



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



Sayı :30824082-610 - **17072909**
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

20 Ekim 2026

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:
-Dosya (1 Takım)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN AYŞE SİBEL YANIKÖMEROĞLU'NUN
TBMM 7/46626 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

İstanbul'un Başakşehir ilçesinde bulunan TOKİ Kayabaşı Batı 2. Kısım 725 Konut projesinin hak sahipleri, 2019 yılından bu yana büyük bir mağduriyet yaşamaktadır. Vatandaşlarımız peşinat ve taksit ödemeleri başta olmak üzere üzerlerine düşen tüm mali yükümlülükleri yerine getirmiş; bunun yanında KDV, DASK, konut sigortası, site yönetim bedeli ve aidat ödemeleri de yapmıştır. Buna rağmen, hak sahiplerinin beyanlarına göre konutların önemli bir bölümünde yaşamın başlamasını engelleyen altyapı ve üstyapı eksiklikleri devam etmektedir.

Hak sahipleri, ulaşım yollarının tamamlanmadığını, su, elektrik ve doğalgaz bağlantılarının sağlanmadığını, sayaçların takılmadığını, konutlarda ciddi işçilik ve imalat kusurlarının bulunduğunu, okul, market ve temel sosyal donatı alanlarının hazır olmadığını ifade etmektedir. Bu nedenle anahtar teslimi yapılmış olmasına rağmen konutların fiilen kullanılmasının mümkün olmadığı belirtilmektedir.

Bu bağlamda;

1-İstanbul Kayabaşı Batı 2. Kısım 725 Konut projesinde altyapı (yol, su, elektrik, doğalgaz) çalışmaları neden konut teslim aşamasına kadar tamamlanmamıştır? Bu eksikliklerin giderilmesi için belirlenmiş kesin bir tarih var mıdır?

2-Vatandaşların fiilen oturmadığı, temel insani ihtiyaçların dahi karşılanamadığı bu konutlar için site yönetim bedeli, aidat, KDV ve sigorta gibi ödemelerin tahsil edilmesinin gerekçesi nedir? Mağduriyet giderilene kadar bu tahsilatların durdurulması ya da iade edilmesi düşünülmekte midir?

3-Hak sahiplerinin konut içlerinde tespit ettiği ciddi işçilik kusurları, eksik imalatlar ve yapısal sorunların yüklenici firma tarafından ivedilikle giderilmesi adına bakanlığınızca başlatılmış bir denetim veya cezai işlem süreci bulunmakta mıdır?

4-Bölgedeki okul, market ve sosyal donatı alanlarının faaliyete geçmesi için yürütülen çalışmalar ne aşamada?

5-Bakanlığınız veya TOKİ yönetimi tarafından, hak sahiplerinin mağduriyetini yerinde incelemek amacıyla bir heyet görevlendirilecek midir?

CEVAP

1-İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi Batı Bölgesi 2.Kısım 725 Adet Konut İnşaatı ile Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi işi kapsamında yapılan yol, doğalgaz, su, elektrik imalatları tamamlanmıştır. Konutların teslim edilmesi sürecinde belirtilen konulara ilişkin ilgili kurumlar sebebiyle gecikmeler yaşanmakta olup, hak sahipleri açısından herhangi bir mağduriyet söz konusu değildir.

2-Vatandaşların fiilen oturmasına engel bir durum söz konusu değildir. Hak sahipleri ile imzalanan satış sözleşmelerinde belirtilen teslim takvimine göre teslimler yapılmakta olup, satış

sözleşmesinde belirtilen “Anahtar teslim tarihinde, 3065 sayılı KDV Kanunu kapsamında geçerli KDV oranı üzerinden tahakkuk edecek Katma Değer Vergisi tutarı taksitlere yayılarak tahsil edilecektir. Konut tesliminden sonra ALICI, Yönetim Planı ve KMK’da öngörülen ortak giderlerden bağımsız bölüme (GAYRİMENKUL) isabet eden miktarları, toplu yapı alanındaki ortak tesislere ilişkin giderleri ve blok aidatlarını anahtar tesliminin gerçekleştiği veya teslim ihbarında belirtilen sürenin içinde bulunduğu aydan geçerli olmak üzere her ay yapı/site yönetimine ödeyecektir. Alıcı bağımsız bölümü teslim almamış olsa dahi aidat ve ortak alan giderlerini ödemekle yükümlüdür.” maddesi ile “ALICI, teslim ihbarında belirtilen süre içerisinde Gayrimenkulü teslim almadığı takdirde, bildirilen teslim tarihinden itibaren tahakkuk etmiş olan tüm ortak gider aidatları, Emlak Vergileri, abonelik vb. ücretleri, sigorta ücreti, vs. giderleri İDARE’ye ödemekle yükümlüdür. “ maddesi ile belirtilmiştir.

