



T.C.
SAYIŞTAY BAŞKANLIĞI

YENİ ADANA İMAR İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

2023 YILI
SAYIŞTAY DENETİM RAPORU

Kasım 2024



Tel : 90 (312) 295 30 00
Fax : 90 (312) 295 48 00



www.sayistay.gov.tr
sayistay@sayistay.gov.tr



İnönü Bulvarı No: 45
06520 Balgat-Çankaya/ANKARA

İÇİNDEKİLER

1.	KAMU İDARESİ HAKKINDA BİLGİ.....	1
2.	KAMU İDARESİNİN SORUMLULUĞU.....	6
3.	SAYIŞTAYIN SORUMLULUĞU	6
4.	DENETİMİN DAYANAĞI, AMACI, YÖNTEMİ VE KAPSAMI.....	6
5.	İÇ KONTROL SİSTEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	7
6.	DENETİM GÖRÜŞÜ.....	8
7.	DENETİM BULGULARI.....	9

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1:Sermaye ve Ortaklık Tablosu	2
Tablo 2:İştirakler Tablosu	3

KISALTMALAR

AŞ	Anonim Şirket
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
TL	Türk Lirası
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları

BULGU LİSTESİ

A. Denetim Görüşünün Dayanağı Bulgular

Herhangi bir denetim bulgusu tespit edilmemiştir.

B. Diğer Bulgular

1. 128 Adet Konut Projesi Kapsamında Yapılan İhalelerdeki Ödeme Şartlarının İhale Sonrasında Değiştirilmesi
2. 128 Adet Konut Projesi Kapsamındaki Konut Yapım İş İhalesinin Kısımlara Bölünerek Pazarlık Usulü ile Yapılması
3. 128 Adet Konut Projesine Ait Arsanın Çevresine Yapılacak Olan Taş Duvar Yapım İş İhalesinin Kamu İhale Kanunu'nun 3'üncü Maddesinin (g) Bendi Kapsamında Yapılması
4. 128 Adet Villa Projesi Kapsamında Yapılacak Konutların Satışının Açık Artırma Usulüyle Yapılmaması
5. 128 Adet Villa Projesi Kapsamında Yapılacak Olan Villalarının Değerinin Düşük Tespit Edilmesi
6. Bağımsız Denetim Firması Tarafından Bağımsız Denetim Raporunun Zamanında Hazırlanmaması ve Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısının Bağımsız Denetim Raporu Olmadan Yapılması
7. Sayıştaya Verilmesi Gereken Bilgi ve Belgelerin Süresinde Verilmemesi
8. Kendi İsteği ile Ayrılan Personele Kıdem Tazminatı Ödenmesi
9. Şirketin Kamu İhale Kanunu'na Göre İstisna Kapsamında Bulunan Alımlarıyla İlgili Usul ve Esasların Belirlenmemesi
10. Yabancı Menşeli Binek Araç Satın Alınması

1. KAMU İDARESİ HAKKINDA BİLGİ

1.1. Mevzuat ve Görevler

Yeni Adana İmar İnşaat Ticaret AŞ 1986 yılında “Yeni Adana İmar İnşaat Limited Şirketi” unvanı ile 95.000.000 TL’si Adana Belediyesi ve 5.000.000 TL’si İl Özel İdaresi tarafından karşılanan 100.000.000 TL sermaye kurulmuştur.

Şirketin faaliyet alanı, Şirket ana sözleşmesinde gösterilmiş olup, ana faaliyet konusu konut ve işyeri üretimi, Adana Büyükşehir Belediyesi tarafından devredilen alanlar üzerinde otopark, tuvalet, akıllı bisiklet ve kafe işletmeciliği faaliyetlerinde bulunmaktadır.

Şirket, yasalara ve kuruluş amacına uygun olan işlerin yapılması için Türkiye sınırları içinde taşınmaz tasarruf ve bunların üzerinde aynı hak tesis edebileceği gibi bunları alıp satabilir, kira ile işletebilir veya kiraya verebilir.

Yeni Adana İmar İnşaat Ticaret AŞ kamu ve özel hukukuna tabi olarak kurulmuş olup, faaliyetlerini 14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Türk Ticaret Kanunu, 23.07.2004 tarihli ve 25531 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 04.02.2011 tarihli ve 27836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Türk Borçlar Kanunu’na tabi olarak gerçekleştirmektedir. Ayrıca şirket gerçekleştireceği ihaleli işlemlerde 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu’na tabidir.

1.2. Teşkilat Yapısı ve İnsan Kaynakları

Şirket, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümleri doğrultusunda kurulmuş bir anonim şirkettir. Dolayısıyla, yönetim kurulu tarafından temsil ve idare olunur. Yönetim kurulu üyeliğine ancak gerçek kişiler seçilebilir. Pay sahibi olan bir tüzel kişi yönetim kurulu üyesi olamaz. Ancak, tüzel kişinin temsilcisi olan gerçek kişiler yönetim kurulu üyesi olarak seçilebilir. Yönetim kurulu, niteliği gereği sürekli bir organdır.

Anonim şirket yönetim kurulu; ortakların sermayelerinin korunması ve değerlendirilmesini, şirket alacaklılarının da alacaklarını emanet ettikleri, idare ve temsile yetkili bir organdır. Yönetim kurulu, anonim ortaklığın Kanun’la öngörülmüş zaruri bir organdır.

Şirketin yönetim organı olan yönetim kurulu, Adana Büyükşehir Belediyesi tüzel kişi ortaklığını temsilen 8 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu üyeleri 16.03.2023 tarihli Genel Kurul Kararı ile seçilmişlerdir.

Şirketin idari birimleri; Genel Müdürlük, Genel Müdürlüğe bağlı Genel Koordinatörlük, Teknik İşler Müdürlüğü, İnsan Kaynakları ve Yazı İşleri Müdürlüğü ve Parkmetre Müdürlüğünden oluşmaktadır.

Şirkette 31.12.2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 204 kişi olup, çalışan personelin tamamı 4857 sayılı İş Kanunu'na göre tabi olarak istihdam edilmektedir.

1.3. Mali Yapı

Yeni Adana İmar İnşaat Ticaret AŞ'nin nominal sermaye tutarı 140.000.000 TL olup sermayesinin 86.840.900 TL'si ödenmiştir.

Adana Büyükşehir Belediyesi, Şirketin %99,9983 oranındaki hissesine sahiptir. Şirketin 31.12.2023 tarihi itibarıyla sermaye ve hisse yapısı aşağıdaki gibidir.

Tablo 1:Sermaye ve Ortaklık Tablosu

Ortağın Unvanı	Sermaye Miktarı	Ödenmiş Sermaye	Ödenmemiş Sermaye	Sermaye Oranı %
Adana Büyükşehir Belediyesi	139.997.600	86.838.500	53.159.100	99,99828
Koza Kültür Sanat ve Turizm Hizmetleri AŞ	1.200	1.200	0	0,000858
Adana Ulaşım Org. Turizm. Su ve Su Tes. Gıda ve Et Ür. Tem. Hiz. Tic. San. AŞ	600	600	0	0,000431
Beldetaş Belde Sağlık ve Sanayi Ticaret AŞ	600	600	0	0,000431
TOPLAM	140.000.000	86.840.900	53.159.100	100

Yeni Adana İmar İnşaat Ticaret AŞ'nin iştirakleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 2:İştirakler Tablosu

(TL)

Şirketin Adı	Toplam Sermaye Tutarı	Adana Büyükşehir Belediyesinin Sahip Olduğu Sermaye Tutarı	Yeni Adana İmar İnşaat Ticaret AŞ Sermaye Tutarı	Diğer Ortakların Sermaye Tutarı	Hisse Oranı (%)
Adana Ulaşım Org. Tur. Ziraat Su Ve Su Tes. Gıda ve Et Ürün. Tem. Hiz. Tic. Ve San. AŞ	13.994.000	13.985.260	4.800	3.940	0,034
Beldetaş Belde Sağlık San. ve Tic. AŞ	6.992.800	6.979.800	3.000	10.000	0,043
Seyhan İmar İnşaat Kültür Sağlık Ticaret AŞ	17.500.000	17.499.976	6	18	0,000034

Şirketin amacı konut ve işyeri üretimidir. Bu nedenle şirketin ana gelirleri konut ve işyeri satış gelirleridir. Bunun yanında Adana Büyükşehir Belediyesi tarafından devredilen alanlar üzerinde otopark, tuvalet, akıllı bisiklet ve kafe işletmeciliği faaliyetleri de şirketin önemli gelir kalemleridir.

Şirketin 2023 yılı dönem sonu itibarıyla aktif toplamı 687.106.341,99 TL olup Gelir Tablosunda görünen dönem net zararı ise 27.229.091,73 TL'dir.

1.4. Muhasebe ve Raporlama Sistemi

Şirketin Muhasebe Sistemi

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda; bu Kanun'a tabi gerçek ve tüzel kişilerin, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun defter tutma ve kayıt zamanıyla ilgili hükümleri ile aynı Kanun'un 175'inci ve mükerrer 257'nci maddelerinde yer alan yetkiye istinaden yapılan düzenlemelere uymak zorunda olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu yetkiye istinaden Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından (1) Seri no.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği 26.12.1992 tarihli ve 21447 (M) sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve 01.01.1994 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir. Şirketin tabi olduğu muhasebe sistemi (1) seri no.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği'nde yer alan Tekdüzen Hesap Çerçevesi ve Planıdır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını 213 sayılı Vergi Usul Kanunu ile Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği ilkelerine uygun şekilde ve 7/A seçeneğine göre tutmaktadır. 7/A

seçeneğinde, giderler yapıldıkları anda ilgili defter-i kebir hesaplarına fonksiyon esasına göre kaydedilirken, söz konusu giderler aynı zamanda yardımcı defterlerde hem çeşit esasına hem de ilgili gider yerlerine göre izlenir. 2022 yılı aktif toplamı 14.008.700 TL'yi veya net satışları toplamı 28.016.300 TL'yi aşan üretim ve hizmet işletmeleri, 2023 yılına ilişkin maliyet hesaplarını 7/A seçeneğine göre tutmak zorundadırlar. Şirketin 2022 yılı aktif toplamı 89.760.800,33 TL olup bu tutar yukarıda yazılı tutarın üzerinde gerçekleştiğinden Şirket, muhasebe kayıtlarını 7/A seçeneğine göre tutmaktadır.

