



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

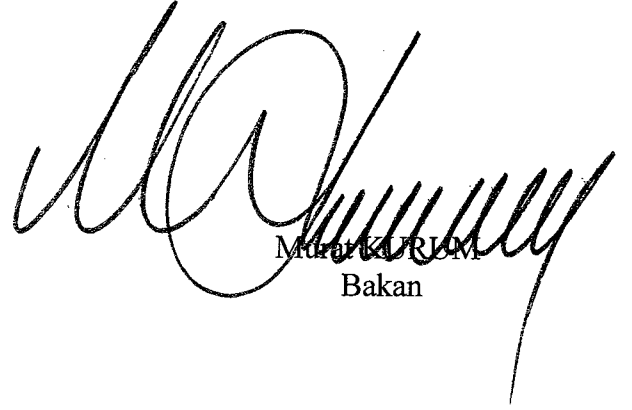
Sayı :30824082-610 - 13122022
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

24 Temmuz 2025

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.



Murat KURUM
Bakan

EK:
-Dosya (1 Takım)

**ZONGULDAK MİLLETVEKİLİ
SAYIN EYLEM ERTUĞ ERTUĞRUL'UN
TBMM 7/24900 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

7/24900
GR 123

SORULAR

TOKİ, 2019 yılında Türkiye genelinde 100 bin toplu konut projesi başlatmıştı. 2019 yılında Cumhurbaşkanı Erdoğan, Çevre ve Şehircilik Bakan Murat Kurum ve Berat Albayrak tarafından müjdelenen sosyal konutların 1,5 sene içerisinde yapılacağı ve teslim edileceği sözü verilmişti. Ödemeler en az 190 bin, en fazla 250 bin TL olacak şekilde, devlet bankalarından 0,49 sabit taksitle olacak, KDV'ler ise yüzde 1 olacaktır. Ancak bu konutların büyük bir kısmı ya hala yapılmamış ya da bir oranda tamamlanmış ancak teslim edilmemiştir. Birçok yerde 2019'da vatandaşlarımıza verilen konut sözü tutulmadan geçen yıllar içerisinde art arda Cumhurbaşkanı tarafından yeni konut projeleri açıklanmıştır.

100.000 konut projelerine ilişkin hak sahipleri belirlendikten sonra 2023 yılına kadar hiçbir somut adım atılmamıştır. Sabır ve umutla dairelerinin yapılmasını bekleyen vatandaşlarımıza, o dönemde de Çevre ve Şehircilik Bakanı olan şahsınız genel seçimler öncesi başlangıç şartları değişmeyecek diye de söz vermiştir.

2023 yılı sonunda fiyatlar ve yeni şartlar açıklanmıştır. 2019 yılında verilen şartlar askıya alınarak 2023 yılında sabit ödeme kaldırılmıştır. KDV yüzde 10 olmuş ve evlerin maliyeti ise 2 ile 4,5 milyon arasında değişkenlik göstermiştir. Kısacası seçim öncesi verilen hiçbir söz tutulmamıştır.

Bu bağlamda;

- 1) TOKİ 100.000 sosyal konut projesi kapsamında yapımına başlanan konut sayısı kaçtır?
- 2) Hangi şehirlerde sosyal konut projesi yapımı başlamış veya devam etmektedir?
- 3) TOKİ'den konut alarak ev sahibi olma hayali kuran fakat bugün evleri teslim edilmeyen hak sahiplerinin yaşadıkları mağduriyeti gidermeyi düşünüyor musunuz?
- 4) Ev edinme hakkı kazanan vatandaşın satın alma koşullarını sonradan değiştirerek, ödemeleri imkânsız hale getirmekle vatandaşın yaşadığı mağduriyeti ve hak kayıplarını nasıl gidermeyi düşünüyorsunuz?
- 5) 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 sözlerin yerine getirilmemesinin gerçek nedeni nedir?
- 6) Teslim edilmeyen kaç adet konut vardır?
- 7) 2023 yılından sonra yapımına hala devam eden konutların ödeme koşullarının değiştirilip, 2023 yılı öncesi tamamlanmış olan konutların ödeme koşullarının başta taahhüt edilen gibi devam ediyor olmasının hak sahipleri arasında bir haksızlığa neden olduğunu düşünüyor musunuz?

CEVAPLAR

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 "*Her Yıl 100 Bin Yeni Sosyal Konut Projesi*" kapsamındaki konutların yapımı ile talep toplama ve satış işlemleri görevi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na; projenin finansmanı ile ilgili görev ise konut alıcılara 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 alıcılara 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 ve aylık taksitlerin Memur Maaş Artış Oranı ile ayarlanmasını öngören satış alternatifi ile (teslimler sonrası) sözleşmeler imzalatılmaktadır.

Yapı kullanım izin belgesi alınarak teslim aşamasına gelen konutların KDV, 3065 sayılı KDV Kanunu kapsamında geçerli oran üzerinden tahakkuk edilerek tahsil edilmektedir. Toplu Konut İdaresi'nin KDV oranını düzenlemeye yönelik yetkisi bulunmadığından, projelerin anahtar teslim tarihinde 3065 sayılı KDV Kanunu kapsamında geçerli oran üzerinden tahakkuk edecek Katma Değer Vergisi tutan tahsil edilmektedir. Ancak KDV oranı %10 olan projelerde KDV tutarı taksitlere yayılarak tahsil edilecektir.