



BASIN AÇIKLAMASI

27.08.2008



TOKİ'ye ait İstanbul'daki bir arazinin satışına ilişkin Başbakan Sayın Recep Tayyip Erdoğan tarafından yazılı cevaplandırılması istemiyle 27.08.2008 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'na verilen soru önergesinin bir örneği ekte sunulmuştur.

Kamuoyuna duyurulur.

M. AKİF HAMZAÇEBİ
TRABZON MİLLETVEKİLİ

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Aşağıdaki soruların Başbakan Sayın Recep Tayyip Erdoğan tarafından Anayasa'nın 98 ve TBMM İçtüzüğü'nün 96 ve 98 inci maddeleri uyarınca yazılı olarak cevaplandırılmasını arz ederim. 27.08.2008

M. Akif HAMZAÇEBİ
Trabzon Milletvekili

İstanbul Ataköy'de içinde Galeria Alışveriş Merkezi, Sheraton Hotel ile Ataköy Marina'nın bulunduğu ve tapuda Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mah. 564 Ada 151 parselde kayıtlı olan alanın toplam yüzölçümü 297.869.57m² dir. Söz konusu alanın 271.869.57m² si Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin mülkiyetindedir. TOKİ'nin mülkiyetindeki alan üzerinde bulunan tesislerin yapımı ve işletilmesi için 1980'li yıllarda mülkiyeti kamuya ait üç şirket kurulmuştur. Ataköy Şirketler Grubu olarak isimlendirebileceğimiz bu şirketler Ataköy Turizm A.Ş. (Galeria'yı işleten), Ataköy Otelcilik A.Ş. (Eski Holiday Inn şimdi Sheraton Hotel'i işleten) ve Ataköy Marina A.Ş. (Marina'yı işleten)'dir. TOKİ'ye ait taşınmazlar üzerinde kurulan bu tesisler nedeniyle şirketlerle TOKİ (eski malik T.Emlak Bankası) arasında kira sözleşmesi adı altında uzun süreli irtifak hakkı sözleşmesi imzalanmıştır. İrtifak hakkı sözleşmelerinin süresi 2037 ve 2038 yıllarında sona erecektir.

Adı geçen şirketlerdeki kamu payı Özelleştirme İdaresince 2005 yılında özelleştirilmiştir. Özelleştirme sonucunda yukarıda belirtilen şirketlerin hisselerinin neredeyse yüzde 100'e yakın bir bölümü (yüzde 99'dan fazlası) denizcilik sektöründeki işadamlarının hissedarı olduğu Dati Yatırım Holding A.Ş.'ye geçmiştir.

TOKİ'nin sadece çıplak mülkiyetine sahip, yararlanma ve inşaat hakkının ise 2038 yılına kadar anılan şirketlere ait olduğu söz konusu arazinin 141.248m² lik kısmının satışı için TOKİ 2007 yılının Mart ayında ihale açmıştır. Ancak DATİ şirketi dışındaki bir alıcının 2038 yılına kadar kullanma hakkına sahip olmayacağı bir arazinin satışında rekabetin sağlanmasının mümkün olamayacağı açıktır. Bu nedenden hareketle Sayın Başbakan tarafından cevaplandırılması istemiyle 21.03.2008 tarihinde yazılı soru önergesi vermiştim. Yazılı soru önergesine verilen cevapta arazinin satışa konu olan 141.248m² lik kısmının ifraz işleminin yapılmadan satışa çıkarılmış olmasının yaratacağı hukuki sorunlar gerekçe gösterilerek satış ihalesinin iptal edildiği belirtilmektedir.

TOKİ mülkiyetindeki söz konusu taşınmaz ihale günü 04.09.2008 tarihi belirlenmek suretiyle yeniden ihaleye çıkarılmış bulunmaktadır. İlan metnine göre taşınmazın ihalesini TOKİ adına Eskidji Müzayedecilik A.Ş. yapacaktır.