Şirketin Raporlama Sistemi

Anonim şirketlerin finansal tabloları hakkındaki hükümlere 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda yer verilmiştir.

Kanun'un 514'üncü ve 515'inci maddelerine göre yönetim kurulu, geçmiş hesap dönemine ait, Türkiye Muhasebe Standartlarında öngörölmüş bulunan finansal tablolarını, eklerini ve yıllık faaliyet raporunu, bilanço gününü izleyen hesap döneminin ilk üç ayı içinde hazırlar ve genel kurula sunar. Anonim şirketin finansal tabloları, Türkiye Muhasebe Standartlarına göre şirketin malvarlığını, borç ve yükümlülüklerini, öz kaynaklarını ve faaliyet sonuçlarını tam, anlaşılabilir, karşılaştırılabilir, ihtiyaçlara ve işletmenin niteliğine uygun bir şekilde; şeffaf ve güvenilir olarak; gerçeği dürüst, aynen ve aslına sadık surette yansıtmak şeklinde çıkarılır.

Kanun'un 516'ncı maddesine göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu ise, Şirketin, o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile finansal durumunu, doğru, eksiksiz, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmalıdır. Yıllık faaliyet raporunda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 88'inci ve geçici 1'inci maddeleri uyarınca tâbi oldukları kanunlar gereği defter tutmakla yükümlü olan gerçek veya tüzel kişi tacirler, münferit veya konsolide finansal tablolarını Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS) uygun olarak hazırlamaları gerekmektedir. Ayrıca aynı maddelerde Kurumun değişik işletme büyüklükleri ve sektörler için özel standartlar koymaya ve düzenlemeler yapmaya yetkili kılındığı belirtilmiştir.

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu 2014 yılında Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) uygulama kapsamını bağımsız denetim kapsamından

ayrıştırarak TFRS uygulama kapsamını genel olarak kamu yararını ilgilendiren kuruluşlarla sınırlandırmıştır. Bunun yanı sıra, bu kuruluşların dışında kalan işletmelerin de isteğe bağlı olarak TFRS uygulamalarına izin verilmiştir.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 397'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca bağımsız denetime tabi olacak işletmeleri belirleme yetkisi Cumhurbaşkanına ait olup 30.11.2022 tarihli ve 32029 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 29.11.2022 tarihli ve 6434 sayılı Cumhurbaşkanı Kararında bağımsız denetime tabi olacak şirketlere ilişkin ölçütler belirlenmiştir.

Bu kapsamda şirket, 2023 yılı faaliyetlerine ilişkin olarak bağımsız denetime tabi olup tercihe bağlı olmaksızın TFRS'de öngörülen finansal tabloları (Finansal Durum Tablosu, Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu, Öz kaynak Değişim Tablosu ve Nakit Akış Tablosu) hazırlamaktadır.

Şirket Tarafından Denetime Sunulan Defter, Tablo ve Belgeler

17.09.2020 tarihli ve 31247 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Kamu İdaresi Hesaplarının Sayıştaya Verilmesi ve Muhasebe Birimleri ile Muhasebe Yetkililerinin Bildirilmesi Hakkında Usul ve Esaslar'ın 5'inci maddesi gereğince hesap dönemi sonunda Sayıştay Başkanlığına gönderilmesi gereken defter, tablo ve belgelerden aşağıda yer alanlar denetime sunulmuştur:

- Birleştirilmiş veriler defteri,
- Geçici ve kesin mizan,
- Bilanço,
- Gelir tablosu,
- Envanter defteri

Şirketin denetimi; yukarıda belirtilen defter, tablo ve belgeler ile Usul ve Esaslar'ın 8'inci maddesinde yer alan diğer belgeler dikkate alınarak yürütülüp sonuçlandırılmıştır.

Denetim görüşü, Şirketin tabi olduğu geçerli finansal raporlama çerçevesi kapsamındaki temel mali tabloları olan bilanço ve gelir tablosuna verilmiştir.

2. KAMU İDARESİNİN 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 mali yönetim ve iç kontrol sistemlerini değerlendirmek, mali rapor ve tablolarının güvenilirliğine ve doğruluğuna ilişkin görüş bildirmek, gelir, gider ve malları ile bunlara ilişkin hesap ve işlemlerinin kanunlara ve diğer hukuki düzenlemelere uygunluğunu tespit etmekle sorumludur.

4. DENETİMİN DAYANAĞI, AMACI, YÖNTEMİ VE KAPSAMI

Denetimlerin dayanağı; 6085 sayılı Sayıştay Kanunu, 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 rapor ve 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 prosedürlerinin tasarlanmasına 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. İÇ KONTROL SİSTEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kontrol Ortamı Standartları

Kurum organizasyon yapısı içerisinde görev, yetki ve sorumluluklar ile yetki devirleri ve sınırları tam ve açık bir şekilde belirlenip yazılı hale getirilmiştir.

İdarede “Kamu Görevlileri Etik Davranış İlkeleri” ile ilgili eğitim ve bilgilendirme çalışmaları, Şirketin 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu’na ve bu Kanun’a dayanılarak hazırlanan İç Kontrol ve Ön Mali Kontrole İlişkin Usul ve Esaslar’a tabi olmaması nedeniyle kısmen yeterlidir.

Personelin işe alınması, yer değiştirmesi, görevde yükselmesi, yeterlilik-performans değerlendirmesi ile disiplin hükümlerine yönelik insan kaynakları politikası, tam olarak belirlenmiş ve kurum çalışanlarına duyurulmuştur.

Hassas görevlere ilişkin prosedürler, Şirketin 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu’na ve bu Kanun’a dayanılarak hazırlanan İç Kontrol ve Ön Mali Kontrole İlişkin Usul ve Esaslar’a tabi olmaması nedeniyle belirlenmemiştir.

Risk Değerlendirme Standartları

Stratejik plan hazırlanmamıştır.

İdare performans programı 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu’na ve bu Kanuna dayanılarak hazırlanan İç Kontrol ve Ön Mali Kontrole İlişkin Usul ve Esaslar’a tabi olmaması nedenlerinden dolayı mevzuata uygun şekilde hazırlanmamış ve zamanında da yayımlanmamıştır.

İdare iç kontrol risklerini belirlememiştir.

Risklerin değerlendirilmesine yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Kontrol Faaliyetleri Standartları

İdare tarafından yetkileri belirlemek amacıyla iş akış süreçleri hazırlanmamıştır.

İdare tarafından yetki devri yapılmasını gerektiren bir husus bulunmamaktadır.

İdarede yapılan görevlendirmelerde, bunları farklı kişiler arasında dağıtılarak “görevler ayrılığı” ilkesine uyulmuştur.

İdarece belirlenen risklerin kabul edilebilir düzeye indirilmesine yönelik kontrol faaliyetleri belirlenmemiştir.

Ön mali kontrol sistemi bulunmamaktadır.

Kamu idaresinin ön mali kontrol yönergesi mevcut değildir.

Bilgi ve İletişim Standartları

İdare faaliyet raporu içerik olarak mevzuata uygun hazırlanmıştır.

İdarenin Kamu İç Kontrol Standartlarına Uyum Eylem Planı hazırlanmamıştır.

İzleme Standartları

İdarenin tüm birimleri tarafından iç kontrol sistemi, Şirketin 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'na ve bu Kanuna dayanılarak hazırlanan İç Kontrol ve Ön Mali Kontrole İlişkin Usul ve Esaslar'a tabi olmaması nedeniyle değerlendirilmemektedir.

Kamu İdaresinde iç denetim birimi kurulmamıştır.

İç denetim biriminin iç kontrol sistemine ilişkin denetim çalışması mevcut değildir.

6. DENETİM GÖRÜŞÜ

Yeni Adana İmar İnşaat Ticaret A.Ş. 2023 yılına ilişkin yukarıda belirtilen ve kamu idaresi tarafından sunulan geçerli finansal raporlama çerçevesi kapsamındaki mali rapor ve tablolarının tüm önemli yönleriyle doğru ve güvenilir bilgi içerdiği kanaatine varılmıştır.

7. DENETİM BULGULARI

Raporda yer alan bulgular, denetimler sonucunda tespit edilen hususlara kamu idaresi tarafından verilen cevapların değerlendirilmesi suretiyle düzenlenmiştir.

A. DENETİM GÖRÜŞÜNÜN DAYANAĞI BULGULAR

Herhangi bir denetim bulgusu tespit edilmemiştir.

B. DİĞER BULGULAR

Bu bölümde, mali rapor ve tablolara verilen görüş ile ilgili olmayan bulgular yer almaktadır.

BULGU 1: 128 Adet Konut Projesi Kapsamında Yapılan İhalelerdeki Ödeme Şartlarının İhale Sonrasında Değiştirilmesi

Şirket tarafından Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi, 11817/2 ada parselde yer alan 49.775,73 m² arsa üzerinde yapılacak olan 128 adet konut projesi kapsamında; 1 kısım toplam 31 adet konut yapımı için gerçekleştirilen 2023/802702 kayıt no.lu ve 3 kısım toplam 77 adet konut yapım işi için gerçekleştirilen 2023/904722 kayıt no.lu ihalelerin ödeme şartlarının ihale gerçekleştirildikten ve ilgili yükleniciler ile sözleşmeler imzalandıktan sonra değiştirilmesine yönelik olarak, Şirket Yönetim Kurulunun 02.10.2023 tarihli ve 2023/081 sayılı Kararıyla Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiştir.

