

DÖNEM: 23

YASAMA YILI: 5

TBMM
DİLEKÇE KOMİSYONU
GENEL KURUL
KARAR CETVELİ

Sayı: 16

YAYIM TARİHİ
01/04/2011



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
Dilekçe Komisyonu Genel Kurulu Kararı

Karar No:54

Tarih:25/3/011

Dilekçe No	Dilekçe Sahibinin Adı, Soyadı, Adresi	Dilekçe Konusu
10838	A.Ferhat BİLİCİ ve 35 Kişi Maliye Konutları Karşısı No.28 Palu/ELAZIĞ	Toplu Konut İdaresinden almış oldukları evlerin fiyatlarının yapılan artışlarla çok yükseltildiğinden ve inşaatta bulunan eksikliklerin giderilmediğinden şikayetçiler.
417	Meliha ARSLANTAŞ Santral Sok. No.115 Besni/ADIYAMAN	TOKİ'den almış olduğu evin teslim süresi geçmesine rağmen halen teslim edilmediğinden şikayetçi.
926	Muharrem UÇAR Yeni Besni Mh. Atatürk Cd. No.130 Besni/ADIYAMAN	Adıyaman İli Besni İlçesinde TOKİ tarafından yapılmakta olan konutların teslim süresi dolmasına rağmen bitmemiş olmasından şikayet ediyor.
949	Levent ÖZBAY Çat Mah. Santral Sok. No.713 Besni/ADIYAMAN	TOKİ'den almış olduğu evin teslim süresi geçmesine rağmen halen teslim edilmediğinden şikayetçi.
940	Yaşar ABUŞ 1. Etap Toki Konutları K 1 Blk. No.5 Besni/ADIYAMAN	TOKİ tarafından Adıyaman Besni 2. Etap Konutlarından satın aldığı ancak teslim tarihi 6 ay geçen ve ne zaman teslim edileceği belli olmayan konutu nedeniyle mağdur edildiğini belirterek yardım istiyor.
941	Harun USTA Besni Anadolu Kız Meslek Ve Kız Meslek Lisesi Besni/ADIYAMAN	TOKİ'den almış olduğu evin teslim süresi geçmesine rağmen halen teslim edilmediğinden şikayetçi.

1013	Rabiye DEMİRCİOĞLU Yeni Besni Mah. Mutlu Cad. 40/1 Besni/ADIYAMAN	TOKİ tarafından yapılan konutların zamanında teslim edilmediğini ve değişik kalitede olduğundan yakınıyor.
1431	İsmail GÜLMEZ Demirciler Mah. Uçar Sok. No.2 Gerede/BOLU	3 ayda bir aldığı sakat maaşı ile yaşadığını, zor şartlarda temin ederek girdiği TOKİ evleri için istenen 2.000-YTL'yi ödeme gücünün bulunmadığını belirterek yardım istiyor.
1463	Emine KAFALI Namık Kemal Üniversitesi Öğrenci İşleri Dai. Bşk. Değirmenaltı/TEKİRDAĞ	Tekirdağ-Merkez Toplu Konut Projesi Gayrimenkul satış sözleşmesine aykırı olarak TOKİ'nin konutları taahhüt edilen tarihte teslim etmemesinden yakınıyor.
1486	Leyla TÜRKMEN Erdemli İlçe Emniyet Müdürlüğü Trafik Büro Amirliği MERSİN	TOKİ'den aldığı konutların tesliminin sürekli olarak ertelenmesi sonucu oluşan mağduriyetinin giderilmesini istiyor.
1672	Muzaffer B. DEĞİRMENCİ ve 115 Kişi Pınarbaşı Mah. Arpa Pazarı Sok. No.5/17 Tosya/KASTAMONU	TOKİ'den belirtilen projelere göre konut aldıklarını, ancak sonradan projeye ilişkin planların değiştirilmiş olduğunu, planda gözüken yol ve otoparkların iptal edildiğini gördüklerini belirterek mağduriyetlerinin giderilmesini istiyorlar.
1793	Şaban YAZICI ve 6 Kişi Türkmen Mah. Şelale 2 Evler C Blk. No.2 Kuşadası/AYDIN	TOKİ'nin Kuşadasında lüks villa ve daire yapmasının bölgede çalışan inşaat firmalarının olumsuz yönde etkilendiğinden bahsediyor.
2304	Hakan KAYA ve 16 Kişi 3. Etap Toki Site Yönetim Kurulu TOKAT	TOKİ'nin yaptırdığı evlerinden satın aldıklarını, zaman içinde çıkan eksiklikleri inşaat firmasına ilettiklerinde ilgisizlikle karşılaştıklarını belirterek yardım istiyor.

2509	Murat CEYLAN ve 266 Kişi Yenikent Toki 1-2 Etap Ortapınar B /3 Blok No.16 Mareřal akmak Mah. 72. Cad. No.8/16 Yenikent Sincan/ANKARA	Yenikent TOKİ 1. ve 2. Etap mevkiinin ulaşım sorununa çözüm bulunmasını istiyor.
2522	Süleyman DOĞAN Erdemli Toki Evleri B Blk. Zemin Kat No.4 Erdemli/MERSİN	Gecekondusu yıkılarak TOKİ'den ev verildiğini ancak taksitlerini ödeyecek gücü bulunmadığını belirterek, taksitlerin Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Fonu tarafından ödenmesini istiyor.
2911	Hasan Ali KIRKKULAK Akgün Mah. 95. Sok. No.10 Kula//MANİSA	TOKİ'den ev aldığıını, asgari ücretli olduğunu, ancak 645 Tl. olan taksitlerin yüksek olduğunu belirterek taksitlerin tekrar yapılandırılmasını istiyor.
3736	Yusuf KARA ve 338 Kişi Demetevler 8. Cad. No.50/15 Yenimahalle/ANKARA	Ankara-Yenimahalle Demetevler Kentsel Yenileme Projesi kapsamında TOKİ tarafından yaptırılan sosyal konut sözleşme bedellerinin çok yüksek olduğundan bahisle mağduriyetinin giderilmesini istiyor.
3426	Abdullah SÜREN ve 43 Kişi Kuyu Başı T O K İ Kat.26 No.6 BATMAN	Batman Valiliğinin desteğı ile selzedeler için yaptırılan TOKİ konutlarında oturduklarını, kira artışının memur katsayı artışına göre düzenlenmesi nedeniyle ödeme güçlüğü çektiklerinden bahisle mağduriyetlerinin giderilmesini istiyorlar.
3502	Ali Ersin POLAT ve 250 Kişi Kestel Toki Konutları C-1 K-8 D.33 Kestel/BURSA	TOKİ'den konut aldıklarını, yetkililerin bloklarının önüne gelen yeşil alan olarak ayrıldığını belirttikleri yerlerin şahıs arsası olduğunu, sosyal alan için yerlerin ayrılmadığını belirterek ifade ederek ilgilileri şikayet ediyor.

3599	İsmail GÜNER ve 73 Kişi İç Hizmetler Müdürlüğü TBMM/Bakanlıklar/ANKARA	Toki Örencik Konut Projesinde altyapı çalışmaları tamamlanmadan konutların teslim edildiğinden yakınıyor.
4388	İsmail ÇÖRDÜK Karacaören Mah. Muhtarı Altındağ/ANKARA	Çoğu asgari ücretle geçinen kişiler olduklarını, toki aylık taksitlerini ödemekte güçlük çektiklerini belirterek, dönemlik artışların memur maaş artış oranına göre değilde daha düşük ve sabit bir oran üzerinden yapılmasını talep ediyor.
4397	Ramazan DOĞANAY Toki-Örencik Konutları C2-25 Blok Daire:10 Gölbaşı/ANKARA	Şerefiye bedellerinin plan değişikliğiyle eklenen bloklar nedeniyle yeniden hesaplanmasını ve şerefiyelendirme kriterlerinin arttırılmasını istiyor.
4491 4037	Mahmut BÜLBÜL TBMM Kanunlar Ve Kararlar Müdürlüğü Bakanlıklar/ANKARA	Borcunun hepsini bir kalemde kapatmasına karşın bir hizmet yapmadan, satış sözleşmesine dayanarak bankanın kendisinden banka komisyonu adı altında bedel almasından, yine aracı kurum konumundaki bankanın arşiv hizmeti adı altında sözleşme örneğini verdiği için bedel almasından şikayet ediyor.
4026	Kuddisi ISSI Yeni Hamam Cıvarı Sultanhanım Kuruyemiş No.12 Bor / NİĞDE	TOKİ'den aldığı işyerinin sonradan daha düşük bedelle satıldığını belirterek, satış bedelinden tenzilat yapılmasını istiyor.
4034	Bilal ŞENTÜRK ve 11 Kişi TBMM Kütüphane Müdürlüğü ANKARA	Gölbaşı-Örencik Toplu Konutlarındaki hak sahipleri olarak TOKİ'nin taahhütlerine aykırı davranarak kendilerini mağdur ettiğinden şikayetçiler.
4055	Ayşe ARPAÇUKURU ve 80 Kişi TBMM B Blok Üst Zemin Bakanlıklar/ANKARA	Toki Örencik Konut Projesinde altyapı çalışmaları tamamlanmadan konutların teslim edildiğinden ve ayıplı imalatların olmasından yakınıyor.

4233	Haluk KURNAZ TBMM/Bakanlıklar/ANKARA	TOKİ Örencik Projesindeki eksik imalat ve banka komisyonlarından yakınıyor.
4068	Bünyamin ÖZBEK Güvenevler Mah. 1 Nolu Cad. Şehit Tuncay Polat Apt. K.3 D.10 Şehitkamil/GAZİANTEP	TOKİ tarafından Adana Yüreğir İlçesinde yapılması taahhüt edilen sosyal donatı alanının henüz yapılmadığını belirterek, dilekçe hakkı çerçevesinde işlem yapılmasını istiyor.
5236	Ömer DODANLI Toki- 6. Etap Merkez /Şanlıurfa	Şanlıurfa ilinde yapılan TOKİ projesinde, ayıplı imalatların olduğunu, geçici site yönetiminin 1 yıl dolmasına rağmen site sahiplerine devredilmediğini, bu yüzden asayiş bozan olaylar yaşandığını belirterek mağduriyetlerinin giderilmesini istiyor.
E1001426 (5282)	Murat KİLCİLER Karacihan Mah. Kahraman Sok. Talha Sitesi B Blok 31/a Karatay/KONYA	TOKİ Turkuaz Konut Projesinde iskan raporu alınmamış konutların hak sahiplerine teslim edilerek geçici yönetimin kurulmasından ve aidatların toplanmaya başlanmasından yakılarak konutların metrekarelerinin sözleşmede belirtilenden küçük olduğunu iddia ediyor.
E1000988 (5283)	Şükran KAYGAN İbrahim Çavuş Mh. Ayık Sk. Selamet Apt. No:10/15 Şehremini/İSTANBUL	Ankara İli Turkuaz Projesi'nde TOKİ'nin evlerin altyapısını eksik teslim etmesinden yakınıyor.
E10011324 (5284)	Halis KALAY Namık Kemal Mah. 49034.SK. No:32/02 Merkez/KAHRAMANMARAŞ	Feshedilen sözleşme gereği iade edilmesi gereken alacağının verilmemesinden şikayetçi.
5636	Yaşar ÖZTAŞ Göksu Metrokent Sitesi Yönetim Kurulu Göksu Mah. Erzurum Kongresi Cad. No.1 A3 Blok Eryaman/ANKARA	TOKİ'nin Eryaman Toplu Konut Projesi kapsamında ayıplı ve eksik imalatla konutları teslim etmesinde şikayetçi.

5942	Necati ASLAN ve 16 kişi Park Eymir Toki Konutları C-36 No:19 4.Etap-301 Gölbaşı/Ankara	TOKİ tarafından atanan geçici yönetimin görev süresini doldurduğunu ancak yönetimi devretmediğini belirterek kalıcı yönetimin oluşturulmasını istiyor.
5947	Korkut TÜRKYARAR ve 35 Kişi Park Eymir Toki Konutları L5-10 275/2 No.2 Gölbaşı/ANKARA	TOKİ tarafından atanan geçici yönetimin süresinin bittiğinden bahisle site yönetiminin kalıcı yönetime devredilmesini istiyorlar.
5966	Ahmet KESKİN Yenidoğan Mh. Toki Küme evler C2-3 No. 27/45 Talas /KAYSERİ	Konutlarının teslim edilmesine karşın pek çok eksiklerin olduğunu, sorunları iletmelerine karşın yüklenici firmanın ilgilenmediğini, aidat ödemelerine karşın site yönetimine ilişkin hizmetleri alamadıklarını, sorunlarının giderilmesi hususunda TOKİ'den destek alamadıklarını iddia ediyor.
6242	Sabri ALYAKUT Park Eymir Toki Konutları CK-7 No. 6 Gölbaşı/ANKARA	Park Eymir TOKİ Konutlarındaki binasının bodrum katını su bastığını ilgili müteahhit firmaya ve TOKİ'ye yaptığı başvurusuna yanıt verilmediğinden bahisle gereğinin yapılmasını istiyor.
6316	Mustafa BABAYİĞİT Park Eymir Toki Konutları C2-3 Blok No.2/11 Gölbaşı/ANKARA	Tek maaşla geçindiklerini, 3 çocuğunun bulunduğunu, 2200 Tl. maaşı olduğunu, Toki taksit ödemesinin aylık 1200 Tl. olduğunu, dolayısıyla söz konusu taksiti ödemekte zorlandığını, konutunun bulunduğu projede sonraki etaplarda uygulanan vade uzatımının kendisine de yapılmasını talep ediyor.

6725	Kenan GÜLKAN Mansuriye Mah. Toki Evleri. Fg-1-1 A Blok. No. 2 Taşucu Silifke / MERSİN	Site sakinlerinin, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından oluşturulmuş bulunan geçici yönetimden memnun olmadıklarını, pek çok kişinin borcunu kapatmasına ve 3 yıl geçmesine karşın yönetimin devredilmediğini belirterek yönetimin site sakinlerine devredilmesini istiyor.
------	--	--

Dilekçe Komisyonu Genel Kurulu, 02/12/2009 tarihli toplantısında gündemine aldığı, TOKİ'nin konut projelerine ilişkin birtakım şikayetleri ve sorunların çözülmesi talebini içeren ve örneklem olarak seçilen –yukarıda belirtilen kişilere ait- dilekçeleri, nihai olarak 25/3/2011 tarihli toplantısında değerlendirerek karara bağlamıştır.

İçtüzüğün 116 ncı maddesi çerçevesinde yapılan usulî incelemede, dilekçelerin esastan görüşülmesine engel bir hususun olmadığı tespit edilerek esastan görüşülmesine karar verilmiştir.

Komisyonumuz vatandaşlardan gelen talep ve şikâyet üzerine niyabeten gerçekleştirdiği denetim ile TBMM'nin Anayasal görevi olan siyasi denetimin gereklerini yerine getirmektedir. Parlamenter denetimin bir unsuru olarak faaliyet gösteren Komisyonumuzun en önemli işlev alanı, vatandaşlardan gelen talep ve şikâyetler üzerine ilgili yürütme makam ve görevlilerinin iş ve işlemlerini denetlemektir. Bu çerçevede başvuru konularının birincil muhatabı Toplu Konut İdaresi Başkanlığının iş ve işlemleri Komisyonumuzca öncelikle değerlendirilmiştir.

Komisyonumuz TOKİ ile ilgili şikayet konularını yaptığı yazışmalarla ilgili kamu kurumlarından somut konunun incelenmesini ve neticenin bildirilmesini istemekle beraber, talep ve şikâyet konusunun genellik arz etmesini dikkate alarak, konuya ilişkin yapılan işlem ve eylemleri genel olarak sorgulamayı, bu çerçevede sonuçlar çıkarmayı uygun bulmuştur.

Dilekçelerde dile getirilen şikâyet ve taleplerin, özetle;

- Konutların ilan edilen teslim süreleri içerisinde teslim edilmediği, konut alıcılarının geç teslimden kaynaklanan zararlarının karşılanmadığı,
- Teslim edilen konutların kalitesinin ve donanımının standartların altında olduğu, konutlarda yüksek oranda ayıplı ve eksik imalatın olduğu,
- Altyapı işlerinin tamamlanmadan teslimlerin gerçekleştirildiği,
- Taahhütlere aykırı olarak plan ve projelerde değişiklikler yapılarak hak sahiplerinin mağduriyetine sebebiyet verildiği,
- Konutların şerefiye bedellerinin yanlış belirlendiği, konutların bedellerine etki eden birtakım kriterlerin dikkate alınmadığı,

- Dönemsel artışların ve taksit miktarlarının konut alıcılarının ödeme güçleriyle orantısız ve yüksek olduğu,
- Teslim sonrası ayıplı işlerin onarılmasında, eksikliklerin giderilmesinde sorumlu firmaların gerekli tamir ve tadilatı yapmadığı,
- Site yönetimlerinin site sakinlerine devrinde gecikmeler yaşandığı,
- Teslim edilen konutların fiyatlarının piyasadaki rayiç konut fiyatlarından yüksek olduğu,
- Alt yüklenici firmalarca yapılan inşaatların standartlara uygunluğunun TOKİ tarafından yeterince denetlenmediği,
- Hak sahiplerinin menfaatlerinin geçici site yönetimleri tarafından yeterince kollanmadığı, talep ve şikâyetlere duyarsız ve ilgisiz kaldıkları,
- TOKİ'ye banka aracılığıyla yapılan her ödemede banka tarafından alınan komisyonların hukuka aykırı olduğu,

Hususlarında yoğunlaştığı görülmüştür.

Dilekçe Komisyonu Genel Kurulu (DKGK), talep ve şikâyetlerin halkın geniş bir kesiminin hak ve menfaatleriyle doğrudan bağlantılı yaygın ve genel sorunlara ilişkin olmasından ötürü, dilekçelerin incelenmesi, dilek ve şikâyet konularının etraflıca ele alınması ve gerekli araştırma ve değerlendirmelerin yapılması suretiyle bir karara varılmasını yerinde ve gerekli görmüştür. Bu amaçla, Kayseri Milletvekili Ahmet ÖKSÜZKAYA, Muş Milletvekili Seracettin KARAYAĞIZ ve Aydın Milletvekili Recep TANER'den oluşan bir alt komisyon kurulmasına ve bu alt komisyonunun araştırma ve incelemeleri sonucunda hazırlayacağı rapor doğrultusunda çalışmaların devam ettirilmesine karar verilmiştir.

Alt Komisyon çalışmaları kapsamında yapılan müteaddit toplantılara, tüketici birlikleri temsilcileri, TOKİ temsilcileri, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı yetkilileri ile diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının temsilcileri katılarak görüş ve düşüncelerini beyan etmiş ve konuyu müzakere etmişlerdir. Yine sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı ve İnşaat Mühendisleri Odasından görevlendirilen 4 kişilik teknik heyete de, örneklem olarak alınan inşaat alanlarında söz konusu şikâyet konularının gerçekliğine ilişkin tespit ve incelemelerde bulunulması istenilmiştir. Komisyonumuz, ayrıca, çalışmaları kapsamında, ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarıyla ayrıntılı ve geniş kapsamlı yazışmalar yapmış, bilgi alışverişinde bulunmuş ve bütün muhatapların görüş ve değerlendirmelerini almıştır.

1.BEYANLAR

1.1. 02.02.2010 tarihli Alt Komisyon Toplantısında:

Tüketici Dernekleri Federasyonu Genel Sekreteri Hamdullah Yıldız;

İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinde konut hakkının temel bir insan hakkı olarak sayıldığını,

Konutların hak sahiplerine geç teslim edildiğine ve bu geç teslimlerden kaynaklanan zararların karşılanmadığına,

Altyapı çalışmalarının tamamlanmadan, teslim tutanağı imzalatılmadan konutların teslim edilerek kullanıma açıldığına,

Konutların olması gereken standartlarda imal edilmediğine,

TOKİ'nin, konutları, sosyal amaçlı konut üretme amacına aykırı olacak şekilde yüksek fiyatlardan sattığına,

TOKİ'nin eksik ve kalitesiz imalata karşı gerekli denetimleri yapmadığına,

İlişkin şikâyetlerin kendilerine iletilmediğini ifade etmiştir.

Tüketici Hakları Derneği Temsilcisi Avukat Burhan Çelik;

Kendilerine iletilen şikâyetlerin konutların geç teslim edilmesi konusunda yoğunlaştığını,

Dar gelirli vatandaşların, ödemelerde zorluk çektikleri için konutlarını iade ederek ödemelerini geri almak istediklerini,

TOKİ konutlarındaki asansörlerin çoğunlukla çalışmadığına ilişkin şikâyetlerin iletilmediğini,

TOKİ konutlarında kullanılan malzemelerin kalitesiz olduğu ve çevre düzenlemesinin yapılmadığına ilişkin şikâyetler de aldıklarını,

İfade etmiştir.

Tüketiciler Birliği Genel Başkan Vekili Avukat Hakan Topbaş;

TOKİ hakkında kendilerine en çok iletilen şikâyetlerin başında;

Çevre düzenlemesinin yapılmadığı, asansörler ile ilgili sorunların sıklıkla yaşandığı, teslimlerin geç yapıldığı, konutların dış duvarlarında kısa süre içerisinde depremde çıkmış gibi çatlakların görüldüğü, ayıplı teslimlerin olduğu, taksit ödemelerindeki altı aylık artış sisteminin ödemeleri zorlaştırdığı, belediyeler ile anlaşarak tüketicilerin tek firmadan tek tip sayaç almaya zorlandıkları, tüketiciden haksız bir uygulama olarak banka komisyonu alındığı, TOKİ'nin bir yıllık geçici yönetimi sözleşme ile verdiği şirket ile tüketiciler arasında çokça sorunlar yaşandığı, bu şirketin gerekli hizmetleri yapmadığı ve hak sahiplerini TOKİ'nin konutları ellerinden almakla tehdit ettiği, taahhüt edilen evlerin (sözgelimi güney cephesi üzerinde anlaşılmışken bitmeye yakın tüketiciye bir mektupla kuzey cephesinin verileceğinin bildirilmesi) değiştirildiği, TOKİ'nin tüketici hizmetleri kalitesinin çok düşük olduğu, şikâyetlerin sürekli olarak geçici site yönetimlerine yönlendirildiği, talep ve şikâyetlerle yeterince ilgilenilmediği, müteahhitler ile düşük bedellerle sözleşme yapıldığı için ucuz ve kalitesiz malzemenin kullanıldığı, TOKİ'nin müteahhitleri etkin denetlemediği,

Hususlarının bulunduğunu ifade etmiştir.

Ayrıca; Yargıtay'ın kararlarında istisna akdine dayanan uyuşmazlıkların tüketici mahkemesinde görülemeyeceğinin, yapılmış bulunan hazır bir mala ilişkin uyuşmazlıkların tüketici hukukuna ilişkin olup tüketici mahkemesinde görülebileceği, yaptırılan bir işin ise sözleşme hükümlerine göre değerlendirilmesi gerektiğinin bildirildiği, bu hususların TOKİ

tarafından bilindiği için sözleşme hükümlerini istedikleri gibi düzenlediklerini, istisna akdi tüketici hukuku kapsamında olmadığından sözleşmede tüketici aleyhine bulunan maddelerin yargı organları tarafından haksız şart sayılamayacağını, bu yanlışlığın TOKİ nezdinde çözülmesi gerektiğini, sözleşmeden kaynaklanan ihtilafların asliye mahkemesinde görülebileceğini, sözleşme şartlarına uyulup uyulmadığı hususunun konutun sekiz gün içinde muayene ettirilerek dava açılabilceğini,

Beyan etmiştir.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Tüketicinin ve Rekabetin Korunması Genel Müdür Yardımcısı Ozan Güler;

Komisyon dan gelen talep üzerine TOKİ ile konut alıcıları arasında yapılan sözleşmenin incelenerek tespit edilen haksız şartların TOKİ yönetimi ile paylaşıldığını,

Haksız sözleşme şartları denetiminin tüketici mahkemelerine verildiğini, tüketicilerin yargı yoluna başvurmaları beklenmeksizin TOKİ'nin sözleşmeyi haksız şartlardan temizlemesinin sağlanabileceğini,

Ödemeye ilişkin ihtilaflarda yalnızca banka kayıtlarının delil alınacağına ilişkin sözleşme hükmünün haksız şart niteliğinde olduğu ve TOKİ hukuk müşavirlerine izah edildiği, peyzaj çalışmaları ve altyapıdan kaynaklanan sorunlardan idarenin sorumlu tutulamayacağına, TOKİ'nin broşüründe bulunan bahçe vb. peyzaj görüntülerinin konut teslimi ile birlikte sağlanmasının TOKİ'nin sorumluluğunda olmadığına ilişkin sözleşme şartlarının haksız şart niteliğinde olduğunu, TOKİ'ye davaların tüketicinin bulunduğu yerde de açılabilceğine ilişkin kanun hükmünün sözleşmede de yer alması gerektiğinin bildirildiğini, plan değişikliklerinde yapılan değişiklik hakkında dava açılabilceğini,

İfade etmiştir.

Adalet Bakanlığı Kanunlar Genel Müdürlüğü Hâkimi Bahattin Yurt,

Sözleşmede bulunan haksız şartların tespit edilmesi gerektiğini, TOKİ sözleşmesinde bulunan genel işlem şartlarının tüketici ile müzakere edilmiş olması gerektiğini, şikayetlerin hemen hemen hepsinin sözleşme şartları ile ilgili olduğunu, sözleşme şartlarının haksız şart niteliğinde olup olmadığının tespit edilmesi gerektiğini,

Beyan etmiştir.

1.2. 15.02.2010 tarihli Alt Komisyon Toplantısında:

TOKİ Örencik Konut Projesinde müşteki sıfatıyla Hak Sahibi Mansur Çelik;

Ankara Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ arasında bir iletişim ve uyum sorunu olduğunu,

Altyapı çalışmalarının teslimlerden önce bitirilemediğini, yolların konut teslimlerinden sonra bitirilebildiğini, suyun uzun süre tankerlerle getirilebildiğini, henüz abonelik işlemlerine başlanamadığını,

Belirtmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreteri Altan Raşit Civan;

Gölbaşı Örencik Toplu Konutları içerisinde bulunan her türlü altyapı çalışmasının TOKİ'nin uhdesinde olduğunu,

TOKİ ile Ankara Büyükşehir Belediyesi arasında bir iletişim sorunu yaşanmadığını,
Siteden Gölbaşı'na olan yolun Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yapıldığını,
Bazı altyapı çalışmalarının kanalizasyon vb. kazı çalışmaları vs. ile tekrar bozulması endişesiyle geciktirildiğini,

İfade etmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanı Fikret Yüce;

Gölbaşı Örencik Toplu Konutları ulaşım yolunun sadece 1.5 km'lik kısmının Büyükşehir Belediyesinin sorumluluğunda olduğunu, onun dışındaki altyapı çalışmalarının TOKİ'nin uhdesinde olduğunu,

Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılması gereken yolun gecikmesinin nedeninin yolun tam olarak nereden geçirileceği bilgisinin TOKİ tarafından geç verilmesi olduğunu,

ASKİ'nin abonelerden kanal katılım bedeli ve su iştirak bedeli aldığını, TOKİ ile yapılan sözleşmelerde belirli bir gelir talep edildiğini, abonelerin yerleşmesinden sonra binalar üzerinden bir gelir tayini olduğunu, her aboneden güvence bedeli, sayaç bedeli ile birlikte su iştirak bedeli, kanal katılım bedeli alındığını, bu bedelin TOKİ'nin emlak beyanının %2'sini aşmayacak şekilde hesaplandığını, bu bedellerin emlak değerine göre değişebileceğini, işletme projeleri TOKİ tarafından tamamlandığı zaman ASKİ'nin abonelik çalışmalarına başlayabileceğini,

Bildirmiştir.

1.3. 27/05/2010 tarihli Alt Komisyon Toplantısında:

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Tüketicinin ve Rekabetin Korunması Genel Müdürlüğü Uzmanı Doğu Canoğlu;

TOKİ'nin uyguladığı sistemin mortgage sisteminden pek farklı olmadığını, peşin fiyata ilk altı aydan itibaren vade farkının dâhil edilerek değişken faizli bir uygulamaya geçildiğini, bunun bankaların kredilendirme sisteminden farklı olmadığını, paranın zamansal değerini korumak amacıyla yapılan her uygulamanın faiz olduğunu, TOKİ kar hesabı yapmadığı için uyguladığı artış sistemine faiz demediğini ancak alacağın değerinin korunması için yapılacak artışın da faiz sayılması gerektiğini,

TOKİ sözleşmesinde teknik ve yönetsel nedenlerle plan değişikliğine gidilebileceğine ilişkin hükümden Sanayi ve Ticaret Bakanlığının uyarısı üzerine 'yönetsel' ibaresinin çıkartıldığını, teknik nedenlerin de zemin şartları vs. gibi teknik zorunluluklara dayanması gerektiğini, TOKİ'nin bazı projelerinde teknik nedenler olmaksızın da plan değişikliği yapıldığını,

İfade etmiştir.

TOKİ Krediler Dairesi Başkanı Hasip Tahralı;

TOKİ'nin uyguladığı sistemin faiz olmadığını, memur maaş artışı endeksine göre altı aylık güncellemeler yapıldığını,

TOKİ'nin yılda bir ya da iki kez indirim kampanyaları yaptığını, kampanyalarda %25'e varan indirim oranları uygulandığını,

Vatandaşın TOKİ'nin uyguladığı artış sistemi hakkında bilgilendirildiğini,

Vatandaşın erken ödemeye geldiği zaman güncellenmemiş bir bakiye olduğu için ödenmek istenen taksitler için de güncelleme yapılarak ödemenin kabul edildiğini,

Şerefiye kriterleri bakımından genel şikâyetler almadıklarını, yalnızca Örencik Projesi'nden şikayetlerin geldiğini, TOKİ'nin şerefiyelendirme kriterlerinin yeterli olduğunu, Bildirmiştir.

TOKİ Avukatı Ahmet Mert;

Her ödemede bir indirim yapılmasına ilişkin talebin Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'dan (TKHK) kaynaklandığını, TKHK'da belli bir faiz oranıyla zamana yayılan taksitli satışlarda tüketicinin bedelin bir kısmını peşin ödemek istediği taktirde bir indirim yapılması gerektiğine ilişkin hüküm bulunduğunu, TOKİ'nin satışlarında faiz uygulaması bulunmadığı için tüketicinin yapmak isteyeceği ödeme ana bedele ilişkin bir ödeme olacağından bir indirim yapılmadığını,

Faiz, paranın nemalandırılması olduğu için TOKİ'nin mantığıyla uyuşmadığını, TOKİ'nin faiz artışı uygulamadığı için bir indirim de yapamayacağını,

Paranın getirisi anlamında bir faiz uygulanmadığını, malın bedelini korumak anlamında bir güncelleme uygulaması bulunduğunu,

Beyan etmiştir.

TOKİ Finansman Dairesi Başkanı Ayhan Karaca;

TOKİ'nin öncelikle proje maliyetini hesapladığını, kar hesabı yapmadığını, maliyetin altında satış yapılamayacağı için indirim yapılamayacağını, peşin fiyatı ile taksitli fiyatının aynı olduğunu,

TOKİ'nin iki projesinde yapılan plan değişiklikleri kapsamında konan ek bloklardan ötürü hak sahiplerinin TOKİ ile sözleşme yapmaktan vazgeçerek konutları iade edebileceklerini, yerlerini beğenmeyen pek çok hak sahibinin konutlardan ödedikleri bedeller karşılığında vazgeçtiklerini,

Yerel yönetimler tarafından önerilen arsa üzerinde vaziyet planının çalışıldığını, yaklaşık bedellerin hesaplandığını, başvuru bedellerinin yatırıldığını, yeterli talepler toplandığında ihaleye girildiğini, onaylı planlar üzerinden şerefiye bedellerinin tespit edildiğini, sözleşmenin bunlardan sonra yapıldığını, sözleşme yapıldıktan sonra plan değişikliği yapılması gibi bir seçeneklerinin olmadığını, yalnızca TOKİ Örencik projesinde sözleşme yapıldıktan sonra ek blokların konduğunu, şerefiyelendirmelerde yön, kat, sosyal donatılara yakınlık kriterlerinin esas alındığını, manzara faktörü dikkate alınmadığı için Örencik Projesi'nde yeniden şerefiyelendirme yapılmadığını,

Bildirmiştir.

TOKİ Emlak Dairesi Başkanı Dursun Baştürk;

TOKİ'nin ortaya bir maliyet bedeli koyduğunu, altı aylık periyotlarla güncellemelerin yapıldığı, sonraki altı aylık dönemde de güncellemesi yapılmış miktar üzerinden artış uygulandığını,

İdarenin bir bölgeye konut yapmadan önce bölgesel zemin etütleriyle birlikte planlama yaptığını, inşaat aşamasında müteahhit firmaların yapacakları blokların zemin etüdünü yaptıklarını, inşaat aşamasında teknik sebeplerden ötürü blokların yerinin değiştirilebileceğini, keyfi sebeplerden plan değişikliği yapılamayacağını, konut alıcıları hoşnut kalmasa da yapılan plan değişikliklerinin zorunlu sebeplere dayandığını,

TOKİ'nin geçici kabul ile kesin kabul arasındaki periyotta site sahasında hem müşavir hem müteahhit firma yetkililerini bulundurduğunu, bu aşamada sitenin ortak kullanıma ilişkin sorunların giderilmesi, site kapıcılarının idaresi vb. amaçlarla TOKİ'nin de payının bulunduğu profesyonel firmalarla anlaşarak geçici bir yönetim kurulduğunu, üçü yönetim ikisi denetimle ilgili olmak üzere beş kişilik yönetim kurulduğunu, yönetim elemanlarının TOKİ çalışanları olduğunu, yönetim işini üstlenen şirketin yaptığı hizmet karşılığında konut alıcılarından bir bedel tahsil ettiğini, yönetim elemanlarının ücretsiz çalıştığını, geçici yönetimlerin sonunda idare gözetiminde seçimler yapılmak suretiyle yönetimin site sakinlerine devredildiğini, konut alıcıları ile geçici yönetimler arasında bazı sürtüşmelerin yaşandığını, yönetimlerin Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre konutların sahibi tek kişiye onun tarafından oluşturulabileceğini, geçici yönetimden sonra TOKİ'ye yönetimi devralmak istediklerini beyan eden site çoğunluğuna yönetimin devredildiğini,

Bildirmiştir.

TOKİ İzleme ve Kabul Dairesi Başkanlığı Şube Müdürü Ziya Atabek;

Konutların teslimi aşamasına kadar müşavir firmalar tarafından müteahhitlerin imalatının denetlendiğini, geçici kabul ile kesin kabul arasındaki imalattan kaynaklanan sorunların TOKİ denetim elemanları tarafından eksiklerin tespit edilerek giderilmesinin sağlandığını,

İfade etmiştir.

