

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-610/ 827
Konu :Eskişehir Milletvekili
Kazım KURT'un
Yazılı Soru Önergesi

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

08 Mart 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) TBMM Başkanlığının 11/02/2013 tarihli ve 43452547-120.00-7/16790-175907 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 15/02/2013 tarihli ve 31853594-610-2-3316-1020 sayılı yazısı.

Eskişehir Milletvekili Kazım KURT'un Sayın Başbakanımıza yöneltmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri TBMM 7/16790 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

ESKİŞEHİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN KAZIM KURT'UN
T.B.M.M. 7/16790 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR :

Her şeyin özelleştirildiği bir dönemde, müteahhitliği devleştirilen bir kurum olan TOKİ'nin uygulamalarından, haksız kazanç sağlamalarından şikâyetçi sayısı çoğalmaktadır. Eskişehir'de yerel yönetimlere danışmadan yapılan uygulamalar pek çok sorun yaratmaktadır. Oysa yatırımın planlaması aşamasında yerel yönetimlerle olumlu işbirliği yapılırsa daha kolay sonuç elde etmek mümkündür. Bu açıklamalar ışığında;

- 1) Eskişehir, Odunpazarı İlçesi, İhlamurkent Vadişehir konutlarındaki çok katlı yapılarda yangın merdiveni var mıdır?
- 2) Yine bu yapılarda, engelliler için düzenlenmiş özel daireler var mıdır?
- 3) Tüm Eskişehir'deki TOKİ konutlarında Sosyal Dayanışma Vakfına bağışlanmış konut var mıdır?
- 4) Varsa, bu bağışlamaların amacı nedir?
- 5) Sosyal Dayanışma Vakfına bağışlanmış olan konutlar daha sonra ne olmuştur?
- 6) Eskişehir'deki TOKİ konutlarında yönetim giderleri kaç liradır, nasıl karşılanmaktadır? Yönetim giderlerini ödeyemedikleri için icralık olan konut sahibi var mıdır?
- 7) Eskişehir'deki TOKİ konutlarında, yönetim giderini ya da konut taksitini ödeyemediği için konutu geri alınan var mıdır?

CEVAPLAR :

1) TOKİ Başkanlığı tarafından Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Vadişehir konutları kapsamında gerçekleştirilen 1. Etap 1.072 adet konut, 2. Etap 400 adet konut, 3. Etap 952 adet konut ile 1. Etap İhlamurkent konutları kapsamında gerçekleştirilen 1. Etap 518 adet konut, 2. Etap 832 adet konut, 3. Etap 368 adet konut ve 4. Etap 400 adet konut; projelerin onaylandığı tarihte yürürlükte olan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak inşa edilmiştir.

Söz konusu konut blokları B+Z+3 kattan oluşmakta olup, anılan Yönetmeliğin Dördüncü Bölümü'nde yer alan "Yapı yüksekliği 21.50 m'nin altındaki konutlarda korunumsuz normal merdiven kaçış yolu olarak kabul edilir ve ikinci çıkış aranmaz." hükmüne uygun olarak, tek merdivenli olarak düzenlenmiştir.

2) Eskişehir Odunpazarı İhlamurkent Vadişehir konutlarında engelli vatandaşlarımız için düzenlenmiş özel daireler bulunmamaktadır. Ancak, TOKİ uygulamaları kapsamında, engelli vatandaşlarımıza yönelik kontenjanlar ayrılmakta ve hak sahipleri arasında konutlar arası becayiş yapma hakkı tanınmaktadır.

Ayrıca, TOKİ Başkanlığı yapılan tüm konut uygulamalarında konutlara engelli vatandaşların rahat ulaşımını sağlayacak bina giriş rampaları, bina içinde gerekli düzenlemeler (zemin kat kotuna ulaşım kolaylığı, tüm kapıların 90 cm olması, koridorların 115 cm olması, asansörlerin tekerlekli sandalye kullanımına uygun olması, merdivenlerin her iki tarafında korkuluk ve küpeşte bulunması vb.) gibi hususlar göz önünde bulundurulmaktadır. Ayrıca, proje alanlarının peyzajında da engelli vatandaşlarımızın ihtiyaçlarını karşılayacak tedbirler alınmaktadır. Engelli vatandaşlarımız konut satın almak istediklerinde, satın alacakları dairede, banyo ve mutfaklarına kaymaz seramik uygulanmakta, tutamaklar yapılmakta, tuvaletlerine özürü tuvaleti konulmakta, daire sahibinin ihtiyacına uygun düzenlemeler yapılmaktadır.

