

7/29723
SK 11

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-610/ 3709
Konu :İstanbul Milletvekili
M.Sezgin TANRIKULU'nun
Yazılı Soru Önergesi

.../.../2013

05 Ocak 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) TBMM Başkanlığının 02/10/2013 tarihli ve 43452547-120.00-7/29723-236249 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 08/10/2013 tarihli ve 31853594-610-2-5542-5322 sayılı yazısı.

İstanbul Milletvekili Dr.M.Sezgin TANRIKULU'nun Sayın Başbakanımıza yönelmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri TBMM 7/29723 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 DR.M.SEZGİN TANRIKULU
TBMM 7/29723 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGELERİNE
AİT SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR:

- 1) TOKİ'nin 2002-2013 Temmuz sonu tarihleri arasında yaptığı harcamaların toplam tutarı ne kadardır?
- 2) TOKİ'nin 2002-2013 Temmuz sonu tarihleri arasında konut satışlarından elde ettiği toplam satış hasılatı tutarı ne kadardır?
- 3) TOKİ tarafından 2002-2013 Temmuz sonu tarihleri arasında inşa edilen ve inşa edilmekte olan konutların toplam sayısı ne kadardır?
- 4) TOKİ tarafından 2002-2013 Temmuz sonu tarihleri arasında inşa edilen ve inşa edilmekte olan konutların kaç âdeti satılmıştır?
- 5) Toplu Konut İdaresinden ev sahibi olan kaç vatandaşımız borcunu ödeyemediği için halen banka takibinde bulunmaktadır?

CEVAPLAR:

- 1) TOKİ Başkanlığı tarafından yapım ve proje işleri aşamasında olan yaklaşık 59,1 milyar TL tutarında (KDV dahil) 5.045 adet ihale sonuçlandırılmıştır. Yaklaşık olarak 37,3 milyar TL hakediş ödemesi yapılmıştır.
- 2) TOKİ Başkanlığı'nın kendi toplu konut uygulamaları kapsamında sosyal konut projesi olarak ürettiği ve satışını gerçekleştirdiği konutların satış tutarı yaklaşık 29,6 Milyar TL'dir. TOKİ Başkanlığı'nın ve iştiraki Emlak Konut GYO'nun kaynak geliştirme uygulamaları kapsamında Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli ile hayata geçirdiği ve satışını gerçekleştirdiği konut sayısı ise 84.658 adet olup, bu satışlardan elde edilecek 17,9 Milyar TL gelirden yaklaşık 9,8 Milyar TL İdare/Şirket Payı Geliri olarak tahsil edilmiştir.
- 3) TOKİ Başkanlığınca üretimine başlanan toplam 608.263 adet konut bulunmaktadır. Sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleri ile birlikte bitirilme aşamasında olan yaklaşık 470 bin konut bulunmakta olup, geri kalan konutların yapım işleri devam etmektedir.
- 4) TOKİ Başkanlığı tarafından yapımına başlanan konutlardan 490.296 adedi satılmıştır. Bu konutlardan 463.440 adedi hak sahiplerine teslim edilmiştir.
- 5) TOKİ Başkanlığı, uygulamaları kapsamında yürüttüğü her bir toplu konut projesinde, projenin özelliklerini ve hedef kitlenin ödeme gücünü dikkate alarak, satış koşullarını belirlemekte, değişken fiyat endeksi kullanmakta ve inşaat halindeyken konutu kredilendirerek, satışa sunmaktadır.

Sosyal konut projelerinde konutların fiyatlarını, maliyet bedelini dikkate alarak ve kar amacı olmadan belirlemektedir. Gerçek ihtiyaç sahibine ulaşmaya yönelik ön şartlar ve satış koşulları koyarak, kira ödermiş gibi hedef kitleye yönelik satış politikası uygulanmasına azami özen göstermektedir.

Bu itibarla, TOKİ Başkanlığı, uyguladığı konut satış esasları ve koşulları çerçevesinde, yoksul, alt ve dar gelir grubuna yönelik projelerinde, hedef grubun ödeme gücünü göz önüne alarak, taksit ödemelerini, konutların anahtar teslim tarihinden sonra başlatmaktadır.

Ekim 2013 tarihi itibarıyla; satışa aracılık eden Banka tarafından taksitlerini ödemedikleri için kendilerine ihtar çekilen ve haklarında yasal işlem başlatılması için İdareye bilgisi gönderilen konut-işyeri alıcı sayısı 453 kişidir.

TOKİ Başkanlığı'nın toplu konut uygulamaları kapsamında, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalayarak, konut satın alan, ancak, taksitini ödememesi sebebiyle hakkında yasal işlem başlatılan konut alıcısı sayısı Türkiye genelinde 1.393 kişidir. Konut taksitlerini ödememeleri nedeniyle sözleşmesi fesh edilen gayrimenkul alıcısı sayısı ise Türkiye genelinde 255 kişidir.

Ancak, sözleşme hükümleri çerçevesinde, taksitlerini ödemede temerrüde düştükleri için haklarında yasal takip başlatılan ve hatta İdare 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.

Diğer taraftan, Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinin ilgili maddelerinde yer alan hükümler çerçevesinde, konut alıcılarının, konutlarını 3. kişilere devretme hakkı da bulunmaktadır.

Ayrıca, bilineceği üzere, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca, konut satış kampanyaları da anılan Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bu kapsamda değerlendirilmektedir.

4077 sayılı Kanunun ilgili Yönetmeliğinin "Cayma Hakkı" başlıklı 14 üncü maddesi uyarınca; satıcı, mal veya hizmetin teslim veya ifa tarihini geçmemek şartıyla, tüketicinin yapmış olduğu talep doğrultusunda, tüketicinin ödemiş olduğu tüm bedeli ve kıymetli evrakı tüketiciye iade etmekle, yükümlü kılınmıştır.

Ancak, TOKİ Başkanlığı, kendi uygulamalarında, 4077 sayılı Kanunun öngördüğü süreden bile daha uzun bir zaman dilimi için yani, sadece konutun anahtar teslimine kadarki süre için değil, alıcının borcunun bitmesini müteakip yapılacak mülkiyet (tapu) devrine kadarki geniş bir zaman dilimi için konut alıcılarına "cayma hakkı" kullanımı tanımıştır. İdare ile konut alıcıları arasında imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde "alıcı, eğer ister ise mülkiyet devredilinceye kadar gayrimenkulü İdareye iade edebilir" denilerek, bu husus hüküm altına alınmıştır. Bu çerçevede, konut alıcıları, anılan madde uyarınca, talep etmeleri durumunda, konutlarını TOKİ Başkanlığına iade edebilme hakkına sahip bulunmaktadırlar.