2. KAMU KURUMLARININ YAZILI BİLDİRİMLERİ

2.1. TOKİ Başkanlığından Komisyonumuza Gönderilen Cevabi Yazılar

2.1.1. Komisyonumuzun, TOKİ'nin gayrimenkul satış sözleşmelerinin Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca yapılan değerlendirmeler doğrultusunda değiştirilmesine ilişkin yazısına cevaben TOKİ tarafından Komisyonumuza gönderilen 07/04/2010 tarih ve 5500 sayılı yazıda;

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın değerlendirmeleri doğrultusunda, satış sözleşmesinde;

1/3'te yer alan “Gayrimenkullerin yapımı sırasında gerek genel planlarda, gerekse gayrimenkul planlarında ve projelerinde ve mahal listelerinde teknik ve *yönetimsel*

nedenlerle gerekli göreceği her türlü değişiklikleri yapmak İDARE'nin yetkisindedir.” hükmündeki ‘**yönetimsel**’ ibaresinin çıkarıldığı,

1/3’te yer alan “Satış duyuruları ve broşürlerde yer alan bilgiler bağlayıcı değildir.” hükmünün çıkarıldığı,

2/7’de yer alan “ALICI, işbu Sözleşme konusu borçlanmaya ve ödemeye ilişkin her türlü hesap veya anlaşmazlıklarda BANKA'nın kayıtları ve defterlerinin **yegane** delil olacağını kayıtsız şartsız kabul eder.” hükmündeki ‘**yegane**’ ibaresinin çıkarıldığı,

2/8/3’te yer alan “Vadeden önce borcunu tamamen ödemek isteyen ALICI, dönem başında bildirilen borç bakiyesine ilave olarak, içinde bulunduğu dönemin başlangıç tarihinden borcunu kapatmak istediği tarihe kadar tahakkuk ettirilecek **faizi** ödemekle yükümlüdür. **Faizin** hesaplanmasında, İdare’ce tespit edilen ve o dönem başında uygulanan oran kullanılır. Son dönemde gerçekleşen erken kapamalarda kısıt faiz uygulanmaz.” ifadesindeki ‘**faiz**’ ibaresinin ‘**güncelleme farkı**’ olarak değiştirildiği, ‘**kısıt faiz uygulanmaz**’ ibaresinin ise ‘**güncelleme farkı alınmaz**’ olarak değiştirildiği,

5/1’de yer alan “Alıcı eğer isterse mülkiyet devredilinceye kadar gayrimenkulü İdareye iade edebilir. Bu taktirde (banka komisyonu, devir yapılmışsa devir komisyonu ücretleri, emlak vergileri, sigorta ücretleri, BSMV ve damga vergisi vb. ödemeler hariç) yapmış olduğu ödemeler alıcının bankaya yazılı başvuru yapmaları durumunda bankanın müracaatı ve idarenin bedeli aktarmasını takiben 30 gün içerisinde faizsiz olarak kendisine iade edilir. Gayrimenkul teslim edilmişse veya teslim ihbarı gönderilmişse bu bedelden kira bedeli ve varsa İDARE’ce bir tutanakla tespit edilen tahribat ile ödenmemiş ortak gider aidatı karşılığı bedel düşülür.” hükmünün “Alıcı, gayrimenkulün fiilen tesliminden sonra cayma hakkını kullanamaz. Alıcı, cayma hakkını kullandığı taktirde o tarihe kadar sadece satım bedeline mahsuben yaptığı tüm peşinat ve taksit ödemeleri cayma bildiriminin Bankaya ulaştığı tarihten itibaren 60 gün içerisinde faizsiz iade edilir. Ödemelerin iadesi tarihi, cayma hangi tarihte gerçekleşirse takip eden sözleşmesel teslim tarihini (tahmini veya kesin teslim tarihi) geçemez. Alıcı teslim tarihlerinden 60 gün öncesine kadar cayma hakkını kullanırsa İDARE'nin hesap ve iade işlemlerini yapabilmesi için teslim tarihine 30 gün ilave edilir. Alıcının Bankaya yazılı başvuru yapması durumunda Bankanın müracaatı ve İDARE'nin bedeli aktarmasını takiben 30 (otuz) gün içerisinde faizsiz olarak kendisine iade edilir.” olarak değiştirildiği,

6/8’de yer alan “Adlarına gayrimenkul tahsis edilen alıcılar, ileride altyapı ve peyzaj çalışmalarının gecikmesinden dolayı herhangi bir hak ve istekte bulunamayacaklarını peşinen kabul ederler.” hükmünün sözleşmeden çıkarıldığı,

10/5’te yer alan “Satılan gayrimenkullerin tanıtımı, anahtar ve fiili teslimleri İDARE tarafından yapılacak olup, inşaatların imalatlarında veya diğer muhtelif nedenlerden kaynaklanan aksaklıklar ile gayrimenkullerin üzerindeki her türlü takyidatlardan doğacak sorumluluklarla ilgili olarak alıcı, bankadan herhangi bir talepte bulunamaz.” şeklindeki

hükümde bulunan ‘bankadan’ ibaresinin önüne ‘İdareyi temsilen işlemleri yapan’ ibaresinin eklendiği,

10/7’de yer alan “İdare ile alıcı arasındaki anlaşmazlıklarda Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.” hükmünün, “İşbu sözleşmeden doğan uyuşmazlıkların yargısal çözümünde Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu ve 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’la tayin edilen yetkili mahkemelerin dışında Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri de yetkilidir.” olarak değiştirildiği,

Bildirilmiştir.

2.1.2. Komisyonumuzun, TOKİ’nin taksitli satışlarda uyguladığı artış sistemine ilişkin birtakım bilgiler talep eden yazısına cevaben TOKİ tarafından Komisyonumuza gönderilen 11.06.2010 tarih ve B.02.1.KNT.00.09.00.01-155.02.04-3964 sayılı yazıda;

TOKİ tarafından satılan konutlara ilişkin olarak konut alıcılarına taksitli olarak satılan konutlar için borç bakiyelerinin, gerçekleşen TÜFE, ÜFE ve Memur maaş artış oranı (Bu oran her yıl Ocak ve Temmuz aylarında netleşmektedir) dikkate alınarak 6 ayda bir Ocak ve Temmuz aylarında güncellendiği, İdare satışlarının büyük çoğunluğunun dar gelirli vatandaşlara yönelik yapıldığından, konut alıcılarının ödeyeceği paranın bütçesine oranla sabit kalmasının amaçlandığı, örnek olarak; 1.000 TL maaşı olan ve 300 TL konut taksiti ödeyen bir kişinin maaşı %5’lik bir enflasyon neticesinde 1.050TL olurken konut taksidinin 315 TL olduğu ve dolayısıyla bütçesinden konuta ayırdığı payın değişmediği,

Faizin, borçlanılmış sermayenin geliri olarak tanımlandığı, bankaların verdiği konut kredilerinin de bunun iyi bir örneği olarak değerlendirilebileceği, İdarenin uygulamalarında ise satılan konutun bedelinin üzerinde herhangi bir gelir elde etme amacının güdülmediği, güncellemelerin vatandaşa ödeme kolaylığı sağlamak ve konutun değerini enflasyon karşısında koruyarak İdarenin kayba uğramasını önlemek amacıyla yapıldığı, İdarenin uyguladığı sistemin değer güncelleme olarak değerlendirilmesi gerektiği,

Ayrıca, İdarenin Türkiye genelindeki konut alıcılarının borçlarını hem peşin hem de taksitli olarak indirimli kapatma olanağı sağlamak için her yıl en az bir defa, kalan bakiye borç üzerinden indirim kampanyası düzenlediği,

Yukarıda bahsi geçen hususları netleştirmek amacıyla İdarenin taksitli satışlarda uygulamış olduğu sistemi gösteren ve banka kredisiyle karşılaştırılmasını sağlayan Örnek Ödeme Tablosu’nun gönderildiği, örnek tabloda da görüldüğü üzere İdarenin uyguladığı sistemin her açıdan vatandaşın lehine bir sistem olduğu,

Bildirilmiştir.

2.1.3. Komisyonumuzun, şerefiye bedellerinde esas alınan kriterlerin Bayındırlık ve İskan Bakanlığının değerlendirmeleri doğrultusunda yeniden belirlenmesi ve sebep olunan hak ihlallerinin giderilmesi hususuna ilişkin yazısına cevaben TOKİ tarafından Komisyonumuza gönderilen 30.06.2010 tarih ve 45442 sayılı yazıda;

TOKİ tarafından inşa ettirilen konutların şerefiye kriterlerine ilişkin olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğünce yapılan değerlendirmeler neticesinde belirlenen kriterlerin incelendiği,

İdarece yapılan şerefiye çalışmalarında manzara faktörünün dikkate alınmadığı, bu ölçütün kişiden kişiye, projeden projeye ve zaman içinde değişiklik gösterebildiği, manzara faktörünün şerefiye kriteri olarak kullanılmamasının konut alıcılarını hak kaybına uğratmayacağı düşünülüyor,

Gürültü, taşıt gürültüsü, hakim rüzgar, ulaşım kolaylığı, otobüs ve dolmuş duraklarına yakınlık gibi kriterlerin de dikkate alınmadığı,

İdarece belirlenen şerefiye kriterlerine göre konutların şerefiye bedellerinin projenin kendi içerisinde farklılaştırılmakta olup, artı değer olarak İdare tarafından tahsil edilmediği, şerefiye bedellerinin daire sahiplerinden değil taahhütte bulunan kurum ya da kuruluşların mali sorumlulukları çerçevesinde değerlendirilmesi durumunda artı değer olarak tahsil edilmeyen şerefiye bedelinin iadesinin söz konusu olacağı, bu durumda ise, İdarenin tahsil etmediği bir bedeli ödemek durumunda kalacağı ve kamu zararının oluşacağı,

Bildirilmiştir.

2.1.4 Alt Komisyon gündeminde bulunan ve TOKİ'ye iletilen genel şikayetlere ilişkin olarak TOKİ tarafından Komisyonumuza gönderilen 14.06.2010 tarih ve B.02.1.KNT.0.65.03.00/610-714 sayılı yazıda:

TOKİ'nin teslim süresi içerisinde konutları teslim edemediği, geç teslimden kaynaklanan hak sahiplerinin zararlarını karşılamadığına dair şikayetler hakkında;

TOKİ uygulamalarının büyük bölümünün süresi içerisinde tamamlandığı, ayrıca İdareden kaynaklanmayan, ilgili yerel yönetimlerdeki işleyiş ile alakalı gecikmelerin yaşanabildiği, altyapılar ile ilgili belediyeler tarafından daha önceden kararlaştırılan projelerin revize edilmesi gibi yerel yönetimlerin taleplerinin dikkate alındığı, bu durumun konutların hak sahiplerine tesliminin öngörülen sürelerde yapılmasını engellediği, konutların hak sahiplerine teslim edilemediği durumda konut alıcılarının bu dönemde mağdur olmaması için hak sahiplerinin taksit ödemelerinin ve dönem artışlarının durdurulduğu,

Ev teslimlerinin usulüne uygun yapılmadığı, teslim edilen konutlarda yüksek oranda ayıplı ve eksik imalat olduğu yönündeki şikayetler hakkında;

Konutların yapımı tamamlandıktan sonra İdare tarafından oluşturulan geçici kabul heyeti tarafından konutlardaki eksiklerin belirlendiği ve bu eksikler tamamlanmadan geçici kabullerin onaylanmadığı gibi hak sahiplerine de konut teslimi yapılmadığı,

Ayrıca sözleşme gereği geçici kabul ile kesin kabul arasındaki 1 (bir) yıllık süre teminat süresi olup bu zaman aralığında ortaya çıkan hatalı imalatlar ve kusurların (kullanımdan kaynaklananlar hariç) giderildiği,

Konutların teslim tarihinin konut satışına aracılık eden bankalarda ve konut alanında ilan edildiği, konut teslim tutanağı ve eki eksik listesinin hak sahibi tarafından imzalandıktan sonra teslim edildiği,

Konutların tesliminin, alıcılarla yapılan sözleşmelerde belirtildiği üzere; inşaatların bitiminde geçici kabulü müteakip, Gayrimenkul Tespit ve Teslim Tutanağı ile İdarece önceden bildirilmiş olan programa göre, İdarece görevlendirilen müşavir(danışman) firmaların gözetiminde gerçekleştirildiği,

Teslim sırasında hak sahiplerinin, yüklenici firma temsilcisi ile İdarece görevlendirilen müşavir firma görevlileri gözetiminde konutlarını gezerek eksik gördükleri kalemleri Gayrimenkul Tespit ve Teslim Tutanağı'na yazdıkları, yazılan kalemlerden proje ve sözleşme kapsamında bulunanların yüklenici firmaya yaptırıldığı,

Konut teslimini takiben yüklenici hatası ile gizli imalat ayıplarından kaynaklanan ve müşteri kullanımı ile birlikte ortaya çıkan eksik ve kusurlardan dolayı oluşan ve hak sahiplerince İdareye gerek e-posta, gerek telefon, gerekse de yazılı olarak iletilen şikâyetlerin giderilmesine yönelik; müşavir ve yüklenici firmalara gerekli talimatların verildiği ve şikâyetlerin giderilmesinin sağlandığı,

Ancak hak sahiplerinin İdareye bildirdikleri eksik ve kusurlu işlerin içinde çoğu zaman proje ve sözleşme kapsamında bulunmayan ve dolayısı ile yüklenici firmaların sorumluluğunda olmayan ve kullanımdan ya da bakımsızlıktan kaynaklanan taleplerin de bulunduğu, bu taleplere ilişkin TOKİ Başkanlığınca herhangi bir işlem yapılamadığı,

Altyapı işlerinin tamamlanmadan teslimlerin gerçekleştirildiğine dair şikâyetler hakkında;

TOKİ ihaleleri kapsamında ada içi altyapı imalatlarının tamamı ve ada dışında ise altyapı bağlantılarının tamamının yapıldığı, ancak yerel yönetimlerin çeşitli bahaneler ileri sürerek altyapı hatlarının kullanılmasına müsaade etmedikleri ve altyapı tesislerini teslim almaktan ve işletmekten imtina ettikleri,

Teslim edilen konutların kalitesinin ve donanımının standartların altında olduğu, konutların metrekaresinin sözleşmede belirtilenden düşük olduğuna ilişkin şikâyetler hakkında;

İdare ihalesi işlerde kullanılan tüm malzemelerin ilgili TSE veya ilgili Avrupa Birliği standartlarına uygun olup İdare tarafından onaylı olduğu,

Sosyal konut projesi kapsamında planlanan konutlarda donanım maliyetleri konut fiyatlarına yansıtacağından dolayı mahal listesinin optimum standartlarda hazırlandığı, tüm malzemelerin TSE ve CE belgesini haiz bulunduğu, konutların kalitesi ve donanımlarının yüklenici firmalar ile idare arasında yapılan sözleşmelerde açık bir şekilde belirtildiği, konutların, vaziyet planları, onaylı projeler, Özel İdari ve Teknik Şartname Hükümleri (Mahal Listesi ve Açıklamaları), İhale Şartnamesi, Geçici ve Kesin Kabul çalışmaları bahse konu sözleşme, yürürlükteki Teknik Mevzuat, Deprem Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelikler kapsamındaki standartlara uygun olarak inşa edildiği,

Konut satış sözleşmelerindeki daire alanlarının brüt alanlar olmakla birlikte daire alanına, bloktaki ortak mahallerin alanının toplamının bloktaki daire sayısına oranının ilave edildiği,

TOKİ'nin taahhütlerine aykırı olarak planlarda ve projelerde değişiklik yaparak hak sahiplerinin mağduriyetine neden olduğu ve oluşan zararı hak sahiplerine ödemediğine ilişkin şikayetler hakkında;

TOKİ'nin planlarda ve projelerde hak sahiplerinin aleyhine herhangi bir değişiklik yapmadığı, inşaat sürecinde ilgili yönetmeliklerde bir değişiklik olduğunda veya ilave bir imalat, ilave altyapı tesisi yapılması zorunlu durumlarda projelerde değişiklik yapıldığı,

Konutların şerefiye bedellerinin yanlış belirlendiği, konutun bedeline etki eden birtakım durumların dikkate alınmadığına ilişkin şikayetler hakkında;

İdare tarafından belirlenen şerefiye kriterlerinde; kat, yön, sosyal donatı (okul, sağlık ocağı, park) ve ticari tesislere yakınlık ve bağımsız bölümün önünde istinat duvarı olup olmaması durumlarının dikkate alındığı,

Manzara faktörü, yola yakınlık, diğer bloklara yakınlık ve ihale sınırı dışında kalan faktörlerin dikkate alınmadığı,

Teslim edilen konutların fiyatlarının piyasadaki rayici konut fiyatlarından yüksek olduğuna ilişkin şikâyetler hakkında;

Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yaptırılan toplu konut projelerinde konutların maliyetlerinde; İlgili konut projesi için yapılan ihalenin bedeli (Ada içi altyapı ve çevre düzenlemesi dahil), müşavirlik bedeli, proje çizim bedeli, genel altyapı ve çevre düzenleme, sosyal donatı, jeolojik etüd bedeli, ÇED raporu, etüd proje ve imar uygulaması, ödenen diğer vergi, harç ve ücretler, arsa bedeli kalemlerinden oluştuğu, bu harcama kalemleri ile ilgili olarak fiyat farkı, Katma Değer Vergisi ve genel giderlerin maliyet hesaplamasına dahil edildiği,

Daha sonra projedeki konutlar için şerefiye çalışması yapılarak konutların konumuna göre oluşacak şerefiye bedellerinin konut fiyatına eklendiği veya çıkarıldığı, ancak oluşacak şerefiye farkının hiçbir şekilde İdare tarafından tahsil edilmediği,

Yukarıda belirtilen maliyet kalemleri dikkate alınarak konut satış fiyatlarının belirlendiği, İdarece herhangi bir kar politikasının güdülmediği, konut ihtiyacı olan vatandaşlara uygun ödeme koşulları ile konut satışı yapıldığı,

Dönemsel artışların ve taksit miktarlarının hak sahiplerinin ödeme güçleriyle orantısız ve çok olduğuna ilişkin şikayetler hakkında;

İdarece satışa sunulan projelerin taksit ve borç bakiyelerinin belirlenmesinde iki ayrı oran kullanıldığı, birisinin bir önceki altı aylık memur maaş artış oranı (MMAO), diğeri ise bir önceki altı aylık MMAO, Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ve Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) arasından seçilen en düşük oran olduğu,

Uygulamalarda esas alınan oranların hükümetlerce hedeflenen oranlar olmayıp, gerçekleşmiş ve tüm memurlara uygulanan artışları içeren oranlar olduğu, İdarece; gerçekleşmiş oranları kullanmak amacıyla bir önceki altı aylık artış oranlarının baz alındığı, kullanılan oranların yorumlara sebebiyet vermemek amacıyla TOKİ tarafından hesaplanmamakta olup, ilgili ve yetkili Kurumlar olan Maliye Bakanlığı (Bütçe ve Mali

Kontrol Genel Müdürlüğü) ve Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumundan (Yayın ve Bilgi Dağıtım Daire Başkanlığı) talep edildiği, yazılı olarak temin edilen oranların hiçbir değişiklik yapılmaksızın aynı şekilde kullanıldığı,

TOKİ tarafından firmalarca yapılan inşaatların standartlara uygunluğunun yeterince denetlenmediğine ilişkin şikâyetler hakkında;

İnşaatların kontrolünün gerek İdarenin kontrol görevlilerince düzenli aralıklarla gerekse de İdareye müşavirlik(danışmanlık) hizmeti veren müşavir firmalarca sürekli olarak işin başında bulunulmak suretiyle etkin bir biçimde gerçekleştirildiği, ayrıca geçici ve kesin kabul aşamalarında; yapılan işin projelere, sözleşme ve eklerine uygun yapılıp yapılmadığı hususunun, İdarece kontrollük grubundan bağımsız olarak oluşturulan teknik bir heyet tarafından kontrol edildiği, görülen eksik ve kusurlu imalatların giderilmeden Geçici ve Kesin Kabul tutanaklarının onaylanmadığı,

Teslim sonrası ayıplı işlerin yapılmasında ve eksikliklerin giderilmesinde, sorumlu firmaların gerekli tamir ve tadilatı yapmadığına dair şikâyetler hakkında;

Yapım işleri genel şartnamesi ve sözleşme gereği geçici kabul ile kesin kabul arasındaki 1 (bir) yıllık teminat dönemi içerisinde çıkabilecek arıza ve kusurlarla ilgili olarak şantiyede bakım ekibi kurularak eksiklerin giderildiği, eksiklerin giderilmemesi halinde yüklenicinin nam ve hesabına İdare tarafından giderildiği,

Hak sahiplerince İdareye gerek e-posta, gerek telefon, gerekse de yazılı olarak iletilen şikâyetlerin tümünün yükleniciler ile imzalanmış olan sözleşmeler, idari ve teknik şartnameler, mahal listeleri, projeler, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ile 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa dayanılarak hazırlanmış olan ilgili yönetmelikler ve şartnameler ile 4982 sayılı Bilgi Edinme Kanunu'nda belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirildiği,

Söz konusu şikâyetlerin giderilmesine yönelik olarak; şikâyetlerin yerinde tespit edilerek Proje ve Sözleşme kapsamında görülen eksikliklerin müşavir firma elemanları gözetiminde ivedi olarak işin yüklenicisine yapımının sağlanması amacıyla gerekli talimatların derhal verildiği, ayrıca, söz konusu şikâyetlerin incelenmesi, değerlendirilmesi ve takip edilerek sonuçlandırılması amacıyla, İdarece konuya ilişkin bir veri tabanı oluşturulması suretiyle tüm şikâyetlerin kayıt altına alınarak takip edildiği, şikâyetlerin giderildiğine dair hak sahiplerinden imzalı tutanak alınmadan şikâyetin kapatılmadığı,

İşin Kesin Kabul aşamasında ise Bölgeye gidecek olan Kesin Kabul Heyetince hak sahipleri ile tek tek irtibata geçildiği, şikâyetlerin bir kez daha mahallinde değerlendirilerek sorunların çözümlenmesinin sağlandığı,

Kesin Kabul onay aşamasına gelindiğinde veri tabanında kayıt altına alınan kapatılmamış şikâyetlerin bulunup bulunmadığının tekrar kontrol edilerek sonradan intikal eden şikâyetlerin son olarak bu aşamada giderildiği,

Elektronik ortamda, faks/telefon veya dilekçe yoluyla ulaştırılan toplam 16.123 şikâyetten 13.242 adet (% 82) şikâyetin giderilmiş olup giderilmeyen 2.881 adet (%18)

şikayetin de giderilmesi için müşavir ve yüklenici firmalara gerekli talimatların bildirilerek çalışmaların devam ettiği,

Site yönetimlerinin hak sahiplerinin menfaatlerini yeterince kollamadıkları, daha çok TOKİ odaklı faaliyet gösterdiklerine ilişkin şikâyetler hakkında;

634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu'nun 27. Maddesinde "*Ana Gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.*", 34. maddesinin 3. fıkrasında "*Ana gayrimenkulun bütün bölümleri bir kişinin mülkiyetinde ise, malik kanunen yönetici durumundadır.*" ve 73. maddesinde "*Yönetim plânında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim plânında geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilir. Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer.*" hükmüne göre ve Gayrimenkul Satış Sözleşmesi'nin ilgili maddesi ve yönetim planına göre mülkiyet sahibi olarak İdare personelinden Geçici Yönetim ve Denetim Kurullarının oluşturulduğu,

Oluşturulan geçici yönetim kurulunun hazırlamış olduğu bütçenin İdare tarafından da onaylandıktan sonra bu konuda faaliyette bulunan şirketlerle geçici yönetim kurulu arasında imzalanan sözleşmeye uygun olarak faaliyetlerin sürdürülmesinin sağlandığı, yine İdare personelinden oluşan denetim kurulunca da 634 sayılı Kanun gereği en az üç ayda bir denetim yapılarak raporların İdarenin bilgisine sunulduğu,

Yönetim süresi sonunda İdarece verilecek yetkilendirme ile İdarece organize edilecek toplantı sonucunda konut alıcıları arasından seçimle oluşturulacak yeni yönetime her türlü bilgi ve belgelerle birlikte devir teslim yapıldığı,

Ayrıca, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 20. maddesinde "*kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak, ana gayrimenkulun sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür. Gider ve avans payını ödemeyen kat maliki hakkında, diğer kat maliklerinden her biri veya yönetici tarafından, yönetim planına, bu kanuna ve genel hükümlere göre dava açılabilir, icra takibi yapılabilir. Gider ve avans payının tamamını ödemeyen kat maliki ödemekte geciktiği günler için aylık yüzde beş hesabıyla gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür.*" denildiğini, bahsedilen şikâyetlerin, genel olarak aidat ödemek istemeyen ve aidatlarını aksatan konut alıcılarına kanun gereği icra takibinin yapılmasından, bazı kurumlardan emekli olan kişilerin yönetimleri kendilerine bir rant kapısı olarak görmelerinden ve diğer konut alıcılarını da bu emellerine alet etmelerinden kaynaklandığı,

TOKİ sözleşmelerinin hak sahiplerinin mağduriyetine sebep olan haksız şartlar içerdiğine ilişkin şikâyetler hakkında;

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Tüketicinin ve Rekabetin Korunması Genel Müdürlüğünün konuya ilişkin görüşleri göz önüne alınarak yenilenen Gayrimenkul Satış Sözleşmesi'nin 12.04.2010 tarihinden itibaren uygulamaya konulduğu,

Hak sahiplerinin yeterli hizmet sunulmamasına karşın Bankaya komisyon ödemek durumunda kaldıkları, TOKİ'nin bankadan aldığı hizmetin maliyetinin hak sahiplerine yansıtıldığı, TOKİ hak sahiplerinin borçlarını doğrudan ödemelerine ilişkin usul geliştirmeyerek hak sahiplerinin mağduriyetine neden olduğu, peşin ödemelerde sözleşmede bir kayıt olmamasına karşın haksız olarak banka komisyonunun alındığına ilişkin şikâyetler hakkında;

TOKİ'nin, Türkiye'nin her bölgesinde üretilen konut projelerinin satış işlemlerini gerçekleştirecek bölge, il, ilçe teşkilatı tarzında yapılanması olmadığı için yaygın şube ağı olan T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'yi ve T. Halk Bankası A.Ş.'yi aracı banka olarak kullandığı, yurt genelinde İdarece satışa sunulan gayrimenkullerin başvuru bedellerinin yurt genelinde tahsilatı, başvuru evraklarının tanzimi, satış işlemleri, peşinat tahsili, gayrimenkul satış sözleşmelerinin imzalatılması, taksitlerin ve çeşitli vergilerin tahsilatı, kat mülkiyeti tapularının çıkartılması vb. diğer tüm işlemlerin, tapular çıkartılıncaya kadar konutların üçüncü kişilere devir işlemleri İdare ile Bankacılık Protokolü imzalamış olan bankalar aracılığı ile gerçekleştirildiği, bu işlemlerin gerçekleştirilmesi sırasında yukarıda adı geçen bankaların belli bir insan gücü ve kaynak kullandığı,

Konut alıcılarının, T.C. Ziraat Bankası A.Ş. aracılığı ile yapılan satışlarda binde yedi T. Halk Bankası A.Ş. aracılığı ile yapılan satışlarda ise binde beş komisyon ödedikleri, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin uyguladığı binde yedi komisyon oranının da binde beş seviyesine indirilmesi için çalışmalar devam ettiği, ayrıca, konut alıcısının peşin ödemelerde de yukarıda anılan diğer hizmetlerden faydalandığı için aracı banka komisyonunu ödemekle yükümlü olduğu,

TOKİ'nin taksitli satışlarında uyguladığı sistemin bankaların uyguladığı faizli konut kredisi sisteminden farklı olmadığı, sözleşme metinlerinde ödemelerde faiz alınacağına ilişkin ibarelerin bulunduğu, güncelleme adı altında yapılan artışların bileşik faiz uygulaması olarak nitelenebileceğine ilişkin şikâyetler hakkında;

TOKİ tarafından satılan konutlara ilişkin olarak, taksitli satışlarda borç bakiyesinin her yıl Ocak ve Temmuz aylarında dönemsel güncellemeye tabi tutulduğu, konut alıcılarına taksitli olarak satılan konutlar için borç bakiyelerinin, gerçekleşen TÜFE, ÜFE ve Memur Maaş Artış Oranı (bu oran her yıl Ocak ve Temmuz aylarında netleşmektedir) dikkate alınarak 6 ayda bir Ocak ve Temmuz aylarında güncellendiği,

İdare satışlarının büyük çoğunluğunun dar gelirli vatandaşlara yönelik yapıldığından, konut alıcılarının ödeyeceği paranın bütçesine oranla sabit kalmasının amaçlandığı, örnek olarak; 1.000 TL. maaşı olan ve 300 TL. konut taksiti ödeyen bir kişinin maaşının %5'lik bir

enflasyon neticesinde 1.050 TL. olurken, konut taksidinin 315 TL. olduğu ve dolayısıyla bütçesinden konuta ayırdığı payın değışmediğı,

Faizin, borçlanılmış sermayenin geliri olarak tanımlandığı, bankaların verdiği konut kredilerinin de bunun iyi bir örneğı olarak değerdendirilebileceğini, uygulamalarında ise satılan konutun bedelinin üzerinde herhangi bir gelir elde etme amacı güdülmendiğini, güncellemelerin, vatandaşı ödeme kolaylığı sağlamak ve konutun değeri enflasyon karşısında koruyarak İdarenin kayba uğramasını önlemek amacıyla yapıldığı, İdarenin uyguladığı sistemin değeri güncelleme olarak değerdendirildiğı,

Ayrıca, TOKİ'nin Türkiye genelindeki konut alıcılarının borçlarını hem peşin hem de taksitli olarak indirimli kapatma olanağı sağlamak için her yıl en az bir defa kalan bakiye borç üzerinden indirim kampanyası düzenlediğı,

Bahsi geçen hususları netleştirmek amacıyla İdarenin taksitli satışlarda uygulamış olduğı sistemi gösteren ve banka kredisiyle karşılaştırmasını sağlayan Örnek Ödeme Tablosu'nun Ek'te gönderildiğı, örnek tabloda da İdare tarafından uygulanan sistemin her açıdan vatandaşın lehine bir sistem olduğunun görülebileceğı,

İdare faaliyetleri kapsamında, özellikle imalatlarla ilgili şikayet ve taleplerin, İdare bünyesinde şikayet değerdendirme ile görevlendirilmiş Daire Başkanlığı nezdinde toplanarak yapılan değerdendirmeler doğrultusunda, gerekiyorsa, ilgili yüklenici ve müşavir firmalarla da koordineli olarak bu taleplerin karşılanmasının sağlandığı, talep sahiplerinin gecikmesiz olarak bilgilendirildiğı, konuyla ilgili olarak, İdare nezdinde elektronik ortamda bir veri tabanı da oluşturulduğı,

Bildirilmiştir.

2.1.5 Komisyonumuzun, geç teslimlerde alıcıların mağduriyetlerinin giderilmesi hususunda yapılan işlemlerin bildirilmesi talebini içeren yazısına TOKİ'nin gönderdiği 08.07.2010 tarih ve B.02.1.KNT.0.10.01.00-13322 sayılı cevabi yazıda:

İdarece üretilen konutların alıcılarına geç teslim edilmesinin başlıca nedeninin belediyelerin sorumluluğunda bulunan altyapı imalatlarının gereken zamanda tamamlanamamasından kaynaklandığını, bundan ötürü üstyapı imatları ve ihale kapsamında bulunan adaiçi altyapı imatlarının İdarece süresinde tamamlanmış olmasına rağmen konutların zamanında alıcılarına teslim edilemediğı,

Teslimi geciken konutların alıcılarına gayrimenkul satış sözleşmelerinde belirtilmemesine rağmen kira bedeli ödenmesi durumunda, İdare ile konut alıcıları arasında konutlara ilişkin kira bedeli tespitinde çeşitli ihtilafların doğmasına neden olacağı, İdare tarafından belirlenecek olan kira bedellerinin konut alıcılarının tamamı tarafından kabul görmeyeceğinden konunun yargı yoluna gidilmeden İdarece çözülmeye çalışılırken konut alıcıları tarafından yargıya taşınacağı, ayrıca, konut alıcıları tarafından ilgili projede kira bedeli tespitinin her bir konut için yapılması talebinin de gündeme getirileceğı,

İdareye bağı olmayan nedenlerden dolayı tesliminde gecikme yaşanan projelerde konutların kira bedellerinin İdarece ödenmesi durumunda, bu bedeller için herhangi bir

kuruma rücu edilemeyeceği, inşa ettiği konutları maliyet bedelleri üzerinden satan İdarenin geç teslimle ilgili kusuru bulunmadığı halde belli bir zarar ile karşılaşmasının gündeme geleceği,

Yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı, İdarece kira bedelinin yargı yoluna gidilmeksizin konut alıcılarına ödenmesinin mümkün görülmediği,

Bildirilmiştir.

2.1.6. Komisyonumuzun, TOKİ'nin konut projelerinin altyapı çalışmaları sırasında belediyeler ile yaşanan sorunların bildirilmesini talep eden yazısına cevaben TOKİ tarafından gönderilen 09.07.2010 tarih ve B.02.1.KNT.0.10.01.00-13511 sayılı yazıda;

Belediyelerin Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi harçları için yüklenici firmalardan yüksek harç bedelleri talep edebildikleri, yüklenici firmalardan talep edilen yüksek harç bedellerinin mevzuat dahilinde en düşük bedelden hesaplanmasının gerektiğinin düşünüldüğü,

İdare tarafından yapılan konut ve sosyal donatılara ait atık su ve içme suyu hatlarının belediyelere ait atık su ve yağmur suyu hatlarına bağlantısı sırasında belediyelere ait mevcut atık su ve içme suyu hatlarının yeterli çaplarda olmaması nedeniyle birçok belediyenin bağlantı izni vermek istemediğini, kendilerine ait hatların da modernizasyonunu talep ettiklerini, ayrıca inşa ettirilen bazı toplu konut projelerinde atık su arıtma tesislerinin ilgili belediyelerce teslim alınmasından kaçınıldığı, tesislerin yüksek bakım ve işletme giderlerinin konut alıcılarına bırakılmak istenildiğinin görüldüğü, İdarece inşası tamamlanan altyapı şebeke ve tesislerinin (depo, terfi, arıtma vs) işletim ve bakımı yapılmak üzere belediyelerce devir alınmasının sağlanmasının gerektiği,

İhale sınırı dışında bulunan ancak konut ve sosyal donatılara bağlantı sağlayan yolların belediyelerin uhdesine bulunmasına ve birçok belediyenin taahhüdü bulunmasına rağmen yapılmadığı, söz konusu bağlantı yollarının hak sahiplerinin mağdur olmaması için İdare tarafından yapıldığı,

İdareye belediyeler tarafından tahsis edilerek protokol düzenlenen arsaları kamulaştırma işlemlerinin geciktirilmesi sonucunda, ihalesi yapılmış olan ve üstyapı imalatları devam eden projelerde, altyapı imalatlarının ve taşıt bağlantı yollarının yapılmamasından dolayı konut alıcılarına geç teslim edildiği,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesi ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na eklenen Ek Madde 9'da "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar planı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat, ve her türlü fenni mesuliyetin Başkanlık tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren 15 (onbeş) gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı verilir." ve ayrıca İmar Kanunu'nun 23. Maddesi 6. fıkrasında ".... toplu mesken alanlarında altyapı tesisleri belediyelerce onaylı projesine göre ilgili şahıs veya kurumlarınca

yapılmışsa belediyece altyapı hizmetleri nedeniyle hiçbir bedel alınmaz." hükümleri yer almasına rağmen ruhsat harçları hesap edilirken yukarıda bahsi geçen hususların dikkate alınmadığı ve belediyelerle inşaat ruhsatı alınması aşamasında problemler yaşandığı,

Belediyeler tarafından alınacak olan Ruhsat Harçları ile ilgili olarak; 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun Ek 9 uncu maddesine 5492 sayılı Kanunla eklenen ikinci fıkrasında "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak her türlü altyapı ve üstyapı inşaatlarıyla ilgili olarak, 26.05.1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun ek 6 ncı maddesinde yer alan bina inşaat harcı ve 84 üncü Maddesinin (1) ve (2) numaralı bentlerinde yer alan çeşitli harçlar, Kanundaki tarifesinde belirtilen en az tutarlar üzerinden alınır. Bu harçların dışında her ne ad altında olursa olsun hizmet karşılığı olsa dahi başkaca bir ücret veya bedel alınamaz. Belediyeler, bu yapılarla ilgili yapı kullanma izin belgesi müracaatları üzerine, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından geçici kabulün yapılmış olması kaydıyla başkaca belge aranmaksızın 15 gün içinde yapı kullanma izin belgesi vermek zorundadır. İstenen diğer belgeler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından daha sonra tamamlanır." hükümlerinin, belediyeler tarafından göz önünde bulundurulmadan; geçici kabulü yapılmış projelerde konutların alıcılarına teslim edilebilmesi için düzenlenen Yapı Kullanma İzin Belgesinin, daha sonra İdare tarafından tamamlanacak belgelerin talep edilmesi ile geciktirildiği, Yapı Kullanma İzin Belgesi geç düzenlenen projelerin teslim tarihinde gecikmelerin yaşandığı, belediyelerin mevzuatta yer alan süreler içerisinde ilgili işlemleri tamamlamasının uygun olacağının düşünüldüğü,

12.05.2004 tarihli ve 25460 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5162 sayılı Kanun kapsamında İdarece değişik nitelikteki yerleşim birimlerinde Kentsel Yenileme (Gecekondü Dönüşüm) Projeleri yürütülmekte olup bu kapsamda yerel yönetimlerle protokollerin imzalandığı, yerel yönetimlerle imzalanan bu protokoller kapsamında belediyelerden proje alanlarındaki haritaların temini, hak sahipleri ile bunlara ait taşınmazlarının (arsa, yapı ve eklentileri vb.) tespiti ile kıymet takdir çalışmalarının gerçekleştirilmesi, alandaki zemin etüdlerinin yapılması, imar planı ve vaziyet planı taslaklarının hazırlanmasının belediyelerden talep edildiği, ancak, birçok projede belediyelerin, protokol imzalama sonrası üzerlerine düşen işleri zamanında tamamlamadıklarından, projelerin yürütülmesinde gecikmeler yaşandığı, projelerin başlatılmasının bölgede halk arasında yüksek beklenti oluşturduğu, emlak spekülörlerinin bölgede olumsuz etkiler oluşturmaya zemin hazırlandığı, bu durumun hak sahipleri ile anlaşma oranlarını düşürerek projenin uygulanabilirliğini azalttığı ve İdarenin maddi zarara uğramasına sebep olabildiği,

Bu sebeple, Kentsel Yenileme Projelerinde, belediyelerin İdare ile imzaladıkları protokoller kapsamında üzerlerine düşen iş ve işlemleri zamanında tamamlamalarının önem arz ettiği,

Ayrıca, toplu konut sahası bağlantı yolları ve kanalizasyon hatlarına rastlayan özel mülkiyete konu taşınmazların edinilmesinde bazı belediyelerin duyarsız kaldığının gözlemlendiği,

bu bölgelerdeki mülkiyet probleminin İdarece giderilerek anlaşma veya kamulaştırma yolu ile satın alınan taşınmazların kamu alanı olarak terke konu olduğu, altyapı şebeke güzergâhlarında kamulaştırmanın belediyelerce önceden yapılarak İdareye inşaat süresinde zaman kazandırılmasının uygun olacağının düşünüldüğü,

Bildirilmiştir.

