



T.C. SAYIŞTAY BAŞKANLIĞI

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ KENT KONUT İNŞAAT
SANAYİ VE TİCARET ANONİM
ŞİRKETİ
2015 YILI
SAYIŞTAY DENETİM RAPORU**

Ekim 2016

İÇİNDEKİLER

1.	KAMU İDARESİNİN MALİ YAPISI VE MALİ TABLOLARI HAKKINDA BİLGİ	1
2.	DENETLENEN KAMU İDARESİ YÖNETİMİNİN SORUMLULUĞU	2
3.	SAYIŞTAYIN SORUMLULUĞU.....	3
4.	DENETİMİN DAYANAĞI, AMACI, YÖNTEMİ VE KAPSAMI.....	3
5.	DENETİM GÖRÜŞÜNÜN DAYANAKLARI.....	5
6.	DENETİM GÖRÜŞÜ	40
7.	DENETİM GÖRÜŞÜNÜ ETKİLEMİYEN TESPİT VE DEĞERLENDİRMELER	41
8.	EKLER.....	60

1. KAMU İDARESİNİN MALİ YAPISI VE MALİ TABLOLARI HAKKINDA BİLGİ

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin çoğunluk hissesine sahip olduğu Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin ortaklık yapısı ve hisse durumu şu şekildedir;

Tablo 1: Şirketin Ortaklık Yapısı

SERMAYE SAHİBİ	HİSSE KARŞILIĞI PAY ADEDİ	HİSSE KARŞILIĞI PAY DEĞERİ (TL)	PAY NİSPETİ
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	451,051,500.00	45,105,150.00	95.00%
İZAYDAŞ A.Ş.	11,869,775.50	1,186,977.55	2.50%
BELDE ÖZEL SAĞLIK VE EĞİTİM HİZM.SOSYAL HİZM GIDA VE İHTİYAÇ MAD.PAZ.VE TİC.A.Ş.	5,253,152.40	525,315.24	1.11%
SEKAPARK TURİZM İŞLETMECİLİK VE YATIRIM A.Ş.	5,229,761.60	522,976.16	1.10%
ULAŞIMPARK ULAŞTIRMA HİZMETLERİ TİC. A.Ş.	1,386,860.50	138,686.05	0.29%
TOPLAM	474,791,050.00	47,479,105.00	100%

Kent Konut İnş. San. Ve Tic. A.Ş. aşağıdaki ana hatlarla belirtilmiş olan alanlarda hizmet vermektedir:

- Planlı ve sağlıklı kentleşmenin gerçekleştirilmesi, ucuz ve sağlıklı konut yapım amacı ile toplu konut, ticari –sosyal-kültürel-eğitim-sağlık-dini tesis,teknik altyapı konularında projelendirme ve taahhütte bulunmak.
- Şehir Plancılığı yatırımlarını gerçekleştirmek,
- Hafriyat Atıkları Depolama.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 329'uncu maddesinde Anonim Şirket; “sermayesi belirli ve paylara bölünmüş olan, borçlarından dolayı yalnız malvarlığıyla sorumlu bulunan şirket” olarak tarif edilmekte ve pay sahiplerinin sadece taahhüt etmiş oldukları sermaye payları ile şirkete karşı sorumlu olacakları öngörülmektedir. Bununla birlikte; Türk Medeni Kanunu'na göre Anonim Şirketlerin bağımsız tüzel kişilikleri vardır.

Kent Konut İnş. San. Ve Tic. A.Ş.' de kullanılan muhasebe kayıt sistemi, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 175 ve mükerrer 257'nci maddelerine dayanılarak Maliye Bakanlığı'nca çıkarılan 1 Sıra No' lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'nde belirtilen Tek Düzen Hesap Planına dayanmaktadır.

Kamu İdaresi Hesaplarının Sayıştaya Verilmesi ve Muhasebe Birimleri ile Muhasebe Yetkililerinin Bildirilmesi Hakkında Usul ve Esaslar” ın 5 inci maddesi gereğince hesap dönemi sonunda Sayıştaya gönderilmesi gereken defter, tablo ve belgelerden aşağıda yer alanlar denetime sunulmuş olup denetim bunlar ile usul ve esasların 8 inci maddesinde yer alan diğer belgeler dikkate alınarak yürütölüp sonuçlandırılmıştır.

- Yevmiye Defteri,
- Geçici ve Kesin mizan,
- Bilanço,
- Gelir tablosu,
- Envanter Defteri,

Denetim görüşü, Anonim Şirketlerin temel mali tabloları olan bilanço ve gelir tablosuna verilmiştir.

Kent Konut İnş. San. Ve Tic. A.Ş.’ nin 2015 yılı bilanço özeti aşağıdadır.

AKTİF(VARLIKLAR)	126.163.330,85 TL
I-DÖNEN VARLIKLAR	111.203.922,31 TL
II-DURAN VARLIKLAR	14.959.408,54 TL
PASİF(KAYNAKLAR)	126.163.330,85 TL
I-KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	12.454.331,53 TL
II-UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	52.610.024,66 TL
III-ÖZ KAYNAKLAR	61.098.974,66 TL

2. DENETLENEN KAMU İDARESİ YÖNETİMİNİN SORUMLULUĞU

Denetlenen kamu idaresinin yönetimi, tabi olduğu muhasebe standart ve ilkelerine uygun olarak hazırlanmış olan mali rapor ve tabloların doğru ve güvenilir bilgi içerecek şekilde zamanında Sayıştaya sunulmasından, bir bütün olarak sunulan bu mali tabloların kamu idaresinin faaliyet ve işlemlerinin sonucunu tüm önemli yönleriyle doğru ve güvenilir olarak yansıtmasından ve ister hata isterse yolsuzluktan kaynaklansın bu mali rapor ve

tabloların önemli hata veya yanlış beyanlar içermemesinden; kamu idaresinin gelir, gider ve malları ile bunlara ilişkin hesap ve işlemlerinin kanunlara ve diğer hukuki düzenlemelere uygunluğundan; mali yönetim ve iç kontrol sistemlerinin amacına uygun olarak oluşturulmasından, etkin olarak işletilmesinden ve izlenmesinden, mali tabloların dayanağını oluşturan bilgi ve belgelerin denetime hazır hale getirilmesinden ve sunulmasından sorumludur.

3. SAYIŞTAYIN SORUMLULUĞU

Sayıştay, denetimlerinin sonucunda hazırladığı raporlarla denetlenen kamu idarelerinin gelir, gider ve malları ile bunlara ilişkin hesap ve işlemlerinin kanunlara ve diğer hukuki düzenlemelere uygunluğunu tespit etmek, mali rapor ve tablolarının güvenilirliğine ve doğruluğuna ilişkin görüş bildirmek, mali yönetim ve iç kontrol sistemlerini değerlendirmekle sorumludur.

4. DENETİMİN DAYANAĞI, AMACI, YÖNTEMİ VE KAPSAMI

Denetimlerin dayanağı; 6085 sayılı Sayıştay Kanunu, genel kabul görmüş uluslararası denetim standartları, Sayıştay ikincil mevzuatı ve denetim rehberleridir.

Denetimler, kamu idaresinin hesap ve işlemlerinin kanunlara ve diğer hukuki düzenlemelere uygunluğunu tespit etmek ve mali rapor ve tablolarının kamu idaresinin tüm faaliyet ve işlemlerinin sonucunu doğru ve güvenilir olarak yansıttığına ilişkin makul güvence elde etmek ve mali yönetim ve iç kontrol sistemlerini değerlendirmek amacıyla yürütülmüştür.

Kamu idaresinin mali tabloları ile bunları oluşturan hesap ve işlemlerinin doğruluğu, güvenilirliği ve uygunluğuna ilişkin denetim kanıtı elde etmek üzere yürütülen denetimler; uygun denetim prosedürleri ve tekniklerinin uygulanması ile risk değerlendirmesi yöntemiyle gerçekleştirilmiştir. Risk değerlendirmesi sırasında, uygulanacak denetim prosedürünün belirlenmesine esas olmak üzere, mali tabloların üretildiği mali yönetim ve iç kontrol sistemleri de değerlendirilmiştir.

Denetimin kapsamını, kamu idaresinin mali rapor ve tabloları ile gelir, gider ve mallarına ilişkin tüm mali faaliyet, karar ve işlemleri ve bunlara ilişkin kayıt, defter, bilgi, belge ve verileri (elektronik olanlar dâhil) ile mali yönetim ve iç kontrol sistemleri

oluşturmaktadır.

Bu hususlarla ilgili denetim sonucunda denetim görüşü oluşturmak üzere yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmiştir.

5. DENETİM GÖRÜŞÜNÜN DAYANAKLARI

BULGU 1: Arsa Maliklerine Gecikme Yardımında Bulunulması

Kent Konut A.Ş Kentsel dönüşüm kapsamında yapmış olduğu projeleri makul bir sürede bitiremediği için arsa maliklerinin talebi üzerine gecikme yardımında bulunmuştur.

Kent Konut A.Ş kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yaptığı konutlar için projenin planlandığı bölgedeki arsa sahipleri ile Gayrı Menkul Satış Vaadi Sözleşmesi yaparak arsalar temin etmiştir. Malikler ile yapılan “Gayrı Menkul Satış Vaadi Sözleşmesi”nin “Konutların Teslimi” başlıklı 5.2 nci maddesinde: “Satışı vaat edilen Konutun hak sahibine teslim süresi, Konutun inşası için yükleniciye yer tesliminden itibaren 18 (onsekiz) aydır. Bu süre kent Konut tarafından 2 (iki) ay daha resen uzatılabilir. Kanun ve ilgili mevzuat tarafından öngörülen Mücbir sebeplerden kaynaklanan gecikmeler bu sürelere ayrıca ilave edilir...” denilmektedir.

Buna göre normal koşullarda konutların kişilere teslim süresinin en fazla 20 ay olabileceği belirtilmiştir.

Tablo 4: Projelerin teslim Süreleri

İşin Adı	Sözleşme Tarihi	Yer Teslim Tarihi	İşin Süresi			
			Süre (gün)	Bitiş T.	Verilen Süre	Rev.B.T.
İZMİTKENT III. ETAP 2. ADA	06.04.2009	22.04.2009	720	12.04.2011		12.04.2011
AKÇAKENT (3. VE 4. ADA)	22.12.2007	03.01.2008	600	21.11.2010	231	10.07.2011
		17.06.2008				
		31.03.2009				
TUANA EVLERİ	29.05.2013	05.06.2013	600	26.01.2015	204	18.08.2015
TUANA EVLERİ 2.Etap	10.12.2014	17.12.2014	1080	30.11.2017	117	27.03.2018

Bu projelerde verilen süre uzatımlarından dolayı yüklenici konutları bitirme sürelerinin uzadığı bu nedenle de satış sözleşmesinde belirtilen 20 ayı veya 600 günü geçen tarihten sonra maliklere gereksiz yere kira ve gecikme yardımı yapılmasına neden olmaktadır. Özellikle yapımı devam eden Tuana Evleri 2. Etap projesinde mevcut takvime göre arsa maliklerine konutların teslim süresi yaklaşık 1200 günü bulacağı gözükmemektedir. Bu durum arsa maliklerine gereksiz yere 600 gün fazladan kira ve gecikme yardımı yapılmasına neden olacaktır.

Ayrıca maliklerle yapılan satış vadi sözleşmesinde 20 ayı geçen konut teslimlerine ilişkin herhangi bir maddi/manevi müeyyidenin uygulanacağına ilişkin bir düzenleme yapılmamıştır. Ancak 13.04.2012 tarih ve 221B12 sayılı yazıda genel müdür talimatı ile 3 üncü kentsel dönüşüm kapsamında arsaları alınan maliklere projeden kaynaklanan gecikmelerden dolayı gecikme yardımı ödenmeye başlamıştır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 365 inci maddesinde Anonim Şirketlerin yönetim kurulu tarafından yönetilip temsil edileceği, 367 inci maddesinde yönetim kurulunun şirket esas sözleşmesine konulacak bir hükümlerle yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkili kılınabileceği belirtilmiştir.

Kent Konut A.Ş esas sözleşmesinin 8 inci maddesinde: “Şirketin yönetim ve dışarıya karşı temsili yönetim kuruluna aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirket unvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim Kurulu Türk Ticaret kanununun 319 uncu maddesine göre şirketi temsil ve idare yetkisinin hepsini veya bazılarını yönetim kurulu üyesi olan bir veya birkaç murahhas üyeye veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilirler...” denilmektedir.

20.03.2012 tarih ve 2012/203-I sayılı Kent Konut Yönetim Kurulu tarafından alınan kararda

“ ...

Ayşın Metin KALAFAT'IN, Ali Alp ARSLAN'IN ve Tahir AKMAN'IN yönetim kurulu adına hukuki işlemlerde kullanmak, karar vermek, şirketi üçüncü şahıslara karşı temsil etmek, gerekli belgeleri imzalamak, şirket adına her türlü taahhüt ve tasarruflarda bulunmak,

gayrimenkul alımı satımı ve 50.000.- TL üzerindeki ödemeleri yapmak için şirket unvanı altında ve şirket kaşesi üzerine Şirket Genel Müdürü Ayşın Metin KALAFAT'IN imzasının yanında Yönetim Kurulu Üyeleri Ali Alp ARSLAN veya Tahir AKMAN'IN atacakları müşterek imzaları ile şirketi temsil ve ilzam etmelerine;

Şirketi borç ve taahhüt altına sokmayacak dış yazışmalarda Genel Müdür Ayşın Metin KALAFAT'ın münferit imzası ile temsil yetkisinin devamına; Oy birliği ile karar verilmiştir.”

Maliklerle yapılan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinde herhangi bir hükme yer verilmediği halde maliklere gecikme yardımı ödenmesi şirketi yükümlülük altına sokan bir işlemdir. Belirtilen mevzuat hükümleri ve yönetim kurulu kararı birlikte değerlendirildiğinde Genel Müdür Ayşın Metin Kalafat'ın tek başına gayrimenkul sahiplerine taahhüt edilen daireler için gecikme yardımı ödemeye yetkili olmadığı anlaşılmaktadır. Zaten arsa malikleri ile yapılan Gayrı Menkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde de böyle bir yardımın ödeneceğine dair hüküm de bulunmamaktadır.

İzah edilen nedenlerle arsa maliklerine yapılan kira yardımı Kurumun mali tablolarından 730 Genel Üretim Giderlerinin 1.536.500,00-TL fazla görünmesine neden olmuştur.

Kamu idaresi cevabında; "Şirketimiz tarafından, Kentsel Dönüşüm uygulaması kapsamında hayata geçirilen Akçakent Konutları ile Tuana Evleri 1. ve 2.Etap Konutları projelerinde meydana gelen gecikmeler esasen şirketimizin dışındaki faktörlerden mücbir sebeplerden kaynaklanmıştır. Kamulaştırma işlemleri bittiği halde, Fırat ÇUVALCI adlı şahıs, daha sonra kamulaştırma işleminin iptali için, İdari Yargı da iptal davası açmıştır. Dava önce, Büyükşehir Belediyesinin lehine neticelenmiş, daha sonra, Danıştayın bozma kararı üzerine, İdari Yargı, Büyükşehir Belediyesi aleyhine karar vermiştir. Türkiye'de ilk defa Danıştay, imar planının iptali yönünde karar vermiştir. Bu dava nedeniyle, gecikme olmuştur. Kentsel Dönüşüm nedeniyle, proje alanı içerisinde kalan caminin yıkılması planlanmış iken, öngörülmesi mümkün olmayan nedenlerle, cami yıkılamamıştır. Zorunlu olarak, proje ve imar planında tadilat yapılmıştır. Bu sebeple, dairelerin tesliminde gecikme olmuştur. Projenin gecikmesinde, kasıt ve ihmal yoktur. İmar planlarına ilişkin kısıtlayıcı hukuki süreçler ve yüklenici iflası gibi sebeplerle ortaya çıkan gecikmeler, kentsel dönüşüm amacıyla gayrimenkullerini şirketimize devreden hak sahiplerinin mağduriyetine sebep olduğundan,

gerek kentsel dönüşüm projesinin itibar ve güvenilirliğini korumak gerekse maliyetin daha da artmasını önlemek amacıyla gecikme yardımı uygulaması yoluna gidilmiştir. (Ek-6)

Bu kapsamda, kesin hesabı yapılmış bulunan Akçakent Konutları projesinde yapılan gecikme yardımı sözleşme gereği yükleniciye yansıtılmış olup, diğer iki projenin inşaatı halen devam etmektedir. Yapılan ödeme, Yargılamanın gecikmesi ve mücbir sebep nedeniyle, yapılmıştır. Bunda şirketimizin bir kusur ve ihmali yoktur. Şirketimize olan güvenin, devam etmesi ve arsa maliklerinin mağdur olmaması için, ödeme yapılmıştır. Bu nedenle, kamu zararı da yoktur." Denilmektedir.

Sonuç olarak Kurum tarafından verilen cevapta proje gecikmelerinin imar planının Danıştay tarafından iptal edilmesinden ve konut projelerinde yapılan değişikliklerden kaynaklandığı anlaşılmaktadır.

Kent Konut A.Ş tarafından kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yaptığı konutlar için projenin planlandığı bölgedeki arsa sahipleri ile Gayri Menkul Satış Vaadi Sözleşmesi yaparak arsalar temin edilmiştir. Malikler ile yapılan "Gayri Menkul Satış Vaadi Sözleşmesi"nin "Konutların Teslimi" başlıklı 5.2 nci maddesinde: "Satışı vaat edilen Konutun hak sahibine teslim süresi, Konutun inşası için yükleniciye yer tesliminden itibaren 18 (onsekiz) aydır. Bu süre kent Konut tarafından 2 (iki) ay daha resen uzatılabilir. Kanun ve ilgili mevzuat tarafından öngörülen Mücbir sebeplerden kaynaklanan gecikmeler bu sürelele ayrıca ilave edilir..." denilmektedir.

Buna göre Kurumun arsa maliklerine vadettiği konutların teslim süresi arsaları kişilerden aldığı tarihte başlamayıp arsaların konut inşası için yüklenici firmaya teslim tarihinden itibaren başlamaktadır. Kurum konutların yapımını ihaleye çıkarak uygun teklif veren yüklenicilere yaptırmaktadır. Kurumun arsa maliklerine yapılan gecikmelere gerekçe olarak öne sürdüğü imar planının iptali ve proje değişiklikleri gibi sorunlar çözülmeden ihaleye çıkılması ve konut inşaatının başlaması için yükleniciye yer teslimi yapılması mümkün değildir. İleri sürülen gerekçeler bulgumuzu karşılar nitelikte değildir. Konut projelerinin yapımında arsa sahipleri ile yapılan Gayri Menkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde belirtilen 20 aylık süreye uyulması gecikme yardımı bulunulmaması bakımından önem arz etmektedir.

Bu nedenle arsa maliklerine yapılan ve Kurumun mali tablolarından 730 Genel Üretim Giderlerinin 1.536.500,00-TL fazla görünmesine neden olan Kurum zararının ilgililerden tahsil edilmesi gerekmektedir.

BULGU 2: Çeklerin Karşılıksız Çıkması

Kent Konut A.Ş.'nin hafriyat işlerinde döküm yapan şirketlerden ve bazı konut projelerinin müşterilerinden aldığı çeklerin karşılıksız çıkması sonucunda şirketin zarara uğratıldığı tespit edilmiştir.

Kurum hafriyat işlerinde değeri 100.000 TL' nin altında olan çeklerde teminat aramamakta bu ise bazı kişiler tarafından suiistimal edilmektedir. Karşılıksız çıkan çeklerden birçoğu 90.000 – 100.000 TL bandında olduğu ve bazı şirketlerin birden çok çekinin karşılıksız çıktığı göz önüne alındığında şirketin bu durumu engellemek adına yeterli önlem almadığı ortaya çıkmaktadır.

Karşılıksız çıkan çekler sebebiyle kurumun hem 101 Alınan Çekler Hesabı hem de 600 Gelirler Hesabı 648.435,40 TL etkilenmiştir.

Kurum yetkililerinden karşılıksız çıkan çeklere ilişkin yasal takibin başlatıldığı öğrenilmiş olup, söz konusu çeklerin 2015 yılı içerisindeki dökümü aşağıda gösterilmiştir.

Tablo 5: Karşılıksız Çek Listesi

Sıra No	Vade tarihi	Meblağ(TL)	Çek No
1	30.01.2015	15.000,00	
2	20.05.2015	98.650,00	8038302
3	10.06.2015	99.825,40	7298906
4	13.06.2015	90.000,00	0139620
5	30.06.2015	47.750,00	3270251
6	30.07.2015	49.710,00	0003708
7	05.08.2015	55.000,00	3493478
8	16.08.2015	55.000,00	3362666
9	05.09.2015	89.750,00	3493479
10	17.12.2015	47.750,00	0329881
		648.435,40	

Kamu idaresi cevabında; "Kent Konut A.Ş.'nin hafriyat işlerinde döküm yapan şirketlerden aldığı çeklerin karşılıksız çıkması sonucunda çeklere ilişkin yasal takibin

başlatılması için Mali İşler Müdürlüğümüz tarafından Hukuk Müşavirliğine 04.03.2016 tarih ve 576222800-840-E.196 no.lu yazı yazılmış olup, Hukuk Müşavirliğimiz tarafından da;

Kocaeli 7. İcra Müdürlüğü 2016/2268 E.,

Kocaeli 7. İcra Müdürlüğü 2016/2269 E.,

Kocaeli 7. İcra Müdürlüğü 2016/2270 E.,

Kocaeli 7. İcra Müdürlüğü 2016/2271 E. sayılı icra takipleri açılmıştır. Yasal süreç halen devam etmekte olup şirketimizce alınan çeklerin karşılıksız çıkmaması açısından çek kabul öncesinde daha titiz ve özenli bir araştırma süreci hususunda gerekli çalışmalar başlatılmıştır.(Ek-8)" Denilmektedir.

