

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/3511
SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/551
Konu : Soru Önergesi

04-07-2008

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 16.06.2008 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/3911-7043/14878 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Sn. Hasan MACİT'in Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/3911 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1 soru önergesi cevabı

Dağıtım

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Sayı : B.02.1.KNT.0.65.02/2008- 551
Konu : Soru Önergesi Hk.

01.07.2008* 32911

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞINA
(Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı Sayın Cemil ÇİÇEK)

İlgi : 24.06.2008 tarih ve B.02.0.001/527 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Sayın Hasan MACİT'in Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği ve Sayın Başbakanımızın da kendileri adına Bakanlıkları koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını istediği, ilgede kayıtlı 7/3911 sayılı yazılı soru önergesine ilişkin olarak hazırlanan İdaremiz görüşü yazımız ekinde sunulmaktadır.

Takdir ve tensiplerinize arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Başkan

EK : Soru Önergesi Cevabı.

Devlet	
Başbakan	
Tarih	01 07 2008
Sayı	555



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



7/3911

İstanbul Milletvekili Sayın Hasan MACİT'in Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/3911 sayılı yazılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU 1 : Gazeteci Harun İŞLEK tarafından "AKP'nin Müteahhitleri" adıyla yayımlanan bir kitapta, TOKİ tarafından Oran'daki Meclis Lojmanlarının yerine gelir paylaşımı yöntemiyle yaptırılan konutların ihalesine ilişkin bir çok bilgiye yer verilmekte ve ihalenin katılımı dolayısıyla rekabeti engelleyecek bir biçimde yapıldığı, üzerinde anlaşılan konut sayısında çelişkiler ve sonradan değişiklikler olduğu iddia edilmektedir.

Bu kapsamda; Meclis Lojmanlarının yerine yaptırılan konutların ihalesine ilişkin olarak 7 Kasım 2006 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan ihale ilanında; konutların yapılacağı arsanın Oran'daki Meclis Lojmanlarının arsası olduğu neden açıkça belirtilmemiş, sadece arsanın ada ve parsel numarasına yer verilmiştir. İlanda "Meclis Lojmanları" ve "Oran" diye belirtilmiş olsaydı ihaleye daha yüksek sayıda katılım olmaz mıydı?

CEVAP : Soru önergesine konu işe ait ihale ilanı 07.11.2006 tarih ve 26339 sayılı Resmi Gazetede ve ulusal gazetelerden Bugün ve Radikal gazetelerinde 05.11.2006 tarihinde ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait elektronik ağ (www.toki.gov.tr) sayfasında ilan edilmiştir. İhale ilanında anılan yerin ada/parsel bilgileri ve konumu net olarak belirtilmiştir. Ayrıca, istekliler tarafından, ihale ilanında verilen teknik bilgiler üzerinden -her ihalede yapılması gerekli olduğu gibi burada da- inceleme yapılması neticesinde, ihaleye konu yere ilişkin aktüel özelliklere kolaylıkla ulaşılabileceği açıktır.

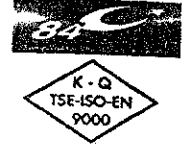
SORU 2 : İhale ilanıyla, ihaleye katılacak şirketlere tekliflerini hazırlamaları için 14 gün gibi çok kısa süre verilmesinin nedeni nedir? 14 gün içinde Meclis Lojmanları ile arsası gibi değerli ve büyük bir gayrimenkule nasıl bir proje uygulanması gerektiğine ilişkin araştırma yapılması, 1500-2000 konutun projesinin hazırlanması; bu süre içinde ihale için gereken diğer hazırlıkların yapılması mümkün müdür?

CEVAP : İhale ilanıyla, TOKİ tarafından firmalardan 15 günlük süre içerisinde anılan yer için bir proje çalışması yapılması talep edilmektedir. Söz konusu proje çalışması, anılan süre zarfında çok rahatlıkla hazırlanabilecek olan Avan Proje niteliğinde bir çalışmadır. Bugüne kadar yapılan bazı "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" ihaleleri için 10 gün gibi bir sürede ihale yapılmıştır.

SORU 3 : İhaleye katılan şirketlerin her birinin ayrı ayrı ettikleri teklifleri ne kadardır? Bu teklifler hangi kriterlere göre değerlendirilmişlerdir? Pazarlık aşaması ne zaman yapılmıştır? İhaleye katılan konsorsiyumların teklifleri pazarlık aşamasında ne kadardır?



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



7/3511

CEVAP : İhaleye ait ilk oturum 22.11.2006 tarihinde yapılmış olup, verilen ilk teklifler aşağıdaki gibidir.

