

7/38028
Ek.102

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : 30824082-610 /4/6
Konu : İstanbul Milletvekili
Dr.M.Sezgin TANRIKULU'nun
Yazılı Soru Önergesi

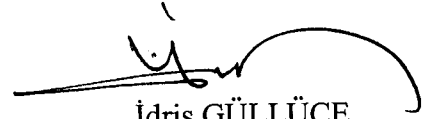
.../.../2014
30 Nisan 2014

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: a) TBMM Başkanlığının 04.02.2014 tarihli ve 43452547-120.00-277044 sayılı yazısı.
b) Başbakanlığın 07.02.2014 tarihli ve 31853594-610-2-7440-948 sayılı yazısı.

İstanbul Milletvekili Dr.M.Sezgin TANRIKULU'nun Sayın Başbakanımıza yönelttiği, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığım koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri, TBMM 7/38028 Esas sayılı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


İdris GÜLLÜCE
Bakan

EK :
Cevap Yazısı (3 sayfa)

DAĞITIM:
Gereği: TBMM Başkanlığına
Bilgi: Başbakanlığa

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN DR.M.SEZGİN TANRIKULU'NUN
TBMM 7/38028 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR :

- 1-Toplam 25 bin 195 metrekare alana inşa edilen Ankara'daki Next Level Projesi, TOKİ'nin 18 Ocak 2010'da düzenlediği "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhalesi" ile toplam gelirden arsa satış karşılığı yüzde 31 idare payı geliri olarak, 106 milyon 200 bin TL teklifle hangi firmaya verilmiştir?
- 2-TOKİ, Mayıs 2012'de düzenlediği ihaleyle aynı firmaya, Next Level Projesi kapsamındaki Next Level AVM'de sahip olduğu hisseleri, 147 Milyon 100 bin TL'ye tümüyle devretmiş midir?
- 3-01 Mart 2010'da imzalanan sözleşmeyle ise ihale komisyon kararında belirtilen yüzde 31 idare payı geliri, TOKİ aleyhine dolayısıyla kamu zararına olacak şekilde neden yüzde 30'a düşürülmüştür?
- 4-İhale komisyonu kararı hiçe sayılarak, indirilen yüzde bir oranındaki gelirin karşılığı olan 4-5 Milyon TL'nin akıbeti ne olmuştur?
- 5-TOKİ, İhale Komisyon Kararına rağmen sonradan yaptığı sözleşme ile 4-5 Milyon TL'lik hasılatı feragat ederek, kamu aleyhine ve zararına olacağını bildiği yüzde 1'lik indirimden neden onay vermiştir?
- 6-Gayrimenkul uzmanlarının Next Level Projesinden yaklaşık 1,2 Milyar Amerikan Doları gelir elde edileceğini belirttikleri dikkate alındığında, TOKİ neden Next Level Projesi için 354 Milyon TL tahmini gelir hesaplamasında bulunmuş ve kendisine sadece 106,2 Milyon TL verilmesini kabul etmiş ve 400-500 Milyon TL gelirden vazgeçmiştir?
- 7-Next Level Projesi ihalesinin verildiği firma veya firmaların ortakları kimlerdir? Yönetim Kurulu Başkanı kimdir? Yönetim Kurulu Üyeleri kimlerdir?
- 8-Bu ortaklar arasında AKP MKYK üyelerinden bir kişinin birinci derecede yakını bulunduğu iddiası doğru mudur?
- 9-Doğruysa, 16 Kasım 2009'da AKP MKYK üyesinin birinci derecede yakınının bu firmaya ortak olmasından yaklaşık 2 ay sonra TOKİ'nin, ihaleyi bu inşaat şirketine vermesinin gerekçesi nedir?
- 10-Next Level Projesi ihalesinin verildiği şirket veya şirketlere Ziraat Bankası ve Halkbank'tan 300 Milyon TL tutarında krediler kullandırılmış mıdır?
- 11-Next Level Projesi sonucu TOKİ en az 400-500 Milyon TL zarara uğratılmış mıdır? Uğratıldıysa, ilgili kişiler hakkında yasal inceleme başlatılmış mıdır?
- 12-Ankara'daki Next Level Projesinde TOKİ'yi en az 400-500 Milyon TL tutarında zarara uğratanlar kimlerdir?

