



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

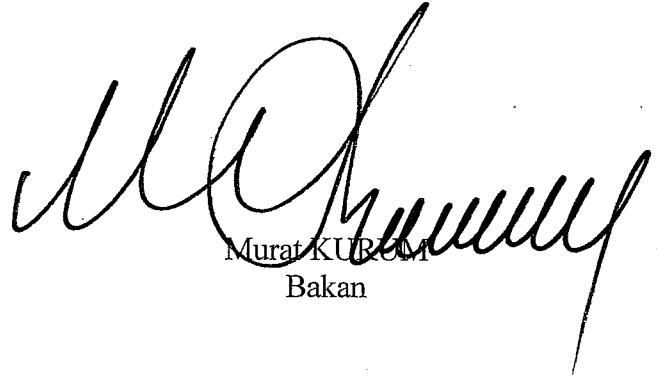
Sayı :30824082-610- 536 7711
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

26 Aralık 2022

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Murat KURBAN
Bakan

EK:

- Liste (6 Adet, 8 Sayfa)
- Cevap Yazısı (107 Adet, 175 Sayfa)

7/72400
Ek 26

İZMİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN ÖZCAN PURÇU'NUN
TBMM 7/72400 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR

SORULAR

Cumhuriyet tarihinin en büyük sosyal konut projesi olarak sunulan " Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Sosyal Konut Projesi"nin detayları geçtiğimiz günlerde kamuoyu ile paylaşılmış ve başvuru şartları açıklanmıştır. Proje kapsamında dar gelirli vatandaşların ev sahibi olmasına yönelik projedeki 250 bin konut, yaklaşık 362 milyar liralık yatırımla inşa edileceği ifade edilmiştir.

Vatandaşlarımızın bu projeden yararlanabilmesi için açıklanan şartlardan bazıları şunlardır:

Aylık hane halkı gelirinin (Kendisi, eşi ve 18 yaş altı çocukları), en fazla net 16.000 lira, İstanbul ili için ise 18.000 lira olması ayrıca konutların %10 peşinat ve 240 ay vade ile satılması , hak sahiplerinin konutlarına ait kalan borç bakiyesi ve aylık taksitler her yılın Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez, bir önceki 6 aylık dönemdeki Memur Maaş Artış Oranı dikkate alınarak idarece tespit edilen oranda artırılması, anahtar teslim tarihinde 3065 sayılı KDV Kanunu kapsamında geçerli KDV oranı üzerinden tahakkuk edecek Katma Değer Vergisi tutarı peşin olarak tahsil edilmesi şartı hükümetin seçimlere kısa bir süre kala açıkladığı proje 2019 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın başlattığı 100 bin sosyal konut projesiyle ilgili ise şikâyetleri yeniden gündeme taşımıştır.

Vatandaşlarımız 2019 başlatılan projede yaşanan gecikmelerden dert yanarken Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ise resmi sosyal medya hesabından verdiği cevaplarda bazı projelerde ihale bile yapılmadığını kabul etmektedir. Bazılarında ise ihale değerlendirmeye süreci devam ediyor. 2019 sonunda duyurulan projede inşaatların ne zaman başlayacağı ve tamamlanacağı ise hale soru işareti.

Konut taksitlerini hedef kitle olan dar gelirli olanların ödemesinin mümkün olmadığı görülürken, inşaat sektörünün en temel yapı malzemelerinden olan demir ve çimento fiyatlarına hemen hemen her ay zam görmesi bir başka sorun olarak ortaya çıkmaktadır.

TÜİK verilerine göre; inşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %106,87 arttı. Bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %130,59, işçilik endeksi %45,67 arttı.

2017 yılında tonu 1.700-1.800 TL civarında olan demir fiyatları 2022 yılında tonu 1 ton inşaat demiri fiyatı ortalama 15 Bin 200-15 Bin 600 TL'ye yükselerek 6 yılda ortalama Yüzde %780 artmıştır.

