



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

11 Aralık 2020

Sayı :30824082-610 266850
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

.../.../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 (7 Adet- 7 Sayfa)
- Cevap Yazısı (83 Adet, 132 Sayfa)

ANTALYA MİLLETVEKİLİ
SAYIN CAVİT ARI'NIN
TBMM 7/34846 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2019 yılı Sayıştay Denetim Raporu'nun Denetim Bulguları bölümünde, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından kiraya verilen, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin ihalelerinde, tahmin bedeller tespit edilirken yeterli araştırmanın yapılmadığı, söz konusu yerlerin bir kısmını kiralayan Muçev Turizm Limited Şirketi tarafından hazırlattırılan gayrimenkul değerlendirme raporlarının bedel tespitinde kullanıldığı ve yine Side-Sorgun Mahallesi Büyük plaj mevki kumsal alanı kıyı kesiminde 1. Derece doğal sit alanı içerisinde kalan günöbirlik kıyı kullanım alanında bulunan 4 adet hizmet noktası için Muçev'le yapılan sözleşmede kiralama bedelinin düşük gösterildiğı tespit edilmiştir.

Sayıştay Raporunda, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 4'üncü maddesinde tahmin edilen bedel, ihale konusu olan işlerin tahmin edilen bedeli ve yapım işlerinde keşif bedeli olarak tanımlanmaktadır. Aynı Kanun'un "Tahmin Edilen Bedelin Tespiti" başlıklı 9'uncu maddesinde ise, tahmin edilen bedelin, idarelerce tespit edileceğı veya ettirileceğı, işin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bu bedelin hesabında kullanılacak fiyatların belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulacağı, tahmin edilen bedelin, dayanaklarının da eklendiğı bir hesap tutanağında gösterileceğı ve asıl evrak arasında saklanacağı belirtilmektedir.

Oysa bedel tespitlerinde gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden alınan hizmetlerle raporların hazırlandığı ve bedel tespitlerinin bu raporlara dayandırıldığı bilgisi yer almaktadır.

Bu yöntemle yapılan bedel tespitinde, Side-Sorgun'da bulunan 7.758 m2 alan için hesaplanan 561.132TL kira bedeli, 21.027 m2 alan için uygulanmış ve 1.520.871TL olması gereken kira bedeli düşük gösterilmiştir.

Yine Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün kiralama dosyaları üzerinde Sayıştay Denetçileri tarafından yapılan incelemede, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki bazı taşınmazların, Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları İle Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmeliğın, 55'inci maddesinin dördüncü fıkrasının (c) bendi kapsamında, pazarlık usulü Muçev Turizm Limited Şirketine kiraya verildiğı görölmüştür. Halbuki yönetmeliğın ilgili maddesi, sadece baz istasyonları, radyo ve televizyon vericileri, enerji nakil hatları, trafolar, kuyular, rüzgâr ölçüm direkleri ve benzeri tesisler için ihtiyaç duyulan yerlerin kiraya verilmesinde pazarlık usulünün uygulanabileceğini öngörmüştür.

Kiralama ihalelerinde temel alınan raporların birçoğunun ise Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından değil, Muçev tarafından hazırlatıldığı ve bedelinin de ilgili şirket tarafından karşılandığı belirtilmiştir. Konunun asıl çarpıcı yönü ise Muçev tarafından hazırlattırılan 52 adet değerlendirme raporunun kullanıldığı kiralama ihalelerinin 25'inde, kiracının yine Muçev olduğudur. Bütün bu tespitlerden anlaşıldığı üzere Muçev üzerinden kamu ciddi bir zarara uğratılmakta ve kamu kaynakları kanunsuz bir şekilde bir şirkete aktarılmaktadır.

Bu bağlamda;

- 1) Sayıştay raporunda geçen bu tespitlere ilişkin açıklamalarınız nelerdir?
- 2) Bakanlığınızın kiralama işlerinden birçoğunun ihalesini alan Muçev şirketinin yönetim kurulu başkan ve üyeleri kimlerden oluşmaktadır?

