

7/33211

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082-610 4057
Konu : İzmir Milletvekili
Oktay VURAL'ın
Yazılı Soru Önergesi

.../.../2013
03 Aralık 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 14.11.2013 tarihli ve 43452547-120.07-150041 sayılı yazı.

İzmir Milletvekili Oktay VURAL'ın Bakanlığuma yönelttiği, TBMM 7/33211 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdogan BAYRAKTAR
Bakan

EK:
Cevap Yazısı (3 Sayfa)

İZMİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN OKTAY VURAL'IN
TBMM 7/33211 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
AIT SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Ankara Yapracık mevkiinde yaptırılan konutlardan ev sahibi olan vatandaşlardan, aylık aidatların yanında ısınma aidatlarının doğalgaz faturası geldikten sora daire başına paylaştırıldığı, oturma oranının %10'lara bile ulaşmadığı bölgede kat maliklerine yakıt bedellerinin tebliğ edilmeden kendilerine borç çıkarıldığı ve tebligatı yapılmayan borcun süresi içinde ödemediğinden dolayı icra işlemlerine başlandığı şeklinde şikâyetler alınmaktadır.

Diğer bir şikâyet ise, aynı bölgede bulunan dairelerin, daire başına 50 TL ile 900 TL arasında yakıt gideri belirlendiğidir.

Vatandaşlar bu durumları hakkında bilgi almaya çalıştıklarında ise bu bölgedeki site yönetiminin TOKİ tarafından bir özel şirkete yaptırıldığı söylenerek, bu durumlarda;

- 1- TOKİ Yapracık Konutları site yönetimi işleri hangi firma tarafından yapılmaktadır ve bu firmanın seçilme sebebi nedir?
- 2- Bu konutlardan ev sahibi olan vatandaşlar için Ortak Gider ve Yakıt Bedeli adı altında iki tür aidat toplandığı doğru mudur? Doğru ise sebebi nedir?
- 3- TOKİ Yapracık konutlarında ısınma sistemi merkezi midir? Merkezi ısıtma sistemi uygulanıyorsa Yakıt Bedelleri kat maliklerine nasıl pay edilmektedir?
- 4- Aynı bölgede bulunmasına rağmen bazı kat maliklerinden bir dönem için 50 TL, diğer kat malikleri için 900 TL civarında yakıt bedeli tahsil edilmesini nasıl yorumlarsınız?
- 5- TOKİ Yapracık konutlarından ev sahibi olup da henüz bu konutlarda oturmayan ve sayıları binleri bulan kat maliklerine Yakıt Bedeli borçları hangi yolla duyurulmaktadır?
- 6- Kat maliklerine borcunun bulunduğu dair yazılı tebligat yapılmadan, yakıt bedeli tahsili için hukuki işlemlere başlatıldığı iddiaları doğru mudur?
- 7- Vatandaşların mağduriyetinin giderilmesi açısından yukarıdaki iddiaları araştırmak için bir girişimde bulunmayı düşünür müsünüz?

CEVAPLAR:

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

- 1- Toplu konutların yönetim faaliyetlerinin yürütülmesine ilişkin olarak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi ve yönetim planında geçen ilgili hükümler

gereğince Ankara İli Yaprıcak Toplu Konutlarında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yönetim kurulları oluşturulmuştur. Söz konusu toplu konutlarda yönetim faaliyetlerinin yürütülmesi için hazırlanan İşletme Bütçesinin uygulamaya konulması aşamasında Emlak Yönetim Hizmetleri A.Ş. yetkilendirilmiş olup, şirket, Kat Mülkiyeti Kanunu ve yönetim planı çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmektedir.

2- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun “Ortak Giderlere Katılma” başlıklı 72 nci maddesi uyarınca, toplu yapı kapsamındaki belli bir yapıya veya yapıların sadece birkaçındaki kat maliklerinin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş ortak yer ve tesislere ilişkin ortak giderler, o yapılardaki kat malikleri tarafından, bütün bağımsız bölümlerin ortak kullanım ve yararlanmasına tahsis edilmiş tesis ve yerlere ilişkin ortak giderler ise bütün kat malikleri tarafından karşılanır.

