



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



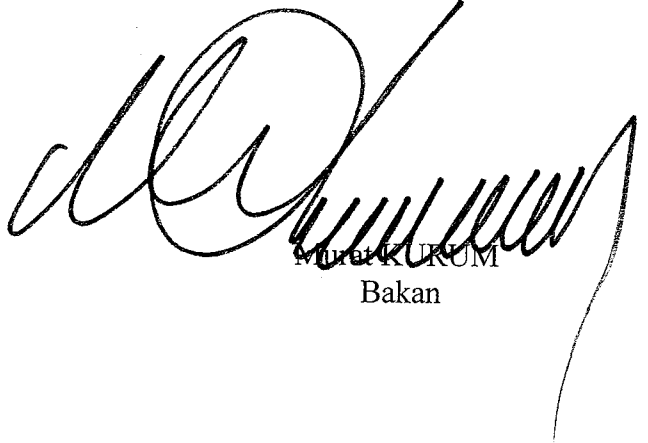
Sayı :30824082-610 - 11180493
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

09 Aralık 2024

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz 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 KURUM
Bakan

EK:

-Liste ve Ekleri (64 Sayfa)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN DR. GAMZE AKKUŞ İLGEZDİ'NİN
TBMM 7/17469 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLAR**

SORULAR

2019 yılında Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan tarafından açıklanan 1,5 yıl içerisinde teslim edileceği sözü verilen "100 Bin Sosyal Konut Projesi" halen bitirilememiştir. Seçim bölgem İstanbul'da bulunan Tuzla ve Arnavutköy projelerinde de yaklaşık 10 bin konut teslim edilmemiştir.

Projeye giren hak sahiplerine 240 ay boyunca 0,49 sabit faizle ödeme imkanı sözü verilirken geline süreçte TOKİ ödeme koşullarını hak sahipleri aleyhine değiştirmiştir. Ödemeler 180 aya düşürülmüş, memur maaşına endekslenmiştir. Ödeme koşullarındaki yüzde 1 olan KDV oranları da yüzde 10'a yükseltilmiştir.

Bu bağlamda;

- 1- 2019 yılında açıklanan ve en geç 1,5 yılda bitirileceği söylenen "100 Bin Sosyal Konut Projesi" üzerinden 6 yıl geçmesine rağmen neden halen bitirilememiştir?
- 2- "100 Bin Sosyal Konut Projesi" kapsamında hangi il ve ilçelere kaçar konut yapılması planlanmaktadır?
- 3- "100 Bin Sosyal Konut Projesi" kapsamında hangi il ve ilçelerde kaçar ev teslim edilmiştir?
- 4- "100 Bin Sosyal Konut Projesi" halen temeli atılmayan kaç proje vardır?
- 5- Proje hak sahipleri için 0,49 vade farkı ile 240 ay boyunca yapılacak ödemeler neden 180 ay ve memur maaş artışı zam oranına döndürülmüştür?
- 6- Proje başındaki yüzde 1 KDV oranı neden yüzde 10'a yükseltilmiştir?
- 7- Tuzla projesinde yaşanan gecikme ile ilgili olarak TOKİ'den yapılan açıklamada "gecikmelerden kaynaklı maliyet artışları konut fiyatlarına yansıtılmayacak ve vatandaşlarımız mağdur edilmeyecektir" ifadesine aykırı iş ve işlemler neden yapılmıştır?

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 Başkanlığına (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 sitesi 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 (TOKİ) konut satışlarında genel olarak uygulamakta olduğu ödeme koşullarını dikkate alarak 100 Bin Sosyal Konut projelerinde de, satış fiyatının %10'u peşin olarak alındıktan sonra kalan borcun 180 ay vadede (Tuzla Projesi'nde 240 ay vade seçeneği de bulunmaktadır) ve aylık taksitlerin Memur Maaş Artış Oranı ile ayarlanmasını öngören satış alternatifini ile taksit ödemeleri teslimden sonra başlayacak şekilde sözleşmeler imzalatılmaktadır.

100 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamındaki projelerin talep toplama aşamasında web sitesi duyurusunda; "Konutların adet, brüt m², net m² ve fiyat bilgileri ihale sonrası kesinlik kazanacaktır" bilgisi verilerek başvuru alınmıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca (TOKİ) 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 seviyededir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi alınarak teslim aşamasına gelen konutların KDV'si, 3065 sayılı KDV Kanunu kapsamında geçerli oran üzerinden tahakkuk edilerek tahsil edilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) KDV Oranı'nı 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.

İstanbul İli Tuzla İlçesi 5,750 Adet Konut Projesi'nde 2+1 konutlar için 500.-TL, 3+1 konutlar için 1.000.-TL başvuru bedeli yatırarak hak sahibi olan hak sahiplerine;

- Maltepe Etapları'nda konut istemeyen hak sahiplerine Tuzla Etapları'na 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.

Buna göre; Tuzla Bölgesi'nde yer alan konutların satış fiyatları;

2+1 konutlar için en düşük 1.471.197.-TL, en yüksek 2.027.634.-TL.

3+1 konutlar için en düşük 1.751.840.-TL, en yüksek 2.461.200.-TL. arasında olup, konutlar maliyet fiyatının altında satılmıştır.