

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıda yer alan sorularımın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Sn. Murat Kurum tarafından Anayasa'nın 98, TBMM İktüzüğünün 96 ve 99'uncu maddeleri uyarınca yazılı olarak cevaplandırılmasını arz ederim 15.11.2022


Mehmet Bekaroğlu
İstanbul Milletvekili

Aşağıda yer alan sorularımın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Sn. Murat Kurum tarafından Anayasa'nın 98, TBMM İktüzüğünün 96 ve 99'uncu maddeleri uyarınca yazılı olarak cevaplandırılmasını arz ederim 15.11.2022

Bugünlerde bazı basın ve yayın organlarında TOKİ Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Pasifik İnşaata yaptırılan Başkent Merkez Ankara projesinde söz konusu şirketin projeden kazanacağı paranın artırıldığı, bu konuda adı geçen şirketin 10 Kasım'da Kamuoyu Aydınlatma Platformu'na (KAP) yaptığı bildirimde, "Şirketimiz projelerinden Merkez Ankara projesinde Emlak Konut GYO ile yapılan sözleşmeye ek protokol ile arsa satışı karşılığı şirket yüklenici payı toplam geliri 3 milyar 776 milyon 699 bin TL'den, 5 milyar 136 milyon 308 bin TL'ye artmıştır" şeklinde bir açıklamada bulunduğu ifade edilmiştir.

Tarafımızca yapılan harici araştırmada projenin sahibi konumunda bulunan ortaklardan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılan talep üzerine 01.09.2022 tarihinde "gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti amacıyla" söz konusu projenin yeni bir değerlendirme çalışmasına tabi tutulduğu, Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değerinin 8.995.869.584,31 TL, olduğu yapılan değerlendirme çalışması sonucunda Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin 13.797.616.202,53 TL. olarak belirlendiği, söz konusu değerlendirme işlemine ilişkin çalışmaların "Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." tarafından düzenlenen 19.09.2022 tarih ve Özel 2022-98 sayılı Gayrimenkul Değerleme Raporunda özetlenmiş bulunduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu proje ile ilgili parsel üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmektedir. Söz konusu parsel üzerinde yer alan proje için 2015 yılında yapılan ihaleyi, Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnş. A.Ş. – Çiftay İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı

Arsa satış Karşılığı Satış Toplam Geliri 4.194.550.000 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %30 ve Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 1.258.365.000 TL+KDV teklif ederek kazanmıştır.

Bu çerçeveden;

1. TOKİ Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Pasifik İnşaat'a yaptırılan Başkent Merkez Ankara Projesi" nde söz konusu şirketin projeden kazanacağı tutarın 3 milyar 776 milyon 699 bin TL'den, 5 milyar 136 milyon 308 bin TL'ye yükseltildiği yönünde medyada yer alan haberler doğru mudur?
2. Merkez Ankara projesinde Emlak Konut GYO ile yapılan sözleşmeye ek protokol ile arsa satışı karşılığı şirket yüklenici payı toplam gelirinin 3 milyar 776 milyon 699 bin TL'den, 5 milyar 136 milyon 308 bin TL'ye yükseltilmesinin nedeni nedir?
3. Emlak Konut GYO ile Pasifik İnşaat arasında ek protokol düzenlemesinin nedeni nedir?
4. Ek protokole dayanak olarak projenin başlamasının üzerinden 7 yıl sonra yaptırılan yeniden değerlendirme çalışması mı gösterilmiştir?
5. 2015 yılında ihale edilen söz konusu proje için aradan 7 yıl geçtikten sonra 2022 yılının Eylül ayında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından; "gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti amacıyla" "Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş."den neden Gayrimenkul Değerleme çalışması yapılması istenilmiştir? Bu işlem bu tür projeler için rutin bir uygulama mıdır?
6. Devam eden bir proje için ihale tarihinden 7 yıl sonra ihalenin başlangıç koşullarını değiştiren yeni bir değerlendirme çalışması yaptırılması olağan mıdır?
7. Sözleşme ve şartnamelerde yürürlüğe girdikten sonra değişiklik yapılması ve ek protokol yapılması talimatını hangi makam vermiştir?
8. Bu durumun yasal prosedürü nasıl gerçekleşmiştir? Sözleşme ve şartnamelerdeki değişiklik, ek protokol düzenleme işlemi bir Cumhurbaşkanı Kararnamesine, Cumhurbaşkanlığı Kararına, bir kanun veya tebliğ,

yönetmelik maddesine dayanılarak mı gerçekleştirilmiştir? Böyle bir doküman var ise bu neden kamuoyuna açıklanmamıştır?

9. Ek protokol düzenlenmesi ihaledeki başlangıç koşullarının sonradan değiştirilmesi anlamına gelmemekte midir? Bu işlemin Türk Ceza Kanunu'nun 235 ve 236'ncı maddelerinde tanımını bulan "İhaleye fesat karıştırma", "Edimin ifasına fesat karıştırma" suçları kapsamında değerlendirilmesi gerekmemekte midir?
10. Bu duruma neden olan ilgililer hakkında soruşturma açtırmayı düşünüyor musunuz?