

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

712880
SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/393
Konu: Soru Önergesi

07-05-2008

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 17.04.2008 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02 - 7/2880-5280/11286 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Sn. Çetin SOYSAL'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/2880 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevabi yazı ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1 soru önergesi cevabı

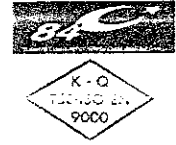
DAĞITIM:

Gereği :
TBMM Başkanlığına

Bilgi :
Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



7/2880

Sayı : B.02.1.KNT.0.65.02/2008- - 347
Konu: Soru Önergesi Hk.

06.05.2008* 22472

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

İlgi : 25.04.2008 tarih ve B.02.0.001/354 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Sayın Çetin SOYSAL'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği ve Sayın Başbakanımızın da kendileri adına Bakanlıkları koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını istediği, ilgide kayıtlı 7/2880 sayılı yazılı soru önergesine ilişkin olarak hazırlanan İdaremiz görüşü yazımız ekinde sunulmaktadır.

Takdir ve tensiplerinize arz ederim.

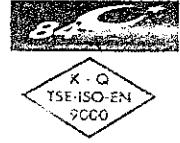
Erdoğan BAYRAKTAR
Başkan

EK : Soru Önergesi Cevabı.

Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcılığı	
Tarih	06-05-2008
Sayı	403



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



7/2880

İstanbul Milletvekili Sayın Çetin SOYSAL'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/2880 sayılı yazılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU : Ulusal basında yer alan habere göre Toplu Konut İdaresi İkitelli'deki arazisini Eskidji Şirketi üzerinden satışa çıkarmıştır. Araziyi TOKİ'nin iştiraki olan Emlak Konut Gayrimenkul Ortaklığı satın almıştır. Bu satış üzerinden Eskidji Şirketinin TOKİ ile yaptığı anlaşmada "alınmaz" demesine rağmen satış üzerinde 1.7 milyon YTL komisyon aldığı belirtilmiştir.

Dikran Masis'in olan Eskidji Şirketinin, 2003 yılından bu yana TOKİ'nin arsalarının reklam ve tanıtım faaliyetlerini yürüttüğünün belirtildiği haberde sözleşmede olmamasına rağmen komisyon alınan İkitelli'deki arsa dışında başka satışlar için de komisyon ödendiği ifade edilmiştir.

Tüm bu gelişmelerden sonra TOKİ'nin, Eskidji Şirketi ile yaptığı sözleşmeyi dördüncü kez uzattığı belirtilmiştir. Bu çerçevede;

TOKİ'nin arsa reklam ve tanıtım faaliyetlerini yürütmek üzere 2003 yılında açılan ihaleye Eskidji Şirketi dışında başka hangi şirketler katılmıştır?

Söz konusu ihale, hangi usulle yapılmıştır? Bu ihale ne kadar bedelle Eskidji Şirketine verilmiştir?

TOKİ ile yapılan sözleşmeye rağmen, arsanın üstelik TOKİ'nin bünyesindeki bir ortaklığa satılmasında Eskidji Şirketine 1.7 milyon YTL komisyon verilmesinin nedeni nedir?

2003 yılından bugüne kadar TOKİ'nin Eskidji Şirketine ödediği toplam komisyon ücreti ne kadardır?

Sözleşmede özellikle "ALINMAZ" denilmesine rağmen komisyon alınması hukuka aykırı bir durumdur. Bu konuyla ilgili olarak herhangi bir inceleme başlatılmış mıdır?

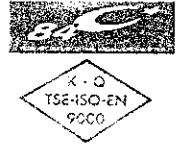
Tüm bu gelişmelere rağmen Eskidji Şirketi ile sözleşmenin dördüncü kez uzatılmasının nedeni nedir?

Sözleşmeyi uzatmaya kim ya da kimler hangi nedenlere dayanarak karar vermiştir?

Dar gelirli kesime ev sağlamak amacıyla kurulan TOKİ'nin 1.7 milyon YTL gibi fahiş rakamları üstelik sözleşmesinde olmamasına rağmen komisyon olarak ödemesi kuruluş amacıyla örtüşmekte midir?



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



CEVAP : Toplu Konut İdaresinin 2006 yılı Yüksek Denetleme Kurulu Raporu kaynak gösterilerek, bazı yayın organlarında yanıltıcı ve eksik bilgiye dayalı haberlere yer verilmiştir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 14.07.2000 tarih ve 24109 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "İhale Yönetmeliği"nin 39'uncu maddesi ve 08.07.2004 tarih ve 25516 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış Ve Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği"nin 24/d maddesi çerçevesinde, TOKİ mülkiyetinde bulunan taşınmazların (arsa, konut, işyeri) satışına ve satış sonrası hizmetlerine, İdareden herhangi bir ücret talep etmeden, aracılık edecek emlak şirketinin belirlenmesine yönelik hizmet alım ihaleleri gerçekleştirilmiştir.

