

Yolsuzluğun Kitabı - 2

TOKİ

Herkes için

CHP



Herkes için

CHP



CHP.org.tr

İçindekiler

Önsöz	5
1- Türkiye’de Konut Sorunu ve Konut Politikaları	8
1.1- 2003 Yılı Öncesi Dönem.....	9
1.2- 2003 Yılı Sonrası Dönem	11
2- TOKİ’nin Faaliyetlerinin Yönetsel ve Hukuksal Açıdan Değerlendirilmesi	14
2.1- Arsa Karşılığı Gelir Ortaklığı Modeli (AKGO Modeli).....	15
2.1.1- AKGO Modeli’nin Yönetsel Açıdan Değerlendirilmesi.....	15
2.1.2- AKGO Modelinin Hukuksal Açıdan Değerlendirilmesi.....	32
2.2- TOKİ’nin Kamu İhale Kanunu Kapsamında Gerçekleştirdiği İşlemler	39
2.2.1- Uluslararası Standartlara Uyum İlkesi	42
2.2.2- İhalelerde Saydamlık ve Rekabet İlkeleri	44
2.2.3- İhalelerde Etkinlik ve Verimlilik İlkeleri.....	45
2.2.4- Açık İhale Usulü İlkesi.....	49
2.3- TOKİ’nin Faaliyetlerinin Hukuki Sorumluluk Açısından Değerlendirilmesi	58
3- TOKİ Faaliyetlerinin Ekonomik Açıdan Değerlendirilmesi.....	60

Tablolar

Tablo1: AKGO Modelinin İşleyiş Örnekleri.....	17
Tablo 2: TOKİ'nin AKGO Modeli Kapsamında Gerçekleştirdiği Projeler	20
Tablo 3: 2003 - 2010 Yılları Arasında 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu Kapsamında Alım Türüne Göre Gerçekleştirilen Kamu Alımları (1.000 TL).....	40
Tablo 4: TOKİ'nin 2003 - 2010 Yılları Arasında Gerçekleştirdiği Faaliyetlerin Özeti	41
Tablo 5: TOKİ'nin 2005-2010 Yılları Arasında KİK'e Bildirdiği İhalelere İlişkin Özet Bilgiler	41
Tablo 6: 2008 Yılı İçerisinde TOKİ Tarafında Pazarlık Usulüne Göre Gerçekleştirilen ve YDK Tarafından Rekabetin Oluşmadığı Sonucuna Varılan İhaleler.....	54
Tablo 7: Konut Yatırımlarının Toplam Yatırımlar İçerisindeki Payı (%)	64
Tablo 8: TOKİ'nin AKGO Modeli Çerçevesinde Gerçekleştirdiği 39 Projede Arsa Değerlemesine İlişkin Tablo	65

Kutular

Kutu 1: AKGO Modeli'nin YDK Tarafından Tespit Edilen Eksiklikleri.....	21
Kutu 2: TOKİ'nin Kamu İhale Kanunu'nu Yerine Kendi Yayınladığı Yönetmeliğe Dayanarak İşlem Yapması Sonucunda Ortaya Çıkan Sonuçlar	25
Kutu 3: TOKİ'nin AKGO modeli çerçevesinde 4734 sayılı Kanun'a aykırı olarak yaptığı işlemler yasa değişikliğiyle affedilmektedir.....	37
Kutu 4: AKP'nin kural haline getirdiği istisnalar	51
Kutu 5: TOKİ tarafından gerçekleştirilen pazarlık usulü ihaleler	55
Kutu 6: TOKİ'nin Konut Alanlar Arasında Kendi Yaptırdığı Memnuniyet Anketi	63

Örnek Olaylar

Kutu 1: AKGO Modeli'nin YDK Tarafından Tespit Edilen Eksiklikleri.....	21
Kutu 2: TOKİ'nin Kamu İhale Kanunu'nu Yerine Kendi Yayınladığı Yönetmeliğe Dayanarak İşlem Yapması Sonucunda Ortaya Çıkan Sonuçlar	25
Kutu 3: TOKİ'nin AKGO modeli çerçevesinde 4734 sayılı Kanun'a aykırı olarak yaptığı işlemler yasa değişikliğiyle affedilmektedir.....	37
Kutu 4: AKP'nin kural haline getirdiği istisnalar	51
Kutu 5: TOKİ tarafından gerçekleştirilen pazarlık usulü ihaleler	55
Kutu 6: TOKİ'nin Konut Alanlar Arasında Kendi Yaptırdığı Memnuniyet Anketi	63

Önsöz

Elinizde bulunan bu çalışma, Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP) tarafından kamu kurumları eliyle ülkemizde gerçekleştirilen en organize ve en kapsamlı yolsuzluk faaliyetlerinin yapıldığı Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ile ilgilidir. Çalışmada usulsüz ve kanunsuz işlemlere örnek vermek gerektiğinde, denetim raporlarında yayınlanmış sınırlı bilgiler kullanılmıştır. Ulaşılabilen bilgi ve belgelerden TOKİ üzerinden kamunun kaynaklarının bürokrat ve siyasetçiler eliyle düzenli olarak belirli kişi ya da şirketlere aktarma yöntemleri tespit edilmiş ve bunlar inceleme altına alınmıştır.

Ülkemiz insanının en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılamak üzere kurulan TOKİ'nin misyonu halkımıza ucuz, çağdaş ve dayanıklı konutlar üretmek olmalıdır. Ancak, öncelikle düşük ve orta gelirli ailelere konut sağlaması gereken TOKİ, AKP döneminde, büyükşehirlerde lüks konutlar yapan, devletin kıymetli arazileri üzerinden rant yaratan ve bu rantı önceden belirlenmiş şirketlere aktaran bir kurum haline gelmiştir.

TOKİ bu işlemleri gerçekleştirirken hukuk kuralları ve ihale mevzuatı açıkça ihlal edilmiştir. Bu ihlaller, denetim kurumlarınca tespit edilmiş olmasına rağmen ne yazık ki sorumlular hakkında hiçbir işlem yapılmamıştır. Aksine tespit edilen yolsuzluklarla ilgili ileride bir işlem yapılmasını önlemek amacıyla 13.02.2011 tarihinde çıkarılan 6111 sayılı Kanun'un 176. maddesine konulan hükümlerle bu yolsuzlukları yapanlar Türkiye Büyük Millet Meclisi'nde AKP milletvekillerinin oyları ile aklanmış ve ileriye dönük olarak yeni yolsuzlukların önü açılmıştır. Yaratılan bu ekonomik ve siyasi gücü sorgulayan her siyasetçi, gazeteci ya da işadamı, hukuk dışı uygulamalar, siyasi baskılar ya da ekonomik yaptırımlarla etkisiz hale getirilmiştir.

Bu çalışma ile birlikte, "Kamu Alımları" ve "Etik ve Saydamlık" çalışmalarımız bir bütün olarak incelendiğinde, Cumhuriyet tarihinin en kapsamlı ve en sistematik rant yaratma organizasyonu ile karşı karşıya olduğumuz anlaşılacaktır. Bu hukuk dışı uygulamalar sayesinde, daha sekiz yıl önce varlıkları bilinmeyen ya da varolmayan pek çok şirket bugün Türkiye'nin dev holdingleri arasında sayılacak düzeye ulaşmıştır. Bu "başarı öykülerinin" sırrını merak edenler, cevabı çalışmamızın detaylarında bulacaktır.

Yolsuzluğa dayalı ekonomik kalkınma modeli ile mücadelenin kamuoyu desteği olmadan yapılması mümkün değildir. İŖte bu nedenle titiz bir araŖtırma sonucu derlenen bilgi ve belgeler bu alıŖma ile kamuoyunun dikkatine sunulmuŖtur. Bu sayede sorumluların kamu vicdanı önünde mahkum olmaları sağlanırsa, kanun önünde hesap vermelerinin de önü açılmıŖ olacaktır. Bu da ancak "Adalet" in baskı altında tutulmadığı ve "Kalkınma" nın yandaşların kalkınması anlamına gelmediği CHP iktidarında mümkün olacaktır.

I. Türkiye'de Konut Sorunu ve Konut Politikaları

1.1- 2003 Yılı Öncesi Dönem

Ülkemizde uygulanan politikaların bölgesel dengesizlikleri derinleştirici niteliği, yoğun bir göç sürecini beslemiştir. 1950'lerden günümüze artarak devam eden kırdan kente göçün yarattığı kentleşme ve konut baskısı karşısında merkezi ve yerel yönetimlerin yetersiz kalması sonucu konut sorununun çözümü kurumsallaşamamış ve gecekondulu yoluyla yasadışı konut edinme biçimi yaygınlaşmıştır.

Konut ve daha genel anlamda kentleşmeye ilişkin olarak ortaya çıkan yetersizlikler;

- a- Konut üretimi ve kentleşme konularında yeterli bir kurumsal altyapının oluşturulamaması,
- b- Merkezi ve yerel idarelerin arsa ve konut üretimi konusunda yetersiz kalmaları,
- c- İmar ve yapı kuralları ile planlama sistemi, kaliteli çevre, uygulamada etkinlik, afete karşı hazırlık ve dayanıklılık gibi konular açısından yetersiz kalınması,
- d- Etkin bir denetim ve eşgüdüm sisteminin sağlanamaması, olarak sayılabilir.

Bu yetersizliklerin bir sonucu olarak, kentleşme süreci ve konut üretimi, plansız, imarsız, denetimsiz bir ortam içerisinde şekillenmiştir. Tarihsel olarak kırsal alanda zilyetlik yoluyla edinilen toprağın zamanla mülkiyete dönüşmesi nasıl kırsal alanda yaygın bir uygulama ise, göç eden kitlelerin kentlerin çeperindeki hazine arazileri üzerinde gecekondulaşması da, aynı şekilde kendisine yaygın bir uygulama alanı bulmuştur. Konut edinme yolu olarak merkezi ve yerel yönetimlerin gerçekleştirdiği toplu konut uygulamalarının ve sosyal konutların hem yetersiz olması, hem de göç eden yoksul kitleleri hedeflememiş olması, gecekonduyu alternatifsiz bırakmıştır. Gecekondulaşma olgusu, kırdaki iktidar ilişkilerine benzer biçimde kentlerin çevresinde de geleneksel himaye ilişkilerinin yeniden üretilmesine temel sağlamıştır. Şehirlere aktarılan geleneksel ve kırsal himaye ilişkileri, konuttan iş yaşamına, sosyal ilişkilerden kültür hayatına kadar geniş bir yelpazede kendini yeniden üreten bir yapı kazanmıştır.

Gecekondulu yaşamı içinde sonraki kuşaklar, eğitim ve çıraklık yoluyla bir meslek sahibi olmuş olsalar da himaye ilişkileri içerisinde kalmaları doğal hale gelmiştir. Çağdaşlaşma kuramlarında kalkınmanın temel

dinamiğini oluşturan şehirler, ülkemizde kırdan gelenleri kentsel üretim yapıları içinde bütünleştiremeyince, kırsal ilişki biçimleri önceleri kente eklenmiş, sonra da kentin bütün yapılarında hakim ilişki ve kültür formları haline gelmiştir. 1980'li yıllara kadar kırdan kente yaşanan göçün temel karakteristikleri, göçün aile temelinde gerçekleşmesi, göç edenlerin genelde yoksul olması ve kentlerdeki istihdam olanaklarının yüksekliğidir.

Aile göçünün daha sonraları kısmen devam ettiği durumlarda ise, kırdaki nüfusun azalmasına paralel olarak, varlıkların eskisi gibi değer bulmaması, göç edenlerin kente dezavantajlı olarak gelmeleri sonucunu doğurmuştur. Bu durum kırdaki yoksulluk artışının daha fark edilir hale gelmesinin de belirtilerini oluşturmaya başlamıştır. İç ticaret hadlerinin özellikle 1980'lerden sonra tarım aleyhine gelişmesi neticesinde, kırdaki emek rezervi kentin çekiciliğinden çok kırdaki yoksullaşmanın iticiliğiyle kentlere akmaya başlamıştır.

1980'lerden sonra göç eğiliminde niceliksel ve niteliksel bir değişim yaşanmıştır. Daha yoksul, eğitimsiz ve uyum yeteneği düşük bireylerin göçü, şehirlerin yeni göç edenleri emme kapasitesindeki gerilemeyle birleşerek kentlerde varoşların oluşumunu hızlandırmıştır. Konut eksikliği, kentlerin yoksul mahallelerinde yoksulluğun daha derinden yaşanmasına katkıda bulunarak kent yoksulluğunu artırmıştır.

1980'li yılların sonlarından itibaren artan kent yoksulluğunun ve çaresizliğin bir yansıması ise dinsel motiflerin kentlerin gecekondulu ve yoksul semtlerinden siyasal alana taşınması süreci olmuştur. Günümüzde de yoğun kırsal göçlerden kaynaklanan gecekondulaşma baskısı varlığını sürdürmektedir. 2000'li yıllar öncesi ve sonrasında biçimleri farklılık gösterse de kentsel alanlarda kaynak paylaşımının arsa ve konut üzerinden gerçekleştiği süreç yaşanmaya devam etmektedir. Özellikle 1980'li yıllardan bu yana görülen enflasyonist ortam, artan belirsizlik ortamıyla birlikte arsa spekülasyonlarını ve ilk aşama olan 2000'li yıllara kadar "yap-satçı" küçük ölçekli inşaat sermayesinin, 2000'li yıllardan sonra ise kentsel dönüşüm projeleri yoluyla AKP'ye yakın şirketlerin konut üretimi alanına yönelmesini körüklemiştir.

İlk dönemde kent içinde kalan eski (birinci dalga) gecekondulu bölgeleri kat karşılığı sistemi ile apartmanlaşırken, buralardaki gecekondulu sahiplerinin haksız kazanç elde ettiğine yönelik toplumsal yargılar da yaygınlık kazanmıştır. Yasal olmayan yollardan edinilen bu tür konutların zamanla gecekondulu afları ve tapu tahsis belgeleri ile yasal hale getirilmesi ve

islah planlarının sağladığı olanaklar çerçevesinde kat karşılığı sistemi ile bir zenginleşme unsuru haline dönüşmesi neticesinde, toplumda “çalışmadan kazanma, haksız kazanç” gibi uygulamalar giderek yaygınlaşmıştır. Hazine arazileri üzerine yapılacak olan gecekonduların yasallaştırılacağına dair yaygın kanı, gecekondular sisteminin sürmesi açısından teşvik edici bir unsur olmuştur.

Önceki yıllarda ağırlıklı olarak gecekondular bölgelerinde uygulanan kat karşılığı inşaat modeli AKP döneminde TOKİ aracılığıyla Arsa Karşılığı Gelir Ortaklığı (AKGO) modeli olarak uygulanmaya başlamıştır. Yine önceki yıllarda gecekonduların yasallaştırılmasıyla elde edilen küçük rantlar bu defa büyük ölçekli olarak TOKİ aracılığıyla AKP’ye yakın şirketlere aktarılmaya başlanılmıştır.

1.2- 2003 Yılı Sonrası Dönem

3 Kasım 2002 tarihinde yapılan milletvekili genel seçimlerinde tek başına iktidar olan AKP tarafından 3 Ocak 2003 tarihli acil eylem planının kentleşme bölümünde gecekonduların önlenmesi ve konut seferberliğinin başlaması iki temel öncelik olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda “... Kentlerde gecekonduların önlenmesi ve mevcut gecekonduların kaldırılarak çağdaş bir kent görünümünün oluşturulması için gecekonduların sahiplerinin de desteğini alacak şekilde alternatifler sunan bir yapıda belediyelerin yetkileri artırılacaktır. Bu çerçevede, öncelikle arsa üretimi ve arzı artırılarak planlı şehirleşme sağlanacaktır. Mevcut gecekonduların arazi değerlerine göre ev verilmek suretiyle yenileme çalışmaları yapılacaktır. Dar gelirli vatandaşlarımızın, kira öder gibi birkaç yıllık süre içinde ev sahibi olmaları sağlanacaktır. Bu tedbir ile, kısa vadede Türkiye’nin en acil sorunu olan işsizliğin azaltılmasına da katkı sağlanacaktır...” denilmektedir.

TOKİ 2003-2010 yılları arasında 1.466 proje kapsamında toplam 37.658.956.330 TL tutarında ihale gerçekleştirmiştir. 2005-2010 yılları arasında Kamu İhale Kurumu’na (KİK) bildirdirilen ihalelerin toplam tutarının 18.565.783.818TL olduğu görülmektedir.¹

Bu yapıların, yöresel özellikleri dikkate alınmayan, alt yapı

¹ KİK 2005 yılından itibaren ihalelerle ilgili bilgileri açıkladığından, 2003 ve 2004 yılında 4734 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen ihalelerle ilgili bilgi bulunmamaktadır.

tamamlanmamış, kentleşme sorunlarını artırıcı, estetikten uzak ve zevksiz bina toplulukları olduğu, konuyla ilgili sivil toplum örgütleri ve akademisyenler tarafından defalarca raporlanmıştır. Çağdaş bir kent görünümünün oluşturulması bir yana, kentlerin mevcut görüntüleri daha da bozulmuştur.

Yaratılan kentsel rantların cazibesi, gecekondualarda yaşayan insanlara verilen vaatleri unutturmuştur. AKP'nin seçim programında belirttiği toplu konut uygulamalarında "gecekondu sahiplerinin de desteğini almak" sözü yerine getirilmemiş ve evleri yıkılan bu insanlar kentlerin çeperlerinde oluşan yeni gecekondualara gönderilmiştir.

AKP'nin 2003 yılında başlattığı konut seferberliği çerçevesinde, yukarıda yer alan kötü yönetim örnekleri siyaseten eleştirilebilse de iyi niyet çerçevesinde anlayış gösterilebilir. Ancak, AKP'nin konut yapım seferberliği adı altında, ihaleye fesat karıştırma ve görevi kötüye kullanma suçlarını işleyerek ve işleterek kamunun kaynaklarını birkaç şirkete aktarması Cumhuriyet tarihinin en büyük yolsuzluğunu karşımıza çıkarmıştır.

Yapılan yolsuzlukların üzerine gidilmemesi ve belgeleri ile ispatlanan yolsuzluklardan hesap sorulacağına iktidar sözcülerinin çarpıtılmış bilgilerle bu yolsuzlukları savunmaya kalkışması yolsuzluk yapanları cesaretlendirmektedir. Yolsuzlukla mücadele etmesi gereken, başta denetim birimleri olmak üzere, kamu kurumlarının çeşitli vasıtalarla baskı altına alınması ve medyanın susturulması bu sayede yolsuzluklardan hesap sorulmaması toplumda "yapanın yanında kar kalması" hissiyatının oluşmasına sebebiyet vermektedir. Bu toplumsal hissiyat yolsuzlukların kurumsallaşmasına sosyo-psikolojik zemin hazırlamaktadır. Yolsuzluğun toplumumuz içerisinde meşrulaşması bu ülkeye yapılacak en büyük kötülüktür. Yolsuzluğun meşrulaştığı bir ülkenin sosyal ve ekonomik kalkınmayı gerçekleştirebilmesi mümkün olmayıp bu ülkelerin orta – uzun vadede birliğini ve bağımsızlığını kaybetmesi kaçınılmazdır.

