



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

Sayı :30824082-610-5089774
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

23 Kasım 2022

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekilllerimiz 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 KURUM
Bakan

EK:

- Liste (6 Adet, 6 Sayfa)
- Cevap Yazısı (78 Adet, 94 Sayfa)

HATAY MİLLETVEKİLİ
SAYIN SUZAN ŞAHİN'İN
TBMM 7/73011 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVABI

SORULAR

Artan inşaat maliyetleri, enflasyon, kur ve faizlerle ilgili görüşmeler karşısında konut satış ve kiralarda ciddi bir artış yaşanmaktadır. Türkiye'de konut fiyatları; döviz kuru, enflasyon ve faizlerle ilgili önemli gelişmelerin yaşandığı son dönemde hızla artarken, Merkez Bankası'nın Haziran ayında yayımladığı Konut Fiyatları Endeksi'ne göre konut fiyatları bir önceki yıla göre 160,6 oranında, TÜİK inşaat maliyetleri verilerine göre ise inşaat maliyetleri 2022 yılı Temmuz ayında bir önceki yıla aya göre yüzde 6,46, bir önceki yılın aynı aya göre yüzde 114,47 oranında artış göstermiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 'yüzyılın projesi' olarak ifade edilen ve barınma sorununa bir çözüm olarak sunulan ilk defa ev sahibi olacaklar için başvuruya açılan 250 bin sosyal konut projesinin duyurusu Eylül ayında yapılmış ve bu konuda başvurular başlamıştır. Projenin detaylarına ilişkin olarak; konut belirleme kurası ile hak sahiplerine konutların %10 peşinat ve 240 ay vade ile satılacağı, 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 İdarece tespit edilen oranda arttırılacağı bilgisi paylaşılmıştır.

Basma da yansıdığı üzere sosyal konut üretme iddiasında olan TOKİ'nin bu sosyal konutları nasıl sağlayacağı bir yana mali durumuna ilişkin de çeşitli iddialar ortaya atılmıştır.

Bu bilgiler ışığında;

1. TOKİ tarafından 2002-2022 yılları arasında yapılan konut sayısı nedir? Bunların kaç hak sahiplerine verilmiştir, kaç tamamlanamamıştır?
2. 2002-2022 yılları arasında TOKİ tarafından kaç lüks konut yapılmıştır? Dar gelirliler için kaç konut yapılmıştır?
3. TOKİ tarafından inşa edilen konutların Bakanlık personeli ve yakınları tarafından hak kazanılan kişi sayısı nedir?
4. Bugüne kadar TOKİ tarafından yapılması vaat edilen konutların kaç tamamlanmış, kaç hak sahiplerine teslim edilmiştir? Teslim edilmeyen konut var mıdır? Varsa ne kadardır ve hangi gerekçelerle teslim edilmemiştir?
5. Taksitleri ödeyemediği için konut hakkı elinden alınan kişi sayısı nedir?
6. TOKİ tarafından başvurusu devam eden ilk evim sosyal konut projesinde taksitlerde öngörülen yıllık artışlar enflasyon ve inşaat maliyetleri göz önüne alındığında konutların başlangıç maliyetini arttırmayacak mıdır? Bu durum hak sahibi olanların giderek artan miktarda taksit ödemeleri ile sonuçlanmayacak mıdır? Hak sahipleri için taksitlerin sabitlenmesi konusunda bir çalışma var mıdır?
7. TOKİ üzerine kayıtlı araç sayısı nedir? Bu araçların kaç hacizlidir? Haciz gerekçesi nedir?
8. TOKİ aleyhine açılan dava sayısı nedir? Dava konuları nelerdir?
9. 2002-2022 yılları arasında TOKİ'ye açılan davalar sonucunda kaç kişiye hangi gerekçelerle ödeme yapılmıştır? Ödeme yapılmayan kişi sayısı nedir?
10. TOKİ hakkında kesinleşen kaç mahkeme kararı vardır? Bu mahkeme kararları sonucunda kaçında tazminat ödenmediği için faiz işletilmektedir? Bu faizlerden dolayı TOKİ'nin kamu zararı ne kadardır?
11. TOKİ'nin hangi bankalardaki hesaplarının kaç rehinli, kaç hacizlidir?

CEVAP

1,2-Bakanlığımız Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 2002'den bu yana 1 milyon 170 bin konut uygulaması hayata geçirilmiş olup konutlar inşaat aşamasında satılmaktadır. Yaklaşık 127.000 konutun inşaatı devam etmektedir.

TOKİ'nin temel görevi dar ve orta gelirli vatandaşlarımıza yönelik sosyal konut üretmek olup, bugüne kadar üretilen toplam konutların %90,10 si bu kapsamdadır. % 9,90 lük kısmı da sosyal konutlara kaynak sağlamak amacıyla geliştirilmiş gelir paylaşımı projeleridir.

3-TOKİ alt gelir ve orta gelir gruplarına yönelik projelerden satın ve devir almak isteyen T.C. vatandaşı olma şartı ile diğer şartları (ikametgâh, gelir, yaş vs.) yerine getiren tüm vatandaşlarımıza satış yapılmaktadır. Alıcıların unvanı, çalıştığı kurum vb. gibi bilgiler tutulmamaktadır.