Ayrıca; İstanbul Kayaşehir Batı Bölgesi 2. Kısım (725) Toplu Konutları Projesi kapsamında Gayrimenkul Satış Sözleşmesi ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) bünyesinde Yönetim ve Denetim Kurulu oluşturulmuş, yönetim hizmet ve faaliyetlerinin yürütülebilmesi iş ve işlemleri için aralarında (*Site Yönetimi ve Yönetim Firması*) düzenlenen “Hizmet Alım Sözleşmesi” doğrultusunda “Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.” firması yetkilendirilmiştir. Kayıtlarımızın tetkiki sonucu söz konusu projede yer alan bağımsız bölümlerde 29.06.2026 tarihi itibarı ile teslim işlemlerine başlandığı, site yönetim faaliyetlerine ilişkin ortak giderlerin (aidat vs.) belirlenmiş olduğu işletme projesinin 01.08.2026 – 31.07.2027 dönem aralığına yönelik uygulanmak üzere onaylanarak yürürlüğe konulduğu, belirlenen ortak giderlerin bütçe dönemine uygun şekilde ilgili site yönetimi tarafından hak sahiplerine tebliğ edilmeye başlandığı, dolayısı ile ortak giderlerin tahakkuk ve tahsilat işlemlerine 01.08.2026 tarihi itibarı ile başlanacağı, 01.08.2026 tarihi öncesine yönelik site yönetimi tarafından herhangi bir ortak gider aidat tahakkuku yapılmadığı tespit edilmektedir. Bu itibarla; İstanbul Kayaşehir Batı Bölgesi 2. Kısım Toplu Konutlarında; yönetim hizmetleri ile ilgili işlemler 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde işletme projesi bütçe dönemine uygun şekilde yönetim firmasının yetki ve sorumluluğunda sürdürülmektedir.

3-TOKİ tarafından ihalesi yapılan ve “İstanbul Başakşehir Kayabaşı Batı Bölgesi 2. Kısım 725 Adet Konut İnşaatı ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İkmal İşİ” kapsamında; hak sahiplerinden 10 adet şikâyet intikal etmiştir. Bu şikâyetlerin 8 adedi giderilmiş olup 2 adet şikâyetle belirtilen hususlar ile ilgili olarak, işin proje ve sözleşmesi kapsamında incelenmesi bu kapsamda eksik ve kusurlu imalat tespit edilmesi halinde giderilmesi ve alınacak tutanağın İdaremize gönderilmesi hususunda işin yapı denetimi ve kontrollük hizmetlerini yürüten müşavir firma Emlak Planlama İnş. Proje Yön. Ve Tic. A.Ş.’ye gerekli talimatlar verilmiştir. Sonuç olarak hak sahiplerinin konut içlerinde tespit ettiği işçilik kusurları, yüklenici firma tarafından giderilmekte olup, tarafımızca takip edilmektedir.

4-İşin kapsamında sosyal donatı (Okul vb.) bulunmamaktadır.

5-Hak sahipleri açısından her hangi bir mağduriyet söz konusu değildir. Konutların yapım süreci, nitelikli personelin çalıştığı kontrol müşavirlik sistemi ile yürütülmekte olup yapıma ait tüm aşamalar İdaremizin tecrübeli mühendisleri tarafından kontrol edilmektedir. Bu ikili kontrol sistemi ile hem müşavir firma hem de konuta ait tüm uygulama çalışmaları titizlikle yürütülmektedir.

Ayrıca, hak sahiplerine konut teslimleri, İdaremiz adına müşavir firma tarafından yapılmakta olup teslim aşamasında tespit edilen eksiklikler hak sahipleri ile beraber belirlenmekte ve yüklenici firma tarafından işçilik hatalarının düzeltilmesi sağlanmaktadır.