Örnek Olay 1: TOKİ Yöneticilerinin Mevzuata Aykırı Olarak Yüksek Ücretler Alması

Kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim ve denetim kurulu üyeliklerine atanan üyelerin alacağı ücretin tavanı her yıl Yüksek Planlama Kurulu (YPK) tarafından kararlaştırılmaktadır. Ancak, TOKİ iştiraki şirketlerde bu belirlenen rakamların çok üzerinde ücretler (yönetim kurulu üyeleri için aylık 5.000 TL) ödenmektedir. Yüksek Denetleme Kurulu (YDK)² her yıl raporlarında bu ödemelerin hukuka aykırı olduğunu ve ilgililer tarafından iade edilmesi gerektiğini belirtmektedir. Bu tespitlere rağmen alınan ücretler geri ödenmediği gibi yönetim ve denetim kurulu üyelerinin sayıları artırılarak daha fazla kişiye bu ödemeler yapılmaktadır. Bu duruma örnek olarak; Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin müşavirlik ve kontrollük hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla sadece 70 çalışanı olan TOBAŞ'ın 6 kişi olan yönetim kurulunun üye sayısı 8 kişiye, 2 kişi olan denetim kurulunun üye sayısı ise 4 kişiye çıkarılmıştır. TOBAŞ'ın 2007 yılı toplam satış geliri 807.370 TL olarak gerçekleşmiş ancak bu bedelin 343.957 TL'si (% 42) Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerine ödenmiştir. TOBAŞ'ın yönetim ve denetim kurulu üyeliklerine atanan kişilerin Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin ve TOKİ'nin üst yöneticileri olduğu tespit edilmiştir.

Bu olay çalışmamızın ilerleyen bölümlerinde faaliyetleriyle ilgili detaylı bilgiler bulunan TOKİ Yöneticilerinin etik algılamasıyla ilgili önemli mesajlar vermektedir.

CHP'nin yolsuzluklar üzerinde hassasiyetle durmasının temel sebebi yukarıda belirtilen toplumsal risktir. Yolsuzluklarla kurumsal mücadelemizin bir parçası olarak TOKİ faaliyetlerinin yürürlükte bulunan kanunlarımız çerçevesinde değerlendirilmesi, bu çalışmamızın temel konusunu oluşturmaktadır.

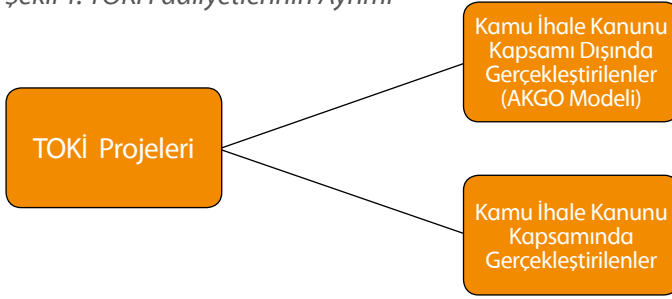
² 6085 sayılı yeni Sayıştay Kanunu ile YDK Sayıştay Başkanlığı'na devredilmiştir.

The background of the page is a solid orange color with a repeating pattern of lightbulbs. The lightbulbs are drawn in a simple, sketchy style with a yellowish glow, and they are arranged in a grid-like pattern across the entire page.

II. TOKİ'nin Faaliyetlerinin Yönetsel ve Hukuksal Açıdan Değerlendirilmesi

TOKİ'nin faaliyetleri incelendiğinde; yönetsel ve hukuksal olarak birbirinden farklı iki yöntem uyguladığı anlaşılmaktadır. Bunlardan birincisi özellikle büyükşehirlerde bulunan ve ağırlıklı olarak çalışanların Konut Edindirme Yardımları (KEY) karşılığı olarak ayrılan arsaların veya gece kondu bölgelerinin kamu ihale sistemi dışında AKGO modeli adı verilen kat karşılığı inşaat sözleşmesi benzeri bir model çerçevesinde ihale edilmesidir. İkinci tip uygulamaysa kamuya ait arsalarda konut yapım işinin kamu ihale sistemi çerçevesinde ihale edilmesidir.

Şekil 1: TOKİ Faaliyetlerinin Ayrımı



2.1- TOKİ'nin Kamu İhale Kanunu Kapsamı Dışında Gerçekleştirildi İşlemler (AKGO Modeli)

2.1.1- Modelin Yönetsel Açıdan Değerlendirilmesi

Kamu ihale sistemimiz kurulurken, kamu harcaması gerektiren işlemlerle diğer işlemlerin ayrılması temel ilke olarak öngörülmüş, bu amaçla kamu harcaması gerektirmeyen işlemler 4734 sayılı Kanun kapsamına alınmamıştır.

Gelir getiren işlemlerle harcama yapılması gereken işlemlerin bu şekilde ayrılması, yönetimi şeffaflaştırmakta ve denetimini kolaylaştırmaktadır. Bu sayede yapılacak işlerin faydasının (getiri) ve maliyetinin (götürü) net olarak tespiti mümkün olabilmekte, gelir getirici faaliyetlerin faydasının harcama gerektiren faaliyetlerin maliyeti içerisinde kaybolmasına (veya tam tersine) engel olunmaktadır.

Ancak TOKİ, AKGO modeli ile bu ilkenin tam aksine bir uygulama içerisine girmiştir. Bu uygulamada TOKİ, mülkiyetinde bulunan arsaları kat karşılığı inşaat sözleşmesine benzer bir yöntemle müteahhitlere ihale etmektedir. İhaleye giren müteahhitler, öngörülen proje ve sözleşme

şartları çerçevesinde en yüksek teklifle (idare payı) ihaleyi kazanmaya çalışmaktadırlar. İhaleyi alan firmalar TOKİ'nin yarattığı güven ortamı sayesinde henüz inşaat aşamasında bile yaptıkları konutları halka satmakta ve elde edilen gelirin belirli bir yüzdesini (idare payı) arsa bedeli olarak TOKİ'ye devretmektedir.

Bu modelde, yapımcı firmalar ile TOKİ arasında bir nevi adi ortaklık kurulmakta ve sermaye olarak TOKİ arsasını ortaya koyarken, yapımcı firma inşaat yapım maliyetleri tutarında nakdi sermaye koymaktadır. Ortaklığın oranı ise arsanın rayiç değeri ve inşaat maliyetleri göz önüne alınarak yüzde cinsinden belirlenmekte ve kamunun payına düşen oranın artırılması esasına dayalı ihale yapılarak yapımcı firmalar seçilmekte ve konutların satışından elde edilen hasılat ortakların hissesi oranında bölüşülmektedir.

Ticari ortaklıklarda, ortakların payları koydukları sermayenin toplam içindeki yüzdesi ile ifade edilir. Bu örnekte kamunun hakkının ne kadar olacağını ilk belirleyen, kamu hissesini temsil eden arsanın değeridir. Bu arsaların değeri ihale öncesinde yapılan ekspertiz raporları ile belirlenmektedir. TOKİ tarafından ihale öncesinde yaptırılan değerlemelerde, ihale konusu arsaların değerinin, piyasa değerlerinin çok altında belirlendiği TOKİ yönetimi tarafından ikrar edilmiş ve bu durum Yüksek Denetleme Kurulu (YDK) tarafından da tespit edilmiştir.

Ortaklıkta kamu payının belirlenmesinde ikinci önemli unsur inşaatların yapım maliyetidir. Bu maliyet tutarı ihale öncesi yapımcı firmanın hisse oranına baz değer teşkil etmektedir. Bu yapım maliyetlerinin ihale öncesinde yapılan fizibilite çalışmalarında çok yüksek belirlenmesi halinde kamunun hasılat payı doğal olarak düşecek, yapımcı firmanın payı yükselecektir.

İnşaatların yapım maliyetlerinin ihale aşamasında birim değer olarak çok yüksek gösterildiği, mükerrer hesaplamaların olduğu, inşaat aşamasında yapımcı firmalar tarafından vaat edilen kalitede malzeme ve teknoloji kullanılmayarak kamu payının tespitine ilişkin hesaplamaların ana unsurlarından biri olan inşaat yapım maliyetleri aşağıya çekilmek suretiyle firmalar lehine haksız kazanç sağlandığı yine YDK tarafından tespit edilmiştir.

Ortaklığın getirisi ise satılan konutların hasılatının paylaşımı ile olmaktadır. Adil bir ortaklıkta, ortakların satış hasılatını tam ve

zamanında bölüşmeleri gerekmektedir. YDK tarafından yapımçı firmaların kamu ile ortak hesap açmak yerine, ayrı hesaplar açarak konut alanların bu hesaplara yönlendirildiği tespit edilmiştir. Yani modelin bu bölümünde de ortaklık kamu aleyhine çalışmıştır.

Yukarıda anlattığımız risklerin gerçekleşmesini bir ölçüde engelleyecek en önemli kontrol mekanizması yapımçı firmaların seçilmesinde adil, rekabetçi, saydam ve güvenilir ihaleler yapılmasıdır. Saydam ve rekabetçi ihale yapılmasının önkoşuluysa ihalelere ilişkin yasal ve kurumsal alt yapının eksiksiz olmasıdır. AKGO modelinde, Kamu İhale Kanunu devre dışı bırakılarak, ihaleler TOKİ tarafından yayınlanan yönetmelik çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Bir başka anlatımla hem davul hem tokmak TOKİ yönetiminin elinde bulunmaktadır. Ayrıca, yapılan ihalelerin birçoğu sınırlı teklif toplama (bir çeşit davetiye-pazarlık usulü) yöntemiyle yapılmakta ve bu sayede ihaleler rekabete kapatılmaktadır.

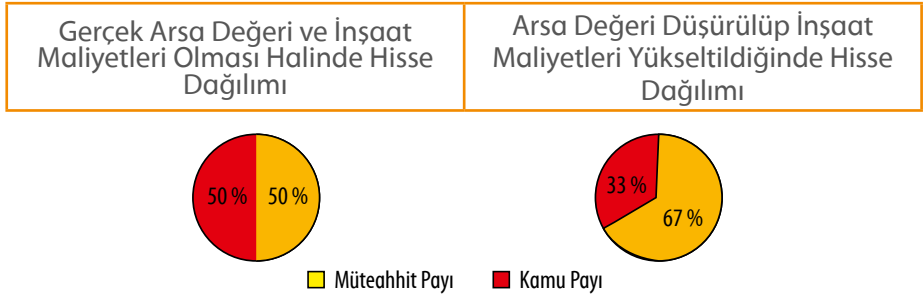
Modelin yukarıda anlatılan yapısal eksiklikleri, basit bir örnek ile aşağıda yer alan tabloda incelenmiştir:

Tablo 1: AKGO Modelinin İşleyiş Örnekleri

	I. Durum	II. Durum
Arsa Ekspertiz Bedeli	75	50
Tahmini İnşaat Maliyeti	75	100
Toplam Tahmini Maliyet	150	150
Toplam Satış Geliri	250	250
Toplam Firma Payı	125	167
Toplam Kamu Payı	125	83

Örnek olarak TOKİ'ye ait arsanın gerçek değerinin 75 TL, inşaat maliyetlerinin de yine aynı tutarda 75 TL olduğunu kabul edelim. Bu durumda kurulacak ortaklıkta hisse oranları aynı (%50) olması gerekmektedir. Bu koşullarda konutların tamamının 250 TL'ye satıldığını varsayarsak, firma ve TOKİ'nin payları 125 TL olacaktır. Ancak, YDK raporlarında tespit edilen duruma benzer bir biçimde arsa değerinin 25 TL düşürüldüğünü, inşaat maliyetinin de 25 TL artırıldığını ve satış fiyatlarının aynı kaldığını düşünürsek, yapılan bu hesap oyunu sayesinde kamunun 42 TL'lik payı müteahhit şirkete aktarılmış olmaktadır.

Şekil 2: AKGO Modelinde Kaynak Aktarılması



Bu basit modelde açıkça gösterildiği üzere; TOKİ'nin uyguladığı modelde arsa değeri düşürüldükçe ve inşaat maliyetleri artırıldıkça kamu kaynakları firmalara aktarılmaktadır. Modelin teorik altyapısında var olan potansiyel riskler TOKİ'nin 7-8 yıllık uygulama tecrübeleri sonucunda (yaklaşık 17,7 milyar TL) risk olmaktan çıkmış ve gerçekleşmiştir. Bu konuda somut tespit ve değerlendirmelerimiz çalışmamızın ilerleyen bölümlerinde yer almaktadır.

AKGO Modelinde TOKİ, kamu ihale sistemini uygulanamaz hale getirmekte, böylece 4734 ve 4735 sayılı kanunlarda yolsuzlukla mücadele amacıyla getirilen tüm sınırlamalardan (ilkelerden) muaf tutulmaktadır.

TOKİ, uyguladığı AKGO Modeli sayesinde tüm kamu kurumlarının uymak zorunda olduğu kamu ihale mevzuatı yerine kendi yayınladığı yönetmeliklere göre ihale yapmaktadır. Bu durum en temel yönetim prensibi olan "görevlerin ayrılığı ilkesi"ne aykırı bir durum oluşturmaktadır.

Görevlerin ayrılığı ilkesi; en basit anlamıyla bir işlemin çeşitli aşamalarında farklı kişi ve kurumların sorumlu olması sağlanarak, yolsuzluk ve suiistimallere karşı kontrol mekanizması oluşturulmasıdır. Bu ilke gelişmiş ülkelerde kurumsal yapılanmanın temel taşı olup organizasyon içerisinde hiçbir birim veya kişi bir işlemin başından sonuna kadar tek başlarına sorumlu olamamaktadır. Uluslararası denetim ve muhasebe standartlarına göre görevlerin ayrılığı ilkesine aykırı uygulamalar kurumsal yolsuzluğa yol açan en önemli risklerden biri olarak kabul edilmektedir.

TOKİ, yasal alt yapıyı oluşturma, bu yasal alt yapıya göre ihale yapma ve yapılan işin ihaleye-sözleşmeye uygunluğunu denetleme yetkilerini ve sorumluluklarını tek başına bünyesinde toplayarak görevlerin ayrılığı ilkesi konusunda kötü bir örnek oluşturmakta ve bu durum kamu adına ciddi bir suiistimal ve yolsuzluk riski oluşturmaktadır.

Kamu ihale sistemimiz gelir getiren işlemleri harcama yapılması gereken işlemlerden ayırt eden bir ilke üzerine kurulmuş olmasına karşın TOKİ, AKGO modelinde arsa değeriyle inşaat maliyetlerini birleştirerek bu ilkeyi etkisizleştirmiş, ihale yönetimini karmaşık, etkisiz ve denetlenemez hale getirmiştir. İhale öncesinde alternatif modellerin (satış veya idare tarafından inşaat yapılması) değerlendirilmemesi, arsa değeri ve inşaat maliyetlerinin yanlış veya eksik belirlenmesi, inşaat aşamasında etkin kontrol mekanizması kurulmaması ve ihale süreciyle ilgili şeffaf olunmaması mevcut modelin önemli eksikliklerini oluşturmuştur.

Bu bilinmezlik ve karmaşıklık içerisinde; ihaleyi kazanmak isteyen dürüst yapımçı firmalar rasyonel hesaplama yapamamakta, ihalelerde serbest rekabet ortamı bozulmakta, yüklenici aday firmalar TOKİ yönetiminin inisiyatifine bırakılarak iktidara yakın firmalara önemli bir avantaj sağlanmaktadır.

TOKİ'nin uyguladığı AKGO modelinin yukarıda belirtilen yapısal eksiklikleri dolayısıyla ortaya çıkan risklerin tamamının gerçekleştiği YDK tarafından tespit edilmiştir. 2003-2010 yılları arasında AKGO modeli kullanılarak gerçekleştirilen projelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.³

TOKİ'nin uyguladığı modelde, arsa değeri düşürüldükçe ve inşaat maliyetleri artırıldıkça kamu kaynakları özel şirketlere aktarılmaktadır.

³Kaynak: TOKİ internet sitesi

Tablo 2: TOKİ'nin AKGO Modeli Kapsamında Gerçekleştirdiği Projeler

Projeler	Proje Sayısı	Projeler Toplam Bedeli
Emlak GYO	45	10.059.976.453
Kaynak Geliştirme	36	5.779.799.210
Gece Kondu Dönüşüm	80	1.891.290.423
Toplam	161	17.731.066.086

AKGO modeli ile konut yapımında kentleşme ve toplu konut felsefesine uygun projelendirme aşamalarından geçilmeyerek tamamen ticari mantıkla konut yapılmaktadır. Bu durum karşısında uzun yıllar boyunca harcanan kaynaklarla oluşmuş kamu tecrübesi projelere yansıtılamamaktadır.

Özellikle büyükşehirlerde uygulanan AKGO modeli projelerinde arsa ve arazi rantı yaratma güdüsü kentleşme sorunlarıyla ilgili kaygıları ikinci plana itmiştir. Bu anlayış başta trafik olmak üzere kentleşme sorunlarının artmasına neden olmuştur.

YDK'nın Kutu 1'de yer alan AKGO modeli ile ilgili tespitlerinden de anlaşılacağı üzere modelin yönetsel ve hukuki alt yapısı eksiklik ve hatalarla doludur. YDK'nın bu kadar uyarısına rağmen ısrarla devam eden eksik ve hatalı uygulamalar, projelerin yürütülmesi sırasında ortaya çıkan yolsuzluklarla birlikte değerlendirildiğinde, söz konusu uygulamaların hem bilgisizlikten çok rant aktarma güdüsünden kaynaklandığı anlaşılmaktadır.

