



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

7/28322 GK 165

7/34962 GK 28

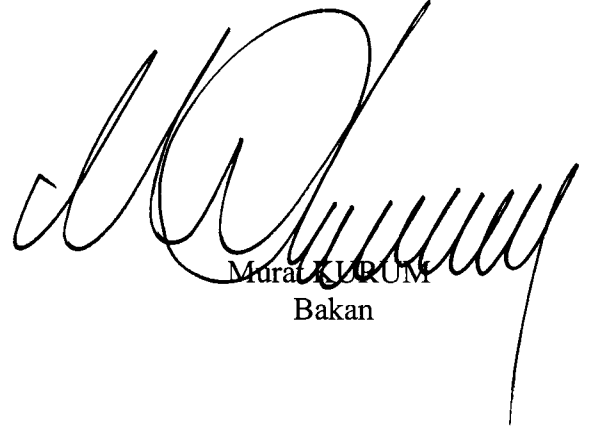
Sayı :30824082-610-14405547
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

19 Aralık 2025

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekilllerimiz 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)

**BİNGÖL MİLLETVEKİLİ
SAYIN ÖMER FARUK HÜLAKÜ'NÜN
TBMM 7/34960 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVABI**

SORULAR

Bingöl merkezde bulunan Kültür Mahallesi'nde başlatılan kentsel dönüşüm çalışmaları sırasında hak sahipleri ile Bingöl Belediyesi arasında imzalanan sözleşmelerde açık hükümler bulunmaktadır. Borç ve alacak miktarları TL olarak yazılmış, eski 3 katlı yapılar karşılığında borçsuz 120 m² daire teslimi taahhüt edilmiştir. Fiyatların güncellenmesinde teslim tarihinin esas alınacağı belirtilmiştir. Buna karşın bakanlık, süreci devraldıktan sonra sözleşmeleri yok sayarak kıymet takdirini tek taraflı gerçekleştirmiştir. Kıymet takdiri İstanbul merkezli bir firmaya yaptırılmış, firma Bingöl'e gelmeden masa başında fiyat belirlemiştir. 2025 yılına ait veriler esas alınmış, birim fiyat 35 bin TL seviyesinde hesaplanmıştır. Sonuç olarak yüz bin lira civarında olan borçlar milyonlara çıkarılmıştır. Şerefiye bedeli mevzuata göre yalnızca ortalamanın üzerinde değer taşıyan dairelere uygulanması gerekirken tüm dairelere uygulanmıştır.

Bu uygulama Bingöl'ün koşulları dikkate alınmadan yapılmıştır. Yurttaşlar hem gecikme hem kira yardımlarının kesilmesi hem de haksız borçlandırmalar nedeniyle ciddi zarara uğramıştır. Emlak konut aracılığıyla satışa çıkarılan evlerin yüksek bedellerle alıcı bulması, kıymet takdirinde kullanılan verilerin hak sahiplerinin aleyhine nasıl kullanıldığını göstermektedir. Yurttaşların mülkiyet hakkı ve sözleşme hükümlerinden doğan kazanımları korunmamıştır.

Bu bağlamda;

- 1) Hak sahiplerinin Bingöl Belediyesi ile yaptığı sözleşmelerin geçersiz sayılmasının gerekçesi nedir?
- 2) 2023 Eylül ayında teslim edilen evler için 2025 yılı fiyatlarının esas alınması hangi mevzuata dayanmaktadır?
- 3) Bingöl'e gelmeden kıymet takdiri yapan firma nasıl seçilmiştir?
- 4) Şerefiye bedelinin tüm dairelere uygulanmasının nedeni nedir?
- 5) Kira yardımlarının 2021 ile 2023 arasında ödenmemesinden doğan zararın telafisi için bir program var mıdır?
- 6) Hak sahiplerine çıkarılan yüksek borçların yeniden düzenlenmesi yönünde bir çalışma yürütülmekte midir?
- 7) Tapular devredildikten sonra bakanlık süreci neden doğrudan yönetmek yerine emlak konut üzerinden ihale yoluyla satışa çıkarmıştır?
- 8) Hak sahiplerinin mülkiyet hakkını ve sözleşmeden doğan kazanımlarını güvence altına almak için hangi adımlar atılacaktır?

CEVAPLAR

1) Hak sahipleri tarafından 2020 yılında imzalanan muvafakat sözleşmesinin 5-1-h maddesinde *“Hak sahibi, işbu muvafakat sözleşmesi ile, mülkiyetinde bulunan taşınmaz için evvelce Belediye ve şahsı arasında imzalanan sözleşme geçersiz olmakla birlikte hak sahibi bir önceki sözleşme kapsamında herhangi bir hak talebinde bulunamaz”* denilmekte olup; bu sebeple Bingöl Belediyesi ile imzalanan sözleşmeler geçerliliğini yitirmiştir.

2) Hak sahipleri tarafından 2020 yılında imzalanan muvafakat sözleşmesinin 5-2-c maddesinde *“Hak sahibinin borçlanması veya alacaklı durumda; borç veya alacak gayrimenkulün hak sahibine teslim edilme tarihinde güncellenecek olup, güncellenen bedel hak sahibi tarafından kabul edilmiş sayılır.”* denilmekte olup, hak sahiplerinin borç hesaplamaları konut teslim tarihi itibarıyla yapılmış olup güncel borç bilgileri hak sahipleri ile paylaşılmıştır.

3) Söz konusu taşınmazlara ait şerefiye bedelleri SPK lisanslı bir kuruluş tarafından yerinde gerekli çalışmalar yapılarak oluşturulmuş ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığımıza sunulmuştur.

4) Söz konusu uygulama alanında şerefiye bedelleri taşınmazların bulunduğu alanı, katı ve cephesi gibi kriterlere göre belirlenmiş. Zemin katta bulunan ve bu kriterleri en zayıf taşınmazı şerefiyesiz olarak kabul ederek bir hesaplama yapılmıştır. Ancak alandaki hak sahipleri kurallarına zemin katlar dahil edilmediği için hak sahiplerine çıkan konutlar şerefiye bedelli konutlardır.

5) Emlak Yönetim aracılığıyla herkese açık bir şekilde ilan edilen müzayede şeklinde yapılan konut satışları sonucu taliplerin almak için takdir ettiği bedellerin hak sahiplerin borç miktarlarıyla herhangi bir ilgisi yoktur.

6) Söz konusu uygulama alanında bulunan hak sahiplerine kira yardımları Kanun'da belirtilen en fazla süre olan 48 ay boyunca yapılmıştır.

7,8) Söz konusu uygulama alanında yürütülen bütün çalışmalar hak sahipleri ile 2020 yılında imzalanan muvafakat sözleşmesi çerçevesinde yürütülmekte olup; ayrıca bir çalışma yapılmamaktadır.