

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-610 355
Konu :Uşak Milletvekili
Dilek AKAGÜN YILMAZ'ın
Yazılı Soru Önergesi

.../.../2013
30 Ocak 2013

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 15.01.2013 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10.00.00-102792 sayılı yazınız.

Uşak Milletvekili Dilek AKAGÜN YILMAZ'ın Bakanlığımıza yönelttiği, TBMM 7/15210 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Başkan

EK :
Cevap Yazısı (3 Sayfa)

7/15210

UŞAK MİLLETVEKİLİ
SAYIN DİLEK AKAGÜN YIMAZ
T.B.M.M. 7/15210 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR :

Uşak'ta başlatılan kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde kentsel dönüşüm alanında işyerleri bulunan Pamuklu Dokumacılar esnafı için TOKİ ve Uşak Belediyesi işbirliği ile Canlı mevkiinde TOKİ tarafından yeni bir dokumacılar sitesi inşasına karar verilmiştir. 2010 yılında pamuklu dokumacı esnafına çağrı yapılarak, 5.000 TL peşinat ödenerek, tahmini bedeli 69.000 TL olacak dükkanlar için başvuru yapılması istenmiştir. Bu işyerleri için başvuran pamuklu dokumacı esnafına bedelin kesin olmadığı en fazla 5.000 ile 10.000 TL eksik ya da fazla olabileceği belirtilmiştir. Bu koşullarda 101 pamuklu dokumacı esnafı başvurusunu yapmış ve 5.000 TL peşinatlarını da 2010 yılı içinde taahhütname imzalayarak ödemişlerdir.

12 Ekim 2012 günü Çevre ve Şehircilik Bakanı Erdoğan Bayraktar Uşak'a gelerek, inşası biten TOKİ Dokumacılar Sitesindeki dükkanlar için törenle hak sahiplerinin kurasını çekmiştir.

Kura çekiminin hemen ardından pamuklu dokumacı esnafına dükkanların bedelinin 218.000 TL olduğu bildirilmiştir. Dokumacı esnafı şok olmuş, kendilerine önceden bildirilen fiyatın 69.000 TL civarında olduğunu, iki bedel arasında çok fahiş fark olduğunu ve bu bedeli ödemelerinin mümkün olmadığını belirterek, çeşitli girişimlerde bulunmalarına rağmen sorun çözümlenmemiştir.

Bu çerçevede;

- 1) 2010 yılında Uşak Pamuklu Dokumacılar esnafına TOKİ tarafından yapılacak dükkanların bedelinin 69.000 TL civarında olacağı belirtildiği halde bu bedel 218.000 TL'ne nasıl çıkmıştır?
- 2) Söz konusu dükkanların ihale bedeli ne kadardır, son bildirilen rakamların içerisinde hangi masraf kalemleri bulunmaktadır, 2010 yılındaki bayındırlık birim fiyatları ile ihale bedeli arasında bir fark var mıdır?
- 3) İhale bedelinin çok yüksek olduğu ve bazı kişilere rant sağlandığı yönündeki iddialara karşı bir açıklamanız var mıdır?
- 4) Uşak Belediyesi ve TOKİ bir kamu kurumu niteliğinde olduklarından esnaflar bu duruma ve ilan edilen 69.000 TL rakamına güvenerek, 5.000 TL peşinat ödemiş ve bakiye bedeli de ödeyeceklerine dair taahhütname imzalamış olduklarından, kamunun güvenliğinin sarsılmaması açısından söz verildiği gibi işyerlerinin 69.000 TL civarında bir bedelle teslim edilmesini düşünüyor musunuz?
- 5) Aksi takdirde bu durum kamunun güvenilirliği kullanılarak, esnafların aldatılması anlamına gelmeyecek midir? Aynı zamanda törenle dükkanların kurası çekilerek, esnafların da mağduriyeti gizlenerek, Uşak halkı ve tüm Türkiye de yanıltılmış olmayacak mıdır?
- 6) Kentsel dönüşüm alanında faaliyet gösteren ve işyerlerinin yıkılması söz konusu olan 101 pamuklu dokumacı esnafı 2010 yılından bu yana, yapılan bu dükkanlara güvenerek kendi olanakları ile işyeri edinmemiş ve başka seçenekleri değerlendirmemiş olduklarından, bu esnafların mağduriyeti nasıl giderilecektir? Dokuma tezgâhları ile birlikte sökülmeyen atılacaklardır?