Bu bağlamda;

- 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 2012 ve 2022 yılları arasında kaç konut projesi başlatmıştır? Bu projeler hangileridir? Kaç konutu kapsamaktadır? Bu projelerden hangileri tamamlanmıştır? Vatandaşa kaç konut teslim edilmiştir?
- 2- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 2012 ve 2022 yılları arasında başlatıp bitiremediği projesi sayısı nedir? Hangileridir? Kaç konutu kapsamaktadır? Eylül 2022 itibarıyla bitirileme oranları nedir? Ne zaman tamamlanacaktır?

- 3- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 2012 ve 2022 yılları arasında başlatıp bitiremediği projeler hangi illerdedir? Mağdur olan hak sahibi sayısı nedir? Bu vatandaşlarımızın mağduriyetinin giderilmesi için bugüne kadar hangi adımlar atılmıştır?
- 4- TOKİ Başkanlığı'nın 2012 ve 2022 yılları arasında başlatıp bitiremediği projeler için kaç tazminat davası açılmıştır? Dava sayılarının yıllara göre dağılımı nedir? Bu davalar nedeniyle TOKİ Başkanlığı tarafından ne kadar tazminat ödenmiştir?
- 5- 2012 ve 2022 yılları arasında TOKİ Başkanlığı tarafından hazırlanan fakat ihalesi yapılmayan projeler hangileridir? Projelerin başlangıç tarihi nedir? Her proje için ayrı ayrı olmak üzere planlanan konut sayısı nedir? Bu projelerin akıbeti ne olacaktır?
- 6- TOKİ Başkanlığı son olarak kamuoyu ile paylaştığı Sosyal Konut Projesi'nde taksitlerin her yıl memur maaşına endeksli hale getirilmesi yeni bir ödeme mağduriyeti yaratmayacak mıdır?
- 7- Ekonominin "ışıl ışıl" ve canlı olduğunu iddia edilen bir dönemde konut taksitlerinin aylık ödemelerinin memur maaşına endeksli olmasının gerekçeleri nedir?
- 9- Yüksek enflasyon karşısında dar gelirlilerin yaşadığı sıkıntılarda dikkate alınarak, TOKİ Başkanlığı aylık taksit ödemelerinin sabit hale getirilmesi konusunda yapılan bir çalışma var mıdır?
- 10- 2012 ve 2022 yılları arasında her yıl için ayrı ayrı olmak üzere TOKİ Başkanlığı'ndan ev alıp taksitini ödeyemeyen kişi sayısı kaçtır? illere göre dağılımı nedir? Bunlardan kaçını için yasal süreç başlatılmıştır? İllere göre dağılımı nedir?
- 11- TOKİ Başkanlığı tarafından 2018, 2019, 2020 yıllarındaki başlatılan projelerde yaşanan sıkıntılar bilinmektedir. Benzeri sıkıntıların son proje için yaşanmaması için hangi ek önlemler alınmıştır?
- 12- İnşaat malzemelerinin yüksek oranda zam gördüğü bir dönemde hayata geçirilmek istenen projenin devlet desteği olmadan tamamlanması mümkün olabilecek midir? TOKİ Başkanlığı'nın vatandaşa ek maliyet yüklemeyeceğinin garantisi nedir?
- 13- TOKİ Başkanlığı konutları için kura çekilişinin 6 ay sonra yapılmasının gerekçesi nedir?
- 14- TOKİ Başkanlığı konutları için başvuran ve 6 ay boyunca toplanan aidatlar; kurada adı çıkmayanlara nasıl ve ne şekilde geri ödenecektir?
- 15- TOKİ Başkanlığı konutlarında işçiliğin çok kötü olduğu, kullanılan malzemenin çok kalitesiz olduğu şikâyetleri gündeme sıkça yansırken; yeni projede bunun önüne geçmek için bir denetleme mekanizması kurmayı düşünüyor musunuz? Kurmayı düşünüyorsanız detayları nedir?
- 16- 2012 ve 2022 yılları arasında TOKİ Başkanlığı'nın tarafından yapılan ve hak sahiplerine teslim edilen konutlarda inşaat kalitesi vb. sorunlara bağlı olarak, şartnamelere uyulmadığı için açılan dava sayısı ve yıllara göre dağılımı nedir? TOKİ Başkanlığı bu davaların kaçını kaybetmiştir? Kurum tarafından kaybedilen davalar için ne kadar tazminat ödemiştir?

