

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

Aşağıdaki sorularımın Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanı Sayın Murat KURUM tarafından yazılı olarak yanıtlanması hususunda gereğini saygılarımla arz ederim.



Ahmet AKIN

Balıkesir Milletvekili

2013 yılı Şubat ayından itibaren muhtelif tarihlerde Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş. ile arsa sahipleri (yaklaşık 500-600 kişi) arasında “Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” imzalanmıştır. İmzalanan “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”ne göre bağımsız bölümlerin, % 47’si yüklenici firma Haldız’a, % 53 hissesi Arsa Sahiplerine aittir.

Haldız ile arsa sahipleri arasında imzalanan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hükümlerine göre “Haldız’ın Proje’ye ortak alabileceği, ancak % 51 hissesinin kendisinde kalması gerektiği” hükmü yer almaktadır.

Transform Fikirtepe Projesi, İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Merdivenköy Mahallesi 3412 ada, 3 parsel (7.813,31 m² yüzölçümlü) ve 4 parsel (7.198,44 m² yüzölçümlü) üzerine toplam inşaat alanı satışa esas teraslar dahil brüt 102.868,66 m²’dir.

2016 yılında OBAKÖY A.Ş.’nin inşaat sektörüne yönelmesi ile birlikte o tarihte İstanbul/Kadıköy Fikirtepe’de kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında proje yürütmekte olan Haldız İnş. A.Ş. ile 09.03.2016 tarihinde Obaköy-Haldız Adi Ortaklığı Sözleşmesi imzalanmış, Obaköy adi ortaklık sözleşmesinin imzalanması ile birlikte Transform Fikirtepe projesinin %49 oranında hissedarı olmuştur.

Adi Ortaklık sözleşmesinin imzalanma tarihinde Transform Fikirtepe Projesinin maddi varlığı ve bu değeri oluşturmak üzere Haldız tarafından harcanan emeğin karşılığı 52.020.000,00-TL olarak belirlenmiş olup, Obaköy adi ortaklığa kendi hisse oranı doğrultusunda 49.980.000,00-TL'yi nakden sermaye olarak koymuş, bu haliyle ortaklığın sermayesi 102.000.000,00-TL olmuştur.

Transform Fikirtepe projesinde meydana gelen olağanüstü gelişmeler nedeniyle inşaatın bitirilme maliyetinin Obaköy'ün adi ortaklığa girdiği tarihte öngörülen maliyetlerin çok üzerinde olacağı, bu kapsamda Obaköy'ün kar etme düşüncesi ve öngörüsü ile ortak olduğu Transform Fikirtepe projesinde kalmaya devam etmesinin Obaköy'ün zararına sonuç doğuracağı tespit edildiğinden 31.07.2018 tarihinde Obaköy'ün, Adi Ortaklığı'ndan çıkmasına ilişkin ön protokol imzalanmış ve Obaköy ortaklıktan ayrılmıştır.

Obaköy'ün adi ortaklıkta kaldığı süre boyunca Adi Ortaklığın ortağı sıfatıyla yapmış olduğu işlemler ile ilgili Haldız ile birlikte 3. şahıslara karşı sorumluluğu hukuken devam ettiğinden ve inşaatın bitirilip bağımsız bölümlerin eksiksiz bir şekilde teslim edilmemesi durumunda zarara uğraması ihtimali bulunduğundan, inşaatın bitirilmesini temin etmek ve inşaata finansman sağlamak amacıyla henüz satışı yapılmayan toplam 227 adet bağımsız bölüm liste fiyatları üzerinden iskonto uygulanarak Adi Ortaklık ile Obaköy arasında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanarak %1 KDV bedeli dahil 233.286.836,96 TL bedel karşılığında satın alınmıştır.

22.11.2018 tarihinde Obaköy ile Adi Ortaklık arasında imzalanan "Düzenleme Şeklinde Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bu sözleşme ile Transform Fikirtepe Projesi'nde stokta kalan daireler Obaköy tarafından satın alınabilecektir.

Transform Fikirtepe Projesi'nde 3. Şahıslar tarafından iptal edilen satışların Obaköy tarafından satın alınmasına yönelik 22.11.2018 tarihli "Düzenleme Şeklinde Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi"ne 30.09.2020 tarihinde Ek Protokol yapılmıştır. Bu protokol kapsamında Obaköy tarafından satışlardan iptal edilen 67 adet bağımsız bölümü 1% KDV Dahil 54.408.895,94 TL'ye satın almıştır.

Böylelikle Obaköy'ün stoğunda toplam 294 adet daire olmuştur. Bu daireler için bugüne kadar toplam 261.753.717,27 TL ödenmiştir.

Sonuç olarak, Vakıfların 27.10.2021 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurullarında kabul edilen önergedeki 3 alternatif Vakıfların 27.01.2022 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında, danışmanlık hizmeti sağlanan AKSAN Hukuk Bürosu mütalaası ile

beraber değerlendirilmiş ve kalan inşaatın tamamlanabilmesi için **Obaköy A.Ş.'nin Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı'na başvuruda bulunmasına karar verilmiştir.**

Bu kapsamda OBAKÖY A.Ş. mevcut müteahhide ihtarname çekmiş ve 27.01.2022 tarihinde de resmen başvuruda bulunarak inşaatın Bakanlık ya da Bakanlığa bağlı kurumlarca yapılmasını talep etmiştir.

Bu bilgiler ışığında;

- 1- Obaköy A.Ş.'nin Bakanlığınıza yaptığı başvuru hangi aşamadadır? Ne zaman sonuçlanacaktır?
- 2- Obaköy A.Ş.'nin **Transform Fikirtepe Projesinde** ortağı olan ve Sayıştay raporlarında da yer alan inşaat şirketinin Türkiye'nin en büyük kamu bankalarından biri olan Vakıfbank bünyesindeki Türkiye Vakıflar Bankası Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı (ESV) ile Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı'nın (ÖSGV) zarar ettirdiği ve her iki vakıf bünyesindeki 30 bin üyenin mağdur edildiği iddiaları araştırılmış mıdır?
- 3- çalışan emekli dul ve yetim 30 bine yakın üye ve aileleriyle birlikte 100 bini aşkın Vakıfbanklı ve Fikirtepe'deki mağdur 600 ü aşkın arsa sahibinin mağduriyetlerini gidermek amacıyla Bakanlığınız hangi çalışmaları yapmış, hangi önlemleri almıştır?