Kutu 1: AKGO Modeli'nin YDK Tarafından Tespit Edilen Eksiklikleri

TOKİ'nin işlemlerini denetleyen YDK, AKGO modelinin eksik, zararlı ve kamu adına tehlikeli yönlerini somut tespitlere dayanarak sıralamıştır. Bu tespitlerin bir kısmı başlıklar halinde aşağıda yer almaktadır. (YDK Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı-EGYO 2003 Yılı Denetim Raporu Sayfa 27 - 29, 2004 Yılı Raporu Sayfa 35, 44, 45)

- *TOKİ tarafından yayınlanan yönetmeliklerde, hasılat paylaşım ihaleleri öncesinde alternatif seçenekler arasından hangisinin tercih edilmesinin kamu yararına olacağı konusunda herhangi bir değerlendirme ve analiz yapılmasını zorunlu hale getiren bir düzenleme bulunmamaktadır. Konumu proje geliştirmeye ve inşaata uygun, mevki rantı yüksek taşınmazları değerlendirirken doğrudan rayiç fiyattan açık artırma ile satmak, üzerinde konut veya iş merkezi ya da müşterek proje üretip elden çıkarmak gibi çeşitli alternatifleri ortaya koyup en karlı uygulamayı devreye sokmak, başka bir ifadeyle projenin keşif fizibilitesini çıkarmak öncelikle ele alınacak çalışmalar olmalıdır. Azami rantabiliteyi esas alan çalışmaların yapılmaması, rasyonel olduğu saptanmadan ihale ve taahhüde girilmesi kaynak israfına ve kamunun kıymetli taşınmazlarının elden çıkarılmasına neden olabilmektedir.*
- *Hasılat paylaşım projeleri genellikle yüksek gelirli toplum kesimlerini hedeflemektedir.*
- *İhalelerde saydamlık, eşit muamele, güvenilirlik, gizlilik, kamuoyu denetimi, ihtiyaçların uygun şartlarda ve zamanında karşılanması ve kaynakların verimli kullanılması tüm ihalelerde aranan temel ilkelere. Şirket tarafından 2004 yılı başında yürürlüğe konulan yönetmelikler, bu prensiplerin nasıl gerçekleştirileceği konusunda gerekli düzenlemelerden yoksundur.*
- *Yapım İşleri İhale Yönetmeliği'nde SPK mevzuatı çerçevesinde yerine getirilmesi gereken yasal yükümlülükleri karşılayacak düzenlemeler bulunmamaktadır. SPK mevzuatına göre inşaatların yapılabilmesi için ilgili gayrimenkulün, gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu bağımsız ekspertiz şirketleri tarafından onaylanmış olması gerekmektedir. Uygulamaya konulan yönetmelik bu konuda herhangi bir hüküm içermemektedir.*

- *İlgili mevzuat gereğince Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) raporu gerekli olan işlerde ihaleye çıkabilmesi için ÇED olumlu belgesinin alınmış olması gerekirken söz konusu yönetmelikte bu konuda bir düzenleme yapılmamıştır.*
- *Kamu ihale mevzuatında yapım işleri ihalelerinde idarelerce uyulması zorunlu hususlara, yaklaşık maliyet hesabına esas fiyat ve rayiçlerin tespitinin nasıl yapılacağına genişçe yer verildiği halde Şirket yönetmeliğinde bu hususlar yer almamış, sadece “tahmin edilen bedelin” nasıl gerçekleştirildiği hususuna kısaca yer verilmiştir.*
- *Şirketin ihale yönetmeliğinde “İhaleye Katılımda Yeterlilik” ile ilgili bir düzenleme bulunmaması, “Şirket’ce, isteklilerde belirli mali ve teknik yeterlik ve nitelikler aranabilir. Bunları tespite yarayan belgelerin neler olduğu şartnamelerde gösterilir” denilmek suretiyle her ihale için farklı düzenleme getirebileceği hükmüne yer verilmiştir.*
- *Şirketin geçmiş yıllarda önceki yönetmelikler çerçevesinde yaptığı inşaat ve benzer ihalelerinde, özellikle “sınırlı teklif isteme” maddesinden hareketle, belli başlı bazı firmaları davet etmek suretiyle taahhütlere girildiği, ilan verilmiş olsa dahi ihalelerde rekabet koşulları oluşturulmadığı, sonuçta projelerin Şirket zararına gerçekleştiği veya olması gereken kar seviyelerine ulaşamadığı tespit edilmiş ve ilgili yıllara ait YDK raporlarında bu konulara değinilerek ihalelerde en uygun fiyatın temini için gerekli her türlü önlemin alınması istenilmiştir.*
- *Önceki yıllar yönetmeliklerinde “sınırlı kapalı teklif usulü” ile yapılan ihalelerde en az üç firmadan teklif istenmesi zorunluluğu getirildiği halde yeni yönetmelikte böyle bir sınırlama getirilmemiştir. Mali ve fiziki açıdan büyük boyutlarda olan projelerin ihalesinde en az üç teklifin dahi yeterli olmayacağı göz önünde bulundurularak, uygun vasıflı ve çok sayıda firmanın ihalelere katılımının temin edilmesinin rekabet koşullarının sağlanması açısından çok önemli olduğu vurgulanmıştır.*

Yukarıdaki tespitlerden görüleceği gibi AKGO, yönetim bilimi anlamında yapısal bozuklukları ve uygulama riskleri olan bir modeldir. Ancak, son dönemde bu hatalı model bir yönetim mucizesi olarak sunulmakta ve bu konuda şehir efsaneleri yaratılmaktadır. Bu şehir efsanelerinden bazıları ve bunlara ilişkin gerçekler şöyledir:

- **“Bu model son derece etkin olduğu için ülkemizde özel sektör müteahhitleri tarafından kullanılmaktadır. Model etkin olmasaydı özel sektörde kullanılmazdı.”** Model, özel sektörde elinde arsası olan ancak, bu arsayı değerlendirmek için yeterli finansmanı veya teknik bilgisi olmayan kişi veya kooperatifler tarafından kullanılan bir yöntemdir. Yapım işlerinde tecrübeli hiçbir kurum elindeki arsayı bu şekilde değerlendirmemektedir. TOKİ de konut sektöründe faaliyet gösteren ve kamu gücünü kullanan bir kurum olarak bu modeli kullanmamalıdır.
- **“Bu modelde müteahhidin geliri konutların satışına bağlı olduğu için müteahhitler kalitesiz konut yapamazlar. Dolayısıyla model kaliteli konut üretimi konusunda kendi içerisinde çok etkin bir kontrol mekanizması taşımaktadır.”** Bu modelde müteahhit tüm maliyetleri ve karını satış gelirinin kendi hissesine düşen payından karşılamaktadır. Bu sebeple özellikle nihai tüketici tarafından kolayca fark edilmeyecek alanlarda maliyetleri düşürerek ve satış amaçlı makyaj yaparak karını artırmak istemesi yüksek bir risktir. Eğer müteahhitlerin satış gelirini artırmasının tek yolu kaliteli üretim olsaydı ülkemizde kalitesiz hiçbir konut olmazdı
- **“Bu model sayesinde kamunun atıl arsaları ekonomiye kazandırılmakta ve TOKİ’ye yoksul ailelere konut yapması için finansman sağlanmaktadır.”** Finansman kaynağı arsalar değersiz varlıklar değildir. Bu arsaların, TOKİ’nin yasadan kaynaklanan yetkileri (imar yetkileri) kullanılmak üzere, değeri artırıldıktan sonra serbest rekabet ortamında satılarak finansman yaratılması teknik ve bilimsel açıdan daha doğru bir yaklaşımdır. Bu yaklaşımla TOKİ hem yoksullara konut yapmak için daha yüksek kaynak elde eder hem de kurumsal enerjisini asli fonksiyonlarında kullanır.
- **“Bu model uygulaması basit ve şeffaf bir modeldir.”** Bu model alım ve satım işlemlerini birleştirmesi dolayısıyla çağdaş yönetim ilkelerine ve uluslararası ihale uygulamalarına aykırıdır. Model aynı zamanda 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu’na aykırı olup şeffaf değil, ihalelere ilişkin tüm inisiyatif TOKİ’ye bırakan karanlık bir modeldir. (Bakınız: Bölüm 2.1.2-)

YDK'nın TOKİ'nin 2005 ve 2006 yıllarına ilişkin faaliyetlerinin denetimi sonucunda düzenlenen raporlarında yer alan 39 ihaleye ilişkin bilgiler çalışmamız ekindeki tabloda bulunmaktadır YDK'nın Raporlarında bu 39 projeden ihaleye katılım sayısı bilgileri belli olan 29 projenin ihalesine katılan firma sayısı ortalaması 4'tür. Bu tabloda dikkat edilmesi gereken bir diğer husus ise ihaleye katılan firma sayısı arttıkça, yani rekabet ortamı sağlandıkça kamu payının artmasıdır. Örnek olarak İstanbul Bahçeşehir'de gerçekleştirilen projelerde birinde 11, diğerinde 9 firmanın katıldığı ihalelerde kamu payı sırasıyla % 51 ve % 43 olarak gerçekleşirken aynı bölgede diğer projeler için bir veya iki firmanın katıldığı ihalelerde kamu payı % 38 olarak gerçekleşmiştir.

AKGO modeliyle yapılan ihalelerde bir taraftan ihale öncesi arsa değerleri düşük gösterilerek ihale sonrası oluşan görece yüksek fiyatlarla rekabet havası yaratılmış, diğer taraftan inşaat maliyetleri yüksek tutularak kamunun hisse oranı düşürülmüş ve ihale alan firmalara haksız olarak kamu kaynaklarının transfer edilmesine sebep olunmuştur.

Ülkemizde konut sektöründe çalışan ve bu tip projeleri gerçekleştirebilecek kapasiteye sahip binlerce firma olmasına rağmen, modelin yarattığı belirsizlik ortamında yeterli rekabetin olmadığı ve bu ihalelere çok az firmanın (ortalama 4 firma) katıldığı ortadadır. Bu eksik rekabet ortamını gizlemek amacıyla arsa değerleri bilinçli olarak düşük gösterilmekte ve bu sayede ihalelerde oluşan değer artışıyla rekabetin sağlandığı izlenimi yaratılmaktadır.

Çalışmamız ekinde yer alan tabloda (Tablo 8) dikkat çeken bir diğer husus ise söz konusu 39 projenin ortalama % 36 kamu payı ile ihale edilmesidir. İhale konusu arsaların tamamının, büyükşehirlerin en gözde yerlerinde yüksek değerli arsalar olduğu dikkate alındığında, kamu payı oranının olması gerekenden çok daha düşük olduğu anlaşılmaktadır.

Özetle, AKGO modeliyle yapılan ihalelerde bir taraftan ihale öncesi arsa değerleri düşük gösterilerek ihale sonrası oluşan görece yüksek fiyatlarla rekabet varmış havası yaratılmış, diğer taraftan inşaat maliyetleri yüksek tutularak kamunun hisse oranı düşürülmüş ve ihale alan firmalara kamu kaynaklarının haksız biçimde transfer edilmesine sebep olunmuştur.

Kutu 2: TOKİ'nin Kamu İhale Kanunu'nu Yerine Kendi Yayınladığı Yönetmeliğe Dayanarak İşlem Yapması Sonucunda Ortaya Çıkan Sonuçlar

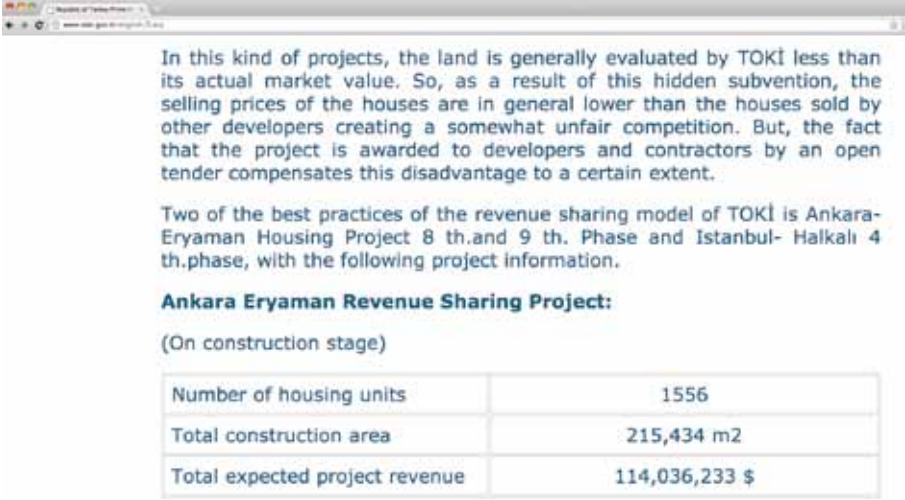
TOKİ'nin iştiraki EGYO'nun 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında işlem yapması gerekirken, eksik ve yetersiz olduğu için 1998 yılında değiştirilen ancak, yürürlükten kaldırılmayıp yeni yönetmeliğin eki olarak muhafaza edilen EGYO Alım, Satım, Yapım ve Hizmet İhale Yönetmeliği tercih edilerek, ihale öncesinde hazırlık çalışmalarının yapılmadığı tespit edilmiştir. Bu durumda aşağıda yer alan hususlar ortaya çıkmıştır:

- *Mevzuata aykırı bir biçimde; hukuki ve teknik problemleri bulunan, avan projeleri yapılmadan ve buna bağlı toplam inşaat alanı hesapları ile ihaleye esas keşif bedeli belirlenmeyen ve fizibilite raporu bulunmayan işlerde ihaleye çıkıldığı tespit edilmiştir.*
- *Mevzuat gereği oluşturulması zorunlu olan İhale Komisyonu, Yeterlilik Belge Komisyonu, Pazar Araştırma Komisyonu ile Proje Fizibilite ve Değerlendirme Komisyonu kurulmamıştır.*
- *Projelere ilişkin Fizibilite Raporları ile Pazar Araştırma Raporları ihale öncesinde hazırlanmamış, bunun yerine her proje için EGYO'nun İnşaat Kontrol Müdürlüğü tarafından "Maliyet ve Satış Hesabı" adı altında eksik ve yetersiz bir ön çalışma yapılmakla yetinilmiştir.*
- *Yönetmeliğin 5.3'üncü maddesine göre, mali işler biriminden görüş alınmak suretiyle ilgili projelerin şirket kaynaklarından mı, yoksa hasılat paylaşımı / kat karşılığı modeliyle mi yapımının uygun olacağı konusunda bir değerlendirme yapılmaksızın doğrudan hasılat paylaşım modeliyle ihale usulü tercih edilmiş, böyle bir tercih yapılmasında Kamu İhale Yasasının getirdiği sistemden kaçınma isteği belirleyici olmuştur.*
- *Şirket tarafından 2003 yılında gerçekleştirilen ihalelerde mevzuata aykırı işlemler yapıldıktan sonra 31.12.2003 tarihinde "EGYO A.Ş. Yapım İşleri Yönetmeliği" adıyla yeni bir yönetmelik yürürlüğe konulmuştur. Yapılan incelemelerde, yeni yönetmeliğin birçok yönden eksik ve yetersiz olduğu, uygulama aşamasında önemli sorunlara yol açabileceği tespit edilmiştir.*
- *Şirket tarafından gerçekleştirilen İzmir Mavişehir arsası ve Ümraniye arsaları ihalelerine az sayıda firma katılması nedeniyle rekabet ortamı oluşturulmamasına rağmen yeni ihale yapılmasına gerek duyulmadan sözleşmeler imzalanmıştır.*

- *Proje konusu arsaların rayiç değerleri her yılın sonunda SPK mevzuatına göre belirlenmesine rağmen, bu arsaların rayiç değerleri ihale aşamasında yeniden tespit edilmiştir. Değerleme işlemleri için SPK mevzuatına göre faaliyet gösteren ekspertiz firmaları arasından Ataşehir'deki iki ihalede Turyap Gayrimenkul Değerleme A.Ş., İzmir Mavişehir projesinde de Vakıf Ekspertiz Firması tercih edilmiştir. İncelemeler sırasında, ihale konusu üç arsanın, SPK mevzuatı gereğince dönem sonunda yaptırılan standart değerlemeleriyle, ihale aşamasında seçilen firmalar tarafından gerçekleştirilen değerlemeler arasında ciddi ölçüde farklılıklar tespit edilmiştir. (Örneğin dönem sonunda değeri 109,1 milyon TL olarak tespit edilen Ataşehir'deki arsa, ihale öncesinde 57,9 milyon TL olarak değerlendirilmiştir.)*
- *EGYO görevlileri tarafından ihale öncesinde yapılan "Maliyet ve Satış Hesabında" kurum arsalarının rayiç bedelleri değerlerinin altında belirlenirken, toplam inşaat maliyetleri de hatalı olarak yüklenici lehine yüksek tutarda hesaplanmıştır. Bu durum hasılat paylaşım oranlarının kamu aleyhinde yüklenici firmalar lehinde oluşmasına yol açmıştır.*
- *Şirketçe 2003 yılında ihale edilen üç projede düşük değerli arsa bedelleri üzerinden ihale yapılması sonucunda şirketin bu işlerden sağlayacağı hasılat payı % 30 seviyelerinde oluşmuştur. Bu oranlar emsallerine kıyasla bariz şekilde düşüktür ve bu ihalelerde 2499 sayılı SPK Kanunu'nun 15. maddesinde yasaklanan örtülü işlemler yapılmak suretiyle şirketin mal varlığı ve karının azalmasına yol açmıştır.*

Yukarıda yer alan tespitlerimizin somut örnekleri TOKİ'nin iştiraki EGYO tarafından AKGO modeli çerçevesinde uygulanan projelerde ortaya çıkmış ve bu hususlar YDK tarafından da tespit edilmiştir.

TOKİ, AKGO modeli çerçevesinde sattığı arsaların bedelini kasıtlı olarak düşük değerlediğini kendi internet sitesinin İngilizce sayfalarında bu modeli tanıtırken açıkça kabul etmektedir. Söz konusu metin ve tercümesi aşağıda yer almaktadır:



In this kind of projects, the land is generally evaluated by TOKİ less than its actual market value. So, as a result of this hidden subvention, the selling prices of the houses are in general lower than the houses sold by other developers creating a somewhat unfair competition. But, the fact that the project is awarded to developers and contractors by an open tender compensates this disadvantage to a certain extent.

Two of the best practices of the revenue sharing model of TOKİ is Ankara-Eryaman Housing Project 8 th.and 9 th. Phase and Istanbul- Halkalı 4 th.phase, with the following project information.

Ankara Eryaman Revenue Sharing Project:

(On construction stage)

Number of housing units	1556
Total construction area	215,434 m2
Total expected project revenue	114,036,233 \$

“Bu tip projelerde, TOKİ tarafından arsaların değeri genellikle piyasa fiyatlarının altında belirlenmektedir. Bu gizli teşvik sayesinde TOKİ evlerinin satış fiyatının diğer yapımcıların satış fiyatından daha düşük olması sağlanmakta ve bir nevi haksız rekabet oluşmaktadır. Ancak, bu dezavantajı bir ölçüde gidermek amacıyla projeler yapımcılara açık ihale usulü ile verilmektedir”⁴

Ancak, bu mantık yapısında gözden kaçırılan gerçek, arsaların değerinin düşük gösterilmesi sayesinde müteahhitlerin kârının haksız olarak artırılması ve yapılan ihalelerin Kamu İhale Kanunu kapsamı dışında rekabetten uzak gerçekleştirilmesidir.

⁴ Bu metnin orijinali <http://www.toki.gov.tr/english/3.asp> adresinde bulunmaktadır.

TOKİ'nin internet sitesinde yer alan bu metin bilgisizliğin ve kötü niyetin en saf anlatımıdır. Bu düşünceye varmamızın en önemli sebebi YDK'nın 2003-2004 yılında AKGO modeliyle ihale edilen yedi ayrı yapım işiyle ilgili olarak tespit ettiği yolsuzluklar Özel İnceleme Raporunun 11-15 sayfalarında yer almaktadır.

Söz konusu raporda TOKİ'ye ait gayrimenkulleri değerleyen ekspertiz şirketlerinin arsaların değerini kasıtlı olarak düşük gösterdiği tespit edilmiştir. Bu değerlemeler sırasında örneğin İstanbul Ataşehir'de bulunan bir kamu arazisi ihale öncesinde 109,1 milyon TL, ihale sırasında 57,9 milyon TL ve ihale sonrasında 110,3 TL milyon olarak değerlendirilmiştir. Bu tip tutarsız değerlemeleri yapan değerlendirme şirketlerinin raporunda yukarıda yer alan İngilizce metnin benzeri ifadeler yer almaktadır.

YDK, ekspertiz şirketlerinin ve TOKİ'nin yukarıda yer alan arsaların değerinin düşürülmesi açıklamasıyla ilgili olarak "... şeklindeki ifade bütünüyle hatalıdır ve hasılat paylaşımı (AKGO) yönteminin ekspertiz firmaları tarafından yeterince analiz edilmediğini göstermektedir..." tespitini müteakip ilgililer hakkında soruşturma açılmasını talep etmiştir.

YDK yukarıda yer alan tespit ve bulgularına istinaden örnek olarak seçerek incelediği yedi

TOKİ arsa değerlerini düşük göstermesini şöyle savunmuştur; "... Parseller için öngörülen proje kapsamında arsa payının dışında, hasılattan kar alınması da planlandığından dolayı arsa bedeli hesabındaki arsa payları oransal olarak düşük tutulmuş böylelikle konut maliyetleri aşağıya çekilmiştir..." Ancak, burada dikkat edilmesi gereken kamunun payının arsa payına göre belirlenmesidir.

