

7/18746
6K:134

T.C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

Sayı : B050MAH065000/14205
Konu : 7/18746 esas nolu yazılı
soru önergesi

20/5/2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 18/03/2013 tarih ve 113625 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ekinde alınan, Osmaniye Milletvekili Hasan Hüseyin TÜRKOĞLU'nun 7/18746 esas nolu yazılı soru önergesi ile ilgili olarak yapılan incelemede;

Osmaniye İl Genel Meclisi'nin 08/01/2008 tarih ve 02 sayılı kararıyla, mülkiyeti İl Özel İdaresi'ne ait taşınmazlarda, hizmet binası, ticaret merkezi (AVM), sosyal tesisler ve konut gibi inşaatlar yapılması yetkisinin İl Encümeni'ne verildiği, bu karar doğrultusunda Osmaniye il merkezi, Raufbey Mahallesi, 18 ada 75 parsel, 2084 ada 1 parsel ile 2085 ada 1 parselde kayıtlı arazide hizmet binası, ticaret merkezi (avm) ve konut yapılması için İl Encümeni'nin 21/05/2008 tarih ve 74 sayılı kararıyla ihaleye çıkıldığı, 09/07/2008 tarih ve 88 sayılı kararıyla da ihalenin en uygun teklifi veren Pekintaş Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne verilmesine karar verildiği, yapılacak olan alışveriş merkezi (avm) için, Osmaniye İl Özel İdaresi ile Pekintaş Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. arasında 31/07/2008 tarihinde "Kat Karşılığı Hizmet Binası, Ticaret Merkezi ve Konut İnşaat Yapım İşİ" sözleşmesinin imzalandığı, bu sözleşmeye göre 32 konutun ve 21 işyerinin Osmaniye İl Özel İdaresi'ne, 58 konut ve 93 işyerinin de yüklenici şirkete ait olduğu ve işin % 34,435 hissesinin Osmaniye İl Özel İdaresi'ne, kalan hissenin de yükleniciye bırakıldığı, metrekare bazında ise Osmaniye İl Özel İdaresi'ne 24.588,31 m², yükleniciye 46.816,69 m² hisse düştüğü, sözleşme bedelinin 61.696.438,00 TL olarak tespit edildiği,

İl Encümeni tarafından verilen 07/12/2009 tarih ve 131 sayılı kararla, araçlı müşterilerin otoparka doğrudan ulaşmalarının sağlanması, alışveriş yapan müşterilerin avm içinde alışveriş arabaları ile dolaşmalarının önüne geçilmesi, zemin kat ve orta kat giriş kapısındaki yürüyen merdivenin kaldırılması, bodrum katın orta kısmından zemin katın giriş kısmına doğru çalıştırılan yürüyen merdivenlerin de bodrum kata inen yürüyen merdivenlerin olduğu bölüme alınması, bina içinde geniş bir oturma alanı yaratılması ve bu alandaki mağazaların görünebilir hale gelmesi, orta kısımda yer alan galeri boşluğu ve panoramik asansörlerin kaldırılması, restoranlar sokağındaki gereksiz alanın kullanım alanına dahil edilmesi, avm giriş kısmının yeniden düzenlenmesi, konut alanındaki 60 araçlık otoparkın genişletilmesi ve konutların kullanım alanının artırılması gibi hizmet sunumunun iyileştirilmesi amacıyla proje tadilatına/revizesine karar verildiği, revize işlemleri sonucunda

g

İl Özel İdaresi'nin paylarının yükleniciye verilmesi gibi bir durumun söz konusu olmadığı, aksine revize işlemleri sonucunda, bodrum katta bulunan dükkanların değerinin zemin ve 1. kattaki dükkanlardan çok daha düşük olması nedeniyle bodrum kattaki İl Özel İdaresi'nin alacağı 226,14 m²'lik alan yerine üst katlardan alan talep edilmesi doğrultusunda tüm katlardan alınacak toplam 578,10 m²'lik alan karşılığında, zemin katta yükleniciye ait olan 150, 151 ve 152 nolu işyerlerinin birleştirilmesi ile oluşan toplam 683 m²'lik alanın yükleniciden alınarak İl Özel İdaresi'nin payına verildiği, sonuç olarak, bahsi geçen iş kapsamında İl Özel İdaresi'nin payının 25.963,06 m², yüklenicinin payının da 49.129,44 m² olduğu ve İl Özel İdaresi'nin net kullanım alanı ile hisse alanı azaltılmadan 21 olan işyeri sayısının 18 olduğu,