2.1.7. TOKİ tarafından oluşturulan geçici site yönetimlerinin nasıl şekillendirildiği, denetimlerinin yapıp yapılmadığı ve hangi şartlarda site sakinlerine devredildiğine ilişkin açıklamalar talep eden Komisyonumuz yazısına cevaben TOKİ tarafından gönderilen 20.07.2010 tarih ve B.02.1.KNT.0.11.04.00/6542 sayılı yazıda;

İdarece inşa edilen konutlara ilişkin olarak teslimin tamamlanmasıyla birlikte 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 27. maddesinde "*Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır*" hükmü ve konut alıcıları ile imzalanan Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin 6. maddesinde "Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planına göre gerekli organlar oluşuncaya kadar öngörülen geçiş döneminde gayrimenkulun bulunduğu yapı ve sitedeki ortak yer ve tesisler İDARE tarafından yönetilebileceği gibi yönetim, bir veya fazla sayıda gerçek veya tüzel kişiye de devredilebilir" hükümlerinin bulunduğu,

Bu kapsamda İdarece konut alıcılarına verilen vekâlet ve idare tarafından organize edilen toplantı ile yönetim ve denetim kurullarının oluşturulduğu, bu toplantılarda İdare uzmanlarınca, mahalline gidilerek, konut alıcılarının yönetim ve denetim kurullarının nasıl oluşturulacağı ve uygulamanın ne şekilde yürütüleceği ile ilgili her türlü detayın anlatıldığı, konutlarına taşınanlara gerekli bilgileri aktarmak; "ortak alanlar"ın sorunsuz faaliyette bulunmasını sağlamak; (asansör, site içi aydınlatma, blok otomatlarının çalışması ve resmi kurum abonelik işlemleri gibi) ortak alanlara ait işlemleri yürütmek; (blok ve çevre temizliği, ısınma, kapıcılık işlemleri ve çevre bakımı gibi) iskândan kaynaklanan hizmetlerde bir aksamaya meydan vermemek; kullanımdan kaynaklanmayan arızalar ve yapısal sorunların çözümünde kurum ve kuruluşlar nezdinde daha etkin ve verimli bir çalışma içinde olmak doğrultusunda belli sayıdaki konut bölgelerinde İdare personellerinden 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu kanuna uygun olarak ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünde tescil ettirilen yönetim planına ve gayrimenkul satış sözleşmelerine uygun olarak geçici yönetim ve denetim kurullarının oluşturulduğu,

Oluşturulan geçici yönetimin faaliyetleri ve yönetim hakkındaki durumun İdarece de değerlendirilerek bir yıl tamamlanmadan veya tamamlandığında yine İdare gözetiminde seçimler organize edilerek yeni yönetim ve denetim kurulları oluşturularak her türlü bilgi ve belgelerle birlikte yönetim devir tesliminin yapıldığı, bazı büyük projelerde ihtiyaca binaen konut alıcılarının taleplerinin de dikkate alınarak İdare kararı ile birinci yıldan sonra yönetim süresinin bir yıl daha uzatılabildiği,

Şanlıurfa ili, Merkez ilçesi, Akabe 6. Etap 1136 konuta ilişkin 01.04.2009 - 31.03.20010 dönemine ilişkin bütçe dönemi sonunda geçici yönetim kurulunca konutların kesin

kabullerinin yapılmamış olmasından dolayı 01.04.2010 - 31.03.2011 dönemi bütçesiyle birlikte yönetim süresinin bir yıl daha uzatıldığı, konut alıcılarından gelen talepler dikkate alınarak 27.07.2010 tarihinde İdare gözetiminde seçimler organize edilerek yönetimin konut alıcılarınca belirlenecek olan yeni yönetime devir tesliminin yapılacağı,

Ancak, geçmiş döneme ait bütçe kapsamında yapılan harcamalara ilişkin yüksek miktarda aidat, avans ve yakıt bedellerinin ödenmemiş olmasının yönetimin devrinde problemlerin yaşanmasına sebep olacağı, bu nedenle geçmiş döneme ait ödemelerin yapılması veya devir esnasında mutabakatın sağlanması gerektiği,

İdare personelinin oluşan geçici denetim kurulu tarafından 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa uygun olarak en az 3 ayda bir bütçe kapsamındaki faaliyetlere ilişkin denetim yapılarak denetim raporlarının İdareye sunulduğu, ayrıca mizanların(bütçelenen-gerçekleşen) blok girişlerindeki panolarda ilan edildiği,

Yönetimin devredilmesinde hak sahiplerinin TOKİ'ye olan borçlarının tamamının ödenmiş olmasının bir şart olarak ileri sürülmesinin söz konusu olmadığı, konut alıcılarının TOKİ'ye olan borcu ile yönetime olan ortak gider aidat borcunun birbirine karıştırılmasının yanlış anlaşılmalara neden olabildiği, ancak, yönetimlerde devamlılık esası dikkate alınarak borç/alacak durumunun geçici yönetimle yeni seçilen yönetim arasında mutabakata varılması gerektiği,

Bildirilmiştir.

2.2. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından Komisyonumuza gönderilen cevabi yazılar

2.2.1 Komisyonumuzun, TOKİ'nin kullandığı şerefiye kriterlerinin yeterli olup olmadığının değerlendirilmesi talebini içeren yazısına cevaben Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından Komisyonumuza gönderilen 08.06.2010 tarih ve B.09.0.YİG.0.11.00.09-045/986 sayılı yazıda;

Bakanlığın teşkilat ve görevleri hakkındaki 180 ve 209 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamelerin ilgili maddelerinde " *Her türlü kuruluş, gerçek ve tüzel kişilerce kamu yararına yaptırılacak bina ve tesislerin talep edildiği ve Bakanlıkça uygun görüldüğü takdirde etüd, proje ve keşiflerini yapmak ve yaptırmak*" görevinin Bakanlığa verildiği,

Bu görevlendirme çerçevesinde Bakanlığın herhangi bir yapının piyasa şartları ve ticari kaygılarla değerlendirilmesinin yapılması ve bu kapsamda şerefiyelendirme çalışmaları gibi bir uygulama ve çalışmasının bulunmadığı,

Ancak yapımı gerçekleştirilecek ve gerçekleştirilen birbirlerinin benzeri özelliklerdeki birden çok konut yapısının, her birinin birbirine göre avantajlı durumlarının göz önünde bulundurulması amacıyla şerefiyelendirme yapılacak her bir birimin; her bir dairenin net alanları, site veya yerleşim birimindeki konumu, varsa kat yüksekliği farklılıkları ve zemin kat, normal kat, üst normal katlar, çatı altı daire ile balkon ve çıkmaların farklılıkları, gürültü alıp almama, taşıt gürültüleri, doğal ısınma amaçlı yön faktörü (kuzeye ve güneye yönelik daire), ısı kaybı ve ısı yalıtımı, yön,manzara, hakim rüzgar, güneş alma ve aydınlanma

durumu, aydınlık-ışıklık durumu, manzara, görüntü ve hakim görüş alanı, kazan dairesi ve motor gürültüleri, kömür ve kül atma durumları, bunların her bir daireye tesir ölçüleri, çatı akıntısı, su alma, sızıntı, pis su boruları tıkanması, koku, emniyet, hırsızlığa elverişli yön, konum ve ulaşım faktörü, su kesilmesi, depo, hidrofor, su basıncı v.s., ulaşım kolaylığı, otobüs ve dolmuş duraklarına yakınlık, yolun cinsi (asfalt, şose, parke, patika v.s.) çarşı, pazar, market ve alışveriş merkezlerine uzaklık, okul, kültür ve eğlence merkezlerine uzaklık, dinlenme yerlerine, yeşil alanlara ve parklara uzaklık gibi kriterler çerçevesinde değerlendirilmesi ve şerefiyelendirilmesinin uygun olacağının belirlendiği,

Ayrıca; sözleşmeyle ve vaziyet planlarıyla taahhüt edilen bir parselde sonradan plan değişikliği ile bir blok yapılmasının yeniden şerefiye oranlarının belirlenmesini gerektiren bir durum olup, söz konusu şerefiye bedellerinin mevcut daire sahiplerinden değil, taahhütte bulunan kurum ya da kuruluşların mali sorumlulukları çerçevesinde değerlendirilmesinin gerekli görüldüğü,

Bildirilmiştir.

2.2.2. Şerefiye kriterlerine ilişkin olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından Komisyonumuza gönderilen 29.07.2010 tarih ve B.09.0.TAU.0.15.00.06-310.99-7301 sayılı cevabi yazıda,

Şerefiyenin, aynı proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin değer farklılığı olduğu, aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin tamamlandıktan sonra, arz ve talep farklılıkları nedeniyle piyasa değeri açısından farklılıklar gösterdiği, toplu konut ve kooperatif inşaatlarında daire şerefiye payları her konut sahibinin genel giderlere katılım payını belirlediğinden bunların inandırıcı ve her üyenin veya büyük bir çoğunluğun tartışmasız kabul edebileceği bir biçimde saptanmasının, hak ve toplumsal huzur açısından büyük önem taşıdığı,

Bugün için, konutların şerefiye kriterlerine ilişkin olarak, yürürlükte bulunan herhangi bir mevzuat bulunmadığı, ancak "Konut Yapı Kooperatifi Ana Sözleşmesi"nin "Konut Bedellerinin Tespiti" başlıklı 61. maddesinde; *"Arsa bedeli ile yapı masrafları ve yol, su, elektrik gibi müşterek tesis masrafları, okul, kütüphane, satış mağazaları, bahçe ve spor alanı gibi genel hizmet tesis bedellerinden her konuta düşecek olan miktar ile genel giderler ve yönetim masraflarından ortaklara düşecek paylar hesaplanmak suretiyle konutların geçici maliyetleri bulunur. Bundan sonra yönetim kurulu kararı ile oluşturulacak en az üç kişilik bir teknik heyet tarafından konutların yeri, yapı durumu ve sair özelliklerine göre kıymet takdir olunur.*

Teknik heyet kararı bir rapora bağlanarak, tanzim tarihi ve imzaların doğruluğu bakımından noterce onandıktan sonra yönetim kuruluna tevdi edilir. Bu rapor, yönetim kurulunca, noter vasıtasıyla, taahhütlü mektupla veya elden imza karşılığında ortaklara tebliğ edilir.

Ortaklar tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde bu kıymetlere itiraz edebilirler. 15 günün geçmesiyle itiraz hakkı kesin olarak düşer. İtiraz edildiği takdirde, teknik heyet ile yönetim kurulunun kendi üyeleri arasından birer, itirazda bulunan ortaklar tarafından seçilecek bir kişiden oluşan 3 kişilik yeni bir kurul marifetiyle tekrar kıymet takdir olunur. Bu heyet tarafından takdir olunan fark,

geçici maliyet bedellerine eklenir veya bu bedelden indirilir. Geçici maliyet tespitinden sonra yapılan masraflar kesinleşen kıymet takdiri ile orantılı olarak bölünerek kesin maliyet bulunur.

İtiraz taksitlerin ödenmesini geciktiremez. Her ortak kendisine düşen konutu kesin maliyet bedeli üzerinden kabule mecburdur. Ortaklar, yönetim kuruluna yazı ile bilgi vermek şartıyla kendilerine düşen konutları diğer ortakların konutları ile değiştirebilirler. " denilmekte olup, konut yapı kooperatiflerinin şerefiye bedellerinin belirlenmesi işlemlerinin ana sözleşmenin yukarıdaki maddesine göre yapıldığı,

Bununla birlikte, şerefiye paylarının hesaplanması konusunda üniversiteler, bazı avukatlık hizmetleri ve serbest mühendislik hizmetleri büroların ve bazı teknik elemanların kendi kişisel çabalarıyla ortaya koydukları bazı hesaplamaların bulunduğu,

Şerefiye farkını etkileyen unsurların başlıcalarının "**Manzara, Yön, Kat yüksekliği, Gün ışığı, Daire metrekaresi**" gibi etkenler olduğu, ancak bu kriterlerin kullanıcı, daire ya da birim sahipleriyle yapılacak anket sonuçlarına ve gerekli bilimsel değerlendirmelere göre yapıların konumuna göre farklılıklar gösterebileceği, bu sebeple şerefiye kriterlerinin, aynı zamanda üyelerin gönül rahatlığıyla ve tartışmasız kabul edecekleri unsurlar, anahtarlar ya da parametreler olmasının, bu kriterlerin konut kuraları çekilmeden önce kooperatif üyeleri ve uzmanlarca yapılacak ön bir çalışma çerçevesinde belirlenmesinin, bu çalışmalardan belirlenecek şerefiyelerin kooperatif yönetiminin onayıyla karara bağlanmasının gerektiği,

Bununla birlikte, şerefiye sözleşme, ruhsat eki projeler ve vaziyet planıyla üyelere taahhüt edilen konutların tamamlandıktan sonra birbirlerine göre oluşacak değer farklılığını ifade ettiğinden, şerefiye belirlenirken dikkate alınan kriterlerin ortadan kalkması, taahhüdün de yerine gelmemesi anlamını taşıyacağından, hak sahipleri açısından mağduriyete yol açabileceği ve yeniden şerefiye belirlenmesinde dikkate alınması gerekli bir unsur olduğu değerlendirilmekle birlikte, üyeler ile kooperatif ya da idare arasında yapılan sözleşmelerin de hukuki açıdan bağlayıcı olduğu,

Bildirilmiştir.

2.2.3. Komisyonumuzun, TOKİ Yeni Mahalle Demetevler 2.Kentsel Yenileme Projesi konutlarından alınan sertleşmiş beton numunelerinin basınç dayanım testlerinin yapılmasına ilişkin talebi üzerine Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yapılan deneyler sonucunda hazırlanan ve Komisyonumuza gönderilen 27.07.2010 tarih ve 8114 no'lu rapor verileri:

Numune No	Numunenin Alındığı Yapı Elemanının Adı	Kırılma Yüğü (kN)	Basınç Dayanımı (N/mm ²)
	II. Bodrum Kat C7 Blok F/10-12 Aksları Arası Perde	219,68	32,35
	II. Bodrum Kat C7 Blok F/9-12 Aksları Arası Perde	175,28	25,87
	II. Bodrum Kat C7 Blok F/10-12 Aksları Arası Perde	225,97	33,27
	II. Bodrum Kat C7 Blok 9/G-İ Aksları Arası Perde	204,18	30,07
	II. Bodrum Kat C7 Blok 9/G-İ Aksları Arası Perde	154,05	22,69
	II. Bodrum Kat C7 Blok 9/G-İ Aksları Arası Perde	209,40	30,82

	II. Bodrum Kat C7 Blok F/10-12 Aksları Arası Perde	232,30	34,27
	II. Bodrum Kat C7 Blok E/9-12 Aksları Arası Perde	189,91	27,97
	II. Bodrum Kat C7 Blok E/9-12 Aksları Arası Perde	1	25,95

NOT: Uygulanan Standartlar: TS 10465, TS EN 12504-1 ve TS EN 12390-3

Numunelerin Çapı (d) = 93 mm' dir.

Numuneler (h=d) eşitliği esas alınarak deneye alınmıştır.

Numuneler % 70 kükürt, % 30 grafitten oluşan başlık yapılarak basınç dayanımı deneyine tabi tutulmuştur.

2.3. Komisyonumuzun, TOKİ'nin taksitler ve bakiyelerin belirlenmesinde kullandığı dönemsel artış oranlarına ilişkin yazısına cevaben Maliye Bakanlığı tarafından Komisyonumuza gönderilen 27.07.2010 tarih ve B.07.0.BMK.0.22-115901 sayılı yazıda;

Devlet memurlarına bazı dönemlerde katsayılar artırılmak suretiyle aynı oranda veya aynı miktarda zam yapıldığı, bazı dönemlerde ise mevcut maaş unsurlarına yeni bir unsur eklenmesi, mevcut bir maaş unsurunda değişiklik yapılması veya herhangi bir meslek grubuna yönelik yeni düzenlemeler yapılmak suretiyle de artışların gerçekleştirildiği, 2009 ve 2010 yıllarının Ocak ve Temmuz aylarında Devlet memurlarına aynı oranda zam yapıldığı ve bu zam oranlarının Toplu Konut İdaresi Başkanlığına gönderildiği,

Katsayılar artırılmak suretiyle aynı oranda yapılan zamlar dışındaki diğer artışlara ilişkin düzenlemelerin, Devlet memurlarının maaşlarını almakta oldukları maaşlara bağlı olarak farklı oranlarda artırdığı, bu itibarla, bu tür düzenlemelere ilişkin artış oranlarının, ağırlıklı ortalama yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplandığı ve hesaplanan oranların detay düzeyinde söz konusu Başkanlığa iletildiği,

Bunun dışında konuyla ilgili olarak Bakanlıkça herhangi bir işlemin yapılmadığı, gerek uygulanacak faiz oranının seçimi, gerekse faiz oranının uygulanması ve hesaplanması gibi hususların tamamının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütüldüğü ve sonuçlandırıldığı,

Bildirilmiştir.

2.4. TOKİ'nin gayrimenkul satış sözleşmelerindeki haksız şartlar ile diğer hukuka aykırılıkların tespit edilerek bildirilmesine ilişkin Komisyonumuz yazısına Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından gönderilen 09.02.2010 tarih ve B.14.0.TRK.0.16.00.06-404.07-8853 sayılı cevabi yazıda, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun çerçevesinde tespit edildiği bildirilen haksız şartların bulunduğu maddeler ve haksız şart oluşturma gerekçeleri:

- *1/3. Gayrimenkullerin yapımı sırasında gerek genel planlarla, gerekse gayrimenkul planlarında ve projelerinde ve mahal listelerinde teknik ve yönetimsel nedenlerle gerekli göreceği her türlü değişiklikleri sapmak İdare'nin yetkisindedir. Zorunlu görülen plan ve proje*

*değişiklikleri çerçevesinde satın alınan gayrimenkul metrekaresinde değişiklik yapılabilir. **Satış duyuruları ve broşürlerinde yer alan bilgiler bağlayıcı değildir.***

Gerekçe: Söz konusu metinde yer verilen teknik gerekçeler, dördüncü fıkrasında (konutların inşaatı sırasında zemin durumu, proje tadilatı ve uygulama anında oluşabilecek teknik gerekçeler) olarak detaylandırılmasına rağmen **yönetimsel nedenlerin** detayları hakkında herhangi bir ayrıntıya yer verilmemiştir. Dördüncü fıkrada yer alan imar planı değişikliği ve buna bağlı yapılaşmaların teknik nedenlere ilişkin açıklamada kabul edildiği gibi yönetimsel nedenlerin açıklaması olduğu düşünülebilirse de geniş bir şekilde yorumlanma imkanı olan söz konusu ifadenin anlaşılabilir bir biçimde kaleme alınması gerektiği düşünülmektedir.

Tüketici Sözleşmelerindeki Haksız Şartlar Hakkında Yönetmelik'in 5.maddesinin son fıkrasında anılan türde haksız şartların 11 incisi: Satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin, teslim edilecek olan malın veya ifa edilecek olan hizmetin niteliklerini tek taraflı olarak ve haklı bir sebep olmaksızın değiştirebileceğine ilişkin şartlar.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 4. maddesinin birinci fıkrası: Ambalajında, etiketinde, tanıtma ve kullanma kılavuzunda ya da **reklam ve ilanlarında** yer alan veya satıcı tarafından bildirilen veya standardında veya teknik düzenlemesinde tespit edilen nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan ya da tahsis veya kullanım amacı bakımından değerini veya tüketicinin ondan beklediği faydalan azaltan veya ortadan kaldıran maddi, hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren mallar, ayıplı mal olarak kabul edilir.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 16. maddesinin birinci fıkrası: Ticari reklam ve ilanların kanunlara, Reklam Kurulunca belirlenen ilkelere, genel ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına uygun, dürüst ve doğru olmaları esastır.

Ticari Reklam Ve İlanlara İlişkin İlkeler Ve Uygulama Esaslarına Dair Yönetmelik'in 7.maddesi: Reklamlar, özellikle aşağıda belirtilen konularda, eksik bilgi vererek, anlam karışıklığına yol açarak veya abartılı iddialar ileri sürerek yanlış izlenimler yaratmak suretiyle tüketicii doğrudan ya da dolaylı olarak yanıltabilecek ifadeler ya da görüntüler içeremez.

Bunlar;

1) Malın yapısını, bileşimini, üretim yöntemi ve tarihini, amaca uygunluğunu, kullanım alanları ve imkanlarını, verim ve performansını, miktarını, ticari ya da coğrafi veya jeolojik kökeni, çevreye etkisi gibi özelliklerini,

- **2.7. Alıcı, işbu sözleşme konusu borçlanmaya ve ödemeye ilişkin her türlü hesap veya anlaşmazlıklarda bankanın kayıtları ve defterlerinin **yegane** delil olacağını kayıtsız şartsız kabul eder.**

Gerekçe: TSHŞHY'nin 5.maddesinde anılan türde haksız şartların 17 ncisi: Tüketicinin mahkemeye gitme veya başka başvuru yollarını kullanma imkanını ortadan kaldıran veya sınırlandıran, özellikle onun hukuki düzenlemelerde öngörülmemiş bir hakeme müracaatını öngören, gösterebileceği delilleri ölçüsüz derecede sınırlandıran veya mevcut hukuki düzen uyarınca diğer tarafta olan ispat külfetini ona yükleyen şartlar.

- **2.8.** *Alıcı borcuna mahsuben yatıracağı en az miktarlar için iş bu sözleşmede tariflenen taksit tutarları ile bağlı olup, vadeden önce borcunu tamamen ödemek, ya da borç bakiyesini azaltmak amacıyla bakiyenin %10'undan az olmamak kaydıyla dönem başlarında (Ocak ve Temmuz) ara ödeme yapmak veya sözleşme uyarınca ödemekle yükümlü olduğu taksitlerden bir veya birden fazlasını, dönem içindeki taksitlerle sınırlı olmak üzere, erken ödeme hakkına sahiptir.*

Vadeden önce borcunu ödemek isteyen alıcı dönem başında bildirilen borç bakiyesine ilave olarak, içinde bulunduğu dönemin başlangıç tarihinden borcunu kapatmak istediği tarihe kadar tahakkuk ettirilecek faizi ödemekle yükümlüdür, faizin hesaplanmasında İdarece tespit edilen ve o dönem başında uygulanan oran kullanılır. Son dönemde gerçekleşen erken kapamalarda kısıt faiz uygulanmaz.

Ara ödemeler, dönem başlarında (Ocak ve Temmuz) ve bir önceki dönem sonu borç bakiyesinde dönemsel artış uygulandıktan sonra bulunacak bakiyenin %10'undan az olmamak kaydıyla yapılır. Yeni dönem taksitleri, ara ödeme yapıldıktan sonra kalan borç bakiyesinin kalan vade sayısına bölünmesi süratıyla bulunur.

Bir veya birden fazla taksitin erken ödenmesi durumunda, ödenen miktara göre gerekli faiz indirimi yapılır. Erken ödenebilecek taksit sayısı dönem içindeki taksitlerle sınırlıdır.

Gerekçe: TKHK'nın 6/A maddesinin dördüncü fıkrası: Taksitli satışlarda; tüketici, borçlandığı toplam miktarı önceden ödeme hakkına sahiptir. Tüketici aynı zamanda, bir taksit miktarından az olmamak şartıyla bir veya birden fazla taksit ödemesinde bulunabilir. Her iki durumda da satıcı, ödenen miktara göre gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür.

- **2.9/1.** *Alicının ödemekle yükümlü olduğu taksitlerden birbirini izleyen en az iki taksitini ödemede temerrüde düşmesi ve ödenmeyen taksit toplamının satış bedelinin onda birinden fazla olması durumunda; İdare dilerse tüm borcu muaccel kılabilir veya 9. madde hükümleri uyarınca işbu sözleşme İdare tarafından feshedilebilir.*

Gerekçe: TKHK'nın 6/A maddesinin dört ve beşinci fıkraları: Satıcı veya sağlayıcı, taksitlerden birinin veya birkaçının ödenmemesi halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak; ancak satıcının veya sağlayıcının bütün edimlerini ifa etmiş olması durumunda ve tüketicinin birbirini izleyen en az iki taksidi ödemede temerrüde düşmesi ve ödenmeyen taksit toplamının satış bedelinin en az onda biri olması halinde kullanılabilir. Ancak satıcının veya sağlayıcının bu hakkım kullanabilmesi için en az bir hafta süre vererek muacceliyet uyarısında bulunması gerekir.

- **5/1.** *Alıcı eğer isterse mülkiyet devredilinceye kadar gayrimenkulu İdare'ye iade edebilir. Bu takdirde (banka komisyonu, daha önce devir yapılmışsa devir komisyonu ücretleri, emlak vergileri, sigorta ücretleri, BSMV ve damga vergisi vb. ödemeler hariç) yapmış olduğu ödemeler alıcının bankaya yazılı başvuru yapmaları durumunda bankanın müracaatı ve idarenin bedeli aktarmasını takiben 30 (otuz) gün içerisinde faizsiz olarak kendisine iade edilir. Gayrimenkul teslim edilmiş ise veya teslim ihbarı gönderilmiş ise*

bu bedelden kira bedeli ve varsa İdarece bir tutanakla tespit edilen tahribat ile ödenmemiş ortak gider aidatı karşılığı bedel düşülür.

Gerekçe: TKHK'nın 7.maddesi: Tüketici kampanyadan ayrılmaya karar verdikten sonra kampanyayı düzenleyen, mal veya hizmetin tüketiciye teslim tarihini geçmemek şartıyla tüketicinin o ana kadar ödediği tüm bedeli ödemekle yükümlüdür.

- **6/8.** *Adlarına gayrimenkul tahsis edilen alıcılar, ileride altyapı ve peyzaj çalışmalarının gecikmesinden dolayı herhangi bir hak ve istekte bulunamayacaklarını peşinen kabul ederler.*

Gerekçe: TSHŞHY'nin 5.maddesinin son fıkrasında anılan türde haksız şartların 2 ncisi: Satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerinden birisini kısmen veya tamamen ifa etmemesi veya ayıplı ifa etmesi halinde, tüketicinin satıcı, sağlayıcı veya kredi verene veya bir üçüncü şahsa yöneltebileceği taleplerini, herhangi bir alacağını satıcı, sağlayıcı veya kredi verene karşı var olan bir borcuyla takas etme hakkı dahil, bertaraf eden ya da ölçüsüz şekilde sınırlayan şartlar.

- **10.5.** *Satılan gayrimenkullerin tanıtımı, anahtar ve fiili teslimleri İDARE tarafından yapılacak olup, inşaatların imalatlarında veya diğer muhtelif nedenlerden kaynaklanan aksaklıklar ile gayrimenkullerin üzerindeki her türlü takyidatlardan doğacak sorumluluklarla ilgili olarak alıcı, banka'dan herhangi bir talepte bulunamaz.*

Gayrimenkulun İDARE tarafından satışı amacıyla basın ve benzeri yollarla yapılacak tanıtımlarda bankanın ticari unvanının kullanılması alıcıya bankaya karşı herhangi bir talep hakkı vermez.

Gerekçe: TKHK'nın 4.maddesinin üçüncü fıkrası: İmalatçı-üretici, satıcı, bayi, acente, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına veya 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren, ayıplı maldan ve tüketicinin bu maddede yer alan seçimlik haklarından dolayı müteselsilen sorumludur. 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu teslim tarihinden itibaren 1 yıl süre ve kullandırdığı kredi miktarı ile sınırlıdır. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devralması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz. Ayıplı malın neden olduğu zarardan dolayı birden fazla kimse sorumlu olduğu takdirde bunlar müteselsilen sorumludurlar. Satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz.

- **10/7.** *İdare ile alıcı arasındaki anlaşmazlıklarda Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.*

Gerekçe: TKHK'nın 23. maddesinin bir ve üçüncü fıkraları: Bu Kanunun uygulanmasıyla ilgili olarak çıkacak her türlü ihtilaflara tüketici mahkemelerinde bakılır. Tüketici mahkemelerinin yargı çevresi, Hakimler ve Savcılar Yüksek Kurulunca belirlenir. Tüketici davaları tüketicinin ikametgahı mahkemesinde de açılabilir.

2.5. TOKİ ile belediyeler arasında işbirliği ve iletişim eksikliğinden kaynaklanan birtakım sorunların ve çözüm önerilerinin değerlendirilerek neticenin bildirilmesini talep eden Komisyonumuz yazısına cevaben İçişleri Bakanlığı tarafından gönderilen tarih ve B.05.0.MAH.0.01.01.00/22345 sayılı yazıda,

Belediyelerin temel görevlerinin 5393 sayılı Belediye Kanununun 14 üncü ve 15 inci maddesi ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7 nci maddesinde ve diğer ilgili kanunlarda düzenlendiği, söz konusu kanunlarla belediyelere verilen temel görevlerden başlıcalarının, imar, su ve kanalizasyon, ulaşım gibi kentsel alt yapı hizmetleri olduğu,

Diğer taraftan belediyelerin, 5393 sayılı Kanunun 69 uncu maddesine göre üretecekleri arsalar üzerine yapılacak toplu konutlar ile 73 üncü maddesine göre kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde yapılacak konutları TOKİ ile işbirliği içerisinde gerçekleştirebildikleri, bu tür işbirliklerinin iki idare arasında imzalanan protokoller çerçevesinde yürütülmekte olup, idarelerin kendilerine kanunlarla verilen görev ve sorumlulukları yerine getirmek ve yine ilgili kanunlarla yaptıkları protokol hükümlerine uymakla yükümlü oldukları,

Bildirilmiştir.

