

12928

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

Sayı : B.02.0.001/ 227
Konu: Soru Önergesi

SÖR-LEVR
26 Mart 2010

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 09.03.2010 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/12928-20701/43327 sayılı yazınız.

Trabzon Milletvekili Sn. M. Akif HAMZAÇEBİ'nin Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/12928 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 Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne

Trabzon Milletvekili Sayın Mehmet Akif HAMZAÇEBİ'nin Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/12928 sayılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU :

1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) yüzde 49 oranında iştiraki bulunan Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. (Şirket) ile hissedarlık ilişkisi dışında hangi ilişkileri vardır?
2. TOKİ'nin adı geçen Şirket ile 2003 yılından bu yana yapmış olduğu hangi anlaşmalar vardır? Bu anlaşmalar hangi şartları taşımaktadır?
3. TOKİ'nin sahip olduğu konut ve diğer projelerden 2003 yılından bu yana hangileri veya bu projelerin hangi kısımları Şirket tarafından pazarlanmıştır? Anılan faaliyet nedeniyle Şirket'e ödenen komisyon ve diğer giderlerin tutarı nedir?
4. 2003 yılından bu yana TOKİ'nin Şirket'e satmış olduğu taşınmaz, mal ve haklar hangileridir? Bunların her birinin Şirket'e devir/satış bedeli nedir?
5. Şirket, faaliyetlerinde TOKİ logosunu kullanmakta mıdır? Kullanmakta ise TOKİ'nin yüzde 49 iştiraki olan bir şirketin bunu kullanması hukuken mümkün olmadığına göre buna neden izin verilmektedir veya göz yumulmaktadır?
6. Türk Ticaret Kanununa göre kurulmuş olan diğer şirketlerden hiçbir farkı olmayan Şirket ile TOKİ'nin rekabete açık olmayan bir şekilde alım-satım ve pazarlama ilişkisinde bulunması doğru mudur?
7. TOKİ bankalardan 1 milyar TL düzeyinde kredi kullandığına ve nakit ihtiyacı olduğuna göre kaynak sağlamak açısından Şirket'teki hisselerini elden çıkarmayı düşünüyor mu?
8. TOKİ'nin bankalardan kullandığı kredi tutarı nedir? Halen bu kredilerin borç bakiyesi nedir?
9. TOKİ'nin kamu kurumlarına yaptığı inşaat hizmetleri nedeniyle hangi kurumdan ne kadar alacağı vardır? İnşaatların ilgili kurumlara teslim tarihi nedir?

CEVAP: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Anayasanın her Türk vatandaşının güvenli ve çağdaş şartlara uygun konut sahibi olma hakkına dair 56. ve 57. maddelerinden hareketle, vatandaşları makul yaşam standartlarına kavuşturmak gibi toplumsal bir amaç doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bu doğrultuda, 58., 59. ve 60. Hükümetlerin Programı ve Acil Eylem Planlarında deklare ettiği önemli hedefleri doğrultusunda, TOKİ tarafından, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla ülke genelinde geniş çaplı bir konut seferberliği başlatılmıştır.

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.

Bu itibarla, TOKİ, Ocak 2003 – 23 Mart 2010 tarihleri arasında 81 il, 792 ilçe, 1.639 şantiyede toplam 419.506 adet konutun üretimini başlatmış bulunmaktadır. Bu rakam 100 bini aşkın nüfuslu 15 adet şehir demektir.

TOKİ, 419.506 adet konutla birlikte;

- ✓ 600 Okul (18.097 derslikli; anaokulu, ilköğretim, lise),
- ✓ 607 Spor Salonu,
- ✓ 36 Kütüphane,
- ✓ 366 Ticaret Merkezi,
- ✓ 65 Hastane,
- ✓ 81 Sağlık Ocağı,
- ✓ 48 Yurt ve Pansiyon (12.476 kişilik),
- ✓ 22 Sevgi Evi (337 bina),
- ✓ 14 Engelsiz Yaşam Merkezi (171 bina),
- ✓ 5 Çok Amaçlı Salon,
- ✓ 15 Atölye,
- ✓ 294 Cami

inşaatı başlatılmış ve büyük bir kısmı tamamlanmıştır.