Sonuç olarak Kurum tarafından verilen karşılıksız çıkan çek sorunun çözülmesi için çek kabul işlemlerinden önce daha titiz ve dikkatli çalışmaların yapılacağı ifade edilmiştir. Tahsil edilemeyen çekler Kurum gelirini azalttığından çek kabul işlemlerinde 100.000-TL ve üstü tutarlarda istenen teminatın, miktarına bakılmaksızın tüm çeklerde istenmesi veya çekle satış işleminin durdurulması sorunun çözümüne katkı sağlayacaktır. Tahsil edilemeyen çekler Kurumun mali tablolarında 600 Gelirler Hesabının eksik görülmesine neden olmuştur.

BULGU 3: Daire Satış Bedellerinin Değerinin Altında Belirlenmesi

Kent konut A.Ş esas sözleşmesinde belirtildiği üzere hem alım gücü yüksek olmayan kişilere sosyal konut hem de ticari olarak gelir elde etmek üzere üst gelir grubuna yönelik lüks konut üretimi yapmaktadır. Sosyal konut projeleri gelir düzeyi yüksek olmayan kesime yönelik olduğundan bu projeler kapsamındaki konutlar genelde maliyetini karşılayacak şekilde fiyatlandırılmaktadır. Hatta bazı projelerde maliyetin de altında daire satışları yapıldığından zarar edilmiştir.

Kurumun ticari amaçlı üst gelir grubuna yönelik yaptığı projelerden ise kar etmesi beklenmektedir. Ancak konut fiyatları belirlenirken projeden ne kadar kar edileceğine yönelik fizibilite çalışmaları yapılmadığından ve yönetim kurulu kararı veya genel müdür inisiyatifi ile belli kişilere yönelik ilave indirimler uygulandığından projelerden zarar veya çok az kar edilmiştir.

Yılda 1000 civarında konut üreten bir şirketin fiyat belirleme çalışmalarında ve kar hedeflerinde profesyonel işletmeciliğin önemli araçlarından biri olan fonların ve imkanların kullanımını gerektiren hemen her yerde, gelecekte kazanç getirecek bir işe kalkışıldığında, söz

konusu yatırımın değerli olup olmadığını, ne ölçüde karlı olabileceğini ortaya koymak için yatırım projesi ile ilgili önemli bütün hususların değerlendirilmesini içeren ve bilimsel yöntemler içeren fizibilite raporu hazırlanması önem arz etmektedir.

Örneğin kentsel dönüşüm projesi kapsamında üst gelir grubuna yönelik yapılmış Tuana 1 inci Etap projesinin yapımı 2015 sonu gibi bitmiş ve satışı da devam etmektedir. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında tüm bölgede yeni ve düzenli yapılaşma sağlamak amacı ile o bölgedeki arsalar 2010 yılı başında maliklerden alınmıştır. Bu projeden önce yapılan Akçakent, Erenler, Umutkent ve benzeri projeler o bölgedeki arsaların değerini önemli ölçüde arttırmıştır. Satışı büyük ölçüde tamamlanan Tuana 1 inci etap konut projesinden sadece 1.318.971,40 TL kar elde edilmesi beklenmektedir. Tuana 1 inci etap konut projesi 64.685 m2 arsa üzerine yapılmış bir projedir. Şehrin en güzel ve değerli yerlerinden bir bölgede 64.685 m2 bir alan kullanılarak üst gelir grubuna yönelik yapılmış bir projeden sadece 1.318.971,40 TL kar elde edilecek olması konut fiyatlandırmasının yeterince iyi yapılmadığını göstermektedir. Esasında muhasebe anlamında görünen 1.318.971,40 TL lik kar arsa maliyetlerinin muhasebe kayıtlarında güncel değerleri yerine 5 yıl önceki alış değerlerinde gözükmemesinden kaynaklanmaktadır.

Bu nedenle konut satış bedellerinin belirlenmesinde arsaların güncel değerlerinin esas alınarak yapılması şirketin gerçek anlamda kar etmesi için önem arz etmektedir. Aşağıdaki tabloda üst gelir grubuna yapılan projelerden yapılan kar zarar durumlarına yer verilmiştir. Tablo incelendiğinde beş projeden zarar edilmiş, Yıldız Evleri dışındaki projelerden ise küçük miktarda kar edildiği görülmektedir. Bir de projelerde kullanılan arsa miktarlarının güncel değerleri dikkate alındığında gerçek anlamda kar yerine zarar edildiği görülecektir. Bu kapsamda Kurumun 2012 yılında alıp 2015 yılında sattığı bir arsa bu dönemde söz konusu bölgede arsa değerlerinin nasıl bir değişim gösterdiğini daha iyi göstermektedir. Şehir merkezine kentsel dönüşüm projelerinin yapıldığı Cedit mahallesinden daha uzak bir muhitte olan İzmit ilçesi Kabaoğlu mahallesi 1157 parselde bulunan 12.209 m2 lik arsa Kurum tarafından 2012 yılı Mayıs ayında 2.894.980,00 TL alınıp 2015 yılı Şubat ayında 6.000.000-TL ye satılmıştır. Üç yılda mevcut projelerin daha ilerisinde şehir merkezine daha uzak bir yerde bulunan arsanın değeri bile 2 katından fazla artış göstermiştir. Denizi gören ve daha merkezi konumda olan Cedit mahallesindeki arsaların çok daha fazla değerleneceği aşikardır. Tuana 1 inci etap projesinin yapıldığı yerdeki arsa fiyatlarının en az Kurumun 2012 yılında

alıp 2015 yılında sattığı arsadaki değerlenme kadar değerlendirildiği kabul edildiğinde 65.000 m2 arsanın 27.677.130-TL olması gerekmektedir. Bu arsa maliyeti proje maliyetine eklendiğinde ise söz konusu projede kar yerine en az 26 milyona yakın zarar ettiği anlaşılabacaktır.

Kaldı ki yetkililer tarafından Üst düzey gelir grubuna yönelik ekli tabloda isimleri belirtilmiş projelerin bulunduğu cedit mahallesindeki arsa metrekare fiyatlarının 1000-TL yi geçtiği ifade edilmektedir. Buna göre, Tuana 1 inci Etap projesinde kullanılan yaklaşık 65.000 metrekare arsa 2015 yılındaki bedeller üzerinden 65.000.000-TL değerindedir. Şirket konut yapmak yerine arsasını bu şekilde değerlendirmiş olsaydı arsa maliyeti olan 13.354.123,23-TL yi çıkardığımızda yaklaşık 52.000.000-TL kar etmiş olacaktı. Ancak Şirket arsasına konut yaparak sattığında ekonomik olarak daha çok kar etmesi gerekirken sadece yaklaşık 1.3 milyon Türk Lira kar etmesi Şirketin üst gelir grubuna yönelik yaptığı konut fiyatlarının gerçekçi belirlenmediğini göstermektedir.

Bu durum planlanan konut projelerinde kar maliyet hesaplarının detaylı bir şekilde yapılmasını gerektiren Fizibilite Çalışmalarının yapılmasının ne kadar önemli olduğunu ortaya koymaktadır.

Tablo 6: Konut Projelerinin Kar/Zarar Tablosu

Proje Adı	İnşaat Maliyeti	Arsa Alanı	Arsa Maliyeti	Toplam Maliyet	KAR/ZARAR
ERENLER CEDİT EVLERİ	28.115.618,45 TL	44.173,00 m2	9.158.294,00 TL	43.555.763,42 TL	-11.463.094,42 TL
UMUTKENT KONUTLARI	12.784.542,17 TL	12.638,00 m2	2.553.597,00 TL	16.533.856,86 TL	-1.246.566,86 TL
İZMİTKENT 4.ETAP	8.728.981,46 TL	11.036,16 m2	1.619.855,77 TL	11.636.308,30 TL	1.517.269,70 TL
GAZANFERKENT KONAKLARI	14.130.018,80 TL	20.423,50 m2	720.000,00 TL	15.570.936,54 TL	3.411.994,26 TL
YUVACIK DOĞA EVLERİ	10.902.478,68 TL	12.972,93 m2	975.846,75 TL	12.184.101,67 TL	2.900.704,98 TL
DERİNCE YENİKENT EVLERİ	7.308.675,08 TL	5.929,00 m ² 3.290,13 m ²	580.389,76 TL	8.625.819,54 TL	2.272.180,46 TL
DERİNCE İNCİ EVLERİ	16.381.250,22 TL	18.375,00 m2	2.108.716,40 TL	19.752.787,21 TL	4.626.916,15 TL
YILDIZ EVLERİ	92.602.434,89 TL	44.048,00 m2	6.154.412,97 TL	103.524.189,96 TL	23.259.086,68 TL
TUANA EVLERİ 1.ETAP (B3 BLOK DAHİL)	97.700.784,72 TL	14.032,51 m ² 50.652,49 m ²	13.354.123,23 TL	115.814.338,95 TL	1.318.971,40 TL
AYIŞIĞI EVLERİ	5.395.000,00 TL	1.971,87 m2	295.780,50 TL	5.919.228,38 TL	52.301,26 TL
ERENLER CEDİT B7 BLOK	0,00 TL	44.173,00 m2	113.152,00 TL	380.168,60 TL	724.655,40 TL
AKÇAKENT KONUTLARI	454.808,46 TL	12.281,85 m ² 17.341,00 m ²	5.970.117,55 TL	11.291.935,95 TL	-146.341,37 TL
KARAMÜRSEL MERKEZKENT KONUTLARI	0,00 TL	28.184,55 m2	1.457.994,00 TL	3.153.671,19 TL	4.249.521,15 TL
KARTEPE AVM	0,00 TL	4.412,00 m2	286.062,18 TL	401.288,68 TL	139.711,32 TL
BAĞÇEŞME MERCAN EVLERİ	0,00 TL	2.922,00 m2	536.203,83 TL	770.917,28 TL	374.030,27 TL
TURKUVAZ EVLERİ	0,00 TL	33.286,96 m2	0,00 TL	0,00 TL	598.539,70 TL

Kamu idaresi cevabında; "Daire Satış Bedellerinin Değerinin Kurumumuz tarafından planlanan projelerde fiyat tespiti ile ilgili olarak birçok unsur göz önünde bulundurulmakta, kendi bünyemizde ön fizibilite raporları hazırlanmaktadır. Bu raporlarda arsa maliyetleri, tahmini inşaat maliyetleri, tapu masrafları, proje bedelleri, zemin etüt giderleri, personel giderleri, tanıtım pazarlama giderleri vb. masraflar hesaplanarak toplam maliyet oluşturulmaktadır. Daha sonra projelerde daire tipleri ve konutun sınıfı, bölgenin ihtiyacı, vatandaşlarla yapılan görüşmeler, projenin yapılacağı arsanın durumu vb. durumlara göre belirlenmekte ve tahmini birim satış fiyatları hazırlanmaktadır. Dolayısıyla projenin ne gibi durumlarda kârlı bir proje olacağına önceden kesin bir şekilde tespiti mümkün değildir. Zira, ön fizibilite çalışmaları çeşitli alternatiflerle şirketimizi maksimum kâra ulaştıracak şekilde hazırlanıp yönetime sunulmaktadır. Fiyatlar belirlenirken, sadece ön fizibilite raporları değil şirketimizin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi iştiraki olması nedeniyle, her kesimden vatandaşa hitap etmek ve Kocaeli genelinde konut satış fiyatlarında denge unsuru olma hususu dikkate alınmıştır.

Kocaeli ilindeki konut fiyatlarının diğer büyükşehirlerle kıyaslandığında İstanbul'a bu kadar yakın olan bir il olmasına rağmen, çok pahalı olmadığı görülmektedir. Bu da Kent Konut olarak şirketimizin ildeki konut fiyatlarını dengelediğini göstermektedir. Raporda da belirtildiği üzere Tuana Evleri 1. Etap Projesi'nin 1.318.971,40.-TL kâr etmesi beklenmektedir. Projenin kâr oranını düşüren sebepler arasında öncelikle 3.Kentsel Dönüşüm Alanında yer alması ve alanda bulunan hak sahiplerine arsalarının yanı sıra enkaz bedelleri ödenmesi, yine dairelerini teslim alana kadar yapılan kira ödemeleri maliyeti arttıran unsurlar arasındadır.

İşin yapım işi ihalesine açık ihale usulü ile çıkılmış olup, yüklenici teklifini anahtar teslimi götürü bedel usulü vermiştir. Ancak ihaleye çıkarken proje alanında bulunan mevcut caminin kentsel dönüşüm kapsamında yıkılacağı planlanmış ve projeler bu şekilde hazırlanmıştır. Fakat, ihaleden sonra siyasi sebeplerle konunun Türkiye Büyük Millet Meclisine taşınmasından dolayı, caminin proje alanında bırakılmasına karar verilmiştir. Bu sebepten dolayı, Tuana Evleri 1.Etap projesinin revize edilmesi inşaat maliyetini arttırmıştır.

Bulgu da, 1.318.921,40.-TL'lik karın arsa maliyetlerinin Muhasebe kayıtlarında güncel değerleri yerine, 5 yıl önceki alış değerinde gözükmesinden kaynaklandığı, söz konusu bölgede arsa fiyatlarının çok yüksek olduğu, Yıldız Konutları dışındaki projelerden, küçük

miktarlarda kar edildiği, projelerde kullanılan arsa miktarlarının güncel değerleri dikkate alındığında, gerçek anlamda kar yerine zarar edildiği, Tuana 1.Etap Projesinin yapıldığı yerdeki arsa fiyatlarının, en az Kurumun 2012 yılında alıp, 2015 yılında sattığı arsadaki değerlenme kadar değerlendirildiği kabul edildiğinde, 65.000m² arsanın, 27.677.130.-TL olması gerektiği, bu arsa maliyetinin proje maliyetine eklendiğinde, söz konusu projede kar yerine en az 26 milyon TL yakın zarar edildiği anlaşılacağı, yetkililer tarafından üst düzey gelir grubuna yönelik ekli tabloda isimleri belirtilmiş, projelerin bulunduğu Cedit Mahallesiindeki arsa m² fiyatlarının 1000.-TL'yi geçtiği ifade edilerek, şirketin konut yapma yerine, arsasını değerlendirseydi, 52 milyon-TL kar etmiş olacaktır. Ekonomik olarak daha çok kar etmesi gerekirken sadece 1.3 milyon TL. kar etmesi, şirketin üst gelir grubuna yönelik yaptığı konut fiyatlarının gerçekçi belirlenmediğini göstermektedir denilerek, fizibilite çalışmalarının yapılmasının ne kadar önemli olduğu ifade edilmiştir.

Bulgudaki değerlendirmeler, Tuana 1.Etap Projesinde kullanılan, yaklaşık 65.000 m² arsanın, m² birim fiyatının 1.000.-TL olduğu varsayılarak, yapılan değerlendirmelerdir. Bu değerlendirme, gerçeği yansıtmamaktadır. Kentsel Dönüşüm alanlarında fiyatlar farklıdır. M2 Birim Fiyatı 1.000.-TL farz ettiğimiz de bu sonuca ulaşırız. Ancak, söz konusu Bölge, Kentsel Dönüşüm bölgesidir. 2016 yılı içerisinde Kocaeli Büyükşehir Belediyesine karşı davacı Saime Hafize SAZER tarafından Kocaeli 2.Daire Mahkemesinde açılan 2014/378 Esas ve 2016 / 404 karar no.lu Hukuki El Atma davasında verilen karar da m² birim fiyatı 222.-TL dir. Şirketimizin konut yaptığı alanın hemen bitişiğinde m² si 222.-TL den, 4161 ada, 16 sayılı parselde 11067 m² lik alan, Hukuki El Atma nedeniyle, kamulaştırılmıştır. (Ek-9) Bu bölgede, fiyatlar bu civardadır. Mahkeme kararı 2016 yılına aittir.

Bulgu da kıyas alınan diğer arsa Ticari Alan olup, arsa bedeli Ticari Alan üzerinden tespit edilmiştir. (Ek – 10) Bu arsanın emsal alınması mümkün değildir.

Kent Konut İnş. San.ve Tic.A.Ş. Büyükşehir Belediyemizin bir şirketi olup, özel hukuk tüzel kişisidir. Şirketin bir kamu iştiraki olması, Büyükşehir Belediyesine ait bir şirket olması nedeniyle, sosyal fayda ilkesi çerçevesinde Büyükşehir Belediyesinin Konut Politikası hedefleri doğrultusunda işletmecilik yapmaktadır. Gerçekleştirilen projelerin, tamamı KENTSEL DÖNÜŞÜM projeleridir. Bu dönüşüm alanlarının üzerinde, Gecekondu ve plansız ve sağlıksız yapılar bulunurken, şirketimiz vasıtasıyla, Kentsel Dönüşüm sağlanmıştır.

Belediyeler 5393 sayılı Belediye Kanununa göre bizzat kendileri de işletme kurarak veya doğrudan toplu konut projeleri yapabilmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanununun 69.

maddesinde bu konuda düzenlemede yapılmıştır. Üretilen konut ve işyerlerinin satışında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun hükümlerine tabi olunmadığı ifade edilmiştir. Yine İçişleri Bakanlığı ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 29.09.2005 tarihinde çıkartılarak Resmi Gazete yayımlanan Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin 15. maddesinde indirimle ilgili düzenleme yapılmış ve bu düzenleme ile % 25 kadar indirim yapılabileceği ifade edilmiştir.

Ülkemizde bir kamu kuruluşu olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı da (TOKİ) konut üretip satmaktadır.

02.03.1984 tarihinde kabul edilen ve 17.03.1984 tarihinde 18344 sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa 12.05.2004 tarihinde eklenen 5162/4 sayılı kanunda da gecekondü dönüşüm projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondü bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edileceği kanunda ilan edilmiştir. Bu çerçevede TOKİ bazı projelerinde % 30 varan indirimler yapmakta maliyetinin altında satışlar gerçekleştirmektedir. Kanun TOKİ idaresine bu yetkiyi vermiştir.

Belediyemizin şirketinde projelerin satışa çıkarıldığı dönemler itibariyle piyasa koşullarına göre fiyatlar belirlenmiştir. Maliyet ve gider dağıtımları mevzuat çerçevesinde vergisel yükümlülüklerde göz önünde bulundurularak tespit edilmiştir. Yukarıda arz ettiğimiz mahkeme kararından da anlaşılacağı gibi (Mahkeme kararındaki alan, bizim konut yaptığımız alandan daha değerli denize nazır bir alandır.) amacına uygun tespit yapılmış ve şirketimiz kar etmiş aynı zamanda Kentsel Dönüşüm sağlanmıştır. "

Denilmektedir.

Sonuç olarak

Bulguda üst gelir grubuna yönelik yapılan konut fiyatlarının belirlenmesinde arsa bedellerinin güncel değerinin fiyatlamaya dahil edilmemesi eleştirilmektedir.

Kurumun söz konusu bulguya ilişkin sunduğu gerekçelerin tek tek değerlendirilmesinin uygun olacaktır. Kurum tarafından;

- 1- Fizibilite çalışması yapıldığı ancak her kesimden vatandaşa hitap etmek ve Kocaeli genelinde konut satış fiyatlarında denge unsuru olma gibi nedenlerle yine de projenin hangi durumda karlı olabileceğine dair bir durum tespiti yapılamadığı ifade edilmiştir.

Öncelikle konut fiyatlarının doğru tespit edilmediği yönündeki tespit Kurumun üst gelir grubuna yönelik yapmış olduğu konut projelerine yöneliktir. Üst gelir grubuna yönelik yapılan projeler doğası metrekare birim fiyatı belli tutarın üzerindeki projeler olup alıcı hedef kitlesi de buna göre tespit edilmektedir. Dolayısı ile bu tür projelerde konut fiyatlarında denge unsuru olmak veya her kesimden vatandaşa hitap etmek gibi bir gerekçe bu projeler için geçerli değildir. Kent Konut A.Ş nin sosyal konut projelerinde de zarar ettiği konut projeleri bulunmaktadır. Ancak bulguda sadece üst gelir grubuna yönelik yapılan konut fiyatları ele alınmış olup sosyal konut projelerindeki fiyatlandırma politikası eleştirilmemiştir.

2- Projede sonradan yapılan revizyonun inşaat maliyetini arttırdığı belirtilmiştir.