Bu çerçevede sorularım şunlardır:

1. İhale neden TOKİ tarafından yapılmayıp Eskidji Müzayedecilik A.Ş.'ye yaptırılmaktadır? TOKİ'nin bu ihaleyi gerçekleştirebilecek kapasitesi yok mudur? Bu işlem hangi mevzuata dayalı olarak yaptırılmaktadır? Eskidji şirketi taşınmazın tanıtımı ve

ihalenin duyurulması için neler yapmıştır, hangi gazetelere ilan vermiştir? Eskidji şirketinin tanıtımına ilave olarak TOKİ tarafından herhangi bir tanıtım yapılmış mıdır?

2. 2007 Mart ayındaki ihale ilanında 141.248m² olan alanın bu defa 139.251m² ye düşmesinin nedeni nedir? 2007 yılındaki ihalenin iptal nedeni olarak satışa çıkarılan 141.248m² lik kısmın müstakil parsel dönüşmemiş olması gösterildiği halde, şimdi satışa çıkarılan 139.251m² lik kısım da müstakil parsel dönüşürülmüş değildir. Önceki ihalede iptal nedeni olan husus giderilmeden, yani ifraz işlemi yapılmadan neden yeniden ihaleye çıkmıştır? İfrazda hukuki problemlerle karşılaşmış mıdır?

3. Taşınmazın muhammen bedeli iptal edilen ihalede peşin bedelle 400.000.000YTL, şimdiki ihalede ise 450.000.000YTL'dir. Kültür ve Turizm Bakanlığınca 30.09.2004 tarihinde onaylanmış olan 1/1000 ölçekli mevzi imar planına göre 100.000m² ilave inşaat imkanı olan taşınmazın muhammen bedeli nasıl belirlenmiştir? İptal edilen ihaleye ilişkin muhammen bedel belirlenirken söz konusu ilave inşaat imkanı dikkate alınmış mıdır? Muhammen bedelin rayiçlere uygun olduğunu düşünüyor musunuz?

4. İhale şartnamesinde yer alan bilgilere göre 139.251m² lik taşınmazın imar durumu "turizm ve rekreasyon alanı" olup Kültür ve Turizm Bakanlığınca 30.09.2004 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli mevzi imar planına göre mevcut inşaatlara ilave olarak 100.000m² inşaat imkanı bulunmaktadır. Bu çerçevede 30.09.2004 tarihli plan öncesinde sözkonusu inşaat hakkı var mıdır? Yoksa bu inşaat hakkı 30.09.2004 tarihli planla mı doğmuştur?

5. İdare ile Ataköy Turizm Tesisleri ve Ticaret A.Ş. arasında 10.07.1986 tarihinde düzenlenmiş sözleşmenin 2nci maddesi dikkate alındığında 100.000m² lik ilave inşaat hakkının arsa sahibine ait olduğu anlaşılmaktadır. Böyle olduğu halde neden bu durum şartnamede açıkça belirtilmemiş, tam tersine ilave inşaat hakkının arazinin kullanıcısı şirkete ait olduğu yolunda bir izlenim yaratılmıştır. Şartnamede açıkça belirtilmeyen bu durum nedeniyle rekabet olumsuz etkilenmeyecek midir?

6. TOKİ'nin Ataköy'de Ayamama deresinin bitişiğinde yaptırdığı konutlardan sahil yoluna cepheli olanların m² satış fiyatı nedir?

7. Yararlanma hakkı 2038 yılına kadar DATİ şirketinin kontrolünde olan ve ilave inşaat imkanının kime ait olduğu şartnamede açık bir şekilde belirtilmeyen bir arazinin çıplak mülkiyetinin satışında rekabetin sağlanabileceğine inanıyor musunuz? Bu şekilde ihale "adrese teslim" bir ihale değil midir?

8. Kamu yararı açısından ihaleyi tekrar iptal etmeyi düşünüyor musunuz?