TOKİ uygulamaları çerçevesinde;

- Dar ve Orta Gelir Grubu Uyg. Kapsamında 185.324 adet
- Alt Gelir ve Yoksul Grubu Uyg. Kapsamında 112.656 adet
- Gecekondu Dönüşüm Uyg. Kapsamında 50.827 adet
- Afet Konutu Uyg. Kapsamında 10.426 adet
- Tarım Köy Uyg. (32 Köyde) Kapsamında 3.565 adet olmak üzere,

toplam 362.798 adet konut “sosyal konut” niteliğinde olup, bunlar, üretilen konutlarının yaklaşık %85’ini teşkil etmektedir.

- Kaynak Geliştirme Uyg. Kapsamında ise 56.708 adet
(34.928 adedi Emlak Konut GYO uygulamasıdır)

konut üretilmiştir.

Soru önergesinde yer alan 1. ve 3. sorularla ilgili olarak;

Bilindiği üzere 03.04.2001 tarih ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca, T.Emlak Bankası A.Ş.’nin bankacılık faaliyetleri dışında kalan mal varlıkları ile bu konuda faaliyet gösteren şirketlerdeki hisseleri ile ticari ve ihtiyaç fazlası gayrimenkullerinin TOKİ’ye devredilmesi hükme bağlanmış olup, bu karar uyarınca T.Emlak Bankası A.Ş.’nin bankacılık faaliyetleri dışında faaliyet gösteren 3 şirketinin T.Emlak Bankası A.Ş.’ye ait hisseleri TOKİ tarafından devralınmıştır. Bu kapsamda, Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.’deki %49 Emlak Bankası hissesi de TOKİ tarafından devralınmış ve şirket TOKİ iştiraki haline gelmiş olup devralınan %49 hisse oranı aynen devam etmektedir.

03.04.2001 tarih ve 24362 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği tüm hak ve yükümlülükleriyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’na devredilen T.Emlak Bankası A.Ş. varlıklarından İstanbul Bahçeşehir Projesi kapsamında, anılan Banka ile Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. arasında (TOKİ’ye devredilmeden önce) akdedilmiş olan 14.01.1993 tarihli “Bahçeşehir Projesi Reklam, Tanıtım, Pazarlama Hizmetleri” Protokolü bulunmaktadır. Bu Protokol gereğince, Bahçeşehir

Projesinde yer alan gayrimenkullerin müşavirlik, pazarlama, satış vb. işlemleri anılan Şirket aracılığıyla yürütülmüştür. 1993 yılından bu yana yürütülen hizmete dair soru önergesinde belirtilen yıllar arasındaki işlemler aşağıda belirtilmiştir.

YIL	BAKIM-İDAME (TL.)	AÇIKLAMA	TAPU KOMİSYON (TL.)	AÇIKLAMA
2003	1.413.869,07	Bahçeşehir Projesi kapsamında yapımı tamamlanan taşınmazların ve çevre düzenlemesinin nihai alıcılara /ada yönetimlerine, Kamu Kurum ve Kuruluşlarına teslimine kadar bakım ve idame işlerinin yapımı hususunda, yapılan giderlerin % 8 'i oranında hakedişlerle hizmet sağlanmıştır.	0,00	Bahçeşehir projesinde satış ve tapu işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve alıcılar adına kat mülkiyet tapularının çıkarılması hizmet bedeli olarak % 01 oranında komisyon alınmıştır.
2004	1.129.344,78		0,00	
2005	857.531,88		19.035,35	
2006	606.660,36		79.347,01	
2007	410.799,72		44.289,19	
2008	0,00		36.178,80	
2009	0,00		69.996,50	
2010	0,00		6.939,00	
TOPLAM	4.418.205,81		255.785,85	

Soru Önergesinde yer alan 2. ve 4. sorularla ilgili olarak;

2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 1. maddesinde “...Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın görevleri aşağıda belirtilmiştir.” Hükmüne yer verilmiş ve görevlerin sayıldığı 14 bend arasında yer alan (j) bendinde “Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak ve yaptırmak” görevi belirtilmiştir. Dolayısıyla Toplu Konut Kanunu; İdareye, iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak ve yaptırmak hususunu, yerine getirilmesi gereken bir görev olarak tevdi etmiş bulunmaktadır.

İdare bu kanuni görevi yerine getirmek üzere; iştirakleri aracılığıyla çeşitli projeler gerçekleştirmektedir. Bu kapsamda Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. aracılığıyla da aşağıda belirtilen projeler ve işlemler gerçekleştirilmiştir.

