

7/83391

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610/ 4127
Konu : İstanbul Milletvekili
Aykut ERDOĞDU'nun
Yazılı Soru Önergesi.

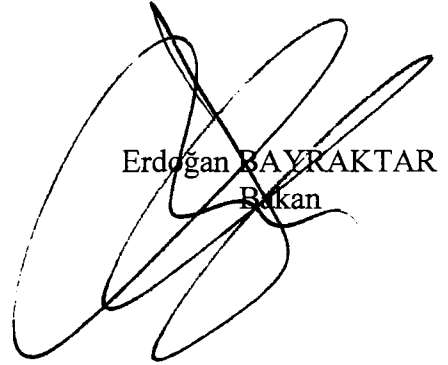
.../.../2012
11 Ekim 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 01.10.2012 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10-86573 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Aykut ERDOĞDU'nun, Bakanlığımıza yönelttiği TBMM 7/9391 Esas numaralı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :
-Cevap Yazısı (3 Sayfa)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN AYKUT ERDOĞDU'NUN
TBMM 7/9391 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLAR**

SORULAR :

Konya Yolu (Mevlana Bulvarı) ile Eskişehir Yolunun (İnönü Bulvarı) kesiştiği yerde, Dışişleri Bakanlığı karşısında inşaatı devam eden Next Level olarak tanıtılan proje ile ilgili olarak:

- 1-Söz konusu taşınmaza ait ilçe, mahalle, köy, sokak, mevkii pafta no, ada no, parsel no, yüzölçümü gibi tapu bilgileri nelerdir?
- 2-Söz konusu arazi üzerindeki mevcut yapı ruhsat sahibi Pasifik Gayrimenkul Taahhüt İnşaat Makine Gıda Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne taşınmaz hangi tarihte devredilmiştir?
- 3-Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımına esas teşkil eden sözleşme ne zaman imzalanmıştır?
- 4-Söz konusu sözleşmeye ilişkin olarak bir ihale yapılmış mıdır? İhale usulü nedir? Hangi mevzuat uyarınca ihale yapılmıştır? İhale ilan edilmiş midir? İhale ilanı, ihale komisyon kararı, zeyilname ve sözleşmelerin birer örneği verilebilir mi? İhaleye hangi firmalar katılmıştır? Teklifleri ne olmuştur?
- 5-Bahse konu sözleşme uyarınca İdarenin payı ve yüklenici payı (% olarak) nedir?
- 6-Ankara'nın bu bölgesi için yüklenici - taşınmaz sahibi paylaşımında bilinen bir emsal paylaşım oranı var mıdır?
- 7-Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca Ankara'da arsa karşılığı gelir paylaşımı sözleşmelerinde gerçekleşen idare payları projeler itibarıyla nedir, liste halinde verilebilir mi?
- 8-Söz konusu proje kapsamında satılan bağımsız bölümler olmuş mudur? Bu satılan bağımsız bölümlerin yüzölçümü, katı, satın alana ait bilgiler, satış değeri nedir? Bu satışlardan İdareye düşen pay kurum hesaplarına intikal etmiş midir? Toplam intikal eden tutar nedir? Bu tutarlar intikal tarihleri itibarıyla verilebilir mi?
- 9-Bu projenin yüklenici firması kamu bankalarından (özellikle Halkbank) kredi kullanmış mıdır? Kullandığı kredi için projenin binalarının teminat olarak gösterilmesine izin verilmiş midir? Kullandığı kredi miktarı ile karşılığında verilen teminat miktarı nedir? Bu teminat ne zaman verilmiştir?

CEVAPLAR:

Önergenizde belirtilen hususlar Bakanlığımızın görev ve yetki alanında bulunmamakta olup, cevabımız konu ile ilgili kuruluş olan TOKİ Başkanlığından alınan bilgiler çerçevesinde tanzim edilmiştir.

1-Soru önergesine konu taşınmaz bilgileri tablo şeklinde aşağıda yer almaktadır.

Taşınmazlar	İli	İlçesi	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü
1	Ankara	Çankaya	Karakusunlar	27457	1	737,00 m ²
2	Ankara	Çankaya	Karakusunlar	27457	2	18.745,00 m ²
3	Ankara	Çankaya	Karakusunlar	27474	1	5.713,00 m ²

2-Yüklenici firmaya 09.03.2010 tarihinde yer teslimi yapılmıştır.

3-Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, Ankara-Eskişehir karayolu ile Mevlana Bulvarının (Konya yolu) kesiştiği noktada bulunan 27457 Ada / 1 Nolu, 27457 Ada / 2 Nolu ve 27474 Ada / 1 Nolu Parsellerin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işine ait Sözleşme 01.03.2010 tarihinde imzalanmıştır.

4-Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, Ankara – Eskişehir Karayolu İle Mevlana Bulvarının (Konya Yolu) Kesiştiği Noktada Bulunan 27457 Ada / 1 Nolu, 27457 Ada / 2 Nolu ve 27474 Ada / 1 No lu Parsellerin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işinin ihalesi 18.01.2010 tarihinde yapılmıştır.

Bahse konu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhalesi 03.05.2006 tarih ve 26157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğine” göre yapılmıştır.

Söz konusu İhale Yönetmeliğinin “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhalelerinde Uygulanacak Usul” başlıklı 26’ıncı maddesinde; “Bu Yönetmeliğin 1 inci maddesinde yazılı olan gelir paylaşma ihalelerinde açık ihale usulü uygulanır. Açık ihale usulü bütün isteklilerin teklif verebildiği usuldür.” düzenlemesi yer almaktadır.

