



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :30824082-610 128732

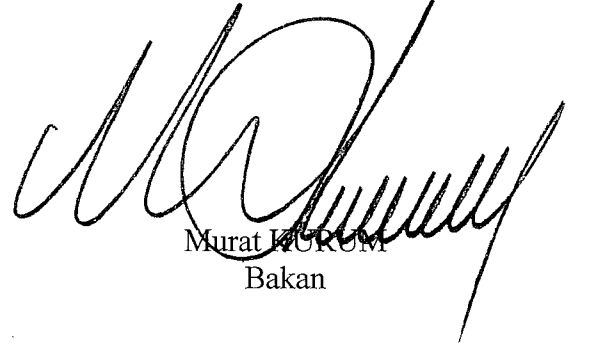
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

24 Haziran 2020

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Murat KURUM
Bakan

EK:

-Liste (1 Adet- 9 Sayfa)

-Cevap Yazısı (72 Adet, 161 Sayfa)



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

**İZMİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN SEVDA ERDAN KILIÇ'IN
TBMM 7/23489 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE DAİR
SORULARI VE CEVAPLARI**

SORULAR:

Sayıştay'ın TOKİ'nin hesaplarına ilişkin 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 ve 2016 yıllarına ilişkin raporlarında; mülkiyet, arsa temini ve uygulama projesi gibi süreçler tamamlanmadan yapılan ihalelerle ilgili çok sayıda zarara yol açan örneklerin olduğu belirtilmektedir.

Kurumun yaptığı memnuniyet anketlerinin sonuçlarına göre, TOKİ konutlarından vatandaşların memnuniyetsizliğinin yüzde % 50 lere vardığı ifade edilmektedir.

TOKİ'nin iştiraki olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gerçekleştirdiği birçok lüks konut projesinde, satılan bağımsız bölümlere ilişkin tapu harçlarının satış bedeli üzerinden değil de arsa payı üzerinden ödendiği ve bu yolla büyük miktarda kamunun gelir kaybına uğradığı kaydedilmektedir.

İktidarın bu şirketi, 18.11.2013'te yapılan bir halka arz operasyonu ile Sayıştay denetiminden kaçırdığı vurgulanmaktadır. Halka arz sonucunda TOKİ'nin ve diğer kamu kurum kuruluşlarının şirketteki hissesinin yüzde 49,33'e düşürüldüğü, kamu payı yüzde 50'nin altına düştüğü için de şirketin TBMM KİT Komisyonunun denetim alanı dışına çıktığı ifade edilmektedir.

Emlak Konut A.Ş'nin yüzde 25,66 oranındaki hissesinin 1,3 milyar TL bedelle yatırımcılara satıldığı, yani şirketin yüzde 2,73 hisse bedelinin 138 milyon TL olduğu ancak 18 Kasım 2013 tarihinde 138 milyon TL'ye satılan bu hissenin 50 gün sonra 223 milyon TL'ye geri satın alındığı; dolayısıyla 50 günde şirketin 85 milyon TL zarara uğratıldığı belirtilmektedir.

TOKİ'nin 2013-2016 yıllarına ilişkin Sayıştay denetim raporları esas alınarak yapılan inceleme sonucunda elde edilen bilgilere göre; şirketin değerinin çok altında pay ile bazı müteahhitlere arsa verdiği, yapılmamış bağımsız bölümleri de peşin para ile satın alarak bazı firmalara para aktardığı ifade edilmektedir.

Bu bağlamda;

- 1- Uygulanan yanlış politikalar sonucunda 2011-2016 yılları arasında TOKİ'nin uğratıldığı zarar ne kadardır? Toplamda kamunun zararı ne kadar olmuştur?
- 2- TOKİ'nin, hisse devriyle Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'deki kamu payı yüzde 50'nin altına düşürülerek TBMM KİT Komisyonunun denetim alanı dışına çıkartılıp 50 gün içinde 85 milyon lira zarara uğratılmasının sorumlusu kimdir?





