

7/20099
G.K. 151

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082-610 / 705
Konu : Gaziantep Milletvekili
Dr. Mehmet ŞEKER'in
Yazılı Soru Önergesi

.../.../2013

21 Mayıs 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) TBMM Başkanlığının 11.04.2013 tarihli ve 43452547-120.00-7/20099-192915 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 17.04.2013 tarihli ve 31853594-610-2-3786-1907 sayılı yazısı.

Gaziantep Milletvekili Dr. Mehmet ŞEKER'in Sayın Başbakanımıza yöneltmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri TBMM 7/20099 Esas numaralı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :
Cevap Yazısı (8 Sayfa)

DAĞITIM:
Gereği:
TBMM Başkanlığına

Bilgi:
Başbakanlığa

GAZİANTEP MİLLETVEKİLİ
SAYIN DR. MEHMET ŞEKER'İN
TBMM 7/20099 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
AİT SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR:

Hesap verebilir ve şeffaf bir kamu yönetimi açısından, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ihale edilen "İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi" ile ilgili olarak aşağıdaki soruların cevaplanması önem arz etmektedir.

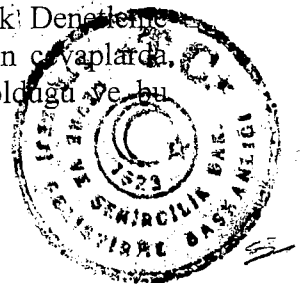
1- Konut satış bedellerinin Emlak Konut GYO A.Ş. hesabına toplanması ve sözleşme hükümleri doğrultusunda Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tanzim edilecek paylaşım raporları doğrultusunda yükleniciye ödeme yapılması gerekirken, yüklenici tarafından yapılan satışların bir kısmının bedellerinin kendi hesaplarına yatırıldığı hususu doğru mudur? Bu husus doğru ise, sözleşme hükümlerine aykırı olarak yapılan bu uygulama karşısında Emlak Konut GYO A.Ş. nasıl bir tasarrufta bulunulmuştur?

2- Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici arasında yapılan sözleşme hükümlerine göre, kontrollükçe tanzim edilen İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanakları doğrultusunda Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tanzim edilmesi gereken Paylaşım Raporları neden sözleşme hükümlerine göre tanzim edilmemiştir? Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG) ve Taahhüt Konusu İşlerin Gerçekleştirilme Seviyesi (TİGS)'ne göre tespit edilmesi gereken Ödemeye Esas Yüklenici Payı (ÖEYP) hesaplamaları neden yapılmamıştır?

3- Söz konusu iş için Yapı Denetimi hizmeti veren Aden Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin sözleşmeleri fesih ihbarında bulunmasının gerekçeleri nelerdir? Sözleşme ilişkisinin tekrar başlatılabilmesi için ilgili idareler nezdinde başlatılan bürokratik girişimler ve yaşanan olumsuzluklar nedeniyle inşaatların 2-3 ay süre ile Karşıyaka Belediye Başkanlığınca mühürlenmesi yüklenicinin Yapı Denetimi şirketine karşı olan sorumluluklarını yerine getirmemesinden kaynaklanmamış mıdır? Yüklenici hatası nedeniyle kaybedilen zaman için neden Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından süre uzatımı verilmiştir? Yüklenici ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında akdedilen sözleşmenin hangi hükümleri gereği süre uzatımı verilmiştir?

4- Yüklenici ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki sözleşmenin "Yüklenicinin Genel Sorumlulukları" başlıklı 11.17. maddesinde; "Yüklenici satışların yetersiz olduğunu öne sürerek işi durduramaz. İşe kendi kaynakları ile devam etmek zorundadır." denmektedir. Bu sözleşme hükmüne rağmen, ekonomik koşullar ve satışların yetersiz olduğu gerekçesiyle yükleniciye neden finansman desteği sağlanmıştır? Sözleşmedeki bu hüküm, ihale aşamasında isteklilerin öz kaynaklarının ve bankalar nezdindeki kredibilitesinin incelenmesini gerektirmez mi?