CEVAPLAR :

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

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Uşak Belediye Başkanlığı arasında 18.12.2008 tarihinde "Uşak Merkez 1. Etap Kentsel Yenileme Projesine İlişkin Protokol" imzalanmıştır. Protokol kapsamında hak sahipleri ile yerinde inşası düşünülen konut veya ticari yapı karşılığı uzlaşmaya esas muvafakat görüşmeleri başlatılmıştır.

Görüşmelerde hak sahipleri ile yüksek oranda anlaşma sağlanmış olmakla birlikte işletmeye devam eden mülk sahibi ve kiracı durumundaki şahıslara yönelik olarak; Uşak İli, Merkez İlçesi, Kalfa Köyü Küçük Sanayi (Dokumacılar) Sitesinde hazine mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde, Belediyenin talebi doğrultusunda, TOKİ Başkanlığınca talep örgütlenmesine dayalı proje kapsamında 108 adet dükkan için talep toplanmış ve satışları yapılarak, inşaat çalışmaları başlatılmıştır. Söz konusu inşaatlar tamamlanma aşamasına gelmiştir. Talep eden hak sahiplerinin bağımsız bölümlerinin tespitine yönelik noter huzurunda kura çekilişi sonrası, işyeri satış sözleşme işlemleri 02.01.2012 - 31.01.2013 tarihleri arasında T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Uşak Merkez Şubesinde sürdürülmektedir.

1,4,5) Uşak-Merkez-Dokumacılar Sitesi 1. Etap Kentsel Dönüşüm Projesine Uşak Belediyesinin talebi ve TOKİ Başkanlığınca uygun görülmesi üzerine başlanılmış, satış koşulları ve ne şekilde olacağı Belediye aracılığıyla hak sahibi olan vatandaşlara yazılı olarak bildirilmiştir.

Talep aşamasında Belediyeye bildirilen fiyatlar tahmini ortalama işyeri satış fiyatlarıdır. Daha sonra Belediyenin talebi ve uygun görüşü ile 1. ve 2. Etap Kentsel Dönüşüm alanında, sığınak ve otopark ilave edilmiş, yani maliyetler yükselmiştir.

Kentsel dönüşüm alanında yapılacak olan işyerleriyle ilgili Belediye aracılığıyla bildirilen tahmini ortalama işyeri satış fiyatları ile yapılan ihale sonucunda onaylanan ihale bedeli üzerinden hesaplanan şerefiyeli işyeri satış fiyatları arasında fiyat farkı oluşması halinde, Belediye, hak sahiplerini bilgilendirmek ve kesin konut satış fiyatları üzerinden satış sözleşmesi imzalatmakla yükümlüdür. İhale sonucu oluşan işyeri fiyat farkından TOKİ Başkanlığı sorumlu bulunmamaktadır.

TOKİ Başkanlığınca tespit edilen işyeri satış fiyatı; arsa bedeli, ihale bedeli, genel altyapı ve çevre düzenleme bedeli, müşavirlik bedeli, etüt, proje ve imar uygulama bedeli ve finansman giderinden oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm alanında işyeri satış fiyatları, maliyet bedeli üzerinden tespit edilmiştir. Belirlenen fiyatlar üzerinden, teslim işlemleri gerçekleştirilecektir.

2) TOKİ Başkanlığı; 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve ikincil mevzuatta belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde ve yine aynı Kanunun "Temel İlkeler" başlıklı 5 inci maddesinin "saydamlığı, rekabeti, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanılmasını sağlamakla sorumludur." hükmü doğrultusunda ihalelerini gerçekleştirmektedir.