**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

- 3- Sorumlu tespit edilmişse onunla ilgili hangi işlem yapılmıştır? Yapılmamışsa yapılması düşünülmekte midir?
- 4- Emlak Konut A.Ş.'nin değerinin çok altında pay ile bazı müteahhitlere arsa verdiği; yapılmamış bağımsız bölümleri de peşin para ile satın alarak bazı firmalara para aktardığı iddiası gerçeği yansıtmakta mıdır?
- 5- Kuruluşun amacı ve felsefesi, evi olmayan orta ve dar gelirliilere sosyal konut yapmak olan TOKİ'nin bunun yerine bazı şirketleri zengin etmesini nasıl açıklayabilirsiniz?
- 6- Gelineen noktada TOKİ'nin rantın merkezi haline geldiği iddiası gerçeği yansıtmakta mıdır?
- 7- TOKİ sayesinde kentlerin özelliğini yitirdiği, tarih boyunca kimlikleri olan bu şehirlerin adeta kimliksizleştirildiği iddiasına nasıl bir cevap verebilirsiniz?
- 8- TOKİ, AKP hükümetleri döneminde müteahhit firmalara ne kadar hak ediş ödemesi yapmıştır?
- 9- Bu hak ediş ödemelerinin firmalara göre dağılımı nasıldır?

CEVAPLAR:

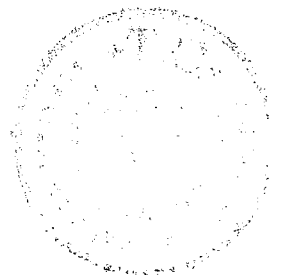
Toplu Konut İdaresi Başkanlığından alınan bilgilere göre;

- 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Hazine'den pay almaksızın kendi kaynağını kendisi üreterek projelerini sürdürmekte; kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut inşa ettirmekte ve bu konutları kredilendirerek satışa sunmaktadır. Konut satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip dar ve orta gelirli ailelerin gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır.

TOKİ tarafından gerçekleştirilen konut projelerinde herhangi bir kamu zararı söz konusu değildir. Tabloda da görüldüğü gibi gelir ve giderler arasında denge mevcut olup her projenin, tüm projelendirme süreçleri dahil edilerek kendi içinde fizibilitesi yapılmakta, bazı projelerde kamu sübvansiyonu söz konusu olmaktadır.

2011-2016 Yılları Arası Gelir-Gider Tablosu

YILLAR	GELİRLER TOPLAMI	GİDERLER TOPLAMI
2011	6.524.518.494,00	6.101.557.548,00
2012	7.046.176.172,00	7.539.487.457,00
2013	9.018.409.729,00	7.822.520.154,00
2014	8.923.609.182,00	9.872.296.925,00
2015	9.467.282.290,00	9.090.602.839,00
2016	10.429.342.583,57	10.739.929.528,92
TOPLAM	51.409.338.450,57	51.166.394.451,92





2, 3- Bahsedilen husus, 2013 yılı sonlarında geri alınan hisselerle ilgili olup, böyle bir zarar söz konusu değildir.

Halka açık hisseleri Borsa İstanbul A.Ş.'de (BIST) işlem gören şirketler, "Türk Ticaret Kanunu" ile "Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 Nolu Geri Alınan Paylar Tebliği" çerçevesinde; hisse senetlerinin piyasada düşük bir bedelle değerlendirildiğinin düşünülmesi nedeni ile hisselerin bir kısmının toplanarak hisse senedinin fiyatını arttırmak, hisse senedi fiyatında oluşan aşırı dalgalanmaları önlemek, finansman politikası aracı olarak kullanmak, hissedarlara ve piyasaya şirketin geleceği ile ilgili olumlu mesaj ve güven vermek gibi benzer gerekçelerle hisse senetlerini geri alabilirler.

Dolayısıyla, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin kendi hissesini satın almasını bu izahatlar çerçevesinde değerlendirmek gerekir. Söz konusu hisse alımı salt kar amacıyla yapılan bir yatırım olmadığı sadece rakamlar üzerinden süreci izah etmeye çalışmak yanlış değerlendirmelere sebebiyet verebilmektedir.

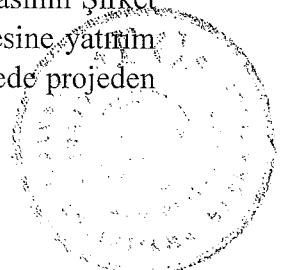
Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yapılan geri alımda, "Türk Ticaret Kanunu" ile "Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-22.1 Nolu Geri Alınan Paylar Tebliği" çerçevesinde yapılmıştır. Dolayısıyla, Emlak Konut GYO A.Ş.'deki TOKİ ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait hisse oranı, hisse geri alım sürecinden bağımsız bir şekilde % 49,33 olarak devam etmektedir.