İlk projenin maliyeti Kurum tarafından verilmediğinden projede yapılan revizyonun maliyeti ne kadar arttırdığı da somut olarak tespit edilememektedir. Kaldı ki daire fiyatları yapılacak konutlara ait tüm maliyetler netleştikten sonra belirlendiğinden proje değişikliğinden gelen maliyetlerin konut fiyatlarına eklenmesi gerekmektedir. Kaldı ki bulguda arsa maliyetlerinin güncel değerleri ile maliyete dahil edilmemesi sorgulanmaktadır.

3- Kocaeli Büyükşehir Belediyesine karşı davacı Saime Hafize SAZER tarafından Cedit mahallesinde Kent Konut A.Ş nin konut yaptığı alanın bitişiğindeki arsa için Kocaeli 2.Daire Mahkemesinde açılan 2014/378 Esas ve 2016 / 404 karar no.lu Hukuki El Atma davasında 2014 yılında bilirkişi m2 birim fiyatının 222.-TL olarak tespit edildiği, bulgu da kıyas alınan diğer arsa Ticari Alan olup, arsa bedeli Ticari Alan üzerinden tespit edildiği ifade edilmektedir. Kocaeli Büyükşehir Belediyesine karşı davacı Saime Hafize SAZER tarafından Cedit mahallesinde Kent Konut A.Ş nin konut yaptığı alanın bitişiğindeki arsa için Kocaeli 2.Daire Mahkemesinde açılan 2014/378 Esas ve 2016 / 404 karar no.lu Hukuki El Atma davasında 2014 yılında bilirkişi m2 birim fiyatının 222.-TL olarak belirlenen arsanın fiziksel konumu içi söz konusu mahkeme kararında şu ifadelerle yer verilmiştir:

“Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Çukurbağ mahallesi 4161 ada, 16 sayılı parsel sayılı davacının 11067/36620 m2 hissedarı olduğu taşınmazının 31.7.1984 onanlı İzmit 5. Etap imar planında topografik nedenlerle ağaçlık alan olarak ayrıldığı, 2001 tarihinde onanan İzmit jeolojik etüt raporunda da jeolojik nedenlerle sakıncalı alanda kaldığı, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.1.2009 günlü kararıyla onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında rekreasyon alanı olarak planlandığı, parselin 36.430,08 m2 lik kısmının rekreasyon alanında 189,92 m2 lik kısmının 17,00 ve 10,00 m lik imar yollarında kalmak suretiyle kısıtlı olduğu, parsel ile ilişkin Kocaeli Büyükşehir Belediye Encümenin 8.5.2013 günlü 1365 sayılı kararı ile

kamulaştırılması yolunda karar alındığı, davacı tarafından yapılan uzlaşma başvurusunun da kamulaştırma kararı olduğu belirtilerek reddi sonrasında 26.3.2014 tarihinde bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bakılan davada dosya içeriğinde mevcut evraklardan dava konusu parselin topoğrafik nedenlerle ağaçlandırılacak alan kullanımında kalmakta iken Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.1.2009 günlü kararıyla onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında rekreasyon alanı olarak planlandığı, halihazırda bu kullanımının devam ettiği, taşınmazı kamulaştırılması yolunda Kocaeli Büyükşehir Belediye Encümeni tarafından karar alınmasına rağmen kamulaştırma işlemlerinin sonuçlandırılmadığı, söz konusu durumun davacının mülkiyet hakkından tam anlamıyla yararlanmasının önünde engel teşkil ettiği, bu durumun kamu yararının gerekleri ile mülkiyet hakkı arasında gözetilmesi gereken adil dengeyi bozan alışılmışın dışında ve ölçüsüz bir yüke katlanmak zorunda bırakıldığı dolayısıyla davacıların mülkiyet hakkının ihlal edilerek taşınmaza hukuki olarak el atıldığı ve bu el atmanın halen giderilmeyerek taşınmazın kısıtlılık halinin devam ettiği tespit edilmiş olup, tüm bu tespitlere göre de taşınmaz malın değerinin hesaplanarak davacılara hisseleri oranında ödenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre taşınmazın arz bedeli ile üzerinde bulunan ve kamulaştırılması gereken mallar dahil değerinin tespiti gerektiğinden, Mahkememizce aralarında gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının da bulunduğu beş kişilik bilirkişi heyetiyle yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda hazırlanan raporda, taşınmazın çevre özellikleri, zirai özellikleri, vasfı, kıymetine tesir eden unsurlar ve emsalleri ayrıntılı bir şekilde değerlendirilerek taşınmazın arz bedeli üzerinde bulunan ve kamulaştırılması gereken mallar dahil değerinin 30.7.2013 günlü idareye başvuru tarihindeki metrekare birim değerinin 203,00 TL toplam değerinin ise 7.433.860,00 TL olarak, davacının hissesine göre kamulaştırma bedelinin ise 2.246.601,00 TL olarak hesaplandığı, mahkememizdeki dava tarihi olan 26.3.2014 günü itibariyle ise metrekare birim değerinin 222,00 TL toplam değerinin ise 8.129.640,00 TL olarak davacı hissesine göre kamulaştırma bedelinin ise 2.456.874,00 TL olarak hesaplandığı anlaşılmaktadır.” Denilmektedir.

Mahkeme kararında da açıkça belirtildiği üzere söz konusu arsanın zaten konut yapımına jeolojik olarak uygun olmayan ancak rekreasyon alanı olarak kullanılabilen arsanın bedeli 222,00 TL olarak tespit edilmiştir. Kamulaştırma kararı alınmasaydı zemin yapısı bakımından konut yapımına uygun olmayan bir yerin bu değerlerde bile satılması

mümkün değildir. Kamulaştırma kararı alınarak belirtilen arsanın arsa maliklerinden alınması zaten arsa malikleri açısından büyük bir avantaj teşkil etmektedir. Mahkeme kararında da ifade edildiği üzere konut yapımının mümkün olmadığı bir arsanın konut yapılan arsa bedelleri ile kıyaslanması ve bu bedelin baz alınması mümkün değildir.

Şehir merkezine kentsel dönüşüm projelerinin yapıldığı Cedit mahallesinden daha uzak bir muhitte olan İzmit ilçesi Kabaoğlu mahallesi 1157 parselde bulunan 12.209 m² lik arsa Kurum tarafından 2012 yılı Mayıs ayında 2.894.980,00 TL alınıp 2015 yılı Şubat ayında 6.000.000-TL ye satılması işleminde arsa değerinin iki katından fazla artması söz konusu arsanın imar durumunun “özel yurt alanı” yani ticari alan olması ile izah edilemez. Zira bu arsa alınırken de arsanın imar durumu zaten ticari alan olarak tespit edilmişti. Sonradan ticari alana dönüşen bir yer olmadığından bu bölgedeki değer artışının sadece ticari alan olması ile açıklanması mümkün değildir. Kaldı ki söz konusu bölge sosyal ve ekonomik bakımdan gelişmeseydi arsaların değerinde bir artış olması mümkün değildir. Üç yılda mevcut projelerin daha ilerisinde şehir merkezine daha uzak bir yerde bulunan arsa değerinin bile 2 katından fazla artış göstermesi, asıl konut projelerinin olduğu, denizi gören ve daha merkezi konumda olan cedit mahallesindeki arsaların çok daha fazla değerleneceği aşıkardır.

Ayrıca şu an Tuana 1.Etap konut projesinin yapıldığı Kocaeli İzmit Cedit Mah. 4057 ada, 17 parsel nolu 1364 metrekare taşınmaz için Kocaeli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 2011/401 esas, 2011/698 karar sayılı 06.01.2012 tarihli kararında 759.449,00 TL olarak tespit edilmiştir. 2012 yılı başında mahkeme kararında da belirtildiği üzere söz konusu arsanın metrekare birim bedeli $759.449,00/1.364=556,78$ TL ye tekabül etmektedir. Tuana 1.Etap konut projesinin yapıldığı yerdeki arsa için metrekare birim fiyatı 2012 yılı başında 556 TL olarak tespit edilmesi bulguda 2015 yılı fiyatının 1000TL olduğu yönündeki tespiti destekler niteliktedir.

4- Resmi Gazete yayımlanan Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin 15. maddesinde indirimle ilgili düzenleme yapıldığı ve bu düzenleme ile % 25 e kadar indirim yapılabileceği ifade edilmiştir.

Resmi Gazete yayımlanan Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin “**Konut ve işyeri satışı**” başlıklı 15. Maddesinin ‘e’ bendinde: “İndirim: Satışa çıkarıldığı halde alıcısı çıkmayan konutlara en az 30 kişiden oluşan grupların talep olması halinde indirim yapılabilir. Belli faaliyetler için tahsis edilecek işyerlerinde söz konusu meslek mensuplarına öncelik tanınabileceği gibi satış bedeli

üzerinden indirim de uygulanabilir. İndirim oranı %25'i geçemeyeceği gibi satış bedeli hiçbir şekilde konut ve işyerleri maliyetinin altında belirlenemez. Bu bent uyarınca kendisine konut satışı yapılan kişi konutu 5 yıl süreyle başkasına satamaz ve devredemez. Bu husus tapu siciline şerh edilir." Denilmektedir.

Öncelikle söz konusu yönetmelik belediyelerin doğrudan satışını kendisinin yaptığı konutlar için yapılmış bir düzenlemedir. Dolayısı ile bu düzenleme Kent Konut A.Ş için geçerli değildir. Buna rağmen yönetmeliğin ilgili bendine dikkat edildiğinde indirimlerin satılmayan daireler için uygulanabileceği şartı ile yapılacağı belirtilmiştir. Kent konut A.Ş nin yaptığı indirimler de ise böyle bir durum söz konusu değildir. Ayrıca 4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine tabidir. Kanunun 1 inci maddesinde: "Genel bütçeye dahil daireler ile katma bütçeli idareler, bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşlar, kanunla kurulan fonlar, kefalet sandıkları, sosyal güvenlik kuruluşları, genel ve katma bütçelerin transfer tertiplerinden yardım alan kuruluşlar, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bağlı ortaklıkları ile müesseseleri, il özel idareleri ve belediyeler ile bunların kurdukları birlik, müessese ve işletmeler, özel bütçeli kuruluşlar, özelleştirme işlemleri tamamlanıncaya kadar, 24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanuna tâbi kuruluşlar ve özel hukuk hükümlerine tâbi, kamunun çoğunluk hissesine sahip olduğu kuruluşlar, kamu banka ve kuruluşları ile bunlara bağlı iş yerleri ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca üretilen mal ve hizmet bedellerinde işletmecilik gereği yapılması gereken ticarî indirimler hariç herhangi bir kişi veya kuruma ücretsiz veya indirimli tarife uygulanmaz." Denilmektedir. Kanunun saymış olduğu kamu idarelerinin ürettiği mal ve hizmet bedellerinden işletmecilik gereği yapılması gereken indirimler dışında kişi veya kuruma ücretsiz veya indirimli tarifelerin uygulanmayacağı hususu açık bir şekilde vurgulanmıştır. Dolayısı ile Kurumun herkese yaptığı indirimlerin dışında özellikle Büyükşehir Belediyesi, bağlı idare ve belediye şirketlerinde çalışan kişilere yapılan ilave indirimler söz konusu düzenlemeye aykırıdır. Bu bakımdan yasaya aykırı olarak yapılan indirimlere ilişkin Kurum tarafından verilen cevap bulgu tespit edilen hususu açıklamaktan uzaktır.

BULGU 4: Harfiyat Sahalarından Eksik Gelir Elde Edilmesi

Kent Konut A.Ş tarafından bazı kişi ve kurumların getirmiş olduğu hafriyattan belediye meclisince belirlenen tarife uyarınca hafriyat döküm bedeli alınmadığı tespit

edilmiştir.

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin:

- 15.01.2015 tarih ve 62 sayılı kararı ile gebze ilçesi, Tavşanlı köyü, taşocakları mevkiinde bulunan 37.317,13 m2 lik Tavşanlı döküm alanı ile Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2014 tarih ve 570 sayılı kararı ile Gebze ilçesi, Pelitli Köyü mevkiinde bulunan 348.869 m2 lik Gebze Kırmataş döküm alanının işletim hakkının işletme süresi boyunca her ay kantarla ölçülerek alana kabul edilen dolgu malzemesinin ton olarak 5,00-TL +KDV bedel karşılığında,
- 15.01.2015 tarih ve 3 sayılı meclis kararı ile Körfez ilçesi Yavuz Sultan Selim Mahallesiindeki 24.706 m2 lik İlimtepe döküm alanının işletim hakkının işletme süresi boyunca her ay kantarla ölçülerek alana kabul edilen dolgu malzemesinin ton olarak 3,00-TL +KDV bedel karşılığında
- 13.08.2015 tarih ve 431 sayılı meclis kararı ile Körfez ilçesi Yavuz Sultan Selim Mahallesiindeki 30.854 m2 lik İlimtepe(yeni) döküm alanının işletim hakkının işletme süresi boyunca her ay kantarla ölçülerek alana kabul edilen dolgu malzemesinin ton olarak 3,00-TL +KDV bedel karşılığında,
- Başiskele İlçesi Kullar Köyü 794 ada,1 parselde bulunan Doğantepe döküm alanının işletim hakkının işletme süresi boyunca her ay kantarla ölçülerek alana kabul edilen dolgu malzemesinin ton olarak 3,00-TL +KDV bedel karşılığında
- İzmit ilçesi, Kabaoğlu köyünde bulunan 158.725 m2 lik Üçtepeler döküm alanının işletim hakkının işletme süresi boyunca her ay kantarla ölçülerek alana kabul edilen dolgu malzemesinin ton olarak 3,00-TL +KDV bedel karşılığında

Kent Konut A.Ş ye verilmiştir. Söz konusu döküm alanlarının işletilmesinde Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Kamu Döküm Fişi adı altında başlatılan bir uygulama ile bu fişin verildiği kişilerden herhangi bir ücret alınmamaktadır. Ancak belirtilen hafriyat döküm alanlarının işletilmesi ve bu hafriyatın fiyatlandırılmasına ilişkin Belediye Meclis kararlarında ücret alınmamasına yönelik bir uygulamadan bahsedilmemiştir. Dolayısı ile işletilen hafriyat alanlarına getirilen her türlü hafriyattan Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenen tarife üzerinden ücret alınması gerekmektedir.

2015 yılında Kamu Fişi Uygulaması ile alınmayan gelir 3.120.737,69-TL, KDV ise 561.732,78-TL olarak hesaplanmıştır. Bu durum, Kurumun mali tablolarında 600 Gelirler Hesabının **3.120.737,69-TL**, 391 Hesaplanan Katma Değer Vergisi Hesabı'nın ise **561.732,78-TL** eksik görülmesine neden olmaktadır.

Tablo 7-Kamu Fişi ile Yapılan Hafriyat Dökümü Nedeni ile Alınmayan Gelir ve KDV

Saha Adı	Kamu Fişi ile Yapılan Döküm (TON)	Belediye Meclisince Belirlenen Ton Fiyatı -TL	Toplam gelir	KDV	KDV Dahil Toplam Tahsilat
Gebze Kırmataş	411.878,45	5	2.059.392,25	370.690,61	2.430.082,86
Gebze Tavşanlı	94.503,23	5	472.516,15	85.052,91	557.569,06
Körfez/İlimtepe	169.925,87	3	509.777,61	91.759,97	601.537,58
Doğantepe	16.895,62	3	50.686,86	9.123,63	59.810,49
Üçtepelere	9.454,94	3	28.364,82	5.105,67	33.470,49
		Toplam	3.120.737,69	561.732,78	3.682.470,47

Kamu idaresi cevabında; "Şirketimiz tarafından işletilen döküm sahalarına, KBB İmar Şehircilik Dairesi Başkanlığına bağlı olan Hafriyat Denetim Şube Müdürlüğü tarafından verilen **kamu yatırımları takip fişleri** ile döküme gelen firmalar ücret ödemediği için döküm yapabilmektedirler. Bu yönde uygulama yapılması talebini içeren Kocaeli Büyükşehir Belediyesi yazıları Ek'te arz edilmiştir. Diğer yandan Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17 Aralık 2015 tarih ve 667 Karar no'lu meclis kararı ile Sahalara kabul edilen Kamu Yatırımları hafriyat Takip Fişleri karşılığı oluşan bertaraf bedellerinin Belediye tarafından karşılanacak şekilde İştirakler ile mahsuplaşılması karara bağlanmıştır. Bulgu doğrultusunda işlem yapılacaktır."

Denilmektedir.

Sonuç olarak Kurum tarafından verilen cevapta bulgu doğrultusunda işlem yapılacağı ifade edilmiştir. 2015 yılında Kamu Fişi Uygulaması ile alınmayan 3.120.737,69-TL lik gelir Kurum karının söz konusu tutar kadar eksik görülmesine neden olduğundan gelirin ilgili Kurumlardan tahsil edilmesi önem arz etmektedir.

BULGU 5: Kesin Teminatın Zamanında İade Edilmemesi Sebebiyle Gereksiz Yere Tazminat ve Yargılama Gideri Ödenmesi

Kent Konut A.Ş.'nin, Yuvacık Bahçekent Konutları yapım işinde, yüklenici firmanın teminat mektubunu ve bakiye alacağını sebepsiz yere teslim etmediği bu sebeple açılan davada tazminat ve yargılama gideri ödemek durumunda kaldığı tespit edilmiştir.

4735 sayılı Kanununun 13 üncü maddesinde:

“Yapım işlerinde; varsa eksik ve kusurların giderilerek geçici kabul tutanağının onaylanmasından sonra yarısı, Sosyal Sigortalar Kurumundan ilişiksiz belgesi getirilmesi ve kesin kabul tutanağının onaylanmasından sonra kalanı, yükleniciye iade edilir.” Denilmektedir.

Kent Konut A.Ş’ nin yüklenicin teminat mektubunun yarısının geçici kabulden sonra verdiği, ancak kesin kabulden sonra teminatın geri kalanını iade etmediği ayrıca yüklenicinin bakiye alacağını da ödemediği tespit edilmiştir.

Bu durum yüklenici tarafından yargıya taşınmış ve Kent Konut AŞ teminat mektubu ve bakiye alacağına ek olarak toplam 62.449,78 TL faiz, yargılama gideri, vekâlet ücreti, harç vs. ödemek durumunda kalmıştır.

Mevzuata aykırı olan bu durum kurumun giderler hesabında 62.449,78 TL artışa sebep olmuştur.

Kamu idaresi cevabında; “Şirketimiz tarafından yaptırılan Yuvacık Bahçekent Konutları yapım işine ait Sözleşmenin 11.4.1. maddesinde Teminatlar ve alacaklar ile ilgili olarak; “Taahhüdün, sözleşme ve ihale dokümanı hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesinden ve varsa işe ait eksik ve kusurların giderilerek geçici kabul tutanağının onaylanmasından ve yüklenicinin bu işten dolayı idareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra, alınmış olan kesin teminat ve varsa ek kesin teminatların yarısının; kesin kabul tutanağının onaylanmasından sonra ise kalanının, yükleniciye iade edilebilmesi için Sosyal Güvenlik Kurumundan ilişiksizlik belgesi getirilmesi zorunludur” hükmü, İdari Şartnamenin Tüketicinin Korunması başlıklı 59.12. maddesinde; “4077 sayılı tüketicinin korunması hakkında kanun” gereği; Yüklenicinin taahhüt konusu işlerinde eksik ve kusurlu imalatlar teslimden sonra ortaya çıkmış olsa bile, YÜKLENİCİ; bağımsız bölümlerin nihai alıcıya tesliminden itibaren 5 (beş) yıl süre ile eksik ve kusurlu işleri gidermek ve buna ilişkin tazminat talep ve bedellerini ödemekle yükümlüdür” hükmü, Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 24. Maddesinde “Sorumluluğu yükleniciye ait olduğu anlaşılan hatalı, kusurlu ve malzemesi şartnameye uymayan işlerin bedelleri, geçici hakedişlere girmiş olsa bile, yüklenicinin daha sonraki hakedişlerinden veya kesin hakedişinden ya da teminatından kesilir” hükmü,

Yine Yapım İşleri Genel Şartnamesinin 25. Maddesinde “Yapım işlerinde yüklenici ve alt yükleniciler, yapının fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkan zarar ve ziyandan, yapının tamamı için işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tarihine kadar sorumlu olacağı gibi, kesin kabul onay tarihinden itibaren de onbeş yıl süreyle müteselsilen sorumludur” hükmü yer almaktadır.

İşin kesin kabulü şirketimizce 03.07.2012 tarihinde onaylanmış fakat kesin kabul tutanağının onaylanmasından sonra bahse konu iş ile ilgili kusur ve arızalar ortaya çıkmış, konu site yönetimi kanalıyla şirketimize bildirilmiş, şirketimiz 31.10.2012 tarih ve 402-6194-2879-12 sayılı, 23.11.2012 tarih ve 402- 2190-3137-12 sayılı, 10.01.2013 tarih ve 402-2190-94-13 sayılı, 04.06.2013 tarih ve 402-6194 - 1368-13 sayılı, 04.06.2013 tarih ve 402-6194-1369-13 sayılı yazılar ile durumu Yüklenici firmaya bildirmiştir.