CEVAPLAR :

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

1-"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" işinin ihalesi, 18.01.2010 tarihinde "Açık İhale Usulü" ile yapılmıştır. İhale, Pasifik Gayrimenkul Taah. İnş. Mak. Gıda Tur. San. ve Tic. A.Ş. firması uhdesinde kalmış ve sözleşme imzalanmıştır.

2- Söz konusu projede yer alan 27457 Ada, 4 Parsel, C Blok, 1 No.lu dükkân (AVM) 147.000.000 TL muhammen bedel üzerinden açık artırma yöntemi ile satışa çıkarılmıştır. Açık artırma ilanı 30.04.2012 tarihinde Akşam ve Güneş gazetelerinde yayımlanmıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığının konferans salonunda 14.05.2012 tarihinde düzenlenen açık artırmada sadece Pasifik Gayrimenkul Taahhüt İnş. Makina Gıda Turizm San. ve Tic. A.Ş. teklif vermiştir. Söz konusu alışveriş merkezi için KDV hariç 147.100.000 TL teklif verilmiş olup, bu durum Ankara 41. Noterliğinin 14 Mayıs 2012 tarih ve 17338 yevmiye nolu düzenleme şeklinde tespit zaptında da belirtilmektedir. Söz konusu bedel, bahse konu taşınmaz alıcısı tarafından anılan projeye ait teminat hesabına yatırılmıştır.

3,4- Bahse konu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı işi ihalesi 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.

Cevapların anlaşılabilirliği açısından, söz konusu ihale yönetmeliğinde yer alan tanımların detayı aşağıda sunulmaktadır.

- AKSTG İdarenin uygun göreceği satışa konu bağımsız bölümlerin satışından sağlanacak Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Geliri
- AKİPG AKSTG'den İdare' ye taahhüt edilecek Arsa Satış Karşılığı İdare Payı Geliri
- AKİPGO AKSTG'den ayrılan Arsa Karşılığı İdare Payı Gelir Oranı %
- Artan AKİPGO% Arsa Satış Karşılığı Satış Toplam Gelirinin artması durumunda, artan kısımdan İdareye verilecek olan İdare payı gelir oranı

İhaleye katılan istekli firmalar ihalenin ikinci oturumunda yazılı olarak son nihai tekliflerini vermektedirler. Son nihai teklif mektubundaki teklif tutarı ile oranların aynısı sözleşmeye yazılmaktadır.

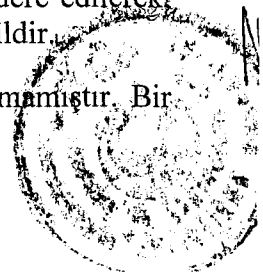
Aşağıdaki tabloda; Pasifik Gayrimenkul Taah. İnş. Mak. Gıda Tur. San.ve Tic. A.Ş. firmasının teklif mektubunda teklif bedeli ile sözleşmesinde yazılan ve sözleşmenin ifasında uygulanan teklif bedeli ve oranlar verilmiştir.

TANIMLAR	TEKLİF MEKTUBU (TL)	SÖZLEŞME (TL)
AKSTG	354.000.000.-	354.000.000.-
AKİPG	106.200.000.-	106.200.000.-
AKİPGO (İdare payı gelir oranı)	Teklif Mektubunda Olmayıp, Bölme İle Bulunmaktadır. (106.200.000/354.000.000 = % 30)	%30
ARTAN AKİPGO (Artan idare payı gelir oranı)	%31	%31

Tablonun incelenmesinden anlaşılacağı üzere;
İdare payı gelir oranı : %30,
Artan idare payı gelir oranı : %31 dir.

