

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082-610 - 2598
Konu : Hatay Milletvekili
Adnan Şefik ÇİRKİN'in
Yazılı Soru Önergesi

7/25825
.../.../2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 26.06.2013 tarihli ve 43452547-120.07-130455 sayılı yazınız.

Hatay Milletvekili Adnan Şefik ÇİRKİN'in Bakanlığımıza yönelttiği, TBMM 7/25825 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAĞRAKTAR
Bakan

EK :
Cevap Yazısı (4 sayfa)

HATAY MİLLETVEKİLİ
SAYIN ADNAN ŞEFİK ÇİRKİN'İN
TBMM 7/25825 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVABI

SORULAR :

Sayıştay'ın TOKİ hakkında düzenlediği 2011 yılı raporunda, İdare tarafından yapılan konutların sözleşmelerde belirtilen tarihlerde bitirilebilmesi için gereken önlemlerin alınmadığı ve geç teslim edilen projelerde konunun yargı aşamasına intikal ettirilmeksizin çözümlenmesi için çaba gösterilmesi önerisi yer almıştır.

Bu kapsamda,

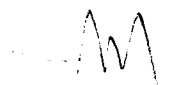
- 1-2003-2013 yılları arasında, TOKİ tarafından ihalesi yapılan ancak geç teslim edilen konut ve işyeri sayısı ne kadardır?
- 2-Aynı dönem içerisinde, TOKİ'ye geç teslimatlar nedeniyle açılan dava sayısı ne kadardır?
- 3-2003-2013 yılları arasında, kusurlu ve eksik işler nedeniyle TOKİ'ye açılan dava sayısı ne kadardır?
- 4-TOKİ'ye açılan davaların ne kadarı İdare aleyhine sonuçlanmıştır? TOKİ'nin ödemekle yükümlü kılındığı tazminat tutarı ne kadardır?
- 5- 2003-2013 yılları arasında TOKİ aleyhine açılan davaların ne kadarı devam etmektedir?
- 6-2002 yılından itibaren İdare aleyhine açılan davalarda meydana gelen artışın nedeni nedir?
- 7-Eksik ve kusurlu işler nedeniyle açılan davalarda, tazminat yükümlülüğü yüklenici firmalara rücu ettirilmekte midir?
- 8-TOKİ'nin Hazinesinden bedelsiz olarak devraldığı arsa ve arazilerin miktar ve ederi ne kadardır?
- 9-TOKİ, Hazinesinden bedelsiz olarak devraldığı arsa ve arazi satışlarından yıllar itibarıyla ne kadar gelir elde etmiştir?
- 10-TOKİ'nin kamu kurum ve kuruluşlarından olan alacak tutarı ne kadardır?
- 11-İdare'nin dönemsel olarak kullandığı banka kredisi tutarı ne kadardır? Bu krediler için ödenen faiz miktarı ne kadardır?
- 12-TOKİ'nin yaptırdığı işlerde ihale dışında revizyona tabii tutulan proje sayısı ve ödeme yapılan tutar ne kadardır?

CEVAP :

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

- 1- 2003-2013 yılları arasında, toplam 36.923 adet konut ve işyeri Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde belirtilen teslim süresi içerisinde teslim edilememiştir. Sözleşmede belirtilen süre içerisinde teslim edilemeyen konutların taksit ödemeleri ve dönem artışları durdurulmuş, konutların tesliminden sonra alıcıların taksitleri başlatılmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yoksul, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla ülke genelinde başlatılan bu kadar geniş çaplı konut seferberliği kapsamında, bazen, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının inisiyatifinin dışında, daha önceden öngörülemeyen ve istenmeyen bir takım aksamlar yaşanabilmektedir. Ancak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, çok hızlı bir şekilde bu durumların üzerine giderek, gereken teknik ve yasal önlemleri süratle yerine getirmektedir.



Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile konut alıcıları arasında teslim süresinden kaynaklanan ihtilaflarda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun uygulanmaktadır. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kapsamındaki toplu konut projelerine ait konut satışları, bu Kanun kapsamında yer almaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yüklenici ile imzalamış olduğu yapım sözleşmesinde öngörülen sürede işin bitirilmesi esas ise de, işin yapımında arsaların tevhid, proje yapımı, kamulaştırma ve mülkiyet işlemleri ile ilgili Belediyelerin yükümlülüklerini yerine getirememesi ve Belediyesinden alınacak izinler ile imar planı değişiklikleri gibi nedenlerle teslimde gecikmeler meydana gelebilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığından ve yükleniciden kaynaklanmayan nedenlerle yüklenicinin sözleşmenin ifasına ilişkin yükümlülüklerini, öngörülen sürede yerine getirememesi durumunda, Yapım İş Sözleşmeleri, Yapım İşleri Genel Şartnamesi ile 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu hükümleri çerçevesinde, gerekçeli süre uzatımları yıllardan beri verilebilmektedir. Bazen de sözleşmenin tasfiyesi ya da yüklenici kusurundan kaynaklanan nedenlerle sözleşmenin feshi gündeme gelmekte ve ikmal inşaatı için işin yeniden ihalesi söz konusu olmaktadır.

İlgili mevzuat, ihale makamı olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, yasal şartların mevcudiyeti halinde süre uzatımı verme, yükleniciye de talep etme hakkını vermekte iken, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yasal olan bu yetkisini kullanması durumunda konut alıcıları ile imzalamış olduğu sözleşmede öngörülmüş olan sürede konutu teslim edememesi olmasından kaynaklanan nedenlerle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine davalar açılmaktadır.

Bu dava sayılarını en aza indirmek için, konut alıcıları ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında imzalanan sözleşmelerde, teslim süresi 24 aya çıkartılarak, 4077 sayılı Kanunun 7 nci maddesi hükmü çerçevesinde azami teslim süresinin 30 ayı geçmeyeceği hükmü ilave edilmiştir.

2-2003-2013 yılları arasında; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı projelerinde, çeşitli sebeplerden dolayı, konutların geç teslim edilmesi nedeniyle, 05 Temmuz 2013 tarihi itibarıyla, alıcılar tarafından açılan 22.691 adet tazminat davası bulunmaktadır. Bu davalar sonucunda mahkemelerce hükmedilen tazminatlar alacaklısına ödenmektedir.

3- 2003-2013 yılları arasında; bu davaların yanı sıra teslim edilen konutlarda eksik ve kusurlu işler olduğu iddiası ile 05 Temmuz 2013 tarihi itibarıyla, TOKİ Başkanlığı aleyhine açılan 2.659 adet dava bulunmakta olup, mahkemelerce davacı lehine tazminata hükmedilmesi halinde tazminat tutarları ödenmekte ve yüklenicisine rücu davaları açılmaktadır.

4- Konut teslimlerindeki gecikmelerden dolayı hak sahiplerine 05 Temmuz 2013 tarihi itibarıyla ödenen tutar 109.195.492,73.-TL'dir.

Bu davaların dışında kalan diğer davalarda ise davanın reddi, davanın kabulü ve kısmen kabul-kısmen ret kararları verilmekte, yargılama süreci devam ettiğinden sonuca ilişkin kesin sayı verilememektedir.

Eksik ve kusurlu işe ilişkin açılan davalarda ise, dava derhal yükleniciye ihbar edilmektedir. Yargılama neticesinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine tazminata hükmedilmesi durumunda yükleniciye rücu edilmekte ya da eksik ve kusurlu işlerin yüklenici tarafından giderilmesi sağlanmaktadır.

5- 2003 -2013 yılları arasında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine açılan ve derdest olan dava sayısı 34.809 adettir.

M

6- Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca gerçekleştirilen ihaleler, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 68 inci maddesinin (c) fıkrasında yer alan hüküm çerçevesinde yapılmaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca gerçekleştirilen uygulamaların; arsa üretim sürecinden, planlama, ruhsat, imalat ve inşaat sonrası aşamalarına kadar tüm işlemleri ilgili kurumlarla koordineli olarak yürütülmektedir.

Ancak, uygulama sürecinde kamu kurum ve kuruluşları tarafından yerine getirilmesi gereken işlemlerin gerekli sürelerde yapılmaması, toplu konut projelerinin tesliminde gecikmeye neden olabilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığından ve yükleniciden kaynaklanmayan nedenlerle yüklenicinin sözleşmenin ifasına ilişkin yükümlülüklerini öngörülen sürede yerine getirememesi durumunda Yapım İş Sözleşmeleri, Yapım İşleri Genel Şartnamesi ile 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu hükümleri çerçevesinde süre uzatımları verilebilmektedir.