Bebeği için mama çalan bir annenin bebeğiyle birlikte tutuklanıp nezarete atıldığı, çocukların baklava çaldığı için hapis cezasına çarptırıldığı bir ülkede kamuyu 773,9 milyon TL zarara sokmanın cezasının karşılığının birkaç değerlendirme uzmanının yetki belgesinin iptali olması, üzerinde düşünülmesi gereken bir durumdur.

ihalede arsa değerlerinin düşürülerek ve inşaat maliyetleri hatalı olarak artırılarak kamunun en az 773,9 milyon TL zarar ettirildiğini tespit etmiştir.⁵ (Bakınız: Örnek Olay 2)

YDK'nın talebi ile açılan soruşturma Başbakanlık Teftiş Kurulu tarafından yürütülmüştür. Yapılan soruşturmalar sonucunda müfettişler tarafından iddiaların doğruluğu tespit edilmiş olmasına rağmen TOKİ Yöneticileri için hiçbir müeyyide önerilmezken sadece arsa değerlerini düşük gösteren değerlendirme uzmanlarının yetki belgesinin iptali istenmiştir.

Burada dikkat edilmesi gereken bir diğer konu, bu değerlemelerin TOKİ yöneticilerinin bilgisi dahilinde TOKİ adına yapıldığıdır. Arsaların değerlemesinde bir hata yapılarak kamu zarara sokulmuşsa bu zararın temel sorumlusu TOKİ yöneticileridir. Ancak, TOKİ Yöneticilerinin iktidarın gözünde yasal dokunulmazlığı vardır. Bu yasal dokunulmazlık belirli işler için 25.02.2010 tarihinde TBMM'de kabul edilen 5953 sayılı Kanunla⁶ yasalaştırılmıştır.⁷

⁵ YDK Özel İnceleme Raporu

⁶ 09.03.2010 tarih ve 27516 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun

⁷ MADDE 3 – 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na aşağıdaki ek maddeler eklenmiştir.

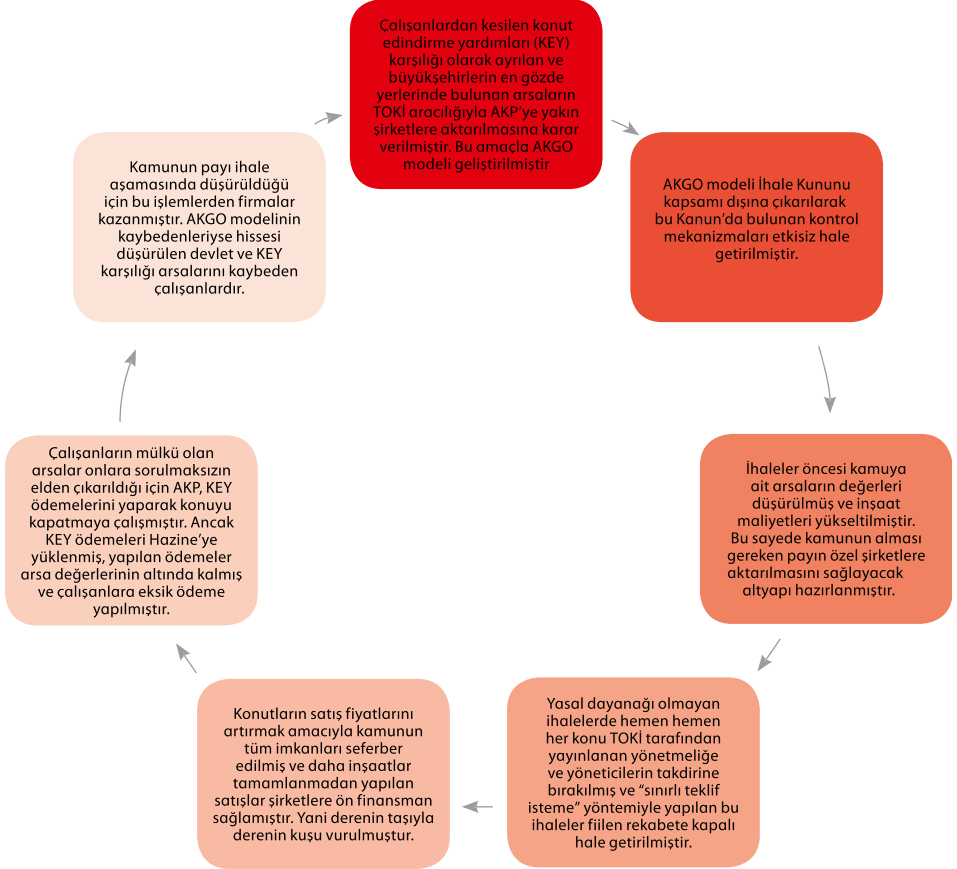
"EK MADDE 14 - 28/3/2001 tarihli ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereğince, Tasfiye Halinde Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi tarafından Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devredilen varlıklardan ve bu varlıklarla ilgili devirden önce yapılmış akıtlardan doğan yükümlülükler nedeniyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndan ve ortaklıklarından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz.

Örnek Olay 2: TOKİ'nin 773 milyon TL Zarar Ettirilmesi

YDK'nın örnek olarak incelediği 7 ihaleye ilişkin inceleme sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

- TOKİ'nin ve iştiraki EGYO'nun 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında işlem yapması gerekirken bu kanundan kaçınılmak için her yol denenmiş ve bu Kanun yok sayılarak uygulanmamıştır.
- EGYO tarafından gerçekleştirilen, İzmir Mavişehir arsası ve Ümraniye arsaları üzerinde konut yapımı ihalelerine az sayıda firmanın katılması nedeniyle rekabet ortamı oluşturulmamasına rağmen yeni ihale yapılmasına gerek duyulmadan sözleşmeler imzalanmıştır.
- İncelemeler sırasında, ihale konusu üç arsanın, SPK mevzuatı gereğince dönem sonunda yaptırılan standart değerlemeleriyle, ihale aşamasında seçilen firmalar tarafından gerçekleştirilen değerlemeler arasında ciddi ölçüde farklılıklar tespit edilmiştir. (Örneğin dönem sonunda 109,1 milyon tespit edilen Ataşehir'deki arsa ihale öncesinde 57,9 milyon TL olarak değerlendirilmiştir)
- Bilindiği üzere gelir paylaşımında firma payına temel teşkil eden değer inşaat maliyetleri olup, kamu payına baz olarak alınan değer arsa değeri olmaktadır. Bu durum (düşük arsa değeri ve yüksek inşaat maliyeti) hasılat paylaşım oranlarının, kamunun aleyhinde yüklenici firmalar lehinde oluşmasına yol açmıştır.
- EGYO tarafından 2003 yılında ihale edilen üç projede, düşük değerli arsa bedelleri üzerinden ihale yapılması sonucunda, TOKİ'nin bu işlerden sağlayacağı hasılat payı % 30 seviyelerinde oluşmuştur. YDK denetçileri örnek olarak seçtiği 2003 yılında gerçekleştirilen 3 ihale ve 2004 yılında gerçekleştirilen 4 ihale ile ilgili yapılan hesaplamalar sonucunda TOKİ'nin en az 773,9 milyon TL zarar ettirildiğini tespit etmiştir.
- Söz konusu raporda TOKİ'ye ait gayrimenkulleri değerleyen ekspertiz şirketlerinin kamuya ait arsaların değerini kasıtlı olarak düşük gösterdiği tespit edilmiştir.
- Konuya ilişkin soruşturma Başbakanlık Teftiş Kurulu tarafından yürütülmüş ve sonuçta TOKİ üst yönetimi açısından hemen hemen hiçbir müeyyide teklif edilmemişken değerlendirme şirketlerinde çalışan uzmanlarının belgelerinin iptali talebi ile olay geçirilmiştir.

Şekil 3: AKGO modelinin işleyişi



2.1.2- AKGO Modelinin Hukuki Açıdan Değerlendirilmesi

TOKİ, kamu hukukuna tabi özel bütçeli bir kurum olması dolayısıyla Kamu İhale Kanunu hükümlerine tabidir.⁸

TOKİ'nin kamu ihale mevzuatına tabi olması konusunda bir tereddüt bulunmamasına rağmen TOKİ iştiraki olan EGYO'nun kamu

ihale mevzuatına tabi olup olmadığı konusunda bir tartışma yaşanmış ve bu tartışmalara son nokta Kamu İhale Genel Tebliği ile konulmuştur.⁹

Yüksek yolsuzluk riski ve tipik bir kötü yönetim özelliği taşıyan AKGO modeliyle ilgili olarak TOKİ tarafından yayınlanan Yönetmelikler kamu ihale mevzuatına aykırıdır.

TOKİ yönetimi Kamu İhale Kurulu'nun bu kararına itiraz ederek kararı yargıya taşımıştır. T.C. Danıştay 13. Dairesi EGYO'nun kullandığı kaynakların kamu kaynağı olduğunu belirterek şirketin Kamu İhale Kanunu'na tabi olduğunu kararlaştırmıştır. 4734 sayılı Kanun'un Kapsam başlıklı 2. maddesi hükmü gereği mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihaleleri bu Kanun hükümlerine göre yürütülmek zorundadır. Bu şekilde, ihale Kanunu kapsamı dışına çıkarılma girişimi başarısız olan TOKİ, AKGO Modeli çerçevesinde gerçekleştirdiği projelerde bu amacına ulaşmayı başarmıştır.

⁸ 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 1. maddesi ve 2. maddesi a başlığı;

Amaç

Madde 1- Bu Kanunun amacı, kamu hukukuna tabi olan veya kamunun denetimi altında bulunan veyahut kamu kaynağı kullanan kamu kurum ve kuruluşlarının yapacakları ihalelerde uygulanacak esas ve usulleri belirlemektir.

Kapsam

Madde 2- Aşağıda belirtilen idarelerin kullanımında bulunan her türlü kaynaktan karşılanan mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihaleleri bu Kanun hükümlerine göre yürütülür:

a) (Değişik: 1/6/2007-5680/1 md.) Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile bunlara bağlı; döner sermayeli kuruluşlar, birlikler (mesleki kuruluş şeklinde faaliyet gösterenler ile bunların üst kuruluşları hariç), tüzel kişiler.

⁹ Bu husus TOKİ'nin yanı sıra EGYO AŞ ile ilgili olarak Kamu İhale Genel Tebliği'nde şu şekilde yer almıştır. "... 4734 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin (d) bendine göre anılan maddenin (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilenlerin doğrudan veya dolaylı olarak birlikte ya da ayrı ayrı sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları her çeşit kuruluş, müessesese, birlik, işletme ve şirketler Kanun kapsamında bulunmaktadır. Bu çerçevede; Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Türk Telekomünikasyon A.Ş. 4734 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin (d) bendi gereği kanun kapsamında bulunmaktadır..."

4734 sayılı Kanun hükümlerine açıklama getirmek amacıyla KİK tarafından çıkarılan 2004 Yılı Kamu İhale Genel Tebliğinde; “Kamuya ait taşınmaz malların kamu harcaması yapılmasını gerektirmeyen ve bütçeden ödenek kullanımı söz konusu olmayan kat ve/veya arsa karşılığı inşaat yapım işleri 4734 sayılı Kanun kapsamında yer almamaktadır” hükmü konularak AKGO modeli ihale mevzuatı dışına çıkarılmıştır.

Ancak, kat ve/veya arsa karşılığı inşaat yapım işlerinin, kamu harcaması yapılmasını gerektirmeyen işlemler olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Çünkü TOKİ uygulamalarında yapılan inşaatlar için aynı bir bedel (arsa bedeli) ödenmekte olup bu faaliyetler dolayısıyla kamu harcaması yapılmaktadır. Bu aynı harcama karşılığında da kamu yapım işleri satın alınmaktadır. Bu durumda TOKİ'nin AKGO modeli çerçevesinde gerçekleştirdiği faaliyetlerinin 4734 sayılı Kanun kapsamında olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca, TOKİ'nin mülkiyetinde bulunan arsaları satması ile yapımçı firmalardan yapım işi alması hukuken birbirinden bağımsız olması gereken işlemlerdir. Kanunun 5. maddesinde¹⁰ belirtildiği üzere, aralarında kabul edilebilir doğal bir bağlantı olmadığı sürece mal alımı, hizmet alımı ve yapım işlerinin dahi bir arada ihale edilmesi mümkün değildir.

Kanun koyucunun çeşitli alım işlemlerinde bile mümkün kılmadığı birleştirme işleminin, satım ve yapım işlemleri için karma akit niteliğinde AKGO modeli veya başka adlar altında birleştirilerek Kamu İhale Kanunu hükümleri dışına taşınması hukuken mümkün değildir.

KİK buna benzer konularda (Elektrik Üretim A.Ş., PTT Genel Müdürlüğü ve Emniyet Genel Müdürlüğü'nün “alım – satım” veya “kira – alım” işlemlerinin birleştirilmesi) kurumlardan gelen taleplere kanuna aykırılık dolayısıyla onay vermemiştir.

¹⁰ 4734 sayılı Kanun'un Temel İlkeler başlıklı 5. maddesi ikinci fıkrası şöyledir.

“Temel İlkeler

Madde 5- ... Aralarında kabul edilebilir doğal bir bağlantı olmadığı sürece mal alımı, hizmet alımı ve yapım işleri bir arada ihale edilemez.

Konuya ilişkin olarak Anayasa'nın 124. maddesi "Başbakanlık, bakanlıklar ve kamu tüzel kişileri, kendi görev alanlarını ilgilendiren kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak üzere ve bunlara aykırı olmamak şartıyla, yönetmelikler çıkarabilirler" hükmünü taşımaktadır. Anayasa'nın bu hükmünde de belirtildiği üzere idarelerin çıkaracakları yönetmelikler Kanunlara aykırı olamaz. Ancak, KİK tarafından çıkarılan Kamu İhale Genel Tebliği'nin söz konusu maddesi kaynak kanun olan 4734 sayılı Kanun'un 1. 2. ve 5. maddelerine aykırıdır.

TOKİ tarafından yayınlanan 3 Mayıs 2006 tarihli Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış Devir İntikal Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'nin bazı maddelerinin iptali amacıyla TMMOB Mimarlar Odası tarafından açılan davada dile getirilen hususlar ve bu konuda Danıştay 10. Dairesi'nin 27.12.2006 tarih ve 2006/4275 sayılı kararında belirtilen "Davalı idarelerce yapılacak düzenlemede; hukuk devleti, yönetimin yasallığı, hukuki güvenlik gibi idare hukuku ilkeleri yanında, ihalelerde uygulanması gereken açıklık, rekabet ve tarafsızlık eşitlik, güvenilirlik, gizlilik, kamuoyu denetimi ve verimlilik ilkelerine uyulması zorunludur" ibaresinde özetlenen görüş; TOKİ tarafından çıkarılan Yönetmelik ile ilgili olarak yukarıda yer alan tespitlerimizin haklılığını ortaya koymaktadır.

TOKİ tarafından 4734 sayılı Kanun'un etrafını dolaşarak bu kanun yerine kendi yayınladığı Yönetmeliklerle ihale yapmak istemesinin sadece bir hukuki yorum hatası olmadığı YDK tarafından tespit edilmiş ve bu konuda 2005 yılında Özel İnceleme Raporu düzenlenmiştir. Söz konusu raporda TOKİ tarafından yayınlanan Yönetmeliklerde yer alan bazı tespitler aşağıda yer almaktadır:

- İhale, belirlenen iş üzerinden yapıldıktan sonra yeni bir ihale yapılmaksızın firmalara ek sözleşme ile iş yaptırılmaktadır.
- İhale aşamasında yapılacak konut sayısı veya kat sayıları gibi anahtar değerler ihale sonrası firmalar lehine değiştirilmektedir
- İhalelerde saydamlık, eşit muamele ve güvenilirlik gibi ilkelerinin nasıl sağlanacağı konusunda açık hükümler bulunmamaktadır.
- Yürütülen projelerin çevre ve imar mevzuatı ile ilgili zorunluluklara ilişkin hükümler bulunmamaktadır.
- Yaklaşık maliyet hesaplamalarına ve yaklaşık maliyete esas fiyat ve rayiç değer tespitinin nasıl yapılacağına ilişkin bilgiler bulunmamaktadır.

- Toplam gelirin paylaşımında kamu payının nasıl belirleneceği konusunda detaylı düzenlemeler bulunmamaktadır.

YDK'nın yukarıda yer alan tespitleri çalışmamız içerisinde örneklenen yolsuzlukların da hukuki altyapısını oluşturmuştur.

Örnek Olay 3: TOKİ'nin Eskidji Müzayedeciliğe Komisyon Ödemesi

TOKİ, 2005 yılında İstanbul İkitelli'de bulunan iki arsasını Eskidji Müzayedecilik üzerinden satışa çıkarmış ve bu iki arsayı kendi iştiraki olan EGYO'ya 72,3 milyon TL ye satmış ve bu satış karşılığında Eskidji Müzayedecilik EGYO'dan 1,7 milyon TL komisyon tahsil etmiştir. Dolayısıyla, TOKİ kendi kendine arsa satarken Eskidji Şirketine komisyon ödemiştir.

YDK, bu tahsilatın kaynak aktarma niteliği taşıdığını ve hukuka aykırı olduğunu tespit etmiş ve bu tutarın Eskidji Müzayedecilikten geri alınmasını istemiştir. TOKİ, görev savmak amacıyla bu tutarı Şirketten geri istemiş, ancak Eskidji bu parayı iade etmeyi kabul etmemiştir. Bu duruma rağmen TOKİ Eskidji Müzayedecilik ile sözleşmesini uzatmıştır.

TOKİ konuya ilişkin basına yansıyan savunmasında; "TOKİ'nin kendi iştiraklerine ihalesiz satış yapmadığını, firmaya komisyon ödenmemesi halinde ihalenin feshinin gündeme gelebileceğini... Eskidji'nin Türkiye genelindeki satışları TOKİ'den herhangi bir ücret almadan gerçekleştirdiği" belirtmiştir.

Bilindiği üzere; kamu mallarının satım ve kirası 2886 sayılı Kanun hükümlerine tabi olmasına rağmen TOKİ 2886 sayılı Kanun'a tabi değildir. TOKİ, satış ve kiralamalara ilişkin düzenlemelerini (Yönetmelikleri) kendisi yapmaktadır. Bu düzenlemeler yapılırken kamu yararından ziyade özel yararların gözetildiği gerek YDK gerekse yargı tarafından tespit edilmiştir. TOKİ'nin kendi yayınladığı Yönetmelikleri dolayısıyla "... kendi iştiraklerine ihalesiz satış yapmadığını..." ileri sürmesi gerçek dışı ve yanıltıcıdır. Çünkü istediği an bu yönetmeliği değiştirme hakkına sahiptir.

"... Eskidji'nin Türkiye genelindeki satışları TOKİ'den herhangi bir ücret almadan gerçekleştirdiği..." iddiası da doğru değildir. Eskidji alıcılardan % 2 komisyon artı hizmet KDV'si tahsil etmekte ve gereksiz bir biçimde arsa maliyetlerini yükseltmektedir. TOKİ Eskidji üzerinden 1.942.594.352 TL değerinde gayrimenkul satmış ve bu satışlar karşılığında alıcılar tarafından Eskidji firmasına 37.863.409 TL aracılık ücreti ödenmiştir.