2.6. TOKİ'nin taksitli satışlarında uyguladığı artış sisteminin nitelendirilmesine ilişkin Komisyonumuz yazısına cevaben Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından gönderilen 23/06/2010 tarih ve B.02.1.BDK.0.61.00.00/(10-1376/12854) sayılı yazıda,

Toplu Konut Projesi Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin 2.2. maddesinde, dönem boyunca yapılan ödemelerin dönem başındaki borç bakiyesinden düşülmek suretiyle hesaplanan kalan borç bakiyesinin ve taksit tutarlarının, bir önceki altı aylık dönemdeki Memur Maaş Artış oranı dikkate alınarak belirlenen oran üzerinden uyarlamaya tabi tutulacağının hükme bağlandığı, TOKİ'nin 11.06.2010 tarih ve 3964 sayılı yazısından ise, söz konusu güncellemenin, konutun değerini enflasyon karşısında koruyarak TOKİ'nin kayba uğramasını önlemek amacıyla öngörüldüğü, bunun dışında satışın taksitli yapılması nedeniyle bir gelir elde edilmesi amacının taşınmadığının ifade edildiği,

Bu çerçevede, TOKİ tarafından hazırlanmış bulunan örnek ödeme tabloları üzerinden yapılan değerlendirmede, aynı tutar ve vadedeki banka kredisi ile karşılaştırdığında, taksitli satış yöntemi ile TOKİ'den gayrimenkul edinen tüketicilerin toplamda daha az ödeme yaptıklarının görüldüğü,

Yine ödenecek taksit tutarı itibarıyla de söz konusu örnek ödeme tablolarından, TOKİ'nin memur maaş artışına göre güncellemeye tabi tutulan taksitli satış uygulamasında ödenen aylık taksit tutarlarının, 120 ay vadeli bir satışta ilk 78 ay boyunca, 60 ay vadeli bir satışta ise ilk 43 ay boyunca, aynı tutar ve vadeli banka kredisi için öngörülen aylık ödeme tutarlarından daha düşük olduğu anlaşıldığı,

Öte yandan, 2009 Aralık ayı verilerine göre toplam krediler bakımından ilk beş sırada yer alan bankaların 50.000 TL'lik ve 120 ay vadeli bir konut kredisine, işbu değerlendirme tarihi itibarıyla uyguladıktan güncel faiz oranları ile, taksit tutarı ve toplam ödeme miktarını gösteren tablonun aşağıdaki şekilde olduğu,

Banka Adı	Faiz Oranı (%)	Taksit Tutarı (TL)	Toplam Ödeme (TL)
Garanti Bankası A.Ş.	1,09	748	89,870
T. İş Bankası A.Ş.	1,04	731	87,756
Akbank A.Ş.	1,05	734	88,176
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	1,05	734	88,176
Ziraat Bankası A.Ş.	0,95	700	84,014

Söz konusu tablonun, TOKİ tarafından hazırlanan örnek ödeme tabloları ile birlikte ele alındığında, 2006 yılı Ocak ayında uyguladığı 1,06'lık faiz oranı TOKİ tarafından yapılan hesaplamalara esas alınan T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'nin cari faiz oranının 0,95'e düşmüş olmasına karşın, memur maaşlarının 2006 yılından bu yana seyreden artışlar dikkate alınarak hesaplanan ortalama doğrultusunda artması halinde, TOKİ'nin taksitli satış uygulaması kapsamında aynı vadede aynı tutar için yapılacak toplam ödeme tutarının, banka kredisi için yapılacak toplam ödeme tutarından daha düşük olacağı,

Ancak, yapılacak değerlendirmede kredinin maliyeti bakımından sadece faiz oranlarının dikkate alınmasının yanıltıcı olabileceği, zira, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 144 üncü maddesindeki yetkiye istinaden Bakanlar Kurulunca tesis edilen 16/10/2006 tarihli ve 2006/11188 sayılı "Mevduat ve Kredi Faiz Oranları ve Katılma Hesapları Kar ve Zararı Katılma Oranları ile Özel Cari Hesapları Dahil Bu İşlemlerde Sağlanacak Diğer Menfaatler Hakkında Karar" uyarınca çıkarılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının 2006/1 sayılı "Mevduat ve Kredi Faiz Oranları ve Katılma Hesapları Kar ve Zararı Katılma Oranları ile Kredi İşlemlerinde Faiz Dışında Sağlanacak Diğer Menfaatler Hakkında Tebliğ"inde; bankalarca, reeskont kaynaklı krediler dışındaki kredilere uygulanacak faiz oranları ile faiz dışında sağlanacak diğer menfaatlerin ve tahsil olunacak masrafların niteliklerinin ve sınırlarının serbestçe belirleneceği hükmüne yer verildiği,

Bu çerçevede, bankalar tarafından verilen konut kredilerinde faiz ve tahsil olunacak masrafların serbest piyasa koşullarına göre belirlendiği, bu itibarla, konut kredilerinde uygulanacak faiz oranının yanı sıra tahsil olunması öngörülen diğer masraf ve komisyonların da kredinin tüketiciye olan maliyeti hesaplanırken dikkate alınmasının gerektiği, uygulamada ise bankadan bankaya değişiklik göstermekle birlikte, dosya ücreti, kredi açılış ücreti, ekspertiz masrafı, komisyon gibi farklı adlar altında tüketiciden kullandırılan kredinin yüzde ikisi ile beşi arasında değişen oranlarda masraf alındığının bilindiği,

Nitekim, TOKİ tarafından hazırlanmış bulunan örnek ödeme tablolarında da banka kredisi hesaplanırken banka komisyonu ve masraflarının bu hesaplama dahil edilmediği, bununla birlikte, Toplu Konut Projesi Gayrimenkul Satış Sözleşmesi'nin 2 nci maddesinde, her peşinat ve taksit ödemesinde, satış işlemlerinde vekil sıfatıyla hareket eden T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye "banka komisyonu" adı altında yapılacak ödemelerden bahsedildiği, TOKİ yetkililerinden, TOKİ'nin taksitli satış ödemelerine ilişkin tablolarının söz konusu banka komisyonunu içermediği, ancak bu tutarın peşinat veya taksit tutarının binde yedisi gibi cüzi bir orana isabet ettiğinin ifade edildiği,

Öte yandan, TOKİ'nin taksitli satış yöntemi ile banka kredilerinin karşılaştırılmasının her durumda anlamlı bir sonuç vermeyebileceği, zira piyasada bankalar tarafından konut kredileri bakımından geniş bir ürün çeşitliliğinin söz konusu olabildiği; bu çerçevede sabit faizli konut kredilerinin yanı sıra, değişken faizli, artan faizli, azalan faizli, dönemsel ara ödemeli, dövizde endeksli, sıfır peşinatlı vb. gibi çok değişik alternatiflerin mevcut olduğu, söz konusu ürün çeşitliliğinin tüketiciler lehine bir esneklik sağladığı, ayrıca, aynı ürün çeşitliliğinin, her bir ürün için örnek bir ödeme tablosu hazırlamayı ve bunu TOKİ'nin taksitli satış uygulamasına ilişkin örnekleri ile karşılaştırmayı da güçleştirdiği, nitekim, TOKİ tarafından hazırlanan ödeme tablolarındaki karşılaştırmada sabit faizli banka kredilerinin esas alındığı,

Nitekim, TOKİ'nin taksitli satış yöntemi ile gerçekleştirdiği kredilendirmenin esasen belirli konut projeleri bakımından geçerli olmakta, bankaların konut kredilerinin ise bankaların pazarlama politikaları çerçevesinde belirledikleri koşulları karşılayan bütün konutlar için kullanılabildiği,

Sonuç olarak, konut ediniminin gerek banka kredisi gerekse de TOKİ'nin taksitli satış uygulaması ile finanse edilmesinde esas olanın tüketicilerin mevcut gelir düzeyleri, gelecek gelir beklentileri, ihtiyaçları ve tercihleri olduğu; bu çerçevede tüketicilerin, faiz, vade, peşinat tutarı, taksit tutarı, toplam ödeme oranı, ödenecek komisyon ve masraf tutarları, gelecekte piyasa faiz oranlarına ilişkin öngörüler gibi kriterler çerçevesinde kendilerine en uygun finansman yöntemini seçebileceklerinin düşünüldüğü,

Bildirilmiştir.

2.7. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünün Gölbaşı-Örencik toplu konut alanındaki yüksek gerilim hattına ilişkin inceleme sonuçlarını paylaştığı, 26/11/1010 tarih ve 568 sayılı yazıda,

Gölbaşı Park Eymir TOKİ konutları yakınından geçen yüksek gerilim hattına ilişkin mahallide yapılan incelemelerde; 380 kv Kayseri Kapasitör-Gölbaşı (Kuzey) E.İ. Hanımıza ait 4691-4692-4693-4694 no.lu direklerinin bulunduğu bölgede anılan konutların inşa edildiği tespit edildiği, E.İ. Hattının 23.08.1974 tarihinde tesis edilerek geçici kabulü yapıldığı, E.İ. Hattının anılan konutlardan çok daha önceden tesis edildiği, konutlar inşa edilirken de bu E.İ. Hattımızın varlığının bilindiği, Ülkemizde tesis edilen ve edilecek tüm E.İ. Hatlarının Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğine uygun olması gerektiği, anılan konutların da Elektrik

Kuvvetli Akını Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen asgari yaklaşım mesafelerini sağladığı görüldüğü,

Dilekçelerde belirtilen sesin, korona deşarj sesi olduğu, hatlarda kullanılan iletkenlerin yarıçapı, iletkenler arası geometrik ortalama uzaklık.havanın sıcaklık, nem, basınç, sis, yağmur, buzlanma, kar ve rüzgâr gibi değişik şartları korona olayının, belirtilerinin ve etkilerinin artmasına neden olduğu, yüksek gerilimli enerji iletim hatlarının insan sağlığı üzerindeki etkileri bilimsel bir araştırma konusu olup bu konuda kesinlik arz eden kanıtlanmış bir bilgi kendilerine ulaşmadığı, daha tatmin edici bir cevap alınabilmesi için bu konuda araştırma yürüten bilim kuruluşları ve kurumlarından (Üniversiteler veya TÜBJTAK..vb.) bilgi alınmasının tavsiye edebileceği,

Bildirilmiştir.

3. Yerinde İncelemeler

Dilekçelerde dile getirilen şikayetlerin bizzat hak sahiplerinden dinlenilmesi, özellikle teknik hususlara müteallik şikayetlerin teknik bir heyet tarafından yerinde incelenmesi yöntemi Alt Komisyon nezdinde görüşülmüş ve benimsenmiştir. Bu çerçevede örneklem olarak seçilen konut projeleri uygulamalarında oluşturulan teknik heyetten, gelen şikâyetleri bir veri olarak kabul edip, genel inşaat standartları bakımından tespitite bulunulması istenilmiştir. Teknik heyet projeler kapsamında genellik arzeden konulara ilişkin tespitite bulunmuşlardır. Yerinde incelemeler için, örnek sahalar olarak sosyal proje olarak tanımlanan Yenimahalle Demetevler 740 adet konut projesi ile Gölbaşı Örencik Konut Projeleri seçilmiştir. Komisyon adına oluşturulan ve çalışmalarına başlayan Teknik Heyet, Komisyon Uzmanları ile birlikte, 05.07.2010 tarihinde Yenimahalle Demetevler 740 adet konut projesi ve 07.07.2010 tarihinde de Gölbaşı Örencik Projesinde yerinde incelemeler yapmıştır. Gölbaşı Örencik Projesinde yapılan incelemelere, Alt Komisyon Başkanı Ahmet Öksüzkaya, Alt Komisyon üyeleri Seracettin Karayağız ve Recep Taner de katılmışlardır.

3.1 05.07.2010 Tarihinde Yenimahalle Demetevler 740 adet konut projesinde yapılan incelemede:

İnşaat kalite ve donanımının teknik şartname ve sözleşmelere uygunluğu, geçici kabul aşamasında hak sahiplerince bildirilen eksik veya ayıplı imalatların düzeltilmesi konusunda ilgililerin gerekli özeni gösterip göstermedikleri, altyapı çalışmalarının tamamlanıp tamamlanmadığı, geçici site yönetiminin site sakinlerinin sorunlarını giderecek etkinlikte çalışıp çalışmadığı vb. hususlar incelenmiştir.

Teknik Heyet tarafından binaların çeşitli bölümleri ve daireler gezilmiş, hak sahipleriyle yüz yüze görüşülerek teknik incelemeler yürütülmüş, gözlem ve tespitler resmedilerek kaydedilmiştir. İnşaat kalitesinin kontrol edilmesi amacıyla karot nümuneleri alınarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü laboratuvarlarında test yapılmış, beton kalitesinin gerekli standartlarda olduğu belirlenmiştir.

Bodrum kat havalandırma pencere menfezlerinin özensiz ve eksik yapıldığı, bodrum kat duvarlarında sıva ve boyaların kabardığı, asansörlerin çalışmadığı hususları gözlenmiş ve Teknik Heyet tarafından resimlenerek kayıt altına alınmıştır.

Gerekli altyapı çalışmalarının tamamlandığı görülmüş, ancak site sakinlerinin talep ettiği ihata duvarının sözleşmeye göre yüklenici firmaya yaptırılabilmesi öngörülmüşken yaptırılmadığı, ihata duvarlarının site yönetimi aracılığıyla site sakinlerinden toplanacak paralarla yaptırılmak istendiği belirlenmiştir.

Site ortak alanlarının ve apartman merdiven ve boşluklarının son derece kirli ve tozlu olduğu, yangın merdiven önlerinin bisikletlerle kapatılmış olduğu, apartman görevlilerinin görevlerini gereken ciddiyette yerine getirmelerinin ve görev yerlerinde bulunmalarının sağlanamadığı, asansörlerin kullanıma hazır ve çalışır vaziyette tutulmadığı, site sakinleri ile site yönetimi arasında iletişimsizlik olduğu gözlenmiş, geçici site yönetiminin gerek eksik ve ayıplı imalatlara ilişkin şikayetlerin müteahhit firmaya iletilmesi gerekse ortak alanların bakım ve idaresi hususlarında yeterince etkin çalışmadığı, yönetim personelinin faaliyet alanlarına ilişkin gerekli bilgi ve beceriye tam olarak sahip olmadıkları izlenimi edinilmiştir.

Geçici kabul aşamasında, eksik ve ayıplı imalatlara ilişkin şikayetlerin giderilip giderilmediği hususu çok sayıda hak sahibiyle yüz yüze görüşülerek sorgulanmış, bir kısım şikayetlerin giderildiği ancak bazı şikayetlerin henüz giderilmediği anlaşılmıştır.

3.2 07.07.2010 tarihinde Gölbaşı Örencik Konut Projesinde yapılan incelemede:

Teknik Heyet tarafından gerekli teknik incelemeler yürütülmüş, bina ve konut içleri gezilmiş, binaların inşaat kalitesinin genel olarak standartları karşıladığı tespit edilmiş; ancak bodrum katlarında sıva ve boyaların kabardığı, bazı binalarda(örneğin C-19'da) asansörlerin sorunlu olduğu, inşaat işleri mahal listesinde "Mantolama, cephede yerden 1,5 m'lik kısım ekstrüde polistren yapılacak." denmesine rağmen dış cephe görünümünü bozacak şekilde derin çatlakların oluştuğu, yine mekanik mahal listesinde, "Pissu kolonları çatıya açık havaya kadar çıkartılacak ve havalandırma şapkaları konulacaktır." denilmesine rağmen hak sahiplerinin evlerinde koku olduğu şikayeti üzerine havalandırma borularının çatı arasında bırakıldığı, mutfak tezgahlarında radüs ve damlalık yapılmadığı saptanmıştır.

İncelemeler sırasında çok sayıda konut alıcısıyla yüz yüze görüşülmüş, talep ve şikayetleri dinlenilmiştir. Site sakinlerinin şikayetlerinin; altyapı çalışmalarının tamamlanmasının geciktiği, konutlarda, bazıları konutun değerini ciddi oranda etkileyebilecek eksik ve ayıplı imalatların bulunduğu, eksik ve ayıpların giderilmesi konusunda yeterince hızlı ve etkin davranılmadığı, site yönetiminin site sakinlerinin taleplerine duyarsız kaldığı hususlarında yoğunlaşmıştır. Site sakinleri ile yapılan yüz yüze görüşmelerde, özellikle geçici site yönetiminin ortak alanların bakım ve idaresi konusunda yetersiz kaldığı, talep ve şikayetlerin çoğunu dikkate almadığı dile getirilmiştir.

Alt Komisyon Başkanı Ahmet Öksüzkaya ile üyeler Seracettin Karayağız ve Recep Taner de Gölbaşı Örencik Konutları'ndaki incelemelere katılmış, geçici site yönetimi

odasında TOKİ yetkilileri, Komisyon adına görevli Teknik Heyet, Geçici Site Yönetimi personeli ile bazı hak sahiplerinin bulunduğu bir toplantı yapılmıştır.

Toplantıda;

Recep Taner site yönetimlerinde site sakinlerinin de temsil edilmelerinin sağlanması gerektiğini, bu şekilde şikayetlerin ilgili mercilere iletilmesi konusunda aksaklık yaşanmayacağını ifade etmiş; site yönetiminden bir yetkili, bütün altyapı çalışmalarının tamamlanmış olduğunu beyan etmiş; TOKİ Uygulama Dairesi Şube Müdürü Ertuğrul Kurt, altyapı çalışmalarıyla ilgili olarak, doğalgazda bir ay kadar gecikildiğini, ancak, su, elektrik ve doğalgaz ihtiyaçlarının TOKİ tarafından karşılandığını, yerel yönetimlerle ciddi sıkıntılar yaşandığını, buna rağmen TOKİ'nin altyapı ihtiyaçlarının giderilmesi konusunda site sakinlerinin mağdur edilmemesi için gerekli tedbirleri aldığını ifade etmiş;

Bir konut alıcısı, söz alarak, site sakinlerinin kullanabileceği sosyal donatıların, örneğin spor alanlarının ve yeterli otopark yerinin bulunmadığından yakınlarda yaklaşık üç ay boyunca kuyu suyu kullanmak durumunda kaldıklarını, ancak, kendilerine yüksek aidat ücretleri ödetildiğini belirtmiş;

TOKİ yetkilileri, kendilerine yazılı veya elektronik olarak ulaştırılan tüm şikayetlerin kayda alınarak bir yıllık geçici kabul aşamasında giderildiğini, tüm dairelere, kesin kabul işlemlerinin yapılacağını, bunun için şikayetlerin bildirilebileceği dilekçelerin dağıtıldığını, konut teslim tutanaklarında şikayetlerin belirtilmesiyle konut alıcılarının yasal haklara sahip olduğunu, bildirilen şikayetlerin giderildiğini, site yönetimlerine ulaştırılıp giderilmeyen şikayetlerin çok az olduğunu, ifade etmiş;

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Uzmanı Doğu Canoğlu, konu ile ilgili olarak hak sahiplerini bilgilendirme amacına yönelik olacak şekilde daha yalın ve açık sözleşmelerin hazırlanmasının uygun olacağını ifade etmiş;

Teknik heyet adına konuşan Bahaettin Sarı Yenimahalle ve Örencik'te incelemeler yaptıklarını, yaşam koşulları oluşmadan bu yerlere iskan verilmiş olduğunu, iskanın oturma müsaadesi anlamına geldiğini, yaşam koşulları(su, doğalgaz, elektrik, yol vs.) oluşmadan konutların teslim edildiğini, konut alıcılarının teslim sırasında daha çok müteahhit firmalardan anahtar aldıklarını, teslim sırasında müşavir firma ile TOKİ'den kimsenin bulunmadığına ilişkin konut alıcılarının beyanları bulunduğunu, binaların taşıyıcı sistemlerinde sorun olmadığını, ancak, bodrum katlarında yarım metrelik bölümde nemden dolayı dökülme ve kabarmalar olduğunu, proje detaylarının müteahhit firmalar tarafından iyice çözülmediği için sorunlar çıktığını, pek çok asansörün çalışmadığının gözlemlendiği, pis su kolonlarının çatı arasında bırakıldığını, ifade etmiştir.

Toplantı sonrasında Alt Komisyon üyeleri ile birlikte, projeye sonradan eklenen blokların ve daha sonra okulun etki alanında bulunduğu yüksek gerilim hattının olduğu bölgeye gidilmiş, söz konusu gerilim hattından bir takım seslerin geldiği duyulmuştur.

4.Usul ve Esasa İlişkin Değerlendirme

4.1.Genel Değerlendirme

Dilekçe Komisyonu Genel Kurulu 02.12.2009 tarihli toplantısında “*Toplu Konut İdaresinin konut projeleriyle ilgili talep ve şikayetleri içeren dilekçeleri*” gündemine alarak görüşmüş ve gerekli araştırma ve incelemelerde bulunmak üzere Kayseri Milletvekili Ahmet ÖKSÜZKAYA Başkanlığında Alt Komisyon oluşturulmasına karar vermiştir. Komisyon, dilekçeleri, konularının birbiriyle bağlantısından ve benzer içeriğe sahip olmalarından dolayı birlikte incelemiş ve karara bağlamıştır.

Yapılan usulî incelemede gündeme alınan dilekçelerin 3071 sayılı Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun ve TBMM İçtüzüğü'nün 115 ila 120 nci maddelerinde belirtilen koşulları taşıdığı görülmüş, dilekçelerde dile getirilen hususların geniş toplum kesimlerini ilgilendirmesi nedeniyle Dilekçe Komisyonu Genel Kurulunda esastan incelenmesi uygun bulunmuştur.

TOKİ'nin özellikle son 7, 8 yıllık süreçte 500.000 konut hedefine ulaşmak için ciddi atılımlara ve başarılarla imza attığı bilinmektedir. Bu çerçevede 2010 yılı sonu itibarıyla, 100 bin nüfuslu 18 adet şehir büyüklüğünde, 1.845 şantiyede, 470.541 konut tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiştir. Üretilen konutların 390.162'si orta ve alt gelir grubuna yönelik sosyal konut niteliğinde iken, 80.379'u ise kaynak geliştirme amaçlı üst gelir grubuna yönelik yapılmıştır. 343.000 konut ise sosyal donatıları ve çevre düzenlemeleri ile birlikte bitirilme aşamasına gelmiştir. Bu çerçevede, yatırım maliyeti (KDV dahil) yaklaşık 35 milyar TL olan 3.000 ayrı ihale gerçekleştirilmiştir. TOKİ sektördeki payı ve başarılarıyla inşaat sektöründe referans bir kurum haline gelmiştir.

Her şeyden önce belirtmek gerekir ki, Komisyonumuz genel bütçeye yük olmadan, sınırlı personel kaynağıyla kısa süre zarfında sayısal olarak ciddi başarılarla imza atmış TOKİ'yi takdirle karşılamaktadır.

Komisyonumuz yapılan başvurular paralelinde tüketici haklarının korunması çerçevesinde konuyu değerlendirmeyi uygun bulmuştur. Genel olarak söylemek gerekirse, TOKİ'nin bahse konu hedeflere ulaşmak için gerek ciddi bir finansman yüküyle karşı karşıya kalmasından gerekse sınırlı insan kaynağıyla hareket etmesinden kaynaklı yer yer kendini koruma refleksi ile hareket ettiği ve bireysel anlamda tüketicilerin bir takım yakınmalarına sebebiyet verildiği gözlenmiştir. TOKİ'nin uygulamalarında, makro anlamda üstün başarılarla odaklanırken, bireysel tüketici hakları konusunda yer yer aynı hassasiyeti gösteremediği görülmüştür. Tabi Türk inşaat sektörünün yapısal bir sorunu olan, yapı denetimi ve yetişmiş ara eleman konusunda yetersizliği, tüketici mağduriyetlerinin yaşanmasında da başlıca etken olmuştur.

Komisyonumuz aşağıda 12 başlık altında yaptığı değerlendirmelerinde tüketici tatminini artırmaya yönelik tespitlerini paylaşmayı uygun bulmuştur.

TOKİ'nin toplu konut projeleriyle ilgili olarak Komisyonumuza intikal eden talep ve şikayetlerin, genel olarak;

- Konutların ilan edilen teslim süreleri içerisinde teslim edilmediği, konut alıcılarının geç teslimden kaynaklanan zararlarının karşılanmadığı,
- Teslim edilen konutların kalitesinin ve donanımının standartların altında olduğu, konutlarda yüksek oranda ayıplı imalat olduğu,
- Altyapı işlerinin tamamlanmadan teslimlerin gerçekleştirildiği,
- Taahhütlere aykırı olarak plan ve projelerde değişiklikler yapılarak hak sahiplerinin mağduriyetine sebebiyet verildiği,
- Konutların şerefiye bedellerinin yanlış belirlendiği, konutların bedellerine etki eden birtakım kriterlerin dikkate alınmadığı,
- Dönemsel artışların ve taksit miktarlarının konut alıcılarının ödeme güçleriyle orantısız ve yüksek olduğu,
- Teslim sonrası ayıplı işlerin onarılmasında, eksikliklerin giderilmesinde sorumlu firmaların gerekli tamir ve tadilatı yapmadığı,
- Site yönetimlerinin site sakinlerine devrinde gecikmeler yaşandığı,
- Teslim edilen konutların fiyatlarının piyasadaki rayiç konut fiyatlarından yüksek olduğu,
- Alt yüklenici firmalarca yapılan inşaatların standartlara uygunluğunun TOKİ tarafından yeterince denetlenmediği,
- Hak sahiplerinin menfaatlerinin geçici site yönetimleri tarafından yeterince kollanmadığı, talep ve şikayetlere duyarsız ve ilgisiz kaldıkları,
- TOKİ'ye banka aracılığıyla yapılan her ödemede banka tarafından alınan komisyonların hukuka aykırı olduğu,
- Satış sözleşmesinde bir takım haksız şart mahiyetinde hükümlerin bulunduğu, Hususlarında yoğunlaştığı belirlenmiştir.

Komisyonumuz, gündemine aldığı dilekçeler hakkında ilgili kamu kurumlarından konuların incelenmesini ve sonuçlarının bildirilmesini istemekle beraber, talep ve şikâyet konularının genellik arz etmesi, görsel ve basılı medya organlarında benzer haberlerin sıkça yer almasını dikkate alarak, konuya ilişkin kamu kurum ve kuruluşlarının yaptığı iş ve işlemleri genel olarak sorgulamayı ve bu çerçevede sonuçlar çıkarmayı uygun bulmuştur.

Alt Komisyon çalışmaları kapsamında yapılan müteaddit toplantılara, tüketici birlikleri temsilcileri, TOKİ yetkilileri, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı yetkilileri ile diğer ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının temsilcileri katılarak görüş ve düşüncelerini beyan etmiş ve konuyu müzakere etmişlerdir. Komisyonumuz, ayrıca, çalışmaları kapsamında, ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarıyla ayrıntılı ve geniş kapsamlı yazışmalar yapmış, bilgi alışverişinde bulunmuş ve bütün muhatapların görüş ve değerlendirmelerini almıştır.

Öte yandan, dilekçelerde dile getirilen şikayetlerin birçoğunun teknik hususlara ilişkin olduğu anlaşıldığından, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının uzmanlarından oluşturulacak bir teknik heyet marifetiyle Komisyon kararına dayanak oluşturacak bir teknik rapor hazırlanması yöntemi Alt Komisyon tarafından benimsenmiştir.

Bu çerçevede, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası ve TOKİ'den kurumsal temsiliyeti haiz ve gerekli teknik bilgi ve beceriye sahip uzmanların Komisyon çalışmalarına katılması istenmiş, Bayındırlık ve İskan Bakanlığından Hüseyin Körükçü, Sanayi ve Ticaret Bakanlığında Doğu Canoğlu, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odasından Nusret Suna ve Bahaettin Sarı'nın Komisyon çalışmalarına katılmak üzere kurumlarınca görevlendirilmesiyle, teknik heyet, çalışmalarına başlamıştır.

Komisyonumuz, dilekçelerde dile getirilen şikayetlerin yerinde incelenmesi amacıyla, Ankara Yenimahalle Demetevler 740 konut projesi ile Örencik Toplu Konut Projelerini teknik heyetin incelemesine konu olacak iki örneklem proje olarak belirlemiştir. Teknik heyet, Komisyon uzmanı ile birlikte, inceleme kapsamında öncelikle TOKİ merkez binasına giderek proje, sözleşme ve şartnameleri incelemiş, sonraki günlerde ise anılan iki proje sahasına giderek şikayetleri ve şikayete konu yapıları yerinde incelemiştir. Alt Komisyon üyeleri de Örencik Proje sahasında teknik heyet ile birlikte incelemelerde bulunmuştur. Bu arada, raporda yer alacak değerlendirmelere esas oluşturacak veriler de Komisyon aracılığıyla yapılan yazışmalarla TOKİ'den edinilmiştir.

İncelemeler neticesinde, Heyet tarafından hazırlanan teknik rapor, Alt Komisyon Raporu'nun özellikle teknik hususlara ilişkin esas dayanağını oluşturmuştur. Alt Komisyon Raporu, Komisyon toplantılarında söz alan bütün muhatapların görüşlerinin dinlenilmesi, ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarla yapılan yazışmalardan gerekli bilgilerin edinilmesi ve yerinde incelemelerin yapılması suretiyle konunun etraflı bir biçimde açıklığa kavuşturulması ve sorunların kaynakları ve çözümlerine ilişkin kanaatlerin olgunlaşması neticesinde ve teknik heyetin değerlendirmelerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

Dilekçelerde şikâyetle konu edilen hususlar aşağıda, müstakil başlıklar altında değerlendirilmiştir.

4.2. Konutların ilan edilen teslim süreleri içerisinde teslim edilmediği, konut alıcılarının geç teslimden kaynaklanan zararlarının karşılanmadığına ilişkin şikâyetlerin değerlendirilmesi:

Komisyonumuza intikal eden dilekçelerde dile getirilen en yaygın şikayet konularının başında TOKİ'nin konutları geç teslim etmesinden kaynaklanan mağduriyetler olduğu görülmüştür.

Konutların geç teslim edilmesi, bir an önce kira ödemek külfetinden kurtulmak isteyen hak sahiplerini maddi olarak zarara uğrattığı gibi ilan edilen tarihte yeni konutlarına yerleşecekleri düşüncesiyle yapılan işler, verilen kararlar da akamete uğramakta, hak sahibinin planladığı hayat düzeni bozulabilmektedir.

TOKİ ile yapılan yazışmalardan, geç teslimlerin en önemli sebeplerinden birinin yerel yönetimler(özellikle belediyeler) ile yaşanan kimi problemlerin olduğu anlaşılmıştır. Konu ile ilgili olarak TOKİ tarafından Komisyonumuza gönderilen 09.07.2010 tarih ve B.02.1.KNT.0.10.01.00-13511/48201 sayılı cevabi yazıda,

- TOKİ tarafından yapılan konut ve sosyal donatılara ait atık ve içme suyu hatlarının

belediyelere ait atık su ve yağmur suyu hatlarına bağlantısı sırasında belediyelere ait mevcut atık su ve içme suyu hatlarının yeterli çaplarda olmaması nedeniyle birçok belediyenin bağlantı izni vermek istememesi, kendilerine ait hatların da modernizasyonunu talep etmeleri, ayrıca inşa ettirilen bazı toplu konut projelerinde atık su arıtma tesislerinin ilgili belediyelerce teslim alınmasından kaçınılması, tesislerin yüksek bakım ve işletme giderlerinin belediyelerce üstlenilmekten kaçınılması,

- İhale sınırı dışında bulunan ancak konut ve sosyal donatılara bağlantı sağlayan yolların belediyelerin uhdesine bulunmasına ve birçok belediyenin taahhüdü bulunmasına rağmen yapılmaması,

- İdareye belediyeler tarafından tahsis edilerek protokol düzenlenen arsaları kamulaştırma işlemlerinin geciktirilmesi sonucunda, ihalesi yapılmış olan ve üstyapı imalatları devam eden projelerde, altyapı imalatlarının ve taşıt bağlantı yollarının yapılmamasının konutların alıcılarına geç teslim edilmesine sebebiyet vermesi,

- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesi ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na eklenen Ek Madde 9'da "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, uygulama imar planı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat, ve her türlü fenni mesuliyetin Başkanlık tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla başkaca belge istenmeksizin müracaat tarihinden itibaren 15 (onbeş) gün içinde avan projeye göre yapı ruhsatı verilir." ve belediyelerin, bu yapılarla ilgili yapı kullanma izin belgesi müracaatları üzerine, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından geçici kabulün yapılmış olması kaydıyla başkaca belge aranmaksızın 15 gün içinde yapı kullanma izin belgesi vermek zorundadır. İstenen diğer belgeler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından daha sonra tamamlanır." hükümlerinin, belediyeler tarafından göz önünde bulundurulmadan; geçici kabulü yapılmış projelerde konutların alıcılarına teslim edilebilmesi için düzenlenen Yapı Kullanma İzin Belgesinin, daha sonra İdare tarafından tamamlanacak belgelerin talep edilmesi ile geciktirilmesi,

- 5162 sayılı Kanun kapsamında İdarece değişik nitelikteki yerleşim birimlerinde Kentsel Yenileme Projeleri yürütülmekte olup bu kapsamda yerel yönetimlerle protokollerin imzalandığı, yerel yönetimlerle imzalanan bu protokoller kapsamında belediyelerden proje alanlarındaki haritaların temini, hak sahipleri ile bunlara ait taşınmazlarının (arsa, yapı ve eklentileri vb.) tespiti ile kıymet takdir çalışmalarının gerçekleştirilmesi, alandaki zemin etüdlerinin yapılması, imar planı ve vaziyet planı taslaklarının hazırlanmasının belediyelerden talep edildiği halde birçok projede belediyelerin, protokol imzalama sonrası üzerlerine düşen işleri zamanında tamamlamamaları,

- Toplu konut sahası bağlantı yolları ve kanalizasyon hatlarına rastlayan özel mülkiyete konu taşınmazların edinilmesinde bazı belediyelerin duyarsız kalması, altyapı şebeke güzergahlarında kamulaştırmanın belediyelerce yapılmasında gecikmelerin yaşanması,

Geç teslimlerin belediyelerden kaynaklanan en önemli sebepleri arasında sayılmıştır.

TOKİ yetkililerinin gerek Komisyon toplantıları sırasında gerekse diğer temaslarda sıkça değindikleri hususlardan biri altyapı imalatlarının yapılmasının yerel yönetimlerce savsaklanması olmuştur.

Komisyonumuz aynı soruna ilişkin olarak yerel yönetimler adına değerlendirmelerde bulunmak üzere İçişleri Bakanlığından konunun değerlendirilmesini istemiş, İçişleri Bakanlığı tarafından Komisyonumuza gönderilen 03.08.2010 tarih ve B.05.0.MAH.0.01.00/22349-45969 sayılı yazıda,

Belediyelerin, 5393 sayılı Kanunun 69 uncu maddesi göre üretecekleri arsalar üzerine yapılacak toplu konutlar ile 73 üncü maddesine göre kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde yapılacak konutları TOKİ ile işbirliği içerisinde gerçekleştirebildikleri, bu tür işbirlikleri iki idare arasında imzalanan protokoller çerçevesinde yürütülmekte olup, idareler kendilerine kanunlarla verilen görev ve sorumlulukları yerine getirmek ve yine ilgili kanunlarla yaptıkları protokol hükümlerine uymakla yükümlü oldukları,

Bildirilmiştir.

Nitekim, Yüksek Denetleme Kurulunun yıllık raporlarında da birçok projede; *“Konutların ve sosyal donatıların bitmesi ve hak sahiplerine teslimi aşamasında ilgili Belediyenin taahhüt ettiği imalatları yapmaması ile yapılması zorunlu olan bu imalatların TOKİ tarafından ek maliyete katlanmak suretiyle imalatların tamamlandığı, TOKİ tarafından yapımı gerçekleştirilen projelerde; Belediyelerin yapımını taahhüt ettiği imalatlarla ilgili olarak, işin zamanında yapılmasının sağlanması için ilgili belediyelerden belediye meclis kararı alınması, teminat gösterilmesinin istenmesi, cezai şarta bağlanmış protokoller yapılmasından sonra işlerin ihalelerinin yapılması”* sıkça bir tespit ve öneri konusu olarak yer almıştır. Örnek vermek gerekirse, 2008 Yılına ait Rapor’un Öneriler Bölümü’nün 5 ve 16 ncı maddelerinde; *“TOKİ tarafından yapımı gerçekleştirilen projelerde; Belediyelerin yapımını taahhüt ettiği imalatlarla ilgili olarak, işin zamanında yapılmasının sağlanması için, ilgili belediyelerden belediye meclis kararı alınması, teminat gösterilmesinin istenmesi”* ve *“projelerde alt yapı ve üst yapıda kullanıma engel teşkil edecek eksik ve kusurlu imalatların konut tesliminde gecikmelere neden olduğu, eksik imatlardan dolayı konut satın alanların sıkıntılar yaşadığı, örneğin doğalgaz, yol, su, elektrik olmaması gibi durumların tüketiciler nezdinde idareye karşı güven bunalımı yarattığı görüldüğünden, gerçekçi hesap ve öngörülerle inşaata başlanmasına engel teşkil eden sorunların ihale öncesinde çözümlenmesi, sözleşmelerde öngörülen sürede konutların hak sahiplerine teslim edilmesi, böylece konut sahiplerinin İdare aleyhine açtıkları davaların önlenmesi ve geç teslimler nedeniyle oluşan mağduriyeti giderici önlemler alınması”* yönünde tespit ve önerilere yer verilmiştir.

Öte yandan, yüklenici firmaların işleri süresi içerisinde tamamlayamayarak ek süre talep etmelerinin geç teslimlerin en önemli sebepleri arasında olduğu, Komisyonumuzca görevlendirilen Teknik Heyet’in TOKİ merkez binasında sözleşmeler ve diğer evrak üzerinde yaptığı incelemeler neticesinde saptanmıştır. Söz konusu incelemede, TOKİ tarafından

verilen süre uzatımlarının somut nedenlerinin belirtilmediği görülmüştür. Yüklenici firmalara verilen süre uzatım kararlarının somut nedenlerinin açık bir biçimde belirtilmemiş olmasının, idari sorumluluk, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerine aykırı olduğu değerlendirilmektedir.

Yukarıdaki tespit ve değerlendirmenin, Yüksek Denetleme Kurulunun yıllık raporlarında da sıkça yer aldığı görülmüştür. Yüksek Denetleme Kurulunun 2008 yılına ait Raporu'nun Öneriler Bölümü'nün 8. maddesinde, *“İdare tarafından verilen süre uzatım kararlarında; yüklenici firmaya ek süre verilmesi durumunda, verilen sürenin hangi sebeplerden kaynaklandığının, süre uzatımını gerektiren her durumun başlangıç ve bitiş tarihinin ve arada geçen sürenin belirtilerek toplam günün belirlenmesi, mukayeseli hesap sonucunda eksilen veya artan imalatlardan dolayı çıkan bedelin işin sözleşme bedeline oranının işin toplam süresi ile çarpılması neticesinde belirlenmesi, ilave sürenin yapılacak olan yeni imalatı yapmak için teknik olarak yetersizliği durumunda İse, öncelikle ilave sürenin belirtilmesi ile birlikte yapılacak yeni imalatın teknik olarak gerektirdiği sürenin belirtilerek süre uzatımı kararlarının alınması”* önerisine yer verilmiştir.