4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'nun "İlkeler" başlıklı 4'üncü maddesinde;

"Bu Kanuna göre düzenlenecek sözleşmelerde, ihale dokümanında yer alan şartlara aykırı hükümlere yer verilemez.

Bu Kanunda belirtilen haller dışında sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılamaz ve ek sözleşme düzenlenemez.

Bu Kanun kapsamında yapılan kamu sözleşmelerinin tarafları, sözleşme hükümlerinin uygulanmasında eşit hak ve yükümlülüklere sahiptir. İhale dokümanı ve sözleşme hükümlerinde bu prensibe aykırı maddelere yer verilemez. Kanunun yorum ve uygulanmasında bu prensip göz önünde bulundurulur."

hükümleri yer almaktadır.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 4'üncü maddesinde ihale dokümanının;

“İhale dokümanı : İhale konusu mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinde; isteklilere talimatları da içeren idari şartnameler ile yaptırılacak işin projesini de kapsayan teknik şartnameler, sözleşme tasarısı ve gerekli diğer belge ve bilgileri,ifade eder”

şeklinde tanımlandığı, 27'nci maddesinde;

“İhale dokümanında; isteklilere talimatları da içeren idari şartnameler ile yaptırılacak işin projesini de kapsayan teknik şartnameler, sözleşme tasarısı ve gerekli diğer belge ve bilgiler bulunur. Ön yeterlik dokümanında ise adaylarda aranılan şartlara, ön yeterlik kriterlerine ve gerekli diğer belge ve bilgilere yer verilir.”

denildiği ve aynı maddede idari şartnamede yer alması zorunlu hususların tatad edildiği ve bu hususlardan bir kısmının (işin süresi, gecikme cezası, avans verilir verilmeyeceği, fiyat farkı verilir verilmeyeceği, süre uzatımı, iş artış veya eksilişi, yapı denetimi, denetim, muayene ve kabul şartları gibi) sözleşmenin uygulanması aşamasına ilişkin olduğu;

4735 sayılı Kanun'un 5'inci maddesinde;

“Bu Kanunun uygulanmasında uygulama birliğini sağlamak üzere mal veya hizmet alımları ile yapım işlerine ilişkin Tip Sözleşmeler Resmi Gazetede yayımlanır. İdarelerce yapılacak sözleşmeler Tip Sözleşme hükümleri esas alınarak düzenlenir.”

hükmüne yer verildiği, 7'nci maddede ise sözleşmede yer alması zorunlu hususların düzenlendiği ve bu çerçevede 4734 sayılı Kanun'un 27'nci maddesinde sayılan idari şartnamede bulunması zorunlu hususlardan sözleşmenin uygulanması aşamasına ilişkin olanlara aynen bu maddede de yer verilmiş olduğu görülmektedir.

Söz konusu hükümler bir bütün olarak değerlendirildiğinde, getirilen düzenlemelerin;

- İhale dokümanını oluşturan belgelerin (idari şartname, teknik şartname, sözleşme tasarısı vd.) kendi aralarındaki uyumu,

- İhale dokümanını oluşturan belgeler ile sözleşme arasındaki uyumu,

sağlamayı amaçladığı anlaşılmaktadır.

Tanımda da ifade edildiği üzere, ihale dokümanı; ihale konusu işin her türlü teknik özelliklerini açıklayan, ihalenin ve işin gerçekleştirilmesiyle ilgili olarak idarece öngörülen bütün kayıt, kural ve şartları belirleyen belgeler manzumesidir.

İstekliler ihale dokümanını incelemek suretiyle yapılacak işin mahiyeti, teknik özellikleri konusunda bilgi sahibi olurlar ve neyi, nasıl ve hangi şartlarla yapmayı yükümlendiklerini ihale dokümanı üzerinden tespit ederler. İşin yürütülmesiyle ilgili olarak tarafların hak ve yükümlülükleri ihale dokümanında gösterilir. Bu nedenle istekliler tekliflerini ihale dokümanındaki bilgi ve belgelere göre hazırlarlar ve ihale dokümanı üzerinden tespit ettikleri olumlu veya olumsuz beklentilerini tekliflerine yansıtırlar.

İhaleden sonra ise ihale üzerinde kalan istekli ile sözleşme imzalanması gereklidir. 4734 sayılı Kanun'un 46'ncı maddesinde, yapılan bütün ihalelerin bir sözleşmeye bağlanacağı, sözleşmenin idarece hazırlanacağı, ihale yetkilisi ile yüklenici tarafından imzalanacağı ve İhale dokümanında belirtilen şartlara aykırı sözleşme düzenlenemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

4735 sayılı Kanun'un 4'üncü maddesinde yer alan "*..... düzenlenecek sözleşmelerde, ihale dokümanında yer alan şartlara aykırı hükümlere yer verilemez*" şeklindeki ilke ve aynı sonucu sağlamaya yönelik olarak 4734 sayılı Kanun'un 46'ncı maddesindeki "*İhale dokümanında belirtilen şartlara aykırı sözleşme düzenlenemez*" hükmü bu aşamada düzenlenecek sözleşmenin ihale dokümanında yer alan hükümlere aykırı hükümler içermesini önlemeyi amaçlamaktadır.

Böylece ihale üzerinde kalan istekli ile imzalanacak olan sözleşme ile ihale dokümanında yer alan hükümler arasında bir farklılık bulunmayacak, ihale üzerinde kalan istekliye diğer isteklilerin bilmediği ve tekliflerine yansıtmadıkları ilave imkanlar sağlanmayacak ya da yükümlülükler yüklenmeyecektir.

4735 sayılı Kanun'un "Sözleşmede değişiklik yapılması" başlıklı 15'inci maddesinde;

"Sözleşme imzalandıktan sonra, sözleşme bedelinin aşılması ve idare ile yüklenicinin karşılıklı olarak anlaşması kaydıyla, aşağıda belirtilen hususlarda sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılabilir:

a) *İşin yapılma veya teslim yeri.*

b) *İşin süresinden önce yapılması veya teslim edilmesi kaydıyla işin süresi ve bu süreye uygun olarak ödeme şartları"*

hükmü yer almaktadır.

Söz konusu hükümler birlikte değerlendirildiğinde, 4735 sayılı Kanun'a tabi sözleşmeler bakımından, 15'inci maddede sayılan iki durum dışında, sözleşme hükümlerinde herhangi bir değişiklik yapılamayacağı ve ek sözleşme düzenlenemeyeceği anlaşılmaktadır. Sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılamaz şeklindeki hüküm sözleşmenin kendisiyle birlikte eklerini de kapsamaktadır. Diğer bir ifadeyle sözleşmenin eki olan ihale dokümanı hükümleri de sözleşmenin uygulanması sırasında değiştirilemeyecektir.

Şirket tarafından 128 adet villa tipi konut projesi kapsamında 09.08.2023 tarihinde gerçekleştirilen 2023/802702 kayıt numaralı ihale ile 1 kısım toplam 31 adet konut yapım işi ve 05.09.2023 tarihinde gerçekleştirilen 2023/904722 kayıt no.lu ihale ile 3 kısım toplam 77 konut yapım işi ihale edilmiş ve ihaleyi alan yükleniciler ile 1 kısım toplam 31 adet konut yapım işi için 23.08.2023 tarihinde ve 3 kısım toplam 77 adet konut yapım işi için 22.09.2023 tarihinde sözleşmeler imzalanmıştır.

İdare ile yükleniciler arasında imzalanan sözleşmelerin "Ödeme yeri ve şartları" başlıklı 11'inci maddesinde; yüklenicinin hakedişinin Şirket Muhasebe Müdürlüğüne ödeneceği, hakediş raporları yüklenici veya vekili tarafından imzalanıp idareye verildiği tarihten başlamak üzere İdarece en geç otuz gün içinde onaylandıktan sonra otuz gün içinde tahakkuka bağlanarak 45 gün içinde ödeneceği kararlaştırılmıştır.

Şirket Yönetim Kurulunun 02.10.2023 tarihli ve 2023/081 sayılı Kararıyla; Kuzey Tepe Villaları Projesi satış işlemlerine ilişkin 19.04.2023 tarihli ve 2023/029 sayılı Yönetim Kurulu Kararına istinaden yedek olarak ayrılan 16 adet villanın, projenin yapım işleri kapsamında gerekli görülenlerin hakedişlerinden mahsuplaşmak üzere müteahhit firmalara; 4+1 villaların KDV dahil 8.800.000 TL ve 2+1 villaların KDV dahil 5.300.000 TL bedelden aşağı olmamak üzere mahsuplaşma yöntemiyle satış koşullarının belirlenmesi hususunda Şirket Genel Müdürlüğüne yetki verilmesine karar verilmiştir.

Diğer bir ifadeyle Şirket Yönetim Kurulunun 02.10.2023 tarihli ve 2023/081 sayılı Kararıyla, ihale dokümanında ve yüklenicilerle imzalanan sözleşmelerde yer alan ödemeye ilişkin koşullarda değişikliğe gidilmiş olup yapılacak olan ve henüz satışı yapılmamış olan 16 adet villanın yüklenici firmalara yaptıkları iş karşılığında verilerek mahsuplaşma yapılmasına karar verilmiştir.