1	Mesa Mesken San. A.Ş. & Aktürk Yapı End. Ve Tic. A.Ş. & Emlak Paz. İnş. Prj. Yön. Ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi	Toplam Satış Geliri	: 580.000.000.- YTL
		İdare Payı Geliri	: 243.600.000.- YTL
		İdare Payı Gelir Oranı	: % 42
2	İZ-KA İnş. Taah. Müh. Teks. Amb. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & Durmaz İnş Taah. Tic. Ltd. Şti. & Ümitli Turz. Gıda İnş. Bilg. Otm. San. Ve Tic. A.Ş. & Bleda Yapı San. Ve Turz. Tic. A.Ş. Ortak Girişimi	Toplam Satış Geliri	: 499.844.825.- YTL
		İdare Payı Geliri	: 125.000.000.- YTL
		İdare Payı Gelir Oranı	: % 25
3	İhlas Holding A.Ş. & Yeşil İnş. Gayrimenkul Yat. Hiz. Tic. A.Ş. Ortak Girişimi	Toplam Satış Geliri	: 332.627.757.- YTL
		İdare Payı Geliri	: 73.178.107.- YTL
		İdare Payı Gelir Oranı	: % 22

İhalenin ikinci oturumu ise 29.11.2006 Çarşamba günü yapılmış olup, 1 tur sözlü oturumu takiben ihaleye katılan firmaların vermiş oldukları nihai teklifler aşağıda belirtildiği gibi olmuştur.

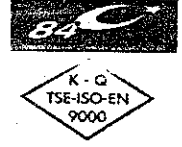
İş, en yüksek "İdare Payı Geliri ve İdare Payı Gelir Oranı"nı veren Mesa Mesken San. A.Ş. & Aktürk Yapı End. Ve Tic. A.Ş. & Emlak Paz. İnş. Prj. Yön. Ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi'ne ihale edilmiştir.

1	Mesa Mesken San. A.Ş. & Aktürk Yapı End. Ve Tic. A.Ş. & Emlak Paz. İnş. Prj. Yön. Ve Tic. A.Ş. Ortak Girişimi	Toplam Satış Geliri	: 638.000.000.- YTL
		İdare Payı Geliri	: 304.500.000.- YTL
		İdare Payı Gelir Oranı	: % 50
2	İhlas Holding A.Ş. & Yeşil İnş. Gayrimenkul Yat. Hiz. Tic. A.Ş. Ortak Girişimi	Toplam Satış Geliri	: 760.000.000.- YTL
		İdare Payı Geliri	: 266.000.000.- YTL
		İdare Payı Gelir Oranı	: % 35
3	İZ-KA İnş. Taah. Müh. Teks. Amb. San. Ve Tic. Ltd. Şti. & Durmaz İnş Taah. Tic. Ltd. Şti. & Ümitli Turz. Gıda İnş. Bilg. Otm. San. Ve Tic. A.Ş. & Bleda Yapı San. Ve Turz. Tic. A.Ş. Ortak Girişimi	Toplam Satış Geliri	: 978.000.000.- YTL
		İdare Payı Geliri	: 244.500.000.- YTL
		İdare Payı Gelir Oranı	: % 25

SORU 4 : İhaleye katılan şirketler lojmanların yerine yapacakları konut sayılarını belirterek mi teklif vermişlerdir? İhale sırasında yapılacak konut sayısı kaç olarak belirlenmiştir? Konut sayısı ihaleden sonra değişmiş midir?



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



CEVAP : İhaleye katılan firmaların tekliflerinin ekinde fizibilite raporları yer almakta olup, bu fizibilite raporlarında, firmanın öngördüğü proje, konut sayısı vs. gibi bilgiler yer almaktadır.

Söz konusu ihalede en yüksek teklifi veren Mesa Mesken San. A.Ş. & Aktürk Yapı End. ve Tic. A.Ş. & Emlak Paz. İnş. Prj. Yön. Ve Tic. A.Ş. Ortak Girişiminin ihale aşamasında öngördüğü konut sayısı fizibilite raporunda 1.708 olarak yer almaktadır.

SORU 5 : TOKİ'nin söz konusu ihalede, ihaleyle belirlenen gelir pay oranı ne kadardır? Bu oran sabit midir? Yoksa sonradan artan konut sayısına göre artmış mıdır? Eğer arttıysa ihale sırasında ve sonrasında bu oran ne kadardır? Konut sayısı arttığı halde bu oran değişmediyse bunun nedeni nedir?

CEVAP : İhalede verilen "İdare Payı Gelir Oranı" %50'dir. Bu oran sabittir. Toplam Satış Gelirinin artması durumunda, artan toplam satış geliri üzerinden bu oran tutarında İdare Payı, toplam gelire ilave olarak ödenecektir.

İDARE'ye ödenecek olan İdare Payı Geliri ise Toplam Satış Gelirinin herhangi bir nedenle azalması durumunda değişmeyecektir. Artması durumunda ise yukarıda belirtildiği şekilde işlem yapılacaktır.