5- Yüklenicinin kredi kullanmasına olanak sağlamak amacıyla Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından mevduat rehni verilmesi, söz konusu işin bir anlamda Emlak Konut GYO tarafından finanse edilmesi anlamım taşımamakta mıdır? Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurulu tarafından 2005 yılında Şirket yöneticilerine yöneltilen sorulara verilen cevaplarda özetle; "hasılat paylaşımı yönteminin bir tür gayrimenkul satışı niteliğinde olduğu ve bu



yöntemle her türlü sorumluluğun yüklenicilere bırakıldığı" belirtilmesine rağmen işe kendi kaynakları ile devam etmesi gereken yükleniciye neden şirket imkânları seferber edilerek finansman sağlanması yoluna gidilmiştir?

6- Mevduat rehni verilerek yüklenicinin kredi kullanması ile yükleniciye doğrudan Emlak Konut GYO tarafından finansman sağlanması arasında fark var mıdır? Her iki durumda da şirket aynı mali sorumluluk altına girmiş olmamakta mıdır? Aradaki tek fark kredi veren bankanın Emlak Konut GYO A.Ş. mevduatı üzerinden kâr sağlaması değil midir? Bu yolun tercih edilmesinin nedeni Emlak GYO'nun doğrudan finansman sağlamanın mevzuatına ve sözleşme hükümlerine aykırı olması mıdır?

7- Emlak Konut GYO A.Ş. önce mali sorumluluk altına girerek finansman desteği sağlamasına rağmen söz konusu işe ait sözleşmeyi daha sonra feshetmiştir. Dolayısı ile yükleniciye sözleşme hükümlerine aykırı olarak finansman sağlanması yönünde Şirket Yönetim Kurulunun 11.11.2008 tarihinde almış olduğu 2 (160) no'lu karara ilişkin öngörüler de gerçekleşmemiştir. Yükleniciye sözleşme hükümlerine aykırı olarak finansman sağlanması nedeniyle Emlak Konut GYO A.Ş. zarara uğramış mıdır? Burada oluşmuş bir zarar var ise finansman desteği karan veren yetkililer hakkında herhangi bir işlem yapılmış mıdır?

8- Emlak Konut GYO'nun kefalet vermesi hususu şirketin tabii olduğu SPK mevzuatına uygun mudur? Konu hakkında SPK görüşü alınmış mıdır?

9- Emlak Konut GYO tarafından yükleniciye paylaşım raporları sonucu yapılan ödemelerin şantiyede yapılan imalatlara harcanıp harcanmadığı hususunda bir inceleme yapılmış mıdır? Söz konusu işin Toplam Keşif Tutarı (TKT), yükleniciye yapılan ödemeler, yüklenici tarafından verilen temlikler ve temlikler dışındaki tedarikçi ve taşeron alacakları dikkate alındığında yükleniciye yapılan ödemelerin şantiyede yapılan imalatlara harcanmadığı yönünde bir kanaat oluşmuş mıdır?

10- Emlak Konut GYO tarafından yükleniciye sağlanan finansman desteği ile işin kalan kısımlarının tamamlanıp tamamlanamayacağına yönelik bir araştırma yapılmış mıdır? Bu araştırmanın yapılmaması şirketin maliyeti ne olmuştur?

11- Yüklenicinin aldığı krediyi şantiyede kullanıp kullanmadığına dair gerekli takip yapılmış mıdır veya sözleşme feshedildiğinde kredinin ne oranda şantiyeye aktarıldığı yönünde bir inceleme yapılmış mıdır? Finansman desteğinin doğrudan yükleniciye yapılması yerine, kalan imalatlar yapıldıkça yüklenici bilgisi dâhilinde taşeron ve tedarikçilere ödeme yapılsaydı sözleşme konusu işlerin tamamlanması sağlanmış olmaz mıydı?

12- Söz konusu işe ait sözleşmenin feshinde sözleşmenin feshine ilişkin sözleşme hükümlerine sadık kalınmış mıdır? İşin gecikmesi, sözleşme feshi ve kalan işlerin farklı bir yükleniciye ikmal edilmesi sonucu oluşan Emlak Konut GYO zararı yükleniciye rücu edilmiş midir?

