

7/16624

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082-610 627
Konu : Mersin Milletvekili
Mehmet ŞANDIR'ın
Yazılı Soru Önergesi

....../....../2013
22 Şubat 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 05/02/2013 tarihli ve 43452547-120.07-106301 sayılı yazınız.

Mersin Milletvekili Mehmet ŞANDIR'ın Bakanlığuma yöneltmiş olduğu 7/16624 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.


Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK:

-Cevap Yazısı (3 Sayfa)

MERSİN MİLLETVEKİLİ
SAYIN MEHMET ŞANDIR'IN
TBMM 7/16624 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
AİT SORULAR VE CEVAPLARI

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yaptırılan konutların eksiklikleri tamamlanmadan hak sahiplerine teslim edildiği ya da dairesini eksiksiz teslim almış olsalar dahi henüz aydınlatma ve ısıtma altyapısının bitmemiş olması sebebiyle evlerine taşınamayanlar olduğu, bir an önce kendi evimize taşınalım diyerek taşınanların ise aydınlatma ve ısıtma sorunlarından dolayı evlerinde oturamadıkları, soğukta kalmamak için çalıştıkları işyerini dahi ev olarak kullandıkları haberleri medyada yer bulmaktadır.

SORULAR:

- 1- TOKİ tarafından hak sahiplerine teslim edilen konutlar, her yönüyle oturulmaya müsait olmadığı iddiaları doğru mudur?
- 2- Konutların bu tür eksikliklerinin tamamlanmadan hak sahiplerine teslim edilme sebepleri nelerdir?
- 3- Hak sahiplerinin maddi ve manevi mağduriyetlerinin giderilmesi yönünde bir çalışma yapmayı düşünüyor musunuz?

CEVAPLAR:

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

1-Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabiidir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapımı gerçekleştirilen uygulamalarda taşınmazların hak sahiplerine tesliminden önce; 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 53 üncü maddesine dayanılarak hazırlanmış olan Yapım İşleri Muayene ve Kabul Yönetmeliği çerçevesinde işin geçici kabul işlemleri yapılmaktadır.

Buna göre ilgili mevzuat çerçevesinde, bir işin geçici kabulünün yapılabilmesi için; yapılan işin kusurlu ve eksik kısımlarının bedelleri toplamının işin sözleşme bedelinin yüzde beşinden fazla olmaması, bu oranı geçmeyen kusur ve eksikliklerin aynı zamanda işin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na teslimine ve kullanılmasına engel olmaması ve herhangi bir tehlikeye meydan vermeyecek nitelikte olması gerekmektedir.

Bu çerçevede, uygulamaların geçici kabul işlemleri yapılarak, kurulan geçici kabul komisyonlarınca inşaat, mekanik ve elektrik işlerinde çeşitli eksik ve kusurlu işler varsa tespit edilmekte, giderilmeleri için ilgili yönetmelik kapsamında gerekli süreler verilmekte, bu süreç Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na danışmanlık hizmeti veren ve yerinde bire bir kontrollük hizmetlerini yürüten müşavir firmalarca yerinde takip edilmektedir. Eksiklerin giderilmesi sağlandıktan sonra taşınmazların hak sahiplerine teslimleri gerçekleşmektedir. Ancak, çok sayıda unsurun (malzeme, işçilik, makine vb.) bir araya getirilmesi suretiyle oluşturulan yapılarda, kullanımla birlikte ortaya çıkabilecek problemler de olabilmekte, bu problemler ise bakım dönemi olarak adlandırılan asgari 1 yıllık dönemde takip edilmekte ve giderilmeleri sağlanmaktadır.

Teslim anında hak sahipleri tarafından da kusurlu işlerin tespit edilmesi durumunda bunların giderilmesi sağlanmaktadır.

2-Nitelikli ve erişilebilir konut üretiminin desteklenmesi amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülen uygulamalarla ilgili olarak, konutların denetimi ve teslim sonrası eksik ve kusurlu imalatlara ilişkin şikayetlerin değerlendirilmesi ve bunların giderilmesi hususu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yüklenici firma arasında imzalanan sözleşme hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yüklenici firmalara yaptırılan konutların denetimi, müşavir firmalar ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın kendi kontrol mühendisleri aracılığı ile sağlanmaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, yapımı yürütülen inşaat işlerinin yapım tekniğine ve projeye uygunluğunu, inşaatın her aşamasında izlemekte, gerekli kontroller ve testleri yapmakta ve yüklenici firmaların hakediş ödemelerini de bu çerçevede gerçekleştirmektedir.

