı yazılı soru önergesi incelenmiş olup, konuya ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK:
-Cevap yazısı (1 Adet- 2 Sayfa)

DAĞITIM:
Gereği:
-TBMM Başkanlığı

Bilgi:
-Başbakanlık

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN DR. CELAL DİNÇER'İN
TBMM 7/18558 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
DAİR SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR:

Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızla artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak amacıyla kurulan ve temel görevleri 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile belirlenen Toplu Konut İdaresi ile site yönetimlerinden sorumlu olup, bu idarenin iştiraki olan kuruluşlardan şikayet ve sızlanmalar sık sık sosyal medyada ve basında yer almaktadır.

Teslimatta gecikmeler, eksik ve kalitesiz imalat, altyapı sorunları, taahhüt edilen sosyal donatı alanlarının zamanında bitirilmemesi, yüksek aidat tahsili, toplanan aidatların usule uygun kullanılmaması, Yönetimin kat maliklerini zarara uğratması vb. birçok konuda şikâyetler yer almakta, bu da kurum çalışmalarını ve kuruma güveni azaltmaktadır. Özellikle Emlak Yönetim AŞ.'nin icraatları, yoğun şikâyet konusu olmaktadır.

Toplu Konut İdaresinin yapısı incelendiğinde söz konusu hata ve eksiklikleri belirleyecek, sorumluları tespit edecek, şikayet ve sızlanmaları çözecek bir denetim biriminin oluşturulmadığı anlaşılmaktadır.

Bu nedenle;

- 1) Son bir yıl içinde İdareniz ve iştiraklerinizle ilgili kaç vatandaş şikayeti bulunmakta olup, bunlardan kaç adetine çözüm üretilmiştir?
- 2) Gerek Toplu Konut İdaresinde gerekse iştiraklerinde yürütülen işlemlerin denetlenmesi ve yaşanabilecek usulsüzlüklerin önlenmesi ile vatandaşların şikâyetlerini değerlendirmek amacıyla bir teftiş birimi oluşturmayı düşünüyor musunuz?
- 3) İdare iştiraklerinin (özellikle iştirak payının yüksele olduğu TOBAŞ, GEDAŞ gibi kuruluşlar ile Emlak Yönetim A.Ş.) Yönetiminde bulunan personel nasıl seçilmektedir? Bunların mesleki durumları ve iş tecrübeleri nedir. TOKİ ve iştiraklerinin üst yönetiminde bulunan kişilerin yakınlarının bu kurumlarda yoğun bir şekilde istihdam edildiği doğru mudur?

CEVAPLAR :

1- 01 Ocak 2012-28 Mart 2013 tarihleri arasında TOKİ'ye gelen 10.034 adet şikayetten 6.972 adeti sonuçlandırılmış olup, sonuçlanmayan 3.062 adet şikayet bulunmaktadır.

2- Bilindiği üzere, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, ortak alanların kullanım kurallarını belirleyen "site yöneticiliğini" zorunlu hale getirmektedir. Kanunun 27 inci maddesinde "Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır" denilmektedir. Aynı zamanda, TOKİ 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 TOKİ tarafından yönetilebileceği gibi yönetim bir veya daha fazla sayıda gerçek veya tüzel kişiye de devredebilir." hükmü yer almaktadır.

Bu hükümler uyarınca, mülkiyet sahibi sıfatıyla TOKİ tarafından, kendi toplu konut uygulamaları kapsamındaki konutlarda; eksikliklerin ivedilikle tespit edilmesi, sorunların daha etkin bir şekilde çözüme kavuşturulması ve ilk etapta site yaşamının düzene sokulması amacıyla, geçici yönetim ve denetim kurulları oluşturulmaktadır. Oluşturulan geçici yönetim kurulu tarafından ortak gider aidat ve işletme bütçesi hazırlanmakta ve onay için TOKİ'ye sunulmaktadır. Geçici yönetim kurulu, TOKİ'ce onaylanan bütçe doğrultusunda, yönetimle ilgili faaliyetler için site yöneticiliği konusunda uzman ve tecrübeli firmalardan yasal mevzuat çerçevesinde hizmet satın almaktadır.

Ayrıca, Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince, site yönetimi, bütçeye ve usule uygunluğu bakımından en az 3 ayda bir TOKİ personelinden oluşan denetim kurulu tarafından denetlenmekte ve denetim raporları TOKİ'nin bilgisine sunulmaktadır. Aksaklık tespit edilmesi halinde geçici yönetim kurulu tarafından ilgili şirket bilgilendirilerek, bu aksaklıkların giderilmesine yönelik çalışmalar yapılmaktadır.

Konutların üretiminden kaynaklanan şikayetlerden, teslimat sonrasındaki kesin kabul süresi içinde olanların tümü çözüme kavuşturulmuştur. Site yönetimiyle ilgili şikayetlerde ise; TOKİ bünyesinde oluşturulmuş site yönetim ve denetim kurulları tarafından 3'er aylık periyotlar halinde denetlemeler yapılmış ve şikayetlerin büyük bölümü çözümlenerek, konuyla ilgili site yönetimleri uyarılmıştır.

TOKİ'ye gelen her türlü dilek ve şikâyetler, kanuni süresi içinde cevaplanmakta ve site yönetimleri gerektiğinde ikaz edilmekte, TOKİ'nin yurt çapındaki tüm site sakinlerinin mutlu ve huzurlu bir ortamda yaşamlarını sürdürebilmeleri için her türlü destek sağlanmaktadır. Takdir edileceği üzere, projelerin beklenenden çok daha büyük boyutlara ulaşmasından kaynaklanan bir takım aksaklıklar meydana gelebilmekte, ancak, en kısa sürede giderilmesi için tüm imkânlar kullanılmaktadır.

Ayrıca, Site Yönetimleri tarafından aylık mali tablolar ve faaliyet raporları, periyodik olarak site sakinlerinin bilgisine sunulmakta ve arzu eden blok sözcülerine gerekli izahatlar yapılmaktadır. Ayrıca, bu raporlar ilgili site yönetimi şirketinin elektronik ağ sayfasında düzenli olarak yayımlanmaktadır.

3-Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. ile ilgili olarak, profesyonel yönetim şirketi, almış olduğu yetkilendirme ile işletme bütçesi dâhilinde site yönetimi organizasyonunu sağlamakta ve ihtiyaç duyulan birimlere personel alımlarını yapmaktadır. İdari bölümdeki site müdürü genel yöneticilik görevini yerine getirirken, yönetimin tüm gelir ve giderlerini takip etmek üzere muhasebe elemanı bulundurmaktadır.

Diğer taraftan, Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. bir TOKİ iştiraki olup, 657 sayılı Devlet Memurları Kanununun 28, 87 ve 88 inci maddelerindeki "memurların görevli oldukları kurumların iştiraklerinde, kurumlarını temsilen görevler alabileceği" hükmü uyarınca, TOKİ personeli, yönetim kurulu üyesi olarak adı geçen şirkette görev yapabilmektedir. Ayrıca, TOKİ personelinden başka kişiler de, ilgili kanun ve mevzuat çerçevesinde, adı geçen şirkette görevli bulunabilmektedir. Ancak, TOKİ ve iştiraklerinin üst yönetiminde bulunan kişilerin yakınlarının bu kurumlarda yoğun bir şekilde istihdam edilmesi gibi bir durum söz konusu değildir.