

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

7/42449
612/157

SÜRELİDİR

04 Temmuz 2014

Sayı : 30824082/610- 2439
Konu : İstanbul Milletvekili
Prof. Dr. Haluk EYİDOĞAN'ın
Yazılı Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 26/05/2014 tarihli ve 43452547-120.00-07-179310 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Prof. Dr. Haluk EYİDOĞAN'ın; TOKİ'nin İstanbul-Sarıyer'de ihale ettiği bir arazi hakkında, Bakanlığımıza yöneltilmiş olduğu 7/42449 Esas sayılı yazılı soru önergesi incelenmiş olup, konuya ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


İdris GÜLLÜCE
Bakan

EK:

-Cevap Yazısı (1 Adet, 4 Sayfa)

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN PROF. DR. HALUK EYİDOĞAN'IN
TBMM 7/42449 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
DAİR SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR:

Mülkiyeti TOKİ'ye ait, Sarıyer, Zekeriyaköy'deki 1791 ada 2 parselle ilgili olarak hazırlanan avan proje, onay için İstanbul 3 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na sunuldu. Kurul'un 12 Mart 2014 tarihli gündemine alınan avan proje alanı, 149 bin 511 metrekare. 3. Derece Doğa Sit Alanı olan bu arazinin pazarlanması için 2011 yılında TOKİ ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında bir protokol yapılmış olup, Protokolün avan projesi ile hazırlanan parsel ve bitişigindeki 11 parsel ile TOKİ'nin Hazineden devraldığı bölgedeki arazi büyüklüğü yaklaşık 344 bin m² yi bulmaktadır.

Söz konusu arazinin, "İstanbul Sarıyer Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" adı altında Siyahkalem Mühendislik İnşaat San. ve Tic. Ltd. Şirketine elde edilecek kardan TOKİ'ye % 32,25 pay verilmesi karşılığı ihale edildiği bilinmektedir.

Buna göre;

- 1) Söz konusu ihale için teklif veren diğer firmalar hangileridir?
- 2) Projenin toplam hasılat değerinin 570 milyon Dolar olduğu halde TOKİ'ye 410 milyon TL ödenecek olması bir gelir kaybı değil midir?
- 3) Bir zamanlar füze üssü olduğu bilinen bu arazinin büyük bölümünün ağaçlarla kaplı olduğu bilinmektedir. Bu bölgede proje uygulaması için ne kadar ağaç kesilecektir?
- 4) TOKİ'nin halkın hizmetinde sosyal konut yapma ve konutu bulunmayan vatandaşların ev sahibi yapılması kapsamındaki faaliyetlerinin, artık lüks konut ve proje üretimi noktasına kaydığı söylenebilir mi?
- 5) 3.Köprü projesi ile TOKİ tarafından bu havzada daha sonra geliştirilecek başka lüks konut projeleri var mıdır?

CEVAPLAR:

1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığının; Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gerçekleştirilen "İstanbul, Sarıyer, Zekeriyaköy Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi için 20 adet firma ihale dosyası almış olup, bu firmalardan 9'u teklif vermiştir. Bunların içinden en uygun teklifi veren Siyahkalem Müh. İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. ile 18.07.2012 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

İhaleye katılan firmalara ilişkin bilgiler aşağıdaki tablodaki tabloda yer almaktadır.

	İSTEKLİ FİRMA	AÇIKLAMA
1	ARTAŞ İNŞ SAN. VE TİC. AŞ ~ GÜN-ER İNŞ.TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.İŞ ORT.	Nihai Yazılı Tura Katıldı
2	MESA MESKEN SAN. A.Ş.~ TEPE İNŞ. SAN. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	Nihai Yazılı Tura Katıldı
3	KUZU TOPLU KONUT İNŞ. LTD.ŞTİ.	2. Sözlü Turda Çekildi
4	EMAY İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş.~ KALYON GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞ. TUR. EMLAK SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	3. Sözlü Turda Çekildi
5	ÖZAK GYO A.Ş.~ ELİF YAPI GAYRİMENKUL İNŞ.SAN. VE TİC.A.Ş. ~ DELTA PROJE İNŞ. TUR. SAN. VE TİC. A.Ş.~ İNTAYA İNŞ. TAAH. YAT. A.Ş.~ YORUM İNŞ. A.Ş.~ ELİF EMLAK YAT. SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORT.	Sözlü Turların Sonunda Çekildi
6	VARYAP VARLIBAŞLAR YAPI SAN. TUR. YAT. VE ELEK. ÜRT. A.Ş.	Sözlü Turların Sonunda Çekildi
7	TORUNLAR GYO A.Ş. ~ TORUN YAPI SAN. VE TİC. A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	Sözlü Turların Başında Teşekkür Etti
8	SİYAHKALEM MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	Nihai Yazılı Tura Katıldı
9	KİLER GYO A.Ş.~ BİSKON YAPI A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI	Sözlü Turların Başında Teşekkür Etti