Geç teslimlerin en önemli sebeplerinden birisinin de ihale aşamasından sonra inşaaata başlanmasına engel olan özel mülkiyet, imar vb. kimi sorunlar olduğu, bu tür sorunların giderilmesinin epey zaman aldığı, TOKİ yöneticilerinin Komisyonumuza verdikleri şifahi bilgilerden anlaşılmıştır. Nitekim, Yüksek Denetleme Kurulu da yıllık raporlarında sıkça, *“Konut projeleriyle ilgili olarak; ihale aşamasından sonra inşaaata başlanmasına engel teşkil eden (İmar planları, ruhsat, hissedarlıklar, takyidatlar) sorunların gecikmelere sebebiyet verdiği göz önüne alınarak, işin süresinde başlanılarak tamamlanabilmesi için, projelerin gerçekleştirileceği alanların ihale öncesinde imar durumlarının projeye uygunluğunun netleştirilerek, hissedarlık ve haklarla ilgili sorunlardan arındırıldıktan sonra ihale aşamasına geçilmesi, kamulaştırma ve altyapı ile ilgili sorunlarla karşılaşmamak için ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından yerine getirilmesi gereken işlemlerin konut ihalelerinden önce tamamlanarak altyapı uygulama projelerinin yapılması ve inşaatların uygulama aşamasında sorunlarla karşılaşmamak için, İdare tarafından ihale öncesinde proje gerçekleştirilecek arazi ve arsaların yapılaşmaya uygunluğunun etüd edilerek belirlenmesi neticesinde ihalelerin yapılması gerektiği, İdarenin bazı illerde gerçekleştirdiği projelerde, ihale aşamasından sonra inşaaata başlanmasına engel olan sorunların ortaya çıktığı, bu sorunların inşaatlarda gecikmelere sebebiyet verdiği ve konut satın alan vatandaşların bu durumdan mağdur olduğu, ihale aşamasından sonra imar planı problemi, 3. şahıslara ait mülkiyetlerin ortaya çıkması ve alt yapı sorunları nedeniyle inşaatlarda sıkıntılar yaşandığı,”* tespit ve önerilerine yer verilmiştir.

Yukarıda sıralanan sebeplerden ötürü konutların hak sahiplerine geç teslim edilmesi, Komisyonumuza intikal eden çok sayıda dilekçenin incelenmesinden de anlaşılabileceği gibi, bir yandan konut alıcılarının mağduriyetine yol açarken, diğer yandan İdarenin prestij, güvenilirlik ve saygınlığını önemli ölçüde zedelemektedir. TOKİ yöneticilerinin verdiği

bilgilere göre, geç teslimlerden kaynaklanan zararın giderilmesi talebiyle TOKİ aleyhine çok sayıda dava açılmıştır. Açılmış bulunan davaların bir kısmı sonuçlanmış, TOKİ tarafından temyiz edilen kararlar Yargıtay’ca onanmış, İdarenin zararı tazminine hükmedilmiştir.

Nitekim, Yüksek Denetleme Kurulu Raporlarında da, *“Ekim 2009 itibariyle konut alıcıları tarafından TOKİ aleyhine açılan yüzlerce davanın devam etmekte olduğu, geç teslim edilen konutlarla ilgili davaların her geçen gün arttığı, sonuçlanan davalarda İdare aleyhine tazminata hükmedildiğinin görüldüğü, projelerde alt yapı ve üst yapıda kullanıma engel teşkil edecek eksik ve kusurlu imalatların konut tesliminde gecikmelere neden olduğu, eksik imatlardan dolayı konut salın alanların sıkıntılar yaşadığı, örneğin doğalgaz, yol, su, elektrik olmaması gibi durumların tüketiciler nezdinde idareye karşı güven bunalımı yarattığı görüldüğünden, gerçekçi hesap ve öngörülerle inşaata başlanmasına engel teşkil eden imar planı, mülkiyet vb. sorunların ihale öncesinde çözümlenmesi, sözleşmelerde öngörülen sürede konutların hak sahiplerine teslim edilmesi, böylece konut sahiplerinin İdare aleyhine açtıkları davaların önlenmesi ve geç teslimler nedeniyle oluşan mağduriyetleri giderici önlemlerin alınması gerektiği”* yönünde tespit ve önerilere yer verilmiştir.

Komisyonumuz bütün bu tespitlerin yanı sıra özel hukuk hükümleri çerçevesinde belli süreler zarfında konutu teslim etmekle yükümlü İdarenin bu edimini yerine getirememesinden dolayı hak sahiplerine karşı sorumlu olduğunu ve kişilerin uğradıkları zararların idarece karşılanmasının başta bu borç ilişkisinin bir gereği olduğunu değerlendirmiştir. Geç teslimin yukarda belirtilen nedenlerinin hiç birisi idareyle hak sahipleri arasındaki borç ilişkisinin edimlerini gözden geçirmeyi, kaldırmayı gerektirir mücbir sebep niteliğinde değildir.

Komisyonumuz idarenin, geç teslim nedeniyle hak sahiplerine karşı tazminat sorumluluğu konusunda, kira bedellerinin belirlenmesinde ihtilafa düşüleceğinden yargı kararı olmaksızın ödeme yapmama / yerine getirmeme yönündeki yaklaşımını da hizmet gerekleriyle ve dürüstlük kuralıyla bağdaştıramamaktadır.

Konutların şerefiyeli fiyatlarının ve taksit miktarlarının belirlendiği bir ortamda yapılacak basit bir bilirkişi çalışmasıyla geç teslim nedeniyle uğranılan zararın tespit edilebileceği aşikârdır. Ayrıca yargılama yoluna gidilmesi durumunda yargılama masrafları altında kamunun zarara uğratılması da söz konusudur.

Tüketicilerin masraflı ve yorucu olması nedeniyle küçük ihtilaflar için yargılama yoluna gitmemeleri yönündeki meyilleri de düşünüldüğünde, kişilerin söz konusu haklarını alamamaları da söz konusu olacaktır ki bunun hakkaniyetle bağdaşmayan neticeler doğuracağı açıktır.

Dolayısıyla Komisyonumuz, TOKİ’den konutların geç teslim edilmesi durumunda sorumlu ve iyi niyetli bir yükleniciden beklenecek davranışı göstermesini ve yargılama konusu yapılmasını beklemeksizin hak sahiplerinin zararlarının tazmin edilmesinin istenmesi sonuç ve kanaatine ulaşmıştır.

Sonuç olarak;

- Belediyelerin yapımını taahhüt ettiği altyapı imalatlarını yapmaktan kaçınması veya süresi içerisinde tamamlayamaması,
- İhale öncesinde inşaata başlanıp bitirilmesinin önünde hiçbir engel bulunmadığı temin edilmeden ihale sonrasında inşaatın yapılacağı sahalarda ortaya çıkan imar planı, mülkiyet vb. sorunlarla karşılaşılması,
- Yüklenicilerin çeşitli sebeplerden ötürü hemen hemen her projede ek süre talep etmeleri,

Geç teslimlerin ana nedenleri olarak saptanmıştır. Gerek hak sahiplerinin mağduriyetlerinin önüne geçilmesi gerekse İdarenin maddi zarara uğratılmaması, güvenilirlik ve saygınlığının zedelenmemesi amaçları doğrultusunda, söz konusu sorunların giderilebilmesi bakımından;

- Belediyelerce taahhüt edilen altyapı imalatlarının yapılacağı hususunun, TOKİ ile belediyeler arasında sağlanacak yakın koordinasyon ve işbirliği anlayışı çerçevesinde temin edilmesini sağlayacak tedbirlerin alınması, buna ilişkin yeterli güvenceler sağlandıktan sonra projeye başlanması,
- İnşaat sahasında imalat sürecini sekteye uğratabilecek teknik (ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından yerine getirilmesi gereken altyapıya ilişkin) iş ve işlemlerin konut ihalelerinden önce tamamlanarak altyapı uygulama projelerinin yapılması ve İdare tarafından ihale öncesinde proje gerçekleştirilecek arazi ve arsaların yapılaşmaya uygunluğunun etüd edilmesi) veya hukuki (kamulaştırma, imar planı, özel mülkiyet vb.) pürüzlerin ihale aşamasından önce giderilmesi,
- Yüklenicilerin kendilerine verilen işleri teslim tarihinde bitireceklerinin imalat sürecinde sürekli denetim marifetiyle temin edilmesi,
- Konut teslimindeki gecikmelerin sebeplerinin araştırılarak konut teslimleri için en uygun zamanın İdare tarafından tespit edilmesi, konut tesliminde gecikme öngörüldüğü durumlarda, İdare tarafından konut alıcılarının mağduriyetini gidermek amacıyla taksit erteleme, vade uzatma vb. uygulamaların hayata geçirilerek teslimdeki gecikmeden kaynaklanan mağduriyetin giderilmesine yönelik uygulamalara yer verilmesi,
- Konutların taahhütlere aykırı olarak geç teslim edilmesi durumunda konunun yargılama konusu yapılmasını beklemeksizin hak sahiplerinin zararlarının tazmin edilmesi,

Alınması gereken başlıca etkili önlemler olarak değerlendirilmiş, TOKİ Başkanlığından bu yönde uygulamalarının düzeltilmesinin istenmesi sonuç ve kanaatine varılmıştır.

4.3. Geçici site yönetimlerinin site sakinlerine devrinde gecikmeler yaşandığı ve hak sahiplerinin menfaatlerinin geçici site yönetimleri tarafından yeterince

kullanmadığı, talep ve şikayetlere duyarsız ve ilgisiz kaldıklarına ilişkin şikayetlerin değerlendirilmesi:

Gerek Komisyonumuza intikal eden dilekçelerden, gerekse Teknik Heyet ile birlikte yerinde inceleme konusu iki örneklem sahadaki konut sakinleriyle yapılan yüz yüze görüşmelerden, **geçici site yönetimlerinin performansına ilişkin yaygın şikayetlerin** bulunduğu görülmüştür.

Geçici site yönetimlerine ilişkin şikayetler, konutlardaki eksik ya da kusurlu imalatların düzeltilmesine ilişkin taleplerin TOKİ veya yüklenici müteahhit firmalara bildirilmesi, ortak yaşam alanlarına ilişkin genel hizmetlerin düzenli bir biçimde yerine getirilmesi, vb. taleplerin karşılanması hususunda geçici yönetimlerin duyarlık ve sorumluluk gereklerini yerine getirmediği noktasında yoğunlaşmaktadır.

Genel uygulamaya bakıldığında, geçici site yönetim hizmetleri, site sakinlerine devredilinceye kadar TOKİ iştirakleri olan özel şirketlerden hizmet satın alınarak yapılmakta, yönetim ve denetim kurulu üyeleri de TOKİ personelinden oluşmaktadır. TOKİ'nin Komisyonumuza gönderdiği 14.06.2010 tarih ve B.02.1.KNT.0.65.03.00/610-714 sayılı yazıda;

“634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu'nun 73. maddesinde "Yönetim plânında toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar, bu kurulun görevlerini üstlenmek, yetkilerini kullanmak ve kurulun oluşması için gerekli girişim ve çağrılarda bulunmak üzere, bir geçici yönetim kurulması öngörülebilir. Bu takdirde yönetim plânında geçici yönetimin nasıl oluşacağına ve ne zamana kadar devam edeceğine ilişkin hükümlere yer verilir. Geçici yönetim en geç toplu yapının bitimini izleyen bir yıl sonrasına kadar devam edebilir. Bu süre, her halde toplu yapı kapsamındaki ilk yapı ruhsatının alınmasından itibaren on yıl geçmekle sona erer." hükmüne göre ve Gayrimenkul Satış Sözleşmesi'nin ilgili maddesi ve yönetim planına göre mülkiyet sahibi olarak İdare personelinden Geçici Yönetim ve Denetim Kurullarının oluşturulduğu,

Oluşturulan geçici yönetim kurulunun hazırlamış olduğu bütçenin İdare tarafından da onaylandıktan sonra bu konuda faaliyette bulunan şirketlerle geçici yönetim kurulu arasında imzalanan sözleşmeye uygun olarak faaliyetlerin sürdürülmesinin sağlandığı, yine İdare personelinden oluşan denetim kurulunca da 634 sayılı kanun gereği en az üç ayda bir denetim yapılarak raporların İdare bilgisine sunulduğu,

Yönetim süresi sonunda İdarece verilecek yetkilendirme ile İdarece organize edilecek toplantı sonucunda konut alıcıları arasından seçimle oluşturulacak yeni yönetime her türlü bilgi ve belgelerle birlikte devir teslim yapıldığı," bildirilmiştir.

Aynı konu ile ilgili olarak, TOKİ tarafından Komisyonumuza gönderilen 19.07.2010 tarih ve B.02.1.KNT.0.11.04.00/6542 sayılı yazıda,

“İdarece inşa edilen konutlara ilişkin olarak teslimin tamamlanmasıyla birlikte 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 27. maddesinde "Ana gayrimenkul, kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır" hükmü ve konut alıcıları ile imzalanan Gayrimenkul Satış

Sözleşmesinin 6. maddesinde "Kat Mülkiyeti Kanunu ve Yönetim Planına göre gerekli organlar oluşuncaya kadar öngörülen geçiş döneminde gayrimenkulun bulunduğu yapı ve sitedeki ortak yer ve tesisler İDARE tarafından yönetilebileceği gibi yönetim, bir veya fazla sayıda gerçek veya tüzel kişiye de devredilebilir" hükmü gereğince İdarece konut alıcılarınıza verilen vekalet ve İdare tarafından organize edilen toplantı ile yönetim ve denetim kurulları oluşturulduğu, bu toplantılarda İdare uzmanlarınca, mahalline gidilerek, konut alıcılarının yönetim ve denetim kurullarının nasıl oluşturulacağı ve uygulamanın ne şekilde yürütüleceği ile ilgili her türlü detayın anlatıldığı, ancak, değişik zaman dilimlerinde konutlarına taşınanlara gerekli bilgileri aktarmak; "ortak alanlar"ın sorunsuz faaliyette bulunmasını sağlamak; (asansör, site içi aydınlatma, blok otomatlarının çalışması ve resmi kurum abonelik işlemleri gibi) ortak alanlara ait işlemleri yürütmek; (blok ve çevre temizliği, ısınma, kapıcılık işlemleri ve çevre bakımı gibi) iskândan kaynaklanan hizmetlerde bir aksamaya meydan vermemek; kullanımdan kaynaklanmayan arızalar ve yapısal sorunların çözümünde kurum ve kuruluşlar nezdinde daha etkin ve verimli bir çalışma içinde olmak doğrultusunda belli sayıdaki konut bölgelerinde İdare personellerinden 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve bu kanuna uygun olarak ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünde tescil ettirilen yönetim planına ve gayrimenkul satış sözleşmelerine uygun olarak geçici yönetim ve denetim kurulları oluşturulduğu, oluşturulan geçici yönetimin faaliyetleri ve yönetim hakkındaki durumun İdarece de değerlendirilerek bir yıl tamamlanmadan veya tamamlandığında yine İdare gözetiminde seçimler organize edilerek yeni yönetim ve denetim kurulları oluşturularak her türlü bilgi ve belgelerle birlikte yönetim devir teslimi yapıldığı, bazı büyük projelerde ihtiyaca binaen konut alıcılarının talepleri de dikkate alınarak İdare kararı ile birinci yıldan sonra yönetim süresinin bir yıl daha uzatılabildiği, yönetimin devredilmesinde hak sahiplerinin TOKİ'ye olan borçlarının tamamının ödenmiş olmasının bir şart olarak ileri sürülmesinin söz konusu olmadığı, konut alıcılarının TOKİ'ye olan borcu ile yönetime olan ortak gider aidat borcunun birbirine karıştırılmasının yanlış anlaşılmalara neden olabileceği, ancak, yönetimlerde devamlılık esası dikkate alınarak borç/alacak durumunun geçici yönetimle yeni seçilen yönetim arasında mutabakata varılması gerektiği, geçmiş döneme ait bütçe kapsamında yapılan harcamalara ilişkin yüksek miktarda aidat, avans ve yakıt bedellerinin ödenmemiş olmasının yönetimin devrinde problemlerin yaşanmasına sebep olacağı, bu nedenle geçmiş döneme ait ödemelerin yapılması veya devir esnasında mutabakatın sağlanması gerektiği" bildirilmiştir.

TOKİ Emlak Dairesi Başkanı Dursun Baştürk, Komisyon toplantısında, geçici yönetimlerin sonunda idare gözetiminde seçimler yapılmak suretiyle yönetimin site sakinlerine devredildiğini, konut alıcıları ile geçici yönetimler arasında bazı sürüşmelerin yaşandığını, yönetimlerin, geçici yönetimden sonra TOKİ'ye yönetimi devralmak istediklerini beyan eden site çoğunluğuna yönetimin devredildiğini ifade etmiştir. Ayrıca, "İdarece gerçekleştirilen büyük toplu konut projelerinin yönetiminde oluşan büyük bütçelerin uygulanabilmesi için, gereken deneyim ve birikime sahip ve TOKİ'nin iştirakleri olan iki yönetim firmasından hizmet

alındığı, her iki firmanın da tüm yönetimle ilgili iş ve işlemlerinin TOKİ tarafından izlendiği, denetlendiği ve aylık raporlar halinde kayda alındığı, geçici yönetimlerin faaliyetlerinin konut alıcılarının menfaatleri odaklı olduğu, geçici yönetim görev süresi sonunda İdare gözetiminde konut alıcılarının katılımı ile yapılan seçimle kendi aralarından seçtikleri yeni yönetime geçmiş döneme ilişkin her türlü bilgi ve belgelerle devredildiği” TOKİ tarafından Komisyonumuza bildirilmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 35. maddesinde Kat Malikleri Kurulu adına anagayrimenkulün yönetiminden sorumlu olan yöneticinin görevleri arasında; *“Anagayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması; anagayrimenkulün genel yönetim işleriyle korunma, onarım, temizlik gibi bakım işleri ve asansör ve kalorifer, sıcak ve soğuk hava işletmesi ve sigorta için yönetim plânında gösterilen zamanda, eğer böyle bir zaman gösterilmemişse, her takvim yılının ilk ayı içinde, kat maliklerinden avans olarak münasip miktarda paranın toplanması ve bu avansın harcanıp bitmesi halinde, geri kalan işler için tekrar avans toplanması; anagayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralara toplanması; anagayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına alınması”* sayılmıştır.

Geçici yönetimler, toplu konut projelerinde, yönetimin devredileceği toplu yapı temsilciler kurulu oluşuncaya kadar yukarıda sıralanan yönetim işlerini yapmakla yükümlüdürler.

Komisyonumuz, Teknik Heyet ile birlikte yerinde incelemeler yaptığı iki örnek sahada da site sakinlerinin geçici yönetime ilişkin yoğun şikâyetleriyle karşılaşmıştır. Gerek bireysel şikâyet konularına ilişkin gerekse sitelerin ortak yaşam alanlarına ilişkin sorunların(ortak yeşil alanların bakımı, tehlike arz eden birtakım inşaat iz ve kalıntılarının ortadan kaldırılması, vb.) giderilmesi hususunda geçici site yönetimlerinin yeterince ilgili, duyarlı ve sorumlu davranmadıkları sıkça dile getirilmiştir.

Demetevler Yeni Mahalle konutlarında Teknik Heyet ile birlikte yapılan incelemelerde, asansörlerin çalışmadığı ya da sık sık arızalandığı, apartman boşluklarının ve ortak alanların son derece kirli oldukları, yangın merdivenlerinin bisikletlerle doldurulduğu, sorumluların bulunamadığı, apartman görevlilerinin eğitimsiz ve bilinçsizlik nedeniyle yetersiz kaldıkları gözlenmiştir. Ayrıca, geçici site yönetimlerinde görev alan personelin uhdelerinde bulunan işleri gerektiği gibi yerine getirebilecek eğitimsel donanım ve beceriye sahip oldukları konusunda ciddi kuşkular uyanmıştır. Yine, Gölbaşı Örencik konutlarında yapılan inceleme sırasında, geçici yönetime intikal ettirilen birçok acil sorunun çözümü için harekete geçilmediği ya da birtakım acil önlemlerin geciktirildiği birçok site sakini tarafından dile getirilmiştir.

Konuya ilişkin Komisyonumuzun bir gözlemi de orta büyüklükte bir ilçe nüfusunu barındıran, 5000’in üzerinde konutun yer aldığı ve 7 ayrı bölgeden/etaptan oluşan Gölbaşı Örencik Toplu Konut projesinde sadece bir (site yönetim planıyla) site yönetimi üzerinden

hizmetlerin sunulması olmuştur. Söz konusu yönetimin ilk yerleşime açılmış ve sorunların çok olduğu bir alanda hizmet ürettiği düşünüldüğünde, organizasyon ve yönetim olarak yetersiz kalabileceği, dolayısıyla söz konu yönetim planlarının optimal büyüklükte oluşturulması gerektiği düşünülmektedir.

Komisyonumuza iletilen başvurularda da site yönetimlerinin hizmetlerin sunulmasında yetersiz kaldığına ilişkin somut şikâyetlerin sıkça iletildiği görülmüştür. Yine Komisyonumuz üyeleri de kendi seçim bölgelerinden bu yöndeki şikâyetleri sıkça aldıklarını dile getirmişlerdir.

Komisyonumuzca da, geçici site yönetimi bürolarındaki gözlemleri ile site sakinlerinin beyanlarının birlikte değerlendirilmesi neticesinde, geçici site yönetimlerinin site sakinlerinin sorunlarının giderilmesi konusunda yeterince etkin bir performans gösteremedikleri, çoğu kez pasif ve ilgisiz kaldıkları izlenimi edinilmiştir.

Site yönetimleriyle ilgili temel şikâyet konularından biri de geçici yönetimlerin, hak sahiplerinin oluşturacağı yönetim kuruluna devri için gerekli işlemlerin yapılmasının geciktirilmesi, **site yönetiminin devrinin ileri tarihlere bırakılmasıdır.**

TOKİ uygulamaları ve sözleşmeleri incelendiğinde, hak sahiplerinin malik sıfatının gerektirdiği hak ve yükümlüğe sahip olduğu anlaşılmaktadır. Örneğin hak sahipleri, malik sıfatının gerektirdiği emlak vergisini ödemekte, sitenin ortak giderlerini karşılamaktadır. Yine idare kira sözleşmesiyle değil gayrimenkul satış sözleşmesiyle taahhüt altına girmekte, kampanya ve duyuruların da da -önce kiracı statüsünde taksitlerin ödenip sonra taşınması devretme değil de- önce taşınmazın teslimiyle devredilip ödemelerinin ise kira öder gibi takside bağladığını ilan etmektedir. Kaldı ki TOKİ'nin indirim kampanyalarından da yararlanarak hak sahiplerinin büyük bir çoğunluğunun teslimden sonraki birkaç yıl içerisinde borçlarının tamamını ödedikleri bilinmektedir.

Yukarıda belirtilen kanun maddelerinden de anlaşıldığı üzere Kanun Koyucu kuruluş aşamasındaki toplu yapılarda konut sahiplerince yeterli koordinasyon sağlanamayacağı ve bir takım mağduriyetlerin yaşanacağı için yükleniciye geçici yönetimi oluşturma yetkisi vermiştir. Komisyonumuzca da bu yetki çerçevesinde TOKİ tarafından oluşturulan geçici yönetimlerin hak sahiplerinin menfaatlerini koruma amacıyla kurulduğu düşünülmektedir.

Kişilerin zilyetlik veya malik sıfatıyla hak sahibi oldukları taşınmazlarına ilişkin yönetimi belirleyebilmeleri, bu (özel mülkiyet) haklarının temel gereklerindendir. Bu gereklilikten dolayı Kanun Koyucu, düzenlediği kesin ve emredici hükümle, geçici yönetime en geç bir yıl içerisinde asıl konut sahiplerine yönetimin devrine yönelik gerekli çağrılarda, girişimde bulunma görevini de vermiştir. Dolayısıyla bir yıllık süre zarfında söz konusu yükümlüğün yerine getirilmemesi Kanunca verilen edimin gereklerinin yerine getirilmemesi ve bir hakka dayanmadan yönetimin üstlenilmesi sonucunu doğuracağı gibi Anayasal bir hak olan özel mülkiyet hakkının gerekleriyle bağdaşmayacaktır.

TOKİ Başkanlığının yukarıda belirtilen yazılarında söz konusu yükümlüğün yerine getirildiği belirtilmesine karşın, dilekçeler üzerinden yapılan bir takım yazışmalarda bunun

tersi yaklaşımların olduğu yönünde bilgiler edinilmiştir. Örneğin, Komisyonumuza yapılan Şanlıurfa, Mersin-Silifke Taşucu ve Ankara-Örencik Toplu Konut Projelerinde geçici site yönetiminin 1 yılı aşmasına karşın yönetimi devir etmediği yönündeki şikâyetleri içeren 5236, 5942, 5947 ve 6725 numaralı dilekçeler ve dilekçelere ilişkin TOKİ Başkanlığının yazılı açıklamaları incelendiğinde, söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmediği somut olaylar çerçevesinde anlaşılmıştır.

Site yönetimlerinin gereğinden fazla beklenmeden, sitenin sorunlarını birinci elden bilen, o sorunları bizzat yaşayan ve birbirine komşu olmaktan dolayı kendi aralarında daha yoğun bir iletişim imkanı bulan site sakinlerinin oluşturacağı yönetim kurullarına devredilmesinin gerek site sakinlerinin gerekse İdare lehine bir gelişme olacağı açıktır. Bir yandan site sakinleri kendi sorunlarıyla bizzat kendi temsilcilerinin ilgilenmesi fırsatına kavuşurken, diğer yandan İdare de yoğun bir iş yükü ve meşguliyetten sıyrılmış olacak, bu hususta dile getirebilecek kamu aleyhine bir takım dedikoduların önüne geçilmiş olacaktır.

Yine komisyonumuza yapılan başvurular üzerine yapılan incelemelerde geçici yönetimlerin zamanında devrinin gerçekleştirilmemesinin yer yer İdareyle, hak sahipleri arasında asayiş bozan ve kişiler nezdinde infiale varan gerginliklere neden olduğu görülmüştür.

Komisyonumuz TOKİ'den, kişilerin Devletin kurumlarına saygısını azaltacak nitelikteki bu görüntüyü oluşturan uygulamalara son vermesi gerektiğini değerlendirmiştir.

TOKİ tarafından Komisyonumuza gönderilen yazılarda, toplu yapının bitimini izleyen bir yılın sonunda geçici yönetimlerin devrinde yaşanan gecikmeler, geçici yönetim döneminde ortaya çıkan borç/alacak durumunun geçici yönetimle yeni seçilen yönetim arasında mutabakata varılamayışından kaynaklandığı, geçmiş döneme ait bütçe kapsamında yapılan harcamalara ilişkin yüksek miktarda aidat, avans ve yakıt bedellerinin ödenmemiş olmasının yönetimin devrinde problemlerin yaşanmasına sebep olduğu, bu nedenle devrin gerçekleşebilmesi için geçmiş döneme ait ödemelerin yapılması veya devir esnasında mutabakatın sağlanması gerekçelerine dayandırıldığı görülmüştür.

Komisyonumuz, geçici yönetimlerin devri hususunda engel teşkil ettiği bildirilen durumların (aidat borçları, ön harcamaların karşılanmamış olması, vb) site yönetimlerinin devrinin geciktirilmesi için geçerli bir mazeret olamayacağı kanaatine varmıştır. Söz konusu ihtilafların çözümü başkadır, hak sahibi olunmayan bir hizmeti yürütmek başkadır. Bu konuda yaşanacak uyuşmazlıklar giderilmesi, olmayan bir hakkı sürdürerek değil, yargı makamlarına başvuru gibi çözüm yolları denenerek olmalıdır.

Nitekim Komisyonumuza intikal eden dilekçelerde sıkça dile getirilmesi, sorunun yaygın bir şikâyet konusu olduğunu göstermektedir. Söz konusu borç/alacak sorunlarının, geçici yönetimlerin devrinin geciktirilmesinin haklı gösterilebilmesini engelleyecek şekilde yeni yönetim seçimlerinden önce giderilmesi, cüz'i aidat vb. sorunlarının geçici site yönetimlerinin devrinin geciktirilmesinin bir sebebini oluşturmasının önüne geçilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Yine, 2 yıl geçmesine karşın yönetimin devredilmediği şikayetini içeren 6725 numaralı başvuruya ilişkin İdarenin verdiği 22/12/2010 tarihli ve 87787 sayılı yazıda, yönetimi devir için konut alıcılarının en az %51'ine ulaşan noter tasdikli dilekçeyle başvuruda bulunulmasının istendiği görüşülmüştür. Kişilerinin koordinasyonunun kolay olmadığı toplu yerleşimlerde noter onaylı yazılı başvuru temin edilmesinin pek de mümkün olmadığı açıktır. İdarenin devir sorumluluğunu yerine getirmek için bu tür şartlar ileri sürmesinin yasal gerekliliklerle bağdaşır bir tarafı da bulunmamaktadır. Dolayısıyla Komisyonumuz toplu yapılarda pratikte karşılanması pek de mümkün olmayan bu şartın ileri sürülmesini, yasal sorumluluktan kaçınma gayretinin bir yansıması olduğu kanaatine varmıştır.

Öte yandan, bir yıllık süre boyunca geçici yönetim tarafından yapılacak harcamaların tam bir şeffaflıkla ve bütün site sakinlerinin bilgilendirilmesi suretiyle gerçekleştirilmesine özen gösterilmesi, hak sahiplerinin çeşitli yollarla sürece dâhil edilmesi, geçici yönetimin devri aşamasında borç/alacak devri hususunda yaşanabilecek sorunları da önemli ölçüde azaltacaktır.

Diğer yandan Komisyonumuz **geçici yönetimlerin oluşumunu da** değerlendirmeyi uygun bulmuştur. Hali hazır uygulamada geçici yönetimlerin daha çok İdarenin kendi personelinden seçildiği anlaşılmıştır. Bu durum ve yönetim hizmetlerini üstlenen şirketin çoğu zaman TOKİ'nin bir iştirakçisi olması dikkate alındığında, İdare ile konut sahiplerinin menfaatlerinin çatıştığı durumlarda oluşturulan geçici yönetimlerin her zaman gerekli inisiyatif üstelemeyeceği, personelin amirleri konumundaki İdareye karşı işlem tesis edemeyeceği, söz konusu yönetimin hizmet satın alınan şirkete karşı denetim işlevini her zaman gerçekleştiremeyeceği öngörülebilecek bir netice olarak karşımıza çıkmaktadır. Dolayısıyla bu yapının tüm paydaşların menfaatlerini temin edecek şekilde oluşturulması daha sağlıklı neticeler doğuracaktır.

Komisyonumuz modern bir yönetim anlayışı olan yönetim ilkesi çerçevesinde, geçici site yönetimlerinin oluşturulmasının, konut sahiplerinin katılımının sağlanmasının, İdareyle hak sahipleri arasında kurulması gereken iletişim ortamını sağlayacağı gibi bu iletişimin bir yönetimden beklenen hak sahiplerinin menfaatlerinin korunmasına da hizmet edeceğini değerlendirmiştir. Bu çerçevede genelde 3 kişiden oluşan geçici yönetimlerin en azından birinin konut sahiplerinden seçilmesi veya her bloktan bir temsilcinin belirlenip yönetimle devamlı istişare ortamının sağlanmasının bu ihtiyacı büyük ölçüde gidereceği düşünülmektedir.

Sonuç olarak;

- Geçici yönetimlerin hak sahiplerinin talep ve şikâyetlerine karşı ilgisiz ve duyarsız olduklarına ilişkin yakınmaların giderilebilmesi bakımından gerekli denetimlerde bulunulması, TOKİ personelinin oluşturduğu geçici site yönetimlerinin yönetim ve denetim kurullarının fonksiyonel ve etkin hale getirilmesi,

- Geçici yönetimlerin devrinin geciktirilmesinin sebepleri arasında gösterilen borç/alacak uyuşmazlıklarının yeni yönetim seçimlerinden önce giderilmesi için gerekli tedbirlerin alınması,
 - Toplu konut projelerinde yönetim planlarının yeterli hizmet sunumunu, yönetim organizasyonunu sağlayacak şekilde optimal büyüklükte oluşturulması,
 - Geçici yönetimlerin İdarenin personelinin dışında konut sahiplerinin/site sakinlerinin temsiline de sağlanabileceği şekilde yapılandırılması,
 - Başta tarafımıza şikayet edilen Ankara-Gölbaşı Örencik Toplu Konut Projesinde, Şanlıurfa 6 ncı Etap Toplu Konut Projesinde ve Mersin-Silifke-Taşucu Beldesi Toplu Konut Projesinde olmak üzere geçici yönetimlerin bir yıllık görev süresi içerisinde, yönetimin hak sahiplerine devri için gerekli girişimlerde bulunulması,
- Gerektiği değerlendirilmiş ve TOKİ Başkanlığından bu yönde uygulamalarının düzeltilmesinin istenmesi sonuç ve kanaatine varılmıştır.

4.4. Alt yüklenici firmalarca yapılan inşaatların standartlara uygunluğunun TOKİ tarafından yeterince denetlenmediğine ilişkin şikâyetlerin değerlendirilmesi:

Komisyonumuzun incelediği dilekçelerin bir bölümünde, konutların kalitesi ile ilgili sorunların konutların inşa sürecinin yeterince denetlenmemesinden kaynaklandığına ilişkin iddiaların yer aldığı görülmüştür.

Bilindiği üzere, TOKİ, konut projelerinin yapım sürecini müşavir firmalar marifetiyle denetlemektedir. TOKİ'nin tüm konut projelerinin imalatını kendi personeliyle denetlemesinin teknik olarak imkansız olduğu düşünüldüğünde, müşavir firmaların, yüklenicilerin işlerini sözleşme ve şartnameler gereğince yapmalarının sağlanabilmesi bakımından hayati bir önemi haiz oldukları açıktır.

Komisyonumuz, gerek TOKİ yetkilileri ile yapılan şifahi görüşmelerde gerekse yerinde yaptığı incelemelerde müşavir firmaların sözleşmelerinde belirtilen görev ve yetkilerinin aksine yeterince etkin olamadıkları izlenimini edinmiştir. Nitekim, Komisyonumuzca hazırlatılan Teknik Heyet Raporu'nda da mevcut sistemle konutların yeterince etkin bir biçimde denetlenemeyeceği sonucuna varılmıştır.