İşin Geçici Kabul işlemi tamamlandıktan sonra konutlar hak sahiplerine teslim edilmektedir. Yüklenicilerle yapılan sözleşmenin eki olan Yapım İşleri Genel Şartnamesinin ilgili maddeleri gereğince teminat süresi içerisinde ortaya çıkan eksik ve kusurlu imalatlara yönelik şikayetlerin giderilmesi tamamen yükleniciye aittir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın bugüne kadar yaptığı tüm konut uygulamalarında, hak sahiplerinin gerek uygulama aşamasında ve gerekse konutların tesliminden sonra muhtelif nedenlerle ortaya çıkan şikayetleri de, yine Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ilgili birimleri ve teknik ekipleri tarafından değerlendirilerek, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı talimatı doğrultusunda sözleşme hükümleri çerçevesinde yüklenici firmalarca giderilmektedir.

Bu çerçevede, Geçici Kabulü sonuçlandırılmış toplu konut uygulamalarında, konutların tesliminden sonra yüklenici hatası ile gizli imalat ayıplarından kaynaklanan ve müşteri kullanımı ile birlikte ortaya çıkan eksik ve kusurlar sebebiyle, hak sahiplerince gerek e-mail, gerek telefon, gerekse de evrak yolu ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na iletilen şikayetlerin giderilmesine yönelik olarak; şikayetler yerinde tespit edilmekte ve proje ve sözleşme kapsamında görülen eksikliklerin, müşavirlik elemanları gözetiminde ivedi olarak işin yüklenicisine yapımı sağlanmakta ve sorunların giderilmesi ve giderildiğine dair bir tutanak hazırlanarak, hak sahibine imzalatılmaktadır. Ayrıca, şikayetlerin incelenmesi, değerlendirilmesi ve takip edilerek, sonuçlandırılması amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı bünyesinde konuya ilişkin bir veri tabanı oluşturulmuş ve tüm şikayetler kayıt altına alınarak, takibi sağlanmıştır.

İşin Kesin Kabul aşamasında ise bölgeye gidecek Kesin Kabul Heyeti tarafından hak sahipleri ile tek tek irtibata geçilmekte, şikayetler değerlendirilerek, proje ve sözleşme kapsamında görülen eksikliklerin giderilmesi ve sorunların çözümlenmesi sağlanmaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın tüm uygulamalarında yukarıda detayı verilen çalışmalar yürütülmektedir. İşin Kesin Kabul aşamasında, konut alıcılarının şikayetleri olması durumunda, bu şikayetler Kesin Kabul Heyetince tekrar değerlendirilerek, çözümü sağlanmakta ve kesin kabul heyeti tarafından belirlenen kusurlu imalatlar yüklenici firmaya yaptırılmaktadır.

Yüklenici firmalar, Kesin Kabul aşamasına kadar şantiye alanında sürekli personel bulundurarak, hak sahiplerinden gelen şikayetler doğrultusunda gerekli iş ve işlemleri yapmakla yükümlü bulunmaktadır.

3-Hak sahiplerine teslim edilen konutlarda, içerisinde oturmayı engelleyecek derecede noksan ve kusurlu imalatlar bulunmamaktadır.

Teslim anında yüklenici, müşavir firma ve konut alıcısı birlikte eksikleri tespit edilerek, bunları Konut Tespit Föyüne işlenmekte ve konutlar bu şekilde alıcıya teslim edilmektedir.

Konut alıcıları tarafından tespit edilen hatalı imalatlar yükleniciler tarafından müşavir firmalar kontrolünde belli bir program dahilinde süratle giderilmektedir. Her hak sahibinden eksikliklerin giderildiğine dair tutanaklar alınmaktadır.

Kullanım esnasında çıkan her türlü imalattan kaynaklı gizli kusurlar yüklenici firmaya yaptırılmaktadır. Yüklenici firma 1 sene boyunca bu gizli kusurları tamamlamak için elektrik, mekanik ve inşaat ile ilgili elemanları hazır bekletmektedir.

Projelerde kesin kabul işlemleri başlatılmadan önce heyetin geleceği tarihler site içerisinde duyuru ile bildirilir. Şikayetler yazılı olarak alınarak, kabul heyeti tarafından konutlarda yerinde tespit yapılır. Kesin kabul heyeti tarafından eksik ve kusurlu iş olarak tespit edilen hususlar yüklenici firmaya bildirilir. Yüklenici firma tarafından yapılan çalışma sonucunda, şikayet konusu işin yapıldığına dair konut sahibinden veya ortak alanlar için blok yöneticisinden imzalı "tutanak" alınır. Yukarıda açıklandığı gibi, konut sahiplerinin şikayetleri defalarca değerlendirilerek, imalat kaynaklı kusurlar yükleniciye yaptırılmakta ve işin tamamlandığı bilgisi daire sahibinden veya yöneticiden alınmaktadır.

Konut alıcılarının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na bildirdiği şikayetler de kayıt altına alınmaktadır. Şikayetlerin proje ve sözleşme kapsamında incelenmesi, bu kapsamda eksik ve/veya kusurlu imalat tespit edilmesi halinde giderilmesi hususunda müşavir firmaya talimat verilmektedir. Şikayetler giderildikten sonrada şikayet sahibinden şikayetlerinin giderildiğine dair tutanak alınmaktadır.