13- Sözleşmenin feshine ilişkin hükümler çerçevesinde, yüklenici tarafından işin tasfiyesine kadar yapılan işlerin bedeli keşif yılı fiyatlarının %10 eksikliği ile değerlendirilmiş midir?

14- Sözleşmenin feshinden sonra kalan işler hangi yöntemle ihale edilmiştir? İkmal inşaatı ihale bedeli, kalan işlerin porsantaj oranı ve Toplam Keşif Tutarı dikkate alındığında tutarlı mıdır?



15- İhale konusu iş henüz geçici kabul aşamasına gelmediği halde ve sözleşmenin feshine ilişkin şartlar oluşmuş iken neden yüklenicinin barter talebine yüklenici uhdesinde kalacak bağımsız bölümler dikkate alınarak müsaade edilmiştir? Sözleşmede paylaşım ile ilişkin hususlar açıkça belirtilmiş olmasına rağmen neden sözleşme hükümlerine aykırı bir şekilde işlem tesis edilmiştir?

16- İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin yüklenicisine sözleşme hükümlerine ve şirketiniz menfaatlerine aykırı kolaylıklar sağlanmasında, yüklenici firma sahibinin geçmiş dönemde AKP Çankaya Belediye Başkan adayı olmasının bir etkisi var mıdır?

17- Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından Kamu İhale Kanununa göre ihale edilen İstanbul, Çekmeköy Alemdağ Konutları İş iihalesine tanınmış firmalarla birlikte davet edilen ve söz konusu işin ihalesini kazanan ortak girişimdeki DEPAR firmasının Bozoğlu İnşaat Ltd. Şti. ile bir ilgisi var mıdır? Eğer DEPAR firması da Bozoğlu İnşaat Ltd. Şti.'nin bağlı olduğu gruba ait bir firma ise Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş i feshedildiği halde DEPAR firması neden Alemdağ Konutları İş i ihalesine davet edilmiştir?

CEVAPLAR:

Önergede belirtilen hususlar hakkında konuyla ilgili kuruluş olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığından alınan bilgiler aşağıda yer almaktadır.

1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı iştiraki olan Emlak Konut GYO A.Ş. şirketinin “İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı” işinin yüklenicisi Bozoğlu İnşaat Taahhüt ve Tic. Ltd. Şti.'nin Emlak Konut GYO'nun onayı olmaksızın 44 adet bağımsız bölümü sattığının tespit edilmesi üzerine Şirket adına yükleniciye verilen pazarlama ve satış yetkisi iptal edilmiştir. Ayrıca, yüklenici tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. hesaplarına intikal ettirilmeyen 12.823,747,00 TL satış hasılatından, Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine karşılık gelen 4.216.448,01 TL yüklenicinin cari hesabına borç kaydedilmiştir. Projedeki kalan bağımsız bölümler Emlak Konut GYO A.Ş. tasarrufunda olup, satış gelirleri Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hesabına girmektedir. Kalan bağımsız bölümlerin ekspertiz değerleri toplamı Emlak Konut GYO A.Ş.'nin yükleniciden olan alacakları toplamının üzerinde olup, yükleniciden olan alacakların tahsilinde herhangi bir risk bulunmamaktadır.

2- Sözleşmenin “Toplam Gelirin Paylaşılması ve Şirket Payı Toplam Gelirinin Ödenmesi” başlıklı 5 inci maddesinin 5.2 bendinde “Şirket, İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağına göre Paylaşım Raporu tanzim eder ve banka hesabında toplanan gelir içindeki ödemeye esas yüklenici payını, İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağında belirtilen “taahhüt konusu işlerin gerçekleştirilme seviyesine” göre hesaplayarak, serbest bırakır. Ancak, banka hesabına satışlardan dolayı nakit girişi olmadıkça Paylaşım Raporu tanzim edilmez.” denilmektedir. Bu itibarla, bağımsız bölüm satışı nedeniyle banka hesabına nakit girişi olması ve İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağına göre yükleniciye ödeme koşulunun gerçekleşmesi halinde Paylaşım Raporu düzenlenerek, yükleniciye ödeme yapılmıştır.

3- İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamında, Yapı Denetimi Hakkında Kanun gereğince yapı sahibi olarak Emlak Konut GYO A.Ş. ile Aden Yapı Denetim Ltd. Şti. arasında 22.05.2006 tarihinde 14 adet yapım işine ilişkin olarak sözleşme imzalanmıştır. Yapı denetim firması, hizmet bedellerinin ödenmediği gerekçesiyle mezkûr sözleşmeleri 28.12.2007 tarihli ihbarnamelerle feshetmiştir. Yüklenici ile



Emlak Konut GYO A.Ş. arasında akdedilen sözleşme gereğince, yapı denetim hizmet bedelleri yüklenici sorumluluğunda ise de yapı denetim firmasına karşı yasal muhatap Emlak Konut GYO A.Ş.'dir. Aden Yapı Denetim Ltd. Şti. Emlak Konut GYO A.Ş.'ye hizmet bedellerinin ödenmediği hususunda herhangi bir bildirim yapmamış, fesih ihbarından önce hizmet bedellerinin ödenmesi için makul bir süre vermemiştir. Bu nedenle fesih haksız ve hukuka aykırıdır. Dolayısıyla, inşaatların mühürlenmesinden ötürü yüklenicinin doğrudan sorumluluğu bulunmamaktadır. Yüklenicinin kusuru dışında cereyan eden bu hususa dayalı olarak, sözleşmenin "Süre Uzatımı ve Zorlayıcı Sebepler" başlıklı 33 üncü maddesine istinaden Karşıyaka Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün inşaatı mühürlediği tarihten, mühürlerin kaldırıldığı tarihe (04.01.2008-18.02.2008) kadar geçen 46 gün ek süre olarak yükleniciye verilmiştir.

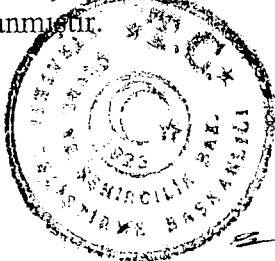
4- Bozoğlu İnş. Taah. ve Tic. Ltd. Şti. inşaat ilerlemesi yaklaşık %52 seviyesinde iken satışlarının bölgedeki diğer projelerde de yaşandığı üzere durma noktasına geldiğini, bunun da proje finansmanında ciddi bir tıkanmaya yol açtığını, başka bir finans kaynağı sağlanamaz ise projenin bitirilemeyecek endişesini taşıdıklarını, piyasada bankaların finansman desteğinde ciddi garantiler aradığını belirterek, taraflarının Bankalardan sağlayacağı finansman desteğine Şirketçe de destek olunması halinde finansman arayışlarının hızlı çözüme kavuşacağını bildirmiştir.

Her ne kadar ihale aşamasında ekonomik ve mali yeterlikle ilgili kriter belirlenip, isteklilerinde bunu sağlayıp sağlamadığına bakılsa da, daha sonra sözleşmenin yapıldığı koşullarda değişiklik meydana gelebilmektedir.

Genel hukukun temel ilkesi, "sözleşmeye bağlılık" yani ahde vefa kuralıdır. Ancak, sözleşmenin yapıldığı koşullarda meydana gelen değişiklikler, Yüklenici kusurundan kaynaklanmıyorsa ve önlenmesi onun elinde değilse, bu durum bir sözleşme tarafı bakımından çekilmezlik hali doğuruyorsa, yine hukuk sistemimiz sözleşmenin diğer tarafına Türk Medeni Kanununun 2 inci maddesi ile düzenlenen genel iyi niyet kuralları çerçevesinde "sözleşmenin değişen koşullara uyulanması" görevini yüklemektedir.