TOKİ mülkiyetindeki *arsa ve arazilerin* satışına aracılık edecek firmanın belirlenmesi amacıyla, 19.09.2003 tarihinde yapılan ihaleye; Turyap Yapı Sanayi Ticaret A.Ş., Eskiçi Gayrimenkul, Remax, Reha Medin olmak üzere davet edilen 4 firmadan 2'si ihaleye katılmış, 1 firma ise katılamayacağını bildiren mektup göndermiştir.

İhale Komisyonu, yapılan pazarlık sonucu, İdareden hiç bir ücret talep etmeyerek, alıcılardan tahsil edilecek komisyon olarak da -%2 komisyon ve komisyon KDV'si- en düşük teklifi veren firma olan Eskiçi firmasıyla 1 yıllık sözleşme imzalanmak üzere ihaleyi sonuçlandırmıştır.

Ayrıca, TOKİ'nin toplu konut uygulamaları kapsamındaki *konut ve işyerlerinin* satışına ve satış sonrası hizmetlerine aracılık edecek firmanın belirlenmesi amacıyla da, 17.05.2005 tarihinde bir ihale yapılmış, ihaleye piyasada faaliyet gösteren toplam 10 şirket davet edilmiş, ancak, sadece Eskiçi Müzayedecilik Ticaret İthalat İhracat A.Ş. firması teklif vermiş ve ihaleyi kazanmıştır.

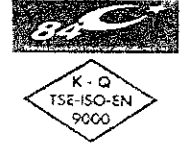
Diğer taraftan, mülkiyeti T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait İstanbul ili, Esenler İlçesi, İkitelli Mevkii, Başakşehir 5. Etap Projesi bölgesinde bulunan 101.911,18 m² alanlı 4 adet parsel, 22.03.2005 tarihinde 37.500.000.-YTL peşin muhammen bedel üzerinden Eskiçi Müzayede A.Ş. tarafından açık artırma yöntemine göre ihale edilmiştir.

Yapılan ihaleye;

- > Toray İnşaat San.ve Tic.A.Ş.
- > Fuat İNCİ
- > Mehmet TATAR
- > Kiptaş A.Ş. adına Ali KURUMAHMUT- Eyüp KARAHAN
- > Soyak Yapı İnş.San.Tic.A.Ş. adına Atilla ÖZFARİŞ
- > Yaşar YILDIZ
- > Emlak GYO adına Sedat KARA
- > Hasan Mustafa TIRAŞ
- > Denge Reklam Turz.İnş.Eml.Gıda Ltd.Şti. adına Eyüp DEMİRHAN
- > Güngör URCAN
- > Tarkan ÖZÜNAL
- > Osman BİRBİÇER
- > Murat YILMAZ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



istekli olarak katılmışlardır.

İhalede Emlak GYO vadeli 67.000.000.-YTL ile birinci, Soyak 66.000.000.-YTL ile ikinci ve TORAY A.Ş. de 65.950.000.-YTL ile üçüncü en yüksek teklifi vermiştir.

İhale neticesinde, Eskidji firmasına, ihalede oluşan satış bedeli üzerinden %2 komisyon ödenmesi, açık artırma şartnamesi hükmü gereği, TOKİ tarafından değil, TOKİ iştiraki olan özel hukuk hükümlerine tabi ve tam rekabet koşullarında faaliyet gösteren Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ödenmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş., ihaleye tüm firmalarla aynı şartları kabul ederek ve tam rekabet koşullarına uygun olarak katılmıştır. İhale sonunda, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin ihale şartnamesi gereği olan komisyon ödemesinden imtina edilmesi, haksız rekabet oluşturacak ve ihalede teklif veren diğer firmaların itirazı ile ihalenin feshi sözkonusu olacaktı.

Bahse konu ihale tarihinde, TOKİ'nin, kendi iştiraklerine ihalesiz arsa satışı olanağı bulunmamaktaydı. Diğer bir ifadeyle, 08.07.2004 tarih ve 25516 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış ve Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinde İdarenin kendi iştiraklerine doğrudan satış hususu yer almamaktaydı.

Dolayısıyla, 22.03.2005 ve 26.05.2005 tarihli ihalelere İdare iştiraki olan EGYO da alıcı olarak katılmış ve ihalede eşit rekabetin sağlanması ve ihale şartname ve sözleşmeleri gereği olarak, katılımcılar arasında bir ayırım yapılmamıştır.

