

T.C.
DEVLET BAKANLIĞI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

Sayı : B.02.0.001/ 305
Konu : Soru Önergesi

SÜRELİDİR

26 Nisan 2010

7/13472

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi : a) 05.04.2010 tarih ve A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/13472- 21545/ 44891 sayılı yazı.
b) 07.04.2010 tarih ve B.02.0.KKG.0.12/106-202-26/1557 sayılı yazı.

Amasya Milletvekili Sn. Hüseyin ÜNSAL'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/13472 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek : 1 adet soru önergesi cevabı

DAĞITIM:

Gereği:

TBMM Başkanlığı

Bilgi:

Başbakanlık

Amasya Milletvekili Sayın Hüseyin ÜNSAL'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/13472 sayılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görüşü aşağıda yer almaktadır.

Soru 1: TOKİ ve iştiraklerinin emlak satışlarını gerçekleştiren Eskidji Şirketi hangi ihale usulü ile seçilmiştir?

Cevap 1: Bilindiği üzere; Anayasamızın her Türk vatandaşının güvenli ve çağdaş şartlara uygun konut sahibi olma hakkına dair 56. ve 57. Maddelerinden hareketle T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), 58., 59. ve 60. Hükümetlerin Programı ve Acil Eylem Planında yer alan hedefler çerçevesinde ve Birleşmiş Milletler Habitat Gündemi'nin ana temalarından olan "Herkes Yeterli Konut" ilkesini de benimseyerek, konut ve yerleşim alanında politika ve faaliyetlerini şekillendirmektedir.

Bu doğrultuda TOKİ tarafından, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla ülke genelindeki geniş çaplı "konut seferberliği" sürdürülmektedir.

Toplu Konut İdaresi, kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut inşa ettirmekte ve bu konutları kredilendirerek satışa sunmaktadır. Konut satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip dar ve orta gelirli ailelerin gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır.

Soru önergesine konu ihale ile ilgili olarak; TOKİ tarafından üretilen/ üretilecek olan taşınmazların (konut ve işyeri) satış, tanıtım, organizasyon ve satış sonrası hizmetlerinin alınacağı organizasyon firmasının belirlenmesi amacıyla, 2009 yılında gerçekleştirilen ihale, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Aynı Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'nin 25/g maddesi (2005 yılındaki ihale; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış ve Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'nin 24/d maddesi) çerçevesinde yapılmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait arsaların emlak şirketleri aracılığı ile İdareden herhangi bir ücret talep etmeden alıcılarına satışta aracılık etmek üzere düzenlenen ihale; İdarenin 14/07/2000 tarih ve 24109 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olan İhale Yönetmeliğinin 39. maddesine göre "Belli İstekliler Arasında Kapalı Zarf İçerisinde Teklif almak ve görüşmeler yapmak suretiyle Pazarlık Usulü" çerçevesinde, İhale Komisyonunca gerçekleştirilmiştir. Söz konusu ihale sadece TOKİ'ye ait arsalar için geçerli olup, İdare iştiraklerinin taşınmazlarını kapsamamaktadır.

Soru 2: Yapılan ihale 4734 sayılı Kanun kapsamında mıdır?

Cevap 2: Yapılan ihale 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında olmayıp, kamu kaynağı kullanılmayacak olması nedeniyle TOKİ'nin tabi olduğu İhale Yönetmeliği çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

Soru 3: Kanun kapsamında değil ise, bu durumun hukuki sebepleri nelerdir?