Teknik Rapor'da;

- Ankara-Gölbaşı Örencik mevki 6. Bölge 744 konut inşaatı sözleşme tarihi 02 Nisan 2009; bu işi denetleyen Danışman Tümaş-Türk Müh. Müş. Ve Müt. A.Ş. & Eser Müh. Müş. A.Ş. iş ortaklığı firmasının sözleşme tarihinin 08 Haziran 2009 olduğu, inşaatın yapım süresinin 660 gün olup bu sürenin 66 gününün denetimsiz yapıldığı,
- Ankara-Gölbaşı 4. Bölge 600 konut inşaat sözleşme tarihinin 14 Şubat 2008 olup bu işi denetleyen Danışman Renktaş Mim. Müh. İnş. Taah. San.Tic. Ltd. Şti. Firmasının sözleşme tarihinin 14 Temmuz 2008 olduğu, bu inşaatın yapım süresinin 550 gün olup bu sürenin 150 gününün denetimsiz yapıldığı,

- Ankara-Gölbaşı 1, 2, 3, 4 ve 5. Bölge inşaatlarının danışmanlık hizmetlerinin, Renktaş Mim. Müh. İnş. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. Firmasına 14 Temmuz 2008 tarihli sözleşme ile verildiği halde firmanın 1, 2, 3 ve 5. Bölge inşaatlarında danışmanlık hizmeti vermediğinin tespit edildiği,

- Renktaş Mim. Müh. İnş. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. Firmasının ihalesinde, aşağıda belirtilen 4 ayrı İlde (Ankara-Çankırı-Kırıkkale-Eskişehir), 26 farklı şantiyenin bulunduğu, şantiyelerin yerleri arasında mesafelerin uzak olduğu halde, 4 adet merkez teknik personeli (proje müdürü, hak ediş inceleme,); 6 adet Kontrol amiri (4 adet Ankara, 1 adet Çankırı ve kırıkale ve 1 adet Eskişehir); 20 adet kontrol mühendisine (16 adet Ankara, 2 adet Eskişehir, 1 adet Kırıkkale, 1 adet Çankırı) yer verildiği, ihalede yer alan şantiyelerdeki inşaatların 4708 sayılı Yapı Denetim Yasası kapsamında denetlenmiş oldukları taktirde bir denetim firmasının ancak bir ilde görev yapabilecek olduğu, 120.000 m2 lik inşaat alanı denetimi için minimum 48 adet teknik personel görev alacak olduğu, görüldüğü üzere, alınan danışmanlık hizmetlerinde belirtilen teknik kadronun, yürürlükteki 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerinde belirtilen asgari denetim teknik kadrosundan bile oldukça yetersiz kaldığı,

- Ankara-Çankırı-Kırıkkale-Eskişehir illerinde birbirinden uzak mesafede bulunan 26 şantiyede inşaatların denetimi için sözleşmesinde taahhüt edilen 30 adet teknik eleman ile ofis hizmetleri ve şantiye denetimlerinin sağlıklı bir biçimde yürütülemeyeceği, örneklem olarak alınan Renktaş Mim. Müh. İnş. Taah. San. Tic. Ltd. Şti.' nin danışmanlık sözleşmesinde denetim hizmetinin 4 il sınırlarını kapsadığı, bununla birlikte diğer danışmanlık sözleşmeleri de incelendiğinde bir danışmanlık firmasının, tek sözleşme ile 14 ile kadar eş zamanlı denetim hizmeti yürüttüğünün görüldüğü,

- Ayrıca, TOKİ bünyesinde toplam 220 mühendisin görev yaptığı, bunun 125 adedinin inşaat mühendisi/mimar olduğu, Ocak 2003-Şubat 20100 tarihleri arasında 81 il, 745 ilçe, 1595 şantiyede işlerin yürütüldüğü düşünüldüğünde, TOKİ'nin merkezdeki işleri ile 81 il, 745 ilçe ve 1595 şantiyede danışmanlık hizmetlerini yürüten firmaların denetimini bu kadroyla sağlıklı bir şekilde yürütemeyeceği, danışmanlık firmalarının sözleşmesinde taahhüt ettiği kilit teknik personelleri ile tek sözleşmede 14 ili kapsayan çok sayıdaki şantiyede yapılan imalatların denetimini gerçekleştiremeyeceği,

Tespit edilerek,

- Danışmanlık hizmetlerinin bir inşaat ihalesini kapsayacak şekilde ayrı ayrı yapılması,
- TOKİ'nin danışmanlık firmalarını ve şantiye uygulamalarını denetleyecek teknik eleman kadrosunu yeterli hale getirilmesi,

- Danışman firma olmadan yapılan işlerin ödenmiş danışmanlık bedellerinin konut maliyetlerinden düşürülmesi,

Tespit ve önerilerine yer verilmiştir.

Nitekim, Yüksek Denetleme Kurulu da, 2008 yılına ait inceleme raporunda, *“Müşavirlik ihaleleri kapsamındaki yapım işlerindeki bazı imalatların, işin müşavirlik ihalesi*

gerçekleştirilmeden yapımına başlanarak belli seviyelere gelindiği, ihale aşamasından sonra, sözleşme kapsamında bulunan işlerde azalma olması durumunda, müşavir firmalara azalan işler karşılığında inşaat alanı ve konut sayısı olarak daha fazla ek işler verildiği, inşaat mahallinde İdare adına denetim yapan bazı müşavir firmaların teknik elemanlarının görevlerini yerine getirirken gereken özeni göstermedikleri, imalat aşamasında işin başında bulunmadıkları, bu nedenle idarenin teknik eleman bulundurmayan müşavir firmalardan ceza kesildiği, inşaatlarda denetim eksikliğinde kısmen azalma olmasına rağmen, hala eksik ve kusurlu imalatların yapıldığı,” yönünde tespitlere yer verilmiş ve “Yüklenici firmalara yer teslimi yapıldığı tarihte işin başından itibaren denetiminin yapılabilmesi için müşavir firmaların da bu tarihte belirlenmiş olması veya müşavirlik ihalesi yapılmaya kadar inşaatın yapıldığı ildeki diğer resmi kurumların teknik elemanlarından yararlanılması, müşavirlik ihalesinden sonra İhale kapsamı dışında farklı yerlerdeki yeni işlerin müşavirlik hizmetlerinin ilave olarak verilmesi durumunda, sözleşmede öngörülen teknik personel sayısının göz önünde bulundurulması, aynı iş kapsamında farklı il ve ilçelerde olup aralarında mesafe bulunan yapım işlerinin müşavirlik ihalesinde her bir şantiyede yeteri kadar teknik eleman bulundurulmasının sağlanması, müşavir firmalar üzerinde İdare tarafından yapılan denetimlerin artırılması, imalat aşamasında ortaya çıkan hata, kusur ve eksikliklerle ilgili olarak İdare tarafından belli aralıklarla müşavir firmalara eğitim ve seminerler verilerek yeknesaklığın sağlanması ve inşaat kalitesinin yükseltilmesi” şeklinde önerilerde bulunulmuştur.

Yine Teknik Heyet tarafından danışmanlık sözleşmeleri üzerinde yapılan inceleme neticesinde;

Danışmanlık sözleşmesinin 37 nci maddesinin b bendinde "İdare; personelin ciddi bir şekilde görevini suistimal ettiğini ya da üstlenmiş olduğu görevini hakkıyla veya idarenin güvenini sarsmadan yerine getirmesini engelleyecek bir suç iddiasıyla hakkında bir ceza kovuşturmasının sürdüğünü tespit ettiği veya personelin performansından memnun olmamak için yeterli sebebe sahip olduğu takdirde, Danışman, idarenin gerekçeli bildirimi üzerine söz konusu personelin yerine idarenin kabulüne şayan ve **aynı ya da daha üstün** niteliklere sahip bir elemanı görevlendirecektir." denilmesine rağmen bu maddenin son paragrafında ise "yeni personele ödenecek olan ücret **değiştirilen ya da görevden alınan personele ödenen ücreti aşmayacaktır.**" denildiği görülmüş,

Danışmanlık hizmet alımları; götürü bedel danışmanlık hizmet alımı sözleşmesi ile yapılmakta ve daha nitelikli teknik hizmet alımı amaçlanmakta ise, danışmanlık hizmet alımları tip sözleşmesindeki "yeni personele ödenecek ücret, değiştirilen ya da görevden alınan personele ödenen ücreti aşmayacaktır" ifadesinin mantığı anlaşılamamıştır.

Sonuç olarak;

- Müşavir firmaların kendilerine verilen işleri gereğince yapabilecek donanıma sahip olmadıkları,

- Projelerin birçoğunda müşavir firmaların inşa sürecine sonradan katıldıkları, işin bir bölümünün denetimsiz kaldığı,
- Müşavir firma personelinin bizzat işin başında bulunmadığının kimi incelemelerde tespit edildiği,
- Anlaşılmış ve söz konusu sorunların çözülebilmesi bakımından;
- Yüklenici firmaların işe başlama tarihinden önce müşavir firmaların belirlenmesi, böylece inşaatın hiçbir aşamasının denetimsiz bırakılmaması,
- Müşavir firmalara mevcut teknik personel kapasiteleriyle fiilen üstlenemeyecekleri hacimde iş verilmemesi, işlerin ihale edileceği müşavir firmaların yeterli deneyim ve teknik donanıma sahip olmasının ve yeterli sayıda personele sahip olmasının temin edilmesi,
- TOKİ tarafından müşavir firmalara yönelik denetimlerin sıklıkla ve etkin bir şekilde yapılarak firma personelinin işin başında gözetmenlik yükümlülüklerini ihmal etmemelerinin temin edilmesi, yükümlülüklerin ihmal edildiğinin tespiti halinde caydırıcı yaptırımların uygulanması,
- TOKİ'nin danışmanlık firmalarını ve şantiye uygulamalarını denetleyecek teknik eleman kadrosunu yeterli hale getirilmesi,
- Danışmanlık hizmetlerinin bir inşaat ihalesini kapsayacak şekilde ayrı ayrı yapılması,
- Danışman firma olmadan yapılan işlerin ödenmiş danışmanlık bedellerinin konut maliyetlerinden düşürülmesi,

Komisyonumuz tarafından TOKİ Başkanlığınca alınması gereken başlıca tedbirler olarak değerlendirilmiştir.

4.5. Teslim sonrası ayıplı işlerin onarılmasında, eksikliklerin giderilmesinde sorumlu firmaların gerekli tamir ve tadilatı yapmadığına ilişkin şikâyetlerin değerlendirilmesi:

TOKİ konut projesi uygulamalarında, Konutlarda karşılaşılabilecek eksik ve kusurlu imalatların yüklenici firmalar tarafından giderilmesinin talep edilebilmesi bakımından hak sahibine geçici kabul ile kesin kabul arasında bir yıllık süre tanınmakta, böylece yaşanabilecek muhtemel mağduriyetlerin önüne geçilmesi hedeflenmektedir. Bir yıllık sürede, yüklenici firmaların şikâyetlere karşı yeterince duyarlı ve sorumlu davranmaları durumunda ayıplı imatlara ilişkin sorunların büyük ölçüde çözülebilecektir.

TOKİ tarafından Komisyonumuza gönderilen yukarıdaki cevabi yazıda, “Konutların tesliminin, alıcılarla yapılan sözleşmelerde belirtildiği üzere; inşaatların bitiminde geçici kabulü müteakip, Gayrimenkul Tespit ve Teslim Tutanağı ile İdarece önceden bildirilmiş olan programa göre, İdarece görevlendirilen müşavir(danışman) firmaların gözetiminde gerçekleştirildiği, teslim sırasında hak sahiplerinin, yüklenici firma temsilcisi ile İdarece görevlendirilen müşavir firma görevlileri gözetiminde konutlarını gezerek eksik gördükleri kalemleri Gayrimenkul Tespit ve Teslim Tutanağı'na yazdıkları, yazılan kalemlerden proje ve

sözleşme kapsamında bulunanların yüklenici firmaya yaptırıldığı, konut teslimini takiben yüklenici hatası ile gizli imalat ayıplarından kaynaklanan ve müşteri kullanımı ile birlikte ortaya çıkan eksik ve kusurlardan dolayı oluşan ve hak sahiplerince İdareye gerek e-posta, gerek telefon, gerekse de yazılı olarak iletilen şikayetlerin giderilmesine yönelik; müşavir ve yüklenici firmalara gerekli talimatların verildiği ve şikayetlerin giderilmesinin sağlandığı” bildirilmiştir.

TOKİ yetkilileri, geçici kabul aşamasında konutlarıyla ilgili sorunların kesin kabule kadar giderilmediği taktirde, yüklenici firmaların hak edişlerinin ödenmediğini sık sık ifade etmişlerdir. TOKİ yetkilileri tarafından yapılan açıklamalarda, *“Uygulama Daire Başkanlığına ulaşan tüm şikayetlerin titizlikle değerlendirildiği, şikayete esas konuların muhataplarına iletildiği, imalatlara esas şikayetlerin proje, sözleşme, şartname ve mahal listesi kapsamında değerlendirilerek Geçici ve Kesin Kabul aşamasında giderilmesinin sağlandığı, şikayetlerin yükleniciler tarafından giderilmediği taktirde yüklenicinin nam-ı hesabına İdarece giderildiği”* belirtilmiştir.

Bu uygulamalar hak sahiplerinin mağduriyetlerini asgariye indirmek için düşünülmüş ve Komisyonumuzca da takdirle karşılanmıştır.

Ancak, Komisyonumuzun bilgisine başvurduğu Teknik Heyetçe Demetevler Yenimahalle ve Gölbaşı Örencik projelerinde yerinde yaptıkları incelemelerde, eksik ve hatalı imalatların geçici kabul aşamasında yüklenici firmalar tarafından düzeltilmesi yükümlülüğünün tam olarak ve gereken ciddiyetle yerine getirilmediği, çoğu kez taleplerin savsaklandığı belirlenmiştir. Yerinde inceleme sırasında Teknik Heyet ile birlikte, yüklenici ve müşavir firma temsilcilerinin de katılımıyla, çok sayıda hak sahibiyle yüz yüze görüşülmüş, talep ve şikâyetleri dinlenmiş, şikâyetlerinin giderilip giderilmediği hususu sorgulanmıştır. Hak sahiplerinin bir kısmı, konutları ile ilgili kimi eksiklerin veya sorunların yüklenici firmaya bildirilmesiyle giderildiğini belirtmiştir. Ancak hak sahiplerinin önemli bir bölümü, şikâyetlerin makul süre zarfında giderilmesi konusunda yeterli duyarlılığın gösterilmediğini ifade etmişlerdir.

Komisyon incelemeleri sırasında, yüklenici firmaların sorunların giderilmesi konusunda her zaman büsbütün ilgisiz kaldıkları söylenemezse de, hak sahiplerince kendilerine ulaştırılan şikayetlerin tümüne aynı duyarlılıkta karşılık vermedikleri gözlenmiştir. Yine somut şikayet konuları dosyaları üzerinden yapılan incelemelerde, İdare tarafından sorunun yüklenici firmaya intikal ettirildiği bilgisinin verilmesiyle yetinildiği, sorunun çözümünün neticelendirildiğine ilişkin yeterli bilgilerin sunulmadığı görülmüştür.

Hiç şüphesiz, hak sahiplerinin TOKİ tarafından konutlarının eksiksiz teslim edilmesine ilişkin hakları konusunda bilinçlendirilmesi, diğer yandan yüklenici firmaların eksik veya kusurlu imalata ilişkin şikayetlerin giderilmesi hususunda yeterince hassas ve sorumlu davranıp davranmadıklarının TOKİ tarafından denetlenmesi, eksik veya kusurun düzeltilmesi gerekirken yüklenici firmanın sorumluluktan kaçınması durumunda yüklenici firmanın hak edişinden düşülmek üzere şikayetlerin giderilmesi, hak sahiplerine mağduriyet yaşatılmaması bakımından büyük önem taşımaktadır.

Sonuç olarak, gerek dilekçelerin değerlendirilmesi gerekse yerinde yapılan incelemeler neticesinde, yüklenici firmaların şikayetlerin giderilmesi hususunda yeterli ilgi ve hassasiyeti göstermedikleri tespit edilmiş,

TOKİ'nin, yüklenicilerin, imalata ilişkin şikayetlerin giderilmesi hususunda gerekli özen ve dikkati göstermelerinin sağlanması konusunda gerekli denetimleri yaparak ihmaller karşısında caydırıcı yaptırımlar uygulaması gerektiği değerlendirilmiştir.

4.6. Konutların şerefiye bedellerinin yanlış belirlendiği, konutların bedellerine etki eden birtakım kriterlerin dikkate alınmadığına ilişkin şikâyetlerin değerlendirilmesi:

Komisyonumuzca incelenen dilekçelerde, TOKİ'nin uygulamalarına karşı dile getirilen en ciddi itirazlardan birinin de TOKİ'nin şerefiyelendirme uygulamalarına ilişkin olduğu görülmüştür.

Toplumsal güven, hakkaniyet ve huzur açısından, toplu konut inşaatlarında daire şerefiye paylarının kuşku ve ihtilafa yol açmayacak şekilde olabildiğince inandırıcı ve her üyenin ve büyük bir çoğunluğun tartışmasız kabul edebileceği objektif kriterlerle belirlenmesi büyük önemi haizdir.

Mer'i mevzuatımızda bugün için konutların şerefiye kriterlerine ilişkin olarak yürürlükte bulunan herhangi bir norm bulunmamaktadır. Ancak, "Konut Yapı Kooperatifi Ana Sözleşmesi"nin 'Konut Bedellerinin Tespiti' başlıklı 61. maddesinde; "Arsa bedeli ile yapı masrafları ve yol, su, elektrik gibi müşterek tesis masrafları, okul, kütüphane, satış mağazaları, bahçe ve spor alanı gibi genel hizmet tesis bedellerinden her konuta düşecek olan miktar ile genel giderler ve yönetim masraflarından ortaklara düşecek paylar hesaplanmak suretiyle konutların geçici maliyetleri bulunur. Bundan sonra yönetim kurulu kararı ile oluşturulacak en az üç kişilik bir teknik heyet tarafından konutların yeri, yapı durumu ve sair özelliklerine göre kıymeti takdir olunur." denilmektedir.

Komisyonumuz, TOKİ'nin kullandığı şerefiyelendirme kriterlerinin ne ölçüde objektif unsurlar içerdiğinin belirlenebilmesi amacıyla Bayındırlık ve İskan Bakanlığından konu ile ilgili bilgi talep etmiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından Komisyonumuza gönderilen 11.06.2010 tarih ve B.09.0.YİG.0.11.00.09-045/986 sayılı cevabi yazıda, "*Yapımı gerçekleştirilecek ve gerçekleştirilen birbirlerinin benzeri özelliklerdeki birden çok konut yapısının, her birinin birbirine göre avantajlı durumlarının göz önünde bulundurulması amacıyla, bu değerlendirme ölçülerinin karşılaştırma ve şerefiyelendirme yapılacak her bir birimin; her bir dairenin net alanları, site veya yerleşim birimindeki konumu, varsa kat yüksekliği farklılıkları ve zemin kat, normal kat, üst normal katlar, çatı altı daire balkon ve çıkmaların farklılıkları, gürültü alıp almama, taşıt gürültüleri, doğal ısınma amaçlı yön faktörü (kuzeye ve güneye yönelik daire), ısı kaybı ve ısı yalıtımı, yön, manzara, hakim rüzgar, güneş alma ve aydınlanma durumu, aydınlık-ışıklık durumu, manzara, görüntü ve hakim görüş alanı, kazan dairesi ve motor gürültüleri, kömür ve kül atma durumları, bunların her bir*

daireye tesir ölçüleri, çatı akıntısı, su alma, sızıntı, pis su boruları tıkanması, koku, emniyet, hırsızlığa elverişli yön, konum ve ulaşım faktörü, su kesilmesi, depo, hidrofor, su basıncı v.s., ulaşım kolaylığı, otobüs ve dolmuş duraklarına yakınlık, yolun cinsi (asfalt, şose, parke, patika v.s.) , çarşı, pazar, market ve alışveriş merkezlerine uzaklık, okul, kültür ve eğlence merkezlerine uzaklık, dinlenme yerlerine, yeşil alanlara ve parklara uzaklık, gibi özellikleriyle ele alınmasının şerefiyelendirme konusunda daha isabetli kararlara varılması açısından önemli olduğu, ayrıca; sözleşmeyle ve vaziyet planlarıyla taahhüt edilen bir parselde sonradan plan değişikliği ile bir blok yapılması yeniden şerefiye oranlarının belirlenmesini gerektiren bir durum olup, söz konusu şerefiye bedellerinin mevcut daire sahiplerinden değil, taahhütte bulunan kurum ya da kuruluşların mali sorumlulukları çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği” bildirilmiştir. Bakanlıkça konu ile ilgili olarak Komisyonumuza gönderilen 26.07.2010 tarih B.09.0.TAU.0.15.00.06-310.02-7301 sayılı ikinci yazıda, “Şerefiye miktarlarının belirlenmesinde başlıca faktörlerin, ‘manzara, yön, kat yüksekliği, gün ışığı, daire metrekaresi’ olduğu, ancak bu kriterlerin kullanıcı, daire ya da birim sahipleriyle yapılacak anket sonuçlarına ve gerekli bilimsel değerlendirmelere göre yapıların konumuna göre farklılıklar gösterebileceği, bu sebeple şerefiye kriterlerinin, aynı zamanda üyelerin gönül rahatlığıyla ve tartışmasız kabul edecekleri unsurlar, anahtarlar ya da parametreler olması, bu kriterlerin konut kuraları çekilmeden önce kooperatif üyeleri ve uzmanlarca yapılacak ön bir çalışma çerçevesinde belirlenmesi, bu çalışmalardan belirlenecek şerefiyelerin kooperatif yönetiminin onayıyla karara bağlanması gerektiği” bildirilmiştir.

Bakanlık tarafından verilen yukarıdaki bilgiler, şerefiyelendirme uygulamalarının yeniden değerlendirilmesi talebiyle TOKİ ile paylaşılmış ve değerlendirme neticesi hakkında Komisyonumuzun bilgilendirilmesi istenmiştir.

TOKİ tarafından Komisyonumuza gönderilen 30.06.2010 tarih ve B.02.1.KNT.0.10.01.00-12884 sayılı cevabi yazıda, “İdarece yapılan şerefiye çalışmalarında manzara faktörünün dikkate alınmadığı, bu ölçütün kişiden kişiye, projeden projeye ve zaman içinde değişiklik gösterebildiği, şerefiye kriterleri arasında yer almayan manzara faktöründen dolayı, konut alıcılarının hak kaybına uğramayacağını düşünüldüğü, İdarece belirlenen şerefiye kriterlerine göre konutların şerefiye bedellerinin projenin kendi içerisinde farklılaştırıldığı, artı değer olarak İdare tarafından tahsil edilmediği, şerefiye bedellerinin daire sahiplerinden değil taahhütte bulunan kurum ya da kuruluşların mali sorumlulukları çerçevesinde değerlendirilmesi durumunda, İdarece artı değer olarak tahsil edilmeyen şerefiye bedelinin iadesinin söz konusu olacağı, bu durumda ise, İdarenin tahsil etmediği bir bedeli ödemek durumunda kalacağı ve kamu zararı oluşacağı; gürültü alıp almama, taşıt gürültüleri, manzara, hakim rüzgar, ulaşım kolaylığı, otobüs ve dolmuş duraklarına yakınlık, yolun cinsi (asfalt, şose, parke, vs.) gibi kriterlerin dışında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından belirlenen tüm kriterlerin kullanıldığı” bildirilmiştir.

Gerek Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından Komisyonumuza verilen bilgiler gerekse Komisyonumuzca görevlendirilen Teknik Heyet tarafından hazırlanan Rapor dikkate

alındığında, TOKİ'nin uygulamakta olduğu şerefiyelendirme kriterlerinin yetersiz kaldığı anlaşılmaktadır. Teknik Heyet tarafından hazırlanan Rapor'da da, Bakanlık görüşleriyle paralel olarak, daha hakkaniyetli şerefiyelendirmelerin yapılabilmesi bakımından halihazırda uygulanmakta olan kriterlere, manzara, ulaşım kolaylığı, diğer bloklara yakınlık, gibi kriterlerin eklenmesinin yanı sıra kat kotu puanlarının her kat için ayrı olarak belirlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen değerlendirmelere karşılık olarak TOKİ yetkilileri tarafından Komisyonumuza bildirilen cevabi açıklamalarda, *“Kat kotu puanlarının 2010 yılı itibarıyla her bir kat için ayrı olarak belirlenmeye başlandığı, İdarenin kaynak ihtiyacının karşılanabilmesi, yeni projelerin ihalelerinin gerçekleştirilebilmesi için ihale aşamasından hemen sonra konutların satışının gerçekleştirildiği ve projenin temelleri su basmana gelmeden satışa sunulduğu için göreceli olarak değişebilen manzara faktörünün kriter olarak kullanılmasına imkan olmadığı, bu nedenle manzara faktörünün dikkate alınmamasının uygun olduğunun düşünüldüğü, ayrıca, toplu taşıma duraklarının ve ulaşım kolaylığının proje başlangıcında tespit edilememesinden ötürü şerefiyelendirme kriteri olarak kullanılmadığı, baz istasyonları ve yüksek gerilim hatlarının da proje bittikten sonra yerleştirildiği için proje başlamadan belirlenen şerefiyelendirmelerde kriter olarak kullanılmadığı, projede görülebildiği durumlarda dikkate alındığı”* ifade edilmiştir.

Söz konusu kriterlerin (özellikle manzara ve ulaşım kolaylığı kriterlerinin), konuta değer katan ve fiyatını etkileyen belli başlı faktörlerden olduğu dikkate alındığında, TOKİ'nin uyguladığı şerefiyelendirme yönteminin yeterince titiz olmadığı, hakkaniyete aykırı sonuçlara yol açabilecek nitelikte olduğuna dair haklı kuşkuvar içermektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemelerde, TOKİ'nin şerefiye bedellerini inşaatlar tamamlanmadan proje üzerinde belirlediği anlaşılmıştır. Söz konusu yöntemin, konutun değerini etkileyen çok boyutlu faktörlerin gerekli hassasiyette göz önüne alınmasını zorlaştırdığı ve üstün körü belirlemelere yol açabileceği değerlendirilmiştir. Buna karşılık, TOKİ'den yapılan açıklamalarda, yapılmaya başlanan imalatların finansmanının sağlanması için şerefiyelendirmelerin, projenin yapımına başlanmadan belirlenmesi gerektiğinden proje bitirildikten sonra şerefiye bedellerinin tespiti yoluna gidilemeyeceği belirtilmiştir.

Öte yandan, Bakanlık yazısında belirtildiği üzere, plan ve proje değişikliklerinin, hakkaniyet ölçüleri çerçevesinde şerefiye oranlarının yeniden belirlenmesini gerektiren bir durum olduğu, söz konusu şerefiye bedellerinin mevcut daire sahiplerinden değil, taahhütte bulunan kurum ya da kuruluşların mali sorumlulukları çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği açıktır.

Ayrıca, TOKİ ile alıcılar arasında imzalanan gayrimenkul satış sözleşmesinin ilk maddesinde, *“Konutların inşaatı sırasında zemin durumu, proje tadilatı veya uygulama anında oluşabilecek teknik gerekçelerden dolayı; blokların yerlerinde ve yönlerinde yapılması zorunlu olan her türlü değişiklikler İdare tarafından yapılabilir. Bu değişikliklerden etkilenen bloklarda yer alan konutlarda oluşacak şerefiye bedeli farklılıkları, İDARE tarafından yeni duruma göre belirlenerek konut hak sahiplerine şerefiye puanları doğrultusunda yansıtılacaktır.”* denilmek suretiyle değişikliklerden etkilenen konutlar için şerefiyelendirmelerin yenileneceği taahhüt edilmiştir.

TOKİ'nin kimi projelerinde plan değişiklikleri yapılması yoluna gidildiği görülmektedir. Örneğin, Gölbaşı Örencik Toplu Konut Projesi'nde, inşaatlara başlandıktan sonra yapılan değişiklikle beş adet ek blok yapılmıştır. Ancak, Gölbaşı Örencik Projesinde ek blokların yapılması nedeniyle şerefiye bedellerinin yeniden değerlendirilmesi yoluna gidilmediği, dolayısıyla anılan sözleşme hükmünün gereğinin yerine getirilmediği saptanmıştır.

Öte yandan, Yüksek Denetleme Kurulu Raporları da, bazı projelerde çeşitli sebeplerle değişiklik yapıldığına ilişkin tespitler içermektedir. Hak sahiplerinin mağdur edilmemesi bakımından proje değişiklikleri durumunda şerefiyelerin yeniden belirlenmesi hakkaniyet ve İdari sorumluluk ilkelerinin gereği olduğu gibi, şerefiyelendirmelerin yenilenmemesi sözleşmenin açık bir ihlali niteliğindedir.

Sonuç olarak;

- TOKİ'nin uyguladığı şerefiyelendirme yöntem ve kriterlerinin hakkaniyet gereklerini karşılayabilecek esneklik ve çeşitlilikten(çok-boyutluluktan) uzak olduğu,
- Şerefiye bedellerinin, projelerin kendilerine özgü şartları değerlendirilmeden proje üstünde birkaç kriterle yetinilerek topluca hesaplandığı,
- Plan ve proje değişiklikleri yapılması durumunda şerefiye bedellerinin yeniden belirlenmesi yoluna gidilmediği,

Tespit edilmiş,

- Şerefiye bedellerinin belirlenmesinde manzara başta olmak üzere eksik olan kriterlerin de kullanılması ve şerefiye bedellerinin her bir proje için kurulan komisyonlar tarafından projenin kendine özgü şartları dikkate alınarak belirlenmesi gerektiği, değerlendirilmiş ve TOKİ Başkanlığından uygulamalarını bu yönde düzeltmesinin istenmesi sonuç ve kanaatine varılmıştır.

4.7. Teslim edilen konutların kalitesinin ve donanımının standartların altında olduğu, konutlarda yüksek oranda ayıplı ve eksik imalatın olduğuna ilişkin şikâyetlerin değerlendirilmesi:

Bilindiği gibi Toplu Konut İdaresi Başkanlığının işlevi, Türkiye'de konut üretim sektöründe faaliyet gösteren konut üreticilerine ve kooperatiflere örnek teşkil etmek, model oluşturmak ve bunları kredi yoluyla desteklemektir. TOKİ bu çerçevede, DİE ve DPT verilerine göre ülkedeki 2,5 milyon olduğu tahmin edilen acil konut ihtiyacının yüzde 5 ile yüzde 10 kadarını bizzat üretmektedir. İdare, yürüttüğü faaliyetlerle ülkemizde konut teknolojisinin ve konut finansmanının gelişmesinde katkı sağlamış, önemli konut üretim modellerinden biri haline gelmiştir. Alternatif uygulamalarla konut üretiminin bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlayarak konut piyasasını disipline etmek, kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi hususlara dikkat ederek örnek oluşturmak, TOKİ'nin faaliyet hedeflerinin başında gelmektedir. Toplu Konut İdaresi, kamuoyunda “ucuz ama kaliteli konut üreten

İdare” imajıyla toplumsal güven kazanmış, hak sahibi kişilerde bu yönde haklı beklentiler oluşmuştur.

Ancak, son zamanlarda Komisyonumuza intikal eden çok sayıda dilekçenin incelenmesi neticesinde, teslim edilen konutlarda çok sayıda ayıplı ve eksik imalat olduğuna ilişkin şikâyetlerin sıklıkla dile getirildiği görülmüştür.

Komisyonumuz, özellikle bu tür şikâyetlerin incelenmesi teknik bilgi ve donanım gerektirdiğinden, söz konusu iddiaların teknik bir heyet marifetiyle araştırılması yöntemini benimsemiş, teknik heyetin oluşturulması için ilgili kurumlarca uzman personel görevlendirilmesini sağlamıştır. Özellikle eksik ve ayıplı imalat iddialarının araştırılması amacıyla örneklem olarak seçilen konut bölgelerine gidilerek Teknik Heyet tarafından yerinde incelemeler yapılması Alt Komisyon toplantısında karara bağlanmıştır. Teknik Heyet, Demetevler Yenimahalle 2. Kentsel Yenileşme Projesi ve Gölbaşı Örencik Projesi kapsamında üretilen ve geçici kabul aşamasında hak sahiplerinin yerleşmiş bulunduğu konutları incelemiştir. Yapılan inceleme bireysel nitelikteki ayıplı ve eksik durumları kapsamamakta, şikâyet konuları veri kabul edilerek genellik arzeden durumların tespitini içermektedir. Yine mekanik ve elektrik- elektronik donanıma ilişkin konuya ilişkin mühendis olmadığından) tespitte bulunulmaktan kaçınılmıştır.

Söz konusu Teknik Rapor’da;

- “Örnek olarak gidilen her iki konut projesinde de hak sahiplerine teslim edilen konutların asansörlerinin bir bölümünün çalışmadığı,

- TOKİ Anahtar Teslimi Götürü Bedel Yapım Sözleşmesi eki Tip Özel İdari Teknik Şartnamenin 3.1.6. maddesinde, "Binaların; temelleri, duvarları ve bütün döşemelerinde gerekli ısı, ses, nem ve su yalıtımı işleri, temel drenajı ile çevre tretuvarları ve benzeri işleri yapılacaktır." ve 6 ncı maddesinin 18 inci paragrafında, "İnşaatın yapıldığı mahalde yer altı su seviyesi yüksek ise suyun drenajla tahliyesi sağlanacaktır.", 19 uncu paragrafında "Temelde bohçalama yöntemi ile su izolasyonu yapılacaktır." denilmesine rağmen incelenen yapıların tamamına yakınının bodrum kat duvarlarında ortalama 1 m yüksekliğe kadar nemlenme ve rutubetten dolayı sıva ve boya kabarmaları gözlemlendiği,

- Gölbaşı Örencik Mevkii 6.Bölge 744 konut inşaatı, inşaat işleri mahal listesi, XI. Dış Cephe başlıklı bölümün son paragrafında bulunan parantez içi notta; "Mantolama cepheye yerden 1,5 m'lik kısım ekstrüde polistren yapılacak (darbeye karşı)" denilmesine rağmen dış cephe görünüşünü bozacak biçimde derin çatlakların oluştuğu,

- İnşaat işleri mahal listesinin mutfak dolabı yapılması ve yerine montajı başlıklı ÖZEL-7.5 maddesinin ikinci paragrafında "Tezgah önü plastik hazır radiüslü çıta geçirilerek posforming olarak bükülecek ve alt yüzeyinde damlalık veya plastik bant montajı yapılacaktır." denilmesine rağmen tezgahların bu şartları taşımadığı,

- Mekanik mahal listesinin notlar bölümünde "Pissu kolonları çatıya açık havaya kadar çıkartılacak ve havalandırma şapkalı konulacaktır." denilmesine rağmen hak sahiplerinin evlerinde koku olduğu şikâyeti üzerine havalandırma borularının çatı arasında bırakıldığı”,

- Gölbaşı Örencik Konutlarında, bazı bloklarda salonda bulunan bacaların şönt baca olarak inşa edilmediği,

- İnceleme yapılan inşaat mahallerindeki binaların bodrum kat havalandırma pencere menfezlerinin çok özensiz ve eksik yapıldığı,

Yönünde tespitlere yer verilmiştir. Ayrıca, Rapor'da, siteleri çevreleyecek ihata duvarlarının yapımı ile ilgili olarak; " Gölbaşı Örencik 6. bölge 744 konut ve altyapı inşaatı özel idari teknik şartnamesinin 3.1.26. maddesi ve Yenimahalle Demetevler 740 konut ve altyapı inşaatı özel idari teknik şartnamesinin 3.1.25. maddesindeki 'Sonradan yapılması zorunlu olan işlere ait alt yapı uygulama projeleri (istinat ve ihata duvarları dahil) yaptırılacak ve ilgili mercilere onaylatılacaktır.' ifadesi ile ihata duvarı uygulama projesinin yapılmasının anahtar teslimi götürü bedele dahil edildiği, Gölbaşı Örencik 6. bölge 744 konut ve altyapı inşaatı ve Yenimahalle Demetevler peyzaj düzenlemesi özel teknik şartnamesinin 2 nci pragrafında 'Yükleniciye verilen vaziyet planında veya peyzaj avan projesinde gösterilmemiş olsa dahi; Bahçe duvarları, istinat ve ihata duvarları gibi yapısal elemanlar uygulama sahasının büyüklüğü ve yoğunluğuna göre Yapısal Peyzaj Uygulama Projesi safhasında projelendirilip İdarenin görüşleri doğrultusunda kesinleştirilecektir.' ifadesi ile ihata duvarı uygulama projesi yapılmasının anahtar teslimi götürü bedele dahil edildiği, Gölbaşı Örencik 6. bölge 744 konut ve altyapı inşaatı ve Yenimahalle Demetevler 740 konut ve altyapı inşaatı özel idari teknik şartnamesinin 5.1.11 Ada İçi Altyapı Çevre Düzenleme ve Peyzaj başlıklı maddesinin 4. satırındaki götürü bedel pursantajı ile 'İstinat, ihata duvarı ve şev taşı imalatı yapılması karşılığı olarak işin yüklenicisine keşfin %3 ünün %8 tutarında ödenek konulmuştur.', Gölbaşı Örencik 6. bölge 744 konut ve altyapı inşaatı ve Yenimahalle Demetevler 740 konut ve altyapı inşaatı özel idari teknik şartnamesinin 5.1.12 Genel Altyapı Çevre Düzenleme ve Peyzaj başlıklı maddesinin 4. satırındaki götürü bedel pursantajı ile 'İstinat, ihata duvarı ve şev taşı imalatı yapılması karşılığı olarak işin yüklenicisine keşfin %4 ünün %5 tutarında ödenek konulmuştur.' ifadeleri doğrultusunda ihata duvar projesinin götürü bedel kapsamında yapılması gerektiği, ihata duvar imalatının bedelinin ödendiği anlaşıldığı halde bu imalatların yapılmayarak sonradan oluşturulan site geçici yönetimince hak sahiplerinden bedeli talep edilerek yaptırılmak istendiği, ihata, istinat duvarı, şev taşı ve parke imalatının yapılması gerektiği yerlerde uygulama projesinin yapılarak ihale kapsamında pursantaj bedellerinin buna göre belirlenmesi gerektiği,"

Şeklinde tespit ve değerlendirmeler yer almıştır. Ayrıca, yerinde inceleme konusu yapılan konut projelerinde, okul, alışveriş merkezi, sağlık merkezi gibi sosyal tesislerin varlığı görülmekle birlikte; site güvenliği için gerekli olduğu düşünülen ihata duvarlarının yaptırılmadığı, site içi kaldırımların yürüme engellilerin geçişine uygun yapılmadığı, gençlere yönelik spor alanlarının oluşturulmadığı ve her daireye bir yer düşecek şekilde yeterli otopark yeri ayrılmadığı ve planlanmadığı gözlenmiştir.