Sözkonusu satışlar; satış yönetmeliği, satış şartnamesi ve sözleşmesine uygun olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca, bu satışlarda dikkate alınması gereken önemli hususlardan biri de, EGYO'nun Eskidji'ye 1.7 milyon YTL komisyon ödediği bu taşınmazların, TOKİ tarafından 36 Milyon YTL muhammen bedelle satışa çıkarılmış ve 72 milyon YTL'ye satışının gerçekleşmiş olması ve diğer taraftan, taşınmaz alıcısı EGYO'nun da bu taşınmazların bir kısmını "arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı" yöntemiyle 112,5 milyon YTL'ye ihale ederek, ciddi bir kar sağlamış olmasıdır. Dolayısıyla, burada gözönünde bulundurulması gereken en önemli husus, eşit rekabet şartlarının yaratıldığı bir ortamda, hem satıcı olarak TOKİ'nin hem de alıcı olarak EGYO'nun bu ihaleden karlı çıkmış olmalarıdır.

Diğer taraftan, 03.05.2006 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinin 25. maddesinin (1) bendine göre "İdarenin iştiraki olan şirketlerin talep etmeleri halinde, İdare mülkiyetinde bulunan ve İdare tarafından üzerinde uygulama yapılmayacak olan arsa ve araziler, tahmin edilen bedelin altında kalmamak kaydıyla İdarece takdir olunacak bedel üzerinden satılabilir veya kiralanabilir" hükmü uyarınca, bu tarihten sonra TOKİ, kendi iştiraklerine doğrudan satış yapmaya başlamıştır.

Ayrıca, bahse konu Yönetmelik değişikliğine kadarki süre zarfında da TOKİ tarafından, aracı firma Eskidji ile yapılan görüşmeler neticesinde 06.09.2005 tarihinden itibaren, TOKİ ihalelerinde, ihalenin TOKİ iştiraklerinden birinde



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



7/2880

kalması halinde Eskidjinin, TOKİ iştirakinden komisyon talep etmeyeceği şeklinde yeni bir düzenlemeye gidilmiştir.

TOKİ; konut, ticari ünite ve arsa satışlarını gerçekleştirmek üzere, firma ile imzalanmış olan Sözleşmelerin ilgili maddelerinde yer alan " taraflar arasında mutabakat sağlanması halinde sözleşme bitiminde süre uzatımı yapılabilir" hükmü çerçevesinde ve satış performansı açısından, aracı firmanın Türkiye genelinde yaygın örgütlenmeye sahip olmasının önemini de dikkate alarak, bu konuda başarılı olan Eskidji firması ile sözleşmesini uzatmıştır.

Satış performansı açısından bakıldığında, aracı firma Eskidji vasıtasıyla bugüne kadar TOKİ'nin 32 adet arsa/arazi satış ihalesi düzenlenmiş ve bu ihalelerde, 796.745.880.-YTL muhammen bedelle satışa giren taşınmazlar, yaklaşık %50 fazlası ile 1.210.925.205.-YTL'ye alıcı bulmuştur.

TOKİ mülkiyetinde bulunan taşınmazların (arsa, konut, işyeri) satışına ve satış sonrası hizmetlerine aracılık eden Eskidji Müzayedecilik Ticaret İthalat İhracat A.Ş. ile TOKİ arasında imzalanan sözleşmelerin ilgili maddelerinde yer alan "alıcı, teklif bedeli üzerinden, FİRMA'ya %2 + Komisyon KDV'si, komisyon ödeyecek, İDARE ise komisyon ve/veya ücret ödemeyecektir" hükmü uyarınca, işlem tesis edilmekte ve bu çerçevede, İdare tarafından Eskidji firmasına herhangi bir komisyon ödemesi de sözkonusu olmamaktadır.

Eskidji firması, Türkiye genelinde yürüttüğü satışları, TOKİ'den herhangi bir ücret almadan gerçekleştirmekte olup, bunun yanı sıra, TOKİ adına yürüttüğü konut satış kampanyalarında kullandığı broşür, insert, afiş, pankart vb. tanıtım çalışmaları için de firmaya hiç bir ücret ödenmemektedir. Kaldı ki, firma, sadece ve sadece ticari ünite ve arsaların satışında, alıcıdan komisyon tahsil etmekte olup, konut satış işlemi sözkonusu olduğunda konut alıcıları hiç bir komisyon ödememektedir.

Ayrıca, konuya ilişkin olarak, Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu (YDK) Raporunun "Ana Öneriler" kısmında TOKİ'ye herhangi bir uyarıda bulunulmamış, sadece "İç Öneriler" kısmında ve temenni mahiyetinde yer verilmiştir.

Nitekim aynı konu KİT Komisyonun'da AKP, CHP, MHP ve DTP'li Sayın Milletvekillerinin huzurunda okunmuş ve Milletvekillerimizin iç öneriyle ilgili bir girişimleri olmamıştır.