Mali konulardaki sonradan yapılan bu düzenlemelerle Şirketin desteği, finansman sağlamak şeklinde değil, Yüklenicinin kendi sağladığı finansmana destek mahiyetindedir. Bu destek kefalet veya garantörlük şeklinde olup, Yüklenicinin edindiği kredinin teminatını teşkil eden Şirket mevduatı, Şirket hesaplarında tutulmakta ve faiz geliri de Şirkete kalmaktadır.

5- Dünyada birçok ülkede 2007 yılı ikinci yarısından itibaren başlayan ve 2008 yılında da devam eden ve bilhassa gayrimenkul sektörünü daha fazla etkileyen ekonomik olumsuzlukların olması, 26 Aralık 2008 tarih ve 27092 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile "4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu Kapsamındaki Yapım İşlerinde Beklenmeyen Fiyat Artışları Nedeniyle Uygulanacak İlave Fiyat Farkı Esasları" belirlenerek uygulamaya konulmuş olması, Hükümetimizce, gayrimenkul sektöründeki tıkanıklığın aşılabilmesi için KDV, diğer vergi, resim ve harçların oranlarında belli bir dönem için indirimle gidilmiş olması, Şirketin bağımsız bölüm alıcılarına karşı olan sorumlulukları da göz önünde bulundurulmak suretiyle söz konusu dönemde düzenleme yapma ihtiyacı hâsıl olmuştur. Bu düzenleme genel bir karara dayalı olarak Emlak Konut GYO A.Ş.'nin marka değerini korumaya yönelik olup, ihtiyaç duyulan projelerde uygulanmıştır.



Yukarıda ifade edildiği üzere, yüklenici Bozoğlu İnş. Taah. ve Tic. Ltd. Şti. inşaat ilerlemesi yaklaşık %52 seviyesinde iken satışlarının bölgedeki diğer projelerde de yaşandığı üzere durma noktasına geldiğini, bunun da proje finansmanında ciddi bir tıkanmaya yol açtığını, başka bir finans kaynağı sağlanamaz ise projenin bitirilemeyecek endişesini taşıdıklarını, piyasada bankaların finansman desteğinde ciddi garantiler aradığını belirterek, taraflarının bankalardan sağlayacağı finansman desteğine Şirketçe de destek olunması halinde finansman arayışlarının hızlı çözüme kavuşacağını belirtmiştir.

Her ne kadar ihale aşamasında ekonomik ve mali yeterlikle ilgili kriter belirlenip isteklilerin de bunu sağlayıp sağlamadığına bakılsa da, daha sonra sözleşmenin yapıldığı koşullarda değişiklik meydana gelebilmektedir.

Söz konusu projede bağımsız bölüm satışlarının düşük olması ve inşaatın kabul edilen iş programının gerisinde kalması, satılan konutların alıcılar ile akdedilen sözleşmelere uygun olarak teslimi zorunluluğu karşısında, yüklenici ile akdedilen sözleşmenin tek taraflı feshi halinde yüklenici ile doğacak ihtilafın projeyi ve çevresinde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin yapacağı diğer projelere olacak olumsuz etkiler de dikkate alınarak, projenin finansman Şirketin yararına olacağı düşüncesi ile yüklenicinin kullanmış olduğu kredinin teminatını teşkil etmek üzere mevduat rehini verilmesi, inşaat yapım sürecinin hızlandırılarak projedeki bağımsız bölüm satışlarının artırılması ve bu sayede yüklenicinin kredi borcunun ödenmesi söz konusu olacaktı. Ayrıca, mevduata banka tarafından el konuluncaya kadar ki faiz geliri de Emlak Konut GYO A.Ş. uhdesinde kalmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin mevduat rehini vermesi tamamen projenin yapımına yöneliktir.

Mali konulardaki sonradan yapılan bu düzenlemelerle Şirketin desteği, finansman sağlamak şeklinde değil, Yüklenicinin kendi sağladığı finansmana destek mahiyetindedir. Bu destek kefalet veya garantörlük şeklinde olup, Yüklenicinin edindiği kredinin teminatını teşkil eden Şirket mevduatı, Şirket hesaplarında tutulmakta ve faiz geliri de Şirkete kalmaktadır.