Bulgu kapsamında Şirket tarafından verilen cevapta, yükleniciler ile sözleşme imzalandıktan sonra 02.10.2023 tarihli 2023/081 sayılı Yönetim Kurulu Kararına istinaden 16 adet villanın yüklenici firmalara yaptıkları iş karşılığında verilerek mahsuplaşma yapılmasına karar verildiği, şirket çıkarları gözetilip, o anki piyasa koşulları, olası müşteri ödeme zorluklarına karşı, işin ekonomik sebepler ile aksamasına engel olmak adına bu karara varıldığı, sözleşme imzalamış olan müteahhitlere para yerine konut vererek şirkete nakit akışı sağlandığı belirtilmiş olmakla birlikte ilgili mevzuat uyarınca ihale dokümanında ve yüklenicilerle imzalanan sözleşmelerde dolayısıyla ödemeye ilişkin koşullarda değişiklik yapılmaması gerekmektedir.

Yukarıda yer verildiği üzere kamu ihale mevzuatında belirtilen istisna durumlar dışında mevzuata aykırı olarak ihale dokümanlarında ve yüklenici firmalar ile imzalanan sözleşmelerde yer alan hükümlerde değişikliğe gidilmemesi gerekmektedir.

BULGU 2: 128 Adet Konut Projesi Kapsamındaki Konut Yapım İş İhalesinin Kısımlara Bölünerek Pazarlık Usulü ile Yapılması

128 Adet Konut Projesi kapsamında 4 kısım toplam 108 adet konut yapım işi ihalesinin 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 21'inci maddesinin (b) bendindeki şartlar oluşmadan pazarlık usulü ile gerçekleştirildiği ve proje bütünlüğü olan konut yapım işinin kısımlara bölünerek her bir kısım için ayrı ayrı ihale yapıldığı görülmüştür.

A) 128 Adet Konut Projesi Kapsamında 4 Kısım Toplam 108 Adet Konut Yapım İşinin Gerekli Şartlar Oluşmadan Pazarlık Usulü ile İhale Edilmesi

09.08.2023 tarihinde 87.606.000 TL bedelle gerçekleştirilen 2023/802702 ihale kayıt numaralı Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi, 11817/2 Ada Parselde Yer Alan 49775,73 m² Arsa Üzerinde Yapımı Başlayacak Olan 128 Adet Konut Projesi kapsamında; 4 kısım toplam 108 adet konutun yapım işi ihalesinin ve 2023/802702 nolu ihalenin 3 kısmının iptali nedeniyle 06.09.2023 tarihinde, 222.475.487 TL bedelle gerçekleştirilen 2023/904722 ihale kayıt numaralı Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi, 11817/2 Ada Parselde Yer Alan 49775,73 m² Arsa Üzerinde Yapımı Başlayacak Olan 128 Adet Konut Projesi Kapsamında; 3 kısım toplam 77 adet konutun yapım işi ihalesinin, işin acil olma durumu sebep gösterilerek pazarlık usulü ile gerçekleştirildiği, hâlbuki mezkûr işe ait doküman, işin kapsamı ve hakedişler incelendiğinde temel ihale usullerinin uygulanmamasını gerektirecek ölçüde aciliyetin olmadığı görülmüştür.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 2'nci maddesi uyarınca;

a. Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile bunlara bağlı; döner sermayeli kuruluşlar, birlikler (meslekî kuruluş şeklinde faaliyet gösterenler ile bunların üst kuruluşları hariç), tüzel kişilerin,

b. Kamu iktisadi kuruluşları ile iktisadi devlet teşekküllerinden oluşan kamu iktisadi teşebbüslerinin,

c. Sosyal güvenlik kuruluşları, fonlar, özel kanunlarla kurulmuş ve kendilerine kamu görevi verilmiş tüzel kişiliğe sahip kuruluşlar (meslekî kuruluşlar ve vakıf yükseköğretim kurumları hariç) ile bağımsız bütçeli kuruluşların,

d. (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilenlerin doğrudan veya dolaylı olarak birlikte ya da ayrı ayrı sermayesinin yarısından fazlasına sahip buldukları her çeşit kuruluş, müessese, birlik, işletme ve şirketlerin,

kullanımında bulunan her türlü kaynaktan karşılanan mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihalelerinin 4734 sayılı Kanun hükümlerine göre yürütülmesi gerekmektedir.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun "Temel ilkeler" başlıklı 5'inci maddesinde; "... *Bu Kanuna göre yapılacak ihalelerde açık ihale usulü ve belli istekliler arasında ihale usulü temel usullerdir. Diğer ihale usulleri Kanunda belirtilen özel hallerde kullanılabilir.*" hükmü yer almaktadır. Kanun'un bu hükmüne göre, açık ihale usulü ile belli istekliler arasında ihale usulü temel ihale usullerinden olup, pazarlık usulü istisnai bir ihale usulüdür ve sadece Kanun'da belirtilen özel hallerde kullanılmalıdır.

4734 sayılı Kanun'un 21'inci maddesinde hangi özel durumlarda pazarlık usulünün kullanılacağı detaylı bir şekilde bentler halinde sayılmış olup, maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde aynen;

"Doğal afetler, salgın hastalıklar, can veya mal kaybı tehlikesi gibi ani ve beklenmeyen veya yapım tekniği açısından özellik arz eden veya yapı veya can ve mal güvenliğinin sağlanması açısından ivedilikle yapılması gerekliliği idarece belirlenen hallerde veyahut idare tarafından önceden öngörülemeyen olayların ortaya çıkması üzerine ihalenin ivedi olarak yapılmasının zorunlu olması."

ifadelerine yer verilerek bahsi geçen ani ve beklenmeyen durumlar veya idarece önceden öngörülemeyen haller özel durum olarak kabul edilmiş, bu durumlarda ihalelerin ivedilikle yapılması zorunlu ise istisnai olarak temel ihale usullerinin uygulanmayabileceği belirtilmiştir.

Bu kapsamda, önceden beklenen ve bilinen olaylar ile yine önceden öngörülebilir ihtiyaçlar, yapım tekniği açısından özellik arz etmeyen veya yapı veya can ve mal güvenliğinin sağlanması açısından ivedilikle yapılması gerekliliği bulunmayan işlerin 4734 sayılı Kanun'un 21'inci maddesinin (b) fıkrası kapsamında değerlendirilme imkânı bulunmamaktadır. Bir durumun, 4734 sayılı Kanun'un 21'inci maddesinin (b) bendi açısından, "idarece öngörülemeyen olay" içerisinde değerlendirilebilmesi için; durumun idare tarafından "öngörülemez", "olağan dışı" ve "idarenin iradesinden bağımsız" nitelikte olması gerekmektedir. Bunun yanında pazarlık usulü ile ihaleye çıkılabilmesi için diğer şartların yanında ihalenin ivedi olarak yapılmasının da zorunlu olması gerekmektedir.

Bununla beraber, ihalenin ivedi olarak yapılması şartı tek başına yeterli olmayıp ivedilik Kanun'da belirtilen doğal afet, salgın hastalık, can veya mal kaybı gibi ani ve beklenmeyen ve idarenin önceden öngöremediği gibi özel şartlara bağlanmıştır. Bir işin acilen yapımına İdarece karar verildiği durumlarda Kanun'da belirtilen diğer şartlar mevcut değil ise, pazarlık usulü ile ihaleye çıkılması mümkün görülmemektedir.

Yeni Adana İmar İnşaat Ticaret AŞ ile Adana Büyükşehir Belediyesi arasında 30.06.2022 tarihinde "Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi, 11817/2 Ada Parselde Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat İşİ" sözleşmesi imzalanmış olup, taraflar arasında söz konusu yapım işi için imzalanan sözleşmeye ait yer teslimi 17.04.2023 tarihinde yapılmış, iş bitim tarihi 20.07.2025 olarak belirlenmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunun 17.07.2023 tarihli ve 2023/055 sayılı Kararıyla; deprem sonrası az katlı müstakil ve depreme dayanıklı konutların üretimi, kura sonucu belirlenen hak sahipleri ve Adana Büyükşehir Belediyesi hissesine düşen konutların belirlenmiş iş bitim tarihine kadar teslim edilebilmesi, artan inşaat maliyetlerinin önüne geçebilmek, deprem sonrası yaşanan artçı sarsıntılardan kaynaklı olarak inşaat işlerinde yaşanan gecikmeleri hak sahiplerine ve arsa sahibi konumunda bulunan Adana Büyükşehir Belediyesine yansıtmamak, Şirket ile Adana Büyükşehir Belediyesini ekonomik zararlardan korumak ve olası kamu zararlarının önüne geçebilmek gerekçeleri ile yapım işi ihalesinin biran evvel yapılıp sonuçlandırılmasının elzem hale geldiği belirtilerek, 98 adet 4+1 ve 30 adet 2+1 olmak üzere

toplamda 128 adet villa yapım işi ihalesinin 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 21'nci maddesinin (b) bendine istinaden pazarlık usulü ile yapılmasına karar verilmiştir.

Ancak 128 adet villa yapım süreci incelendiğinde; Belediye ile sözleşmenin 30.06.2022 tarihinde imzalandığı, Belediye tarafından yer tesliminin 17.04.2023 tarihinde yapıldığı, işin bitim tarihinin 20.07.2025 olduğu görülmüş olup, sözleşme imzalanmasına, yer teslimine ve işin bitim tarihine ilişkin zaman aralıkları dikkate alındığında işin aciliyeti yapım işi ihalesinin pazarlık usulü ile gerçekleştirilmesine gerekçe oluşturmamaktadır. Bunun yanında Şubat ayında gerçekleşen deprem gerekçesi de, yapılan konutların sosyal konut niteliğinde olmayan 4+1 ve 2+1 lüks müstakil villa olması, depremde konutları zarar gören vatandaşlara yönelik bir konut projesi olmaması, satın almak isteyenlerin kura ile belirlenmesi gözönüne alındığında gerçeği yansıtmamaktadır.