2-Emlak Konut GYO A.Ş. "Gayrimenkul Satış, Kiraya Verme ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği"ne göre yapılan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi; "Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan taşınmazlar üzerinde, Emlak Konut GYO A.Ş.'den herhangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan, yüklenici firmanın imar mevzuatına uygun olarak yapacağı ve Emlak Konut GYO A.Ş.'nin onaylayacağı tüm proje ve detaylara göre, gerekli her türlü üst yapı ve alt yapı inşaat işlerini tamamlayıp, yapılan bu inşaatların satılabilecek bağımsız bölümlerini de pazarlanması, satışı ve bu işler ile ilgili her türlü masrafların yüklenici tarafından karşılanması, yapılan inşaatların satılabilecek bağımsız bölümlerinin satışından sağlanacak gelirin Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici arasında paylaşılması" şeklindedir.

Yüklenici, ihaleye esas taşınmazların değerine karşı, sözleşme kapsamında bulunan satışa esas bağımsız bölümlerin satışından elde edilen "Satış Toplam Geliri (STG)" üzerinden, sözleşmede belirtilen "Şirket (Emlak Konut GYO A.Ş.) Payı Gelir Oranı (ŞPGO)" karşılığı olan "Asgari Şirket (Emlak Konut GYO A.Ş.) Payı Toplam Geliri (ŞPTG)" tutarını, Emlak Konut GYO A.Ş. verir. Satışa esas bağımsız bölümlerin satışından elde edilen "Satış Toplam Geliri (STG)" tutarından, "Asgari Şirket (Emlak Konut GYO A.Ş.) Payı Toplam Geliri (ŞPTG)" tutarının düşülmesinden sonra kalan tutarda, "Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)" olarak adlandırılır.

“Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)” içerisinde; uygulama projeleri ile yapı ruhsatı masrafları, projenin her türlü üst yapı ve alt yapı tüm inşaat yapım maliyeti, satışa esas bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlanması ve satış masrafları, bağımsız bölümlerin alıcılara satışıyla ilgili masraflar (iskân, tapu, harç, Noter vb.), resmi kurumlara yapılan harcamalar (abonmanlık, katılım payları, vergi, harç vb.) ve ilgili diğer iş ve işlemlere ait giderler ile yüklenicinin kârı bulunmaktadır.

Dolayısıyla, satışa esas bağımsız bölümlerin satışından elde edilen “Satış Toplam Geliri (STG)” tutarının tamamı, kar değildir. “Satış Toplam Geliri (STG)” yani önergede belirtilen “Projenin Toplam Hasılat Değeri”, “Şirket (Emlak Konut GYO A.Ş.) Payı Toplam Geliri (ŞPTG)” ile “Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)” toplamından oluşmaktadır.

3- İstanbul Üniversitesi, Orman Fakültesi tarafından hazırlanan Ağaç Revizyon Planında, proje geliştirilecek toplam 7 adet parselde, Üniversitenin hazırladığı rapor doğrultusunda, inşaat faaliyetleri yapılacaktır.

4- 2003 yılından itibaren, Hükümetlerimizin Programları ve Acil Eylem Planlarında “Alt, orta gelir gruplarına ve yoksullara yönelik sosyal donatılarıyla birlikte sosyal konut, kentsel yenileme ve geçeköndü dönüştürme ile afet konutları ve tarım köy uygulamalarına ağırlık verilecektir” hükmü yer almaktadır.

TOKİ son 11 yıldır yaptığı 623 bini aşkın konut uygulaması ile Türkiye’nin konut ihtiyacının % 5-10’luk kısmını karşılamıştır. TOKİ’nin gerçekleştirdiği konut projelerinin dağılımı incelendiğinde, 17 Haziran 2014 tarihi itibarıyla toplam 623.845 adet konutun 532.532 adedi, diğer bir ifadeyle, yaklaşık % 85’lik kısmının “Sosyal Konut” projeleri olduğu görülmektedir. 2003 yılında başlatılan konut seferberliğine kadar, dar gelirlinin konut sahibi olması için hedeflenen programlardaki arz ve talep dengesi tam olarak tutturulamamıştır.