Yukarıda bahsedilen hukuksuz işlemler YDK'nın 2006, 2007 ve 2008 yıllarında yazdığı raporlarda da ısrarla takip edilince TOKİ 31.12.2008 itibariyle yani işlemten 3 yıl sonra Eskidji ile sözleşmesini sonlandırmıştır.

26 Nisan 2010 tarihinde bir CHP'li milletvekili tarafından, TOKİ'ye ait gayrimenkullerin satımı sırasında gerçekleştirilen satışlarda komisyon ödenip ödenmediği sorulmuştur.

Başbakan Yardımcısı Cemil ÇİÇEK tarafından verilen cevapta; TOKİ'nin 1,9 milyar TL değerindeki gayri menkullerinin Eskidji firması aracılığıyla satıldığı ve bu satış karşılığında 38 milyon TL komisyonun gayri menkulleri alanlar tarafından Eskidji'ye ödendiği ve TOKİ'nin Eskidji firmasına bir bedel ödemediği belirtilmiştir.

Ancak, TOKİ'nin kendi iştiraki olan EGYO'ya yaptığı satış dolayısı ile Eskidji firmasına EGYO aracılığıyla 1,7 milyon TL'lik komisyon ödediği YDK tarafından tespit edilmiştir. Yani Başbakan Yardımcısı Cemil ÇİÇEK tarafından verilen cevapta TOKİ'nin Eskidji firmasına yaptığı 1,7 milyon TL komisyon ödemesi gizlenerek kamuoyu yanıltılmıştır.

YDK'nın, EGYO'nun 2004 yılı faaliyetlerini denetlediği Raporun 46. sayfasında; "... kat karşılığı hasılat paylaşımı usulü ihale edilen işlerde yüklenicilerin teklif mektupları ekindeki fizibilite raporlarında yer alan maliyet unsurlarının, yüklenicilerle yapılan pazarlık işlemlerinde nasıl değerlendirildiğinin komisyon kararlarında açıklanmadığı, kat karşılığı hasılat paylaşımı işlerinde arsa ve her türlü giderler dahil yaklaşık maliyetinin detaylarının idare tarafından belirlenmeden ihalelerinin gerçekleştirilmesi ve yüklenicilerin yapı maliyetlerinin detaylarını çoğu ihalede açıklamamaları nedeniyle hasılat paylaşımı usulü ile ihale edilen işlerde konut ve iş yeri maliyetlerinin Kamu İhale Kanunu hükümlerine göre ihale edilen işlerden çok daha yüksek olduğu anlaşılmıştır..." tespiti bulunmaktadır.

Yukarıda özetle anlatılan sebepler dolayısıyla; 4734 sayılı Kanun hükümlerine açıklama getirmek amacıyla Kamu İhale Kurumu tarafından çıkarılan 2004 Yılı Kamu İhale Genel Tebliği'nde yer alan; "... Kamuya ait taşınmaz malların kamu harcaması yapılmasını gerektirmeyen ve bütçeden ödenek kullanımı söz konusu olmayan kat ve/veya arsa karşılığı inşaat yapım işleri 4734 sayılı Kanun kapsamında yer almamaktadır

...” hükmü ve AKGO modelinin uygulaması amacıyla TOKİ tarafından yayınlanan 03.05.2006 tarihli “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış Devir İntikal Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Aynı Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinin’ tüm maddelerinin 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerine aykırı olup Anayasa’nın 124. maddesi gereği Danıştay tarafından iptal edilmesi gerekmektedir. Ancak, tespit edilen yolsuzluklarla ilgili ileride bir işlem yapılmasını engellemek üzere 13.02.2011 tarihinde çıkarılan 6111 sayılı “Torba” Kanun’un 176. maddesine konulan hükümlerle bu yolsuzlukları yapanlar Türkiye Büyük Millet Meclisi’nde AKP milletvekillerinin oyları ile aklanmış ve yeni yolsuzlukların önü açılmıştır. (Bakınız Kutu 3)

Kutu 3: TOKİ’nin AKGO modeli çerçevesinde 4734 sayılı Kanun’a aykırı olarak yaptığı işlemler yasa değişikliğiyle affedilmektedir

AKP’nin ekonomi politikaları sonucunda çiftçi ve esnaf borçlarını ve vergilerini ödeyemez hale getirilmiştir.

AKP seçimlere dokuz ay kala vergi affı getireceğini açıklamıştır.

Ancak, yasa şekillenmeye başladıkça çiftçi ve esnafın vergi borcunun affedilmesinin göstermelik olduğu, asıl amacın sekiz buçuk yılda gerçekleştirilen yolsuzlukların affı olduğu anlaşılmıştır.

Affedilen yolsuzluklardan biri de TOKİ yolsuzluğudur. Af yasasının TBMM Plan ve Bütçe Komisyonu görüşmelerinin son gününde verilen önergelerle EGYO ile ilgili 4734 sayılı Kanun’da aşağıdaki şekilde değişiklik yapılması öngörülmüştür:

MADDE 180- 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu’nun 2’nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi ile ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“e)... 4603 sayılı Kanun kapsamındaki bankaların 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na tabi gayrimenkul yatırım ortaklıkları... bu kanun kapsamı dışındadır.”

TOKİ’nin AKGO modeli çerçevesinde ihale Kanunu’na aykırı olarak gerçekleştirdiği ihaleler (10,06 milyar TL) EGYO tarafından yapılmıştır. Kanunda yapılan bu değişiklikte suçun kanunilik unsuru ortadan kaldırılmakta yani yolsuzluklar affedilmektedir.

Örnek Olay 4: İstanbul Halkalı 4. Etap Toplu Konut Yapım İşinin İhalesiz Verilmesi ve TOKİ'nin Hasılat Payının Ödenmemesi

İstanbul Halkalı 4. Etap 1. Bölge Toplu Konut ihalesi daha önce iki defa iptal edildikten sonra 07.10.2003 tarihinde tekrar ihale edilmiştir. Yapılan ihaleye 4 firma katılmış sadece 2 firmanın teklifi geçerli sayılmıştır. İki firma arasında yapılan pazarlık sonucunda ihale 110 milyon ABD doları toplam hasılat bedeli ile Soyak İnşaat A.Ş. ye verilmiştir. İstanbul Halkalı'da bulunan bu arsa için TOKİ hasılatın % 28'ine razı olmuştur.

İhale konusu yapım işi devam ederken Soyak İnşaat AŞ'nin talebi ile ihale kapsamı dışında ek işler yeni bir ihale yapılmaksızın bu firmaya verilmiştir. Ek işler kapsamında ihalesiz verilen iş 160 milyon ABD doları tutarında Halkalı Toplu Konut Alanı 4. Bölge inşaatlarının yapım işidir.

Halkalı 4. Etap 1. Bölge projesi kapsamında yapılacak toplam 1.364 konutun 1317'sinin Soyak İnşaat Firması tarafından inşaat aşamasında satıldığı tespit edilmiştir. Bu satışlardan Soyak İnşaat Firması tarafından 186,5 milyon TL tutarında satış hasılatı elde edilmesine rağmen YDK'nın inceleme tarihi itibarıyla TOKİ'ye bu tahsilattan pay verilmemiştir.

Halkalı projesi; 1, 2 ve 3. etapların bütünü açısından ise Şubat 2005 sonu itibarıyla toplanan 265,7 milyon TL'nin 79,2 milyon TL'si inşaat ilerleme raporlarına göre yüklenici firmaya kullanılmıştır. Ayrıca aynı tarih itibarıyla firmanın 12,9 milyon TL ve 145.000 ABD doları tutarında nema geliri sağladığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla bu projenin sağladığı oto finansman imkanları çerçevesinde, yüklenici firma inşaat aşamasında bir taraftan satış hasılatını kullanırken diğer taraftan da önemli tutarda faiz geliri elde etmiş ve TOKİ toplanan satış hasılatından hiçbir gelir sağlayamamıştır.

2.2- TOKİ'nin Kamu İhale Kanunu Kapsamında Gerçekleştirdiği İşlemler

2002 yılı sonuna kadar ülkemizde kamunun tüm alım, satım, yapım ve kiralama işleri 08.09.1983 tarih ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre yapılmıştır. 2886 sayılı Kanun hükümlerinin ihtiyaçlara cevap vermemesi, uygulamada birçok aksaklığa sebep olması ve uluslararası uygulamalarla çelişmesi gibi nedenlerle kamu ihale sisteminde köklü değişiklikler yapma ihtiyacı doğmuştur. Yapılan çalışmalar sonucunda hazırlanan Kamu İhale Kanunu Tasarısı, TBMM tarafından 04.01.2002 tarihinde, Kamu Sözleşmeleri Kanunu Tasarısı da 05.01.2002 tarihinde yasalaştırılarak 01.01.2003 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

4734 sayılı Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile kamu harcaması gerektiren işler ile harcama gerektirmeyen işler (satım, kiralama ve trampa benzeri) ayrıştırılmış ve 4734 sayılı Kanun yalnızca kamu harcaması gerektiren işlemleri düzenlemiştir. 4734 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile 2886 sayılı Kanunu'nun kamu harcaması gerektiren işlemlere ilişkin hükümleri ortadan kalkmış, ancak diğer işlemlere ilişkin hükümleri yürürlükte kalmıştır.

4735 sayılı Kamu Sözleşmeleri Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile de 2886 sayılı Kanunun kamu sözleşmeleri ile ilgili hükümleri ortadan kalkmış ve oluşturulan yeni yapı ile ihale ve sözleşme düzenlemeleri uluslararası düzenlemelere paralel olarak kaynak kanun bazında ayrılmıştır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda yapılan değişiklik sonucunda TOKİ 2886 sayılı Kanun kapsamından çıkarılmıştır.

4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 Sayılı Kamu Sözleşmeleri Kanunu ile kurulan kamu ihale sistemimiz, bir takım eksikliklerine rağmen yolsuzluktan uzak, etkin, ekonomik ve verimli bir yapıyı öngörmüştür.

Türkiye'de 2003-2010 yılları arasında gerçekleştirilen kamu alımlarının incelemesinden aşağıdaki tabloda yer alan sonuçlara ulaşılmıştır. ¹¹

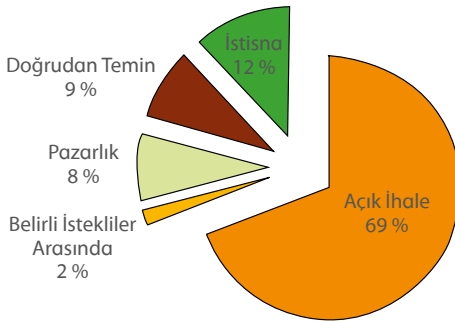
¹¹ Kaynak: Kamu İhale Kurumu Yıllık Faaliyet Raporları-CHP Uzmanlarının hesaplamaları

Tablo 3: 2003 - 2010 Yılları Arasında 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu Kapsamında Alım Türüne Göre Gerçekleştirilen Kamu Alımları (1.000 TL)

Yıllar	Açık İhale	Belirli İstekliler Arasında	Pazarlık	Doğrudan Temin	İstisnalar	TOPLAM
2003	3.782.727	68.530	768.015	981.321	-	5.600.593
2004	12.088.592	149.801	1.638.886	2.198.076	-	16.075.355
2005	20.321.544	297.334	1.789.191	4.327.189	3.949.481	30.684.739
2006	26.616.826	350.648	2.341.528	4.775.107	4.939.347	39.023.456
2007	46.022.130	1.639.357	5.154.233	5.009.306	8.153.266	65.978.292
2008	59.413.067	1.348.718	7.417.953	4.989.299	10.746.259	83.915.296
2009	45.850.538	983.017	6.629.237	4.806.070	7.955.974	66.224.836
2010	46.749.203	2.242.063	5.299.921	5.866.929	9.352.169	69.510.285
Toplam	260.844.627	7.079.468	31.038.964	32.953.297	45.096.496	377.012.852

Türkiye’de 2003-2010 yılları arasında 4734 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilerek KİK’e bildirilen ihalelerin toplam tutarı 377 milyar TL’dir. Bu ihalelerin 261 milyar TL’lik kısmı açık ihale usulü ile yapılmışken, 116 milyar TL’lik (% 31’i) kısmı eksik rekabet koşulları altında, istisna yöntemleri ile gerçekleştirilmiştir.

Şekil 4: Kamu İhaleleri Dağılımı



TOKİ'nin 2003-2010 yılları arasında gerçekleştirdiği işlemlere ve 2005-2010 yılları arasında KİK'e bildirdiği ihalelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.¹²

Tablo 4: TOKİ'nin 2003 - 2010 Yılları Arasında Gerçekleştirdiği Faaliyetlerin Özeti

Projeler	Proje Sayısı	Projeler Toplam Bedeli
Alt Yapı ve Sosyal Donatı	418	5.469.320.905
Emlak GYO	45	10.059.976.453
Kaynak Geliştirme	36	5.779.799.210
Tarım-Köy	31	208.001.895
Afet Konutları	46	480.485.342
Gece Kondu Dönüşüm	80	1.891.290.423
Konut Sosyal Donatı	280	5.847.545.114
İdare Konut	451	7.665.409.473
Müşavirlik Hizmetleri	63	225.126.143
Restorasyon	16	32.001.372
Toplam	1.466	37.658.956.330

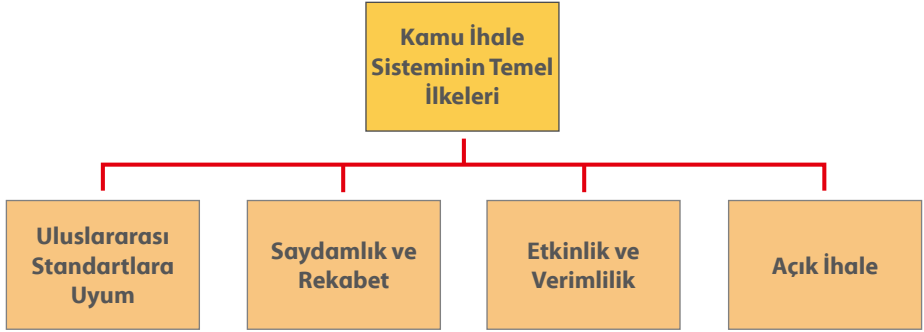
Tablo 5: TOKİ'nin 2005-2010 Yılları Arasında KİK'e Bildirdiği İhalelere İlişkin Özet Bilgiler

İhale Türü	İhale Sayısı	İhale Tutarı
Yapım - Açık İhale (4734 Madde 19)	870	15.663.905.705
Yapım - Belli İstekliler Arasında (4734 Madde 20)	4	502.170.156
Yapım Pazarlık Usulü (4734 Madde 21/b)	124	1.597.157.290
Yapım Pazarlık Usulü (4734 Madde 21/c)	39	548.299.608
Danışmanlık - Belli İstekliler Arasında (4734 Madde 20)	40	195.127.500
Hizmet - Pazarlık Usulü (4734 Madde 21/f)	151	11.889.625
Diğer	72	47.233.934
Toplam	1.300	18.565.783.818

¹² KİK 2005 yılından itibaren ihalelerle ilgili bilgileri açıkladığından 2003 ve 2004 yılında 4734 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen ihalelerle ilgili bilgi bulunmamaktadır.

Çalışmamızın izleyen bölümünde, TOKİ'nin 2003-2010 yılları arasında gerçekleştirdiği 18,6 milyar TL tutarındaki ihaleler, 4734 ve 4735 sayılı Kanunlarla düzenlenen kamu ihale sistemimize temel teşkil eden uluslararası standart ve ilkeler açısından değerlendirilecektir.

Şekil 5: Kamu ihale sisteminin temel ilkeleri



2.2.1- Uluslararası Standartlara Uyum İlkesi

2002 yılında kamu ihale sistemimizde öngörülen değişikliklerle başta Avrupa Birliği olmak üzere uluslararası uygulamalara paralellik sağlanması, saydam ve yolsuzluklardan arındırılmış bir kamu ihale sistemi kurulması amaçlanmıştır.

Ancak, 4734 sayılı Kanun ve diğer kanunlarda yapılan değişiklikler ile birçok kurum kısmen veya tamamen kamu ihale sisteminden çıkarılmıştır. Uluslararası ihale uygulamalarına paralellik sağlanması amacıyla çıkarılan bu Kanun, yapılan değişiklikler sonucunda kamu adına önemli harcamalar yapan kurumlar için işlevsiz hale getirilmiştir.

İhale sistemimizin uluslararası ihale sistemi ile çatışır hale gelmesinde TOKİ'nin AKGO modeli çerçevesinde gerçekleştirdiği projelerin, Kamu İhale Kanunu kapsamında çıkarılmasının önemli etkileri olmuştur.

Ayrıca, 4734 sayılı Kanun'un Uygulanmayacak Hükümler başlıklı 68. maddesi c bendinde yapılan değişiklik ile toplu konut projelerinde; ödenek olmadan, ÇED Raporu alınmadan, arsa temin edilmeden, uygulama projeleri yapılmadan ve imar işlemleri tamamlanmadan ihaleye çıkılması imkanı tanınmıştır.

Uluslararası uygulamalara aykırılık arz eden bir diğer konu ise 22.12.2005 tarihinde kabul edilen 5436 sayılı Kanunla TOKİ'nin Sayıştay denetiminden çıkarılmasıdır.

Bu değişiklik TOKİ'yi, bütçe disiplinine aykırı bir biçimde, açıklık ve saydamlık ilkelerinin dışına taşımıştır. Uluslararası uygulamalar, kamu kaynağı kullanarak kamusal görevleri yerine getiren kurumların bütçe disiplini dışına çıkarılmasına kesinlikle karşıdır.

2010 yılında yürürlüğe giren yeni Sayıştay Kanunu ile TOKİ tekrar denetim kapsamına alınmış ancak bu defa Sayıştay denetimi etkisizleştirilmiştir.¹³

Bu değişikliklerle bozulan kamu ihale sistemi, TOKİ'nin hukuka aykırı diğer uygulamaları ile birleşince, etkin kontrol mekanizmaları öngören çağdaş uygulamalardan uzaklaşarak yolsuzluklara zemin hazırlar hale gelmiştir.

Avrupa Birliği'nin ülkemizle ilgili olarak hazırladığı yıllık ilerleme raporlarının 5. Fası başlığında kamu alımları değerlendirilmektedir. Bu konuda son 5 yıldır yapılan değerlendirmelerde hemen hemen hiçbir ilerleme sağlanamadığı belirtilmekte olup başlıca eleştiri başlıkları şunlardır:

- Yapılan yasal düzenlemelerle, yüksek miktarda ihaleler gerçekleştiren birçok kurum kamu ihale kanunu kapsamı dışında çıkarılmıştır.
- Kamu ihalelerinde var olan eşik değerler Avrupa Birliği ortalamasının çok üstündedir.

AKP, ajandasına uygun olan tüm Avrupa Birliği önerilerini siyasi kaldıraç olarak kullanırken, kurduğu yolsuzluk düzenini tehdit eden tüm önerileri göz ardı etmektedir.

¹³ Yeni Sayıştay Kanunu ile ilgili daha fazla bilgi için CHP'nin Sayıştay'ın Siyasallaştırılması Raporu'na bakınız.

2.2.2- İhalelerde Saydamlık ve Rekabet İlkeleri

Kamu adına yapılan ihalelerde, kamu görevlileri halkın parasını harcamaktadır. Doğal olarak halkın kendi parasının nasıl harcadığını bilmesi gerekmektedir. Bu bilgi alma hakkı kamu ihalelerinde şeffaflık ve kamuoyu denetimi ilkelerinin temelini oluşturur. Kamu ihalelerinin her aşamasında şeffaflık ilkesi, kamu yöneticileri için müeyyidesiz ahlaki bir öğüt değil aynı zamanda 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 5. maddesi gereği bir zorunluluktur.