Öte yandan, konut imalatında kullanılan beton kalitesinin belirlenebilmesi amacıyla TOKİ'den Demetevler Yenimahalle 2.Kentsel Yenileşme Projesi konutlarından karot(sertleşmiş beton) numuneleri talep edilmiş, alınan beton örnekleri Bayındırlık ve İskan

Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü bünyesindeki laboratuvarlarda test edilmek üzere Bakanlık görevlilerine teslim edilmiştir. Bakanlık tarafından Komisyonumuza bildirilen deney sonuçlarının Teknik Heyetçe incelenmesi neticesinde, Rapor'da *"İncelenen konutların betonarme uygulama projelerinde TS500 ve Deprem Yönetmeliğinde Öngörülen (C20-C50) en düşük beton sınıfı olan C20' ye göre çözüm yapıldığı ve uygulandığı, kullanılan betonun dayanımının şartname değerlerini sağladığı"* belirtilmiş, ancak *"C30 boşluksuz (durabilitesi yüksek) beton kullanılması halinde (çok küçük maliyet artışı ile) yapıların ömrünün azımsanamayacak ölçüde artacağı ve ülke kaynaklarının daha etkin kullanılmış olacağı, bundan ötürü, Proje Özel Teknik Şartnamesinin Statik Projelerde Uygulanacak Kriterlerin 24. maddesinin "Tüm yapılarda minimum beton sınıfı C30 olarak projelendirilecektir." olarak değiştirilmesi"* önerilmiştir.

TOKİ tarafından Komisyonumuza gönderilen yazıda, ayıplı ve eksik imalata ilişkin ülke genelindeki 16123 şikayetin 13242'sinin giderildiğini, şikayetlerin giderilme oranının %85 olduğu bildirilmiştir. Komisyonumuzca bu kadar çok şikayetin yapılması, tüketici mağduriyeti bakımından manidar bulunmuştur. Yine somut şikayet konuları üzerinden inceleme talepli muhtelif tarihli yazışmalarımıza sorunların çözüldüğüne hak sahiplerinin mağduriyetlerinin giderildiğine ilişkin yeterli yanıt verilemediği de görülmüştür. Ülkemizin inşaat sektörünün standartlarını belirleyen referanslardan biri haline gelmiş bulunan TOKİ'nin, şikâyetlerin yapılmasından sonraki eksikliklerin giderilmesini değil de daha baştan şikâyetlerin yapılmamasının (ayıplı imalatların olmamasının) minimum seviyeye indirmeyi hedeflemesi gerektiği, asıl hedefin proje, sözleşme, şartname ve çağın gereklerine uygun konut üretilmesine odaklanılarak şikâyetlerin asgari seviyeye indirilmesi olması gerektiği değerlendirilmiştir.

TOKİ ile yüklenici firmalar arasında yapılan sözleşmelerde, konutların yapım ve donanımında kullanılacak bütün malzemelerin Türkiye Standartları Enstitüsü standartlarında olması gerektiği kayıt altına alınmıştır.

Yüklenici firmaların maliyetleri düşürmek amacıyla TSE standartlarını karşılamayan malzemeleri kullanıp kullanmadığının TOKİ ve müşavir firmalar tarafından yeterince etkin bir şekilde denetlenmesi büyük önem taşımaktadır.

Öte yandan, TSE standartlarının da oldukça geniş bir kalite spektrumunu içerdiği düşünüldüğünde konutların donanım kalitesinin konut alıcılarının beklentilerini karşılamayabileceği açıktır.

Nitekim, yerinde incelemeler sırasında, aynı projenin farklı bölümlerinin yapımını üstlenen yüklenici firmaların her birinin kendi iş alanlarında farklı kalitede malzeme kullandığı, bu nedenle kimi konutların ve donanımlarının aynı proje kapsamındaki diğer konutlardan daha kaliteli olduğu hususu site sakinleri tarafından sıkça dile getirilmiş, kaliteye ilişkin söz konusu farklılıkların aynı site içerisindeki konut alıcıları arasında huzursuzluk yarattığı gözlenmiştir. Örneğin örneklem olarak inceleme yapılan ve hemen hemen yakın tarihlerde başlanılan, Demetevler konut projesinde daire dış kapılarında inşaat standartları

bakımında haksahiplerinin tatmini sağlanabilirken, Örencik konut projesinde bu tatminin sağlanamadığı; yine Örencik konut projesi kapsamında yüklenici firma farkına göre hak sahiplerinin tatmininin farklılaştığı görülmüştür. TOKİ aleyhine konu ile ilgili olarak çok sayıda dava açıldığı tespit edilmiş, hazırlanan bilirkişi raporlarının bir bölümünde pek çok eksik ve kusurlu imalata ilişkin tespitlerin yer aldığı görülmüştür.

Ayrıca İdare tarafından ayıplı ve eksik imalatların olmaması için bir güvence olarak belirtilen müşavir firma kontrolünün, Gölbaşı Örencik Toplu Konut Projesinin 1. 2. 3. ve 5. etaplarında yapılmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca, Teknik Rapor'da, mahal listelerinin oluşturulmasında gerekli özenin gösterilmediği, uygulanan bölgenin ve sosyal dokunun özelliklerine göre her projede farklı detaylar üretilerek projelerin tip rutinlikten çıkarılması gerektiği görüşlerine yer verilmiştir.

Öte yandan, TOKİ'nin yıllık konut üretiminin hızla arttığı ve üretilen konut sayısının rekor seviyelere çıktığı dikkate alındığında, sınırlı sayıda teknik personel ile büyük hacimli işlerin üstlenilmesinin kalite düzeyinin düşmesinde temel faktör olduğu değerlendirilmektedir. TOKİ çok sayıda ve kapsamlı projeleri kısa sürede bitirme hedefine odaklandığı için bir yandan söz konusu projeleri bitirerek ciddi başarılarla imza atarken, diğer yandan bireysel anlamda hak sahiplerinin mağduriyetlerine de sebep olabilmektedir.

Komisyonumuza gelen şikayetlerden biri de, Ankara-Örencik projesindeki yüksek gerilim hattının konutlara ve okula çok yakın olması, iletim esnasında, özellikle yağışlı günlerde çok ses çıkarması, konut sakinlerinin sağlığını tehdit etmesi ve özellikle yaz gecelerinde cam açıkken uyku uyanamayacak derecede rahatsızlığa sebebiyet vermesidir.

TOKİ teknik şartnamelerinde inşaatın yapılacağı alan üzerinde mevcut bulunan Yüksek Gerilim vb. hatlarının inşaat alanı dışına taşınması bedelsiz dolarak yüklenici tarafından yapılmasının öngörüldüğü bilinmektedir.

Alt komisyon üyeleri, yüksek gerilim hattının verdiği iddia edilen rahatsızlıkları yerinde gözlemlemek amacıyla hattın geçtiği yere bizzat gitmiş, yüksek gerilim hattının okul ve çevre sakinlerini etkileyebilecek bir konumda olduğunu tespit etmiştir. Yüksek gerilim hattının ileride iskana yönelik yapıların oluşturulacağı bir bölgeden geçirilmiş olması, hattın yer altına alınması için ayrıca önemli bir sebep oluşturmaktadır. Öte yandan, okula çok yakın bir mesafede bulunmasının öğrenciler açısından sakıncalar taşıdığı düşünülmektedir. Gerilim hattının gürültüye sebebiyet vermesi, taşınmazların üzerinde değer kaybına neden olması bir yana, muhtemel radyoaktif etkiler yaratabileceği de düşünülmelidir.

Bu çerçevede, bölgede bulunan yüksek gerilim hattının çevre ve insan sağlığı bakımından arz ettiği tehlikeler göz önünde bulundurulduğunda, yüksek gerilim hattının sakınca oluşturmayacak şekilde yeniden düzenlenmesinin kamu yararı açısından önem taşıdığı değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak;

- TOKİ tarafından üretilen konutlardaki eksik ve ayıplı imalat ile kalite standardına ilişkin şikayetlerin sayısının giderek arttığı,

- Yerinde incelemeler sırasında birçok konut alıcısının konutlarındaki eksik veya ayıplı imalatlara ve donanımın kalitesine ilişkin şikâyetlerini dile getirdiği,
 - Konu ile ilgili olarak TOKİ aleyhine çok sayıda dava açıldığı,
 - Sözleşme mahal listelerinde yüklenici firmanın yapmakla yükümlü olduğu kimi yapı unsurlarının yapılmadığı,
 - İnceleme konusu yapılan konut projelerinde, site güvenliği için gerekli olduğu düşünülen ihata duvarlarının yaptırılmadığı ve gençlere yönelik spor alanlarının oluşturulmadığı ve planlanmadığı,
- Gözlenmiş, söz konusu sorunların giderilebilmesi bakımından;
- Yüklenici firmaların sözleşmelerle yükümlendirildikleri işleri sözleşmede kayıt alınan kalite ve standartlarda yapmalarının temin edilebilmesi için denetimlerin artırılması,
 - Eksik ve ayıplı imatlatları ya da sözleşmelerle belirlenen kaliteyi karşılamayan imatlatları yapan yüklenicilere caydırıcı yaptırımların uygulanması,
 - Tüm yapılarda minimum (durabilitesi yüksek) C30 beton sınıfının kullanılması,
 - Tip İnşaat Sözleşmesi Özel İdari Teknik Şartnamesinde ödemeye esas pirsantajı bulunduğı halde İhata Duvar İmalatı yaptırılmamış olan inşaatlarda, haksız ödenen bu tutarın, yüklenicilerin hak edişinden ve konut maliyetlerinden düşürölmesi veya söz konusu ihata duvarlarının inşasının tamamlattırılması; ihata duvarı yapılmaksızın sitelerin hak sahiplerine teslim edilmemesi,
 - Konut projelerinin kişilerin sportif etkinlik ve otopark ihtiyaçlarını giderecek; site içi kaldırımların yürüme engellilerin ihtiyaçlarını karşılayacak yeterlilikte hazırlanması,
 - Ankara – Örencik projesinde yerleşkeyle bitişik ve insanların yerleşim alanı içerisinde kaldığı anlaşılan yüksek gerilim hattının insan yaşamını etkilemeyecek şekilde düzenlenmesi,
- Alınması gereken başlıca tedbirler olarak değerlendirilmiştir.

4.8. Altyapı işlerinin tamamlanmadan teslimlerin gerçekleştirildiğine ilişkin şikâyetlerin değerlendirilmesi:

Dilekçelerin incelenmesinden, konutların, altyapı işleri tamamlanmadan konut alıcılara teslim edilmesinin genel bir mağduriyet yarattığı anlaşılmaktadır. TOKİ tarafından imalatı bitirilmiş, ancak yol, su, toplu taşıma, doğal gaz vb. sosyal yaşam koşulları henüz oluşturulmamış konutların alıcılara teslim edilmesinin, konutlarına bir an önce yerleşmek isteyen alıcıları zor durumda bıraktığı, konutlarına yerleştikten sonra, oldukça uzun süreler boyunca altyapısız konutlarda yaşamak durumunda kalan konut alıcılarının mağdur edildiğı anlaşılmıştır.

Nitekim 2008 yılına ait Yüksek Denetleme Kurulu Raporu'nda "Projelerde alt yapı ve üst yapıda kullanıma engel teşkil edecek eksik ve kusurlu imatlatların konut tesliminde gecikmelere neden olduğu, eksik imatlatlardan dolayı konut satın alanların sıkıntılar yaşadığı, örneğin doğalgaz, yol, su, elektrik olmaması gibi durumların tüketiciler nezdinde idareye

karşı güven bunalımı yarattığı görüldüğünden, gerçekçi hesap ve öngörülerle inşaaata başlanmasına engel teşkil eden sorunların ihale öncesinde çözümlenmesi, sözleşmelerde öngörülen sürede konutların hak sahiplerine teslim edilmesi, böylece konut sahiplerinin İdare aleyhine açtıkları davaların önlenmesi ve geç teslimler nedeniyle oluşan mağduriyeti giderici önlemler alınması” yönünde tespit ve önerilere yer verilmiştir.

Toplu konut alanlarının su, yol, elektrik, doğal gaz vb. altyapı ihtiyaçları karşılanmadan geçici kabul aşamasında fiili ve hukuki olarak teslim şartlarının oluştuğu düşünülemez. Altyapıya ilişkin söz konusu gerekliliklerin, bir konutta ikamet edebilmenin zorunlu şartları arasında olduğu açıktır. Dolayısıyla, su, yol, atık su şebekesi vb. zorunlu ihtiyaçları karşılanmamış bir konut alanına alıcılar yerleşmeye ve bu konutları teslim almaya zorlanamaz.

TOKİ ile yüklenici firmalar arasında imzalanan sözleşmelere gereğince, yüklenici firma, belediye nezdinde gerekli girişimlerde bulunarak iskan raporu almakla yükümlüdür. Yüklenici firmalar, konut site alanının altyapısını belediyelerin ana altyapı sistemine bağlanılabilecek seviyeye ve belediyelerce kabul edilebilecek asgari kalitede yapmakla yükümlü oldukları gibi, belediyeler de sitelerin altyapılarını geciktirmeden ana sisteme bağlamak üzere gerekli çalışmaları geciktirmeden yapmalıdır. Komisyonumuz, birçok projede, belediyelerce iskan izni verilebilmesini mümkün kılacak altyapı çalışmaları yüklenici firmalarca tamamlanmadığı için iskan raporunun verilmesinin geciktiğini, dolayısıyla konut alıcılarının konutlarına kendilerine ilan ve vaat edilen süreden çok sonra yerleşebildiklerini ya da altyapı çalışmaları tamamlanmamış konutlara yerleşerek mağdur olduklarını tespit etmiştir.

TOKİ Kanunu’nun Ek 9.maddesinin ikinci fıkrasında , “Belediyeler, bu yapılarla ilgili yapı kullanma izin belgesi müracaatları üzerine, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından geçici kabulün yapılmış olması kaydıyla başkaca belge aranmaksızın 15 gün içinde yapı kullanma izin belgesi vermek zorundadır. İstenen diğer belgeler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından daha sonra tamamlanır.” denilmek suretiyle belediyelerin yapı kullanma iznini (iskân izni) teknik inceleme yapmadan, yalnızca konut alıcılarının konutlarına yerleştirilmiş olduklarına ilişkin belgelerle yetinmeleri gerektiği hükme bağlanmıştır. Kanun koyucu, anılan düzenlemeyle idarenin güvenilirliği ilkesi doğrultusunda belediyelerin ayrıca bir inceleme yapmasına gerek olmadığını, Toplu Konut İdaresinin geçici kabulden önce altyapı çalışmalarının tamamlanmasını sağlamış olacağını öngörmüştür.

Ancak, Komisyonumuza intikal eden çok sayıda dilekçede, altyapıların yüklenici firmalar tarafından yapımının geciktirildiği iddia etmiştir. Dilekçilerden İsmail Güner ve 73 Kişi, Ayşe Arpaçukuru ve 80 Kişi Ankara-Gölbaşı Örencik projesinde; Murat Kilciler ile Şükran Kaygan ise Ankara Turkuaz konut projelerinde altyapı çalışmaları tamamlanmadığı halde konutların kendilerine teslim edildiklerini dile getirmiş, konuya ilişkin TOKİ Başkanlığı ve Ankara Büyükşehir Belediyesi yazılarında söz konusu iddiaların gerçeği yansıtmadığına ilişkin bilgi sunulamadığı gibi iddiaların doğruluğunu teyit eden bilgiler verilmiştir.

Yine, Teknik Heyetçe proje üzerinde ve yerinde yapılan incelemelerde daha çok Gölbaşı-Örencik Toplu Konut uygulamasında olmak üzere şantiyelerde yol, su, elektrik, doğalgaz, alt yapı ve toplu ulaşım gibi sosyal yaşam koşullarının gerekleri oluşturulmadan hak sahiplerine konutların teslim edildiği saptanmış ve alt yapıdan yoksun, asgari sosyal yaşam koşulları sağlanmadan konut tesliminin, fiili ve hukuki bir teslim sayılamayacağından teslimde belirtilen koşulları ve yükümlülükleri doğurmayacağı tespiti paylaşılmıştır.

Nitekim, 2008 yılına ait Yüksek Denetleme Kurulu Raporu'nda Gölbaşı-Örencik Toplu Konut uygulamasına ilişkin;

“Bazı bölgelerde yapı kullanım izin belgesinin konut teslimlerinden sonra alındığı;

Söz konusu projeyi ana yollara bağlayacak olan bağlantı yolunun yapımının tamamlanamadığı, konut teslimlerinin bitmesinden sonra tek şeridinin bitirilebildiği,

Konutların elektrik, doğalgaz ve su ihtiyaçlarının karşılanamadığı, özellikle mevsim şartları nedeniyle doğalgazın bağlanamaması sonucunda konutlara taşınan vatandaşların mağdur oldukları,

Tespit edilmiştir. İdare tarafından yapımı tamamlanan konutlarla ilgili olarak, konut satın alanların mağduriyetinin önüne geçilmesi bakımından, altyapı sorunları çözümlenmeden konutların hak sahiplerine teslim edilmemesi önerilir.” denilerek hak sahiplerinin mağduriyeti ortaya konulmuştur.

Komisyonumuz bu tespitler çerçevesinde söz konusu projeler kapsamında gerçek ve fiili teslim koşulları sağlanmadan, hak sahiplerine satış sözleşmesinin 3 numaralı başlığı altında düzenlenen *“idarece teslim ihbarında bildirilmiş tarihte konutun teslim alınmaması durumunda idarece sözleşme feshedilir”* şeklindeki hak sahiplerini teslim almaya zorlayan hükmüne dayanılarak, konutların şeklen teslimi yapıldığı ve dolayısıyla hak sahiplerinin erken taksit ödeme durumunda bırakıldığı ve İdarenin teslime bağlı bir hakkı olan Ocak ayı artışıyla hak sahiplerinin borç yükünün artırıldığı ve dolayısıyla hak sahiplerinin zarara uğratıldığı kanaatine ulaşmıştır.

Konu ile ilgili olarak TOKİ tarafından Komisyonumuza gönderilen cevabi yazılarda, *“TOKİ ihaleleri kapsamında ada içi altyapı imalatlarının tamamı ve ada dışında ise altyapı bağlantılarının tamamının yapıldığı, ancak yerel yönetimlerin çeşitli bahaneler ileri sürerek altyapı hatlarının kullanılmasına müsaade etmedikleri veya altyapı tesislerini almaktan ve işletmekten imtina ettikleri”* denilerek altyapısı eksik konut teslimatlarının yapıldığı bildirilmiştir.

Kimi projelerde altyapı imalatlarının bitirilmesinin gecikmesi belediyelerden kaynaklandığı tespit edilmiştir. Özellikle küçük yerleşim yerlerinde belediyeler, gerek finansal gerek teknik yetersizliklerden ötürü site alanına altyapı hizmetlerini ulaştırmakta zorlanabilmektedirler. Belediyelerin, altyapı hizmetlerini ihale sınırlarına kadar götürebilmesinin ön protokollerle TOKİ ya da yüklenici firmalar tarafından temin edilmesi, mağduriyetlerin önüne geçilebilmesi bakımından büyük önem taşımaktadır.

Nitekim, Yüksek Denetleme Kurulunun 2008 yılı Raporu'nda da, “*Kamulaştırma ve altyapı ile ilgili sorunlarla karşılaşmamak için ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından yerine getirilmesi gereken işlemlerin konut ihalelerinden önce tamamlanarak altyapı uygulama projelerinin yapılması ve TOKİ tarafından yapımı gerçekleştirilen projelerde; belediyelerin yapımını taahhüt ettiği imalatlarla ilgili olarak, işin zamanında yapılmasının sağlanması için, ilgili belediyelerden belediye meclis kararı alınması, teminat gösterildikten sonra işlerin ihalelerinin yapılması*” gerektiği değerlendirilmesinde bulunulmuştur.

Sonuç olarak;

- TOKİ'nin bazı projelerinde konutların, altyapı imatları tamamlanmadan alıcılara teslim edildiği, geçici kabul evlerini teslim alan alıcıların mağdur olduğu, hak sahiplerinin fiili ve hukuki teslim olmamasına karşın şeklen yapılan teslimle, teslimle bağlı olarak yapılan fazladan artış miktarını ödemekle karşı karşıya bırakıldığı,

- Bazı projelerde belediyelerin ihale sınırları dışındaki alt yapı çalışmalarını yapma konusunda yetersiz kaldığı,

Komisyonumuzca belirlenmiş, söz konusu sorunların giderilebilmesi bakımından;

- Yüklenici firmaların ada içindeki altyapı imatları ile ada dışındaki altyapı bağlantılarının tamamını belirlenen standartlarda ve süre içerisinde tamamlamalarının TOKİ tarafından denetlenerek temin edilmesi,
- Belediyelerden kaynaklanabilecek gecikmelerin önlenmesi için ihale öncesinde belediyelerden imatlara ilişkin teminat alınması, belediyelerin alt yapı imatlarını teminatla taahhüt edememeleri ya da ön görüşmelerde altyapı çalışmalarını üstelenebilecek imkanlardan yoksun olduklarını bildirdikleri taktirde teslim tarihinin geciktirilmemesi bakımından altyapı çalışmalarının tamamlanmasının başka yollarla temin edilmesi yoluna gidilmesi,
- Yol, su, elektrik ve doğalgaz vb. altyapı imatlarının saha dışı bağlantıları yapılmadan TOKİ tarafından geçici teslimlerin gerçekleştirilmemesi, dolayısıyla altyapı sorunları çözülmemiş bir konut alanına belediyelerin ilgili mevzuat doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi vermek durumunda bırakılmaması,
- Başta Gölbaşı –Örencik Toplu Konut uygulamasında olmak üzere fiili teslim koşulları oluşmadan yapılan teslimle hak sahiplerinin uğradıkları zararların tazmin edilmesi, gerektiği değerlendirilmiş ve TOKİ Başkanlığından uygulamalarını bu yönde düzeltmesinin istenmesi sonuç ve kanaatine varılmıştır.

4.9. Taahhütlere aykırı olarak plan ve projelerde değişiklikler yapılarak hak sahiplerinin mağduriyetine sebebiyet verildiğine ilişkin şikâyetlerin değerlendirilmesi:

Dilekçe sahiplerinden Muzaffer Değirmenci ve 115 kişi, Ramazan Doğanay, Bilal Şentürk ve 11 kişi, TOKİ'nin projelerin gerçekleştirilmesi hususunda plan değişikliğiyle taahhütlerine aykırı davrandığı iddiasıyla Komisyonumuza başvurmuşlardır.

Komisyonumuz, incelemeleri neticesinde, TOKİ'nin çeşitli sebeplerden ötürü proje değişikliğine gittiğini belirlemiştir. Teknik (zemin etüdü, zemin eğimi tetkikleri, topoğrafik şartlar vs.), hukukî (proje sahasında ortaya çıkan mülkiyet vb. sorunlara ilişkin pürüzler) ve yönetsel (idari, ekonomik vs.) bazı sebeplerle projelerde değişiklikler yapılabilmektedir.

Nitekim, Yüksek Denetleme Kurulu Raporları da TOKİ projelerinde zaman zaman proje değişiklikleri yoluna gidildiğine ilişkin bilgilere yer verilmiştir. Söz gelimi, Yüksek Denetleme Kurulu'nun 2008 yılına ait TOKİ inceleme raporunda, 2009 yılı itibariyle yapılan denetimde Erzurum İli, Olur 96 adet konut inşaatı projesinde, projenin gerçekleştirileceği arazinin çok eğimli olması nedeniyle, vaziyet planında bazı blokların yeri ve yönünün değiştirildiği, alanın batısındaki 10 metrelik yolun doğu yönüne kaydırılarak imalatların yapıldığının tespit edildiği bildirilmiş ve inşaat yapılacak arazilerin konum ve eğimleri ile zemin durumunun ihalelerden önce tespit edilerek ihalelere çıkılmasının önerildiği bildirilmiştir. Aynı Rapor'da sonradan orta çıkan mülkiyet sorunlarının da projelerde değişikliğe sebep olabileceğine ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

Bir satım sözleşmesinde, satıcı, sağlamayı taahhüt ettiği malı taahhüdüne uygun bir şekilde sağlamakla yükümlüdür. Ticaret ve Borç ilişkilerinin temel prensiplerinin başında ahde vefa ilkesi gelmektedir. Borçlar Kanunu'nun borçlunun sorumluluğunu düzenleyen 96.maddesinde, *“Alacaklı, hakkını kısmen veya tamamen istifa edemediği takdirde borçlu kendisine hiç bir kusurun isnat edilemeyeceğini ispat etmedikçe bundan mütevellit zararı tazmine mecburdur.”* denilmek suretiyle borçlunun taahhüdünü yerine getirme yükümlülüğü vurgulanmıştır.

Yine Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun, Kampanyalı Satışlar Başlıklı 7.maddesinde, *“Kampanyalı satış, gazete, radyo, televizyon ilanı ve benzeri yollarla tüketiciye duyurularak düzenlenen kampanyalara iştirakçi kabul edilmesi ve malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi suretiyle yapılan satımdır...İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Tüketici kampanyadan ayrılmaya karar verdikten sonra kampanyayı düzenleyen, mal veya hizmetin tüketiciye teslim tarihini geçmemek şartıyla tüketicinin o ana kadar ödediği tüm bedeli ödemekle yükümlüdür.”* şeklinde hükümlere yer verilmiştir. Ayrıca, Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik'in beşinci maddesinde *“Kampanyalı satışlarda, ilan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici, ithalatçı ve kredi veren müteselsilen sorumludur.”* denilmiştir.

Ayrıca, TKHK'nın Tüketicinin Korunması ve Aydınlatılması Bölümü'nün Ayıplı Mal Başlıklı 4.maddesinde, *“Ambalajında, etiketinde, tanıtma ve kullanma kılavuzunda ya da reklam ve*

ilanlarında yer alan veya satıcı tarafından bildirilen veya standardında veya teknik düzenlemesinde tespit edilen nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan ya da tahsis veya kullanım amacı bakımından değerini veya tüketicinin ondan beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi, hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren mallar, ayıplı mal olarak kabul edilir. Tüketici, malın teslimi tarihinden itibaren otuz gün içerisinde ayıbı satıcıya bildirmekle yükümlüdür. Tüketici bu durumda, bedel iadesini de içeren sözleşmeden dönme, malın ayıpsız misliyle değiştirilmesi veya ayıp oranında bedel indirimi ya da ücretsiz onarım isteme haklarına sahiptir. Satıcı, tüketicinin tercih ettiği bu talebi yerine getirmekle yükümlüdür. Tüketici bu seçimlik haklarından biri ile birlikte ayıplı malın neden olduğu ölüm ve/veya yaralanmaya yol açan ve/veya kullandığı diğer mallarda zarara neden olan hallerde imalatçı-üreticiden tazminat isteme hakkına da sahiptir. Bu madde ile ayıba karşı sorumlu tutulanlar, ayıba karşı daha uzun bir süre ile sorumluluk üstlenmemişlerse, ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile malın tüketiciye teslimi tarihinden itibaren iki yıllık zamanaşımına tabidir. Bu süre konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallarda beş yıldır.” denilmek suretiyle tanıtımında bildirilenden farklı malların satın alınması durumunda alıcıya geniş haklar verilmiştir. Buna göre alıcı, tanıtımlarında kendisine bildirilmiş olan nitelik ve özelliklere sahip bulunmayan bir malı satın aldığı anda, malın ayıplı olduğunu öğrendiği takdirde sözleşmeden dönebileceği gibi, ayıp oranında bedel indirimi ya da ücretsiz onarım talebinde de bulunabilecektir.

Teknik Heyet’in hazırladığı Rapor’da, konuya ilişkin, Ankara Gölbaşı Örencik Projesi 1,2,3,4,5 ve 6. Bölge Konut İnşaatlarının vaziyet planlarında yapılan incelemede; 1.Bölgeye C-43 ve C-44, 2.Bölgeye C2-46 ve C2-47, 3.Bölgeye C-42 tip bloklarının, (söz konusu bölgedeki hak sahiplerince belirlenmiş bedeller üzerinden sözleşme imzalandıktan sonra) plan değişikliğiyle eklendiği saptanmıştır. Teknik Rapor’da, ayrıca, ilave edilen blokların çevresindeki bloklardaki konut hak sahiplerinin, manzarasının kapanması, yeşil alanları ve otopark alanlarının azalması ile konutlarının değer kaybına uğradıklarına ilişkin şikayetlerinde haklı olduğu kanısına varıldığı bildirilmiştir.

Proje değişikliklerinin genellikle teknik ve bazen yönetsel nedenlerle yapıldığı tespit edilmiştir. İnşaat aşamasından önce teknik faktörlerin (zemin etüdü, zemin eğimi vb.) gereken hassasiyet ve titizlikte incelenmemesinin, ayrıca ihale öncesinde mülkiyet sorunlarına ilişkin tüm hukuki engeller aşılmadan inşaata başlanmasının, öte yandan kimi yönetsel tercih ve inisiyatiflerin inşaat aşamasında etkili olmasının proje değişikliklerinin başlıca sebepleri olduğu anlaşılmıştır.

Buna yanında yerinde inceleme konusu yapılan Gölbaşı/Örençik toplu konut uygulamasında yapılan plan değişikliğinde, bir mücbir sebep ve teknik gereklilik hali tespit edilememiştir. TOKİ Başkanlığının konuya söz konusu tasarrufunu; “...satış sözleşmesini 1 inci maddesinde konutların inşaatı sırasında zemin durumu, proje tadilatı veya uygulama anında oluşabilecek teknik gerekçelerden dolayı; imzalanan sözleşmesinin 1 inci maddesinde, gayrimenkullerin yapımı sırasında gerek genel planlarda gerekse gayrimenkul planlarında ve projelerinde ve mahal listelerinde teknik ve yönetsel her türlü değişikliği yapmak idarenin yetkisindedir. ... alıcı idareden bu duruma ilişkin bir hak iddia edemez.” Şeklindeki sözleşme

hükmüne dayandığı görülmüştür. TOKİ'nin sözleşmenin bu maddesine dayanarak uygulama geliştirmesi yanlış bir değerlendirmeyi içermektedir. Sözleşmenin bu kuralına ilişkin hukukun ilkeleri ve genel hayat deneyimlerine göre yapılacak çıkarım, tabii afet, blokların teknik yetersizliği gibi zorunluluk hallerinin olması durumu içindir. İdare söz konusu zorunluluk halini açıklayamamıştır. İdare yaptığı plan değişikliğiyle ve işlemleriyle kurumsal menfaatini hedeflemekle birlikte, hak sahiplerinin zararına işlemde bulunmuştur. Kişilerin bir hakka dayanmaksızın mağdur edildiği durumlarda bir kamu yararından bahsetmekte mümkün değildir.

4077 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin amir hükmü gereğince, İdarenin tek taraflı hazırlayıp imzalattığı gayrimenkul satış sözleşmesinin plan ve proje değişikliği ve idarenin sorumsuzluğuna ilişkin hükmü, İdarenin iddia ettiği şekilde yorumlanması durumunda, bu hüküm açıkça haksız şart niteliğinde olacaktır. Bu şekildeki bir yorum idareye sınırsız bir tasarruf yetkisi, hak sahibinin de bu durumu karşılıksız kabul etmesi anlamına gelir ki bu kabul edilemez bir sonuçtur. Sanayi ve Ticaret Bakanlığının yukarıda ki konuya ilişkin değerlendirmesinde bu durum teyit edilerek, söz konusu sözleşmenin plan değişikliğine ilişkin maddesinin zorunluluk halleri için geçerli olduğuna ilişkin açıklama yapılması gerektiği bildirilmiştir.

TOKİ, kamu yararı prensibi ve idari sorumluluk ilkeleri doğrultusunda faaliyetlerini yürüten, idarenin güvenilirliğine ilişkin genel kabuller ve beklentiler çerçevesinde toplumsal algıda güven uyandıran bir kamu kuruluşudur. İdare, eylem ve işlemlerinde hukuk düzeni çerçevesinde davranmak yükümlülüğünde olup, özel kişilerle ilişkilerinde de sözleşmelerine ve taahhütlerine bağlı kalmak zorundadır. İdarenin sözleşme, ilan, vaat ve taahhütlerine aykırı her türlü iş ve eylemleri idarenin güvenilirliğini zedelediği gibi, aleyhe açılacak davalarla kamu zararına da sebebiyet verebilmektedir. Nitekim bu ve buna benzer sebeplerle İdare aleyhine çok sayıda tazminat davası açılabilmekte, bu davaların bir kısmı İdare aleyhine sonuçlanmaktadır. Söz konusu sakıncaların önüne geçilebilmesi bakımından, teknik, hukuki ve yönetsel tüm hazırlıkların projelerde değişiklik yapılmasını gerektirmeyecek şekilde titizlikle yürütülmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak,

- TOKİ'nin konut inşaatlarının genel olarak projelere uygun olduğu, bir takım projelerde teknik ve yönetsel nedenlerle bazı değişiklikler yapıldığı ve yapılan bazı plan değişikliklerinde her hangi bir zorunluluk hali olmaksızın hareket edildiği bu değişikliklerden hak sahiplerinin mağduriyetine sebebiyet verildiği ,
- Tespit edilmiş, söz konusu sorunun çözülebilmesi bakımından;
- İnşaat aşamasına gelmeden, tüm teknik, hukuki ve yönetsel hazırlıkların projelerde değişiklik yapılmasını gerektirmeyecek şekilde gerekli titizlikle yürütülmesi, önceki deneyimlerden yararlanılarak ortaya çıkabilecek tüm pürüzlerin önceden öngörülerek ortadan kaldırılması,

- Başta Ankara-Gölbaşı Örencik Toplu Konut Projesinde olmak üzere, her hangi bir zorunluluk hali olmaksızın plan ve projelerde değişikliğe gidildiği durumlarda şerefiye bedellerinin yeniden hesaplanması ve hak sahiplerinin zararlarının tazmin edilmesi, gerektiği değerlendirilmiş ve TOKİ Başkanlığından bu yönde uygulamalarını düzeltmesinin istenmesi kanaatine ulaşılmıştır.