İnşaat Müşavirliği İşleri

Yukarıda da belirtildiği üzere TOKİ, Ocak 2003 – 23 Mart 2010 tarihleri arasında 81 il, 792 ilçe, 1.639 şantiyede toplam 419.506 adet konutun üretimini başlatmış bulunmaktadır. 1639 işin tamamına yakınında yüklenicilerin inşaat aşaması ve inşaat sonrasına dair işlerinin denetimi ve bu konulardaki diğer işler müşavir firmalardan müşavirlik hizmeti alınması suretiyle gerçekleştirilmektedir.

Bu kapsamda Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. tarafından yürütülen inşaat müşavirlik hizmeti işleri aşağıda belirtilmiştir:

MÜŞAVİRLİK HİZMETLERİ İŞLERİ		
	SÖZLEŞME TARİHİ	SÖZLEŞME BEDELİ (TL.)
ANKARA - YENİKENT 2788 KONUT, ESKİŞEHİR 644 KONUT VE BURSA ORHANGAZİ 260 KONUT VE SOSYAL DONATI İLE GENEL ALTYAPI, ADAİÇİ ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATI İŞLERİNİN İNŞAAT AŞAMASI VE İNŞAAT SONRASI MÜŞAVİRLİK HİZMETLERİ İŞİ	05.01.2005	2.200.000,00
İSTANBUL TEKİRDAĞ KOCAELİ İLLERİ İLE İSTANBUL KAYABAŞI BÖLGESİ 4824 ADET KONUT, SOSYAL DONATILARI, ADAİÇİ ALTYAPI, GENEL ALTYAPI İLE ÇEVRE DÜZENLENMESİ İNŞAATI İŞLERİNİN İNŞAAT AŞAMASI VE İNŞAAT SONRASI MÜŞAVİRLİK HİZMETLERİ İŞİ	05.06.2009	4.700.000,00
İSTANBUL KAYABAŞI BÖLGESİ 5630 ADET KONUT, SOSYAL DONATILARI, ADAİÇİ ALTYAPI, GENEL ALTYAPI İLE ÇEVRE DÜZENLENMESİ İNŞAATI İŞLERİNİN İNŞAAT AŞAMASI VE İNŞAAT SONRASI MÜŞAVİRLİK HİZMETLERİ İŞİ	05.06.2009	4.850.000,00
İSTANBUL TEKİRDAĞ EDİRNE İLLERİ 7303 ADET KONUT, SOSYAL DONATILARI, MİLLİ ARŞİV SİTESİ, POSTA İŞLEME MERKEZİ BİNASININ ADAİÇİ ALTYAPI, GENEL ALTYAPI İLE ÇEVRE DÜZENLENMESİ İNŞAATI İŞLERİNİN İNŞAAT AŞAMASI VE İNŞAAT SONRASI MÜŞAVİRLİK HİZMETLERİ İŞİ	08.02.2010	8.000.000,00

TAŞINMAZ ALIMI		
	TARİH	TUTAR (TL.)
İSTANBUL, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, BAHÇEŞEHİR 167/2 - 170/1 - 174/3 ADA PARSEL 7.555,51 M2 ARSA	26.12.2005	10.440.000,00
İSTANBUL TUZLA TEPEÖREN MEVKİİ AKFIRAT 135.200 M2	06.09.2007	2.466.000,00
İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI MAH. 640/1 ADA PARSEL 53.585,07 M2 ARSA	13.07.2009	21.435.000,00

HASILAT PAYLAŞIMI İŞLER		
	TARİH	MAHİYETİ
ANKARA, ÇANKAYA İLÇESİ DİKMEN MAHALLESİ 16743 ADA 1 PARSEL ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	22.12.2006	ORTAK GİRİŞİM OLARAK SÖZLEŞME İMZALANMIŞTIR.

Soru Önergesinde yer alan 5. ve 6. sorularla ilgili olarak;

İdare iştirakleri, 2985 sayılı Kanunun ek 1. maddesinin j bendi uyarınca İdarenin iştirakleri aracılığıyla gerçekleştirdiği projelerdeki TOKİ iştiraki vasfını göstermek üzere TOKİ logosunu kullanmaktadırlar.