Bu maddenin başlangıcında "idareler, bu kanuna göre yapılacak ihalelerde; saydamlığı, rekabeti, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanılmasını sağlamakla sorumludur" hükmü bulunmaktadır.

Kamu ihalelerinde şeffaflığı sağlamanın en önemli koşulu yapılacak ihalelerin istekli olabilecek firmalara duyurulması ve ihaleye mümkün olduğu kadar çok firmanın katılımının sağlanarak rekabet ortamının oluşmasıdır. İhalelerde serbest rekabet sayesinde, kamunun en ucuz fiyata en yüksek kaliteyi alması amaçlanır.

TOKİ'nin 2003-2010 yılları arasında yaptığı ihalelerde saydamlık, eşit muamele, rekabet, güvenilirlik, gizlilik, kamuoyu denetimi ilkelerine aykırı olarak gerçekleştirdiği işlemlerden bazı örnekler başlıklar halinde aşağıda yer almaktadır:

- AKGO modeli kapsamında yasal dayanağı olmadan kamu kaynakları harcanmıştır.
- Birçok ihalede hukuka aykırı biçimde açık ihale yerine pazarlık usulü ihale yöntemi kullanılmış ve bu ihalelere sadece belirli firmalar çağrılarak rekabet ilkesine aykırı davranılmıştır.
- Yapılan ihalelerin birçoğu iktidara yakınlığı ile bilinen ve belirli derneklere üye Şirketlere verilerek eşitlik ilkesine aykırı davranılmıştır.
- TOKİ kamu mali disiplini ve Sayıştay denetimi kapsamından çıkarılarak faaliyetleri gizlenmiştir.

2.2.3- İhalelerde Etkinlik ve Verimlilik İlkeleri

Kamu ihale mevzuatında öngörülen tüm ilkeler ve bu ilkeleri somutlaştıran tüm kurallar, kamunun ihtiyaçlarının uygun şartlarda ve zamanında karşılanması, doğru ve tutarlı maliyetlerin belirlenmesi ve bu sayede kamu kaynaklarının verimli kullanılmasını öngörmüştür.

Bir ihalenin başarılı olabilmesi için öncelikle ihale konusu işin maliyetinin doğru ve tutarlı hesaplanması gerekmektedir. Maliyetlerin olması gerekenin altında çıkarılması durumunda, ya ihaleye uygun teklif gelmeyecek ya da ihaleyi alan firmalar zarar etmemek amacıyla kaliteden ödün verecektir. Maliyetlerin yüksek olması durumunda da kamu kaynakları heba edilmiş olmaktadır.

EGYO ile ilgili olarak YDK'nın incelemelerinde yer alan yolsuzluk konusu arsa karşılığı inşaat ihalelerinde, kamuya ait arsaların değerlerinin olması gerekenin çok altında belirlendiği, inşaat maliyetlerinin ise kasten artırılarak bu firmalara rant aktarıldığı tespit edilmiştir.

Uluslararası tecrübeler göstermiştir ki; yapım işlerinde idarelerce yeterli etüt ve fizibilite çalışmaları yapılmadan ön proje ile ihaleye çıkılması nedeniyle yatırım maliyetleri gerçekçi bir biçimde belirlenmemektedir. Bu sebeplerle işlerin öngörülen bedellerin üzerinde ve daha uzun sürede tamamlanmasının önüne geçmek amacıyla 4734 sayılı Kanun ile yapım işlerinin uygulama projeleri olmadan ihale edilmemesi ve ödeneği olmayan hiçbir ihaleye izin verilmemesi öngörülmüştür.

Etkin ve verimli bir ihale için olmazsa olmaz kabul edilen bu ilkeler TOKİ ile ilgili yapılan yasal değişiklikler ile uygulanamaz hale getirilmiştir. "Kervan yolda dizilir" mantığıyla, inşaat yapılacak arsaların mülkiyet sorunu çözülmeden, gerekli kamulaştırmalar yapılmadan, imar alt yapı hazırlanmadan ve en önemlisi Çevresel Etki Değerlendirmesi yapılmadan birçok ihaleye çıkmıştır.

Hukukun hiçe sayıldığı bu yönetim anlayışı sonucunda, birçok proje yapım aşamasında açılan davalarla durdurulmuş, zamanında bitirilememiş ve kamu kaynakları heba edilmiştir. Bu uygulamalar sonucunda evlerini zamanında teslim alamayan veya eksik teslim alan ailelerden, iflas eden firmalardan, maaşlarını alamayan işçilerden ve en önemlisi varlıkları siyasi ve ticari rant konusu edilen tüm halkımızdan oluşan bir TOKİZEDELER grubu ortaya çıkmıştır. Bu durumun en acı örneği ise TOKİ

ihaleleri dolayısıyla zora giren ve TOKİ Başkanı tarafından alenen hedef gösterilen İzmirli işadamı Abdullah İŞCAN'ın kendisine iş yapan bir taşeron firma sahibi tarafından dövülerek öldürülmesidir.

TOKİ düzenlediği ihaleleri kendi plan ve kontrolü dışında bir firmanın kazanması durumunda bu firmalara her türlü zorluğu çıkarmakta ve fiilen bu firmaları cezalandırarak diğer potansiyel firmalara mesaj vermektedir. Yıllar boyunca yapılan bu uygulamalar sonucunda artık TOKİ ihalelerine idareden bağımsız hiçbir firmanın katılma şansı kalmamıştır. TOKİ idarecileri de ihalelerde rekabeti engellemek için eskisi kadar çaba göstermek zorunda değildir.

TOKİ'nin 4734 sayılı Kanun'da öngörülen ihtiyaçların uygun şartlarda etkin, ekonomik, verimli ve zamanında karşılanması, doğru ve tutarlı maliyetlerin belirlenmesi ilkesine aykırı olarak gerçekleştirdiği ihaleler sonucu ortaya çıkması muhtemel ağır sonuçlarla ilgili olarak YDK, 2003 yılından bu yana uyarılarda bulunmaktadır.

YDK'nın TOKİ'nin faaliyetleri ile ilgili olarak düzenlenen 2003 yılı Raporunun 73. sayfasında şu tespitler bulunmaktadır; "... projelerin hazırlık aşamasında eksiksiz biçimde tamamlanması, başlangıçta yavaş hareket edildiği yada uygulamayı geciktirdiği şeklinde algılanabilir. Ancak bu durum, yeterince hazırlık yapılmaksızın eksik projelerin uygulama aşamasında ortaya çıkardığı sorunlarla kıyaslandığında her zaman tercih edilmelidir. Başka bir ifadeyle, yeterince hazırlık yapılmadan uygulamaya konulan eksik projelerin yol açacağı zaman kaybı kaynak israfı dikkate alındığında daha işin başındayken ilgili projelerin İdare tarafından üretilmesi, bunun mümkün olmadığı hallerde ayrı bir ihale konusu olarak ele alınması, bu suretle nitelikli ve uygulamaya hazır projelerin üretilmesi, inşaatların sözleşme süre ve koşullarına uygun olarak gerçekleştirilmesi açısından önem taşımaktadır..."

YDK tarafından 2003 yılında tespit edilen ve kamu ihale mevzuatında sayılan ilkelere aykırı, plansız, projesiz, sosyal politikalara uygun olmayan, kentleşme ve çevre sorunlarını artırıcı bu yaklaşım sonucunda ortaya çıkan ve YDK'nın 2008 yılı Raporuna konu edilen tespitlerin bir kısmı başlıklar halinde aşağıda yer almaktadır:

- Müşavirlik ihaleleri kapsamındaki yapım işlerindeki bazı imalatların, işin müşavirlik ihalesi gerçekleştirilmeden yapımına başlanarak belli seviyelere geldiği (YDK 2008 Raporu Sayfa 102),
- Müşavir firmalara ihalesiz olarak ek işler verildiği (YDK 2008 Raporu Sayfa 102),
- Müşavir firmaların dikkatsiz ve özensiz çalışmaları dolayısıyla eksik ve kusurlu imalatların yapıldığı (YDK 2008 Raporu Sayfa 102),
- Ağrı ili Patnos ilçesinde konut yapılan alanlarda içme suyu ve kanalizasyon hattı bulunmaması dolayısıyla inşaat maliyetlerinin çok arttığı (YDK 2008 Raporu Sayfa 142),
- Ağrı ili Patnos ilçesinde yapılacak devlet hastanesi arsasının Zırlı Tugay Komutanlığı'na ait cephaneliklere 150 metre mesafede olması nedeni ile inşaatın başka bir alana taşındığı, ortaya çıkan yeni durumun oluşturduğu maliyet değişimleri dolayısıyla projenin iptal edildiği (YDK 2008 Raporu Sayfa 144),
- Ankara ili Ayaş ilçesinde yürütülen projede cami, ticaret merkezi ve okulun yapılacağı parsellerin değiştirilmesi sonucu imar ruhsatı alınamaması dolayısıyla projenin tasfiye edildiği ve konut satın alanların mağdur olduğu (YDK 2008 Raporu Sayfa 146 - 147),
- Ankara ili Demetevler semtinde Rehabilitasyon Merkezi inşaatı için seçilen arsadan ASKİ'ye ait içme suyu hattı geçmesi dolayısıyla blokların yerinin değiştirildiği,
- Ankara ili Eryaman semtinde yapılan 6. Etap konutlarında 5.622.196 TL olan ihale bedelinin sonradan eklenen işlerle % 20 artırılarak 6.735.836 TL ye çıkarıldığı ve hesaplamaların hatalı yapıldığı (YDK 2008 Raporu sayfa 149),
- Ankara ili Yukarı Yurtçu Kuyupınar Mevkii 1. Bölge inşaatında zemin etütlerinin her bir blok için yapılmadığı, bu sebeple oluşan zemin kayması dolayısıyla bir bloğun yıkılarak yeniden yapıldığı (YDK 2008 Raporu Sayfa 151),
- Ankara ili Yukarı Yurtçu Kuyupınar Mevkii 3. Bölge inşaatında işin artırılması dolayısıyla yapılan ikmal ihalesinde önceki dönemde yapılan imalatların eksik gösterildiği (YDK 2008 Raporu Sayfa 152),
- Balıkesir ili Burhaniye ve Bandırma ilçelerinde konut inşaatı alanının bir kısmının şahıs arazisinde olması nedeni ile imalat yollarının yapılamadığı (YDK 2008 Raporu Sayfa 155),

- Bartın 2. Bölgede yer alan konut inşaatında kamulaştırma yapılmadan ve ruhsat alınmadan inşaatla başlandı ve inşaatların bitme aşamasına gelmesine rağmen sorunun çözülmediği (YDK 2008 Raporu Sayfa 156),
- Bilecik 2. Etap konut inşaatı alanından su hattı geçmesi ve zeminde şev kayması ve heyelan riski olması sebebi ile imalatına başlanılamayan blokların yerlerinin değiştirildiği (YDK 2008 Raporu Sayfa 157),
- Bilecik ili 2. Etap inşaatında işin artırılması dolayısıyla yapılan ikmal ihalesinde önceki dönemde yapılan imalatların eksik gösterildiği (YDK 2008 Raporu Sayfa 157),
- Bilecik ili Pazaryeri ilçesinde yapılan okul, ticaret merkezi ve cami inşaatının yaklaşık %36'sının yapılmasına rağmen bölgenin yerleşim merkezlerine uzak olması nedeni ile işin tamamlanmayarak terk edildiği (YDK 2008 Raporu Sayfa 158),
- Bilecik ili 2. Etap 2. Bölge inşaatında blokların altında Karasu İşletme Birliği'ne ait içme suyu hattının geçtiği, (YDK 2008 Raporu Sayfa 158),
- Bolu ili Mengen ilçesinde 7 bloktan oluşan inşaatla 3 bloğun isale hattına isabet ettiği (YDK 2008 Raporu Sayfa 160),
- Bursa ili Osmangazi ilçesinde yürütülen inşaat sahasında özel mülkiyet çıkması dolayısıyla ruhsatların alınamadığı bu sebeple elektrik ve su aboneliğinin yapılamadığı (YDK 2008 Raporu Sayfa 163),
- Denizli Irlırganlı'daki konut, okul ve cami inşaatının yapıldığı bölgede imar planının ve kanalizasyon şebekesinin olmadığı, (YDK 2008 Raporu Sayfa 168),
- Diyarbakır İli Silvan ilçesinde imalatların bağlanacağı kanalizasyon hattının bulunmadığı (YDK 2008 Raporu Sayfa 169),
- Düzce ili Beyköy mevkiinde yapılan inşaatın yerinin Milli Emlak Müdürlüğü'ne ait olması dolayısıyla 16 bloğun inşaat yerinin değiştirildiği (YDK 2008 Raporu Sayfa 170).

2.2.4- Açık İhale Usulü İlkesi

Kamu ihalelerinde önceki bölümlerde bahsettiğimiz temel ilkelerin tam anlamıyla uygulanabileceği ihale yöntemi açık ihaledir. Bu sebeple açık ihale usulü 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nda temel ihale usulü olarak kabul edilmiş olup sadece istisnai hallerde belirli istekliler arasında ihale veya pazarlık usulü ihale yöntemi kullanılması öngörülmüştür. Zorunlu hallerde kullanılmak üzere bir ihale usulü olmamak kaydıyla doğrudan temin usulü de bir satın alma usulü olarak benimsenmiştir.

Şekil 6: Satın alma usulleri



Nasıl ki açık ihale usulü kamu ihalelerinde şeffaflığın simgesi ise Kanun'un özel durumlar için öngördüğü şartları zorlayarak pazarlık usulü ihaleyle yapılması da yolsuzluk belirtisidir.

İhale yolsuzluklarının ortak özelliği, kamu görevlileri ile yapımçı firmaların yaptıkları gizli anlaşmalarla gerçekleştirdikleri ihalelerde fiyatın yükseltilmesi ve bu işlemler sonucunda ortaya çıkan rantın kamu görevlileri (bürokrat – politikacı) ile yapımçı firmalar arasında bölüşülmesidir.

Pazarlık usulü ihalelerle ilgili şehir efsaneleri ve gerçeklerin bir kısmı aşağıda yer almaktadır:

- **“Pazarlık usulü ihale açık ihaleye göre çok daha hızlı bir ihale usulüdür”.** Aslında pazarlık usulü ile açık ihale usulü arasında başta ilan sürelerinden kaynaklanan farklar olmak üzere en fazla 20-30 günlük bir süre farkı bulunmakta olup, zaten hızlı yapılması bahanesi ile başlanan pazarlık usulü ihalelerin sonlandırılması çoğu zaman aylar sürmektedir.
- **“Pazarlık usulü ihalenin kamuya maliyeti açık ihaleye göre çok daha azdır”.** Pazarlık usulü ihalede sadece ilan masrafları düşüktür, buna karşın açık ihale ile oluşacak rekabet ortamında sağlanacak tasarruf özellikle büyük ihalelerde ilan masrafı ile karşılaştırılmayacak oranda yüksektir.
- **“Açık ihalede yeterince teklif çıkmayacağı için pazarlık usulü ihale yapılmaktadır”.** Eğer usulüne uygun açık ihale yapılmış olsa pazarlık usulünde teklif veren firmalar da dahil olmak üzere birçok firma teklif verebilir.
- **“Yapılan açık ihale iptal edildiği için ve yeni açık ihale yapmak vakit alacağı için pazarlık usulü ihale yapılmaktadır”.** Uygulamada en çok kötüye kullanılan bahanelerden birisidir. İdare, önce iptal etmek amacıyla açık ihaleye çıkmakta daha sonra sudan sebeplerle ihaleyi iptal etmekte, bu sırada vakit kaybedilmekte ve ivedilik gerektiği ileri sürülerek pazarlık usulü ihaleye çıkılmaktadır. Ama, yukarıda bahsettiğimiz üzere açık ihale ile pazarlık usulü arasında süre açısından ihmal edilebilecek derecede fark vardır.
- **“Pazarlık usulü ihalede en az üç teklif alınmakta; bu sebeple en az açık ihale kadar rekabet sağlanmaktadır”.** Açık ihalede idare ilana çıkmakta ve ihaleye hangi firmaların gireceği konusunda inisiyatif kullanamamaktadır. Pazarlık usulü ihalede ise ihaleye katılacak firmaları idare seçmekte ve ihale öncesi firmalar arasında gizli anlaşmalar yapılarak ihalede fiyatın kamu aleyhine yükseltilmesine zemin oluşturulmaktadır.
- **“Pazarlık usulü ihalede; özellikle yüksek teknoloji gerektiren ve karmaşık işlerde açık ihale yapılması halinde işi yapamayacak firmaların sadece fiyatı düşürerek kazanma şansı ortadan kaldırılmaktadır”.** İşlerin yüksek teknoloji veya karmaşık süreçlerden oluşması halinde yapılması gereken; her katılımcıya açık olan ön yeterlilik sistemli açık ihale veya belirli istekliler arasında ihale uygulanmasıdır. Ayrıca, fiyatın aşırı düşürülerek ihale alınması halinde düşük fiyat analizi yapılarak ihaleyi en düşük teklifi verene bırakmayarak kalitesiz üretimin önüne geçmek mümkündür.

Kutu 4: AKP'nin kural haline getirdiği istisnalar

4734 sayılı Kanun'un 21/b maddesine göre istisnai ve ivedi hallerde kullanılması gereken pazarlık usulü ihale AKP döneminde kural haline gelmiştir.

Kamu ihalelerinde rekabet ortamının sağlanıp sağlanmadığına ilişkin en önemli karine hesaplanan yaklaşık maliyetler ile ihalede oluşan fiyatlar arasında ki (Sözleşme Bedeli/Yaklaşık Maliyet – SB/YM) oransal ilişkidir. Bu oransal ilişki kamuoyunda "kırım oranı" olarak bilinmektedir. rnek olarak maliyeti 100 TL olarak hesaplanmış bir ihalede fiyat 80 TL olarak gerçekleşmişse, sözleşme bedelinin, yaklaşık maliyete oranı % 80, kırım oranı ise % 20 olarak gerçekleşmiş demektir. İhalede rekabet ortamı arttıķa kırım oranı da yükselmektedir.

KİK kayıtlarına göre Türkiye'de 2005 – 2009 yılları arasında gerçekleştirilen ihalelerde, açık ihale ve belirli istekliler arasında ihale usulünde ortalama kırım oranı % 19 olarak gerçekleşmişken, pazarlık usulü ihalelerde bu oran ortalama % 9 olarak gerçekleşmiştir. Pazarlık usulü ihalelerde kırım oranı açık ihalelere göre yaklaşık iki katı (ortalama 10 puan) daha yüksek gerçekleşmiştir. Pazarlık usulü ihalelerin bir çoğunda yaklaşık maliyetlerin kasıtlı olarak yüksek gösterildiği denetim raporları ile kesinleşmiştir. Bu bilgi ışıkında açık ihale ile pazarlık usulü arasında hesaplanan ortalama 10 puan kırım farkının minimum olduğu, fiilen bu rakamın hesaplanandan çok daha yüksek olduğu tahmin edilmektedir.