128 adet villa projesi kapsamında 4 kısım toplam 108 adet konut yapım işinin temel ihale usulleri tercih edilerek ihale edilmemesi ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 21'inci maddesinin (b) bendine göre gerekli şartlar oluşmadığı halde istisnai bir ihale usulü olan pazarlık usulü tercih edilerek ihale edilmesi anılan madde hükümleri yanında Kanun'un 5'inci maddesinin birinci ve dördüncü fıkralarında yer alan ihale ilkelerine de aykırılık teşkil etmektedir.

Bulgu kapsamında Şirket tarafından verilen cevapta, hazırlanan gerekçeli rapora istinaden işin aciliyeti kapsamında yapım işi ihalesinin 4734 Sayılı Kanununun 21'inci maddesinin (b) bendi uyarınca yapılmasına karar verildiği belirtilmiş olmasına karşın, 128 adet villa yapım süreci incelendiğinde; sözleşme imzalanmasına, yer teslimine ve işin bitim tarihine ilişkin zaman aralıkları dikkate alındığında işin aciliyeti yapım işi ihalesinin pazarlık usulü ile gerçekleştirilmesine gerekçe oluşturmamaktadır.

Sonuç itibarıyla, yapım işi ihalelerine, davet edilecek isteklilerinin İdare tarafından belirlendiği ilansız pazarlık ihale usulü ile yapılması ile tüm isteklilerin teklif verebildiği açık ihale usulü ve belli istekliler arasında ihale usulü ile yapılması halinde oluşacak rekabet ortamı karşılaştırıldığında, açık ihale ve belli istekliler arasında ihale usulünün sağladığı üstünlük ve fayda açıktır.

Kaynakların verimli kullanılması ve kamu yararının korunmasını sağlamak amacıyla gerekli şartlar oluşmadan ihalelerin istisnai bir usul olan pazarlık usulüne göre ihale edilmemesi için Şirket tarafından gerekli dikkat ve özenin gösterilmesi gerekmektedir.

B) 128 Adet Villadan Oluşan Projenin Kaba İnşaat Yapım İşleri İhalesinin Kısımlara Bölünerek Gerçekleştirilmesi

Şirket tarafından gerçekleştirilen Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi 11817 ada 2 parselde yer alan arsa üzerinde yapılacak 128 adet konut yapım işi ihalesi proje bütünlüğü olan tek bir yapım işi olmasına rağmen 5 kısma ayrılarak bütünlüğü bozacak şekilde her bir kısım için ayrı ihale yapıldığı görülmüştür.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun "Temel ilkeler" başlıklı 5'inci maddesinde; idarelerin, bu Kanun'a göre yapılacak ihalelerde; saydamlığı, rekabeti, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanılmasını sağlamakla sorumlu olduğu, aralarında kabul edilebilir doğal bir bağlantı olmadığı sürece mal alımı, hizmet alımı ve yapım işleri bir arada ihale edilemeyeceği ve eşik değerlerin altında kalmak amacıyla mal veya hizmet alımları ile yapım işleri kısımlara bölünemeyeceği hükmü yer almaktadır.

Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği'nin "Temel ilkeler" başlıklı 4'üncü maddesinde; idarelerin, yapacakları ihalelerde; saydamlığı, rekabeti, eşit muameleyi, güvenilirliği, gizliliği, kamuoyu denetimini, ihtiyaçların uygun şartlarla ve zamanında karşılanmasını ve kaynakların verimli kullanılmasını sağlamakla sorumlu olduğu, eşik değerler veya parasal limitlerin altında kalmak ya da bu Yönetmelikte yer alan diğer hükümlerin uygulanmasından kaçınmak amacıyla yapım işlerinin kısımlara bölünemeyeceği, ihalelerde açık ihale usulü ve belli istekliler arasında ihale usulünün temel usuller olduğu, pazarlık usulü ile ihale yapılması ve doğrudan temin yoluyla ihtiyaçların karşılanmasının ise ancak Kanun'da belirtilen özel hallerde mümkün olduğu belirtilmiştir.

Kamu İhale Genel Tebliği'nin 16.4.5.2'nci maddesinde; proje bütünlüğü olan tek bir yapım işinin parçalara ayrılarak bütünlüğü bozacak şekilde her bir parçası için ayrı ihale yapılmasının mümkün bulunmadığı, örneğin; belli bir projesi olan ve bu kapsamda teknik ve idari şartnamesi bütünlük arz eden bir bina veya bina kompleksi yapım işinin bütün olarak ihale edileceği, söz konusu işin parçalara ayrılarak kısmi teklif yoluyla parça parça ihale edilemeyeceği belirtilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunun 17.07.2023 tarihli ve 2023/055 sayılı Kararıyla; mülkiyeti Adana Büyükşehir Belediyesine ait Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi 11817 ada, 2 parsel arsa alanı üzerinden hazırlanan uygulama projelerine göre 98 adet 4+1 ve 30 adet

2+1 konut olmak üzere toplam 128 adet konut inşaatı yaptırılması işinin 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 21'nci maddesinin (b) bendine istinaden pazarlık usulü ile yaptırılması hususunda gerekli iş ve işlemleri yapmak için Şirket Genel Müdürlüğünün yetkili kılınmasına karar verilmiş olup, bu Karara istinaden 25.07.2023 tarihli ve 77 sayılı Yönetim Başkanı Oluru ile, mülkiyeti Adana Büyükşehir Belediyesine ait Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi 11817/2 ada parselde yer alan 49.775,73 m² arsa üzerinde yapımı başlayacak olan 128 adet konut projesi kapsamındaki 108 konutun ihalesinin; 17 + 30 + 30 + 31 adet konut olmak üzere 4 kısımda yapılmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda 09.08.2023 tarihinde 2023/802702 kayıt numaralı 4 kısım toplam 108 konut için yapılan ihalede;

- Yaklaşık maliyeti 97.681.859 TL olan 1. Kısım 31 adet 4+1 konut, teklif veren 1 istekliye 87.606.000 TL teklif fiyatı üzerinden ihale edilmiş,

- Yaklaşık maliyeti 95.889.310 TL olan 2. kısım 30 adet 4+1 ve yaklaşık maliyeti 55.279.527 TL olan 3. kısım 17 adet 4+1 konut için teklif veren istekli olmamış,

- Yaklaşık maliyeti 49.029.589 TL olan 30 adet 2+1 bitişik nizam konut için teklif veren 1 istekli yeterli görülmemiş

görülmemiş olup, 1. kısım dışındaki toplam 77 adet konuta ilişkin 2., 3. ve 4. kısım ihaleleri iptal edilmiştir.

İptal edilen 3 kısım toplam 77 konut için 06.09.2023 tarihinde yeniden yapılan 2023/904722 kayıt numaralı ihale sonucunda;

- Yaklaşık maliyeti 62.014.613 TL olan 1. Kısım 17 adet 4+1 konut, teklif veren 2 istekli arasında en düşük teklifi veren istekliye 47.900.000 TL teklif fiyatı üzerinden,

- Yaklaşık maliyeti 107.210.003 TL olan 2. Kısım 30 adet 4+1 konut, ihalede teklif veren tek istekliye 84.300.000 TL teklif fiyatı üzerinden,

- Yaklaşık maliyeti 53.250.870 TL olan 3. Kısım 30 adet bitişik nizam 2+1 konut, ihalede tek teklifi veren istekliye 45.415.000 TL teklif fiyatı üzerinden

ihale edilmiştir.

İhalelere ilişkin dokümanların incelenmesi neticesinde;

- Söz konusu projenin 1187/2 ada parselde yer alan 49.775,73 m² arsa üzerinde yapılacak toplam 108 adet müstakil villa ve 30 adet bitişik nizam villa niteliğindeki konutlara ait olduğu ve projenin aynı arsa üzerinde bütünlük içerdiği,

- 4 kısım 108 adet villa tipindeki konutlara ait özel teknik şartnamenin, sözleşmenin ve idari şartnamenin ortak olduğu,

- 4 kısım 108 adet villa tipindeki konutlara ilişkin sözleşmede işin niteliği ve türü olarak sadece sürekli temel, radye temel ve bitişik nizam ayrımı yapıldığı, projenin diğer villa yapım özelliklerinin aynı olduğu,

- Projenin çevresi taş duvarla çevrili tek bir proje olduğu,
görölmüştür.

Bulgu kapsamında Şirket tarafından verilen cevapta, yapım işleri ile ilgili olarak, arazi şekli ve şartları gereği kısım kısım yapılmasının teknik ekibin de önerisi ile uygun görüldüğü, bunun yanında Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği kapsamında ilgili yapım işinin kısımlara ayrılarak ihale edilebileceği kanaatine varıldığı belirtilmiş olmakla birlikte, Kamu İhale Genel Tebliği'nin 16.4.5.2'nci maddesinde açıkça ifade edildiği üzere, proje bütünlüğü olan tek bir yapım işinin parçalara ayrılarak bütünlüğü bozacak şekilde her bir parçası için ayrı ihale yapılması mümkün değildir.

Yukarıdaki bahsi geçen açıklamalar kapsamında Şirketin; Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi 11817 ada 2 parselde yer alan arsa üzerinde yapılacak 128 adet konut yapım işi ihalesini kısımlara ayrılarak gerçekleştirmesinde mevzuata uyarlılık bulunmamaktadır.

Şirket tarafından gerçekleştirilen ve proje bütünlüğü olan işlerin bütün olarak ihale edilmesi, söz konusu işlerin parçalara ayrılarak kısmi teklif yoluyla parça parça ihale edilmemesi gerekmektedir.