İdarenin kanuni görev gereği iştirakleri aracılığıyla geliştirdiği projeler zımında Emlak Pazarlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. aracılığıyla gerçekleştirdiği projelere dair yukarıda belirtilen tüm iş ve işlemler, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu; 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Yönetmeliği ile Kamu İhale Kanunu Uygulama Yönetmelikleri uygulanarak ve bu mevzuatla belirlenen esaslara uygun olarak gerçekleştirilmektedir.

Soru Önergesinde yer alan 7. soruyla ilgili olarak;

2985 sayılı Toplu Konut Kanununun ek 2. maddesinin, İdareye, iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek, konut alt yapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak ve yaptırmak hususunu, yerine getirilmesi gereken bir görev olarak tevdi ettiğini dikkate alan İdareemiz, bu görevin gereklerinin yerine getirilmesi, kaynak ihtiyacı vb. konuyla ilgili tüm hususları düzenli olarak incelemekte olup hisselerle ilgili yapılacak tasarruflar bu incelemeler çerçevesinde değerlendirilecektir.

Soru Önergesinin 8. sorusunda yer alan TOKİ'nin bankalardan kullandığı kredilerle ilgili olarak; devlet bankalarından borçlanan İdarenin Mart 2010 itibarıyla, toplam kullanılan kredi tutarı 1,859,500 TL., ödenen kredi tutarı 988,500 TL. Olup, mevcut durumda İdarenin 904 Milyon TL anapara ve 18,8 Milyon TL. faiz borcu bulunmaktadır.

Önergenin 9. sorusuna ilişkin olarak; TOKİ'nin inşaat sektöründeki birikimi ve gerçekleştirilen projeleri ile ülkemizde konut politikasının yönlendirilmesi konularında model uygulamalara imza attığı bilinmektedir.

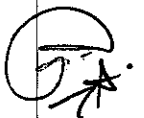
TOKİ, sektördeki öncü ve önemli deneyimlerini, *-kendi geniş ihale ve yapım tecrübesi, pratikliği yakalayarak bürokrasiyi aza indirmesi ve ucuz maliyet-kalite oluşumunu sağlaması kriterleri de dikkate alınarak-* ilgili kurum ve kuruluşlarla vb. paylaşma ve geliştirme arzusu içinde çalışmalarını sürdürmektedir.

Bu itibarla TOKİ ülkemiz genelinde başlatılan konut seferberliğinin yanı sıra, Milli Eğitim Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı, Sosyal Hizmetler Çocuk Esirgeme Kurumu, Milli Savunma Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı vb. kamu kurum ve kuruluşları ile yapılan Protokoller çerçevesinde, ihtiyaç bölgelerinde sağlık, eğitim tesisleri, sevgi evleri, askeri lojmanlar ve karakollar ile kamu binalarının yapımını da üstlenmiş bulunmaktadır.

Bu çerçevede, TOKİ tarafından kamu kurum ve kuruluşlarına yapılan inşaat işlerine ilişkin bilgiler Ek'de sunulmaktadır.

Ek-1: TOKİ- Kurumlar ile Yapılan Protokoller Kapsamında Uygulama Aşamasında olan İşler Tablosu.

Ek-2: TOKİ- Kurumlar ile Yapılan Protokoller Kapsamında İş Bitim Tarihleri Tablosu