2003 – 2010 yılları arasında gerçekleştirilen ihalelerden KİK kayıtlarına yansayan ihalelerde yaklaşık 116 milyar TL ihalenin pazarlık usulü veya bu usulden çok daha az rekabetçi olan doğrudan temin veya istisnalar yöntemiyle harcandığı düşünüldüğünde, en iyi hesaplamalarla dahi 10 milyar TL'lik bir kamu zararının salt ihale usulünün yanlış seçiminden kaynaklandığı tahmin edilmektedir.

- **“Yapılan ihaleler Kanun’da öngörülen eşik değerlerin altında olduğu için pazarlık usulü ihale yapılmasında sakınca yoktur”.** Eğer bu ihaleler en az yılda bir defa yapılıyorsa ve eşik değerlerin (Kanunda öngörülen düşük ve orta miktarlı alımlar) altında ise sorun yoktur. Ancak, bu ihaleler açık ihale olması gereken büyük bir ihalenin eşik değerler altına düşmesi amacı ile parçalanarak yapılıyorsa burada ciddi sorunlar var demektir.
- **“İdare tarafından öngörülmemeyen olaylar ortaya çıktığından ve ihaleyi hızla sonuçlandırmak gerektiğinden pazarlık usulü ihaleyi uygulamaktan başka çare kalmamıştır”.** Kamu idarelerinin pazarlık usulü ihaleye başvurmalarının en önemli gerekçelerinden biri bu gerekçedir. Ancak, örneğin bir hastane idaresinin her sene yapılan yemek alım ihalesine sözleşmenin son gününe kadar başlamaması ve sözleşmenin son gününde bu ihalenin (pazarlık usulü ile) yapılmaması halinde hastaların yemeksiz kalacağını öne sürerek açık ihaleden vazgeçmesi, benzer bahanelerle yapımı aylar sürecektir konut ihalelerinde idarece öngörülmemeyen olayların yarattığı ivedilikten bahsedilerek açık ihale yerine pazarlık usulü ihaleye çıkılması hukuken ihaleye fesat karıştırılmasıdır.

Sıralanan bu gerekçelere rağmen, uluslararası tecrübeler göstermiştir ki açık ihale usulü (birkaç istisna haricinde) her durumda diğer ihale usullerinden üstündür. Kanun öngördüğü istisnai haller ise sadece çok özel durumların gerçekleşmesi halinde kullanılması gerekmektedir.

4734 Kanun’un Temel İlkeler başlıklı 5. maddesinin 4. fıkrası “... Bu kanuna göre yapılacak ihalelerde açık ihale usulü ve belirli istekliler arasında ihale usulü temel usullerdir. Diğer ihale usulleri Kanunda belirtilen özel hallerde kullanılabilir...” hükmünü taşımaktadır. Yukarıda yer alan madde hükmüne aykırı olarak açık ihale usulü yerine pazarlık usulü ihale yapılarak idarece seçilmiş firmalar dışında diğer aday firmaların ihaleye teklif vermesine engel olunması Türk Ceza Kanunu’nun 235. maddesinde ihaleye fesat karıştırma fiillerinden biri olarak tanımlanan “... İhaleye katılma yeterliğine veya koşullarına sahip olan kişilerin ihaleye veya ihale sürecindeki işlemlere katılmalarını engellemek ...” suçunu oluşturmaktadır.

YDK, 2008 yılı içerisinde TOKİ tarafından gerçekleştirilen ve özet bilgileri aşağıda yer alan ihalelerde pazarlık usulü dolayısıyla rekabet ortamının oluşmadığını tespit etmiştir.¹⁴

¹⁴ YDK 2008 Yılı TOKİ Raporu

Örnek Olay 5: TOKİ'nin Normal Konutları Deprem Konutu Gibi Göstermesi

Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) Çemişgezek'e bağlı Uzunkale köyünde yaptırdığı konutların, pahalıya mal edildiğini öne süren Tunceli Bağımsız Milletvekili Kamer Genç, TOKİ'ye "pardon" dedirtti.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından Tunceli'nin Çemişgezek ilçesine bağlı Uzunkale köyünde yaptırılan konutların, il ve ilçede yapılanlardan kat kat daha pahalıya mal edildiğini öne süren ve bunu TBMM'de her fırsatta dile getiren Tunceli Bağımsız milletvekili Kamer Genç, TOKİ'nin sonunda "pardon" demesiyle fiyatı yarı yarıya düşürttü ve Devleti yaklaşık 8,5 milyon lira zarardan kurtardı. TOKİ, böyle bir konuyu gündeme getirdiği için Kamer Genç'e de teşekkür etti.

Milletvekili Kamer Genç, TOKİ'nin fiyatı yarı yarıya düşürmesinden son derece memnun olduğunu belirtti, "Ancak bunun peşini bırakmayacağım. Çünkü, ihalenin verilisinde de yasaya uyulmadığını iddia ediyorum. Bunu her fırsatta anlatmaya devam edeceğim," dedi.

"ÜÇ KAT FAZLASINA YAPTIRILYOR"

İhalesinin yapıldığı günden bu yana, TOKİ'nin Uzunkale köyündeki evlerinin yaklaşık 150 bin liraya mal edilmesine rağmen, ilçelerdeki evlerin 50 bin liraya yapıldığını öne süren Milletvekili Kamer Genç, ihalenin herkese açık olması gerekirken, İstanbul'daki bir ilçe belediyesinin İmar Komisyonu Başkanı olan kişiye, davetiye usulüyle işin verildiğini, bunun da yasaya aykırı bir biçimde gerçekleştirildiğini öne sürdü.

TBMM'de söz aldıkça TOKİ'nin Uzunkale köyü evlerinde Devletin nasıl zarara uğratıldığını anlatan Kamer Genç'in açıklamaları TOKİ yönetimi tarafından da değerlendirildi. TOKİ yönetimi tarafından Kamer Genç'e gönderilen yazıda, Genç'e konuyu gündeme getirdiği için teşekkür edildi, fiyatın Genç'in uyarıları da dikkate alınarak proje değişikliğiyle yarıya indirildiği belirtildi.

Kaynak: Hürriyet Gazetesi 29 Mart 2010

Tablo 6: 2008 Yılı İçerisinde TOKİ Tarafında Pazarlık Usulüne Göre Gerçekleştirilen ve YDK Tarafından Rekabetin Oluşmadığı Sonucuna Varılan İhaleler

İHALE KONUSU İŞ	YAKLAŞIK MALİYET (TL)	İHALEYE DAVET EDİLEN FIRMA SAYISI	İHALEYE KATILAN FIRMA SAYISI	İHALE BEDELİ (TL)
Bilecik 2. Etap 1. Bölge	16.348.617	8	4	15.400.000
Eskişehir Tepebaşı	17.241.041	6	3	17.000.000
Eskişehir Çankaya	54.324.524	?	1	52.480.000
İzmir Aliğa	5.084.270	4	2	5.080.000
İzmir Dere Mahallesi	28.824.453	5	4	26.810.000
İzmir Menemen	8.106.703	6	2	7.958.000
Kırşehir Kaman	2.182.607	3	3	2.175.000
Sivas Suşehri	14.674.295	5	2	14.458.000
Kocaeli Göndoğdu	67.767.213	6	3	65.435.000
Mersin Erdemli	4.292.772	4	2	4.000.000
Batman Kuyubaşı	5.428.257	6	2	4.490.000
Siirt Doluharman	6.367.795	6	2	5.550.000
Ankara Yurtçu Kuyupınar	70.492.292	10	2	63.000.000
Ankara Ayaş	9.606.616	5	3	9.000.000
Erzincan Üzümlü	11.204.309	5	4	10.400.000
Ortalama/Toplam		5,2	2,6	303.236.000

Yukarıda yer alan yaklaşık 303 milyon TL tutarındaki 15 ihaleye davet edilen firma sayısı ortalama 5,2 olup katılan firma sayısı ortalama 2,6'dır. Ayrıca bu ihaleler YDK raporunda pazarlık usulü ihale olarak görünmekteyken aynı ihaleler KİK kayıtlarında açık ihale olarak görünmektedir. Bu sebeple KİK kayıtları veri alınarak aşağıda inceleme konusu edilen rakamların doğruluğu üzerinde ciddi şüpheler bulunmaktadır.

TOKİ 2007-2010 yılları arasında 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 21/b maddesi istinaden toplam 1,6 milyar TL tutarında 124 adet pazarlık usulü ihale gerçekleştirmiştir. (Bakınız: Kutu 5)

Rekabetçi açık ihale yönteminden kaçınmanın bir başka yolu da TOKİ'nin kontrollük ve zemin etüdü gibi müşavirlik işlerini parçalara bölerek kanunda doğrudan temin usulü için öngörülen yasal limitlerin altına indirmesi ve bu hizmetleri açık ihale yapmaksızın kendi belirlediği firmalardan doğrudan satın almasıdır. Bu husus YDK'nın 2004 yılı raporunun 2 no.lu önerisinde de tespit edilmiştir.

Kutu 5: TOKİ tarafından gerçekleştirilen pazarlık usulü ihaleler

- TOKİ tarafından gerçekleştirilen pazarlık usulü ihalelerde geçerli teklif sayısı 2,9 iken aynı dönemde açık ihalelerde geçerli teklif sayısı 4,1 olarak gerçekleşmiştir. Yani açık ihalede pazarlık usulü ihaleye göre daha fazla rekabet sağlanmaktadır.
- Yine KİK kayıtlarının incelenmesinden pazarlık usulü ihalede kırım¹⁵ oranı % 6 olarak gerçekleşirken, açık ihale usulünde bu oran % 16 olarak gerçekleşmiştir. Yani pazarlık usulü ihaleyle açık ihale arasında bütün diğer değişkenler veri olarak kabul edilse dahi ihale bedelinin % 10'u oranında kamu zararı oluşmaktadır.
- Yukarıda belirtilen oransal ilişki genel kamu alımları için de geçerlidir.¹⁶ Kırım oranı – ihale usulü ilişkisinde ortaya çıkan bu farkın, istisnai alım yöntemlerinin doğurduğu risklerin maliyet hesaplamalarında etkisi olmadığı düşünülse bile 2005-2010 yılları arasında toplam kamu alımlarında yaklaşık 10 milyar TL, TOKİ özelinde ise yaklaşık 128 milyon TL civarında kamu zararına yol açtığı tahmin edilmektedir.

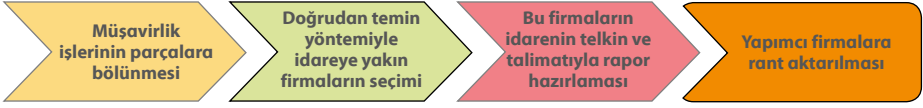
Bilindiği üzere, Kamu İhale Kanunu'nun Temel İlkeler başlıklı 5. maddesinde "... Eşik değerlerin altında kalmak amacıyla mal veya hizmet alımları ile yapım işleri kısımlara bölünemez..." hükmü bulunmaktadır. TOKİ'nin müşavirlik hizmetlerini bu şekilde bölerek ihale bedellerini eşik değerlerin altına düşürmesi ve bu sayede açık ihale yerine doğrudan temin yöntemi ile hizmet satın alması kanuna aykırı olup isteklilerin ihaleye katılmasını engellemek suçunu oluşturmaktadır.

TOKİ'nin açık ihaleden kaçınmak amacıyla işleri parçalara bölmeye yönelik idari hatalar olmayıp kasıtlı uygulamalarının bir parçasıdır. Zira, zemin etüdü çalışmaları sonucunda projelerin ihaleye esas maliyetlerinin önemli bir kısmı belirlenmekte ve ihaleye giren aday firmalar bu maliyetler üzerinden teklif vermektedir.

¹⁵ 4734 sayılı Kanun hükümlerine göre idareler, ihaleye çıkmadan önce yaptırılacak işin yaklaşık maliyetini hesaplamak zorundadır. Kamu ihalelerinde rekabet ortamının sağlanıp sağlanmadığına ilişkin en önemli kriter de hesaplanan yaklaşık maliyetler ile ihalede oluşan fiyatlar arasında ki (Sözleşme Bedeli/Yaklaşık Maliyet - SB/YM) oransal ilişkidir. Bu oransal ilişki kamuoyunda "kırım oranı" olarak bilinmektedir. (Daha fazla için bakınız Kutu 4)

¹⁶ Daha fazla bilgi için bakınız: CHP Kamu Alımları Raporu

Şekil 7: TOKİ'nin Müşavirlik Hizmetleri İhale Süreci



Zemin etüdü işlerinin doğrudan temin yöntemiyle TOKİ'nin belirlediği firmalara verilmesi, yapım ihalesi sonrasında zemin etütlerinde yapımçı firmaların maliyetlerini düşüren değişiklikler yapılması ve firmalara haksız kazanç sağlanması konusunda TOKİ yönetimine fırsat vermektedir.

Bütün bu kurgulanmış yapıya rağmen TOKİ yönetiminin ve yapımçı firmaların beklentisinin aksine müşavir firma tarafından zemin etüdü değiştirilmezse, bu defa müteahhit firmalar kendi belirlediği firmalara tekrar zemin etüdü yaptırmakta (ki bu durum önemli bir çıkar çatışması yaratmaktadır) ve sonuçlar firmalar lehine değiştirilmektedir.

Bu uygulamaya TOKİ'nin birçok projesinde rastlanılmaktadır. Bunun en çarpıcı örneği, iki büyük deprem yaşamış olan Sakarya ilimizde gerçekleştirilen bir projede ihale öncesi yapılan zemin etüt çalışmaları sonucunda fore kazık uygulaması zorunlu görülmüşken yapımçı firma tarafından yeniden yaptırılan zemin etüdü sonucunda çok daha ucuz olan ancak depremde yıkılma tehlikesi taşıyan radye temel uygulamasına geçilmesidir.

Ülkemizin % 66'sının deprem fay hattında olduğu gerçeği hatırlanacak olursa kasıtlı olarak yapılan bu uygulamaların sadece ihaleye fesat karıştırma suçu oluşturmayacağı açıktır. Yakın gelecekte olması muhtemel bir deprem dolayısıyla masum insanların canından olma ihtimali söz konusu olup geçmiş tecrübeler bu ihtimalin çok uzak olmadığını göstermektedir. Gelecekte olma ihtimali olan bu acı durumların sorumlusu bugün bu yolsuzlukları yapanlar ve göz yumanlardır.

TOKİ ayrıca, ihale edilen yapım işlerinin öngörülen şartlarda ve kalitede yapıldığını kontrol amacıyla özel sektörden müşavirlik hizmetleri satın almaktadır. Müşavir firmalar idare adına yapılan işleri denetleyerek idareye raporlamakta, idare de bu raporlara istinaden yapımçı firmalara hakedişlerini ödemektedir. Müşavir firmalar bu fonksiyonları ile kilit rol oynamaktadır. Bu sebeple, kontrol müşavirliği firmalarının yapımçı firmalarla aralarında menfaat ilişkisi olmamalıdır.

TOKİ, diğer uygulamalarında olduğu gibi bu müşavirlik ihalelerini de toplu olarak açık ihale ile yapmak yerine söz konusu ihaleleri bölmek suretiyle eşik değerlerin altında kalarak pazarlık usulü ihalelerle temin etmektedir.

Kontrollük işi ihaleleri ile ilgili olarak ortaya çıkan bir diğer şüpheli işlem ise yapılan ihalelerden sonra, kontrol firmalarının ek ücret almadan ilave işlere talip olmalarıdır. Bu durum kontrol firmaları ile yapımçı firmalar arasında menfaat ilişkisine zemin yaratmaktadır.

Konutların müşavir firma raporlarına istinaden kabul edilmesi nedeniyle kontrol firmaları ile yapımçı firmalar arasında çıkar ilişkisi olması halinde, bu çıkar ilişkinin faturasını TOKİ'den kalitesiz konut alanlar ödemektedir.

Müşavirlik ihaleleri ile ilgili olarak YDK'nın bazı tespitleri aşağıda yer almaktadır;

- Müşavirlik hizmetlerinin kısımlara bölünerek pazarlık usulü ihale ile alındığı tespit edilmiş ve bu ihalelerin birleştirilerek açık ihale usulü ile alınması gerektiği belirtilmiştir.
- Bazı projelerin denetimini yapacak müşavir firma olmaksızın yürütüldüğü anlaşılmıştır.
- İhale aşamasından sonra müşavir firmalara verilen işlerde iptal veya azalma olmaksızın konut sayısında eksilme olması sonucunda müşavir firmalara azalan işler karşılığında ihale bedelinde azalma olmaksızın azalan konut sayısından daha fazla ek işler verildiği, bu durumun inşaatların denetiminde aksamalara neden olduğu anlaşılmaktadır.
- İnşaat mahallerinde yapılan denetimlerde, idare adına denetim yapan bazı müşavir firmaların teknik elemanlarının görevlerini yerine getirirken gereken özeni göstermedikleri, imalat aşamasında işin başında bulunmadıkları, inşaatlarda denetim eksikliğinden dolayı eksik ve kusurlu imalatların görüldüğü tespit edilmiştir.

Bu tespitlerden TOKİ yönetiminin rekabete açık ihale usulünden neden kaçındığı anlaşılmaktadır.

2.3- TOKİ'nin Faaliyetlerinin Hukuki Sorumluluk Açısından Değerlendirilmesi

AKP'nin CHP iktidarına bırakacağı en olumsuz miraslardan birisi bu karanlık toplu konut uygulamalarıdır. Toplu konut faaliyetlerinin zararlı etkileri iki yolla olmuştur. Bunlardan birincisi uygulanan kötü yönetim sonucu ortaya çıkan kentleşme ve çevre sorunlarıdır. TOKİ'nin faaliyetleri sonucu oluşan ikinci ve çok daha yıkıcı etkiyse kamu kaynaklarının ihale yolsuzluklarıyla seçilmiş firmalara aktarılmasıdır. TOKİ'nin faaliyetleriyle ilgili olarak Başbakanlık Yüksek Denetleme Kurumu, Başbakanlık Teftiş Kurulu, Devlet Denetleme Kurulu ve Kamu İhale Kurumu tarafından hali hazırda tespit edilmiş ancak takibata geçilmemiş fiillerin belli başlıları şunlardır:

- Açık ihale usulüne göre yapılması gereken ihaleleri pazarlık usulüne göre yapmak ve bu sayede ihaleye katılma şansı olan firmaların ihaleye katılımını engellemek,
- İhalelere sürekli aynı firmaları davet etmek suretiyle ihaleye katılımı sınırlamak,
- Kamu İhale Kanunu'na tabi olması gereken arsa karşılığı gelir ortaklığı satışlarında kanun hükümlerini uygulamamak sureti ile ihalede serbest rekabet ortamını ortadan kaldırmak,
- İhale sonrası gerekli denetimleri yapmayarak eksik veya kusurlu üretimleri teslim almak,
- İhalelerde sahte belge kullanılmasına göz yummak,
- Danışman firmaların ihale mevzuatına aykırı çıkar çatışmalarına göz yummak.

Ülkemizde yolsuzluk sorunun kronikleşmesindeki en önemli etken şimdiye kadar bu konuda etkin bir mücadelenin verilmemesi ve yapanın yanına kar kalmasıdır. Parti programımızda açıkça belirtildiği üzere CHP, her türlü yolsuzlukla kesin mücadelede kararlıdır ve yolsuzlukları önlemek için her türlü önlemi alacaktır. Bu kapsamda CHP iktidarında TOKİ'nin gerçekleştirdiği faaliyetler mercek altına alınacaktır. Bu mücadele hukuk kuralları içerisinde titizlikle uygulanacak ve suçsuz insanların bu mücadeleden zarar görmemeleri sağlanacaktır.