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

Teslim tarihi gelmesine rağmen teslim edilemeyen 2 projemiz bulunmaktadır. Kırıkkale Merkez Yuva Mahallesi 927 Konut Projesi (Yerel elektrik dağıtım firmasının trafo bağlantıları yapımı beklenilmektedir. Elektrik altyapı sorunun giderilmesine müteakip teslimler ivedilikle gerçekleştirilecektir) ve Tunceli ili Ovacık 2. etap 314 adet konut projesidir. (Yapı iskân belgesi alınma aşamasında olup konutlar kısa zaman içinde teslim edilecektir)

5-Toplu Konut İdaresi Başkanlığından 2002'den bugüne kadar 20 yılda konut hakkı kazanıp, (borcunu ödeyemediği için tahliye edilen, fesih/iade, ölüm/redd-i miras vb. sebeplerden dolayı) sözleşmesi fesih edilen kişi sayısı 2.215'dir.

6-TOKİ, konutu satışa sunduğunda satış fiyatını güncel maliyetine göre belirlemekte başlangıçta vade farkı almamaktadır. Peşinattan sonra kalan borç bakiyesi alıcının gelir artışına bağlı olarak belirlenen endekse göre artmaktadır. Bu şekilde alıcıların ödeyeceği taksit tutarları aylık ödedikleri kira bedellerine yakın olmakta ve aylık geliriyle beraber artacağından konut alıcıları ödemede zorluk çekmemektedir.

TOKİ sosyal amaçlı konut ürettiğinden ve sosyal konutlar sübvansé edildiğinden ötürü konutlar maliyetinin altında satılmakta olup düşük peşinat ve uzun vadeli taksitlerle (%10 peşin 240 ay vade) satışa sunulmaktadır. 250 Bin Sosyal Konut Kampanyasında sabit taksit uygulaması yapılmamıştır.

7-TOKİ demirbaşına kayıtlı araç bulunmamaktadır. Ancak 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu Açık İhale Yöntemi ile araç kiralama hizmet alımı yapılmıştır. Basında çıkan hacizli araç iddiası kesinlikle asılsızdır.

8,9,10-TOKİ'ye 2002-2022 yılları arasında 49.521 dava açılmış olup 27.109'u aleyhte sonuçlanmıştır. Dava konuları: kamulaştırma, tapu, geç teslim, eksik kusurlu işler, iptal, tescil, tespit, yüklenici davaları, şufa hakkı, işçi alacağı, artış oranı itiraz, göçmen konutları vb. dir. Geç teslim ve eksik kusurlu işler konularında açılan davalar sonucu Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca tazminat ödenmiştir.

Yükleniciden kaynaklanmayan nedenlerle yüklenicinin sözleşmenin ifasına ilişkin yükümlülüklerini öngörülen sürede yerine getirememesi durumunda Yapım İşi Sözleşmeleri, Yapım İşleri Genel Şartnamesi ile 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu hükümleri çerçevesinde süre uzatımları

verilebilmektedir. Bazen de yükleniciden kaynaklanmayan sebeplerle Sözleşmenin ifası imkânsız hale gelirse sözleşmenin tasfiyesine karar verilerek yeniden ihaleye çıkılması teslimde gecikmeye sebebiyet verebilmektedir. İlgili mevzuat, ihale makamı olan TOKİ'ye yasal koşulların mevcudiyeti halinde süre uzatımı ve işin tasfiyesine karar verme, yükleniciye de talep etme hakkını vermekte iken, TOKİ'nin yasal olan bu yetkisini kullanması durumunda konut alıcıları ile imzalamış olduğu Sözleşmede öngörölmüş olan sürede konutu teslim edememiş olmasından kaynaklanan nedenlerle TOKİ aleyhine geç teslim sebebiyle davalar açılmıştır.

Ayrıca, TOKİ aleyhine geç teslim sebebiyle açılan davalarda, yüklenici kusuru sebebiyle dava açıldığı tespit edildiğinde davalar yükleniciye ihbar edilmekte ve davanın neticesine göre TOKİ aleyhine hüküm kurulması halinde rücu davaları açılmakta ve yüklenicinin TOKİ nezdinde bekleyen o işe ilişkin teminatı, hak ediş ve alacağı var ise Borçlar Kanunu ilgili hükümleri uyarınca takas ve mahsubu yapılmaktadır.

TOKİ aleyhine eksik ve kusurlu imalat sebebiyle açılan davalarda ise bu davalar yükleniciye ve müşavire ihbar edilmekte ve davanın neticesine göre TOKİ aleyhine hüküm kurulması halinde yine rücu davaları açılmaktadır.

Ödeme takvimi gelmeyen ödemeler dışında bekleyen ödeme bulunmamaktadır.

11-TOKİ, Kamu Haznedarlığı Tebliğine tabi olup; Tebliğ uyarınca Devlet bankaları ile çalışmakta ve özel bankalarda mevduat hesabı bulunmamaktadır. TOKİ tüm ödemelerini Ziraat Bankası aracılığı ile gerçekleştirmektedir.

TOKİ 2022 yılı ilk sekiz ayında toplam 40 milyar TL ödeme yapmış olup bu tutar yılsonu itibariyle 75 milyar TL'ye ulaşacaktır. Zaten hesaplarında haciz olan bir kurumun bu ödemeleri de yapıyor olması mümkün değildir. 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.