Buna göre; aidat bedeli, site yönetimi dâhilinde hizmet akdi ile çalışan blok görevlileri, teknik personellerin işçilik alacaklarının ödenmesinde, blok demirbaşlarının korunmasında, temin edilmesinde, site çevre ve peyzaj düzenlemelerinin yapılmasında kullanılmaktadır. Uygulanmakta olan işletme bütçesi 1 yıllık olarak muhtemel site ihtiyaçlarının karşılanması amacı ile hazırlanmakta ve buna göre aidat bedelleri talep edilmekte olup, yakıt bedelleri ise gelen faturalara göre istenildiğinden ayrıca hesaplanarak, konut kullanıcılarından talep edilmektedir.

3- Ankara Yaprıcak Konutlarında ısınma amacıyla merkezi ısıtma sistemli ısıtma yapılmaktadır. 18.04.2007 tarih ve 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve 14.04.2008 tarihli Merkezi Isıtma Ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma Ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik uyarınca, ısıtma ve sıhhi sıcak su tüketimini ölçmek için mahallerin ölçüm ekipmanları ile donatılmasına ve ısı pay ölçer sistemleri (kalorimetre) kurulumunun tamamlanmasına müteakip paylaşım uygulamasına geçilmiştir.

4- 14.04.2008 tarihli Merkezi Isıtma Ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma Ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik uyarınca, merkezi sistemlerle ısıtma yapılan bağımsız bölümlerdeki mahal sıcaklıklarının asgari 15°C olacak şekilde ayarlanmak zorundadır. Bu doğrultuda, yakıt bedelleri her sayaç için ayrı ayrı gelen ve farklı dönemleri kapsayan doğalgaz faturalarına göre ilgili bloklara fiyatlandırıldığından ısınma bedelleri farklılık gösterebilmektedir.

5- TOKİ Yaprıcak konutlarından ev sahibi olup, henüz bu konutlarda oturmayan hak sahiplerine söz konusu bildirim, bloklara bilgilendirme yazısı asılarak, beyan ettikleri iletişim bilgileri aracılığı ile cep telefonlarına SMS atılarak, site yönetiminin resmi web sitesinde yapılan duyurular aracılığı ile ve işbu borçların son ödeme tarihlerinde ödemeyen kişiler aranarak bildirimler yapılmaktadır.

6- Ortak gider bedellerini zamanında ödemeyen hak sahiplerine Kat Mülkiyeti Kanununun 20 nci maddesi çerçevesinde yasal işlemler yapılmaktadır. Bu doğrultuda, borcu bulunan hak sahiplerine işletme projesi iadeli taahhütlü mektupla bildirilmektedir. Adres değişikliği yapan ancak, bu değişikliği Site Yönetimine bildirmeyen hak sahiplerinin mağdur olmasını engellemek amacıyla işletme projesi blok panolarında ilanen asılmaktadır. Fatura edilen bedellerin ödenmemesi sonucu borçlu duruma düşen hak sahiplerine, SMS yolu ile de bilgi mesajı gönderilmektedir. Borcun halen ödenmemesi halinde, konu Hukuk Müşavirliğine intikal ettirilmekte, icra takibine girilmeden evvel son kez avukat imzalı borç ihbarnameleri gönderilmekte ve ayrıca telefon yoluyla bilgilendirme yapılmaktadır.

7- Konutlar geçici kabul aşamasında teslim edilmekte olup, ortaya çıkan tüm eksikliklerin tespiti ve giderilmesi ile kesin kabuller gerçekleştirilmektedir. Bu dönem zarfında site sakinlerinin mağdur olmamaları için gerek Toplu Konut İdaresi Başkanlığı gerekse site yönetimi tarafından çalışmalar sürdürülmektedir. Ayrıca, Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince oluşturulan Denetim Kurullarınca yönetim faaliyetlerine ilişkin kayıtlar düzenli aralıklarla denetlenmekte ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı bilgisine sunulmaktadır.