Yüklenici firma tarafından 06.05.2013 tarihinde şirketimiz aleyhine bakiye hakediş bedelinin ödenmesine ilişkin alacak ile bahse konu iş kapsamında verilen teminat mektubunun iadesi davası açılmıştır. Şirketimiz tarafından davanın sonuçlanması beklenilmeden 01.07.2013 tarihinde Kesin Teminat Mektubu yüklenici firmaya iade edilmiş, ancak Yüklenicinin site ile ilgili şikayetleri gidermemesi ihtimaline binaen muhtemel tazminat taleplerinden dolayı şirketimizin uğrayacağı hak kayıplarına karşı, bakiye hakediş yukarıdaki hükümlere istinaden şirketimizde tutulmuştur. (Ek-13) Teminatın idaremizde tutulma sebebi, eksik ve kusurlu yapılan işlerdir. Kamu ve şirket menfaati gözetilmiştir.” Denilmektedir.

Sonuç olarak Kurum cevabında kesin kabul tutanağının kabulünden sonra bina yapımında tespit edilen hatalı imalatların tespiti üzerine kesin teminatın iade edilmediği ifade edilmektedir.

4735 sayılı Kanununun 13 üncü maddesi ve Yuvacık Bahçekent Konutları yapım işine ait sözleşmenin 11.4.1. maddesi uyarınca Kent Konut A.Ş nin yapım işiyle ilgili eksik imalatları kesin kabul işleminden önce tespit etmesi gerekmektedir. İşin kesin kabulünden önce yapılan eksikliklerin yüklenicinin vermiş olduğu teminattan kesilmesinde yasal açıdan herhangi sakınca bulunmamaktadır. Ancak kesin kabulden sonra işin fen ve sanat kurallarına uygun yapılmadığı tespit edildiğinde buradaki sorunlu imalatların yapımı için yükleniciye rücu edilmesi gerekmektedir. Söz konusu mevzuat gereği, Kent Konut A.Ş'nin kesin kabulden sonra tespit ettiği kusurlu imalatlar için teminattan kesinti yapması yerine ilgili

yükleniciden talep etmesi gerekmektedir. Bu durum Kurumun mali tablolarında 770 giderler hesabının 62.449,78 TL fazla görünmesine neden olmuştur.

BULGU 6: Şirket Genel Müdürünün Mevzuata Aykırı Şekilde Yaptığı İndirimler

Kent Konut A.Ş. Genel Müdürü tarafından şirket menfaatleri gözetilmeden bazı kişilere yapılan ekstra indirimlerin Kurumun 2015 yılı Bilançosunda 570 Geçmiş Yıllar Karları Hesabının 824.645,48 TL eksik görülmesine neden olduğu tespit edilmiştir.

4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 1 inci maddesinde: "...özel hukuk hükümlerine tâbi, kamunun çoğunluk hissesine sahip olduğu kuruluşlar, kamu banka ve kuruluşları ile bunlara bağlı iş yerleri ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca üretilen mal ve hizmet bedellerinde işletmecilik gereği yapılması gereken ticarî indirimler hariç herhangi bir kişi veya kuruma ücretsiz veya indirimli tarife uygulanmaz." Denilmektedir.

Yönetim Kurulunun 2012/230 sayılı kararında: "...muhtelif Toplu Konut Bölgelerinde Satışa Sunulmuş Konutlarımızdan; Şirket Menfaatleri ve Kamu Yararının gerekli kıldığı hallerde başkaca bir merasime hacet kalmaksızın % 10'a kadar ilave indirim yapılarak satılması konusunda Genel Müdür'ün yetkili kılınmasına, oy birliği ile karar verilmiştir." Denilmiştir.

Yukarıda verilen kararda her ne kadar şirket menfaatleri ve kamu yararının gözetileceği zikredilmiş olsa da şirketin 2012 ve 2013 yıllarında dönemi zararla kapattığı görülmüştür. Bu yıllarda şirket toplamda 3.750.357,89 TL zarar etmiştir. 2012 ve 2013 yıllarında yapılan ekstra genel müdür indirimi tutarı ise 737.947,17 TL' dir. Bu yıllarda söz konusu indirimler yapılmamış olsa idi, 2015 yılında şirketin 580 – Geçmiş Yıl Zararları Hesabının bakiyesi daha az olacaktı. 2015 yılında söz konusu hesabın bakiyesi 9.763.122,49 TL'dir.

Söz konusu dönemde şirket zarar etmesine rağmen bazı kişilere indirim yapılmasının şirket menfaati veya kamu zararını sağlayamayacağı açıktır. Kaldı ki ekstra genel müdür indiriminin yoğunlaştığı projeler; Tuana evleri, Yıldız Konutları gibi üst gelir grubuna yönelik yapılan talep yoğunluğu yüksek olan projelerdir. Bu projelerde halka duyurulmadan belli kişilere ve birden çok daire için indirim yapılması kamuoyunda şirketin güvenilirliğini zedelemektedir.

Aşağıda Genel Müdürün kendisine Yönetim Kurulu tarafından verilen yetkiyi kullanarak yaptığı ekstra indirimlerin şirkete maliyeti yıllar itibariyle verilmiştir.

Tablo 9: Genel Müdür İndirimleri

Yıl	İndirim Miktarı (TL)
2011	36.635,98
2012	282.150,74
2013	455.796,43
2014	50.062,33
Toplam	824.645,48

Söz konusu yersiz indirimler şirketin 2015 bilançosunda 570 Geçmiş Yıllar Karları hesabının 824.645,48 TL eksik görülmesine neden olmuştur.

Kamu idaresi cevabında; “Şirket genel müdürü tarafından yapılan, ilave indirimli satış uygulamasının projelerin satışını hızlandırmak ve satış cazibesini arttırmaya yönelik olarak hayata geçirildiği bu yolla bir yandan Şirkete nakit girişinin sağlandığı diğer yandan da bir takım teknik sebeplerle diğer dairelere oranla satış şansı daha düşük dairelerin paraya çevrilmesi sağlanmıştır. 16.Bulgu da verdiğimiz cevaplar ve belgeler yapılan indirimlerin hukuka uygun olduğunu, kamu ve şirket zararının olmadığını delilidir. Yapılan indirimlerin tamamı, 19/12/2012 Tarih ve 2012/ 230 no.lu Yönetim Kurulu’nun Genel Müdüre vermiş olduğu yetkiye istinaden yapılmıştır. (Ek-16)” Denilmektedir.

Sonuç olarak Belediye şirketlerinin kapsama dahil olduğu 4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 1 inci maddesinde:

“...özel hukuk hükümlerine tâbi, kamunun çoğunluk hissesine sahip olduğu kuruluşlar, kamu banka ve kuruluşları ile bunlara bağlı iş yerleri ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca üretilen mal ve hizmet bedellerinde işletmecilik gereği yapılması gereken ticarî indirimler

hariç herhangi bir kişi veya kuruma ücretsiz veya indirimli tarife uygulanmaz.” Denilmektedir.

Yönetim Kurulunun 2012/230 sayılı kararı ile genel müdüre verilen yetki ile genel müdür tarafından peşin satışlarda Kurumun uyguladığı %10 genel indirimin haricinde konut satış bedellerinde indirim talebinde bulunan kişilere ilave indirimler yapılmıştır. Kurumun fiyat politikasına güvenerek ilave indirim talebinde bulunmayan kişilere ise herhangi bir indirim yapılmaması yerel halk nezdinde bir kamu şirketi olan Kent Konut A.Ş. ye güven duygusunu ve şirket itibarını, alıcılar arasında farklı muamelede bulunulması eşitlik ilkesini de zedelemektedir. Ayrıca Yönetim Kurulu kararında şirket menfaatleri ve kamu yararının gözetilmesi şartıyla genel müdüre verilen indirim yetkisinin şirket zarar etmesine ve bu uygulamanın şirket itibarını ve şirkete olan güven duygusunu da olumsuz etkilemesine rağmen kullanılması verilen yetkinin amacını ve sınırlarını aşarak kullanıldığını göstermektedir.

Genel müdür tarafından 4736 sayılı Kanunun 1 inci maddesinde belirtilen ticari indirimler dışında kişiye özel indirimler yapılamayacağı kuralı ile Yönetim Kurulu kararında yer alan şirket menfaati ve kamu yararının gerektirdiği hususlarda indirim yapılabileceği ilkesi dikkate alınmadan yapılan indirim sonucunda toplam 824.645,48-TL şirket gelirlerinde azalmaya neden olunmuştur. Şirket zararının telafisi için 824.645,48-TL nin yetkiyi amacı dışında kullanan genel müdürden tahsil edilmesi gerekmektedir.

BULGU 7: Vadeli Satışlara Peşin İndirimi Uygulanması

Kent Konut A.Ş. tarafından konut satışlarında ödemesini peşin yapan kişilere peşin indirim yapılmaktadır. Ödemesini peşin yapmayan bazı kişilere de peşin indirim yapılması Şirketin 2015 yılı bilançosunda 570 Geçmiş Yıllar Karları Hesabının 11.719.101,23 TL eksik görülmesine neden olmuştur.

4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 1 inci maddesinde:

“...özel hukuk hükümlerine tâbi, kamunun çoğunluk hissesine sahip olduğu kuruluşlar, kamu banka ve kuruluşları ile bunlara bağlı iş yerleri ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca üretilen mal ve hizmet bedellerinde işletmecilik gereği yapılması gereken ticarî indirimler

hariç herhangi bir kişi veya kuruma ücretsiz veya indirimli tarife uygulanmaz.” Denilmektedir.

Kent Konut A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından muhtelif zamanlarda alınan kararlarla bazı projelerde konut bedelinin tamamının ya da belirli bir oranının peşin ödenmesi koşuluyla peşin indiriminin uygulanacağına karar verilmiştir. Ancak uygulamada peşin indiriminin alınan kararlara göre tam olarak uygulanmadığı, bazı projelerde ise vadeli satışlara indirim yapılması konusunda Yönetim Kurulu Kararı olmadığı halde peşin indirimi uygulandığı tespit edilmiştir.

Tuana ve Yıldız Konutları gibi üst gelir grubuna yönelik yapılan ve çok talep gören projelerde vadeli satılan konutlara da peşin indirim yapılması bu indirimlerin projelerden konut satın alan tüm kişileri kapsamayıp sadece bazı kişilere yapılmış olması söz konusu indirimlerin işletmecilik gereği yapılmadığını ortaya koymaktadır.

Yapılan bu indirimlerin şirkete maliyeti aşağıdaki tabloda yıllar itibariyle gösterilmiştir.

Tablo 10: Vadeli Satışlara Yapılan Yersiz İndirimler

Yıl	Toplam İndirim Miktarı (TL)
2010	2.828.219,50
2011	3.595.138,40
2012	2.818.126,13
2013	2.297.283,80
2014	180.333,40
Toplam	11.719.101,23

Söz konusu yersiz indirimler Şirketin 2015 bilançosunda 570 Geçmiş Yıllar Karları Hesabının 11.719.101,23 TL eksik görülmesine neden olmaktadır.

Kamu idaresi cevabında; "Şirketimiz tarafından gerçekleştirilen konut projeleri satışlarından mevzuatın yanı sıra piyasa koşulları ve ticari teamüller de dikkate alınmaktadır. Bu kapsamda mevzuat, piyasa koşulları, ticari teamüller ve konut piyasasında hakim olan uygulama çerçevesinde, asgari konut kredisi vadelerine ulaşmayacak düzeyde makul bir süre içerisinde parçalar halinde yapılan tahsilatlar peşin sayılmaktadır. Bu uygulama ticari teamül haline gelmesi hasebiyle hukuki bir hal almıştır. Diğer yandan Şirketimizin yaygın uygulamasında önce konut bedelleri tahsil edilmekte daha sonra konut teslim edilmektedir.

Şirketimiz tarafından gerçekleştirilen konut projeleri satışlarında mevzuatın yanı sıra piyasa koşulları ve ticari teamüller dikkate alınmaktadır. Mevzuatta anonim şirketlerde temsil yetkisi Türk Ticaret Kanununun 365. ve 371. maddelerinde düzenlenmiştir. Ticaret Kanununun 371. maddesinin 1. ve 2. fıkraları uyarınca temsile yetkili olanlar şirketin amacına ve işletme konusuna giren her türlü işlerin ve hukuki işlemleri şirket adına yapabilir. Bunun için şirket ünvanını kullanabilirler. Yine 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun devredilemez ve vazgeçilemez görevler başlıklı 627. maddesi "Müdürler, kanunların ve şirket sözleşmelerinin genel kurula görev ve yetki vermediği tüm konularda görevli ve yetkilidir." şeklindedir. Buna göre yönetim kurulu kararı olmaksızın genel müdür satışın arattırılması ve daha fazla kar amacıyla farklı indirim oranları uygulayabilir. Genel müdür yetkileri esas sözleşme ve genel kurul kararıyla sınırlandırılmamışsa şirkete kar ettirmek ve rekabet amacıyla her türlü işleri ve hukuki işlemleri şirket adına yapabilir. Şirketimiz genel müdürlerinin tamamı yönetim kurulu kararıyla şirketimizi temsil ve ilzama yetkilidir. Mevzuat, piyasa koşulları, ticari teamüller ve konut piyasasında hakim olan uygulama çerçevesinde asgari konut kredisi vadelerine ulaşmayacak düzeyde makul ve süre içerisinde parçalar halinde yapılan tahsilatlar peşin sayılmaktadır. Bu uygulamanın ticari teamül haline gelmesi hasebiyle hukuki bir hal almıştır. Uygulamanın kişiye özel nitelikte olmadığı tespitiyle birlikte değerlendirildiğinde yerinde olduğundan kuşku bulunmamaktadır. Diğer yandan şirketimizin yaygın uygulamasında konut bedelleri önceden tahsil edilmekte daha sonra konut teslim edilmektedir. Teslim süresi bazen tahsilattan aylar hatta yıllar sonraya sarkmaktadır. Dolayısıyla her durumda uygulamanın peşin satış kavramı çerçevesinde ticari ve hukuki teamüllere uygun olduğu düşünülmektedir. Şirketimiz kurulduğundan bugüne kadar indirimli satışlara konu **tüm yönetim kurulu kararları ektedir. Yapılan indirimlerin tamamı Yönetim Kurulu Kararı ile mevzuata uygun olarak yapılmıştır.**

Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi büyükşehir belediyemizin bir şirketi olup özel hukuk tüzel kişisidir. Şirketin bir kamu iştiraki olması büyükşehir belediyesine ait bir şirket olması nedeniyle sosyal fayda ilkesi çerçevesinde büyükşehir belediyesinin konut politikası hedefleri doğrultusunda işletmecilik yapmaktadır. Gerçekleştirilen projelerin tamamı **KENTSEL DÖNÜŞÜM** projeleridir. Bu dönüşüm alanlarının üzerlerinde gecekondular ve plansız ve sağlıksız yapılar bulunurken şirketimiz vasıtasıyla kentsel dönüşüm sağlanmıştır.

Yapılan indirimlerin tamamı hukuka uygundur. Kanun ve yönetim kurulu kararlarına istinaden indirimler yapılmıştır. Şirketimizin bir anonim şirketi olması ve mevzuattan kaynaklanan yetkiler göz önüne alındığında hukuka aykırı hiçbir işlem yapılmadığı açıkça anlaşılmaktadır.

Belediyeler 5393 sayılı Belediye Kanununa göre bizzat kendileri de işletme kurarak veya doğrudan toplu konut projeleri yapabilmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanununun 69. maddesinde bu konuda düzenleme yapılmıştır. Üretilen konut ve işyerlerinin satışında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun hükümlerine tabi olunmadığı ifade edilmiştir. Yine İçişleri Bakanlığı ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 29.09.2005 tarihinde çıkartılarak Resmi Gazete yayımlanan Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin 15. maddesinde indirimle ilgili düzenleme yapılmış ve bu düzenleme ile % 25 kadar indirim yapılabileceği ifade edilmiştir.

Ülkemizde bir kamu kuruluşu olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı da (TOKİ) konut üretip satmaktadır.

02.03.1984 tarihinde kabul edilen ve 17.03.1984 tarihinde 18344 sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa 12.05.2004 tarihinde eklenen 5162/4 sayılı kanunda da gecekondular dönüşüm projesi çerçevesinde idare tarafından yapımlar gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondular bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapımlar maliyetlerinin altında tespit edileceği kanunda ilan edilmiştir. Bu çerçevede TOKİ bazı projelerinde % 30 varan indirimler yapmakta maliyetinin altında satışlar gerçekleştirmektedir. Kanun TOKİ idaresine bu yetkiyi vermiştir.

Belediyemizin şirketinde projelerin satışa çıkarıldığı dönemler itibariyle piyasa koşullarına göre fiyatlar belirlenmiştir. Maliyet ve gider dağıtımları mevzuat çerçevesinde

vergisel yükümlülüklerde göz önünde bulundurularak tespit edilmiştir. **BU İNDİRİMLER TİCARİ İŞLETMECİLİK GEREĞİ YAPILAN İNDİRİMLERDİR.** Gerçekleştirilen *sosyal projelerde, kentsel dönüşüm alanlarında* cüzi karlarla satış yapılmıştır. Yapılan indirimler Ticaret Kanunu hükümleri ve yönetim kurulu kararlarına göre yapılmıştır.

Büyükşehir belediyesinin bağlı kuruluşları ve şirketlerinde çalışan personel sayısı taşeronlarda çalışanlar dahil 10.000 kişiyi bulmaktadır. Konut yapılırken büyükşehir belediyesinin personelleri de indirimden faydalandırılmıştır. Bu indirimler için Yönetim Kurulu Kararı da bulunmaktadır. Bunun sebebi, çalışma barışının sağlanması ve iş veriminin yükseltilmesi ve bunlardan daha önemlisi garanti geliri olan büyükşehir belediyesine bağlı kuruluşlarca maaş ödemesi yapılan düzenli bir gelir kaynağına sahip olan personelden konut ücretlerinin tahsil edilebilecek olmasıdır. Özel hukuk tüzel kişisi olan şirketimiz bu çerçevede mevzuata uygun olarak indirimlerini yapmış kentsel dönüşümün amacına uygun olarak konut projeleri gerçekleştirmiş ve gerçekleştirmeye de devam etmektedir. Şirketimize olan güven ve inşa edilen konutlara olan talebin artması nedeniyle de indirimlerden kademeli olarak vazgeçilmiştir. Bugün itibariyle indirimler çok sınırlı olarak uygulanmaktadır. Gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerine göre konutların yapıldığı ilçede yaşayanların satın alma gücü, ödeme koşulları dikkate alınarak projeler gerçekleştirilmeye devam edilecektir.

Gerçekleştirilen projelerin Kentsel Dönüşüm Projesi olduğu düşünüldüğünde, Kocaeli nde yaşayan konut hizmetinden yararlanmak isteyen ve Yönetim Kurulu Kararıyla belirlenmiş şartlara haiz olan herkese yapılan bir indirimdir. Zararına satış yapılmamıştır. 4736 sayılı Kanuna aykırı bir indirim yoktur. Yapılan indirimler Ticari İşletmecilik gereği yapılan indirimlerdir. Peşin indirim uygulaması yapılan konut alıcılarının tamamı peşin ödeme yapmıştır. Bir kısmı, doğrudan nakit olarak ödemiş, diğer kısmı da Banka Kredisi ile borçlandırılmak suretiyle şirketimize peşin ödeme yapılmıştır. Şirketimiz parayı peşin almıştır. Üyelerimiz, bankaya borçlanmışlardır."

Denilmektedir.

Sonuç olarak Kurum tarafından verilen cevapta; vadeli satılan konutlar için de %10 nakit indirim yapılmasının ticari indirimler dahilinde mevzuata uygun olduğu, Resmi Gazete yayımlanan Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin 15. maddesinde indirimle ilgili düzenleme yapıldığı ve bu düzenleme ile

% 25 e kadar indirim yapılabileceği benzer şekilde 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa 12.05.2004 tarihinde eklenen 5162/4 sayılı kanunda da gecekondü dönüşüm projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondü bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebileceği, bu çerçevede TOKİ'nin bazı projelerinde % 30 varan indirimler yaparak maliyetinin altında satışlar gerçekleştirdiği ifade edilmektedir.

Kent Konut A.Ş., 4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine tabi bir kurumdur. Kanunun 1 inci maddesinde: “Genel bütçeye dahil daireler ile katma bütçeli idareler, bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşlar, kanunla kurulan fonlar, kefalet sandıkları, sosyal güvenlik kuruluşları, genel ve katma bütçelerin transfer tertiplerinden yardım alan kuruluşlar, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bağlı ortaklıkları ile müesseseleri, il özel idareleri ve belediyeler ile bunların kurdukları birlik, müessese ve işletmeler, özel bütçeli kuruluşlar, özelleştirme işlemleri tamamlanıncaya kadar, 24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanuna tâbi kuruluşlar ve özel hukuk hükümlerine tâbi, kamunun çoğunluk hissesine sahip olduğu kuruluşlar, kamu banka ve kuruluşları ile bunlara bağlı iş yerleri ve diğer **kamu kurum ve kuruluşlarınca üretilen mal ve hizmet bedellerinde işletmecilik gereği yapılması gereken ticarî indirimler hariç herhangi bir kişi veya kuruma ücretsiz veya indirimli tarife uygulanmaz.**” Denilmektedir.

