



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



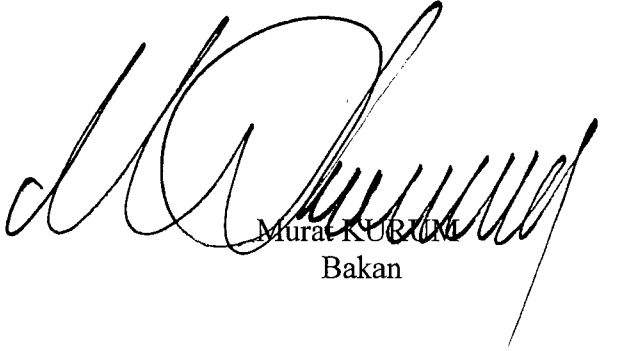
Sayı :30824082-610-11007111
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

19 Kasım 2024

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekilllerimiz tarafından Bakanlığımıza 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 KUBURM
Bakan

EK:
-Dosya (1 Takım)

**ŞANLIURFA MİLLETVEKİLİ
SAYIN MAHMUT TANAL'IN
TBMM 7/15819 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) 2019 yılında başlattığı "100 Bin Alt Gelir Grubu Sosyal Konut Projesi" kapsamında Tuzla'da 5.750 vatandaşımız hak sahibi olmuştur. Aradan yıllar geçmesine rağmen vatandaşlara sözlü ya da yazılı herhangi bir bilgi verilmemiştir. Süreç içerisinde inşaatlar belli bir seviyeye ulaştığında vatandaşlara fiyat bilgisi verilmiştir. Ancak açıklanan fiyatlar dar gelirli hak sahiplerinin karşılayabileceği miktarlar değildir. Hak sahibi vatandaşlara %25 indirim ve KDV konusunda inşaat alanlarını rezerv alanı ilan edilip %10'dan %1'e düşürüleceği sözü verilmiştir.

Bununla birlikte 25/08/2024 tarihinde basına yansıyan haberlerde, Tuzla'dan hak sahibi olan vatandaşların 5 yıldır evleri teslim edilemediği, daha önceden düşük KDV ve uygun fiyat sözü verilmiş olduğu ancak verilen sözlerin tutulmadığı, TOKİ maliyet artışlarının faturasının vatandaşa kesildiği iddia edilmiştir. Bu bağlamda sorularımın cevaplandırılması gerekmektedir.

1-2019 yılında başlatılıp 2 yılda teslim edileceği sözü verilen Tuzla TOKİ konutlarının proje üzerinden 5 yıl geçmesine rağmen teslim edilmemiş olmasının gerekçesi nedir? Konutlar ne zaman tamamlanıp teslim edilecektir? Konutlar teslim edilene kadar geçen sürede vatandaşların mağduriyeti nasıl giderilecektir?

2-İhalelerin gecikmesinden kaynaklı olan maliyet artışlarının faturasının vatandaşı mağdur etmemesi adına Bakanlığınızca KDV oranının %10'dan %1'e düşürmek amacıyla yapılan bir çalışma var mıdır? Şayet böyle bir çalışma yoksa gerekçesi nedir?

3-Teslim tarihi oldukça geçmiş olan ev sahibi olmaya hak kazanan vatandaşlarının mağduriyetinin giderilmesi adına sabit ödeme hakkı vatandaşlara geri verilecek midir? Vatandaşlara sabit ödeme hakkı geri verilmeyecek ise ödemelerin 6 ayda bir olacak memur maaşına endekslenmesi yönünde Bakanlığınızca yapılan bir çalışma var mıdır? Böyle bir çalışma yoksa gerekçesi nedir?

CEVAP

1-Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından ihalesi yapılan Maltepe -Tuzla Toplu Konut Alanındaki projeler toplam 5.750 sosyal konuttan oluşmaktadır. Vatandaşlarımızın depreme dayanıklı, çevresi ile uyumlu, parkları, yeşil alanları ve sosyal donatıları olan modern yaşam alanlarına kavuşması perspektifinde çalışmalarımız devam etmekte olup, konutların teslim tarihi geçici kabul işlemlerinin tamamlanmasını takiben ilan edilecektir.

Tuzla ilçesi 5.750 adet konut projesinde; 2+1 konutlar için 500.-TL, 3+1 konutlar için 1.000.-TL başvuru bedeli yatırarak hak sahibi olan hak sahiplerine yönelik olarak; Maltepe etaplarında konut istemeyen hak sahiplerine Tuzla etaplarına geçiş hakkı verilmiştir. Sözleşme imzalama aşamasında başlaması gereken taksit ödemeleri teslim sonrasında başlatılmak üzere değişiklik yapılmıştır.