- 17-TOKİ Başkanlığı 6 bankadaki hesaplarının blokeli, üzerlerinde haciz kararı olduğu iddiaları doğru mudur? Doğru ise bu kadar zor durumda olan bir kurum "Sosyal Konut Projesi" geniş kapsamlı bir projeyi nasıl gerçekleştirecektir?
- 18-TOKİ Başkanlığı kaybettiği davalar nedeniyle vatandaşa para ödememek için banka hesaplarında yeterli mevduat bulundurmadığı iddiası doğru mudur?
- 19-2002 - 2022 yılları arasında TOKİ Başkanlığı'ndan ihale alan firmalar ve aldıkları ihale sayıları nedir?
- 20-İzmir'de deprem mağduru yurttaşlarımız için TOKİ Başkanlığı tarafından inşa edilen konut sayısı nedir? Bu konutlardan kaç tane tamamlanmıştır? Kaç depremzede vatandaşlarımıza teslim edilmiştir? Hak sahiplerine teslim edilmesi gereken daha kaç konut kalmıştır? Bu konutlar ne zaman teslim edilecektir?
- 21-TOKİ Başkanlığı sosyal konut başvurusunda bulunabilmek için hane halkı gelirin İstanbul için net 18 bin, diğer şehirlerde ise 16 bin liranın altında olması gerekliliği hangi kriterlere göre belirlenmiştir?
- 22-2012 ve 2022 yılları arasında TOKİ Başkanlığı konut projesine başvurup; konut çıkmayan kişi sayısı kaçtır? Eylül 2022 tarihi itibarıyla konut teslimatı bekleyen kişi sayısı nedir?
- 23-TOKİ Başkanlığı tarafından 200 bin Suriyeliye bedava konut yapıldığı iddiası doğru mudur? Bu iddia doğru ise kendi vatandaşlarımıza 600-800 bin lira civarında bir bedelli konut projelerin açıklanması sosyal devlet ilkesi de göz önünde bulundurularak nasıl açıklanabilir?

CEVAPLAR

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın satışını yaptığı konutların geç teslim nedeniyle sıkıntılar oluşmaması amacıyla, projenin ihale edilmesi ve yer teslimini müteakip, inşaatlar en az % 15-20 seviyelerine gelmeden konut satışlarına başlanılmamaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 2010 yılından itibaren alıcılarla akdedilen Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde, teslim süresi 30 ay olarak esas alınmakta, projelerin teslim tarihi yakın bile olsa, her ihtimal göz önünde bulundurularak sözleşmelerde teslim süresi 30 ay, 2015 yılında ise 36 ay olarak belirlenmiştir. Yapılan bu uygulamalar ve alınan tedbirler sonucunda geç teslim edilen proje ve konut sayısı en düşük seviyeye indirilmiştir.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliğin" yürürlüğe girmesi nedeniyle, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) bünyesinde teşkil edilen çalışma komisyonu tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından kullanılan Gayrimenkul Satış Sözleşmeleri üzerinde gerekli değişiklikler yapılarak sözleşmeler yeni mevzuata uygun hale getirilmiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tüm inşaatlarında yürürlükteki kanun ve yönetmelikler doğrultusunda CE ve TSE belgeli ISO sertifikalı malzemeler kullanılmakta olup konutların tesliminde müşavir firma yetkilileri ve konut sahibi konutu birlikte inceleyerek varsa görülen (imalat, malzeme, işçilik hataları vb.) eksiklikler tutanakla tespit edilmektedir. Eksik ve kusurlu işler müşavir firmanın kontrolünde yüklenici firma tarafından giderilmektedir. Yapım işleri şartnamesinde belirtildiği üzere geçici kabulden, kesin kabule kadar yaklaşık 1 yıl boyunca yüklenici, konut sahiplerinden gelen (sorumluluğunda olan) şikâyetleri gidermekle yükümlüdür. Kesin kabul, eğer şikâyet-eksik varsa şikâyet konu

