



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

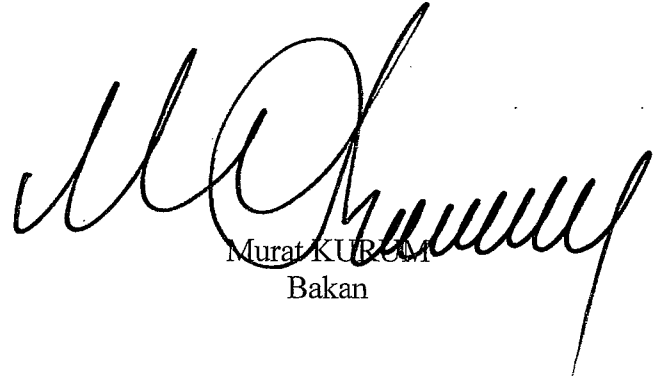
Sayı :30824082-610 - 536 7711
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

26 Aralık 2022

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 KURBAN
Bakan

EK:

- Liste (6 Adet, 8 Sayfa)
- Cevap Yazısı (107 Adet, 175 Sayfa)

**İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN MEHMET BEKAROĞLU'NUN
TBMM 7/74353 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE
İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

SORULAR

- 1) TOKİ Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından Pasifik İnşaata 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 gerekmekte midir?
- 10) Bu duruma neden olan ilgililer hakkında soruşturma açtırmayı düşünüyor musunuz?

CEVAPLAR

1,2) Bahse konu artış, söz konusu işin sözleşmesi gereğince yapılmıştır. Söz konusu iş, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından kendi iç mevzuatı olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale ve Sözleşme Yönetmeliği" kapsamında açık ihale yöntemiyle ihale edilmiş ve ihalede en uygun teklifi veren Pasifik-Merkez Adi Ortaklığıyla da sözleşme akdedilmiştir.

Sözleşmenin "Satış Toplam Gelirin Belirlenmesi ve Paylaşılması" başlıklı 9. maddesi gereğince, sözleşmedeki Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri/ ASKSTG'nin sözleşme şartları dahilinde artmasına paralel olarak hem Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri/ASKŞPTG ve hem de Yüklenici Payı Toplam Geliri/YPTG artmıştır. Dolayısıyla, sözleşmede açıkça belirtildiği üzere, ASKSTG'nin artmış olması nedeniyle, sözleşmede yazılı ASKŞPTG ile YPGO nispetinde hem Emlak Konut geliri artmış hem de yüklenici geliri artmıştır. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Modelinin temel mantığı da budur. Emlak Konut sözleşme ile taahhüt edilen asgari geliri her durumda mutlaka (satış olsun ya da olmasın, taahhüt edildiği kadar gelir elde

edilsin ya da edilmesin) alır. Şayet sözleşme ile taahhüt edilen toplam gelirden bir artış olursa, bu artıştan gelen payını da gelir oranı nispetinde alır.

Tüm bu izahatlar çerçevesinde; bahse konu projede yüklenici tarafından sözleşme ile taahhüt edilen gelirden artış olduğu için doğal olarak hem yüklenicinin hem de Emlak Konutun geliri artmıştır.

3,4,7) Söz konusu işin sözleşmesinin "Satış Toplam Gelirin Belirlenmesi ve Paylaşılması" başlıklı 9. maddesi çerçevesinde ASKSTG, ASKŞPTG ve YPTG'nde artış olması nedeniyle, sözleşmenin "Sözleşmede Değişiklik Yapılması" başlıklı 41. maddesi gereğince de "Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni)" düzenlenmiştir.

5,6,9,10) Söz konusu işin sözleşmesi hükümleri gereğince, her satış kampanyasından/döneminden önce ve yılsonu itibariyle rutin yapılan bir uygulama olup; söz konusu işin ihalesindeki şartlarda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

8) Söz konusu işin sözleşme hükümleri gereğince değişiklikler yapılmıştır. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi; bünyesinde eser sözleşmesi, vekalet sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve adi ortaklık sözleşmesine dair hükümler bulunduran karma nitelikli bir sözleşme olup, yüksek yargı kararlarıyla hukuk sistemimize dahil olmuştur.