İlan edilen %10 peşin ve 180 ay vadeli, teslim sonrası taksit ödemeli ödeme planında; peşinat iki taksite bölünmüştür. %10 peşinatın, 2+1 konutlarda 75.000.-TL'sinin, 3+1 konutlarda 100.000.TL'sinin sözleşme dönemi içinde, peşinat bedelinden kalan tutarın da 31 Ocak 2025 tarihinde tahsil edilmesi şeklinde değişiklik yapılmıştır.

180 ay vade seçeneğine 240 ay vade seçeneği eklenmiştir. Konut fiyatlarında %25 indirim yapılmıştır.

2-Teslim aşamasında tahsil edilecek KDV oranının belirlenmesinde TOKİ'nin yetkisi bulunmadığından, KDV oranı Cumhurbaşkan Kararı çerçevesinde projenin ihale tarihi veya yapı ruhsat tarihine göre belirlenmektedir.

Yapı kullanım izin belgesi alınarak teslim aşamasına gelen konutların KDV'si, 3065 sayılı KDV Kanunu kapsamında geçerli oran üzerinden tahakkuk edilerek tahsil edilmektedir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkan Kararıyla "**Mal ve Hizmetlerde Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar**" ile 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına ve ihale tarihlerine bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde KDV oranı %8 olarak belirlenmiştir. (Bu oran, 07.07.2023 tarih ve 32241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı karar ile %10'a çıkarılmıştır.)

Katma Değer Vergisi oranının belirlenmesinde TOKİ'nin herhangi bir yetkisi bulunmamakta, konutların tesliminde 3065 sayılı KDV Kanunu kapsamında geçerli oran üzerinden KDV tahsil edilmektedir. 01 Nisan 2022 tarihinden sonra ihalesi yapılan projeler için KDV oranı %10 olarak belirlenmiştir.

3- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı genel geri ödeme uygulaması 90/180/240 ay vade seçenekleri, %10/%12/%20 peşinat oranı, sözleşme tarihi itibarıyla taksit ödemesi/teslim tarihi itibarıyla taksit ödemesi ve 6 ayda bir güncelleme yapılması şeklinde olup, alternatif geri ödeme sistemimiz bulunmamaktadır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığı arasında 12.12.2019 tarihinde imzalanan Protokol ile ülkemizdeki sosyal konut ihtiyacını karşılamak amacıyla alt gelir grubuna yönelik olarak üretilecek "**100 Bin Sosyal Konut Projesi**" kapsamındaki konutların yapımı ile talep toplama ve satış işlemleri görevi, Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ), projenin finansmanı ile ilgili görev ise konut alıcılarına konut kredisi verilmesi suretiyle Hazine ve Maliye Bakanlığı ile kamu bankalarına verilmiştir.

Proje ile ilgili olarak ilan edilen Web duyurusunda: "**ödeme planı doğrultusunda konut satış fiyatlarının %10'u peşin, kalan tutarın tamamının da aylık % 0.49 oran ve 240 ay vade ile sabit taksit ile ödeneceği**" (T.C. Ziraat Bankası A.Ş./T. Halk Bankası A.Ş. tarafından konut alıcılarına kredi kullanılacaktır) ifade edilmiştir.

Ancak, Bankalar tarafından ilan edilen oran üzerinden kredi verilemediğinden, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) konut satışlarında genel olarak uygulamakta olduğu ödeme koşulları dikkate alınarak, 100 Bin Sosyal Konut Projesinde de satış fiyatının %10'u peşin olarak alındıktan sonra kalan borcun 180 ay vadede ve aylık taksitlerin Memur Maaş Artış Oranı ile ayarlanmasını öngören satış alternatifi ile (teslimler sonrası) sözleşmeler imzalatılmaktadır.

100 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamındaki projelerin talep toplama aşamasında Web duyurusunda; "**Konutların adet, brüt m², net m² ve fiyat bilgileri, ihale sonrası kesinlik kazanacaktır**" bilgisi verilerek başvurular alınmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca konut satış fiyatları her proje için ihale bedeli dikkate alınarak, kar amacı güdülmeden belirlenmektedir. Hak sahiplerinden konutların sözleşmesi aşamasında %10 peşinat alınmaktadır ve teslimle birlikte başlayan taksit ödemeleri ise kira bedeli veya daha düşük seviyededir.