Söz konusu revize işlemlerinin sözleşme hükümleri çerçevesinde ve İl Genel Meclisi'nin 08/01/2008 tarih ve 02 sayılı kararı doğrultusunda İl Encümeninin 07/12/2009 tarih ve 131 sayılı kararı ile yapıldığı,

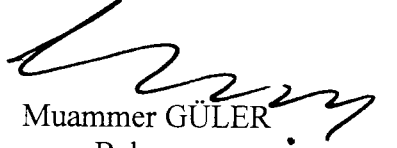
Bahsi geçen hizmet binası, ticaret merkezi (avm) ve konut alanında bulunan 18 adet işyerinin satışı veya trampa edilmesi için İl Genel Meclisi'nin 02/04/2011 tarih ve 66 sayılı kararıyla İl Encümeni'ne yetki verildiği, bunun üzerine İl Encümeni'nce karar alındığı, 3 defa satış ihalesine çıkıldığı, işyerlerinin satılacağına, il genelinde ve ülke çapında defalarca ilan edildiği ancak satın alma isteği ile kimsenin başvuruda bulunmadığı, bunun üzerine kamu yararı ve hizmet gerekleri gözetilerek 20/07/2011 tarih ve 128 sayılı İl Encümeni kararı ile 18 adet işyerinin gayrimenkullerle trampa yapılmak üzere ihaleye çıkılmasına karar verildiği, bu doğrultuda 01/08/2011 tarih ve 135 sayılı İl Encümeni kararı ile 9.450.000,00 TL. değerindeki 18 adet işyerinin 10.032.000,00 TL. değerindeki 35 adet konut ile trampa edilmesine karar verildiği,

Osmaniye İl Özel İdaresi'ne ait aynı site içerisinde bulunan konutlardan şu ana kadar 9 tanesinin toplam 2.482.000,00 TL'ye satıldığı, satılan toplam 9 konuttan 3 tanesinin yükleniciden 826.500,00 TL değer üzerinden trampa ile alınan konutlar olduğu ve bunların 863.000,00 TL'ye satıldığı, yapılan trampa işlemiyle İl Özel İdaresi'nin kar ettiği, bu işlemin İl Özel İdaresi'nin, dolayısıyla da kamunun yararına olduğu,

Bahsi geçen trampa işlemiyle yükleniciden alınan 35 adet konut karşılığında yükleniciye 18 adet işyeri niteliğinde taşınmaz devredildiği,

Yüklenici şirketin Osmaniye İl Özel İdaresi'ne sunmuş olduğu 04/04/2013 havale tarihli yazıda; trampa ile devralınan işyerlerinden 4 tanesinin bu güne kadar hiç kiralanamadığı, boş olan bu dükkanlardan 2 tanesinin kiralanamadığı için ücret alınmaksızın sergi salonu olarak kullanıldığı, yine işyerlerinden 3 tanesinin trampadan sonra 1 yıldan fazla boş kaldıktan sonra ancak kiralanabildiği, kiralama öncesi yüklenici tarafından 80.000,00 TL'ye kadar maliyeti olan dekorasyonlar yapıldığı, işyerlerinden bir kısmına açılan sinema salonları için yüklenici tarafından yaklaşık 800.000,00 TL ila 1.000.000,00 TL civarında harcama yapıldığı ve ancak bu harcamalardan sonra sinema salonlarının açılabilirdiği, ayrıca kiracıların çoğunun kira borcunu ödemekte sıkıntı yaşadıkları ve kira borçlarını düzenli ödemediklerinin belirtildiği ve yine aynı yazıda, devredilen işyerlerinin kira gelirleri hakkında, kira sözleşmelerinde "kira sözleşmesinin taraflar arasında gizli olduğu" kaydının bulunduğu, bu nedenle yüklenicinin ticaret hukuku kuralları ve tacir olmalarından kaynaklanan yükümlülükler çerçevesinde mahkeme kararı olmadığı sürece kira bedellerinin ne kadar olduğu hususunda Osmaniye İl Özel İdaresi'ne bilgi vermelerinin mümkün olmadığı belirtilmiştir,

Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerleme şirketlerince, trampa konusu işyerlerinin bedellerinin 9.450.000,00 TL, bu işyerleri ile trampa yapılan 35 adet konutun bedellerinin de 10.032.000,00 TL olarak tespit edildiği anlaşılmıştır.
Bilgilerinize arz ederim.


Muammer GÜLER
Bakan