Genel hukukun temel ilkesi, “sözleşmeye bağlılık” yani ahde vefa kuralıdır. Ancak, sözleşmenin yapıldığı koşullarda meydana gelen değişiklikler, Yüklenici kusurundan kaynaklanmıyorsa ve önlenmesi onun elinde değilse, bu durum bir sözleşme tarafı bakımından çekilmezlik hali doğuruyorsa, yine hukuk sistemimiz sözleşmenin diğer tarafına Türk Medeni Kanununun 2 inci maddesi ile düzenlenen genel iyi niyet kuralları çerçevesinde “sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması” görevini yüklemektedir.

6- Mevduat rehini verilerek, inşaat yapım sürecinin hızlandırılması ve projedeki bağımsız bölüm satışlarının artırılması ve bu sayede yüklenicinin kredi borcunun ödenmesi, ayrıca, mevduata banka tarafından el konuluncaya kadar ki faiz gelirinin Emlak Konut GYO A.Ş. uhdesinde kalması amaçlanmıştır. Bu nedenle, doğrudan finansman sağlanmamıştır. Emlak Konut GYO A.Ş.'nin mevduat rehini vermesi, tamamen projenin yapımına yönelik olup, uluslararası finans krizine dayalı sebeplerle ihtiyaç duyulan projelerde uygulanan genel bir karardır.

7- İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi sözleşmesi, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 21.12.2009 tarihi itibari ile feshedilmiş ve söz konusu iş, ikmal işi olarak tamamlattırılmıştır. Söz konusu iş kapsamında yüklenicinin taahhüdünde olduğu halde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yapılan harcamalar yüklenici hesabına borç olarak kaydedilmektedir. Projedeki kalan bağımsız bölümler Emlak Konut GYO A.Ş. tasarrufunda olup, satış gelirleri Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hesabına girmektedir.



Kalan bağımsız bölümlerin ekspertiz değerleri toplamı Emlak Konut GYO A.Ş.'nin yükleniciden olan alacakları toplamının üzerinde olup, yükleniciden olan alacakların tahsilinde herhangi bir risk bulunmamaktadır.

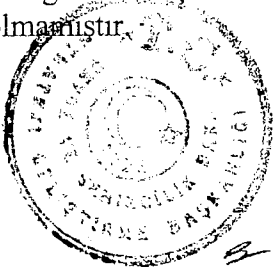
Emlak Konut GYO A.Ş.'nin sözleşmeyi fesh etmesi üzerine, yüklenici Bozoğlu İnş. Taah. ve Tic. Ltd. Şti. akdedilen sözleşmenin “Kat Karşılığı İnşaat” sözleşmesi olduğu ve tek taraflı feshedilemeyeceği gerekçesiyle feshin geçersizliğinin tespiti, oluşan zarara karşılık fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydı ile 8.000,00 TL'nin tahsili talebi ile dava açmış, Emlak Konut GYO A.Ş. de fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydı ile 100.000,00 TL'nin tahsili talebiyle karşı dava açmıştır. İstanbul 10 uncu Asliye Ticaret Mahkemesinin 2009/850 E. sayılı dosyası üzerinden devam eden dava, keşif ve bilirkişi incelemesi aşamasındadır. Mezkr davada feshin haklı olup olmadığı ve buna bağlı olarak feshin geriye ve ileriye etkileri değerlendirilecek ve buna göre işin kesin hesabı mahkeme tarafından hüküm altına alınacaktır. Dolayısıyla, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin mevduat rehininden kaynaklanan alacağı dâhil olmak üzere tüm alacak kalemleri mahkeme kararı ile sübuta erecek ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin tasarrufunda olan bağımsız bölümlerin gelirlerinden yükleniciden olan alacaklarının tahsili sürecini tamamlayacaktır. Bu nedenle, söz konusu işten ötürü bir zararın varlığından bahsedilmeyeceğinden bu hususta herhangi bir incelemeye gidilmemiştir.

8- Söz konusu işlem için SPK'dan görüş alınması zorunluluğu bulunmamakla birlikte, 5664 sayılı Kanunun 6 ncı maddesinin 2 nci bendi mucibince Yönetim Kurulu karar tarihi itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. SPK mevzuatına tabi değildir.