Cevap 3: 4734 sayılı Kanunun amacını düzenleyen 1 inci maddesinde; "Bu Kanunun amacı, kamu hukukuna tabi olan veya kamunun denetimi altında bulunan veyahut kamu kaynağı kullanan kamu kurum ve kuruluşlarının yapacakları ihalelerde uygulanacak esas ve usulleri belirlemektir." hükmü ve 2 nci maddesinde, "Kanunun kapsamı" düzenlenmiştir. İdarece ihalesi yapılan iş, İdare mülkiyetinde bulunan arsaların satışı ile ilgili olduğundan; bu iş için kamu kaynağı kullanılmayacak olması ve seçilecek firmaya satış öncesi ve satış sonrası İdare tarafından herhangi bir isim altında ödeme yapılmaması nedeniyle, 14/07/2000 tarih ve 24109 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İhale Yönetmeliğinin 39 uncu maddesi gereğince işlem yapılmıştır. Taraflar arasında imzalanan sözleşme, 1'er yıllık sürelerle uzatılmış ve Başkanlık Makamının 19/12/2008 tarih ve 5867 sayılı Oluru ile 31/12/2008 tarihi itibarıyla sona erdirilmiştir. Yazılı soru önergesinde söz konusu edilen ihale için yeniden alınan 05/01/2009 tarih ve 02 Karar nolu Komisyon kararı ve 03/05/2006 tarih ve 26157 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'nin, İdare mallarının satışına ilişkin hizmetlerin İdarece hiçbir kamu kaynağı harcanmaksızın gördürülmesine ilişkin 25/g maddesi uyarınca işlem tesis edilmiştir.

Soru 4: İhaleye kaç firma katılmıştır?

Cevap 4: Konut ve işyerleri için gerçekleştirilen 2005 yılındaki ihaleye 10, 2009 yılındaki ihaleye ise 4 firma katılmıştır. İdareye ait arsaların satışına aracılık etmek üzere düzenlenen ihaleye; Turyap Yapı San.Tic.A.Ş., Eskidji Gayrimenkul, Remax, Reha Medin olmak üzere davet edilen 4 firmadan 2 si ihaleye katılmış, 1 firma ise katılamayacağını ifade eden mektup göndermiştir.

Soru 5: İhaleye hangi firmalar davet edilmiştir? Bu firmalar hangi kriterlere göre seçilmiştir?

Cevap5: Konut ve işyerleri için gerçekleştirilen 2005 yılındaki ihaleye, Rafi Portakal/Portakal Sanat Evi, Artı Mezat, Uğur Antik, Rüştü SUNGUR, Ahmet UTKU, Behruz BÜYÜKOĞLU, Alif ART, Reha Medin Emlak Hizmetleri, Eskidji Gayrimenkul ve Re/max Türkiye Genel Müdürlüğü,

2009 yılında gerçekleştirilen ihaleye Eskidji Müzayedecilik Ticaret İthalat İhracat A.Ş., Turyap Genel Müdürlüğü, Century-21 Müzayedecilik ve Re/max Türkiye Genel Müdürlüğü katılmıştır.

İdareye ait arsaların satışına aracılık etmek üzere düzenlenen ihaleye, ülkemizin çeşitli bölgelerinde gayrimenkul satışı yapılacağı dikkate alınarak emlak piyasasına ilişkin bilgi ve deneyim sahibi emlak satış portföyü en yüksek 4 firmalardan teklif alınmıştır.

İhalelerde katılımcı firmalarda, etkin olarak ülke genelinde müzayedecilik, reklam, tanıtım, pazarlama ve satış hizmetlerini verme kriteri aranmıştır.

Soru 6: Yapılan gayrimenkul satışları dolayısıyla alıcılar tarafından Eskidji firmasına hangi gayrimenkul satışı için KDV dahil ne kadar tutar ödenmiştir?

Soru 7: Alıcılar tarafından ödenen toplam tutar nedir?

Cevap 6:

Cevap 7: Açık Artırmalı Satış Kampanyalarında Eskidji A.Ş. aracılığı ile satılan taşınmazlar (konut ve işyerleri) için alıcıların aracı firmaya ödemiş oldukları komisyon tutarlarının yer aldığı belge, Ek'te sunulmaktadır. (Ek.)

TOKİ'nin Eskidji Firması aracılığı yapmış olduğu Gayrimenkul "Arsa" Satış İhalelerinde satılan taşınmazlar için ise, Eskidji Firmasına komisyon ödemesi söz konusu değildir. Sözleşmenin 7.Maddesinin "Alıcı, teklif bedeli üzerinden, Firma'ya %2 Komisyon + Komisyon KDV'si, komisyon ödeyecek, İdare ise komisyon ve/veya ücret ödemeyecektir" şeklindeki hükmüne göre işlem tesis edilmektedir.