BULGU 3: 128 Adet Konut Projesine Ait Arsanın Çevresine Yapılacak Olan Taş Duvar Yapım İşİ İhalesinin Kamu İhale Kanunu'nun 3'üncü Maddesinin (g) Bendi Kapsamında Yapılması

Mülkiyeti Adana Büyükşehir Belediyesine ait Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi, 11817 ada 2 parselde yer alan arsa üzerinde yapımı başlayacak olan 128 adet konut

projesi kapsamındaki arsanın çevresine yapılacak olan taş duvar yapım işi ihalesinin, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun kuruluşların doğrudan mal ve hizmet üretimine veya ana faaliyetlerine yönelik ihtiyaçlarının temini için belli bir tutara kadar yapacakları mal ve hizmet alımlarına istisna getiren 3'üncü maddesinin (g) bendine göre yapıldığı görülmüştür.

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun "Kapsam" başlıklı 2'nci maddesinde; genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile bunlara bağlı; döner sermayeli kuruluşlar, birlikler (meslekî kuruluş şeklinde faaliyet gösterenler ile bunların üst kuruluşları hariç), tüzel kişiler, kamu iktisadi kuruluşları ile iktisadi devlet teşekküllerinden oluşan kamu iktisadi teşebbüsleri, sosyal güvenlik kuruluşları, fonlar, özel kanunlarla veya Cumhurbaşkanlığı Kararnameleriyle kurulmuş ve kendilerine kamu görevi verilmiş tüzel kişiliğe sahip kuruluşlar (meslekî kuruluşlar ve vakıf yüksek öğretim kurumları hariç) ile bağımsız bütçeli kuruluşlar ile bu kurum ve kuruluşların doğrudan veya dolaylı olarak birlikte ya da ayrı ayrı sermayesinin yarısından fazlasına sahip buldukları her çeşit kuruluş, müessese, birlik, işletme ve şirketlerin her türlü kaynaktan karşılanan mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihalelerinin bu Kanun hükümlerine göre yürütüleceği hüküm altına alınmıştır.

4734 sayılı Kanun'un "İstisnalar" başlıklı 3'üncü maddesinin (g) bendinde; kamu iktisadi kuruluşları ile iktisadi devlet teşekküllerinden oluşan kamu iktisadi teşebbüsleri ile genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idareler, il özel idareleri ve belediyeler ile bunlara bağlı; döner sermayeli kuruluşlar, tüzel kişiler, sosyal güvenlik kuruluşları, fonlar, özel kanunlarla veya Cumhurbaşkanlığı Kararnameleriyle kurulmuş ve kendilerine kamu görevi verilmiş tüzel kişiliğe sahip kuruluşlar ile bağımsız bütçeli kuruluşların doğrudan veya dolaylı olarak birlikte ya da ayrı ayrı sermayesinin yarısından fazlasına sahip buldukları her çeşit kuruluş, müessese, birlik, işletme ve şirketlerin, ticarî ve sınaî faaliyetleri çerçevesinde; doğrudan mal ve hizmet üretimine veya ana faaliyetlerine yönelik ihtiyaçlarının temini için yapacakları, Hazine garantisi veya doğrudan bütçenin transfer tertibinden aktarma yapmak suretiyle finanse edilenler dışındaki yaklaşık maliyeti ve sözleşme bedeli 2023 yılı için 66.224.498 TL'yi aşmayan mal ve hizmet alımlarının ceza ve ihalelerden yasaklama hükümleri hariç 4734 sayılı Kanuna tâbi olmadığı hükmüne yer verilmiştir.

Kamu İhale Genel Tebliği'nin 4.3.2.6'ncı maddesinde; Kanunun 3'üncü maddesinin (g) bendinde sadece ticari ve sınaî faaliyetler çerçevesinde doğrudan mal ve hizmet üretimine veya ana faaliyetlere yönelik ihtiyaçların temini için yapılacak mal veya hizmet alımlarına ilişkin

istisna hükümleri düzenlendiğinden, Kuruma yapılacak başvurularda yapım işlerine yer verilmemesi gerektiği, bazı başvurularda doğrudan yapım işi için istisna talep edilmemekle birlikte, yapım işi kapsamında kullanılacak mal kalemleri ile yapım işi için gerekli işçilik/taşeron vb. hizmetlere istisna talep edildiğinin görüldüğü, istisna taleplerinde bu tür mal ve hizmet kalemlerine birlikte yer verilmesi halinde; Kanun'a aykırı olarak yapım niteliğindeki işlerin de istisna kapsamında gerçekleştirilmesi sonucunu doğuracağından, Kuruma yapılacak başvurularda bu nitelikteki taleplere yer verilmemesi gerektiği belirtilmiş olup, her türlü yapım işinin 4734 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinin (g) bendindeki istisna kapsamında olmadığı açıkça ifade edilmiştir.

Yeni Adana İmar İnşaat AŞ Yönetim Kurulunun 19.04.2023 tarihli ve 2023/030 sayılı Kararıyla; 128 adet konut projesi kapsamında konut üretimi için gereken mal ve hizmetlerin 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 3/g istisna maddesi kapsamında; bahçe duvarı, tel panel çit, aydınlatma, serme, sıkıştırma, zemin etüdü, dolgu, hafriyat, kaba betonarme yapı işleri ve ince inşaat işleri, elektrik, mekanik altyapı işleri ve diğer altyapı işleri, proje ile ilgili standartlar doğrultusunda ortaya çıkabilecek olan ihtiyaçlarla ilgili her türlü iş ve işlemlerin mal ve hizmet alımı, yapımı ve kiralaması hususunda gerekli iş ve işlemleri yapmak için Şirket Genel Müdürlüğünün yetkili kılınmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda 23.06.2023 tarihli ve 2023/661762 sayılı ihale onay belgesi ile; mülkiyeti Adana Büyükşehir Belediyesine ait "Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi, 11817/2 ada parselde yer alan arsa üzerinde yapımı başlayacak olan 128 adet konut projesi kapsamındaki arsanın çevresine yapılacak olan taş duvar yapım işi ihalesinin, 8.439.436,22 TL yaklaşık maliyet üzerinden 4734 sayılı Kanun'un 3/g istisna maddesine göre yapılmasına karar verilmiştir.

Taş duvar yapım işine ilişkin olarak 4734 sayılı Kanun'un 3/g maddesi göre 06.07.2023 tarihinde yapılan ve toplam 4, geçerli 2 teklifin olduğu ihale sonucunda, ekonomik açıdan en avantajlı teklif olan 4.903.415 TL üzerinde yapım işi ihale edilmiş ve yüklenici ile 90 gün içinde tamamlanarak geçici kabule hazır hale getirilmesi gereken taş duvar yapım işine ilişkin sözleşme 28.07.2023 tarihinde imzalanmış ve 01.08.2023 tarihinde işyeri teslimi yapılmıştır.

Yukarıda bahsi geçen mevzuat hükümleri dikkate alındığında, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun istisnalara ilişkin 3'üncü maddesinin (g) bendi uyarınca, Şirketin 2023 yılı için sadece 66.224.498 TL'yi aşmayan mal ve hizmet alımları istisna kapsamında olup, tutarı

ve/veya kapsamı ne olursa olsun yapım işleri istisna kapsamında değildir. Bu nedenle yapım işi ihalelerinin 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nda ve ikincil mevzuatta yer alan usul ve esaslara göre yapılması gerekmektedir.

Bulgu kapsamında Şirket tarafından verilen cevapta, taş duvar işi için malzeme alımının çokluğu göz önünde bulundurularak ihaleye çıkıldığı ifade edilmiş olmasına karşın, mal veya hizmet alımı kapsamında olmayan taş duvar yapım işi ihalesinin 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun istisnalara ilişkin 3'üncü maddesinin (g) bendi kapsamında değerlendirilmesi mümkün bulunmamaktadır.

128 adet konut projesi arsasının çevresine yapılacak olan taş duvar inşaatı yapım işi ihalesinin 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun istisnalara ilişkin 3'üncü maddesinin (g) bendi uyarınca gerçekleştirilmesi mevzuata aykırı bir uygulama olup, yapım işi ihalelerinin kamu ihale mevzuatı kapsamında gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

BULGU 4: 128 Adet Villa Projesi Kapsamında Yapılacak Konutların Satışının Açık Artırma Usulüyle Yapılmaması

Şirket tarafından Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi 11817 ada 2 parselde arsa payı karşılığı yaptırılan 128 adet villadan Şirket payına düşen toplam 76 adet villanın 60 adedinin satışının açık artırma yerine belirlenen fiyatlar üzerinden kura çekilişi ile yapıldığı, bu durumun Şirketin satış gelirlerini ve karlılığını olumsuz etkilediği görülmüştür.

Şirket Yönetim Kurulunun 13.06.2022 tarihli ve 2022/039 sayılı Kararıyla; Adana Büyükşehir Belediyesi tarafından 25.05.2022 tarihinde ihalesi yapılan ve Şirket uhdesinde kalan Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi 11817 Ada 2 Parsel 49.775,73 m² arsa için "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yaptırılması İşİ"ne ait sözleşmenin imzalanması için Şirket Genel Müdürlüğüne yetki verilmesine karar verilmiş olup, bu kapsamda Şirket ile Adana Büyükşehir Belediyesi arasında 30.06.2022 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Sözleşme kapsamında Şirket Yönetim Kurulunun 19.04.2023 tarihli ve 2023/029 sayılı Kararıyla; Şirket tarafından yaptırılacak olan 128 adet villa projesinden mülkiyeti Şirkete ait olacak olan 17 adet 2+1 ve 59 adet 4+1 olmak üzere toplam 76 villadan; 4 adet 2+1 ve 12 adet 4+1 olmak üzere toplam 16 adet villanın gerektiğinde finansman ihtiyacını karşılamak üzere yedek olarak ayrılmasına, kalan 13 adet 2+1 ve 47 adet 4+1 olmak üzere toplam 60 adet villa için; 60 adet asıl talihli ve 60 adet yedek talihli olacak şekilde kura ve satış işlemlerinin gerçekleştirilmesine, 19.04.2023 tarihli eksper raporu ve Şirket Ana Sözleşmesinin 3'üncü

maddesinin (a) bendi doğrultusunda finansal riskleri de değerlendirilerek, 2+1 villalar için belirlenen 4.700.000 TL (2. Grup) ve 5.300.000 TL (1. Grup), 4+1 villalar için belirlenen 7.400.000 TL (4. Grup), 7.650.000 TL (3. Grup), 8.000.000 TL (2. Grup) ve 8.800.000 TL (1. Grup) fiyatlar üzerinden satış işleminin gerçekleştirilmesine, satış için yoğun talep olması nedeniyle kura çekilmesine karar verilmiştir.