Sonuç olarak, ihale teklif mektubundaki teklif tutarı ve oranlar aynen sözleşmeye derc edilerek hiçbir şekilde yanlışlık yapılmamış olup, herhangi bir kamu zararı da söz konusu değildir.

5- Belirtildiği üzere, herhangi bir yanlışlık söz konusu olmayıp, kamu zararı oluşmamıştır. Bir başka deyişle % 1'lik bir indirim söz konusu değildir.



6-Söz konusu proje alanının gayrimenkul değerlendirilmesi yönetmelik gereği SPK onaylı firmaya yaptırılmış olup, 1,2 Milyar Amerikan Doları gelir elde edileceği ile ilgili bir kayıt bulunmamaktadır. Kaldı ki, satış toplam gelirinin artması durumunda artan oran kadar İdare gelir almaktadır.

7- Sözleşmenin imzalandığı gün sunulan ticaret sicil gazetesindeki (31.12.2009 tarihli) Pasifik Gayrimenkul Taah. İnş. Mak. Gıda Tur. San.ve Tic. A.Ş. firmasının ortakları aşağıda yer almaktadır.

-Abdülkerim Fırat
-Fatih Erdoğan
-Mehmet Erdoğan
-Mehmet Yılmaz
-Ayşe Yılmaz

8-4734 sayılı Kamu İhale Kanunu, ikincil mevzuat ve Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım Yönetmeliği gereği, ihaleye katılan ve/veya ihaleyi kazanan firmaların sahipleri ve özgeçmişleri hakkında bir veri tabanı tutulmamakla beraber yine aynı yönetmeliğin eşit muamele ilkesi gereğince, tekliflerin değerlendirilmesinde istekliler arasında; ırk, din, mezhep, milliyet, siyasi düşünce, coğrafi bölge, akrabalık ilişkileri gibi unsurlar göz önüne alınmamaktadır.

9- 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.

Aynı yönetmeliğin "Temel İlkeler" başlıklı 5 inci maddesi; "açıklık, rekabet, eşit muamele, kamuoyu denetimi, etkinlik ve verimlilik esastır" ilkeleri çerçevesinde, bütün isteklilerin tekliflerini vermelerini sağlayacak şekilde açık ihale usulü kullanılmıştır. Ayrıca, ihaleye azami katılımın sağlanması için de ihale konusu işle ilgili olarak;

- 29.12.2009 tarih ve 27447 sayılı Resmi Gazetede ilan edilmiştir.
- 28.12.2009 tarihinde Türkiye-Hürriyet-Sabah üç ulusal gazetede resmi ilan verilmiştir.
- 12.01.2010 tarihinde Posta - Türkiye, 11.01.2010 tarihinde Sabah - Bugün dört ulusal gazetede renkli özel ilan yapılarak kamuoyu bilgilendirilmiştir.

Bahse konu işin ihale ilanı 29.12.2009 tarihinde yapılmış, ihalenin 1. oturumu 18.01.2010 tarihinde gerçekleşmiştir. Dolayısıyla, 20 gün önceden ihale duyurusu yapılmıştır.

Bahse konu ihale "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğine" göre "açık ihale usulü" yöntemine göre yapılmış, en uygun teklifi veren "Pasifik Gayrimenkul Taah. İnş. Mak. Gıda Tur. San.ve Tic. A.Ş. firmasına İdare Payı Geliri: 106.200.000 TL bedel üzerinden ihale edilmiştir.

10- Konuyla ilgili olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı bünyesinde herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11,12-- Bahse konu ihaleye ilişkin olarak yürütülen tüm iş/işlemler, ilgili yönetmeliğe uygun olarak yapılmıştır. Dolayısıyla da, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının herhangi bir zararı söz konusu değildir.