İlgili mevzuat, ihale makamı olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, yasal şartların mevcudiyeti halinde süre uzatımı vermek ve yükleniciye de talep etmek hakkını vermekte iken, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yasal olan bu yetkisini kullanması durumunda da konutun, konut alıcıları ile imzalanan sözleşmelerde belirtilen sürede hak sahiplerine teslim edilememe durumu ortaya çıkmaktadır. Bu durumdan kaynaklanan nedenlerle de Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine davalar açılmaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine ikame olunan “geç teslimden kaynaklanan tazminat davalarında” Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aleyhine hüküm olunan tutarların yüklenici firmalara rücu edilebilmesi için, yüklenici ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında imzalanan sözleşmede öngörülen sürede işin bitirilip bitirilemediği, bitirilememiş ise bu gecikmede yüklenici firmanın atfı kabil bir kusur ve ihmalinin bulunup bulunmadığı ve yüklenici ile imzalanmış olan Sözleşmenin “Gecikme Halinde Alınacak Cezalar” başlığını taşıyan hükmün işletilerek, firmanın cezalı çalıştırılıp çalıştırılmadığı, bu iş nedeniyle yükleniciye süre uzatımı verilir verilmediği -ki süre uzatımı verilmiş olması durumunda işteki gecikmede yüklenicinin herhangi bir kusur ile ihmalinin bulunmadığı neticesini doğurur- hususları önem taşımaktadır.

Ayrıca, her bir proje bazında, geç teslim sebebiyle kira tazminatı talepli davaların açılmasına sebebiyet verdiği tespit edilen/edilecek yüklenici, müşavir ya da belediye aleyhine yasal süresi içerisinde rücu alacak davası açılacaktır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yüklenici arasında imzalanan sözleşmenin “Gecikme Halinde Alınacak Cezalar” başlığını taşıyan madde hükmü gecikme halinde işletilmektedir.

7- Bu tür davalarda, yükleniciye ihbar edilmekte ve tazminat hukuku çerçevesinde TOKİ Başkanlığınca işlem tesis edilmektedir.

8- 2003-2013 yılları arasında hazineden 181.829.195,33 m² taşınmaz bedelsiz olarak devir alınmıştır.

9- 2003-2013 yılları arasında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından toplam 12.022.851.186,18.-TL satış yapılmıştır.

10-28.06.2013 tarihi itibarıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığının kamu kurum ve kuruluşlarından olan alacak tutarı, ödenen hak ediş ve diğer alacaklara göre 4.031.947.592 TL’ dir. Söz konusu alacak tutarı içerisinde Protokol karşılığı diğer kamu kurum ve kuruluşlarından devir çalışmaları devam eden arsa bedelleri de bulunmaktadır.

11- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 2007-2011 yılları arasında 2.488.500.000.-TL tutarında kredi kullanılmış olup, kullanılan kredi karşılığı olarak toplam 312.149.170.-TL faiz ödemesi yapılmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı en son Ekim 2010 yılında kredi kullanmış ve 2011 yılı Nisan ayı itibarıyla da bankalara olan borcunu kapatmıştır. Bu tarihten itibaren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından kredi kullanılmamıştır.

12- 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunun 24 üncü maddesinde, öngörülemeyen durumlar nedeniyle bir iş artışının zorunlu olması halinde “anahtar teslimi götürü bedel ihale edilen yapım işlerinde sözleşme bedelinin %10'una, birim fiyat teklif almak suretiyle ihale edilen mal ve hizmet alımlarıyla yapım işleri sözleşmelerinde ise %20'sine kadar oran dâhilinde iş artışının yapılabileceği” hükmü bulunmaktadır.

Bu kapsamda, Mart 2006 - Temmuz 2013 tarihleri arasında, 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 24 üncü maddesi ile Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 22 nci maddesinde belirlenen ölçütler çerçevesinde, imalat artışları, imalat eksilişleri veya imalat değişikliklerini içeren 773 adet mukayeseli keşif özeti incelenip, sonuçlandırılmıştır. Bunun sonucunda hesaba bağlanan toplam keşif artışı tutarı KDV hariç 200.297.473,62.-TL'dir.

117