Yukarıdaki Karar kapsamında 05.06.2022 tarihinde noter huzurunda yapılan kura çekilişi sonucunda 60 adet asıl ve 60 adet yedek talihli belirlenmiş olup, ilgililerle belirlenen satış fiyatları üzerinden muhtelif tarihlerde villa satış sözleşmeleri imzalanmıştır.

Kuzey Tepe Villa projesi kapsamında mülkiyeti Şirkete ait olacak olan 76 adet villa satışının; projenin yoğun talep görmesi, lüks konut projesi olması, bulunduğu lokasyon, Adana Büyükşehir Belediyesi tarafından açılan ihale sonucunda alınan arsa payı karşılığı konut yapım işi olması ve Şirket açısından önemli bir gelir yaratma potansiyeli olduğu dikkate alındığında, villa satışlarının açık artırma usulü ile yapılmasının Şirket satış gelirlerini ve kârlılığını önemli ölçüde artıracığı değerlendirilmektedir.

Bulgu kapsamında Şirket tarafından verilen cevapta, şeffaflık ilkesine bağlı kalmak adına noter huzurunda kura çekilişi yöntemi ile satışın gerçekleştirildiği ve kamu menfaati gözetilerek hareket edildiği belirtilmiş olmasına karşın, villa satışlarının sabit fiyat üzerinden kura yöntemi yerine açık artırma usulü ile yapılması Şirket satış gelirlerini ve kârlılığını artırma konusunda fayda sağlayacaktır.

Şirketin Kuzey Tepe Villa Projesi kapsamında mülkiyeti kendine ait olacak olan villaların satışların açık artırma usulü ile yapılması Şirket satış gelirleri ve kârlılığı açısından büyük önem arz etmektedir.

BULGU 5: 128 Adet Villa Projesi Kapsamında Yapılacak Olan Villalarının Değerinin Düşük Tespit Edilmesi

Şirket tarafından Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi 11817 ada 2 parselde arsa payı karşılığı yaptırılan 128 adet villadan Şirket payına düşen villaların değerinin emsal taşınmazlara göre düşük tespit edildiği görülmüştür.

Şirket tarafından özel bir taşınmaz değerlendirme şirketine hazırlattırılan, Adana İli, Çukurova İlçesi, Şambayadı Mahallesi, 11817 ada 2 parsel numaralı taşınmaz üzerinde inşası planlanan 128 adet bağımsız bölümden oluşacak Kuzey Tepe Villaları Projesindeki 4+1 tipi 1.

grupta bulunan B8, 2. grupta bulunan E13, 3. grupta bulunan D13, 4. grupta bulunan D4 nolu bağımsız bölümler ile 2+1 tipi 1. grupta bulunan F1 ve 2. grupta bulunan G13 nolu bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki değerlerinin tespitine yönelik 19.04.2023 tarihli taşınmaz değerlendirme raporu ile tamamlanması durumunda;

- 4+1 1. grup B8 nolu 240 m² + 44 m² teras alanlı, zemin + 1 kat + çatı katı olan bağımsız bölüm için 33.333,33 TL/m² birim fiyat üzerinden 8.000.000 TL,
- 4+1 2. grup E13 nolu 240 m² + 44 m² teras alanlı, zemin + 1 kat + çatı katı olan bağımsız bölüm için 30.416,66 TL/m² birim fiyat üzerinden 7.300.000 TL
- 4+1 3. grup D13 nolu 240 m² + 44 m² teras alanlı, zemin + 1 kat + çatı katı olan bağımsız bölüm için 28.750,00 TL/m² birim fiyat üzerinden 6.900.000 TL
- 4+1 4. grup D4 nolu 240 m² + 44 m² teras alanlı, zemin + 1 kat + çatı katı olan bağımsız bölüm için 28.125,00 TL/m² birim fiyat üzerinden 6.750.000 TL
- 2+1 1. grup F1 nolu 131 m² + 33 m² teras alanlı, zemin + 1 kat + çatı katı olan bağımsız bölüm için 36.832,06 TL/m² birim fiyat üzerinden 4.825.000 TL
- 2+1 2. grup G13 nolu 131 m² + 33 m² teras alanlı, zemin + 1 kat + çatı katı olan bağımsız bölüm için 33.398,43 TL/m² birim fiyat üzerinden 4.275.000 TL

değer takdir edilmiştir.

Taşınmaz Değerleme Raporunda, gayrimenkullerin değerlemesinde karşılaştırma (emsal) yönetiminin kullanıldığı belirtilerek değerlendirilmesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen verilere yer verilmiştir. Bu kapsamda karşılaştırılabilir (emsal) taşınmazlardan;

- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 11184 ada 12 parselde kat irtifakı kurulmuş 11 bloktan oluşan, inşası yeni tamamlanmış site içerisinde 4+1, brüt 200 m² olduğu tahmin edilen dubleks meskenin 43.750 TL/m² birim fiyat üzerinden 8.750.000 TL bedelle satılık olduğu,
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kabasakal Mahallesi 4763 ada 2 parselde bulunan kat irtifakı kurulmuş ikiz nizam 6 blok 12 bağımsız bölümden oluşan, inşası yeni tamamlanmış site içerisinde 4+1 brüt 210 m² olduğu beyan edilen tamamlanmış dubleks meskenin 47.619,05 TL/m² birim fiyat üzerinden 10.000.000 TL bedelle satılık olduğu,

- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kabasakal Mahallesi 4755 ada 1 parselde bulunan, yatay kat irtifakı kurulmuş, yaklaşık inşaat bitim süresinin altı ay olduğu bildirilen, 20 adet bağımsız bölümden oluşan, site içerisinde müstakil havuzlu, 4+1 brüt 210 m² olduğu beyan edilen tamamlanmış dubleks meskenin 47.619,04 TL/m² birim fiyat üzerinden 10.000.000 TL bedelle satılık olduğu,
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Şambayadı Mahallesi 4857 ada 1 parselde bulunan, kat irtifakı kurulmuş, 40 adet bağımsız bölümden oluşan, site içerisinde 4+1 brüt 170 m² olarak beyan edilen dubleks meskenin 50.000 TL/m² birim fiyat üzerinden 8.500.000 TL bedelle 1 ay önce satılmış olduğu,
- Değerleme konusu taşınmazların batısında, Şambayadı Mahallesi 11183 ada 2 parselde bulunan, kat irtifakı kurulmuş, 52 adet bağımsız bölümden oluşan, inşası 8 yıl önce tamamlanmış havuzlu site içerisinde 4+1 brüt 200 m² olarak beyan edilen dubleks meskenin 40.000 TL/m² birim fiyat üzerinden 8.000.000 TL bedelle 1,5 ay önce satılmış olduğu,
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Şambayadı Mahallesi 4803 ada 2 parselde bulunan, yatay kat irtifakı kurulmuş 35 adet bağımsız bölümden oluşan, site içerisinde 4+1 brüt 200 m² olduğu tahmin edilen dubleks meskenlerin 40.000 TL/m² birim fiyat üzerinden 8.750.000 TL bedelle satılık olduğu,

belirtilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulunun villa satış fiyatlarına ilişkin 19.04.2023 tarihli ve 2023/029 sayılı Kararında; 13 adet 2+1 ve 47 adet 4+1 olmak üzere toplam 60 adet villa için, 19.04.2023 tarihli eksper raporu ve Şirket Ana Sözleşmesinin 3'üncü maddesinin (a) bendi doğrultusunda finansal riskler de değerlendirilerek;

- 4+1 1. grup villalar için 36.666,66 TL/m² birim fiyat üzerinden 8.800.000 TL bedelle,
- 4+1 2. grup villalar için 33.333,33 TL/m² birim fiyat üzerinden 8.000.000 TL bedelle,
- 4+1 3. grup villalar için 31.875,00 TL/m² birim fiyat üzerinden 7.650.000 TL bedelle,
- 4+1 4. grup villalar için 30.833,33 TL/m² birim fiyat üzerinden 7.400.000 TL bedelle,

- 2+1 1. grup villalar için 40.458,01 TL/m² birim fiyat üzerinden 5.300.000 TL bedelle,
- 2+1 2. grup villalar için 35.877,86 TL/m² birim fiyat üzerinden 4.700.000 TL bedelle,

ve kura çekilmesi yöntemiyle satış işlemlerinin gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Yukarıda da açıklandığı üzere, taşınmaz değerlendirme raporunda karşılaştırılabilir (emsal) taşınmazların ortalama m² birim fiyatı yaklaşık 45.000 TL/m² iken, Şirket Yönetim Kurulu'nun 19.04.2023 tarihli kararıyla değerlendirme konusu taşınmazlarının m² birim fiyatları; 4+1 1. grup villa için 36.666,66 TL, 4+1 2. grup villa için 33.333,33 TL, 4+1 3. grup villa için 31.875,00 TL, 4+1 4. grup villa için 30.833,33 TL, 2+1 1. grup villa için 40.458,01 ve 2+1 2. grup villa için 35.877,86 TL olarak karşılaştırılabilir (emsal) taşınmazlara nazaran düşük belirlenmiştir.

Bunun yanında villa satışlarının belirlenen sabit fiyatlar üzerinden açık artırma olmadan kura çekilmesi yöntemiyle yapılması nedeniyle satış sırasında da satış fiyatlarının artması mümkün olmamıştır.