- 3) Kiralama ihalelerinde değerleme raporlarını kendisi yaptıran Muev'in, rapor verdiği 52 ihaleden 25'inde kendisinin kiracı olmasını nasıl açıklıyorsunuz?
- 4) Muev şirketinin Bakanlığınızdan aldığı kiralama ihalesi sayısı kaçtır?
- 5) Tabiat Varlıklarını Koruma Genel M¼d¼rl¼ę¼n¼n, bu kiralamaları Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile ¼zel evre Koruma B¼lgelerinde Bulunan Devletin H¼k¼m ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Y¼netmelięin 55'inci maddesinin d¼rd¼nc¼ fıkrasının (c) bendi kapsamında pazarlık usul¼ ile yapmasını nasıl açıklıyorsunuz?
- 6) Bakanlığınız tarafından bu y¼netmelięe dayalı olarak yapılan kiralama ihalesi sayısı kaçtır?
- 7) Bu y¼netmelik maddesine dayalı yapılan ihalelerin usuls¼z olduğunu ve iptal edilmesi gerektiğini d¼ř¼n¼yor musunuz?
- 8) Bu konuda açılı mış olan herhangi bir idari ya da adli soruşturma var mıdır? Yoksa soruşturma başlatmayı d¼ř¼n¼yor musunuz?
- 9) Side-Sorgun'da yapılan kiralamadaki ¼zel değerleme şirketi raporuna rağmen, neredeyse ¼ kat daha d¼ř¼k bedelle yapılan kiralamayı iptal etmeyi ve sorumlular hakkında gerekli işlemleri başlatmayı d¼ř¼n¼yor musunuz?
- 10) Muev'in değerleme raporları hazırlattığı değerleme şirketi ya da şirketleri hangileridir? Bu raporlar tek bir değerleme şirketine mi hazırlanmaktadır?

CEVAPLAR

1,9) MUEV'in %50 hissesi Bakanlığımız kuruluşu olan T¼rkiye evre Vakfı (TUEV)'na, %50 hissesi ise Muğla Valiliği kuruluşu olan Muğla'ya Hizmet Vakfı'na aittir. MUEV kamunun sahip olduğu Y¼netim Kurulu ¼yeleri kamu g¼revlilerinden oluşan bir iştiraktır. Bakanlığımız ve Muğla Valiliği iştiraki olan MUEV'e kiralanan ve kullanma izni verilen alanlar ihalesiz verilmemekte; aksine s¼z konusu alanların ihale işlemleri çevrenin korunma ve kullanma dengesinin g¼zetilmesi, çevrenin iyileştirilmesi, kirliliğinin ¼nlenmesi, kıyı ve kentsel alanların ve tabii kaynakların korunması, ¼lkemizin doğal bitkisinin, biyoçeşitliliğinin ve hayvan varlığı ile tarihi zenginliklerinin korunmasına katkıda bulunmak ve doğal yaşamının g¼lendirilmesini ve yaygınlaştırılmasını sağlamak amacı doğrultusunda 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları İle ¼zel evre Koruma B¼lgelerinde Bulunan Devletin H¼k¼m ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Y¼netmelik uyarınca gerekli izinler alınarak ihale y¼ntemiyle yapılmaktadır.

Bakanlığımızca 2019 yılına kadar yapılan kiralamalar için evre ve şehircilik İl M¼d¼rl¼klerimizce belirlenen bedel tespit kararları esas alın mış olup, 2019 yılı itibariyle kamu gelirlerini arttırmak ¼zere potansiyeli y¼ksek kiralama alanları için evre ve şehircilik İl M¼d¼rl¼klerimizce bedel tespiti yanı sıra SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme şirketlerinden de ekspertiz raporu alınmaktadır.

evre ve şehircilik İl M¼d¼rl¼klerimizce yapılan bedel tespitleri ve SPK lisanslı Gayrimenkul Değerleme şirketlerinden alınan ekspertiz raporları dikkate alınarak Bakanlığımız b¼nyesinde oluşturulan Bedel Tespit Komisyonunca muhammen bedeller belirlenmektedir.