9- Yüklenicinin yapmış olduğu iş, Emlak Konut GYO A.Ş. ve yapı denetim firması tarafından tespit edilerek, İlerleme Durum Tespit tutanaklarına göre tahakkuklar yapılmış ve tahakkuka bağlı olarak ödemeler yapılmıştır. Taşeronlara yapılacak ödemelerin sözleşmeye göre muhatabı Bozoğlu İnş. Taah. ve Tic. Ltd. Şti.'dir. İş Kanunu m. 36 ve Yapım İşleri Genel Şartnamesi gereğince işçi alacaklarının 3 aylık kısmı ile sınırlı olmak üzere yüklenici ile birlikte Emlak Konut GYO A.Ş.'nin sorumluluğu bulunmaktadır. Bu nedenle, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından işçi alacaklarının takibi yapılmış, taşeron ve tedarikçilerin alacaklarının takibi yapılmamıştır. Sözleşmenin feshinden önce herhangi bir taşeron tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. aleyhine alacak davası açılmamıştır. Bu nedenle, Emlak Konut GYO A.Ş.'de İlerleme Durum Tespit Tutanağına göre yapılan ödemelerin şantiyede yapılan imalatlara harcanmadığı yönünde bir kanaat oluşmamıştır.

10- Yüklenicinin kullanacağı kredilerin teminatını teşkil etmek üzere mevduat rehini verilirken öncelikle işin yapımındaki ekonomik sebeplerden kaynaklanan tıkanıklığın aşılması amaçlanmış, işin kalan kısmının tamamlanmasına yönelik hesaplama da yapılmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş., yapılan işlerin bedelini yükleniciye ödemiş olduğundan söz konusu işlemlerden ötürü Emlak Konut GYO A.Ş. aleyhine herhangi bir maliyet oluşmamıştır.

11- Yüklenicinin mevduat rehinine dayalı kredi kullanmasında İlerleme Durum Tespit tutanaklarının Emlak Konut GYO A.Ş. yetkilileri tarafından onaylanması şartı kabul edilmiş, yapılan imalatlar tespit edilerek, İlerleme Durum Tespit tutanağına bağlanması ve bu tutanakların Şirket yetkilileri tarafından onaylanmasını müteakip, kredi dilimleri serbest bırakılmıştır. Yüklenicinin aldığı banka kredisi, şantiyede imalatlar için kullanılmış olduğundan taşeron ve tedarikçilere doğrudan ödeme yapılmasını gerektirecek bir husus olmamıştır.



12- Söz konusu işin kabul edilen iş programının gerisinde kalması sebebiyle yüklenici birçok kere yazılı ve sözlü şekilde uyarılmasına rağmen inşaat ilerleme yüzdelерinin iş programının çok gerisinde kalması ve imalatların iş bitim tarihinde bitirilemeyeceğinin anlaşılması üzerine, Şirket Yönetim Kurulunun 04.09.2009 tarih ve 1(106) sayılı kararı ile “ kalan imalatların Şirketimizce onaylanacak iş programına göre aylık olarak yapılan kontroller sonucunda, aylık programın aksadığının tespiti halinde işin bitim tarihi (31.12.2009) beklenmeksizin derhal fesih işlemlerinin başlatılmasına... tüm bu işlemlerin yürütülmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine” karar verilmiş, Yönetim Kurulunun verdiği yetki çerçevesinde mün'akid sözleşmenin “Sözleşmenin Feshi ve İş'in Tasfiyesi” başlıklı 31 inci maddesi hükümlerine ve hukuk kurallarına uygun olarak anılan iş fesih edilmiş ve yine sözleşme hükümlerine uygun olarak yapılan tüm masraflar yüklenicinin cari hesabına borç kaydedilmiştir. Projedeki kalan bağımsız bölümler Emlak Konut GYO A.Ş. tasarrufunda olup, satış gelirleri Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hesabına girmektedir. Kalan bağımsız bölümlerin ekspertiz değerleri toplamı Emlak Konut GYO A.Ş.'nin yükleniciden olan alacakları toplamının üzerinde olup, yükleniciden olan alacakların tahsilinde herhangi bir risk bulunmamaktadır.

