



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

21 Mart 2023

Sayı :30824082-610 6013862
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

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 (7 Adet, 9 Sayfa)
- Cevap Yazısı (383 Adet, 192 Sayfa)



7/76625 GK 7:

**KIRKLARELİ MİLLETVEKİLİ
SAYIN VECDİ GÜNDOĞDU'NUN
TBMM 7/76625 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
DAİR SORULARI VE CEVAPLARI**

SORULAR:

- 1) 2002-2022 yılları arasında TOKİ'ye barınma sorununu çözmek amacıyla umut ve heyecanla başvuran, talepte bulunan 81 ilimizde, illere göre kaç vatandaşımız bulunmaktadır, kaç vatandaşımız konut sahibi olmuştur?
- 2) TOKİ'ye başvurusu bulunan ve hala konut sahibi olamayan vatandaşlarımızın mağduriyetlerini gidermek için hangi ilde, hangi çözüm önerilerini uyguluyorsunuz?
- 3) TOKİ'ye konut veya işyeri almak amacıyla müracaatta bulunan, konut alan vatandaşlarımızdan TOKİ veya Bakanlığımıza dava açan kaç vatandaşımız bulunmaktadır, en fazla davaya konu olan anlaşmazlıklar nelerdir?

CEVAPLAR:

1,2- Bakanlığımızın bağlı kuruluşu olan; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Ülkemiz genelinde 1.170.000 konut rakamına ulaşılmıştır. 01 Ocak 2023 itibariyle 135.000 konutun inşaatı devam etmektedir. Vatandaşlarımızdan yoğun ilgi gören 50 bin ve 100 bin konut kampanyaları sonrasında, en son TOKİ tarafından 81 il ve ilçelerinde yapımı gerçekleştirilecek 250 Bin Konut Kampanyası ile Cumhuriyet tarihinin en büyük sosyal konut hamlesi başlatılmıştır. Kampanyaya 1,5 ayda 8 milyon başvuru yapılmış olup, başvuruları geçerli olan 5 milyon 135 bin kişinin hak sahipliği kura çekimleri devam etmektedir. Bu kampanyaya ilişkin yapılacak konut projelerine ilişkin bilgiler TOKİ'nin (<https://www.toki.gov.tr/Projeler/ProjeListesi.pdf>) WEB sayfasında yer alacaktır.

Son 250 bin konut kampanyasının uygulamasının hayata geçirilmesini müteakip, 250 bin yeni konut kampanyası başlatılacak olup, vatandaşlarımızın düşük peşinat ve uzun vade ile (% 10 peşin 240 ay vade) kira öder gibi ev sahibi olmaları için çalışmalarımız devam etmektedir.

3- Yükleniciden kaynaklanmayan nedenlerle yüklenicinin sözleşmenin ifasına ilişkin yükümlülüklerini öngörülen sürede yerine getirememesi durumunda Yapım İş Sözleşmeleri, Yapım İşleri Genel Şartnamesi ile 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu hükümleri çerçevesinde süre uzatımları verilebilmektedir. Bazen de yükleniciden kaynaklanmayan sebeplerle, sözleşmenin ifası imkansız hale gelirse sözleşmenin tasfiyesine karar verilerek yeniden ihaleye çıkılması teslimde gecikmeye sebebiyet verebilmektedir. İlgili mevzuat, ihale makamı olan İdaremize yasal koşulların mevcudiyeti halinde süre uzatımı ve işin tasfiyesine karar verme, yükleniciye de talep etme hakkını vermekte iken, İdarenin yasal olan bu yetkisini kullanması durumunda konut alıcıları ile imzalamış olduğu Sözleşmede öngörülmüş olan sürede konutu teslim edememiş olmasından kaynaklanan nedenlerle İdare aleyhine geç teslim sebebiyle davalar açılmıştır.

Geç teslim sebebiyle kira kaybindan oluşan zararın tazmini talepli davalarda verilen kararlar Yargıtay tarafından İdare aleyhine sonuçlandırılarak kesinleştirildiği ve bu konuda yerleşik görüş oluşturulduğu hususları dikkate alınarak İdare aleyhine konutların geç teslimi nedeniyle kira tazminatı talepli davaların açılmasını engelleyecek idari tasarruflarda bulunulmuştur.

Alıcılar ile imzalanmış olan sözleşmeler; Mahkeme kararlarının gerekçesine uygun olarak hak sahiplerinin talep ve beklentileri de dikkate alınarak değiştirilmiş ve konut teslim süreleri de uzatılmıştır. İdarenin satışını yaptığı konutların geç teslimi nedeniyle, sıkıntılar oluşmaması amacıyla, projenin ihale edilmesi ve yer teslimini müteakip, inşaatların en az % 15-20 seviyelerine gelmeden konut satışlarına başlanılmamaktadır.

Diğer taraftan, 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.

Öte yandan, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ile Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'in yürürlüğe girmesi nedeniyle, İdaremiz bünyesinde teşkil edilen çalışma komisyonu tarafından İdaremizce kullanılan Gayrimenkul Satış Sözleşmeleri üzerinde gerekli değişiklikler yapılarak, sözleşmeler yeni mevzuata uygun hale getirilmiştir.

01.01.2002-11.01.2023 tarihler arasında geç teslim nedeniyle TOKİ aleyhine açılan davaların yıllara göre dağılımına ilişkin sayısal verilere aşağıda yer verilmiştir.

YIL	2002	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012		
DAVA SAYISI	5	1	2	2	15	278	459	8155	10116	3142		
YIL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOPLAM	DERDEST
DAVA SAYISI	1831	565	1057	440	73	120	18	6	5	4	26.294	273