Geçmiş dönemdeki iktidarlar kendi selefleri tarafından yapılmış projeleri bilinçli olarak bakımsız ve sahipsiz bırakmışlardır. Bu durum, ülkemizin yarım kalmış projeler çöplüğüne dönüşmesinin temel sebebidir. CHP iktidarında, bu hataya düşülmeyecek, AKP'nin beceriksizliği ve kötü yönetimi dolayısıyla ortaya çıkan bütün bu olumsuzluklar giderilecektir.

Bu kapsamda, yapılmış tüm konutlarla ilgili, projesinde var olan ancak müteahhit firmalar tarafından tamamlanmayan tüm eksiklikler bu firmalara tamamlanacaktır. Konutlara ilişkin tüm kamu hizmetleri eksiksiz yerine getirilecek; elektrik, doğal gaz, yol, toplu taşıma, kanalizasyon ve çevre düzeni gibi eksiklikler giderilecektir. Müteahhitlerin kastlı uygulamaları ile ortaya çıkan ve sonradan düzeltilmesi mümkün olmayan alt yapı eksikleri dolayısıyla sözleşmelerden ve kamu ihale mevzuatından doğan yaptırımlar uygulanacaktır.

Örnek Olay 6: TOKİ'nin AKP Milletvekilleri ve Bazı Üst Düzey Kamu Görevlilerine Düşük Fiyatla Ev Satması

Ankara'nın en gözde yerlerinden biri olan Eskişehir Yolu üzerinde yapılan konutların piyasa fiyatlarının çok altında bazı AKP milletvekillerine ve üst düzey kamu yöneticilerine satıldığı YDK tarafından tespit edilmiştir. (YDK TOKİ 2005 yılı raporu sayfa 255, 256 ve 257) Anılan raporda yer alan tespitlerin özeti şöyledir:

Yapılan konutlar açık ihale usulü ile vatandaşlara gerçek değerinden satılabilecekken, TOKİ'nin nakit ihtiyacı bahane edilerek konutlar en az 100 konut olmak üzere toplu satışa çıkarılmıştır.

Yani bu projeden konut satın almak isteyenler ya 100 konutu birden alacaklar ya da konut alamayacaklardır. Satışa çıkan konutlardan 183 adedi 28.679.041 TL'ye (ortalama daire fiyatı 156.700 TL) Enver KAYA adlı şahsa satılmıştır. Yine satışa çıkarılan konutlardan 165 adedi 26.962.428 TL'ye (ortalama daire fiyatı 163.400 TL) Osman ÖZTÜRK adlı şahsa satılmıştır.

Toplu satıştan sonra TOKİ'nin elinde kalan çoğu zemin katta bulunan 60 adet konutun fiyatı % 10 artırılarak ve alıcılara ev sahibi olmamaları gibi bazı sınırlamalar getirilerek halka satışa çıkarılmış ve bu sınırlamalara rağmen 60 konut için 824 adet satın alma talebi gelmiş, bu durumda kalan konutlar yoğun talep dolayısıyla kura usulü ile satılmıştır. Yapılan satışlar sonucunda 10.099.196 TL gelir elde edilmiştir. (Ortalama daire fiyatı 168.300 TL)

Toplu olarak satın alınan konutlar toptan satıştan hemen sonra aralarında Veysel Eroğlu, Egemen Bağış, Nevzat Pakdil, Suat Kılıç, Bekir Bozdağ ve Mevlüt Akgün'ün de bulunduğu bazı AKP milletvekilleri ve üst düzey bürokratlara piyasa fiyatının altında satılmıştır.

III. TOKİ Faaliyetlerinin Ekonomik Açıdan Değerlendirilmesi

AKP'nin, 2002 yılında iktidara gelmesiyle birlikte seçim programında bulunan toplu konut projesi seçim sonrası uygulamaya konulmuştur. Bu planın önemli bir parçası toplu konut hamlesi adı altında AKP'ye siyasal ve ekonomik destek veren şirketlerin kamu kaynaklarıyla ödüllendirilmesi ve bu şirketlerin güçlendirilerek ileriki yıllarda kendilerine sürdürülebilir, güvenli ve yeterli finans kaynakları yaratılmasıdır. Bu amaçla TOKİ üzerinden yaklaşık 37,7 milyar TL tutarında ihale yapılmış ve bu tutarın 20 milyar TL'si şirketlere ödenmiştir.¹⁷ Kamunun bunca kaynağının harcanmasından sonra ortaya çıkan tablo içler acısıdır:

- a-Kamu denetim elemanlarınca, TOKİ tarafından gerçekleştirilen ihalelerde, sayısız yolsuzluk olayı ortaya çıkarılmıştır.
- b-İhalelerin neredeyse tamamı AKP'ye siyasal ve finansal destek veren şirketlere verilmiştir.
- c-İhale alan şirketlerden siyaseten tarafsız olanlar kasıtlı ve taraflı uygulamalarla işten el çektirilmiş, bu projeler yeniden ihale edilerek AKP'ye yakın şirketlere verilmiştir.
- d-Fahiş fiyatlarla altyapısız ve kalitesiz konut yapımına göz yumulmuştur.
- e- AKGO modeli adı altında, büyükşehirlerimizin en kıymetli bölgelerinde yer alan arsalar, rayiç değerlerinin çok altında bu şirketlere verilmiştir.
- f- AKGO modelinin yasal dayanağı yoktur.
- g-Konutların maliyet ve satış fiyatları dikkate alındığında kaynakların yaklaşık % 80'inin orta ve üst düzey gelir gruplarına yönelik konut yapımına harcandığı anlaşılmıştır.
- h-Yöresel mimariyi dikkate almadan yapılan, zarafet ve estetik değer taşımayan beton yığınları ile kentlerimiz çirkinleştirilmiştir.
- i- Plansız ve programsız yapılan bu toplu konutlar nedeniyle, büyük kentlerimizin başta trafik sorunu olmak üzere kentleşme sorunları içinden çıkılmaz hale gelmiştir.
- j- Uygulanan projelerde; ana su isale hattı üzerine blok yapılması, kamulaştırılmadan özel arsalarda inşaata başlanması gibi hatalarla, kamu kaynakları heba edilmiştir.
- k-Bu uygulamalar sonucunda inşaat sektöründe çalışan birçok firma batma noktasına gelmiş ve TOKİ'den ihale alan firmalara düşük fiyatlarla iş yapan taşeron firmalar iflasa sürüklenmiştir.

¹⁷ Kaynak: TOKİ Faaliyet Özeti Raporu

Yukarıda yer alan konular çalışmamız içerisinde detaylı bilgileri bulunan objektif belge ve raporlara dayanan tespitlerdir. AKP tarafından yapılan yasa değişiklikleriyle ve fiili uygulamalarla gizli ve denetimsiz faaliyet göstermesine imkan sağlanan TOKİ yolsuzlukların odağı haline gelmiştir. TOKİ, 2003-2010 yılları arasında, ilgili Bakanlıklar tarafından yapılması gereken 655 okul, 658 spor salonu, 393 ticaret merkezi, 91 hastane, 84 sağlık ocağı, 314 cami, 62 yurt, 21 sevgi evi ve 16 engelsiz yaşam merkezi yapım ihalesi gerçekleştirmiştir. Bakanlıklar (özellikle Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) eliyle yapılması gereken kamu ihalelerinin TOKİ aracılığıyla yapılmasının sebebi TOKİ'nin yasal ve yönetsel yapısının, yandaşlara kaynak aktarmak amacıyla ayarlanmış olmasıdır.

İktidara gelmeden önce liberal ekonomiyi benimseyeceğini açıklayan AKP, 2002 yılı seçim beyannamesinde devletin ekonomideki temel rolünün piyasalarda serbest rekabet koşullarını sağlamak ve teşebbüs gücünün önündeki engelleri kaldırmak olarak açıklamıştır. Ancak, konut sektöründeki uygulamalar bunun tam tersinin yapıldığını göstermektedir.

Kutu 6: TOKİ'nin Konut Alanlar Arasında Kendi Yaptırdığı Memnuniyet Anketi

TOKİ'nin, ev alan yurttaşlarımız arasında yaptırdığı memnuniyet anketine göre: ev alan yurttaşlarımızın;

- % 77'si kullanılan malzemelerin kalitesiz, % 66'sı banyo, tuvalet ve mutfağın kalitesiz ve kullanışsız, % 61'i balkonların kullanışsız, % 70'i alışveriş merkezlerinin yetersiz olduğunu,
- % 70'i evlerine taşındıktan sonra konutlarında tamirat yapmak zorunda kaldıklarını,
- % 48'i ise TOKİ konutlarını çevrelerine tavsiye etmeyeceklerini belirtmiştir.

Çalışmamızın önceki bölümlerinde açıklandığı üzere; AKP'nin konut sektöründeki anlayışı rasyonel bir sosyal politika tercihi olmayıp esas amaç kamu kaynaklarının belirli şirketlere aktarılmasıdır. Rant bölüşümü motivasyonu ile fayda-maliyet analizine dayanılmaksızın yapılan ihaleler sonucunda; cari fiyat-maliyet seviyesinde ekonominin eritebileceğinden çok daha fazla konut yapılmış ve bu konutlar satılamayınca TOKİ finansal krize girmiştir. TOKİ, bu finansal krizden kurtulmak için bir yandan bankalardan yüksek faizli kredi kullanırken diğer yandan özellikle

büyükşehirlerde bulunan kamunun kıymetli arsalarını tartışmalı ihalelerle haraç-mezat satmaya başlamıştır.

TOKİ'nin rant yaratma motivasyonu ile yaptığı yüz binlerce konut, sektörde önemli derecede dışlama etkisi yaratmıştır. Özel sektör firmaları arsa maliyeti olmayan, hemen hemen bütün vergilerden muaf olan ve imar planı yapma ve değiştirme yetkisine sahip TOKİ ile rekabet etmek zorunda bırakılmıştır. Bu haksız rekabet ortamında 2002 yılında özel sektör konut yatırımları toplam yatırımlar içerisinde % 17,2 paya sahipken 2010 yılında bu oran % 7,9'a düşmüştür. Yine 2002 yılında kamunun konut yatırımları toplam kamu yatırımlarının % 0,8'i kadarken, 2010 yılında bu oran % 1,5'a çıkmıştır.¹⁸

Tablo 7: Konut Yatırımlarının Toplam Yatırımlar İçerisindeki Payı (%)

	2002	2003	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kamu (%)	0,8	1,0	1,7	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Özel (%)	17,2	15,1	15,1	15,6	12,7	8,1	8,7	7,9

TÜİK verilerine göre; ülkemizde yaklaşık 15 milyon ailenin 10 milyonu ev sahibidir. Yaklaşık 3 milyon aile kiracı olup, 310 bin aile lojmanda oturmaktadır. 730 bin aile ise ev sahibi olmamasına rağmen çeşitli sebeplerden kira ödememektedir.

Ülkemizde, 15 milyon ailenin oturduğu konutların büyük bir kısmı, çağdaş koşulları taşımamaktadır. Söz konusu konutlardan yaklaşık 2,5 milyonunda tuvalet evin dışında bulunmakta, 170 bininde ise tuvalet bulunmamaktadır. Yine 15 milyon konuttan 542 bininde banyo, 403 bininde mutfak ve 874 bininde su tesisatı bulunmamaktadır. Bu durum yaklaşık 10 milyon insanımızın en basit insani ihtiyaçlarını dahi karşılayamayan konutlarda yaşadıklarını göstermektedir.

Yukarıda yer alan rakamlardan anlaşılacağı üzere ülkemizde yoksul ailelere yönelik konut yapımı öncelikli sorun iken TOKİ, finansal ve kurumsal kaynaklarının büyük bir kısmını büyükşehirlerde lüks konut yapımına harcamıştır. Çalışmamızın önceki bölümlerinde ayrıntılarıyla açıklandığı üzere bu tercihin nedeni AKP'ye yakın şirketlere rant aktarılmasıdır.

Projenin Adı	İhaleye Katılan Firma Sayısı	İhaleyi Alan Firma	Ekspertiz Bedeli	İhalede Gerçekleşen Bedel	Ekspertiz Bedeli İhale Bedeli Fark	Ekspertiz Bedeli İhale Bedeli Fark (%)	İdare Payı (%)
İstanbul Küçükçekmece Halkalı 3. Etap Konutları	Bilgi Yok	Özyazıcı İnşaat - Turan Hazinedaoglu	4.500.000	12.216.000	7.716.000	% 271	% 24
İstanbul Küçükçekmece Halkalı 1. Etap Konutları	Bilgi Yok	Özsaya İnşaat - Güner İnşaat	28.300.000	73.599.400	45.299.400	% 260	% 32
Ankara Etimesgut Eryaman 8. ve 9. Etap	Bilgi Yok	Kontaş - Canberk (KC) Grup	8.200.000	47.900.000	39.700.000	% 584	% 28
İzmir Karşıyaka Mavişehir Toplu Konut İnşaatı	Bilgi Yok	Cengiz İnşaat	12.880.000	15.540.000	2.660.000	% 121	% 25
İstanbul Ümraniye 1. Bölge Taşdelen Köyü	Bilgi Yok	Mehmet Çelik - Has Yapı - Tokal İnşaat - Buket İnşaat	4.200.000	15.468.600	11.268.600	% 368	% 25
Ankara Etimesgut Eryaman 10. Etap	Bilgi Yok	Kontaş - Canberk (KC) Grup	2.300.000	33.000.000	30.700.000	% 1435	% 33
İstanbul Büyükçekmece Bahçeşehir	Bilgi Yok	Yıldırım İnşaat Tesisat	1.900.000	12.300.000	10.400.000	% 647	% 41
İstanbul Büyükçekmece Bahçeşehir Ticaret Merkezi	Bilgi Yok	Kontaş - Canberk (KC) Grup	23.000.000	144.000.000	121.000.000	% 626	% 60
İstanbul Beşiktaş Ortaköy	Bilgi Yok	Aşçıoğlu İnşaat	12.000.000	42.700.000	30.700.000	% 356	% 56
İstanbul Bakırköy Kartaltepe Mahallesi	Bilgi Yok	Tasyapı İnşaat	16.408.600	57.800.000	41.391.400	% 352	% 55
İstanbul Büyükçekmece Bahçeşehir V. Bölge	9	Varyap - Teknik Yapı	30.200.000	118.900.000	88.700.000	% 394	% 53

Tablo 8: TOKİ'nin AKGO Modeli Çerçevesinde Gerçekleştirdiği 39 Projede Arsa Değerlemesine İlişkin Tablo

İstanbul Küçükçekmece Halkalı 447 Ada 1 ve 17 Parsel	3	Albayrak Turizm	14.900.000	19.200.000	4.300.000	% 129	% 31
İstanbul Küçükçekmece Halkalı 451/10 Parsel	4	Özyazıcı İnşaat	5.000.000	8.700.000	3.700.000	% 174	% 32
Eskişehir Tepebaşı Toplu Konut İnşaatı	6	Al - Res İnşaat	11.900.000	18.800.000	6.900.000	% 158	% 31
İstanbul Büyükçekmece Bahçeşehir V. Bölge	11	Kuzu İnşaat	50.800.000	64.800.000	14.000.000	% 128	% 41
İstanbul Büyükçekmece Bahçeşehir VII. Bölge	1	Mehmet Çelik - Hona İnşaat	15.500.000	31.100.000	15.600.000	% 201	% 38
İstanbul Büyükçekmece Bahçeşehir VIII. Bölge	1	Mehmet Çelik - Demirkaya İnşaat	24.100.000	65.200.000	41.100.000	% 271	% 38
İstanbul Büyükçekmece Bahçeşehir X. Bölge	2	Kuzu İnşaat	19.300.000	39.500.000	20.200.000	% 205	% 38
Ankara Keçiören Arsa Satışı	6	Kuzu İnşaat	17.100.000	26.200.000	9.100.000	% 153	% 32
İstanbul Büyükçekmece Bahçeşehir IX. Bölge	3	Kuzu İnşaat	10.200.000	14.600.000	4.400.000	% 143	% 38
İstanbul Fruzköy İspartakule 1. Bölge	2	İhlas Holding - Atmaca	35.400.000	60.800.000	25.400.000	% 172	% 30
Antalya Çıplaklı Arsa Satışı	1	Ok-kan İnşaat	2.800.000	3.000.000	200.000	% 107	% 33
İstanbul Ataşehir Residence Projesi	4	Or-Han İnşaat - Grant İnşaat	Bilgi Yok	31.525.824			% 33
İstanbul Ataşehir Doğu Bölgesi	5	Soyak İnşaat	57.900.000	135.913.001	78.013.001	% 235	% 27

İzmir Mavişehir 4. Etap 5. Kısım	2	Cengiz İnşaat	5.390.000	7.000.000	1.610.000	% 130	% 25
İstanbul İdealiskent Projesi	1	Birlik Proje	31.013.031	38.100.000	7.086.969	% 123	% 32
İstanbul Kentplus Projesi	5	Emay İnşaat	72.748.200	131.100.000	58.351.800	% 180	% 34
İstanbul Up Hill Court Projesi	8	Varyap Varlıbaşlar	57.076.350	136.400.000	79.323.650	% 239	% 34
İstanbul My World Projesi	3	Akdeniz İnşaat	127.236.476	311.850.000	184.613.524	% 245	% 38
İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 1. Etap	2	Soyak İnşaat	43.600.000	51.600.000	8.000.000	% 118	% 24
İstanbul Miss İstanbul Projesi	4	Mehmet Çelik - Tek Çelik - Htm Mimarlık	56.779.661	112.100.000	55.320.339	% 197	% 41
İstanbul Büyükçekmece Mimarınan Projesi	5	Emay İnşaat	9.732.640	42.120.000	32.387.360	% 433	% 35
İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap	4	Bozoğlu İnşaat	24.650.000	85.488.000	60.838.000	% 347	% 33
İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 3. Etap	5	Albayrak Turizm	12.000.000	67.515.000	55.515.000	% 563	% 39
Tekirdağ Çerkezköy Kapaklı 4. Etap	4	Hona İnşaat	3.990.646	10.065.000	6.074.354	% 252	% 30
İstanbul Ataşehir Küçükbakkalköy	6	Cengiz İnşaat	42.000.000	107.019.000	65.019.000	% 255	% 47
İstanbul Bahçesehir	4	Eksioğlu İnşaat	75.291.050	88.520.000	13.228.950	% 118	% 41
İstanbul Bahçesehir İspartakule 1. Bölge	2	Emlak İnşaat - Fidelus İnşaat - Öztas İnşaat	161.029.850	153.127.352	7.902.498	% 95	% 29
İstanbul Bahçesehir İspartakule 2. Bölge	3	Emlak İnşaat - Fidelus İnşaat - Öztas İnşaat	175.588.000	166.917.347	8.670.653	% 95	% 29
ORTALAMA	4,00	TOPLAM	1.306.914.504	2.601.684.524	1.263.244.196	% 199	% 36

**Benim için yandaş yok,
sadece ve sadece vatandaş var.
Ve istisnasız her vatandaş
bu ülkenin zenginliğinden
hak ettiği payı almalı.**

**Her vatandaş rahat bir nefes almalı.
İşte ben buna inanırım.**

CHP varsa, herkes için var.



Kemal KILIÇDAROĞLU
Cumhuriyet Halk Partisi Genel Başkanı



Herkes için

CHP