Kanunda sayılan kamu idarelerince üretilen mal ve hizmet bedellerinde, işletmecilik gereği yapılması gereken indirimler dışında kişi veya kuruma ücretsiz veya indirimli tarifelerin uygulanmayacağı hususu açık bir şekilde vurgulanmıştır. Dolayısı ile Kurumun satışı vadeli yapılan konutlarda yönetim kurulu kararı gereğince indirim yapılmaması gerektiği halde sadece belli kişilere peşin satılan konutlardaki indirimin yapılması 4736 sayılı Kanun 1 inci maddesindeki düzenlemeye aykırıdır.

Kent Konut A.Ş yetkililerince hiç indirim yapılmaması gereken vadeli satılan konutlar için uygulanan peşin indirime dayanak olarak gösterilen ‘Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik’in “**Konut ve işyeri satışı**” başlıklı 15. Maddesinin ‘e’ bendinde: “İndirim: Satışa çıkarıldığı halde alıcısı

çıkmayan konutlara en az 30 kişiden oluşan grupların talip olması halinde indirim yapılabilir. Belli faaliyetler için tahsis edilecek işyerlerinde söz konusu meslek mensuplarına öncelik tanınabileceği gibi satış bedeli üzerinden indirim de uygulanabilir. İndirim oranı %25'i geçemeyeceği gibi satış bedeli hiçbir şekilde konut ve işyerleri maliyetinin altında belirlenemez. Bu bent uyarınca kendisine konut satışı yapılan kişi konutu 5 yıl süreyle başkasına satamaz ve devredemez. Bu husus tapu siciline şerh edilir." Denilmektedir.

Öncelikle söz konusu yönetmelik kapsamında belediye şirketleri bulunmamaktadır. Bu yönetmelik belediyelerin doğrudan satışını kendisinin yaptığı konutlar için yapılmış bir düzenlemedir. Dolayısı ile Kent Konut A.Ş'nin tabi olmadığı bir düzenleme hükümlerinin esas alınarak işlem yapılmasının ve bunun gerekçe olarak sunulmasının hukuki olarak geçerliliği bulunmamaktadır. Buna rağmen yönetmeliğin ilgili bendine dikkat edildiğinde indirimlerin; satışa çıkarıldığı halde alıcısı çıkmayan konutlara en az 30 kişiden oluşan grupların talip olması halinde ve satış bedelinin hiçbir şekilde konut ve işyerleri maliyetinin altında belirlenmemek kaydıyla uygulanabileceği belirlenmiştir.

Bulguda da belirtildiği gibi, üst gelir grubuna yönelik yapılan Umutkent adlı konut projesinde 1.246.566,86 TL zarar edilmiştir. Vadeli satılan konutlara yapılan indirimlerin yalnızca bu projede kuruma maliyeti 797.700 TL olmuştur. Bu projede 'Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik' hükümleri uygulanmış ve proje maliyeti dikkate alınmış olsaydı zaten %20 yapılmaması gerekirdi.

TOKİ'ye kanunla verilen konut fiyatlarında indirim yapma yetkisi incelendiğinde konut fiyatlarının; proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondü bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebileceği şeklinde düzenlendiği görülmektedir. Madde metninde sayılan ölçütlere bakıldığında yapılacak indirimlerin sosyal amaçlı konutlar için olduğu anlaşılmaktadır. Zaten bulguda sosyal amaçlı yapılan konut fiyatlarında yapılan indirimlere ilişkin herhangi bir değerlendirmede bulunulmamıştır. Bulguda üst gelir grubuna yönelik yapılan projelerde 4736 sayılı Kanuna aykırı olarak yapılan indirimler ve bu indirimler sonucunda şirketin zarar etmesi ele alınmıştır.

Tüm değerlendirmeler ışığında, 4736 sayılı Kanuna aykırı olarak yapılan indirimlerden kaynaklanan ve Kurumun 2015 yılı mali tablolarında 570 Geçmiş Yıllar Karları

Hesabının 11.719.101,23 TL eksik görülmesine neden Kurum zararının ilgililerden tahsil edilmesi gerekmektedir.

BULGU 8: Mevzuata Aykırı Şekilde Yapılan Personel İndirimleri

Kent Konut A.Ş.' nin satışlarında personeline yaptığı daire satışlarında yüksek miktarlarda ve yersiz indirim uygulandığı bu şekilde 2015 yılı sermayesinin ve geçmiş yıllar karlarının artışına engel olduğu tespit edilmiştir.

4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 1 inci maddesinde:

“...özel hukuk hükümlerine tâbi, kamunun çoğunluk hissesine sahip olduğu kuruluşlar, kamu banka ve kuruluşları ile bunlara bağlı iş yerleri ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca üretilen mal ve hizmet bedellerinde işletmecilik gereği yapılması gereken ticarî indirimler hariç herhangi bir kişi veya kuruma ücretsiz veya indirimli tarife uygulanmaz.” Denilmektedir.

Kent Konut A.Ş Yönetim Kurulunun 10.04.2009 tarihli ve 107 sayılı kararında: *“Şirketimiz tarafından açık ihale usulü ile ihale edilerek yaptırılan veya yaptırılacak olan, değişik bölgelerdeki Toplu Konut bölgelerimizde yer alan konutlarımızdan, şirketimiz personeli, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi personeli ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Üyeleri ile Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin iştiraki ve bağlı kuruluşlarının personeline kampanyalar düzenlemek suretiyle %10 indirimli olarak satılmasına, yapılacak olan %10'luk indirimin; peşin veya KENT KONUT' un anlaştığı konut/tüketici kredisi satışlarında (banka veya finans kuruluşu) bir konuta münhasır kabul edilmesine...”* denilmiştir.

Yukarıda yer alan karar mezkûr kanun hükmüne, belirli kişilere ve kurumlara indirim sağlaması yönünden aykırı olmakla beraber personele yapılacak indirimleri bir konut ile sınırlamıştır ancak 10.09.2009 tarihli kararla bu sınır da kaldırılarak konut satışında personele sınırsız indirimli konut alım hakkı getirilmiştir. Nitekim bazı personellerin 2 ila 9 arasında değişen sayılarda daire alarak her dairede %10+%10 şeklinde yapılan indirimlerden faydalandığı görülmüştür.

Yukarıda belirtilen şekilde yapılan bu indirimlerin ilk %10'u peşin satışlara münhasır olmakta, diğer %10'u ise Yönetim Kurulu kararında belirtilen geniş personel tanımı içerisine giren kişilere uygulanmaktadır.

Yine Kurumun üst gelir grubuna yönelik projelerinden olan Umut Kent Evlerinde

Yönetim Kurulu kararıyla personel tanımı içerisinde olanlara peşin, banka kredisi, vadeli ödeme ayırımı olmaksızın grup satışlarında %20 indirim hakkı tanınmış, aynı şartlarda dışarıdan gelen bir vatandaşa ise her durumda %10 indirim hakkı tanındığı görülmüştür. Personele yapılan ekstra indirimlerin yalnızca bu projede kuruma maliyeti 983.000 TL' dir.

Projede 141 daire satışa çıkmış olup bu dairelerin 69 tanesi personel statüsündeki kişilere satılmıştır. Bu projede satışa çıkarılan dairelerin yaklaşık %70'i bir ay içerisinde alıcı bulmuştur. Ancak talep bu denli yoğun olmasına rağmen proje Kurumun maliyetlerini dahi karşılayamamış, aksine 1.246.566,86 TL zarar oluşmuştur. Mevzuata aykırı olarak personele indirim yapılması sonucunda proje zarar etmiştir.

2014 yılında Yönetim Kurulu kararıyla personele yapılacak indirim daha önce faydalanmamış olmak şartıyla bir daireye münhasır şeklinde sınırlanmış olsa da bir daire için yapılacak olan indirim de yukarıda belirtilen mevzuata aykırıdır.

Kurumun yaptığı tüm projelerde personel statüsündeki kişilere sattığı daire sayısı 500' ün üzerinde olmakla birlikte bu kişilere yapılan mevzuata aykırı indirimin maliyeti yıllara göre aşağıda verilmiştir.

Tablo 8: Personel İndirimleri

Yıl	Toplam İndirim Miktarı (TL)
2008	38.476,00
2009	1.130.116,50
2010	1.597.830,50
2011	2.397.607,62
2012	2.644.316,00
2013	3.288.971,69
2014	1.218.698,11
2015	234.771,00
Toplam	12.550.787,42

Mevzuata aykırı indirimler Kurumun 2015 yılı bilançosunda 570 Geçmiş Karları Hesabının 12.316.016,42 TL ve 590 Dönem Net Karı Hesabının 234.771,00 TL eksik görülmesine neden olmaktadır.

Kamu idaresi cevabında; "Şirketimizin gelir payının sınırlandırıldığı hasılat paylaşımı projelerinde, sosyal konut projelerinde ve kat karşılığı projelerinde personel indirimi uygulanmamakta, diğer projelerde ise hali hazırda 1 kereyle sınırlı olmak üzere personel indirimi uygulanmaktadır. Şirketimizde mevcut indirimli satış uygulamasının temel amacı, ticari olarak piyasada rekabet edebilir bir satış stratejisi belirleyerek projelerin satışını hızlandırmak ve yeni projeler için nakit akışını sağlamaktır. İşletmecilik gereği olarak yürütülen bu uygulamada herhangi bir keyfilige yer verilmemektedir.

Şirketimiz tarafından gerçekleştirilen konut projeleri satışlarında mevzuatın yanı sıra piyasa koşulları ve ticari teamüller dikkate alınmaktadır. Mevzuatta anonim şirketlerde temsil yetkisi Türk Ticaret Kanununun 365. ve 371. maddelerinde düzenlenmiştir. Ticaret Kanununun 371. maddesinin 1. ve 2. fıkraları uyarınca temsile yetkili olanlar şirketin amacına ve işletme konusuna giren her türlü işlerin ve hukuki işlemleri şirket adına yapabilir. Bunun için şirket ünvanını kullanabilirler. Yine 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun devredilemez ve vazgeçilemez görevler başlıklı 627. maddesi “ Müdürler, kanunların ve şirket sözleşmelerinin genel kurula görev ve yetki vermediği tüm konularda görevli ve yetkilidir. ” şeklindedir. Buna göre yönetim kurulu kararı olmaksızın genel müdür satışın arattırılması ve daha fazla kar amacıyla farklı indirim oranları uygulayabilir. Genel müdür yetkileri esas sözleşme ve genel kurul kararıyla sınırlandırılmamışsa şirkete kar ettirmek ve rekabet amacıyla her türlü işleri ve hukuki işlemleri şirket adına yapabilir. Şirketimiz genel müdürlerinin tamamı yönetim kurulu kararıyla şirketimizi temsil ve ilzama yetkilidir. Mevzuat, piyasa koşulları, ticari teamüller ve konut piyasasında hakim olan uygulama çerçevesinde asgari konut kredisi vadelerine ulaşmayacak düzeyde makul ve süre içerisinde parçalar halinde yapılan tahsilatlar peşin sayılmaktadır. Bu uygulamanın ticari teamül haline gelmesi hasebiyle hukuki bir hal almıştır. Uygulamanın kişiye özel nitelikte olmadığı tespitiyle birlikte değerlendirildiğinde yerinde olduğundan kuşku bulunmamaktadır. Diğer yandan şirketimizin yaygın uygulamasında konut bedelleri önceden tahsil edilmekte daha sonra konut teslim edilmektedir. Teslim süresi bazen tahsilattan aylar hatta yıllar sonraya sarkmaktadır. Dolayısıyla her durumda uygulamanın peşin satış kavramı çerçevesinde ticari ve hukuki teamüllere uygun olduğu düşünülmektedir. Şirketimiz kurulduğundan bugüne kadar indirimli satışlara konu **tüm yönetim kurulu kararları ektedir. Yapılan indirimlerin tamamı Yönetim Kurulu Kararı ile mevzuata uygun olarak yapılmıştır.**

Kent Konut İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi büyükşehir belediyemizin bir şirketi olup özel hukuk tüzel kişisidir. Şirketin bir kamu iştiraki olması büyükşehir belediyesine ait bir şirket olması nedeniyle sosyal fayda ilkesi çerçevesinde büyükşehir belediyesinin konut politikası hedefleri doğrultusunda işletmecilik yapmaktadır. Gerçekleştirilen projelerin tamamı **KENTSEL DÖNÜŞÜM** projeleridir. Bu dönüşüm alanlarının üzerlerinde gecekondular ve plansız ve sağlıksız yapılar bulunurken şirketimiz vasıtasıyla kentsel dönüşüm sağlanmıştır.

Yapılan indirimlerin tamamı hukuka uygundur. Kanun ve yönetim kurulu kararlarına istinaden indirimler yapılmıştır. Şirketimizin bir anonim şirketi olması ve mevzuattan kaynaklanan yetkiler göz önüne alındığında hukuka aykırı hiçbir işlem yapılmadığı açıkça anlaşılmaktadır.

Belediyeler 5393 sayılı Belediye Kanununa göre bizzat kendileri de işletme kurarak veya doğrudan toplu konut projeleri yapabilmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanununun 69. maddesinde bu konuda düzenleme yapılmıştır. Üretilen konut ve işyerlerinin satışında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun hükümlerine tabi olunmadığı ifade edilmiştir. Yine İçişleri Bakanlığı ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 29.09.2005 tarihinde çıkartılarak Resmi Gazete yayımlanan Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin 15. maddesinde indirimle ilgili düzenleme yapılmış ve bu düzenleme ile % 25 kadar indirim yapılabileceği ifade edilmiştir.

Ülkemizde bir kamu kuruluşu olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı da (TOKİ) konut üretip satmaktadır.

02.03.1984 tarihinde kabul edilen ve 17.03.1984 tarihinde 18344 sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa 12.05.2004 tarihinde eklenen 5162/4 sayılı kanunda da gecekondular dönüşüm projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondular bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edileceği kanunda ilan edilmiştir. Bu çerçevede TOKİ bazı projelerinde % 30 varan indirimler yapmakta maliyetinin altında satışlar gerçekleştirmektedir. Kanun TOKİ idaresine bu yetkiyi vermiştir.

Belediyemizin şirketinde projelerin satışa çıkarıldığı dönemler itibariyle piyasa koşullarına göre fiyatlar belirlenmiştir. Maliyet ve gider dağıtımları mevzuat çerçevesinde

vergisel yükümlülüklerde göz önünde bulundurularak tespit edilmiştir. **BU İNDİRİMLER TİCARİ İŞLETMECİLİK GEREĞİ YAPILAN İNDİRİMLERDİR.** Gerçekleştirilen *sosyal projelerde, kentsel dönüşüm alanlarında* cüzi karlarla satış yapılmıştır. Yapılan indirimler Ticaret Kanunu hükümleri ve yönetim kurulu kararlarına göre yapılmıştır.

Büyükşehir belediyesinin bağlı kuruluşları ve şirketlerinde çalışan personel sayısı taşeronlarda çalışanlar dahil 10.000 kişiyi bulmaktadır. Konut yapılırken büyükşehir belediyesinin personelleri de indirimden faydalandırılmıştır. Bu indirimler için Yönetim Kurulu Kararı da bulunmaktadır. Bunun sebebi, çalışma barışının sağlanması ve iş veriminin yükseltilmesi ve bunlardan daha önemlisi garanti geliri olan büyükşehir belediyesine bağlı kuruluşlarca maaş ödemesi yapılan düzenli bir gelir kaynağına sahip olan personelden konut ücretlerinin tahsil edilebilecek olmasıdır. Özel hukuk tüzel kişisi olan şirketimiz bu çerçevede mevzuata uygun olarak indirimlerini yapmış kentsel dönüşümün amacına uygun olarak konut projeleri gerçekleştirmiş ve gerçekleştirmeye de devam etmektedir. Şirketimize olan güven ve inşa edilen konutlara olan talebin artması nedeniyle de indirimlerden kademeli olarak vazgeçilmiştir. Bugün itibariyle indirimler çok sınırlı olarak uygulanmaktadır. Gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerine göre konutların yapıldığı ilçede yaşayanların satın alma gücü, ödeme koşulları dikkate alınarak projeler gerçekleştirilmeye devam edilecektir.

Gerçekleştirilen projelerin Kentsel Dönüşüm Projesi olduğu düşünüldüğünde, Büyükşehir Belediyesinde çalışan çoğu hizmet alımı ile görev yapan personeller en çok konut ihtiyacı olan kimselerdir. İlimiz, Türkiye de kişi başına gelirin en yüksek olduğu ildir. Türkiye sanayisinin kalbi ilimizde bulunmaktadır. İlimizde sanayide çalışan, hizmet üreten, işçi ve hizmet elemanları sınıfı ikamet etmektedir. Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projeleri ile bu hizmet sınıfına Konut satışı yapılmakta ayrıca, kentimiz Kentsel Dönüşüm yoluyla yaşanılabilir hale getirilmektedir. Büyükşehir Belediye personeline yapılan indirim, Kocaeli nde yaşayan konut hizmetinden yararlanmak isteyen herkese yapılan bir indirimdir. Zararına satış yapılmamıştır. 4736 sayılı Kanuna aykırı bir indirim yoktur. Yapılan indirimler Ticari İşletmecilik gereği yapılan indirimlerdir. (Ek-14)"

Denilmektedir.

Sonuç olarak; Kurum taarfindan verilen cevaplarda; herkese yapılan indirime ek olarak Personel yapılan ilave indirimlerin ticari indirimler dahilinde mevzuata uygun olduğu,

Resmi Gazete yayımlanan Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmeliğin 15. maddesinde indirimle ilgili düzenleme yapıldığı ve bu düzenleme ile % 25 e kadar indirim yapılabileceği benzer şekilde 2985 sayılı Toplu Konut Kanununa 12.05.2004 tarihinde eklenen 5162/4 sayılı kanunda da gecekondü dönüşüm projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondü bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebileceği, bu çerçevede TOKİ'nin bazı projelerinde % 30 varan indirimler yaparak maliyetinin altında satışlar gerçekleştirdiği ifade edilmektedir.

Kent Konut A.Ş., 4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine tabi bir kurumdur. Kanunun 1 inci maddesinde: “Genel bütçeye dahil daireler ile katma bütçeli idareler, bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşlar, kanunla kurulan fonlar, kefalet sandıkları, sosyal güvenlik kuruluşları, genel ve katma bütçelerin transfer tertiplerinden yardım alan kuruluşlar, kamu iktisadi teşebbüsleri ve bağlı ortaklıkları ile müesseseleri, il özel idareleri ve belediyeler ile bunların kurdukları birlik, müessese ve işletmeler, özel bütçeli kuruluşlar, özelleştirme işlemleri tamamlanıncaya kadar, 24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanuna tâbi kuruluşlar ve özel hukuk hükümlerine tâbi, **kamunun çoğunluk hissesine sahip olduğu kuruluşlar, kamu banka ve kuruluşları ile bunlara bağlı iş yerleri ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca üretilen mal ve hizmet bedellerinde işletmecilik gereği yapılması gereken ticarî indirimler hariç herhangi bir kişi veya kuruma ücretsiz veya indirimli tarife uygulanmaz.**” Denilmektedir. Kanunda sayılan kamu idarelerince üretilen mal ve hizmet bedellerinde, işletmecilik gereği yapılması gereken indirimler dışında kişi veya kuruma ücretsiz veya indirimli tarifelerin uygulanmayacağı hususu açık bir şekilde vurgulanmıştır. Dolayısı ile Kurumun herkese yaptığı indirimlerin dışında özellikle Büyükşehir Belediyesi, bağlı idare ve belediye şirketlerinde çalışan kişilere yapılan ilave indirimler söz konusu düzenlemeye aykırıdır.

Kent Konut A.Ş yetkililerince belediye çalışanlarına yapılan ilave %10 indirimle dayanak olarak gösterilen ‘Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik’in “**Konut ve işyeri satışı**” başlıklı 15. Maddesinin ‘e’

bendinde: “İndirim: Satışa çıkarıldığı halde alıcısı çıkmayan konutlara en az 30 kişiden oluşan grupların talep olması halinde indirim yapılabilir. Belli faaliyetler için tahsis edilecek işyerlerinde söz konusu meslek mensuplarına öncelik tanınabileceği gibi satış bedeli üzerinden indirim de uygulanabilir. İndirim oranı %25’i geçemeyeceği gibi satış bedeli hiçbir şekilde konut ve işyerleri maliyetinin altında belirlenemez. Bu bent uyarınca kendisine konut satışı yapılan kişi konutu 5 yıl süreyle başkasına satamaz ve devredemez. Bu husus tapu siciline şerh edilir.” Denilmektedir.

Öncelikle söz konusu yönetmelik kapsamında belediye şirketleri bulunmamaktadır. Bu yönetmelik belediyelerin doğrudan satışını kendisinin yaptığı konutlar için yapılmış bir düzenlemedir. Dolayısı ile Kent Konut A.Ş.’nin tabi olmadığı bir düzenlemenin hükümleri esas alınarak işlem yapılmasının ve bunun gerekçe olarak sunulmasının hukuki olarak geçerliliği bulunmamaktadır. Buna rağmen yönetmeliğin ilgili bendine dikkat edildiğinde indirimlerin; satışa çıkarıldığı halde alıcısı çıkmayan konutlara en az 30 kişiden oluşan grupların talep olması halinde ve satış bedelinin hiçbir şekilde konut ve işyerleri maliyetinin altında belirlenmemek kaydıyla uygulanabileceği belirlenmiştir.