İhalelerde yeterlik kriterleri 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun "İhaleye Katılımda Yeterlik Kuralları" başlıklı 10 uncu maddesinde "ekonomik ve mali yeterliğin belirlenmesi" ve "mesleki ve teknik yeterliğin belirlenmesi" şeklinde iki genel başlık olarak belirlenmiştir. TOKİ Başkanlığı ihalelerine katılan tüm istekli firmalar anılan kriterler çerçevesinde değerlendirilerek, geçerli teklifler belirlenmektedir.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, idarelerin ihale esnasında ve sonrasında yapması gerekenleri 36, 37, 38 ve 40 ıncı maddelerde açıklamaktadır. Teklifler 36 ncı madde çerçevesinde açılmakta olup, ekonomik açıdan en avantajlı teklif 37 nci ve 38 inci maddeler çerçevesinde belirlenerek, 40 ıncı maddeye istinaden ihaleler karara bağlanmaktadır. Kamu İhale Kanununun 41, 42, 43, 44, 45, 46 ve 47 nci maddelerine istinaden işlemler tesis edilip, sözleşme imzalandıktan sonra sonuç bildirimleri Kamu İhale Bülteninde yayımlanmaktadır. Yapılan ihalelerde ekonomik açıdan en avantajlı teklif, geçerli tekliflerden en düşük fiyat esasına göre belirlenmektedir. Bir başka ifadeyle, geçerli teklifler belirlendikten sonra en düşük fiyat teklif eden istekliye ihale edilmektedir.

Önergenizde belirtilen iş; 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun yukarıda yer verilen hükümleri çerçevesinde, geçerli teklifler belirlenerek, ekonomik açıdan en avantajlı teklif (en düşük teklif) sahibi Avcılar Gıda San. Ve Tic. Ltd. Şti. & Usaş Uğur Serdaroglu İnş. Taah. San. Tic. A.Ş. İş Ortaklığına 12.125.000,00.-TL bedelle ve yaklaşık maliyetin altında ihale edilmiştir.

Yaklaşık maliyet tespitinde; kamu kurum ve kuruluşlarınca yayımlanmış cari yıl birim fiyatları ile ihale konusu için yapılacağı yerdeki piyasa fiyatları kullanılmıştır.

3) Bahse konu ihale; 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 19 uncu maddesine göre ilan edilerek, bütün isteklilerin teklif verebildiği ve ihaleye katılımın herkese açık olduğu açık ihale usulü ile yapılmıştır.

İhaleye yeteri kadar katılımın sağlanması amacıyla, İhale Kanununda belirtilen ilan usulüne göre ilan metni, işin yapılacağı yerde çıkan yerel gazete ile Kamu İhale Kurumu tarafından oluşturulan Elektronik Kamu Alımları Platformunda yayımlanmıştır. Ayrıca, istekli firmalara bilgi amaçlı TOKİ Başkanlığının resmi internet sitesinden de duyurular yapılmıştır.

Söz konusu ihale, yukarıda ifade edildiği üzere, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununun 19 uncu maddesine göre açık ihale usulü ile yapılmıştır. İhale bedeli, ihaleye katılan isteklilerin vermiş olduğu teklifler sonucunda oluşan en düşük teklif olmuş ve bu teklif de yaklaşık maliyetin altında oluşması sebebiyle ihale bedeli yüksek olmamıştır. Tüm bu süreçten de görüleceği üzere, kişilere herhangi bir rant sağlanması söz konusu değildir.

İhale süreci boyunca TOKİ Başkanlığına ya da Kamu İhale Kurumuna herhangi bir şikayet başvurusu yapılmamış olup, ayrıca idari mahkemelere de herhangi bir dava açılmamıştır.

Sonuç olarak; bahse konu işlerin ihalesine ait tüm işlemler 4734 sayılı Kanun ve ikincil mevzuatta belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

6) Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında, hak sahipleri ile hesaplanan inşaat hakları karşılığı yerinde üretilecek konut ve/veya ticari yapılardan verilmesi karşılığı uzlaşma görüşmeleri yürütülmektedir. Proje başlangıcında yeni bir sanayi sitesi kurulması gibi bir yaklaşım bulunmazken, projenin desteklenmesi amacıyla, söz konusu 108 adet dükkanın inşa süreci başlatılmıştır. Bu hak sahiplerinden mülk sahibi olanlar yeni dükkanlarına taşınmaya kadar mevcut yapıların yıkımları bekletilmektedir.