Ocak 2009 tarihli ihale sonucu ise söz konusu oran % 1.69 Firma Komisyonu + Komisyon KDV'si olarak değişmiştir.

2003 - 2010 yıllarında yapılan Arsa/Arazi satış ihalelerinde 1.106.306.537,00 TL. muhammen bedelle satışı gerçekleşen 2.295 adet taşınmaz 1.475.013.524,00 TL'ye alıcı bulmuştur. (%33 fazlası). Söz konusu taşınmaz satışlarından Eskidji Firması arsa alıcılarından 28.973.157,00 TL. komisyon tahsil etmiştir. Ayrıca, arsa ve arazi satış müzayedeleri dışında, İdare mülkiyetinde bulunan konut satışlarında broşür, insert, afiş, pankart vb. reklam çalışmaları ile kura çekilişi ve organizasyon hizmetleri için Eskidji Firmasına İdare tarafından herhangi bir ücret ödenmemektedir.

Soru 8 : TOKİ'nin ve iştiraklerinin birbirlerine satışları dolayısıyla ne kadar komisyon (KDV dahil) ödenmiştir?

Soru 9 : TOKİ'nin ve iştiraklerinin birbirlerine satışları dolayısıyla komisyon ödenmesinin hukuki gerekçeleri nelerdir?

Cevap 8 :

Cevap 9: 08/07/2004 tarihli ve 25516 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış ve Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'nde İdare iştiraklerine doğrudan satış hususu yer almamaktaydı. Dolayısıyla; 22/03/2005 ve 26/05/2005 tarihli ihalelere İdare iştiraki olan EGYO da alıcı olarak katılmış olup, ihalede eşit rekabetin sağlanması, ihale şartname ve sözleşmeleri gereği bir ayırım yapılmamıştır. Ancak, 03/05/2006 tarihli Resmi Gazete'de 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 İdare iştiraklerine satışlar doğrudan yapılmıştır. Bu gerekçe ile bir komisyon ödenmesi söz konusu olmamıştır.

31.03.2010 TARİHLİ İCMAL TABLOSU (TOKİ)

GAYRİMENKUL CİNSİ	MÜZAYEDE YILI	SATILAN ADET	TOKİ MUHAMMEN BEDELİ (YTL)	SATIS BEDELİ (YTL)	ARTIS ORANI	KOMİSYON
ARSA	2003	27	3.864.906	7.531.000	95%	150.620
	2004	71	20.548.003	35.965.000	75%	719.300
	2005	334	272.232.175	369.562.410	36%	7.391.248
	2006	433	223.183.097	294.010.205	32%	5.880.204
	2007	321	249.298.271	355.228.187	42%	7.104.564
	2008	466	176.504.626	224.752.072	27%	4.496.441
	2009	626	146.929.203	173.038.600	18%	2.978.529
	2010	17	13.746.256	14.926.050	9%	252.250
	TOPLAM	2.295	1.106.306.537	1.475.013.524	33%	28.973.157
	2005	109	31.582.627	47.753.605	51%	955.072
İŞYERİ	2006	386	25.897.486	35.024.554	35%	700.491
	2007	465	39.936.281	53.329.964	34%	1.066.599
	2008	495	47.982.858	59.054.610	23%	1.181.092
	2009	727	68.693.579	82.000.908	19%	1.385.815
	2010	661	32.731.831	44.389.741	36%	750.187
	TOPLAM	2.843	246.824.661	321.553.382	30%	6.039.257
KONUT	2005	75	31.960.249	34.988.300	9%	699.766
	2006	162	53.098.374	59.418.778	12%	1.188.376
	2007	101	14.363.791	15.774.164	10%	315.483
	2008	117	11.803.467	13.409.746	14%	268.195
	2009	88	18.210.388	18.676.500	3%	315.633
	2010	7	2.684.700	3.759.958	40%	63.543
	TOPLAM	550	132.120.969	146.027.446	11%	2.850.996
GENEL TOPLAM		5.688	1.485.252.167	1.942.594.352	31%	37.863.409