Kent Konut A.Ş ise bulguda da belirtilen üst gelir grubuna yönelik yapılan ve satışa çıkan dairelerin %70 inin bir ay gibi kısa sürede bittiği Umutkent adlı konut projesinde 1.246.566,86 TL zarar edilmiştir. Personele yapılan ilave indirimlerin yalnızca bu projede kuruma maliyeti 983.000 TL olmuştur. Bu projede ‘Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik’ hükümleri uygulanmış olsaydı personele %20 indirim yapılamayacağı gibi, normalde herkes için uygulanan %10 peşin indirimlerinin bile yapılmaması gerekirdi.

TOKİ’ye kanunla verilen konut fiyatlarında indirim yapma yetkisi incelendiğinde konut fiyatlarının; proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondü bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilan edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebileceği şeklinde düzenlendiği görülmektedir. Madde metninde sayılın ölçütlere bakıldığında yapılacak indirimlerin sosyal amaçlı konutlar için olduğu anlaşılmaktadır. Zaten bulguda sosyal amaçlı yapılan konut fiyatlarında yapılan indirimlere ilişkin herhangi değerlendirmede bulunulmamıştır. Bulguda üst gelir grubuna yönelik yapılan projelerde 4736

sayılı Kanuna aykırı olarak yapılan indirimler ve bu indirimler sonucunda şirketin zarar etmesi ele alınmıştır.

Tüm değerlendirmeler ışığında, belediye çalışanlarına 4736 sayılı Kanuna aykırı olarak yapılan ilave indirimlerden kaynaklanan ve Kurumun 2015 yılı mali tablolarında 570 Geçmiş Karları Hesabının 12.316.016,42 TL ve 590 Dönem Net Karı Hesabının 234.771,00 TL eksik görülmesine neden olan toplam **12.550.787,42-TL** lik Kurum zararının ilgililerden tahsil edilmesi gerekmektedir.

6. DENETİM GÖRÜŞÜ

Kent Konut İnş. San. ve Tic. A.Ş.' nin 2015 yılına ilişkin mali rapor ve tablolarının "Denetim Görüşünün Dayanakları" bölümünde açıklanan nedenlerden dolayı doğru ve güvenilir bilgi içermediği kanaatine varılmıştır.

7. DENETİM GÖRÜŞÜNÜ ETKİLEMİYEN TESPİT VE DEĞERLENDİRMELER

BULGU 1: Bakım Onarım Servisinde Yapılan Giderler İçin Yüklenicilere Rücu Edilmemesi

Kent Konut A.Ş.' de yüklenicilerin kusurlu imalatlarının düzeltilmesi için bakım onarım servisi kurulduğu, bu serviste yapılan giderlerin büyük bir kısmı için yüklenicilere rücu edilmediği tespit edilmiştir.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanununun "Zamanaşımı" başlıklı 12 nci maddesinde;

"Kanunlarda veya taraflar arasındaki sözleşmede daha uzun bir süre belirlenmediği takdirde, ayıplı maldan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile, malın tüketiciye teslim tarihinden itibaren iki yıllık zamanaşımına tabidir. Bu süre konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallarda taşınmazın teslim tarihinden itibaren beş yıldır." Denilmektedir.

Yine 4735 sayılı kanunun "Yapım İşlerinde Yüklenicilerin Ve Alt Yüklenicilerin Sorumluluğu" başlıklı 30 uncu maddesinde ise;

"Yapım işlerinde yüklenici ve alt yükleniciler, yapının fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkan zarar ve ziyandan, yapının tamamı için işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tarihine kadar sorumlu olacağı gibi, kesin kabul onay tarihinden itibaren de onbeş yıl süreyle müteselsilen sorumludur. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre yüklenici ve alt yüklenicilere ikmal ve tazmin ettirilir." Denilmektedir.

Kesin kabulleri tamamlanmış yapım işlerinde bazı yüklenicilerin kusurlarından kaynaklı arızaları gidermediği, Şirketin yüklenicilerin gidermediği arızalarda vatandaşın mağdur olmaması için bakım onarım servisi kurduğu ancak burada yapılan giderlerin büyük bir kısmı için yüklenicilere rücu edilmediği tespit edilmiştir.

Yukarıdaki mevzuat hükümleri gereğince, yapıda imalat kusurundan kaynaklanan arızaların yüklenicilere aktarılabilmesi için yapılan giderlerin tutanakla belgelenmesi ve bu bedeller için ilgililere rücu edilmesi gerekmektedir.

Kamu idaresi cevabında; "Şirketimizin bakım ve onarım servisinde yapılan giderler için yüklenicilere rücu işlemleri yapılmış olup Ek'te ilgili tablo ve faturalar sunulmuştur. (Ek-7)" denilmektedir.

Sonuç olarak Kurum tarafından verilen cevap bulgumuzu karşılar niteliktedir.

BULGU 2: Damga Vergisinin Fazla Ödenmesi

Kent Konut A.Ş. liste fiyatı üzerinden belli indirimler yapmaktadır. Söz konusu sözleşmelere esas olan tutarlar indirimli tutarlardır. Kent Konut A.Ş. noter aracılığıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenleyerek konut satışı gerçekleştirmektedir. Bu sözleşmelerde liste fiyatı ve indirimli fiyatlar birlikte yer almaktadır. Damga vergisinin de tarafların üzerinde mutabık kaldığı ve sözleşmeye esas olan indirimli fiyat yerine liste fiyatı esas alınarak hesaplanıp ödendiği tespit edilmiştir.

Ayrıca Kent Konut A.Ş. fiyat belirleme komisyonunun aldığı karar ile konut fiyatlarına %2' lik bir ek yapılarak bununla noterde yapılan sözleşmelerden alınan damga vergisi, harç ve benzeri giderlerin liste fiyatı içerisine giydirildiği ve bu şekilde müşterilerden ilgili giderlerin tahsil edildiği anlaşılmıştır.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununa ekli 1 sayılı cetvelde mukavelenamelerin vergiye tabi olduğu belirtilmiştir. Aynı kanununun vergileme ölçüleri ve nispetlerini belirten 10 uncu maddesinde ise nispi olarak alınacak verginin kağıtların durumuna göre ihtiva ettiği belli miktar paradan alınacağı hüküm altına alınmıştır.

Belirtilen mevzuat hükümleri çerçevesinde, Kent Konut A.Ş. ile alıcılar arasında yapılan sözleşmelerde indirimli tutar üzerinden damga vergisinin ödenmesi gerekmektedir. İndirimli fiyat yerine liste fiyatı üzerinden damga vergisi ödenmesi sebebiyle giderler hesabının 18.473,91 TL fazla görünmesine neden olunmuştur.

Kamu idaresi cevabında; "Noter aracılığı ile imzalanan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin harç ve damga vergilerinin liste fiyatı üzerinden ödenmesinin şirketi zarara uğrattığından bahsedilmektedir.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 6.maddesinde 'Bir kağıtta toplanan akit ve işlemler birbirine bağlı ve bir asıldan doğma oldukları takdirde Damga Vergisi, en yüksek vergi alınmasını gerektiren akit veya işlem üzerinden alınır.' denilmektedir.

Maliye Bakanlığının Türkiye Noterler Birliğine yazmış olduğu B.07.1.gib.0.02.62/6202-2959 sayılı özelgesinde Damga Vergisi ile ilgili aynı maddeye atıfta bulunulmuştur.

İlgili karar örneği ekte sunulmuştur.

Liste fiyatı üzerinden belirli indirimler uygulanarak yapılan satışlarda satış vaadi sözleşmesinde konutun hem liste fiyatı hem satış fiyatı bulunmaktadır. Satışta hangi oranda indirim yapıldığının tespiti açısından bu gereklidir. Sözleşmeye konu mal, tek ve aynı mala ait iki ayrı fiyat olduğundan en yüksek vergi alınmasını gerektiren tutar olan liste fiyatı üzerinden noterliklerce harç ve damga vergisi kesilmektedir.

Şirketimiz Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'nın Türkiye Noterler Birliğine yazmış olduğu arsa karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi konulu 2959 sayılı 12/10/2008 tarihli yazısına istinaden damga vergisi ödemesi yapılmıştır Bu sebeple, fazla ödeme yoktur. (Ek-11)" Denilmektedir.

Sonuç olarak Kurum cevabında bahsedilen Maliye Bakanlığının Türkiye Noterler Birliğine yazmış olduğu B.07.1.gib.0.02.62/6202-2959 sayılı özelgede tereddüt oluşturan damga vergisi konusu şu şekilde açıklanmıştır:

"Toplu Konut idaresi Başkanlığı ile x şirketi arasında yapılan arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işine ilişkin sözleşmenin noterde tasdiki sırasında damga vergisi ve harç, bağımsız bölümlerin satışından sağlanacak toplam gelir üzerinden mi, yoksa idareye ödenecek arsa karşılığı idare payı üzerinden mi hesaplanması hususuna ilişkindir. Belirtilen sözleşmenin toplam gelirin paylaşılması ve idare payı toplam gelirin ödenmesi" başlıklı 3 üncü maddesinde, sözleşme konusu iş karşılığında elde edilmesi beklenen bağımsız bölümlerin satışından sağlanacak toplam 40.000.000- YTL tutarındaki gelirin % 32 sine tekabül eden 12.800.000-YTL lik kısmın, İdareye ödenecek asgari idare payı toplam gelir miktarının, toplam satış gelirin sözleşmenin 3/d maddesinde belirtilen hususlar hariç, herhangi bir nedenle azalması durumunda değişmeyeceği artması durumunda ise sözleşmenin 8 inci maddesi hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir. Ayrıca sözleşmede, bağımsız bölümlerin satışından sağlanacak toplam gelirin (40.000.000-YTL) sözleşmede belirlenen bedelin altına düşmesi halinde dahi, arsa karşılığı idare payı toplam gelir tutarının ve ödeme tarih ve miktarlarının değişmeyeceği esasları karara bağlanmıştır.

Söz konusu sözleşmenin konusunun esas itibariyle arsa sahibi olan Toplu Konut İdaresi'nin x şirketine arsasını vermesi karşılığında anılan şirketin bu arsa üzerine inşa edeceği konutların satışından sağlanacak toplam gelirin belli bir yüzdesinin arsa sahibi TOKİ'ye ödenmesi olarak belirlendiği, inşa edilecek konutların satışından elde edilecek gelirin sözleşmede belirlenen bedelin altına düşmesi durumunda dahi bu bedelin değişmeyeceği hususları dikkate alındığında, söz konusu sözleşmeye ilişkin damga vergisi matrahı olarak, sözleşmenin 3 üncü maddesinde yer alan ve toplam gelir miktarının %32 si olarak hesaplanan İdareye ödenecek arsa karşılığı idare payı toplam gelir tutarı olan 12.800.000-YTL nin dikkate alınması ve bu tutar üzerinden binde 7,5 nispetinde damga vergisi ve 492 sayılı harçlar Kanununa bağlı (2) sayılı tarifenin I/1 inci pozisyonu uyarınca nispi harç aranılması gerekmektedir.”

Özelgenin konusunu oluşturan sözleşmede İdare payının asgari 12.800.000-TL olarak belirlendiği, konut satışlarının 40.000.000- TL yi geçmesi durumunda TOKİ nin payının da artacağı ancak satışların bu tutarın altında olması halinde ise TOKİ nin payının 12.800.000-TL nin altına düşmeyeceği şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Özelge dikkatle incelendiğinde damga vergisinin ve harçların toplam satış bedeli olan 40.000.000-TL yerine sözleşmenin konusunu oluşturan ve asgari idare payı olarak belirlenen 12.800.000-TL üzerinden alınması gerektiği şeklinde kararlaştırıldığı görülmektedir. Özelgede damga vergisinin ve harçların idarenin eline geçen pay üzerinden alınması gerektiği şeklindeki görüş, bulguda tespit edilen noter aracılığı ile imzalanan taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde harç ve damga vergilerinin indirimli satış fiyatı üzerinden alınması gerektiği yönündeki tespiti destekler mahiyettedir. Damga vergisinin alınmasında indirimli satış fiyatı yerine liste fiyatının esas alınması yönündeki yaklaşım benimsendiğinde KDV nin de ürünlerin indirimli fiyatları yerine faturalarda belirtilen liste satış fiyatı üzerinden alınması gerektiği sonucuna ulaşılabilir. bu yaklaşım vergilendirmenin bir mal veya hizmetin mübadeleye esas fiyat üzerinden yapılması esasına aykırılık teşkil etmektedir.

488 sayılı Damga Vergisi Kanununun nispi olarak alınacak verginin kağıtların durumuna göre ihtiva ettiği belli miktar paradan alınacağı şeklindeki 10 uncu maddesi ve 492 sayılı harçlar Kanununa bağlı (2) sayılı tarifenin I/1 inci pozisyonu uyarınca, Kent Konut A.Ş tarafından noter aracılığı ile yapılan satışlarda konut satın alan kişilerle imzalanan taşınmaz

satış vaadi sözleşmeleri üzerinden alınan damga vergisi ve harçların taşınmaz satış vaadi sözleşmesinde yer alan indirimli konut satış fiyatları esas alınarak ödenmesi gerekmektedir.

İndirimli fiyat yerine liste fiyatı esas alınarak fazladan ödenen ve Kurumun mali tablolarında 770 giderler hesabının 18.473,91 TL fazla görünmesine neden olan damga vergisinin bu uygulamayı yapan ilgili noterden alınması gerekmektedir.

BULGU 3: Örnek Daireyi Zamanında Teslim Etmeyen Yükleniciye Gecikme Cezası Uygulanmaması

Kent Konut A.Ş.' nin Derince Çınarlı Kent projesine ait örnek dairenin zamanında bitirilmediği tespit edilmiştir.

Söz konusu işe ait özel teknik şartnamenin "Örnek Daire" başlıklı 20 nci maddesinde:

"Yer teslimi tarihini takip eden 6 (altı) ay içinde İdare' nin uygun görüşü alınmak şartıyla, tüm imalatları tamamlanmış bir örnek daire Yüklenici tarafından sözleşme konusu iş kapsamında (bila bedel) düzenlenecektir. Kaba inşaatın yapımı esnasında İdare' nin uygun göreceği örnek bir daire düzenlenmiş olacaktır. Gecikme halinde, gecikilen her gün için bu şartnamenin "Cezalar" maddesinde düzenlenen tutar üzerinden ceza uygulanacaktır."

"Cezalar" başlıklı 25 inci maddesinin "m" bendinde:

"Örnek dairenin İdare' ce bu şartnamenin ilgili maddelerinde belirlenen sürede düzenlenmemesi halinde, gecikilen her gün için 300 (üç yüz) TL/gün, ceza kesilir." Denilmiştir.

İlgili projenin yer teslim tarihi 27.11.2014' dir. Bu durumda örnek dairenin 27.05.2015 tarihi itibariyle bitirilmesi gerekmekte iken, 31.12.2015 tarihi itibariyle bitirilmediği tespit edilmiştir. Bu durumda yükleniciye 218 günlük ceza uygulanması gerektiği belirlenmiştir.

Kent Konut A.Ş.' nin yükleniciye 218 günlük ceza uygulaması gerekirken uygulamaması sonucu, şirketin gelir hesabının 65.400 TL eksik görünmesine sebep olunmuştur.

Kamu idaresi cevabında; "Derince Çınarlıkent Konutları İnşaatı Kat Karşılığı Yapım İş'i'nin 24.11.2014 tarihinde Haldız İnşaat Otomotiv ve Ticaret A.Ş' firması ile sözleşmesi imzalanarak, 27.11.2014 tarihinde ise yer teslimi işlemi yapılmıştır.

Projemizde Hak sahipliği olan dairelerin bulunduğu blokların ruhsatları ihale öncesi alınmış olup, satışı yapılması gereken blokların ise yer tahsisi ile ilgili mülkiyet sorunlarından dolayı imar durumu ancak 09.07.2015 tarihinde alınarak yükleniciye ruhsat işlemleri için tebliğ edilmiştir.

Tip olarak brüt 104,60 m2 daire örnek daire yapımı için uygun görülmüş, ancak söz konusu dairenin bulunduğu blokların imar durumundaki sıkıntılardan dolayı imalat çalışmalarına başlanamadığı için örnek daire yapılamamıştır.

Örnek daire yapımını daha fazla geciktirmemek için şantiye alanı dışında ziyaretçilere risk oluşturmayacak ofislere yakın konumda tip seçilen dairenin imalatları yapılmıştır.

Kasım ayında şantiye alanı dışında yapımına başlanan örnek daire 30.01.2016 tarihinde tamamlanarak tarafımıza teslim edilmiştir. Özel teknik şartnamenin 20 no.lu maddesinde belirtilen sürede teslim edilmeyen örnek daire için Özel teknik şartnamenin 25 no.lu maddesinde belirtilen 300tl/gün ceza bedeli hesaplanarak (248 gün), 10 no.lu İş ilerleme raporunda 74.400,00TL olarak Yüklenicinin alacağından kesilerek tahsil edilmiştir. (Ek-15)" Denilmektedir.

Sonuç olarak Kurum tarafından verilen cevapta örnek dairenin zamanında bitirilmemesi üzerine gecikelen gün kadar teknik şartnamede belirlenen ceza bedeli uygulandığı ifade edilmiştir. Bulguda belirtildiği şekilde işlem yapılmıştır.

BULGU 4: Demirbaşlar ve Bazı Cihazların Muhasebe Kayıtlarında Yer Almaması

Kent Konut A.Ş. demirbaşlarının muhasebe kayıtlarında yer almadığı tespit edilmiştir.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 175 ve mükerrer 257 inci maddelerine istinaden 26.12.1992 tarih ve 21447 sayılı mükerrer resmi gazetede yayınlanan Maliye Bakanlığı'nın Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği Sıra No: 1 tebliği uyarınca işletmeler, muhasebe sistemlerini tekdüzen hesap çerçevesi ve hesap planı doğrultusunda kurmak zorundadır.

Söz konusu tebliğde Tek düzen hesap planı ile ilgili açıklamalara da yer verilmiştir. Tebliğde yer alan açıklamalar kısmında "255. Demirbaşlar" hesabı: "İşletme faaliyetlerinin yürütülmesinde kullanılan her türlü büro makine ve cihazları ile döşeme, masa, koltuk, dolap, mobilya gibi maddi varlıkların izlendiği hesaptır." Şeklinde izah edilmiştir.

Belirtilen düzenleme uyarınca şirket faaliyetlerinin yürütüldüğü şirket merkez binasında kullanılan büro malzemelerinin 255 demirbaşlar hesabına kaydedilmesi

gerekmektedir. Yerde denetim görevi esnasında şirket merkez binasında yapılan envanter sayımında yaklaşık 700 adet büro malzemesinin 255 Demirbaşlar hesabına kaydedilmediği tespit edilmiştir. Ayrıca toplam 366 adet ve 184.125,00 TL değerindeki elektronik cihazın muhasebe kayıtlarında izlenmediği tespit edilmiştir.

Bu durum Kurumun mali tablolarında 255 Demirbaşlar hesabının ve bu hesaptaki varlıklar amortismanına tabi olduğundan 257 Birikmiş Amortismanlar hesabının da eksik görülmesine neden olmaktadır.

Kamu idaresi cevabında; "Demirbaş ve bazı cihazların muhasebe kayıtları ile zimmeti çalışması başlatılmıştır. Konuyla ilgili ek. te bulunan 25.04.2016 tarih ve E.366 no.lu yazı ile personel Mustafa UMUTLU görevlendirilmiş olup, demirbaşların muhasebe kayıtları ile uyumu en kısa sürede sağlanacaktır. (Ek-12)"

Denilmektedir.

Sonuç olarak Demirbaşların muhasebe kaydının yapılması hususunda gerekli çalışmalara başlandığı ifade edilmiştir. Kurumun mali tablosunda 255 Demirbaşlar hesabının doğru değerle görünmesi için söz konusu çalışmaların en kısa sürede bitirilmesi önem arz etmektedir.

BULGU 5: Şirketin Gideri Sayılamayacak Bedellerin Şirket Aktifinden Ödenmesi

Kent Konut AŞ 770 Genel Yönetim Giderleri hesabının incelenmesi sonucunda, Kurumun faaliyetiyle ilgisi olmayan bazı kişisel giderlerin ödendiği tespit edilmiştir.

1 Seri Nolu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinde 770 Genel Yönetim Giderleri Hesabına, işletmenin yönetim fonksiyonları, işletme politikasının tayini, organizasyon ve kadro kuruluşu, büro hizmetleri, kamu ilişkileri, güvenlik, hukuk işleri, personel işleri, kredi ve tahsilatı da kapsayan muhasebe ve mali işler servislerin giderlerinin kaydedileceğinden bahsedilmektedir. Yine diğer gider hesaplarına ilişkin tanımlar da bu tür giderleri kapsamamaktadır.