3,4) Eskişehir İlinde yer alan konut projelerinde Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğüne bağış yapılan konut bulunmamaktadır. TOKİ Başkanlığı ile Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü arasında imzalanmış olan Protokoller gereği, konutların maliyet bedelleri karşılığında inşa edilen projeler bulunmaktadır. Bu projeler; Eskişehir Aşağısöğütönu'nde 928 adet konut, Eskişehir Alpu'da 48 adet konut ve Eskişehir Beylikova'da 48 adet konut uygulamalarıdır.

5) Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü işbirliği ile yapılan konutların başvuruları Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü aracılığı ile toplanmakta olup, kura çekilişleri TOKİ Başkanlığı tarafından gerçekleştirilmektedir. İnşaatı biten konutların teslimi Sosyal Yardımlar Genel Müdürlüğü aracılığı ile hak sahiplerine yapılmaktadır.

6) 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, konut alıcıları ile 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 eksikliklerin ivedilikle tespit edilmesi, sorunların daha etkin bir şekilde çözüme kavuşturulması ve ilk etapta site yaşamının bir düzene oturtulması amacıyla, TOKİ Başkanlığı tarafından Eskişehir'de bulunan bazı toplu konut projelerinde Yönetim ve Denetim Kurulları oluşturulmuş ve hazırlanan Ortak Gider Aidat ve İşletme Bütçeleri yürürlüğe konulmuştur.

İşletme Bütçelerine göre, ortak alan elektrik tüketim giderleri, peyzaj giderleri (ilaç, gübre, benzin vb.), temizlik malzemesi giderleri, elektrik, sıhhi tesisat malzemeleri, bahçe sulama kuyusu, büro giderleri ve diğer giderleri (ulaşım, vergi, harç, tebligat, icra takip vb.) kapsayan m² paylı giderler ile personel maliyetlerinden oluşan eşit paylı giderleri kapsayan aidatlar tespit edilmektedir.

Ayrıca, site yönetimine ait demirbaşların alınması, ortak alan aboneliklerinde kullanılan sözleşme giderleri gibi harcamalar için bir sefere mahsus istenmekte olan ortak gider aidat ve avans bedeli talep edilmektedir. Yönetim hizmetlerinin aksamaması bu bedellerin zamanında tahsil edilmesine bağlıdır.

Site Yönetimleri, aidat toplanması konusunda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20 nci maddesi hükmüne göre hareket etmekte ve yetki ve sorumluluğu bu Kanundan almaktadırlar.

Yönetim faaliyetlerinin yürütülmesinde profesyonel yönetim firmaları yetkilendirilmektedir. Site yönetimleri, ortak alanlara dair her türlü hizmetin verilmesinin yanı sıra sitede yaşayan tüm insanların mutlu, huzurlu ve sorunsuz bir ortamda ve tüm bireylerin hakları gözetilerek, yaşamlarını sürdürmeleri için çalışmaktadır.

7) TOKİ Başkanlığı tarafından Eskişehir İli toplu konut uygulamaları kapsamında, sözleşmesi feshedilen ve konutu geri alınan herhangi bir konut alıcısı bulunmamaktadır.

Ayrıca, TOKİ Başkanlığı tarafından yürütülen tüm uygulamalar çerçevesinde, sözleşme hükümleri uyarınca, taksitlerini ödemede temerrüde düştükleri için haklarında yasal takip başlatılan ve hatta TOKİ Başkanlığı lehine sonuçlanan sözleşmenin feshi ve tahliye davalarında bile, konut alıcılarının istemeleri ve ödenmemiş taksit borçlarını ödemeleri halinde dava süreci durdurulmakta ve konut sahipliğinin devamı sağlanmaktadır.