4- Emlak Konut GYO A.Ş. "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modeli" ile gayrimenkul projesi geliştirmeyi planladığı taşınmazlarını kendi ihale ve sözleşme yönetmeliği çerçevesinde "Açık İhale Usulü" ile ihaleye çıkarmaktadır. İhalelere ilişkin ilanlar, Şirketin web sitesinde ve iki ayrı günde olmak üzere Ulusal gazetelerde ilan edilmektedir. İhalelere, ihale şartnamesinde belirtilen kriterleri sağlayan İstekliler (gerçek veya tüzel kişiler veya bunların oluşturduğu iş ortaklıkları) katılabilmektedir. İhaleler, ihaleye katılan İstekliler arasından, ihaleye konu taşınmazların ekspertiz veya kayıtlı maliyet değerinin üzerinde olmak kaydıyla, Şirket için en uygun teklifi veren İstekli üzerine bırakılmaktadır.

İhaleye çıkarılan taşınmazların ihale edilme koşulları ve elde edilen gelirlerin paylaşılma usulleri net bir şekilde tanımlanmış olup iddia edildiği gibi arsa bedellerinin düşük belirlenmesi veya standart bir gelir oranı üzerinden sözleşme akdedilmesi söz konusu değildir.

İhalelere konu taşınmazların ekspertiz değeri, "Sermaye Piyasası Kurulu"na yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme firmaları tarafından tespit edilmektedir.

Emlak Konut GYO A.Ş. arsa sahibi olduğu ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı modeli ile ihale ettiği bazı projelerden tamamen ticari bir yaklaşımla ve Şirketin menfaatine olacak şekilde bağımsız bölüm satın almaktadır. Söz konusu satın alma işleminin proje tamamlanmadan yapılıyor olmasının sebebi de yeni başlayan bir projeden bağımsız bölüm satın alınıp proje bittikten sonra elden çıkarılmasının Şirket açısından karlı bir yatırım olmasıdır. Diğer taraftan, Şirketin kendi projesine yatırım yapıyor olması tüketici nezdinde projeye olan ilgiyi arttırdığından bu sayede projeden maksimum gelir elde edilmesine de katkı sağlanmaktadır.





5-6 TOKİ, Hazine'den pay almaksızın kendi kaynağını kendisi üreterek projelerini sürdürmekte; kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut inşa ettirmekte ve bu konutları kredilendirerek satışa sunmaktadır. Konut satışları ile mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip dar ve orta gelirli ailelerin gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi konut sahibi olmalarını sağlamaktadır.

TOKİ 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabi olup, tüm ihaleler; 4734 sayılı Kanun ve ikincil mevzuatta belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde yürütülmektedir. Yine tüm işlemler aynı Kanun'un "Temel İlkeler" başlıklı 5 inci maddesinde yer alan "saydamlığı, rekabeti, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanmasını sağlamakla sorumludur." hükmü doğrultusunda gerçekleştirmektedir.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun "İhaleye katılımında yeterlik kuralları" başlıklı 10 uncu maddesinde "ekonomik ve mali yeterliğin belirlenmesi" ve "mesleki ve teknik yeterliğin belirlenmesi" şeklinde iki genel başlık olarak belirlenmiştir. İhalelerimize katılan tüm istekli firmalar anılan kriterler çerçevesinde değerlendirilerek belirlenmektedir.

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.

TOKİ saydamlığı, rekabeti, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanılması çerçevesinde ihalelerini gerçekleştirmek olup, TOKİ'nin tüm iş ve işlemleri Sayıştay tarafından denetlenmektedir.

7- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, ülkemizin dört bir yanında doğal afetlere dayanıklı, çağdaş yaşamla uyumlu, altyapısı, üstyapısı ve cepheleri ile mevcut kent dokusuyla bütünleşen, yerel unsurları barındıran tarihi kültürümüze uygun projeler gerçekleştirmektedir. TOKİ, şehirlerimizde sağlıklı yaşam alanlarının çoğaltılması, yeşil alanların büyütülmesi ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi, yatay mimariyi, ortak yaşamı, kentsel aidiyeti, mahalle kültürünü ve kent bilincini esas alan projelerin geliştirilmesi ve üretilmesi yönünde edindiği tecrübe, nitelikli ve çalışan insan kaynağı ve finansman becerileri ile vatandaşlarımıza hizmet etmeyi sürdürecektir.

8-9 TOKİ tarafından 2003 yılından bugüne kadar yüklenicilere KDV dahil 106.904.814.217,60.- TL hakediş ödemesi gerçekleştirilmiştir.