Buna göre şirketin kaynaklarından faaliyet alanına girmeyen ve şirket fonksiyonlarıyla ilgili olmayan kişisel giderlerin ödenmemesi gerekmektedir. Ayrıca Kent Konut AŞ' nin kamu sermayeli bir kuruluş olduğu düşünüldüğünde kaynakların kullanılmasında özel hassasiyet gösterilmesi gerektiği açıktır.

Yapılan giderler arasında Yönetim Kurulu Başkanının kullandığı araca ait 1.173 TL'lik trafik cezası, görevlendirme olmadan yapılan ve konusu ve kimlerin katıldığı belli olmayan 20.125 TL yemek organizasyonları ve kurum dışından kişilerin gittiği 3.680 TL'lik geziler bulunmaktadır.

Şirket faaliyetleriyle ilgili olmayan bu kalemler 770. Genel Yönetim Giderleri hesabının 24.978 TL artmasına sebep olmuştur.

Kamu idaresi cevabında; "Kent Konut AŞ 770 Genel Yönetim Giderleri hesabının yer alan ve Yönetim Kurulu Başkanının kullandığı araca ait 1.173 TL'lik trafik cezası ödemesi sehven yapılmış olup, tekerrür etmemesi için gerekli önlemler alınacaktır.

Diğer yandan yemek organizasyonu olarak belirtilen uygulamalar, şirketimizin hali hazırda konut sattığı müşterilerine yönelik olarak ramazan aylarında yemek öncesinde inşaatların geldiği seviyeyi göstermek, şirketin tanıtımını yapmak, hemşeri hukukunu geliştirmek ve site sakinlerinin kaynaşmasını sağlamak amacıyla gerçekleştirilen toplu iftar davetleridir. Bu yemekler, sadece üyelere verilmiştir. Aynı uygulama, konut yapan özel şahıslar tarafından da yapılmaktadır. Ticari İşletmecilik gereği, yapılan faaliyetlerdir. (Ek – 17)"

Denilmektedir.

Sonuç olarak Kurum tarafından verilen cevapta trafik cezalarının sehven ödendiği ve tekrarlamaması için daha dikkatli olunacağı, yemek harcamalarının ise konut alan kişilere ramazan ayında düzenlenen iftar organizasyonlarından kaynaklandığı ifade edilmiştir.

Kurum tarafından ödenen faturalar incelendiğinde; Sekapark Turizm İşletmecilik ve Yatırım A.Ş tarafından Kent Konut A.Ş ye fatura edilen 13.08.2015 tarih ve Seri A, 042925 Sıra nolu 11.111-TL lik faturanın 13.08.2015 tarihli olduğu, Taksim Otelcilik Abant Palace Oteli tarafından Kuruma gönderilen, açıklama kısmında "Konaklama bedeli" ibaresi bulunan APS2015000000275 numaralı 8.125-TL lik faturanın da 27.02.2015 tarihli olduğu, ayrıca fatura eklerinde yemek organizasyonlarına kimlerin katıldığını gösterir bir belgenin de bulunmadığı görülmektedir. Belirtilen şirketler tarafından Kuruma verilen fatura tarihleri ile 2015 yılındaki ramazan ayının ise 18.06.2015-17.07.2015 tarihleri arasında olduğu dikkate alındığında Kurum tarafından yemek organizasyonlarının konut alan kişiler için yapılan iftar yemekleri olduğu şeklindeki açıklamanın gerçekçi olmadığı net bir şekilde anlaşılmaktadır.

Kurum zararının giderilmesi için mevzuata aykırı bir şekilde Kurum bütçesinden ödenen trafik cezaları ile görevlendirme olmadan yapılan ve konusu ve kimlerin katıldığı belli olmayan veya kurumun gideri olamayacak nitelikteki harcamaların ilgililerden tahsil edilmesi gerekmektedir.

BULGU 6: Muhasebe Yetkililerinin Bildirilmemesi

2015 hesap yılı başında Kent Konut A.Ş tarafından 6085 sayılı Sayıştay Kanununun 8 inci maddesi gereğince muhasebe birimlerinin ve muhasebe yetkililerinin Sayıştay'a bildirilmediği tespit edilmiştir.

6085 sayılı Sayıştay Kanununun "Hesapların verilmesi, muhasebe birimlerinin ve muhasebe yetkililerinin bildirilmesi" başlıklı 8 inci maddesinin 4 üncü fıkrasında:

"Sayıştay denetimine tabi kamu idareleri, her hesap yılı başında muhasebe birimlerini, muhasebe yetkililerinin ad ve soyadlarını Sayıştaya bildirmekle yükümlüdür. Yıl içinde yapılan değişiklikler, değişiklik tarihinden itibaren en geç bir ay içinde aynı şekilde Sayıştaya bildirilir." Denilmektedir.

Belirtilen mevzuat hükmü uyarınca Sayıştay denetimi kapsamında bulunan Kent Konut A.Ş.' nin de her hesap yılı başında muhasebe birimlerini, muhasebe yetkililerinin ad ve soyadlarını Sayıştay'a bildirmesi gerekmektedir.

Kamu idaresi cevabında; "2016 hesap yılı itibariyle 6085 Sayılı Sayıştay Kanununun 8.inci maddesi 4.fıkrası gereği Muhasebe birimi yetkili ve personellerine ait yazıyı, Sayıştay Başkanlığına 25.04.2016 tarih ve E.666 no.lu yazı ile göndermiş bulunmaktayız. Ek' te posta gönderisi mevcuttur. (Ek-1)" denilmektedir.

Sonuç olarak Kurum konuya ilişkin vermiş olduğu cevapta 2015 hesap yılı başında Kent Konut A.Ş tarafından 6085 sayılı Sayıştay Kanununun 8 inci maddesi gereğince muhasebe birimlerinin ve muhasebe yetkililerinin Sayıştay'a bildirilmediği tespitine katılmış olup 2016 yılından itibaren muhasebe birimlerinin ve muhasebe yetkilileri ile ilgili gerekli bildirimlerin yapılacağı ifade edilmiştir. 2016 yılına ilişkin bildirim de 25.04.2016 tarih ve E.666 no.lu yazı ile Sayıştay Başkanlığına yapıldığı belirtilmiştir.

BULGU 7: Yönetim Kurulu Tarafından Görevlendirilen Denetçilere Ait Hiçbir Çalışmanın Bulunmaması

Kent Konut A.Ş Yönetim Kurulu tarafından her yıl denetçi atandığı, ancak bu kişilere ait herhangi bir çalışma ya da rapor bulunmadığı tespit edilmiştir.

19.12.2012 tarihli ve 2012/4213 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının II sayılı listesinde sermayesinin en az %50' si belediyelere ait olan şirketlerden ilgili maddesinde belirtilen kriterlerin üçünden ikisini sağlayanların bağımsız denetime tabi olacağı düzenlenmektedir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun "Görev Dağılımı" başlıklı 366 ncı maddesinin ikinci fıkrasında;

"Yönetim kurulu, işlerin gidişini izlemek, kendisine sunulacak konularda rapor hazırlamak, kararlarını uygulamak veya iç denetim amacıyla içlerinde yönetim kurulu üyelerinin de bulunabileceği komiteler ve komisyonlar kurabilir." Denilmektedir.

Kent Konut A.Ş belirtilen Bakanlar Kurulu Kararı uyarınca bağımsız denetime tabi bir şirket olup bağımsız denetçiler tarafından 2015 yılı hesabı denetlenmektedir. Ancak aynı zamanda Şirket Yönetim Kurulu kararıyla mezkûr kanun hükmüne dayanılarak üç adet denetçi atandığı görülmüştür, Kent Konut A.Ş Yönetim Kurulu tarafından atanan denetçilere ait 2011 yılından bu yana herhangi bir çalışma, rapor ya da iç denetim faaliyeti olmadığı tespit edilmiştir.

2011-2015 yılları arasında hiçbir rapor üretmeyen Şirket denetim kurulu üyelerine yapılan 403.339,16-TL' lik ödeme Kurumun mali tablolarında 570 Geçmiş Yıllar Kârları hesabının eksik görülmesine, 2015 yılı içinde yapılan 63.603,39.-TL lik ödemenin ise 770 Genel Yönetim Giderleri Hesabının fazla görülmesine neden olmuştur.

Kamu idaresi cevabında; "Kent Konut A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından her yıl denetçi atandığı, ancak bu kişilere ait herhangi bir çalışma ya da rapor bulunmadığının tespit edildiği, Kent Konut A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından atanan denetçilere ait, 2011 yılından bu yana herhangi bir çalışma, rapor ya da iç denetim faaliyeti olmadığının tespit edildiği, bu durumun Kurumun mali tablolarında 770 Genel Yönetim Giderleri Hesabının, 63.603,39.-TL fazla görülmesine neden olduğu belirtilmiştir.

Bilindiği gibi, Şirketimiz ilk defa Sayıştay tarafından denetlenmiştir. Daha önce, Yönetim Kurulu Kararıyla atanan Denetçiler mevzuatta öngörüldüğü üzere, denetimlerini yapmışlar, işlerin gidişatını takip ederek, iç denetim yapmışlardır. Şirketin defterleri ve kayıtlarının ilgili mevzuata uygun olarak tutulmasını sağlamak amacıyla, görev yapmışlardır. Yaptıkları bu görevin karşılığı olarak, ücret almışlardır. Denetçiler, alanlarında uzmandırlar. Tahsin BİÇER, daha önce Banka Müdürlüğü yapmış olup, halen İSU Genel Müdürlüğü'nün Mali Hizmetler Daire Başkanı'dır. Ali Kemal DİLAVER, mühendis ve Yöneticidir. Ömer POLAT, Basın Yayın, Halkla İlişkiler ve Reklamcılık konusunda uzman olan Yöneticidir. Yapmış olduğu hizmetler karşılığında ücret almaları nedeniyle, Genel Yönetim Giderleri Hesabının fazla görünmesine neden olmamışlardır.

Denetim Kurulu, şirketin işlerinin mevzuata uygun olarak yapılması, Defter ve Kayıtlarının mevzuata uygun olarak tutulması, amacıyla ilk Denetim Kurulu Raporunu 01/03/2016 tarihinde Yönetim Kuruluna sunmuşlardır. (Ek-3)" denilmektedir.

Sonuç olarak Kent Konut A.Ş., 19.12.2012 tarihli ve 2012/4213 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının II sayılı listesinde belirtilen sermayesinin en az %50' si belediyelere ait olan şirketlerden

- Aktif toplamı 40 milyon ve üstü Türk Lirası,
- Yıllık net satış hasılatı 50 milyon ve üstü Türk Lirası
- Çalışan sayısı 125 ve üstü

kriterlerinden ikisini sağlayan bir şirket olduğundan bağımsız denetime tabi olup bağımsız denetçiler tarafından 2015 yılı hesabı denetlenmektedir.

26.12.2012 tarih ve 28509 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Bağımsız Denetim Yönetmeliği" nin tanımlar bölümünde "Bağımsız denetim: Finansal tablo ve diğer finansal bilgilerin, finansal raporlama standartlarına uygunluğu ve doğruluğu hususunda, makul güvence sağlayacak yeterli ve uygun bağımsız denetim kanıtlarının elde edilmesi amacıyla, denetim standartlarında öngörülen gerekli bağımsız denetim tekniklerinin uygulanarak defter, kayıt ve belgeler üzerinden denetlenmesi ve değerlendirilerek rapora bağlanmasını " ifade eder şeklinde tanımlanmıştır.

Kurumun aynı zamanda 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun "Görev Dağılımı" başlıklı 366 ncı maddesine istinaden yönetim kurulu kararıyla denetiminin yapılması için üç adet denetçi atanması kaynakların verimli kullanılması bakımından çelişki

oluşturmaktadır. Kaldı ki şirket denetiminin alanında uzman tüm enerjisini denetim alanında kullanmak üzere bu işi meslek edinen kişilerce yapılması Kurumun denetimden beklediği fayda bakımından daha rasyonel bir yaklaşımdır. Kent Konut A.Ş Yönetim Kurulu tarafından atanan denetçiler ise zaten Büyükşehir Belediyesi ve İzmit Su İdaresi (İSU) gibi kurumlarda çok yoğun birimlerde görevli daire başkanı seviyesindeki idarecilerden oluşmaktadır. Örneğin denetim kurulu üyesi olarak atanan İSU Genel Müdürlüğü mali hizmetler daire başkanı Tahsin Biçer, 2 milyon kişiye su ve kanalizasyon hizmetleri sunmakla görevli bir Kurumun mali hizmetlerini takip etmekle görevli bir konumda olup kendi iş yoğunluğu çok yüksek birimde çalışmaktadır. Zaten yapılan denetimde Şirket Denetim Kurulu tarafından 2011 yılından 2015 yılına kadar herhangi bir çalışma, rapor ya da iç denetim faaliyeti yapılmadığı tespit edilmiştir. 2015 yılına ilişkin Denetim Kurulu tarafından 03.01.2016 tarihinde Yönetim Kuruluna sunulan rapor incelendiğinde:

Kent Konut A.Ş nin;

2015 yılında teslim edilen ve yapımı devam eden konut sayısı, şirket ana faaliyet konusu içinde yer alan ve işletimini yaptığı hafriyat alanlarının sayısı ve hacmi,

Şirket yönetim kurulu toplantılarının mevzuata uygun bir şekilde yapıldığı,

Şirket Genel Kurul toplantı ve Müzakere Defteri ile Yönetim Kurulu karar defterinin noterler tarafından onaylanmasına ilişkin bilgilerin olduğu,

Şirket kanuni defter ve belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde defterlerin yasal ve genel Kabul görmüş muhasebe ilkelerine uygun olarak tutulduğu ,

Personel işlemlerinin mevzuata uygun olduğu,

2015 yılı gelir tablosu ve bilançosunun şirketin yasal defter ve kayıtlarına uygun biçimde düzenlendiğine ilişkin tespitlerde bulunulmuştur. Söz konusu tespitlere bakıldığında, faaliyet alanına ilişkin hususların şirketin ana sözleşmesinde ve faaliyet raporunda yer alan hususların tekrarı olduğu dikkati çekmektedir. Mali işlemlerin de mevzuata uygun olduğu ifade edilmektedir.

Ayrıca Şirket Denetim Kurulunun 2011 yılından önceki denetim raporları incelendiğinde benzer ifadelerin yer aldığı tespitler de bulunulduğu görülmüştür. Raporların matbu bir hal aldığı, her yıl kendini tekrarladığı yapılan iş ve işlemlerle ilgili hiçbir tespitte bulunulmadığı görülmektedir.

Halbuki 2015 yılında Sayıştay Denetçileri tarafından yapılan denetimlerde tespit edilen:

Daire satışlarında yasaya aykırı olarak personele özel ilave indirimlerin yapılması,

Özellikle üst gelir grubuna yönelik yapılan konut projelerinde daire satış fiyatlarının tespitinde arsa bedellerinin güncel değerlerinin dikkate alınmaması nedeniyle projelerden zarar edilmesi,

Hafriyat bertaraf işi karşılığında kişilerden çek ile alınan bedellerin tahsil edilememesi, 2015 yılında 600 bin Türk Liralık çekin karşılıksız çıkması,

Kanunen kabul edilmeyen trafik cezasının Kurum bütçesinden ödenmesi,

Kurum demirbaş kayıtlarının olmaması ve muhasebe kayıtlarında takip edilmemesi gibi çok temel hususların bile denetim raporlarında olmaması denetim kurulunun gerçek anlamda denetim işine yoğunlaşmadığı, Kurumun sorunlu alanlarını tespit edemediğinden 6102 sayılı Kanunun 366 ncı maddesinde bahsedilen Kurumun beklediği faydaları sunmaktan uzak bulunduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

Bu nedenle 2011-2015 yılları arasında hiçbir rapor üretmeyen Şirket denetim kurulu üyelerine yapılan 403.339,16-TL lik ödeme Kurumun mali tablolarında 570 Geçmiş Yıllar Kârları hesabının eksik görülmesine, 2015 yılı içinde yapılan 63.603,39.-TL lik ödeme ise 770 Genel Yönetim Giderleri Hesabının 63.603,39.-TL fazla görülmesine neden olmuştur.

Şirket asıl mesleği denetim olan ve alanında uzman kişiler tarafından icra edilen bağımsız denetçiler tarafından denetlendiğinden yasal olarak bir zorunluluk teşkil etmeyen Kuruma bugüne kadar herhangi bir katkı sağlamayan Denetim Kurulu üyelerinin belirlenmesi ve bunlara bir ücret ödenmesi uygulamasına ihtiyaç olmadığı düşünülmektedir.

BULGU 8: Aynı Kişiyi Birden Çok Sosyal Konut Satılması

1- Kent Konut A.Ş' nin sosyal konut satış yöntemi incelendiğinde, bazı sosyal konutlarda yalnızca T.C. vatandaşlığı ve reşit olma dışında hiçbir şart öngörülmediği, bu durumun ise aynı kişilerin sosyal projelerden birden fazla konut alabilmesine olanak sağladığı anlaşılmaktadır. Bazı sosyal konut projelerinde ise vatandaşlığa ve reşitliğe ek olarak kendisinin ve eşinin adına tapuda kayıtlı konutu olmadığına dair belge istenmektedir. Kişilerin gelir durumuna ya da velayetleri altındaki çocukların taşınmaz sahibi olup

olmadığına ilişkin bir sorgulama yapılmamaktadır.

Dar gelirli vatandaşlara yönelik yapılan bu konutlardan ihtiyaç sahibi olmayan kişilerin ticari amaçlarla alımının engellenmesi projelerin amacına ulaşması bakımından önem arz etmektedir.

2- Kent Konut A.Ş. dar gelirli kişilerin konut ihtiyacını karşılamak üzere konut projeleri üretmektedir. Kurumun sosyal amaçlarla yaptığı özellikle merkezi yerlerdeki konut projelerinde talep sayısı, satışa sunulan konut sayısını aşmaktadır. Örneğin İzmit Kent 3. Etap Projesinde satışa sunulan konut sayısının dokuz katı kadar talep olmuştur. Bu projede aynı kişiye birden fazla konut satışı yapılması ihtiyaç sahibi olan kişilerin konut sahibi olmasına engel olmuştur.

Yine Kent Konut A.Ş.'nin Gebze Kiraz pınar projesinde 215 konut satışa sunulduğu, 314 adet başvuru yapıldığı görülmüştür. Sosyal Konut olarak yapılan bu projede bazı kişilerin beş, bazılarının dört daire aldığı tespit edilmiştir. İhtiyaç sahibi daha çok kişinin konut ihtiyacını karşılamak için özellikle yoğun talep gören projelerde birden fazla alımın engellenmesi gerekmektedir.

Kamu idaresi cevabında; “Şirketimiz satış kampanyalarından olan sosyal konut projeleri başvuru formunda geçen satış şartlarına göre iki farklı şekilde yapılmaktadır.

- **Tapu ve ikamet şartı aranarak satışa sunulan sosyal konut projeleri;**
 - İzmitkent 3.Etap Konutları
 - İzmitkent 4. Etap Konutları
 - Yeniköy Kirazlıkent Konutları
 - Yuvacık Bahçekent Konutları
 - Çayırköy Turkuaz Evleri

İzmitkent 3. Etap Konutları; kuralı olarak satışa sunulmuş olup, satılmayan daireler daha sonra nokta satış usulü ile satışa çıkarılmıştır. Nokta satış usulü ile yapılan satışlarda herhangi bir şart aranmadığından, halen satışı devam etmekte olan 2.bahçe katlardan iki kişi, birden fazla daire satın almıştır.(Kuralı olarak satışı yapılan dairelerde aynı isim ancak farklı T.C. Numarasına sahip olan iki kişi bulunmaktadır)

İzmitkent 4. Etap Konutları; Yeniköy Kirazlıkent Konutları, Yuvacık Bahçekent Konutları ve Yuvacık Yakamoz Konutlarında da kuralı olarak satışa sunulmuş olup,

satılmayan daireler daha sonra nokta satış usulü ile satışa çıkarılmıştır. Ancak, birden fazla daire satın alan olmamıştır.

Çayırköy Turkuaz Evlerinde ise aynı kişi nokta satıştan, birden fazla daire satın almıştır.

Dolayısıyla şartlı ve kuralı satışa sunulan sosyal projelerden, satış biçimi değişmeden bir kişi birden fazla daire almamıştır.

Yukarıda izah edildiği gibi, Sosyal Konut Satışlarında, noter huzurunda kurra çekilmektedir. Ve bu suretle, daireler satılmaktadır. Kurradan sonra, dairesini beğenmeyip, iade edenler olduğu gibi, hiç satışı yapılamayan daireler de olmaktadır. Bu sebeple, zorunlu olarak kalan daireler, nokta satışı dediğimiz yöntemle satılmaktadır. Fazla alıcı olmadığından dolayı, sosyal konut olmaları nedeniyle, talep halinde satışı yapılmaktadır. Hatta, gerçekleştirdiğimiz bu projeler de, satılmayan daireler halen elimizde mevcuttur. Şirketimiz, bu şekilde talep olmayan daireleri, kısa süre içerisinde nakde dönüştürmek amacıyla, şirket menfaatini de göz önünde bulundurarak serbest satışa sunmaktadır. Şirketimizin çalışma mevzuatında da buna engel bir durum yoktur. (Ek- 4)

• **Herhangi bir şart aranmadan satışa sunulan sosyal konut projeleri;**

- İzmitkent 5.Etap Konutları
- Derince Çınarlıkent 1.Etap Konutları
- Derince Çınarlıkent 2.Etap Konutları
- Gebze Kirazpınar Konutları
- Yuvacık Doğa Evleri

İzmitkent 5. Etap Konutları ve Derince Çınarlıkent 1. Etap Konutları da kuralı olarak satışa sunulmuş olup, satılmayan daireler daha sonra nokta satış usulü olarak satışa çıkarılmıştır. Ancak projede herhangi bir şart aranmadığından dolayı birden fazla daire satın alan kişiler olmuştur.