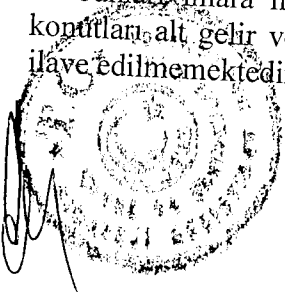
Esas itibarıyla, Hükümetimizin öngördüğü TOKİ’ye ait konut seferberliği kapsamında, son 11 yıldır yoksul ve alt gelir grubuna yönelik ihtiyaçlar ölçeğinde bir konut üretim programı oluşturulması hedeflenmiştir.

Bu nedenle, TOKİ’nin 2003 yılından sonraki uygulamalarında yoksul ve alt gelir grubu da hedef grup içine dâhil edilerek, peşinatsız/düşük peşinatlı ve 240 aya varan uzun vadelere sahip yeni konut sunum stratejisi geliştirilmiştir. Yoksul ve alt gelir grubuna yönelik projelerde, hedef grubun ödeme gücü göz önüne alınarak, taksit ödemeleri, konutların anahtar teslim tarihinden sonra başlatılmaktadır.

TOKİ, sosyal donatılarıyla bir bütün olarak gerçekleştirdiği uygulamalarında, uygun ödeme koşulları sunarak, özellikle sınırlı olanaklara sahip vatandaşların ödeme gücüne uygun aylık tutarlar belirlemeye büyük özen göstermektedir. Bu doğrultuda, sınırlı kamu kaynaklarının, ihtiyaç sahibi gelir gruplarının konut sorununun çözümü için yönlendirilmesi ana amaç olarak belirlenmiştir.

Bilindiği üzere, TOKİ, genel bütçeye dâhil kurumlardan olmayıp, konut satış hasılatları ve kredi geri dönüşleri ile faaliyetlerini sürdürmektedir.

TOKİ genel bütçe dışında bir kurum olup, Hazine (bütçeden) pay almamaktadır. Ancak, sosyal konut uygulamalarında kullanılmak üzere Hazine (bedelsiz olarak kamu arazilerini devir almakta ve bunları imara hazır hale getirerek, üzerinde üretim yapmakta ve maliyet bedeli üzerinden konutları alt gelir ve yoksul gruplara sunmaktadır. Yoksul konutlarında satış fiyatına arsa bedeli ilâve edilmemektedir.



TOKİ, kısıtlı kaynaklarını göz önünde tutarak, kendi mülkiyetindeki kıymetli arazileri üzerinde, daha üst gelir gruplarına yönelik geliştirilen Hasılat Paylaşımı Modelini uygulamakta ve buradan elde ettiği gelir ile yoksul ve fakirlere konut üretmektedir.

TOKİ'nin yoksul, alt gelir, dar ve orta gelir grubuna yönelik satış koşulları aşağıdaki gibidir.

- ✓ Yoksul Grubu Konutları;
45-65 m² konutlar, peşinatsız, konut teslimiyle 100 TL'den başlayan taksitlerle, 25 yıl vadeli olarak.
- ✓ Alt Gelir Grubu Konutları;
65-87 m² konutlar, konut bedelinin % 12'lik kısmı peşin ve konut teslimiyle başlayan taksitlerle, 15 yıl vadeli olarak.
- ✓ Dar ve Orta Gelir Grubu Konutları;
85-146 m² konutlar, konut bedelinin % 10 ile % 25'lik kısmı peşin, kira öder gibi taksitlerle, 8 yıl - 10 yıl vadeli olarak.

Diğer taraftan, TOKİ, Başbakanlık Sosyal Yardımlaşma ve Dayanışma Genel Müdürlüğü ile işbirliği içinde yoksul konutu uygulaması yürütmektedir. Bu kapsamda, toplam 115 projede yapımı tamamlanan/halen devam eden 32.617 adet konut bulunmaktadır. Yapımı tamamlanan/devam eden 32.617 adet konuttan toplamda 78 projede 22.390 adet konut teslim edilmiş olup, geriye kalan 10.227 adet konutun ise 2014 yılı sonuna kadar hak sahiplerine teslimi planlanmaktadır.

5- TOKİ'nin, İstanbul'da 3'üncü Boğaz Köprüsü olarak bilinen otoyol güzergâhında, yol projesi öngörüsüyle herhangi bir arazi planlaması veya yatırımı bulunmamaktadır.