4.10. TOKİ'ye banka aracılığıyla yapılan her ödemede banka tarafından alınan komisyonların hukuka aykırı olduğuna ilişkin iddiaların değerlendirilmesi:

Hak sahiplerinden komisyonumuza iletilen şikayetlerde, yeterli hizmet sunulmamasına karşın bankalara komisyon ücreti ödenmek durumunda kalındığı, İdarenin bankadan satın aldığı hizmetin maliyetini hak sahiplerine yansıttığı ve hak sahiplerinin doğrudan ödemelerine ilişkin usul geliştirmeyerek mağduriyetlere neden olduğu iddiası yer almıştır.

Konuya ilişkin olarak İdareden alınan cevabi yazıda, İdarenin Türkiye'nin her bölgesinde üretilen konut projelerinin satış işlemlerini gerçekleştirecek bölge, il, ilçe teşkilatı benzeri bir yapılanmasının olmaması gerekçe gösterilerek yaygın şube ağı bulunan T.C. Ziraat Bankası ve T. Halk Bankası A.Ş.'yi aracı olarak kullandığı belirtilmiştir. Bankaların aracılık hizmeti olarak;

- Başvuru bedellerinin yurt genelinde tahsilatını,
- Başvuru evraklarının tanzimini,
- Satış işlemlerini,
- Peşinat tahsili, gayrimenkul satış sözleşmelerinin imzalatılmasını,
- Taksit ve çeşitli vergilerin tahsilatını,
- Kat mülkiyeti tapularının çıkarılması vb. işlemlerini,
- Konutların üçüncü kişilere devir işlemlerini,

Gerçekleştirdiği, bu çerçevede, Ziraat Bankası tarafından %7, Halk Bankası tarafından %5 komisyon bedeli alındığı anlaşılmaktadır.

Yukarıda yer verilen açıklamalardan da görüleceği üzere, bankalar tarafından yürütülen hizmetin sözleşmenin imzalanması ve tapu işlemlerinin İdare adına yürütülmesi aşamalarında yoğunlaştığı anlaşılmaktadır. Başvuru bedellerinin tahsilatı için herhangi bir işlemin yürütülmediği ve bankada yer alan İdare hesaplarına bedellerin yatırıldığı ortadadır. Diğer taraftan, hak sahiplerinden, yukarıda belirtilmeyen sözleşme fotokopisi çekilmesi vb. işlemler karşılığında bankalar tarafından belirlenen ücretlerin de tahsil edildiği görülmektedir.

İdare tarafından Komisyonumuza sunulan ödeme tabloları temel alınarak 110.000 TL bedelli ve 10.000 TL peşinatlı konutun 120 ay vade sonucunda ödenecek komisyon bedelleri ilgili bankalar çerçevesinde hesaplandığında; Ziraat Bankası'na 1.188.64 TL, Halk Bankasına ise 849.03 TL ödeneceği anlaşılmaktadır. Bankalar tarafından sözleşme aşamasında tahsil edilen başvuru bedelleri ile tüketicilerin aylık ödemelerinin idare hesaplarına daha geç intikal ettirilmesinden doğan kazancın da göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Bankalar tarafından yürütülen söz konusu aracılık hizmetinin, Türk Ticaret Kanunu'nun 100 üncü maddesinde, *"Taraflardan hiçbirine ticari mümessil, ticari vekil, satış memuru veya müstahdem yahut acente gibi bir sıfatla daimi bir surette bağlı olmaksızın, ücret karşılığında, ticari işlere mütaallik mukavelelerin akdi hususunda taraflar arasında aracılık yapmayı meslek edinen kimseye tellal denir."* olarak tanımlanan tellallık sözleşmesi kapsamında değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir. Buna göre, bankalar TTK'nun 100 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca yaptığı aracılık işi karşılığında ücret talep etme hakkına sahiptir. Kanun'un 107 nci maddesi uyarınca ücretin belirlenmesinde taraflar serbest bırakılmış olup, 108 inci madde uyarınca ücretin kimin tarafından ödeneceğinin sözleşmede tayin edileceği belirtilmiştir.

Bu çerçevede, her ne kadar İdare ile hak sahipleri arasında imzalanan sözleşmede ücretin hak sahipleri tarafından ödeneceği öngörülse de bahse konu aracılık hizmetinin sözleşmenin kurulması safhası ile tapu işlemlerinin gerçekleştirilmesinde yoğunlaştığı ve taksit ödemeleri için banka tarafından gerçekleştirilen fazladan herhangi bir faaliyet olmadığı göz önüne alındığında; her bir taksit ödemesinden ayrıca bir komisyon bedeli alınması yerine başlangıçta ödenen peşinat tutarı üzerinden belirlenecek olan makul bir bedelin ödenmesi yönünde bir çalışmanın gerçekleştirilmesinin konut alıcılarının şikayetlerini giderecek uygun bir çözüm olabileceği; yine özellikle alt gelir kesimine yönelik sosyal konut projelerinde, banka komisyonu alınması uygulamasına son verilip, bu bedelin tüketiciye yansıtılmamasının, yerinde olacağı değerlendirilmiştir.

4.11. Teslim edilen konutların fiyatlarının piyasadaki rayiç konut fiyatlarından yüksek olduğuna ilişkin şikayetlerin değerlendirilmesi:

Komisyonumuz, yurt çapında çok sayıda TOKİ konut projelerinin bulunduğunu, her birinde fiyat karşılaştırmalarının yapılmasının güçlükler taşıdığını, ayrıca, değerlendirmeyi etkileyebilecek çok sayıda subjektif değişkenin bulunduğu dikkate alındığında, örneklem olarak alınan projelerdeki konutlar ile muadil konutların piyasa koşullarının eksiksiz bir karşılaştırmasının spekülatif sonuçlar doğurabileceği düşüncesiyle elverişli bir yöntem olarak benimsenemeyeceği değerlendirilmiştir.

Ancak, özellikle Demetevler Yenimahalle 740 Konut Projesindeki konut fiyatlarının piyasadaki muadil konut fiyatları ile karşılaştırılabilmesi bakımından çevredeki emlak komisyoncuları ile görüşülmüş, konut fiyatlarının genel olarak çevredeki muadil konut fiyatları ile dengede olduğu kanaatine varılmıştır.

Dar gelirli vatandaşlara makul fiyatlarla konut edindirme amacına yönelik sosyal bir politika yürütmekle görevli TOKİ'nin, piyasadaki rayiç konut fiyatlarından daha uygun satış fiyatları belirlemesi gerektiği, piyasadaki satış fiyatlarına denk fiyatlar belirlendiği taktirde ise konut alıcılarının bu konuda bilgilendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Komisyonumuz kişilerin maliyet unsurlarına ilişkin yeterli bilgilenememekten ve fazla beklentilere girmesinden kaynaklanan göreceli bir mağduriyet duygusunu hissettiklerini de gözlemlemiştir. Hak sahipleri TOKİ'nin kamuoyunda ki imajını ve idareye olan güveni esas

olarak çok uygun koşullarda ve bedellerde konut sahibi olacakları düşüncesiyle çoğu zaman sözleşmedeki yükümlülüklerini okumadan/algılamadan sözleşme imzalama yoluna gidebilmektedir.

Komisyonumuz fazla beklentilere kapılmamaları için olası hak sahiplerini uyarmakla birlikte, TOKİ'nin de kişilerin fazladan beklentilere girmesini engellemeye ve yükümlülüklerinin açıkça anlayabilmelerine yönelik reklam ve sözleşmelerine özen göstermesi gerektiğini düşünmektedir.

Bu çerçevede;

İmzalanan satış sözleşmelerinde hak sahiplerinin yükümlülüğüne bırakılmasına karşın ara sayfalarda yer aldığı için kişilerce yeterince algılanamayan, banka komisyonu, tapu harcı, emlak vergisi ve KDV gibi maliyet kalemlerinin miktarlarının, tüketicilerin daha iyi anlayabilecekleri şekilde ifade edilmesi, buna ilişkin bilgilendirme broşürlerinin hazırlanması,

Hak sahiplerinin karşı karşıya kalacakları borç yüklerinin, artış miktarının ve maliyet kalemlerinin beş yıllık dönemler temel alınmak suretiyle örnek ödeme tablolarıyla gösterilmesi,

Kişilerin bilgilendirilmesi adına Komisyonumuzca alınması gereken önlemler olarak değerlendirilmiştir.

4.12. Dönemsel artışların ve taksit miktarlarının konut alıcılarının ödeme güçleriyle orantısız ve yüksek olduğuna ilişkin şikayetlerin değerlendirilmesi:

TOKİ konut projeleri üzerinde yapılan incelemelerde -Ankara-Demetevler konut projesinde olduğu üzere – daha çok kentsel dönüş projesi niteliğindeki uygulamalarda, hak sahiplerinin taşınmaza ilişkin borçları 6 aylık dönemlerle TÜFE veya ÜFE oranı baz alınırken artırılırken; Ankara-Örencik projesinde olduğu üzere daha çok sosyal konut projelerinde memur maaş zammı oranı baz alınarak 6 aylık dönemlerde borç yükünde artış yapılmaktadır.

Komisyonumuz, iletilen başlıca şikayet konularından olması hasebiyle yapılan **artışların miktarını değerlendirmekle birlikte, yapılan artışın niteliğini de değerlendirmeyi** uygun görmüştür. Çünkü konut alıcıları TOKİ'yi tercih etmelerindeki başlıca etkenlerden biri ödeme konusunda sunulan kredinin cazip olduğu düşüncesi iken, bir kısım kişiler de bankacılık sisteminden farklı bir ödeme sistemine muhatap oldukları düşüncesiyle TOKİ'yi ödeme sistemini tercih etmektedirler. Dolayısıyla ödeme sisteminin şeffaflığı hak sahipleri nezdinde en başta etik bir önem taşımaktadır.

Toplu Konut İdaresi tarafından taksitli satışlar kapsamında uygulanan sistemin bankacılık sisteminde kullanılan faizli konut kredisi sisteminden farklı olmadığı, sözleşme metinlerinde ödemelerde faiz alınacağına ilişkin ibarelerin bulunduğu, güncelleme adı altında yapılan artışların önceden oran uygulanmış borcun üzerine yapıldığından bileşik faiz olarak nitelendirilebileceği hususları İdare'ye iletilmiş, konuyu değerlendirmesi istenilmiştir.

TOKİ Başkanlığından alınan yukarıda belirtilen cevabi yazıda, faizin borçlanılmış sermayenin geliri olarak tanımlandığı, bankaların verdiği konut kredilerinin de buna iyi bir örnek oluşturduğu belirtilerek, İdarenin uygulamalarında satılan konutların bedellerinin

üzerinde bir gelir elde etmenin amaçlanmadığı; vatandaşa ödeme kolaylığı sağlamak ve konutun değerini enflasyon karşısında koruyarak İdarenin kayba uğramasını önlemek amacıyla oluşturulan sistemin güncelleme olarak değerlendirilmesi gerektiği hususu üzerinde durulmuştur.

Buna karşın TOKİ tarafından Komisyonumuza sunulan örnek satış sözleşmelerinde yapılan artışın “faiz” adı altında alındığına ilişkin ifadelerin yer aldığı görülmüştür.

İdare tarafından yaptırılan araştırmadan da görüleceği üzere,

- hak sahiplerinin %77’sinin ailelerinde toplam gelirin bir kişi tarafından sağlandığı,
- gelir dağılımının %41 oranında 501 TL-1000 TL; %30 oranında 1001-1500 TL arasında değiştiği,

- %70’nin ödemelerde zorlandığı,

- %55,8’inin fiyatları yüksek bulduğu,

- İdarece iddia edildiğinin aksine tüketicilerin bir çoğunun kamu çalışanı olmaması nedeniyle her 6 ayda bir yapılan artışların bütçede bir sabitlenmeye yol açmayacağı,

göz önüne alındığında İdarece kullanılan taksitlendirme sisteminin gözden geçirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ülkemizde herhangi bir nedenle borçlanan tüketicilerin bir çoğunun ekonomik durum nedeniyle gerçekleşecek dalgalanmalardan zarar görmemek için sabit faizi içeren ödemeleri tercih ettikleri bilinmektedir. Büyük çoğunlukla tek gelirli ve geliri de 1500 TL’nin altında olan ailelerin değişken faizin getireceği ekonomik dalgalanmaları karşılamalarının ve oluşacak ödemeleri tahmin etmelerinin oldukça zor olduğu düşünülmektedir. Ayrıca, sosyal amaçlı konut üreten İdareden konut alan tüketicilerin büyük bir çoğunluğunun kamu çalışanı olmadığı göz önüne alındığında bütçe içindeki ödemelerin MMAO temel alınarak artırılması neticesinde sabit kalacağı iddiasının da yerinde olmadığı düşünülmektedir.

Bu bağlamda, İdarenin kullandığı değişken artışlı sistemi, tüketicilerin daha lehine olduğu hesaplamalardan da görülebilecek olan bankacılık sisteminde kullanılan anuitede hesaplaması temelinde yeniden ele alması ve tüketicilere alternatif ödeme imkânları da sunması gerektiği düşünülmektedir.

Diğer taraftan, yukarıda da belirtildiği üzere tüketicilerin İdare tarafından uygulanan ve altı ayda bir artan ödemeleri içeren sistemi anlamlandırmakta zorluk çektikleri anlaşılmıştır.

Söz konusu sorunun çözümü ise 4077 sayılı Kanun’un 6/A ve 10/B maddelerinde belirtilen hususların uygulanması olduğu değerlendirilmektedir.

Ödeme planı Kanun’un 6/A maddesinin ikinci fıkrasının (f) bendinde taksitli satış sözleşmelerinin asgari unsurlarından biri olarak öngörülmüştür. Bu çerçevede, konut finansmanı sisteminde kullanılan değişken faize benzer özellikler taşıyan güncelleme olarak adlandırılan ödeme sisteminin Değişken Faizi İçeren Konut Finansmanı Sözleşmelerine Dair Tüketicilerin Bilgilendirilmesi Usul Ve Esasları Hakkında Yönetmelik’in Değişken Faizi İçeren Sözleşmelerde Bilgilendirme başlıklı 6 ncı maddesini (e) bendinde belirtilen

“Kullanılacak kredi miktarı temel alınmak suretiyle, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası tarafından belirlenen endeks ve faiz oranlarının son beş yıldaki değişim oranlarına konut finansmanı kuruluşu tarafından uygulanacak marj oranı eklenerek hazırlanacak örnek ödeme planı,” hususunun İdare tarafından kullanılan sisteme uygun olarak; örneğin son beş yılın memur maaş artış endeksi temel alınarak hazırlanacak örnek ödeme planlarının tüketicilerin bilgisine sunulmasının, tüketicilerin gelecek dönem taksitlerini hesaplamalarında yol gösterici olacağı ve belirtilen sorunun aşılmasında faydalı olacağı düşünülmektedir.

Komisyonumuza yapılan şikayetlerin bir kısmı da ödenen **taksit miktarının çok olduğuna, ödeme gücünü çektiklerine**, dolayısıyla borç yükünün azaltılmasına ilişkin olmuştur.

Yukarıda açıklandığı üzere sosyal konut projelerinden yararlanan hak sahiplerinin büyük bir kısmının dar gelirli olduğu bilinmektedir.

Yine tarafımıza iletilen yukarıda belirtilen 10838, 1432, 2522, 2911, 3426, 3736, 4388 ve 6318 numaralı dilekçeler üzerinde yapılan incelemelerde hak sahiplerinin sabit gelirleriyle, ödemekle yükümlü oldukları taksitleri ödemekte zorluk çektikleri görülmüştür.

Altkomisyonumuzun teknik heyet marifetiyle gerçekleştirdiği yerinde incelemede, Demetevler ve Gölbaşı Örencik projelerinde, hak sahiplerinin üzerlerine düşen taksit ödemelerini ödemekte zorlandıkları yönünde yakındıkları sıkça gözlenmiştir. Yine İdarenin bu ihtiyacı gidermek için Gölbaşı-Örencik uygulamasında görüldüğü üzere proje kapsamındaki yeni etap uygulamalarında yeni hak sahiplerinin lehine inisiyatif kullanarak (96 ay vade yerine 144 ay vade ile) taksit sayısını artırdığı ve vade süresini daha uzun tuttuğu bilinmektedir.

Ödeme gücü çeken hak sahiplerinin vade uzatımı yoluyla aylık borç yüklerinin azaltılması TOKİ'nin kuruluş amacına uygun düşeceği gibi sosyal devlet anlayışına da uygun düşecektir.

Komisyonumuz yerinde inceleme konusu yapılan başta Demetevler ve Gölbaşı-Örencik Toplu Konut projelerinde olmak üzere uygulamaya geçmiş sosyal konut projelerinde, ödeme gücü içerisindeki hak sahipleri için, hak sahiplerinin talebine bağlı olarak, borçlarının ödenmesinde vade süresinin uzatılması ve taksit miktarının artırılmasını, İdarece uygulamaya geçirilmesi gerektiğini değerlendirmiştir.

Komisyonumuz **artışın miktarlarını da değerlendirmeyi** uygun görmüştür. TOKİ konut projeleri üzerinde yapılan incelemelerde -Ankara-Demetevler konut projesinde olduğu üzere – daha çok kentsel dönüş projesi niteliğindeki uygulamalarda, hak sahiplerinin taşınmaza ilişkin borçları 6 aylık dönemlerle TÜFE veya ÜFE oranı (hangisi düşükse) baz alınarak artırılırken; Ankara-Örencik projesinde olduğu üzere daha çok sosyal konut projelerinde memur maaş zammı oranı baz alınarak 6 aylık dönemlerde borç yükünde artış yapıldığı görülmüştür. Gerek BDDK'nın yukarıda belirtilen yazısından gerekse örnek ödeme tabloları incelendiğinde TOKİ'nin her iki kredi artış miktarının, rayiç bankacılık piyasasındaki konut kredilerine göre tüketici lehine bir avantaj sağladığı açıkça anlaşılmıştır.

Komisyonumuz İdarenin enflasyon vb. gelişmelere karşı korunmak için TÜFE ve ÜFE artış oranını dikkate alarak borç yükünün güncellemesini kamu alacağını korumak ve kamu yararını sağlamaya yönelik bir uygulama olarak değerlendirmiştir. Söz konusu uygulamayla borç yükü reel olarak artması ve idare lehine fazladan bir avantaj ve gelir sağlanması da söz konusu değildir.

Ancak daha çok sosyal konut projelerinde uygulanan memur maaş artış oranı dikkate alınarak yapılan artışın aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere çoğu dönem reel borç miktarının korunmasının üzerinde idare lehine bir artış içermesi / avantaj sağlaması da söz konusudur. Hükümetin MMAO'yu hesaplarken, çalışanların refahını artırmak için enflasyon oranı üzerinde ilave bir artış yaptığı bilinmektedir. Dolayısıyla kimi dönem hükümetin refah payı şeklindeki enflasyonun üzerindeki artışı da borç yükünün belirlenmesinde uygulanabilmektedir.

	Yıllık Dönemler	TOKİ (MMAO) Artış Oranı	Enflasyon Oranı	Fark
2006	Ocak-Haziran	5,3	5,00	0,30
	Temmuz-Aralık	6,3	4,88	1,42
2007	Ocak-Haziran	4,88	4,56	0,32
	Temmuz-Aralık	5,1	3,87	1,23
2008	Ocak-Haziran	3,7	4,35	-0,65
	Temmuz-Aralık	4,5	6,00	-1,5
2009	Ocak-Haziran	3,96	3,84	0,12
	Temmuz-Aralık	4,00	1,83	2,17
2010	Ocak-Haziran	4,5	4,62	-0,12
	Temmuz-Aralık	2,62	3,59	-0,97
Toplam Fark				2,32

Örneğin 2009 yılı TOKİ'nin uyguladığı artış oranlarına bakıldığında, MMAO esas alınarak yapılan TOKİ artış oranı 8,1 olmuştur. 2009 yılında gerçekleşen TÜFE artış oranının 6,5 olduğu düşünüldüğünde, yaklaşık %1,5 oranında reel olarak enflasyonun üzerinde bir artış yapılmıştır. Bu şekilde örneğin 50 000 TL. lik bir borç yükünde, İdarenin yıllık 750 TL. ilave bir gelir elde etmesi söz konusudur.

Yine, idarenin sonraki artışlarını, artırılmış borç yükünün üzerine uygulandığı da düşünüldüğünde söz konusu idare lehine avantaj biraz daha artabilmektedir.

Komisyonumuz TOKİ'den konut alanların -yukarıda da belirtildiği üzere- daha çok sosyal olarak korunması gereken kişiler olduğunu dikkate alarak çoğu dönem hükümetin çalışanların refahını artırmak için enflasyonun üzerinde uyguladığı ilave artışın, tüketici lehine inisiyatif kullanılarak hak sahiplerinin borç yüküne yansıtılmaması gerektiğini değerlendirmiştir.

Sonuç olarak;

- TOKİ tarafından uygulanan bakiye artış ve taksitlendirme sisteminin, dar gelirli konut alıcılarının ödeme gücünü son derece zorlayan uygulamalar içerdiği, Anlaşılmış,
 - Anayasa'nın 57. maddesi doğrultusunda, makul fiyat ve kalitede konut üretmek üzere sosyal amaçlara yönelik faaliyet göstermekle görevlendirilmiş İdarenin, ödeme artış sistemini konut alıcılarının büyük çoğunluğunun dar gelirli olduğu dikkate alınarak yeniden şekillendirilmesi ve mağduriyetleri engelleyici yeni sistem ve yöntemlerin uygulamaya geçirilmesi,
 - Ülkemizde vatandaşlarımızın sabit faizle borçlanma alışkanlığına sahip olmaları göz önünde bulundurularak, İdarece memur maaş artış oranı, tüketici veya üretici fiyat endeksi vb. endeksler temel alınarak değişken artışlı ödeme sisteminin kullanılması durumunda; hak sahiplerinin gelecek dönem taksitlerini hesaplamalarında yol gösterici olmak üzere son beş yıl temel alınarak ilgili endekse göre hazırlanacak örnek ödeme planının hak sahiplerinin bilgisine sunulması,
 - Başta Demetevler ve Gölbaşı- Örencik Toplu Konut projelerinde olmak üzere uygulamaya geçmiş sosyal konut projelerinde, ödeme gücü içerisindeki hak sahipleri için, hak sahiplerinin talebine bağlı olarak, borçlarının ödenmesinde vade süresinin uzatılması ve taksit miktarının artırılması,
 - Sosyal konut projelerinde MMAO'nun enflasyonun üzerinde olduğu dönemlerde, hak sahiplerinin borç yüküne enflasyonun üzerinde bir artışın yapılmaması,
- gerektiği değerlendirilmiş ve TOKİ Başkanlığından bu yönde uygulamalarını düzeltmesinin istenmesi kanaatine ulaşılmıştır.

4.13.TOKİ satış sözleşmelerinde birtakım haksız şartların yer aldığı iddialarının değerlendirilmesi

Bilindiği üzere özellikle tüketicinin şartlarını belirmesi mümkün olmayan satış sözleşmelerinde yer alan bir takım şartların, 4077 sayılı Kanunun amir hükümleri çerçevesinde geçersiz olacağı belirtilmiştir.

Komisyon Başkanlığı konuya ilişkin iddiaları ciddi bulması üzerine yaptığı yazışmalarla Sanayi ve Ticaret Bakanlığından TOKİ Başkanlığından edinilen sözleşme taslaklarının incelenmesi ve varsa haksız şart hükümlerinin tespit edilmesi istenilmiştir.

Konuya ilişkin yukarıda belirtilen Sanayi ve Ticaret Bakanlığının yazısından TOKİ satış sözleşmelerinde 8 ayrı kalemde haksız şart mahiyetinde hükümlerin yer aldığı tespiti paylaşılmıştır.

İdare ile yapılan yazışmalar sonucunda Sanayi ve Ticaret Bakanlığının tespitleri paralelinde tüketicilerle akdedilen sözleşmelerde yer alan hükümlerin büyük ölçüde düzeltildiği tespit edilmiştir. Ancak, sözleşmelerde erken ödemeyi düzenleyen 2.8. maddesinde herhangi bir değişikliğe gidilmediği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere, 4077 sayılı Kanun'un Taksitli Satışlar başlıklı 6/A maddesinin dördüncü fıkrasının "*Taksitli satışlarda; tüketici, borçlandığı toplam miktarı önceden ödeme hakkına sahiptir. Tüketici aynı zamanda, bir taksit miktarından az olmamak şartıyla bir veya birden fazla taksit ödemesinde bulunabilir. Her iki durumda da satıcı, ödenen miktara göre gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür.*" hükmü uyarınca tüketicinin borçlandığı miktarı bir taksit miktarından az olmamak şartıyla istediği zaman ödeme hakkına sahiptir.

Bu çerçevede, İdarece hazırlanan sözleşmelerde belirtildiği üzere, sadece dönem başlarında (Ocak veya Temmuz) kalan borç bakiyesinin %10'unu aşmamak şartıyla ödeme yapabilmesinin ve bir veya birden fazla taksitin ödenmesi durumunda erken ödenebilecek taksit sayısının dönem içindeki taksitlerle sınırlandırılmasının Kanun'un belirtilen hükmüne aykırı olduğu düşünülmektedir.

Sonuç olarak, dönem başlarında yapılacak ödemelerde veya birden fazla taksitin ödenmesi durumunda erken ödenebilecek taksit sayısının dönem içindeki taksitlerle sınırlandırılmasının ilgili mevzuata aykırı olduğu gerekçesiyle, TOKİ'den satış sözleşmesini bu yönde düzeltmesinin istenmesi kanaatine ulaşılmıştır.

Diğer taraftan, yukarıda da bahsedildiği üzere taahhüt edilen konutların gerek imalatlarının gerekse altyapı çalışmalarının tamamlanmadan hak sahiplerine teslim edilmek istendiği tespit edilmiştir.

Bu bağlamda, İdarece hazırlanan sözleşmenin Gayrimenkulün Teslimi ve Kullanılması başlıklı 3 üncü maddesinin

- yedinci fıkrasında yer alan "*ALICI, Gayrimenkul Tespit ve Teslim Tutanağında belirtilen hususlar çerçevesinde GAYRİMENKULÜ mevcut durumuyla görmüş ve kabul etmiş sayılır ve bu duruma ilişkin herhangi bir değişiklik, tamirat, onarım, tadilat ve ilave isteyemez veya hak ve alacak talebinde bulunamaz*"
- Sekizinci fıkrasında yer alan "*ALICI, GAYRİMENKULÜ teslim ihbarında belirtilen süre içerisinde teslim almaktan imtina ederse herhangi bir bildirime gerek olmaksızın iş bu sözleşme İDARE tarafından fesh edilir*" hükümleri ile bu hükümlerle ilgili altıncı ve dokuzuncu fıkraları,

Hak sahiplerinin, teslim sırasında eksik ve ayıplı imalatlarla karşılaşması veya altyapı çalışmalarının tamamlanmaması durumlarında söz konusu konutu teslim almak zorunda kalacakları, diğer bir deyişle oturulması mümkün olmayan bir evi kabul etmek zorunda kalacakları; bu durumun ise Tüketici Sözleşmelerindeki Haksız Şartlar Hakkında Yönetmelik'in Beşinci Maddenin Son Fıkrasında Anılan Türden Haksız Şartlar başlıklı ekinde yer alan

- 2) *Satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerinden birisini kısmen veya tamamen ifa etmemesi veya ayıplı ifa etmesi halinde, tüketicinin satıcı, sağlayıcı veya kredi verene veya bir üçüncü şahsa yöneltebileceği taleplerini, herhangi bir alacağını satıcı, sağlayıcı veya kredi verene karşı var olan bir borcuyla takas etme hakkı dahil, bertaraf eden ya da ölçüsüz şekilde sınırlayan şartlar,*

- 3) Satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin, sadece kendisi tarafından belirlenen koşullarda edimini ifa edeceği, buna karşılık tüketicinin her halde ifa ile yükümlü tutulduğu şartlar,
- 6) Satıcı, sağlayıcı veya kredi verene sözleşmeyi özgürce fesh etme hakkı tanıyan, ancak tüketiciye aynı hakkı vermeyen şartlar ile, satıcı, sağlayıcı veya kredi verene fesih hakkını kullanmasına rağmen, henüz ifa etmediği edimler karşılığı almış olduklarını muhafaza etme hakkı veren şartlar,
- 15) Satıcı, sağlayıcı veya kredi verenin yükümlülüklerini yerine getirmemesine rağmen tüketicinin bütün yükümlülüklerini yerine getirmek zorunda olduğuna ilişkin şartlar,

kapsamında haksız şart olduğu ortadadır.

Sonuç olarak,

- Dönem başlarında yapılacak ödemelerde veya birden fazla taksitin ödenmesi durumunda erken ödenebilecek taksit sayısının dönem içindeki taksitlerle sınırlandırılmasının ilgili mevzuata aykırı olması
- Gayrimenkulün teslimi ve kullanılması başlıklı 3 üncü maddesinin altı, yedi, sekiz ve dokuzuncu fıkralarının haksız şart niteliğinde olması

gerekçeleriyle TOKİ'den satış sözleşmesini bu yönde düzeltmesinin istenmesi kanaatine ulaşılmıştır.

Gereği Düşünüldü: Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan konut projelerine ilişkin dilek ve şikâyetleri içeren dilekçeler hakkında yukarıda yapılan tespit ve değerlendirmeler doğrultusunda:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığından;

- Altyapı imalatlarının geciktirilmeksizin bitirilebilmesi için yerel yönetimlerle daha etkin bir işbirliği ve koordinasyon kurulmak suretiyle gerekli idari, teknik, hukuki ve finansal önlemlerin ihaleden önce alınmasının, yerel yönetimlerin sorumluluğuna ilişkin yeterli güvenceler sağlandıktan sonra projeye başlanılmasının,
- İdarece belirlenen geçici site yönetimlerinin yönetim ve denetim kurullarının fonksiyonel ve etkin hale getirilmesinin; geçici yönetimlerin devrinin geciktirilmesinin sebepleri arasında gösterilen borç/alacak uyuşmazlıklarının yeni yönetim seçimlerinden önce giderilmesi için gerekli tedbirlerin alınmasının; geçici yönetimlerin hak sahiplerinin temsiline de sağlanabileceği şekilde yapılandırılmasının; geçici yönetimlerin bir yıllık görev süresi içerisinde, yönetimin hak sahiplerine devri için gerekli girişimlerde bulunulmasının,
- Yüklenici firmaların işe başlama tarihinden önce müşavir firmaların belirlenmesinin; müşavir firmalara mevcut teknik personel kapasiteleriyle fiilen üstlenemeyecekleri hacimde iş verilmemesinin; danışmanlık hizmetlerinin ihalesinin bir inşaat alanını kapsayacak şekilde ayrı ayrı yapılmasının; TOKİ tarafından müşavir firmalara yönelik denetimlerin sıklıkla ve etkin bir şekilde yapılmasının,
- Şerefiye bedellerinin belirlenmesinde, manzara başta olmak üzere eksik olan kriterlerin de kullanılmasının ve sonradan plan değişikliği yapılması durumunda şerefiye bedellerinin yeniden belirlenmesinin,
- Yüklenici firmaların sözleşmelerle yükümlendirildikleri işleri sözleşmede belirtilen kalite ve standartlarda yapmalarının temin edilebilmesi için denetimlerin artırılmasının,
- Sözleşme ve şartnamelerde yer almasına karşın ihata duvar imalatı yaptırılmamış olan inşaatlarda, haksız ödenen bu tutarın, yüklenicilerin hak edişinden ve konut maliyetlerinden düşürülmesi veya söz konusu ihata duvarlarının inşasının tamamlattırılmasının; ihata duvarı yapılmaksızın sitelerin hak sahiplerine teslim edilmemesinin,
- Konut projelerinin kişilerin sportif etkinlik ve otopark ihtiyaçlarını giderecek yeterlilikte hazırlanmasının; yol, su, elektrik ve doğalgaz vb. altyapı imalatlarının saha dışı bağlantıları yapılmadan hak sahiplerine konutların teslim edilmemesinin,
- Sosyal konut projelerinde, banka komisyonu alınması uygulamasına son verilip, bu bedelin tüketiciye yansıtılmamasının,
- Satış duyurusu ve sözleşmelerinde, kişilerce maliyet unsuru olarak yeterince algılanamayan, banka komisyonu, tapu harcı, emlak vergisi ve KDV gibi maliyet kalemlerinin miktarlarının, tüketicilerin daha iyi anlayabilecekleri şekilde ifade

edilmesinin, hak sahiplerinin karşı karşıya kalacakları borç yüklerinin, artış miktarının ve maliyet kalemlerinin örnek ödeme tablolarıyla sözleşme aşamasında gösterilerek, kişilerin bilgilendirilmesinin,

- Sosyal konut projelerinde, ödeme güclüğü içerisindeki hak sahipleri için, hak sahiplerinin talebine bağlı olarak, borçlarının ödenmesinde vade süresinin uzatılmasının,
- Sosyal konut projelerinde, memur maaşı artış oranının enflasyonun üzerinde olduğu dönemlerde, hak sahiplerinin borç yüküne enflasyonun üzerinde bir artışın yapılmamasının,
- Satış sözleşmelerinde tespit edilen haksız şart niteliğindeki hükümlerin, sözleşme metinlerinden çıkarılmasının,

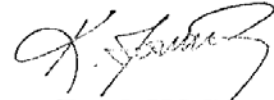
Talep edilmesine, 3071 sayılı Kanun ve TBMM İçtüzüğü'nün ilgili maddeleri gereğince, itiraz yolu açık olmak üzere oybirliğiyle karar verildi.

Karar No: 56

Konu : Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan konut projelerine ilişkin dilek ve şikâyetleri içeren dilekçeler ile Alt Komisyon Raporu.


Yahya AKMAN
Şanlıurfa Milletvekili
Başkan

Ali KUL
Bursa Milletvekili
Başkanvekili


Faruk KOCA
Ankara Milletvekili
Sözcü

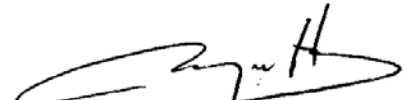

Mehmet Halit DEMİR
Mardin Milletvekili
Katip Üye


Hayrettin ÇAKMAK
Bursa Milletvekili
Üye

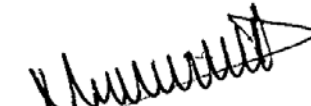
Hüseyin BESLİ
İstanbul Milletvekili
Üye

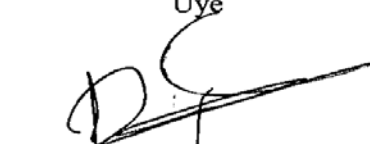

Ahmet ÖKSÜZKAYA
Kayseri Milletvekili
Üye

Fuat ÖLMEZTOPRAK
Malatya Milletvekili
Üye


Seracettin KARAYAĞIZ
Muş Milletvekili
Üye

Rasim ÇAKIR
Edirne Milletvekili
Üye


Muharrem VARLI
Adana Milletvekili
Üye


Recep TANER
Aydın Milletvekili
Üye


Fatma KURTULAN
Van Milletvekili
Üye