Ayrıca, ihaleye azami katılımın sağlanması için ihale konusu işle ilgili olarak; 29.12.2009 tarih ve 27447 sayılı Resmi Gazetede resmi ilan, 3 ulusal gazetede resmi ilan ve 4 ulusal gazetede de renkli özel ilan yapılmıştır.

İhale saatine kadar aşağıda belirtilen 6 adet firma teklif dosyası vermiştir.

1. Buket İnş.San.Tic.Ltd.Şti. & Siyah Kalem Müh.İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti. & Hat-san İnş.Mad.Tur.Gem.İnş.ve Den.Nakl.San.ve Tic.A.Ş. İş Ortaklığı
2. Akay İnş. Ltd. Şti. & Ender Müh.İnş.veTic.A.Ş.İş Ortaklığı
3. Varyap Varlıbaşlar Yapı San.Turiz.Yat.Tic.A.Ş.
4. Türkerler İnş. Turz. Mad. Tic. San. A.Ş. & Durmaz İnşaat Tah.Tic.Ltd.Şti & Bleda Yapı San.ve Tur Tic.A.Ş. İş Ortaklığı
5. YDA İnş.San.Tic.A.Ş. & Fuat Çelik İnş.Taah.Teks.San.Tic.Ltd.Şti & Öz-eser İnş.Taah.Ltd.Şti. & MavibeyazAkar.İnş.A.Ş.İş Ortaklığı
6. Pasifik Gayrimenkul Taah.İnş.Mak.Gıda Tur.San.ve Tic.A.Ş

İhalenin sözlü turunda yukarıda adı geçen ilk 3 firma ihaleden çekilmiş olup, diğer firmaların son yazılı teklifleri aşağıda belirtildiği gibidir.

1	Pasifik Gayrimenkul Taah.İnş.Mak.GıdaTur.San.ve Tic.A.Ş.	Toplam Gelirden Arsa satış karşılığı İdare Payı Geliri	106.200.000	TL
		Artan Arsa satış karşılığı Satış Toplam Geliri (AKSTG) üzerinden, % Oran	31,00%	
		Teklif Edilen Arsa satış karşılığı Satış Toplam Geliri	354.000.000	TL
2	YDA İnş.San.Tic.A.Ş.& Fuat Çelik İnş.Taah.Teks.San.Tic.Ltd.Şti& Öz-eser	Toplam Gelirden Arsa satış karşılığı İdare Payı Geliri	104.115.000	TL
		Artan Arsa satış karşılığı Satış Toplam Geliri (AKSTG) üzerinden, % Oran	21,70%	

	İnş.Taah.Ltd.Şti.&MavibeyazA kar.İnş.A.Ş. İş Ortaklığı	Teklif Edilen Arsa satış karşılığı Satış Toplam Geliri	480.000.000	TL
	Türkerler İnş. Turz.Mad.Tic. San.A.Ş. & 3 Durmaz İnş.Tah.Tic.Ltd.Şti& Bleda Yapı San.ve Tur.Tic..AŞ İş Ortaklığı	Toplam Gelirden Arsa satış karşılığı İdare Payı Geliri	82.500.000	TL
		Artan Arsa satış karşılığı Satış Toplam Geliri (AKSTG) üzerinden, % Oran	25%	
		Teklif Edilen Arsa satış karşılığı Satış Toplam Geliri	330.000.000	TL

5-Arsa Satış Karşılığı İdare Payı Geliri : % 30

Arsa Satış Karşılığı Yüklenici Payı Geliri : % 70

6-Ankara'nın bu bölgesi için yüklenici-taşınmaz sahibi paylaşımında bir emsal paylaşım oranı bulunmamaktadır. TOKİ tarafından Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işi kapsamında ihalesi yapılan projelerde, işin yüklenicileriyle imzalanan sözleşmeler çerçevesinde, ihaleye girerken vermiş oldukları Arsa Satış Karşılığı İdare Payı Gelir Oranına göre paylaşım yapılmaktadır.

7-Ankara İlinde bugüne kadar ihalesi yapılan Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı işlerinden tamamlanan veya devam eden projeler,

	Ankara İli Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Projeleri	İdare Payı Oranı
1	Ankara - Eryaman 8. Ve 9. Etap Konutlarının Gelir Paylaşımı Esasına Göre İnşaatı Ve Satışı İş	%28,00
2	Ankara – Eryaman10.Etap Konutlarının Gelir Paylaşımı Esasına Göre İnşaatı Ve Satışı İş	%33,00
3	Ankara Çankaya 16743 Ada 1 Parsel Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi İnşaatı Ve Satışı İş	%47,73
4	Ankara Keçiören Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı Projesi İnşaatı Ve Satışı İş	%32,50
5	Ankara İli Çankaya İlçesi Lodumlu (Beytepeköyü) Mh. EskişehirYolu Üzeri 27030 Ada,18 Parsel Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş	%39,80

8-Söz konusu proje kapsamında 243 adet bağımsız bölüm satılmıştır. TOKİ payı, satışların gerçekleştiği gün İdare hesaplarına aktarılmaktadır. Bugüne kadar yapılan satışlardan 92.819.802,11.-TL İdare hesaplarına intikal etmiş olup, 64.973.861,48.-TL Türkiye Trafik Kazaları Yardım Vakfına aktarılmıştır.

9-Yüklenici firmanın kullanmış olduğu krediler hakkında, takdir edileceği üzere, TOKİ bünyesinde herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Ayrıca, İdare stoklarında bulunan bağımsız bölümler veya binalar teminat olarak gösterilememektedir.