konutlardaki tüm şikâyetlerin giderildiği (konut sahibi ve yüklenici imzalı tutanaklar) tespit tutanakları sonucunda onaylanmaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) gelen her şikâyet kayıt altına alınarak, müşavir (danışman) firmalara ivedilikle bildirilmektedir. İşin proje ve sözleşmesi kapsamında incelenerek, eksik veya kusurlu imalat tespit edilmesi halinde, giderilmesi amacıyla yüklenici firmaya gerekli talimatlar verilmektedir. Bu kapsamda şikâyetlerin giderilmesi ve şikâyetlere ait istatistiklerden yararlanarak şikâyetlerin önlenmesi ile ilgili çalışmalar da titizlikle yürütülmektedir.

4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'nun "Yapım işlerinde yüklenicilerin ve alt yüklenicilerin sorumluluğu" başlıklı 30.maddesinde yer alan "Yapım işlerinde yüklenici ve alt yükleniciler, yapının fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkan zarar ve ziyandan, yapının tamamı için işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tarihine kadar sorumlu olacağı gibi, kesin kabul onay tarihinden itibaren de on beş yıl süreyle müteselsilen sorumludur.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Kamu Haznedarlığı Tebliği'ne tabi olup; tebliğ uyarınca devlet bankaları ile çalışmakta ve özel bankalarda mevduat hesabı bulunmamaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tüm ödemelerini kamu bankası aracılığı ile gerçekleştirmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) hem güncel taahhütlerinden kaynaklanan ödemelerini zamanın da yapmakta hem de 1970'li yıllara dayanan ve kendisine devredilen kurum ve kuruluşların da ödemelerini düzenli olarak yapmaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından alt gelir ve orta gelir gruplarına yönelik projelerden satın ve devir almak isteyen Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olma şartı ile diğer şartları (ikametgâh, gelir, yaş vs.) yerine getiren konut/işyeri alıcılarına satış yapılmaktadır. Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmayan kişilere Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) projelerinden konut/işyeri satışı yapılmamaktadır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) konut satışları, genel olarak peşin satış fiyatları üzerinden yapılmaktadır; konut fiyatları, kar amacı güdülmeden toplam maliyet dikkate alınarak belirlenir. Satış bedelinin güncel kalabilmesi için vade boyunca alıcıların bakiye borçları memur maaş artış oranı dikkate alınarak yılda iki defa artırılır; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından konut satışlarında alıcıların bakiye borçlarına faiz uygulanmaz. Her yılın Ocak ve Temmuz aylarında alıcıların bakiye borçları bir önceki 6 aylık dönemdeki Memur Maaş Artış Oranı dikkate alınarak idarece tespit edilen oranda artırılır; artış oranı, o dönemin memur maaş artış oranını geçemez ancak idare artış oranını daha düşük belirleyebilir.

250 Bin Sosyal Konut Kampanyası kapsamında hak sahibi belirleme kurası işlemleri Kasım 2022 ayında başlanarak 6 ay içerisinde tamamlanması hedeflenmektedir. Kurada hak sahibi olamayanların 500 TL başvuru bedeli kura sonrası hemen iade edilecektir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 2002 yılından bugüne kadar başlatılan her proje, ülkemizi ve tüm dünya ülkelerini etkileyen krizlere (pandemi, enerji, fiyat artışları) rağmen başarıyla tamamlamıştır.