



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



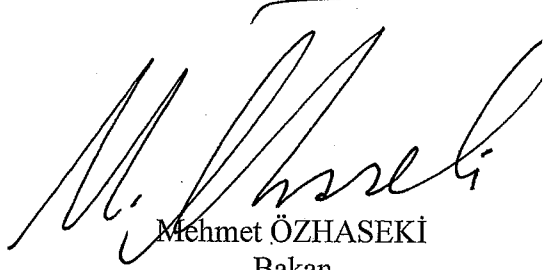
Sayı :30824082-610 —8611 610
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

25 Ocak 2024

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.


Mehmet ÖZHASEKİ
Bakan

EK:

-Dosya (1 Takım)



7/6973
92 63

BURSA MİLLETVEKİLİ
SAYIN YÜKSEL SELÇUK TÜRKÖĞLU'NUN
TBMM 7/6973 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİ

SORULAR:

Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan'ın 12 Aralık 2019 tarihinde Beştepe'de yaptığı geniş katılımlı tören ve basın açıklamasıyla, özellikle dar gelirli vatandaşlarımıza "müjde" vermiş, 100 bin sosyal konut yapılacağına sözünü vermiştir. TOKİ aracılığı ile yapılacak olan konutların iki yılda bitirileceği ve 2+ 1 evler için 14 bin lira peşin, kalanı 894 liradan başlayan taksitlerle 240 ay ödeme yapılacağı açıklanmıştır. Susurluk ve Orhaneli başta olmak üzere bazı il ve ilçelerde de projeler bu koşullarda tamamlanmıştır. Bursa'nın Mustafakemalpaşa ilçesinde ise 694 hak sahibi vatandaşımız, aynı koşullarda ev sahibi olmayı hayal ederlerken, evlerin teslim tarihi yaklaştığında aldıkları fahiş ödeme tebligatlarıyla büyük bir mağduriyet yaşamışlardır. Çünkü bu kez kendilerinden, aynı evler için 128 bin lira peşinat, 6 bin 415 lira da taksit talep edilmiştir. Bu bağlamda;

- 1) Her biri sabit ve dar gelirli olan, çoğunluğu da asgari ücret veya 7.500 lira emekli maaşı aldıkları için yeni koşullarda ödeme yapamayacak olan vatandaşların hak kaybını nasıl karşılamayı düşünüyorsunuz?
- 2) Hak sahibi olunan tarihte KDV yüzde 1 ve kredi faizi de yüzde 0,49 olarak açıklanmıştır, Yüzde 10 peşinat verilecek, taksitler TEFE-TÜFE'ye göre artacak, evlerin bedeli de 140 bin lira olarak gerçekleşecektir. Bütün plan ve programını bu şartlara göre yapan vatandaşa, şimdi yüzde 2 KDV ödemesi, 6-8 bin lira arası aylık ödeme, 128 milyon peşinat ve memur maaşına endeksli aidat artışı istenmesinin gerekçesi nedir?
- 3) Projede başvurular 15 Aralık 2019'da başlamış, 15 Ocak 2020'de de bitirilip hak sahipleri kura ile belirlenmiştir. Ancak 2020 yılında yapılan ihale iptal edilmiş, 2022 yılındaki ikinci bir ihale ile inşaatlar yükselmeye başlamıştır. Fakat bitime 5-6 ay süre kalınca vatandaşlara tebligat gönderilip farklı bir ödeme talep edilmesi adil midir?
- 4) Barınma hayalleri yıkılan hak sahibi vatandaşların, çok büyük çoğunluğunun, yeni ödeme koşullarını yerine getiremedikleri için bir bir eleniyorlar olmalarından bilgi sahibi misiniz? Onların yitirdikleri haklarının telafisi için Bakanlık olarak bir çözüm öneriniz olacak mıdır?

CEVAPLAR:

1) 100 Bin Sosyal Konut Projesindeki Bursa Mustafakemalpaşa Lalaşahin Mahallesi Konut Projesi kapsamında hak sahiplerinin konut belirleme kurası 23 Ekim 2023 Pazartesi günü yapılmıştır. Konut belirleme kurasından sonra Gayrimenkul Satış Sözleşmesi 06 Kasım 2023-22 Aralık 2023 tarihleri arasında yapılacağı duyurulmuştur. Ancak, proje kapsamında hak sahibi olup, peşinatını tamamlayamayanlar için sözleşme dönemi 31.07.2024 tarihine kadar devam edecek ve taksit ödemeleri de teslimden sonra başlayacaktır.

2-3) 100 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamındaki projeler için 15.12.2019 - 15.01.2020 tarihleri arasında başvuru ve talepler alındığında projenin WEB duyurusunda; "Konutların; adet, brüt m², net m² ve fiyat bilgileri ihale sonrası kesinlik kazanacaktır" ifadesi yer almaktadır. Konut satış fiyatları ihale bedeli dikkate alınarak belirlenmiştir. İlan edilen WEB duyurusundaki ödeme planı; satış fiyatının % 10'u peşin (Başvuru bedeli düşüldükten sonra kalan tutar), kalan tutarın tamamı aylık % 0.49 oran ve 240 ay vade ile sabit taksit ile ödenecektir (T.C. Ziraat Bankası A.Ş./T. Halk Bankası A.Ş. tarafından konut alıcılarına kredi kullanılacaktır) şeklindedir.

Ancak, bankalar tarafından ilan edilen oran üzerinden kredi verilemediğinden, TOKİ genel uygulaması kapsamında söz konusu projede de, % 10 peşin, 180 ay vade ile Memur Maaş Artış Oranı ile taksitlerin teslimden başlamak üzere olan satış alternatifi sözleşme imzalatılmaktadır. 29.03.2022 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla "Mal ve Hizmetlerde Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar" ile pek çok mal ve hizmetlerde uygulanacak KDV oranında değişiklikler yapılmıştır. Bu çerçevede; konut teslimlerinde 01 Nisan 2022 tarihinden itibaren uygulanacak olan KDV oran değişikliği uyarınca TOKİ tarafından üretilen projelerdeki konut teslim işlemlerine yönelik KDV oranı da değişmiştir. Söz konusu kararla; 01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsat tarihlerine veya ihale sözleşme tarihlerine bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde KDV oranı, konutun net m²'sine göre ve kentsel dönüşüm kapsamında olup olmamasına göre konut teslimlerinde KDV oranları değişmiştir.

Buna göre; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun kapsamı dışında üretilen ve net alanı 150 m²'ye kadar olan kısmı için % 8 olmuştur. (Bu oran 07.07.2023 tarih ve 32241 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 7346 sayılı karar ile % 10'a çıkarılmıştır.) TOKİ'nin KDV oranını düzenlemeye yönelik yetkisi bulunmadığından, söz konusu projenin anahtar teslim tarihinde, 3065 sayılı KDV Kanunu kapsamında belirlenen oran üzerinden tahakkuk edecek olup, yürürlükte olan Katma Değer Vergisi tutarı tahsil edilecektir.

4) Sözleşme imzalama işlemlerine 06 Kasım 2023 tarihinde başlanmış olup, sözleşme işlemleri devam etmektedir. Hak sahiplerine sözleşme imzalamaları için 31.07.2024 tarihine kadar uzun bir süre verilmiştir. Sözleşme imzalayıp imzalamamalarında herhangi bir zorunluluk bulunmamakta olup, herhangi bir hak kaybı da söz konusu değildir.