Gebze Kirazpınar Konutlarında ise 98 daire kuralı, 117 daire ise nokta satışı usulü olarak satışa sunulmuştur. Projede herhangi bir şart aranmadığından dolayı birden fazla daire satın alan kişiler olmuştur.

Yuvacık Doğa Evleri ve Derince Çınarlıkent 2.Etap Konutları nokta satışı usulü ile satışa sunulmuştur. Bulgu da, Gebze Kirazpınar Projesinde 215 konutun satışa sunulduğu, 314 adet başvurunun yapıldığının görüldüğü, bazı kişilerin 5, bazı kişilerin 4 dairenin aldığının tespit edildiği , yoğun talep gören projelerde birden fazla alımın engellenmesinin gerektiği bildirilmiştir. Kirazpınar Projesinde, talep fazla olmuş, bu taleplerden sadece 15 tanesi Kuveyt

Türk Bankasına aittir. Banka, faiz oranlarının yükselmesi üzerine, alımdan vazgeçmiştir. Noter kanalıyla yapılan kurra çekilişinden sonra, zemin kat, üst kat ve kuzeye bakan dairelerden feragatlar olmuştur. Feragatlar sonucu, satışı yapılamayan daireler, nokta satışıyla satılmaya başlanmış hatta uzun bir süre satışı yapılamamıştır. Bunun üzerine, nakde çevirmek amacıyla, talep eden kimselere satış yapılmıştır. Bu satışlar, ticari işletmecilik gereği yapılan satışlardır. Projede sona kalan(satılmayan) daireler ilave mali külfet getirdiğinden, kısa süre içerisinde satılması şirketimizin lehine olmaktadır.

Bu çerçevede sosyal konut projeleri satışlarında bulguda zikredilen hususlarda daha fazla hassasiyetinin sürdürülmesi sağlanacaktır.” Denilmektedir.

Sonuç olarak Kamu idaresi cevabında bulguda belirtilen sosyal konut satış yönteminde gerekli hassasiyetin gösterileceği ifade edilmiştir.

BULGU 9: İhaleler Kapsamında Yapılan Teknik Gezilere Kurum Çalışanı Olmayan ve İşle İlgisi Bulunmayan Kişilerin Katılması

Kent Konut A.Ş tarafından yapılan ihalelerinin bir kısmına ait teknik şartnamelerdeki hükümlere dayanılarak İdarenin belirleyeceği kişilere yurt dışı teknik eğitim gezileri düzenlendiği, bu gezilere Kurum çalışanları haricinde kişilerin de katıldığı ve düzenlenen gezilerden birçoğunun ihale konusu işle ilgisiz oldukları görülmüştür.

4734 sayılı Kanununun 12 nci maddesinde Teknik Şartnamelerde yapılan işe ait teknik kriterlere yer verileceği düzenlenmiş olup bu şekilde yapılacak yurtdışı gezilerinin teknik şartnamede düzenlenmesi mümkün bulunmamaktadır. Yapım İşleri Uygulama Yönetmeliğinin 15 inci maddesinin 2 nci fıkrası ve 18 inci maddesinin 3 üncü fıkrasına göre, 4734 sayılı kanun ile 4735 sayılı kanun ve diğer mevzuat hükümlerine aykırı olmamak şartıyla idari şartname ve sözleşme tasarisının “Diğer Hususlar” bölümünde gezi yapılmasına ilişkin hükümlerin düzenlenebileceği düşünülmektedir.

Yukarıdaki mevzuat hükümlerine uygun olarak, Kent Konut A.Ş. tarafından yapılan ihalelerde, teknik gezi adı altında düzenlenen gezilerin fiilen işle ilgili olması ve yine işle ilgili kişilerin katılması, hangi ülkelere ne amaçla gezi yapılacağına açıkça dokümanda belirtilmesi gerekmektedir.

Kamu idaresi cevabında; “Şirketimiz tarafından yapılan bir kısım ihalelerde yer alan hükümler gereği yapılan yurtdışı teknik eğitim gezileri hususunda tespit edilen eksiklikler

değerlendirilmiş olup tekerrür etmemesi için gerekli tedbirler alınmıştır.” Denilmektedir.

Sonuç olarak Kurum ile ihalelere eklenen teknik gezi yapılması ve bu geziye yapılan işle ilgili olmayan kişilerin katılımına ilişkin tespitte mutabık kalınmıştır. Yurtdışına yapılacak teknik gezilerde bu hususa dikkat edilmesi önem arz etmektedir.

BULGU 10: Dairelerin Uzun Süre Rezerv Edilerek Satışa Kapatılması

Kent Konut A.Ş.’nin satışlarında bazı dairelerin küçük bedellerle kişiler adına rezerv edilerek satışa kapatıldığı, konut bedellerinin uzun süre ödenmediği tespit edilmiştir.

Kent Konut A.Ş. maktu başvuru formunun 3 üncü maddesinde ön kayıt bedelinin yatırılma süresinin rezerv tarihinden itibaren 2 gün olduğu, bu süre içerisinde ön kayıt bedeli yatırılmazsa başvurunun iptal edilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Başvuru formunun 8 inci Maddesinde ise peşinat miktarının ilgili daire bedelinin %25’ inden az olamayacağı belirtilmiş olup, bu miktarın ise ön kayıt bedelinin yatırıldığı tarihi takip eden en geç 7 gün içerisinde yatırılması gerekmektedir.

Kurumun satış kayıtları incelendiğinde bazı kişilerin daireleri rezerv ettirdiği ancak ön kayıt bedeli olarak 1.000 TL – 5.000 TL arasında bir tutar yatırılması gerekirken küçük miktarlarda peşinat yatırıldığı, bu şekilde dairenin söz konusu kişiler için rezerv edilerek satışa kapatıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca söz konusu kişiler peşinat ödemesini de geç yapmıştır.

Bu durumun kurum açısından bir zararı da dairelerin 500-600 günü bulan rezervli kaldığı sürelerde, yapılacak fiyat artışlarından etkilenmemesidir.

Projelendirme ve temel aşamasında fiyatlar düşük tutulmakta bu şekilde bazı daireler maliyete yakın satılabilmekte ve bu yolla gerekli nakit akışı sağlanarak inşaatın ilerlenmesi sağlanmaktadır. Ancak belirtilen uzun rezerv süresi tam aksine dairelerin bazı kişiler adına cüzi ödemelerle rezerv edildiği bu kişilerin ödeme yapmadığı, bu dönemde aynı daireyi alabilecek başka müşterilerin çıkmasına engel olduğu ve aynı zamanda fiyat artışlarından da etkilenmediği bu şekilde şirketin gelirlerinden bir süre mahrum kaldığı tespit edilmiştir.

Örnek olarak aşağıda kaparo miktarı 1000 TL’ nin altında olan ve rezerv süresi 7 günlük süreyi aşan konut sayısı projelere göre aşağıda verilmiştir.

Tablo 2: Rezervli Konut İnceleme Tablosu

Proje Adı	1.000 TL' den Az Kaparo Sayısı(TL)	Rezerv Süresi 7 Günü Aşan Satış Sayısı (Gün)
İnci Evleri	6	128
Gebze Kiraz Pınar Evleri	54	126
Tuana Evleri 1. Etap	28	330
Yıldız Evleri 2. ve 3. Etap	49	248

Kamu idaresi cevabında; “Şirketimiz bugüne kadar maliklere verilen daireler hariç 8347 adet konut satmıştır. Dairelerin satışın da, rezervli konutlar, şirketimizin menfaati doğrultusunda, değerlendirilmiştir. Rezerve konut ayrılan projelerimiz de, daire satış düzeyi çok düşük olduğundan, satınalma eğiliminde olan Müşterileri kontrol altında tutmak amacıyla yapılmıştır. 8347 adet konut içerisinde, rezerv edilen konut sayısı çok azdır. Zaten, 4 adet tespit edilmiştir. Bunun dışında çok rezerve edilen daire sayısı çok azdır. Rezerve edilen dairelere, talep olması halinde, rezerv sahibiyle görüşülerek, satış yapılmıştır. Bu uygulama sebebiyle, şirketimiz zarar görmemiştir. Şirket menfaati gözetilerek, yapılan rezervlerde, herhangi bir kasıt yoktur. Rezerv uygulaması, şirket menfaati doğrultusunda daha dikkatli uygulanacaktır. ” denilmektedir.

Sonuç olarak Kurum cevabında rezervli konut satış uygulamasında daha dikkatli olunacağı ifade edilmiştir. Konut alanlar arasında eşitlik duygusunun ve Kurumuna duyulan güvenin zedelenmemesi için rezerv uygulamasında başvuru formunda belirtilen ve bulguda ifade edilen sürelerle uyulması önem arz etmektedir.

BULGU 11: İşten Ayrılan Personelden Kuruma Ait Demirbaşların Teslim Alınmaması

Kent Konut A.Ş.’ nin işten ayrılan eski Genel Müdürünün şirkete ait demirbaşları teslim etmediği tespit edilmiştir.

Kurum demirbaşlarından olan cihazlar görevi esnasında kullanılmak üzere genel müdüre zimmetlenmiş, ancak görevden ayrıldıktan sonra bu cihazların kuruma teslim

edilmediği 11.09.2015 tarihli tutanakla tespit edilmiştir.

Genel müdürün üzerinde zimmetli olup şirkete teslim edilmeyen taşınırılar aşağıda listelenmiştir:

Tablo 3: Zimmetli Demirbaş Listesi

2 Adet Dizüstü Bilgisayar
2 Adet Flash Bellek
1 Adet Taşınabilir Hard disk
3 Adet Cep Telefonu ve Aksesuarları
1 Adet Mobil İnternet Modemi

Söz konusu taşınırılar ilgili kişiden alınması ve kurumun envanterinde yer alması gerekmektedir.

Kamu idaresi cevabında; “Kent Konut A.Ş.’ nin işten ayrılan eski Genel Müdürünün şirkete ait demirbaşları teslim etmesi için kendisine ekte yer alan 07.07.2015 tarih ve 404-2190-2234 sayılı tebligat gönderilmiştir. İlgili kişi, mersiste kayıtlı adresinde bulunamamıştır. Yasal sürecin başlatılması için konu Hukuk Müşavirliğine aktarılmıştır. Dava açılmıştır. (Ek-5)” Denilmektedir.

Sonuç olarak Kamu idaresi cevabında görevinden ve kurumdan ayrılan genel müdüre verilen eşyaların alınması için hukuki sürecin başlatıldığı ifade edilmiştir. Bu konuda hukuki sürecin sonucu takip edilecektir.

8. EKLER**Ek 1: Kamu İdaresi Mali Tabloları
BİLANÇO**

AKTİF			
I. DÖNEN VARLIKLAR			110.586.830,28
A. HAZIR DEĞERLER		3.732.188,19	
1 .Kasa	8.139,36		
2 .Alınan Çekler	0,00		
3 .Bankalar	3.724.048,83		
4 .Diğer Hazır Değerler	0,00		
C. TİCARİ ALACAKLAR		14.700.137,51	
1 .Alıcılar	4.755.892,86		
2 .Alacak Senetleri	5.139.354,16		
3 .Verilen Depozito Ve Teminatlar	0,00		
4 .Diğer Ticari Alacaklar	813.945,70		
5 .Şüpheli Ticari Alacaklar	11.580.381,17		
6 .Şüpheli Tic.al. Karşılığı (-)	-7.589.436,38		
D. DİĞER ALACAKLAR		10.092.218,20	
1 .Ortaklardan Alacaklar	0,00		
2 .Diğer Çeşitli Alacaklar	10.092.218,20		
E. STOKLAR		76.416.156,74	
1 .İlk Madde Ve Malzeme	29.430.331,18		
2 .Yarı Mamuller . Üretim	16.236.445,52		
3 .Mamuller	30.748.326,13		
4 .Verilen Sipariş Avansları	1.053,91		
G. GELECEK AY. AİT GİDER. VE GEL.T		0,00	
1 .Gelecek Aylara Ait Giderler	0,00		
H. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR		5.646.129,64	
1 .Devreden Katma Değer Vergisi	3.672.742,51		
2 .İndirilecek Kdv	0,00		
3 .Diğer Kdv	0,00		
4 .Peşin Ödenen Vergi Ve Fonlar	1.949.522,82		
5 .İş Avansları	23.864,31		
6 .Personel Avansları	0,00		
II. DURAN VARLIKLAR			14.959.408,54
A. TİCARİ ALACAKLAR		69.434,48	
1 .Verilen Depozito Ve Teminatlar	69.434,48		
C. MALİ DURAN VARLIKLAR		325.000,00	
1 .Bağlı Menkul Kıymetler	325.000,00		
2 .İştirakler	0,00		
D. MADDİ DURAN VARLIKLAR		14.466.691,93	
1 .Arazi Ve Arsalar	1.138.915,79		
2 .Binalar	1.817.841,34		
3 .Tesis Makine Ve Cihazlar	169.530,51		
4 .Taşıtlar	47.792,48		
5 .Demirbaşlar	1.426.111,46		

T.C. Sayıştay Başkanlığı

6 .Birikmiş Amortismanlar (-)	-1.108.471,02		
7 .Verilen Avanslar	10.974.971,37		
E. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR		97.621,81	
1 .Haklar	341.706,57		
2 .Özel Maliyetler	131.320,97		
3 .Birikmiş Amortismanlar (-)	-375.405,73		
G. GELECEK YILLARA AİT GİD.VE GEL		660,32	
1 .Gelecek Yıllara Ait Giderler	660,32		
A K T İ F (VARLIKLAR)	125.546.238,82	125.546.238,82	125.546.238,82
MALİYET HESAPLARI (7/A SECENEG			0,00
DİREKT İLK MADDE VE MALZEME GİD		0,00	
GENEL ÜRETİM GİDERLERİ		0,00	
HİZMET ÜRETİM MALİYETİ		0,00	
PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİD		0,00	
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ		0,00	
FINANSMAN GİDERLERİ		0,00	
NAZIM HESAPLARI			0,00
		0,00	
1 .Teminat Mektubu Alacakları	0,00		
		0,00	
1 .Hafriyat Döküm İşi Teminat Mek	-4.547.461,00		
2 .Hafriyat Tem Mek Verenler	4.547.461,00		
		0,00	
1 .Alınan Teminat Mektupları	-21.687.700,00		
2 .Yüklenici Firma Alınan Tem Mektupları	21.687.700,00		
A K T İ F (VARLIKLAR)	125.546.238,82	125.546.238,82	125.546.238,82

PASİF			
I. KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			12.454.331,53
B. TİCARİ BORÇLAR		6.905.480,86	
1 .Satıcılar	5.943.030,80		
2 .Alınan Depozito Ve Teminatlar	792.588,94		
3 .Diğer Ticari Borçlar	169.861,12		
C. DİĞER BORÇLAR		1.343.633,48	
1 .Ortaklara Borçlar	254.680,00		
2 .Personele Borçlar	5.373,49		
3 .Diğer Çeşitli Borçlar	1.083.579,99		
D. ALINAN AVANSLAR		216.996,93	
1 .Alınan Sipariş Avansları	42.041,44		
2 .Alınan Diğer Avanslar	174.955,49		
F. ODENECEK VERGİ VE DİĞER YÜKÜML		2.807.074,82	

T.C. Sayıştay Başkanlığı

1 .Ödenecek Vergi Ve Fonlar	2.702.662,56		
2 .Ödenecek Sos. Güv. Kesintileri	104.412,26		
G. BORÇ VE GİDER KARŞILIKLARI		0,00	
1 .Dön.kar. Ver.ve Diğ.yük.karş.	650.513,12		
2 .Dön.kar.peş.öd.ver.ve Yük (-)	-650.513,12		
H. GEL.AYLLARA AİT GEL.VE GİD.TAHA		1.181.145,44	
1 .Gider Tahakkukları	1.181.145,44		
I. DİĞER KISA VADELİ YABANCI KAYN		0,00	
1 .Hesaplanan Kdv	0,00		
II. UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR			52.643.445,75
C. DİĞER BORÇLAR		0,00	
1 .Ortaklara Borçlar	0,00		
D. ALINAN AVANSLAR		52.643.445,75	
1 .Alınan Sipariş Avansları	52.643.445,75		
III. ÖZKAYNAKLAR			60.448.461,54
A. ÖDENMİŞ SERMAYE		47.366.426,17	
1 .Sermaye	47.479.105,00		
2 .Ödenmemiş Sermaye (-)	-157.060,81		
3 .Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	44.381,98		
C. KAR YEDEKLERİ		478.863,81	
1 .Yasal Yedekler	463.364,78		
2 .Olağanüstü Yedekler	15.499,03		
D. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI		19.952.018,71	
1 .Geçmiş Yıllar Karları	19.952.018,71		
E. GEÇMİŞ YILLAR ZARARLARI		-9.763.122,49	
1 .Geçmiş Yıllar Zararları	-9.763.122,49		
F. DONEM NET KARI (ZARARI)		2.414.275,34	
1 .Dönem Net Karı	2.414.275,34		
P A S İ F (KAYNAKLAR)	125.546.238,82	125.546.238,82	125.546.238,82
MALİYET HESAPLARI (7/A SECENEG			0,00
DİREKT İLKMADDE VE MALZEME GİD		0,00	
GENEL ÜRETİM GİDERLERİ		0,00	
HİZMET ÜRETİM MALİYETİ		0,00	
PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİD		0,00	
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ		0,00	
FİNANSMAN GİDERLERİ		0,00	
NAZIM HESAPLARI			0,00
		0,00	
1 .Teminat Mektubu Alacakları	0,00		
		0,00	
1 .Hafriyat Döküm İşi Teminat Mek	-4.547.461,00		
2 .Hafriyat Tem Mek Verenler	4.547.461,00		
		0,00	

T.C. Sayıştay Başkanlığı

1 .Alınan Teminat Mektupları	-21.687.700,00		
2 .Yüklenici Firma Alınan Tem Mektupları	21.687.700,00		
P A S İ F (KAYNAKLAR)	125.546.238,82	125.546.238,82	125.546.238,82

Kent Konut İnş. San. Ve Tic. A.Ş. 2015 Gelir Tablosu

A. BRÜT SATIŞLAR		161.840.288,38
1 .Yurt İçi Satışlar	161.452.640,60	
2 .Diğer Gelirler	387.647,78	
B. SATIŞ İNDİRİMLERİ (-)		-107.163,48
1 .Satıştan İadeler (-)	-107.163,48	
C. NET SATIŞLAR		161.733.124,90
D. SATIŞLARIN MALİYETİ (-)		-146.815.445,18
1 .Satılan Mamüller Maliyeti (-)	-120.130.052,23	
2 .Satılan Hizmet Maliyeti (-)	-26.685.392,95	
BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI		14.917.679,72
E. FAALİYET GİDERLERİ		-13.239.641,67
1 .Pazarlama Sat.ve Dağ.gid. (-)	-556.546,04	
2 .Genel Yönetim Giderleri (-)	-12.683.095,63	
FAALİYET KARI VEYA ZARARI		1.678.038,05
F. DİĞER FAALİYET.OLAĞAN GELİR VE		9.730.809,98
1 .Faiz Gelirleri	168.834,98	
2 .Diğer Olağan Gelir Ve Karlar	9.561.975,00	
G. DİĞER FAAL. GİDER VE ZARARLARI		-10.919.225,69
1 .Karşılık Giderleri (-)	-7.589.436,38	
2 .Diğer Gider Ve Zararlar (-)	-3.329.789,31	
H. FİNANSMAN GİDERLERİ (-)		-203.230,67
1 .Kısa Vadeli Borçlanma Gid. (-)	-203.230,67	
OLAĞAN KAR VEYA ZARAR		286.391,67
I. OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR		2.807.295,40
1 .Önceki Dönem Gelir Ve Karları	480.863,25	
2 .Diğ.olağandışı Gelir Ve Karlar	2.326.432,15	
J. OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-28.898,61
1 .Önceki Dön.gid.ve Zararları(-)	0,00	
2 .Diğer O.dışı Gid.ve Zarar.(-)	-1.806,88	
DÖNEM KARI VEYA ZARARI		3.064.788,46
K. D.K.VER.VE DİĞ.YAS.YÜK.KAR.(-)		-650.513,12
DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI		2.414.275,34

T.C. SAYIŞTAY BAŞKANLIĞI

06520 Balgat / ANKARA

Tel: 0 312 295 30 00; Faks: 0 312 295 48 00

e-posta: sayistay@sayistay.gov.tr

<http://www.sayistay.gov.tr>