KURUMLAR İLE YAPILAN PROTOKOLLER KAPSAMINDA UYGULAMA AŞAMASINDAKİ İŞLER

		TOPLAM İHALE ADETİ	TOPLAM İHALE BEDELİ	KONUT SAYISI	TOPLAM KONUT BEDELİ	ALINAN ARSA BEDELİ	ALINAN NAKİT PARA	ALACAK DURUMU
1	MALİYE BAKANLIĞI	3 Adet Vergi Dairesi, 3 Adet Hizmet Binası Tadılatı	6	53.038.671 TL	0	237.119.000 TL	0 TL	0 TL
2	MEB*	184 Adet Okul (173 Adet okul MEB protokolü kapsamında, 11 adet okul Sınak Vailiği protokolü kapsamında yapılmaktadır), 2 Adet Anaokulu, 42 Adet Pansiyon, 4 Adet Çok Amaçlı Salon, 14 Adet Spor Salonu, 15 Adet Atölye, 5 Lojman, 1 Adet Konser Salonu	86	1.137.404.378 TL	0	0 TL	371.750.000 TL	765.654.378 TL
3	MSB (HAİT)	2668 Adet HAİT 1 Adet 24 Üniteli İGVY 25 Adet 52 Üniteli İGVY 10 Adet Konutlu HAİT 1 Adet Müstakil Komutan Komutu	33	300.666.258 TL	664	247.958.590 TL	21.595.000 TL	294.271.927 TL
4	MSB (KARAKOL)	35 Adet Karakol Binası	9	197.667.000 TL				
5		80 Adet Karakol Binası	23	284.171.952 TL				
6	JANDARMA GENEL KOMUTANLIĞI	102 Konut	1	6.388.710 TL	3.402	11.733.500 TL	13.002.500 TL	700.313.906 TL
7		1 Adet Hizmet Binası	1	35.017.000 TL				
8	SAĞLIK BAKANLIĞI *	63 Adet Hastane 1 Adet Sağlık Tesisi 3 Adet Sağlık Ocakçı 5 Adet Lojman 1 Adet 112 Acil Servis 1 Adet Entegre Hastane 1 Adet Bilgi Hastanesi	67	2.315.058.178 TL	0	74.906.040 TL	450.340.455 TL	1.789.811.683 TL
9	SHÇEK*	18 Adet Sağlık Evi 18 Adet Engelli Yaşam Merkezi 4 Adet Rehabilitasyon Merkezi 3 Adet Toplum Merkezi 3 Adet Huzurevi 1 Adet Çocuk Yuvası 1 Adet İl Müdürlük Binası	38	155.248.812 TL	0	106.983.850 TL	0 TL	48.264.962 TL
10	**PTT*	1 Adet Posta İşletme Binası	1	71.091.460 TL	0	0 TL	25.000.000 TL	46.091.460 TL
11	TARIM ve KÖY İŞLERİ BAKANLIĞI	1 Adet Hizmet Binası	1	47.696.791 TL	0	25.292.800 TL	0 TL	22.403.991 TL
12	**TAEK*	1 Adet Hizmet Binası	1	16.788.202 TL	0	0 TL	1.440.678 TL	15.347.524 TL
13	EMNİYET GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Polis Meslek Yüksekokulu	1	17.444.000 TL	8.994	148.189.743 TL	0 TL	469.971.726 TL
14	MIT MÜŞTŞARLIĞI	96 Adet Konut	1	6.253.000 TL	0	0 TL	0 TL	6.253.000 TL
15	DSİ	Danışmanlık + Sosyal Donatı	2	22.097.000 TL	0	0 TL	19.000.000 TL	3.097.000 TL
16	TELEKOMÜNİKASYON KURUMU*	1 Adet Hizmet Binası	1	63.754.900 TL	0	0 TL	26.877.450 TL	26.877.450 TL
17	**GÜMRÜK MÜŞTŞARLIĞI	1 Adet Hizmet Binası, 1 Adet Eğitim ve Sosyal Tesis Binası	2	52.274.787 TL	0	0 TL	0 TL	52.274.787 TL
18	**DEVLET ARŞİVLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	1 Adet Arşiv Merkezi	1	132.525.000 TL	0	0 TL	0 TL	132.525.000 TL
19			275	4.904.586.098 TL	13.060	852.183.523 TL	929.006.083 TL	4.373.156.793 TL

KURUMLAR İÇİN YAPILAN İHALELERDE HESAPLAMALAR İNŞAAT İŞLERİ İHALE BEDELLERİ ÜZERİNDEN YAPILMIŞTIR. FİYAT FARKLARI VE DİĞER GİDERLER DAHİL DEĞİLDİR.

İDAREMİZ TARAFINDAN FAK-FUK-FON'A YAPILACAK OLAN KONUTLARA KARŞILIK İDAREMİZ HESAPLARINA AKTARILMIŞTIR.

* İHALE BEDELİNE YAKLAŞIK FİYAT FARKI VE %18 KDV EKLENMİŞTİR.

** İDAREMİZ TARAFINDAN NAM VE HESABINA YAPTIRILMAKTADIR.

TOPLAM 500.000.000,00 TL OLMAK ÜZERE TOPLAM 500.000.000,00 TL AKTARILACAKTIR. 2009

KREDİLER DAİRESİ
BAŞKANLIĞI