T.B.M.M.
CUMHURİYET HALK PARTİSİ
Grup Başkanlığı
Tarih : 14.10.2022
Sayı : 2368

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Toplu Konut Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun teklifim gerekçesiyle ekte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımızla arz ederiz.

Engin ALTAY
İstanbul Milletvekili
CHP Grup Başkanvekili

Özgür ÖZEL
Manisa Milletvekili
CHP Grup Başkanvekili

Engin ÖZKOÇ
Sakarya Milletvekili
CHP Grup Başkanvekili

TBMM BAŞKANLIĞI		
Tali Komisyon	Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm	
Esas Komisyon	**Plan ve Bütçe**	
Tarih: **17 Ekim 2022**		Esas No: **2/4670**

T.B.M.M. CUMHURİYET HALK PARTİSİ CHP 1923 GRUP BAŞKANLIĞI

TBMM
KANUNLAR ve KARARLAR BSK.LIĞI
17. Ekim 2022
Numara:

TBMM
GENEL EVRAK
17 Ekim 2022
No: 1095574

GENEL GEREKÇE

1984 yılında yasalaşan Toplu Konut Kanunu ile Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası nezdinde Toplu Konut Fonu kurulmuş ve daha sonra TOKİ'ye evrilecek bu fon aracılığıyla konut sorununun çözülmesi amaçlanmıştır. TOKİ'nin öncelikli hedefi ilk kurulduğu günden bu yana, alt gelir grubu ile orta gelir grubundaki konut sahibi olmayan vatandaşların konut sahibi olabilmesini kolaylaştırmak olmuştur.

Ancak, Adalet ve Kalkınma Partisi iktidarında TOKİ, kar amaçlı projelere yönelmiş, dar gelirli ve orta gelirlere yönelik konut üretimini azaltmıştır. Eurostat verilerine göre Türkiye ev sahibi ve kiracı olma durumuna ilişkin istatistiklerde yüzde 57,9'luk ev sahibi oranı ile Avrupa ortalamasının altında bulunmaktadır. İktidar partisinin Türkiye Ekonomi Modeli olarak nitelendirdiği bu süreçte, Türk Lirası aşırı değer kaybetmiş, enflasyon yükselmiş, vatandaşların alım gücü düşmüş ve konut fiyatları aşırı artış göstermiştir. Öyle ki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın açıkladığı Konut Fiyat Endeksi'ne göre konut fiyatlarındaki artış Türkiye genelinde yüzde 173,8'i bulmuş, İstanbul'da ise yüzde 200,1'e ulaşmıştır.

Enflasyonla mücadelede yetersiz kalan, konut fiyatlarını dizginleyemeyen iktidar partisi, tarihin en büyük konut projesi adıyla Eylül ayında bir proje duyurmuş, ilan edilen 250 Bin Sosyal Konut Projesi için 14 Eylül ile 31 Ekim tarihleri arasında başvuru yapılabileceği belirtilmiştir. Başvuru bedeli olarak 500 TL alınacağı belirtilirken, hak sahiplerine konutların; yüzde 10 peşinat ve 240 ay vade ile satılacağı ifade edilmiştir. Hak sahiplerinin konutlarına ait kalan borç bakiyesi ve aylık taksitlerin her yılın Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez, bir önceki 6 aylık dönemdeki memur maaş artış oranı dikkate alınarak tespit edilen oranda artırılacağı ifade edilmektedir.

Azalan alım gücü ve özellikle büyükşehirlerde yükselen kira fiyatları nedeniyle, dar gelirli ve orta gelirli vatandaşlarımız ev sahibi olma hayali bile kuramaz hale gelmiştir. Projeye başvuru sayısı göz önüne alındığında ev sahibi olamamış ve olmak isteyen çok sayıda yurttaşımız bulunmaktadır. Dar gelirli ve orta gelirli vatandaşların daha uygun koşullarda ev sahibi olabilmelerini temin etmek sosyal devletin görevidir.

İhtiyaç sahipleri için planlanan sosyal konutlardan peşinat alınması, taksitlerine altı ayda bir zam yapılması, evlerin hazır olduğu döneme kadar bu kişilerin hem kira ödeyecek hem de TOKİ'ye taksit ödeyecek olması, projelerin ruhuna aykırıdır. Bu kanun teklifiyle, bu proje özelinde bu sorunların çözümü için TOKİ'nin peşinat talep etmemesi, taksitlendirilen tutara faiz ya da benzeri isimler altında ek yapılmaması ve taksit ödemelerinin konutlarının teslimini takip eden dördüncü aydan itibaren başlanması öngörülmektedir.

Ayrıca, konut projelerini üstlenecek firmalara, girdi fiyatlarındaki istikrarsızlık göz önüne alınarak Hazine garantisi verilebilecektir.

T.B.M.M. * CUMHURİYET HALK PARTİSİ CHP 1923 GRUP BAŞKANLIĞI

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1 – Başvuruları 14 Eylül – 31 Ekim tarihleri arasında alınan sosyal konut projelerinde, hak sahiplerinden peşinat talep edilmemesi, projelerin 360 aya kadar taksitlendirilebilmesi, başlangıçta ilan edilen konut bedeline ek yapılamaması, taksit ödemelerine konutların teslimini takip eden dördüncü aydan itibaren başlanması amaçlanmaktadır.

MADDE 2 – Başvuruları 14 Eylül – 31 Ekim tarihleri arasında alınan sosyal konut projelerini üstlenecek firmalara, girdi fiyatlarındaki istikrarsızlık göz önüne alınarak Hazine garantisi verilebilecektir. Hazine garantisinin usul ve esaslarını belirlemeye Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın da görüşü alınarak Hazine Bakanlığı'nın yetkili kılınması amaçlanmaktadır.

MADDE 3- Yürürlük maddesidir.

MADDE 4- Yürütme maddesidir.

T.B.M.M. CUMHURİYET HALK PARTİSİ CHP 1923 GRUP BAŞKANLIĞI

TOPLU KONUT KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 2/3/1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 9 – Başvuruları 14 Eylül – 31 Ekim 2022 tarihleri arasında alınan sosyal konut projelerinde, hak sahiplerinden kendi rızaları dışında peşinat talep edilmez.

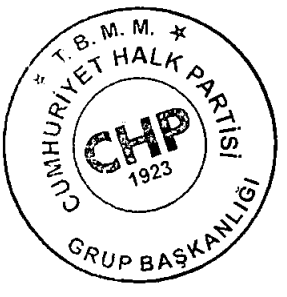
360 aya kadar taksitlendirilecek olan ve proje başlangıcında ilan edilen konut bedeline, ayrıca faiz, komisyon, masraf ve benzeri isimler altında herhangi bir ek yapılamaz.

Taksit ödemelerine en erken konutların teslimini takip eden dördüncü aydan itibaren başlanır."

MADDE 2- 2985 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 10 – Bu kanunun geçici 9 uncu maddesi kapsamındaki sosyal konut projelerini üstlenecek firmalara, girdi fiyatlarındaki istikrarsızlık göz önüne alınarak Hazine garantisi vermeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir.

Bu madde kapsamındaki Hazine garantisinin verilmesine ilişkin usul ve esasları belirlemeye Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının da görüşünü alarak Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir."

MADDE 3- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 4- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.