



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



Sayı :30824082-610-11007441
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

19 Kasım 2024

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından Bakanlığımıza yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ile konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara dair cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.



Murat KURUM
Bakan

EK:

-Dosya (2 Takım)



7/16150
GK 12

BURSA MİLLETVEKİLİ
SAYIN YÜKSEL SELÇUK TÜRKOĞLU'NUN
TBMM 7/16150 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİ

SORULAR:

Ülkenin dört bir yanında yaşanan TOKİ mağduriyetleri binlerce vatandaşın canını yakmaya devam ediyor. Son olarak İstanbul Tuzla'da 5750 "TOKİZEDE" vatandaşın kitlesel basın açıklamasıyla birlikte konu bir kez daha ülke gündemine taşınmıştır. On binlerce insanımızı kapsayan TOKİ mağduriyeti; İstanbul Tuzla'nın yanı sıra İstanbul Maltepe, İstanbul Arnavutköy, Bursa Mustafakemalpaşa, Eskişehir, Gaziantep, Kayseri, Erzurum, Isparta başta olmak üzere pek çok kentte derinden yaşanmaktadır. Bir milletvekili olarak şahsımın da her fırsatta Meclis Genel Kurulunda dile getirdiğimiz bu büyük sorun; bundan 5 yıl önce vatandaşla bizzat Cumhurbaşkanımız Sn. Recep Tayyip Erdoğan "Sabit ve dar gelirliye TOKİ aracılığı ile uygun ödeme koşullarıyla 100 bin konut yapacağız" diyerek verdiği devlet sözünün yere düşmesine neden olmuştur ve mutlak surette düzeltilmeyi beklemektedir. Dolayısıyla;

- 1) Söz konusu konutlar sabit ve dar gelirli için yapılıyor olmasına ve ev fiyatlarının, taksitlerin, peşinatların, ödeme süresinin ve KDV oranının "sabit tutulacağı" sözü verilmesine karşın; devlet sözünün yerine getirilmemesinin gerçek nedeni nedir?
- 2) Başlangıçta açıklanan 2 artı 1 evler için 835 TL ve 3 artı 1 evler için 1022 TL'lik aylık taksitlerin; 17 bin ile 21 bin lira arasına yükseltilmesiyle birlikte, bu evleri hangi dar ve sabit gelirli vatandaş kesiminin ödeyebileceği var sayılmıştır?
- 3) Ödeme süresi için 240 ay sözü verilmişken, bu sürenin 180 aya indirilmesinin "haklı" gerekçesi tam olarak nedir?
- 4) TOKİ konutlarında KDV oranı yüzde 1 iken, bir anda yüzde 10'a yükseltilmesi, bu dar gelirli insanlara "hakkınızdan vazgeçin!" demek değil midir?
- 5) TOKİ, inşaat rantı elde etmek üzere konut üreten bir müteahhit şirketi midir, yoksa kuruluş amacında da açıklandığı gibi, dar ve sabit gelirli vatandaşların başını sokabileceği evleri uygun koşullarda yapması gereken özerk bir kamu kurumu mudur?
- 6) Ev edinme hakkı kazanan vatandaşın satın alma koşullarını sonradan değiştirerek, ödemelerini imkânsız hale getirmekle; TOKİ'yi amacından uzaklaştırmış, dar gelirlinin ev sahibi olma beklentisini hayal kırıklığına uğratmış olmuyor musunuz?

CEVAPLAR:

1- Bakanlığımız 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 yapımına ilişkin talep toplama ve satış işlemleri görevi, Bakanlığımızın bağlı kuruluşu olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığına, projenin finansmanı ile ilgili görev ise konut alıcılarına konut kredisi verilmesi suretiyle, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile diğer kamu bankalarına verilmiştir.

Projeye 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 taksitlerle ödeneceği" (T.C. Ziraat Bankası A.Ş./ T.C. Halk Bankası A.Ş. tarafından konut alıcılarına kredi kullanılacaktır.) ifade edilmiştir.

Ancak, Bankalar tarafından ilan edilen oran üzerinden kredi verilemediğinden, TOKİ'nin konut satışlarında genel olarak uygulamakta olduğu ödeme koşulları dikkate alınarak, 100 Bin Sosyal Konut Projelerinde de, satış fiyatının % 10'u peşin olarak alındıktan sonra kalan borcun 180 ay vadede (Tuzla projesinde 240 ay vade seçeneği de bulunmaktadır.) ve aylık taksitlerin Memur Maaş Artış Oranı ile ayarlanmasını öngören satış alternatifleriyle (teslimler sonrası) sözleşmeler imzalatılmaktadır.

100 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamındaki projelerin talep toplama aşamasında duyurusu yapılan Web Sayfasında; “Konutların, adet, brüt m², net m² ve fiyat bilgileri ihale sonrası kesinlik kazanacaktır” bilgisi verilerek başvurular alınmıştır. TOKİ tarafından; konut satış fiyatları her proje için ihale bedeli dikkate alınarak, kâr amacı güdülmeden belirlenmektedir. Hak sahiplerinden, konutların sözleşmesi aşamasında % 10 peşinat alınmakta ve teslimle birlikte başlayan taksit ödemeleri ise kira bedeli veya daha düşük seviyede tutulmaktadır.

2- İstanbul İli Tuzla İlçesi 5.750 adet konut projesi için 2+1 konutlar için 500 TL., 3+1 konutlar için 1.000 TL. başvuru bedeli yatırarak hak sahibi olan hak sahiplerine;

- 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 75.000TL.'sinin, 3+1 konutlarda 100.000TL.'sinin sözleşme dönemi içinde, peşinat bedelinden kalan tutarın da 31 Ocak 2025 tarihinde tahsil edilmesi şeklinde değişiklik yapılmıştır.

- 180 ay vade seçeneği 240 aya çıkarılmıştır.

- Konut fiyatlarında % 25 indirim yapılmıştır.

3- Bankalar tarafından ilan edilen oran üzerinden kredi verilemediğinden, TOKİ 180 ay olarak ilan edilen geri ödeme vadesini 240 aya çıkarmıştır.

4- Yapı Kullanım İzin Belgesi alınarak teslim aşamasına gelen konutların KDV tutarları, 3065 sayılı KDV Kanunu kapsamında geçerli oran üzerinden tahakkuk edilerek tahsil edilmektedir. İdaremizin KDV oranını düzenlemeye yönelik yetkisi bulunmadığından, projelerin anahtar teslim tarihinde 3065 sayılı KDV Kanunu kapsamında geçerli oran üzerinden tahakkuk edecek Katma Değer Vergisi tutarı tahsil edilmektedir. Ancak KDV oranı % 10 olan projelerde, KDV tutarı taksitlere bölünerek tahsil edilecektir.

5, 6- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı; 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile tarif edilen görev alanı kapsamında; Bakanlığımızın bağlı kuruluşu olarak; Ülkemiz genelinde faaliyetlerini yürüten bir kamu kuruluşu statüsündedir. Piyasa koşullarında konut sahibi olamayan dar ve orta gelirli grupların gelir ve tasarruf kalıplarına uygun aylık taksitler ve uzun vadeler ile konut sahibi olmalarını sağlamak amacıyla, gerekli finansal kaynağı kendisi yaratarak, mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut üretimi yapmaktadır.

TOKİ 2003 yılından itibaren; Ülkemizin 81 ilinde toplam; 1.437.729 adet konutun yapımını gerçekleştirmiş olup, bu konutların % 89,58'i sosyal konut niteliğindedir.