Bu doğrultuda Bakanlığımızca yapılan kiralama işlemlerindeki gelirlerde b¼y¼k artış elde edil miş olup, kamu gelirleri ciddi oranda arttırılmıştır. D¼ř¼k ecri misil bedelleri ile işgalen kullanılan alanlarda denetim arttırılarak bu alanların kiralamaya d¼nmesi sağlanmış ve 2019 yılı başında yaklaşık 20 milyon TL olan Bakanlığımız kira gelirleri bug¼n itibariyle yaklaşık 66 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Antalya İli, Manavgat İlçesi, Side Mahallesi Sorgun Mevkiinde bulunan G¼n¼birlik Kullanım Alanının kiralınması için Antalya evre ve şehircilik İl M¼d¼rl¼ę¼m¼zce 21.027 m² b¼y¼kl¼ę¼ndeki 4 adet hizmet noktası için, 2019 yılı tahmini kiralama bedeli 23.05.2019 tarihli rapor ile 500.175 TL+KDV olarak belirlenerek Bakanlığımıza g¼nderilmiřtir.

Bakanlığımızca ihale yoluyla, SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketine yaptırılan ekspertiz raporunda yıllık kira bedeli 561.132TL+KDV olarak belirlenmiş ve Bakanlığımız bünyesinde oluşturulan Bedel Tespit Komisyonunca da 21.027 m² büyüklüğündeki 4 adet hizmet noktası için 600.000TL+KDV bedel tespit edilmiştir.

21.10.2019 tarihinde yapılan ihale sonucunda Muçev Tur. Tic. Ltd. Şti. ile 820.000+KDV bedel üzerinden 12.12.2019 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Firması olan GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından hazırlanan 561.132 TL+KDV bedel Sayıştay raporunda belirtilenin aksine 7.758 m² alan için değil 21.027 m² alan için hazırlanmış olup; Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 08.06.2020 tarih ve 20 sayılı yazı ile gönderilen revize raporda *“Yönetici özeti sayfasında belirtildiği gibi revizeye konu raporun sonuç değeri, 4 noktadan oluşan plaj kullanım alanının değerlemesine ait olmasına rağmen, rapor içerisinde sehven tek noktanın alanı üzerinden değer sonuca ulaşılmıştır. Rapor revize edilmiş olup sehven yapılan alan hatası ve güncel tarih üzerinden hesaplama düzeltilmesi yapılarak iş bu rapor tarafınıza sunulmuştur”* ifadesi yer almakta olup, 4 noktadan oluşan plaj alanının yıllık kira bedeli güncel tarih düzenlemesi yapılarak 603.226 TL olarak güncellenmiştir.

Bakanlığımız ile Muğla Valiliği iştiraki olan Muçev Tur. Tic. Ltd. Şti. arasında 820.000+KDV bedel üzerinden sözleşme imzalandığı göz önüne alındığında yapılan kiralama işleminde kamu zararı olmadığı gibi Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğümüzce belirlenen bedelin yüzde 64 fazlasına sözleşme imzalanarak kamu geliri artırılmıştır.

Ancak Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından hazırlanan raporda sehven yapılan hata nedeni ile soru işaretine yol açan hususların giderilmesi amacıyla yapılan ihale işlemi Bakanlığımızca 02.07.2020 tarihinde iptal edilmiştir. Tüm bu hususlar Sayıştay Başkanlığına iletilmiştir.

2) Bakanlığımız ve Muğla Valiliği iştiraki olan MUÇEV'in Yönetim Kurulu Kamu İdarelerinde görevli bürokratlardan oluşmaktadır.

3,10) Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları İle Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik kapsamında kiralama ve kullanma izni verilecek alanlarda bedel tespitleri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerimizce yapılmaktadır. 2019 yılı öncesinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerimizce hazırlanan bedel tespit kararlarında hesaplanan bedeller muhammen bedel kabul edilerek ihale iş ve işlemleri gerçekleştirilmiştir.