13- İşin kesin hesabı mahkemece hüküm altına alınacağından söz konusu değerlendirme yapılmamış olmakla birlikte, böyle bir hesabın yapılması halinde dahi kalan bağımsız bölümlerin ekspertiz değerleri toplamı Emlak Konut GYO A.Ş.'nin yükleniciden olan alacakları toplamının üzerinde olup, yükleniciden olan alacakların tahsilinde herhangi bir risk bulunmamaktadır.

14- Yüklenici Bozoğlu İnş. Taah.-ve Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan ve Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından onaylanan Toplam Keşif Tutarı (TKT) kullanılarak kalan işin yaklaşık maliyeti 36.484.911,13 TL olarak hesaplanmıştır. Kalan iş, “İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Konutları İle Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İnşaatı” işi olarak 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 21 (b) “ Pazarlık Usulü” ne göre ihale edilmiştir.

İhalede 33.450.000,00 TL bedel ile en uygun teklifi İlgin İnşaat İç ve Dış Tic. A.Ş. vermiş ve 12.03.2010 tarihinde adı geçen firma ile sözleşme imzalanmıştır.

15- Emlak Konut GYO A.Ş.'den kaynak çıkışı olmayacağı, projede satışı gerçekleşmemiş olan 526 adet bağımsız bölümün ekspertiz değerlerinin, barter firmasına bırakılacak bağımsız bölümler düşüldükten sonra yüklenicinin Emlak Konut GYO A.Ş. ve temlik borcu dahil üçüncü kişilere karşı yükümlülüklerini karşılayacağı, feshin daha büyük meselelere sebebiyet vereceği, konut alıcılarına karşı teslim yükümlülüğü vb. hususlar dikkate alınmak suretiyle, işin tamamlanmasını temin maksadıyla yüklenicinin barter talebine müsaade edilmiştir. Barter firmasına bırakılacak olan bağımsız bölümlerin seçimi de Emlak Konut GYO A.Ş. yetkisine bırakılmış olup, sözleşmede kabul edilen paylaşım ilkelerine herhangi bir aykırılık söz konusu değildir.

16- Emlak Konut GYO A.Ş. İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işine ait iş ve işlemlerinde Şirket menfaatlerini gözeterek, karlılık ve verimlilik prensipleri çerçevesinde hareket etmiş, başkaca bir saik gözetmemiştir. Ayrıca, yapılan uygulama yalnızca bu firmaya özgü olmayıp, uluslararası finans krizine dayalı sebeplerle ihtiyaç duyulan projelerde uygulanan genel bir karardır.

17- İstanbul Alemdağ Emlak Konutları İnşaatları İle Ada İçi Altyapı Ve Çevre Düzenleme İkmal İnşaatı işi ihalesi 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 20. nci maddesindeki “Belli İstekliler Arasında İhale Usulü” ne göre ihale edilmiştir.



İhalede yapılan ön yeterlilik değerlendirmesine toplam 13 istekli katılmış ve bu isteklilerden 2'si istenilen asgari yeterlik kriterlerini sağlayamamıştır. Geri kalan ve asgari yeterlik kriterlerini sağlayan 11 istekli için Yeterlik Şartnamesinde belirtilen kriterlere göre yapılan puanlamada ilk 5'e giren istekliler tekrar ihaleye ve teklif vermeye davet edilmişlerdir.

Bu 5 istekliden biri olan "Depar İnşaat Ltd. Şti. - Or-Na İnşaat Taah. Ve Tic. Ltd. Şti. - Uytaş Uluslararası Yapı Ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı" ihalede ekonomik açıdan en avantajlı teklifi vermiştir.

Belli İstekliler Arasında İhale Usulü herkese açık bir ihale usulü olup, sadece yeterli bulunanlar içinden yapılan puanlamaya göre ilk 5'e girenlerin davet edilmesi şeklinde yapılmıştır.

