

7/51497
6t 17

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

02 Şubat 2015

.../.../2014

Sayı : 30824082-610 597
Konu : İstanbul Milletvekili
M.Akif HAMZAÇEBİ'nin
Yazılı Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: a) TBMM Başkanlığının 17.09.2014 tarihli ve 43452547-120.00.07-195158 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 24.09.2014 tarihli ve 31853594-610-2-8517-3907 sayılı yazısı.

İstanbul Milletvekili M.Akif HAMZAÇEBİ'nin Sayın Başbakanımıza yönelttiği, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığım koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri, TBMM 7/51497 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


İdris GÜLLÜCE
Bakan

EK :
Cevap Yazısı (2 sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:
TBMM Başkanlığına

Bilgi:
Başbakanlığa

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN M.AKİF HAMZAÇEBİ'NİN
TBMM 7/51497 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR :

Bilindiği üzere, 06.09.2014 tarihini 07.09.2014 tarihine bağlayan gece Torunlar GYO ile TOKİ'nin arsa karşılığı gelir paylaşımı modeliyle hayata geçirdiği "Torun Center" isimli konut ve ofis projesinde meydana gelen kazada projede çalışan 10 işçimiz hayatını kaybetmiştir.

Kazanın ardından TOKİ İstanbul Emlak Dairesi Başkanı'nın TOKİ'nin ilgili inşaat şirketinden Mart 2013'te 520 milyon lirayı peşin olarak alarak projeden çekildiği, bu nedenle proje üzerinde TOKİ'nin hiçbir hak ve sorumluluğunun bulunmadığı şeklindeki açıklamaları basında yer almıştır.

Buna göre;

1-Mayıs 2010'da yapılan ihale sonucunda imzalanan arsa karşılığı gelir paylaşım işine ilişkin sözleşmeye göre ödenmesi gereken TOKİ gelir payı ne kadardır? Bu bedel hangi tarihte ödenmiştir?

2-TOKİ projedeki gelir payını aldığı ve bu nedenle proje ile ilgisi kalmadığı halde tapu devri neden gerçekleştirilmemiştir?

3-Tapu devrinin gerçekleştirilmemiş olmasının nedeni yasalarla TOKİ'ye tanınmış hakların/ayrıcalıkların kullanılarak anılan inşaatın yapı denetiminden kurtarılması ve belediyeye ödenmesi gereken vergi ve harçların ödenmemesinin sağlanmak istenmesi midir?

4-TOKİ projedeki gelir payını aldığı ve proje ile ilgisi kalmadığı halde inşaat mahallinde bulunan tabelada işin sahibi olarak T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yer almasının nedeni nedir?

5-Gelir payını aldığı halde tapu devrini gerçekleştirilmeyen ve bu yolla belediyeye ödenmesi gereken harcın ödenmesini engelleyen ve anılan inşaatı Yapı Denetim Kanunu kapsamı dışına çıkartan TOKİ Başkanı ve diğer sorumlular hakkında soruşturma açılması düşünülmekte midir?

6-Projeyle ilişkin olarak inşaat süresince yapı denetimi kimler tarafından ne zaman yapılmıştır?

CEVAPLAR :

Konuyla ilgili kuruluş olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından verilen bilgiler aşağıda yer almaktadır.

1- Söz konusu işe ait sözleşmeye göre, elde edilecek Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri (AKSTG) 1.025.555.000 TL, Arsa Satış Karşılığı İdare Payı Gelir Oranı (AKİPGO) %46,32 ve Arsa Satış Karşılığı İdare Payı Geliri (AKİPG) 475.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Yüklenicinin söz konusu projeye ait arsayı satın alma talebi üzerine, bu talep Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından değerlendirilmiş ve bahse konu talebe ilişkin sözleşmede de hüküm bulunması nedeniyle uygun görülerek, anılan arsaya yönelik ekspertiz yaptırılmış ve söz konusu arsanın değeri 508.430.000 TL. olarak tespit edilmiştir. Yüklenici bu tutara ilişkin ödemeleri 22/02/2013 tarihinde tamamlamıştır.

2- Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinin arsa satışına çevrilmesi söz konusu olmayıp, projenin tamamının ekspertizi yaptırılarak, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı payına düşen proje geliri peşin alınmıştır.



Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, arsa bedeli veya İdare payına düşen proje geliri peşin alınan taşınmazların tapu devirleri geciktirilmeksizin gerçekleştirilmektedir. Vadeli arsa satışlarında ise, bakiye borç tutarında ipotek tesis ettirilerek alıcılarına tapuları devredilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı eliyle yürütülen kamu projeleri ilgili kurumlar ile imzalanan protokol hükümleri çerçevesinde, gelir paylaşımı projeleri ise Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yükleniciler arasında imzalanan sözleşme hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir.

Ali Sami Yen arsası tapusunun Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tasarrufunda kalması, Gençlik ve Spor Bakanlığı, Maliye Bakanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Galatasaray Spor Kulübü arasında imzalanan 28.08.2006 tarihli Protokol ve 01.08.2007 tarihli Ek Protokol uyarınca Seyrantepe'de Gençlik ve Spor Bakanlığı adına yaptırılan Türk Telekom Arena Stadyumu işi ile bağlantılı olması nedeniyledir. 52.000 kapasiteli stadyum ve 600 yataklı hastanenin çevre yollarının tamamlanması ve birlikte mahsuplaştırılması gerekmektedir. Bu çerçevede stat ile hastane yolları henüz tamamlanamadığından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Ali Sami Yen arsasına ilişkin tapunun devri gerçekleştirilmemiştir.

Ayrıca, satışa konu arsanın sözleşme tarihi ile kat irtifakı tesisi tarihleri arasında olası imar (artış/azalış) değişikliklerinin izlenmesi, kamuya terki gerektirecek otopark, rekreasyon vs donatı terklerinin sağlanması, olası imar artışlarında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı payının temini, olası imar azalışlarında Toplu Konut İdaresi Başkanlığına güvenerek konut veya işyeri alan vatandaşların mağduriyetinin önlenebilmesine yönelik kamusal bir güvence de sağlanabilmektedir.

Öte yandan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca bedeli peşin alındığı halde tapusu devredilmeyen Ali Sami Yen arsasının dışında herhangi bir taşınmaz bulunmamaktadır.

3- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işlerinde sözleşme hükümlerine göre işlem yapılmaktadır. Buna göre tapunun Toplu Konut İdaresi Başkanlığında kalması durumunda, Belediyelerin herhangi bir vergi veya harç kaybına uğramaması için yüklenicilerden gerekli teminat ve taahhütler alınmaktadır.

Diğer taraftan, Gelir Paylaşımı Projelerinde; henüz inşaat seviyesinde iken kat irtifakı tesis edildiği andan itibaren üçüncü kişilere satışlar yapılmakta olup, bu satış işlemlerinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığının onayı alınmakta ve bu durum alıcıların mal beyanı zorunluluğunu doğurmaktadır. Vergi veya harç kaybı söz konusu değildir.

4- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 08/01/2013 tarih ve 10 sayılı Stratejik Planlama Komisyon Kararı'nda; mülkiyet ve inşaat ruhsatının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı üzerinde bulunması sebebiyle tapu devir sürecinde inşaat tanıtım tabelasında, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının isminin kullanılacağı belirtilmektedir.

5,6- Projenin inşaat ruhsatı Şişli Belediye Başkanlığınca 03/08/2012 tarihinde onaylanmış olup, projenin fenni mesulleri 03/08/2012 tarihli yapı ruhsatında belirtilmektedir.