2019 yılı başı itibariyle Bakanlığımız yetki ve sorumluluğu altındaki alanlardan elde edilen kamu gelirlerinin arttırılması amacıyla lisanslı gayrimenkul değerleme şirketleri aracılığıyla gelire endeksli bedel tespit araştırmaları yaptırılmıştır. Böylece alanların hem birim fiyat üzerinden hem de gelire endeksli bedelleri elde edilmiştir.

Kiralama alanlarında bedel tespitleri öncelikle; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerimizde oluşturulan Bedel Tespit Komisyonunca yapılarak Bakanlığımıza gönderilmektedir. Bakanlığımıza iletilen bedel tespit kararlarına ek olarak SPK lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinden alanlara ilişkin ekspertiz raporları alınmaktadır. Bu aşamadan sonra Bakanlığımız bünyesinde oluşturulan Bedel Tespit Komisyonunca Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğümüzce belirlenen bedel tespiti, ekspertiz raporları sonucu Gayrimenkul Değerleme Şirketi tarafından belirlenen bedel tespiti ve alanın yeri, özellikleri ile potansiyeli ve güncel piyasa değerleri dikkate alınarak nihai bedel tespiti yapılarak muhammen bedeller belirlenmektedir.

Bakanlığımızca MUÇEV'den herhangi bir değerlendirme hizmeti alınmamıştır.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerimiz tarafından 23 adet alanda belirlenen muhammen bedel toplamı 3.391.277,09 TL+KDV olup, Bakanlık Bedel Tespit Komisyonunca belirlenen bedel toplamı 4.973.366,00 TL+KDV'dir.

23 adet Sözleşme Bedel Toplamı 5.303.000,00 TL+ KDV'dir. Kamu gelirinde 2.000.000 TL+KDV gelir artışı sağlanmıştır.

Söz konusu gayrimenkul değerlendirme raporları ihalelerde muhammen bedel olarak esas alınmamış tam tersine Bakanlığımızca bu raporlarda belirtilen bedelin yaklaşık 1,5 katı muhammen bedel tespiti yapılarak ihaleler yapılmıştır. Bu kapsamda kiralama işleminde kamu zararı olmadığı gibi Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğümüzce belirlenen bedelin yüzde 56 fazlasına sözleşme imzalanarak kamu geliri artırılmıştır.

4) Bakanlığımız iştiraki olan MUÇEV'e bu güne kadar Bakanlığımızca 68 adet kiralama /kullanma izni verilmiştir. Bu alanların büyük kısmı 2014 ve 2017 yıllarından gelen alanlardır.

5,7) 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik uyarınca yapılmakta olup, anılan yönetmeliğin 55. maddesinin 4. Fıkrasının c bendinde "Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler İhale Kanunun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre; en az on yıl süreli, çevrenin ve biyolojik çeşitliliğin en uygun şekilde korunması, kullanması, izlenmesi, proje geliştirilmesi, iyileştirilmesi ile çevre kirliliğinin önlenmesi amacı ile faaliyet gösteren vakıflara veya bu vakıfların kuruluşlarına kiraya verilir" hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda Bakanlığımızca, Bakanlığımız ve Muğla Valiliği iştiraki olan MUÇEV Tur. Ltd. Şti' ne kiralanan alanlarda 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında gerekli izinler alınarak ihaleler yapılmaktadır.

6) Bakanlığımızca tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinde bulunan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlarda Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları İle Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik uyarınca 226 adet alanda kiralama ve kullanma izni verilmiştir.

Aynı şekilde Belediye Başkanlıklarından gelen talepler de değerlendirilerek; Antalya, Mersin, Muğla ve Trabzon illerindeki 22 alan Belediye Başkanlıklarına kiralanmıştır. Muğla, Trabzon ve Erzurum illerindeki 8 alan da Belediye Başkanlıklarına tahsis edilmiştir.

8) Bakanlığımız ile Muğla Valiliği iştiraki olan Muçev Tur. Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanan sözleşmeler 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları İle Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun şekilde 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında gerekli izinler alınarak gerçekleştirilmekte olup; yapılan kiralama işlemlerinde kamu zararı bulunmamaktadır.