Bulgu kapsamında Şirket tarafından verilen cevapta, BDDK ve SPK yetkili bir değerlendirme firması tarafından hazırlanan taşınmaz değerlendirme raporunda tespit edilen minimum fiyatların üzerinde satış fiyatları belirlendiği belirtilmiş olmasına karşın, Şirket tarafından değerlendirme konusu taşınmazlarının m² birim fiyatlarının, taşınmaz değerlendirme raporunda yer verilen karşılaştırılabilir (emsal) taşınmazların ortalama m² birim fiyatlarına göre düşük belirlendiği görülmüştür.

Kuzey Tepe Villa Projesi kapsamındaki 128 adet villadan Şirket payına düşen villaların satış fiyatlarının belirlenmesine yönelik taşınmaz değerlemesinin birden fazla değerlendirme firmasına yaptırılması ve taşınmaz değerlendirme raporlarındaki takdir ve tahmin edilen değerler yanında karşılaştırılabilir (emsal) taşınmaz değerleri de dikkate alınarak satış fiyatlarının emsal taşınmazlara nazaran düşük belirlenmemesi gerekmektedir.

BULGU 6: Bağımsız Denetim Firması Tarafından Bağımsız Denetim Raporunun Zamanında Hazırlanmaması ve Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısının Bağımsız Denetim Raporu Olmadan Yapılması

Bağımsız Denetim Yönetmeliği uyarınca ilgili faaliyet dönemine ilişkin olağan genel kurul toplantısından en az yirmi gün önce ve her durumda Türk Ticaret Kanunu'nda olağan

genel kurul toplantıları için öngörülen hesap dönemi sonundan itibaren üç aylık sürenin sonuna kadar denetlenen işletmenin yönetim organına teslim edilmesi gereken bağımsız denetim raporunun ilgili bağımsız denetim firması tarafından zamanında hazırlanmadığı ve Şirket'in 2022 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının 2022 yılı faaliyetlerine ilişkin bağımsız denetim raporu olmadan yapıldığı görülmüştür.

14.02.2011 tarihli ve 27846 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun;

- 397'nci maddesinde; anonim şirketlerin ve şirketler topluluğunun finansal tablolarının denetçi tarafından, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunca yayımlanan uluslararası denetim standartlarıyla uyumlu Türkiye Denetim Standartlarına göre denetleneceği, Yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgilerin, denetlenen finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının ve gerçeği yansıtmadığının da denetim kapsamı içinde olduğu,
- 398'nci maddesinde; şirketlerin ve topluluğun finansal tabloları ile yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporunun denetiminin; envanterin, muhasebenin ve Türkiye Denetim Standartlarının öngördüğü ölçüde iç denetimin ve yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporunun denetimi olduğu, bu denetimin, Türkiye Muhasebe Standartlarına, kanuna ve esas sözleşmenin finansal tablolara ilişkin hükümlerine uyulup uyulmadığının incelenmesini de kapsayacağı, denetlemenin, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunun belirlediği esaslar bağlamında, denetçilik mesleğinin gerekleriyle etiğine uygun bir şekilde ve özenle gerçekleştirileceği

hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda 26.05.2018 tarihli ve 30432 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 26.03.2018 tarihli ve 2018/11597 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Belirlenmesine Dair Karar ile; 6012 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 398'nci maddesi kapsamında bağımsız denetime tabi olacak şirketlere ilişkin aktif toplamı, yıllık net satış hasılatı tutarları ile çalışan sayılarına ilişki kriterler belirlenmiş olup, 30.11.2022 tarihli ve 32029 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 29.11.2022 tarihli ve 6434 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile yürürlüğe konulan Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Belirlenmesine Dair Karar ile de aktif toplamı, yıllık net satış hasılatı tutarları ile çalışan sayılarına ilişki kriterler güncellenmiştir.

Yukarıdaki Kararlarda yer alan kriterler kapsamında Yeni Adana İmar İnşaat Ticaret AŞ bağımsız denetime tabidir.

26.12.2012 tarihli ve 28509 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Bağımsız Denetim Yönetmeliği ile; 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ve 26.09.2011 tarihli ve 660 sayılı Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunun Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname çerçevesinde yapılacak bağımsız denetime, bağımsız denetim kuruluşlarına ve bağımsız denetçilere ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir.

Bağımsız Denetim Yönetmeliği’nin “Denetim raporu düzenleme ve görüş bildirme yükümlülüğü” başlıklı 30’uncu maddesinde; denetim faaliyeti sonucunda bağımsız denetim firması tarafından Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunun belirlediği şekil ve esaslara göre denetim raporu düzenleneceği, denetim raporlarının, denetimi yapılan finansal tabloların ait olduğu hesap dönemine ilişkin olağan genel kurul toplantısından en az yirmi gün önce ve her durumda Türk Ticaret Kanunu’nda olağan genel kurul toplantıları için öngörülen azami sürenin sonuna kadar (hesap dönemini sonundan itibaren üç ay içinde) denetlenen işletmenin yönetim organına teslim edilmesi zorunlu olduğu hüküm altına alınmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda,

- Şirketin 2022 yılı faaliyetlerine ilişkin olarak 16.03.2023 tarihinde yapılan Şirket Olağan Genel Kurul Toplantısı tarihinden en az yirmi gün önce hazırlanarak Şirkete teslim edilmesi gereken bağımsız denetim raporunun ilgili bağımsız denetim firması tarafından zamanında teslim edilmediği ve bağımsız denetim raporu olmadan Olağan Genel Kurul Toplantısının yapıldığı,
- 2022 yılı faaliyetlerine ilişkin bağımsız denetim raporunun teslim edilmesi gereken tarihten yaklaşık dokuz ay sonra 15.12.2023 tarihinde hazırlanarak Şirkete gönderildiği ve 21.12.2023 tarihinde yapılan Şirket Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında görüşülerek kabul edildiği,

tespit edilmiştir.

Bulgu kapsamında Şirket tarafından verilen cevapta, 2023 yılına ait bağımsız denetim raporunun süresinde hazırlandığı ve 26.03.2024 tarihinde gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul

Toplantısında kabul edildiği belirtilmiş olmasına karşın, süresinde hazırlandığı ifade edilen 2023 yılına ait bağımsız denetim raporu kanıtlayıcı belge olarak sunulamamıştır.

Şirket faaliyetlerine ilişkin bağımsız denetim raporunun ilgili bağımsız denetim firması tarafından Bağımsız Denetim Yönetmeliği'nde belirlenen süreler içinde hazırlanarak teslim edilmesi için gerekli tedbirlerin alınması ve Şirket olağan genel kurul toplantılarının bağımsız denetim raporu olmadan yapılmaması gerekmektedir.

BULGU 7: Sayıştaya Verilmesi Gereken Bilgi ve Belgelerin Süresinde Verilmemesi

Yeni Adana İmar İnşaat Ticaret AŞ'nin, 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Sayıştaya verilmesi gereken defter, mali tablo ve belgeleri, mevzuatta öngörülen yöntemde ve süresinde göndermediği görülmüştür.

19.12.2010 tarihli ve 27790 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 6085 sayılı Sayıştay Kanunu'nun 8'inci maddesinde; kamu idarelerinin hesaplarının, muhasebe yetkilileri tarafından hazırlanarak üst yöneticiler veya görevlendirdiği harcama yetkilileri ile muhasebe yetkilileri tarafından denetime hazır bekletileceği veya Sayıştayın bildireceği yere gönderileceği, bu hesaplara ilişkin ve mevzuatına uygun olarak tutulan defter, kayıt ve belgelerden Sayıştay'a sunulacak olanların çeşitleri, verilme yeri, süresi ve usullerinin Sayıştay tarafından belirleneceği, hesapların verilmemesinden doğan sorumluluğun, hesapların Sayıştay tarafından istendiği tarihte görev başında bulunan muhasebe yetkilisi ile üst yönetici veya görevlendirdiği harcama yetkilisine ait olduğu hükme bağlanmıştır.

6085 sayılı Sayıştay Kanunu'nun 8'inci maddesine dayanılarak Sayıştay Başkanlığı tarafından yürürlüğe konulan ve 17.09.2020 tarihli ve 31247 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Kamu İdaresi Hesaplarının Sayıştaya Verilmesi ve Muhasebe Birimleri ile Muhasebe Yetkililerinin Bildirilmesi Hakkında Usul ve Esaslar" ile Sayıştay denetimine tabi kamu idarelerince tutulan defter, kayıt, belge ve bilgilerden Sayıştaya sunulacak olanların çeşitleri, verilme yeri, yöntemi ve süreleri belirlenmiştir.

Usul ve Esaslar'ın 2'nci maddesinde, bu Usul ve Esaslar'ın Sayıştay denetimine tabi kamu idarelerini kapsadığı; 4'üncü maddesinde "kamu idaresi" kavramının, kamu veya özel hukuk hükümlerine tabi olup olmadığına bakılmaksızın Sayıştay denetimine tabi tüm idare, kuruluş, müessese, birlik, işletme, bağlı ortaklık ve şirketleri ifade ettiği belirtilmiş; 5'inci maddesinde, Sayıştay denetimine tabi olan kamu idarelerinin verecekleri defter, mali tablo,

belge ve bilgilerin çeşitleri sayılmış, bu belgelerin verilme yeri ve süreleri ise 6'ncı maddesinde belirlenmiştir.

Usul ve Esaslar'ın 7'nci maddesinde, kamu idaresi hesaplarını Başkanlığa verme sorumluluğu, 5018 sayılı Kanun'a tabi olan kamu idareleri için ilgili kamu idaresinin üst yöneticisi veya yetkilendirdiği harcama yetkilisi ile muhasebe yetkilisine, diğer kamu idarelerinde ise üst yönetici ile muhasebe yetkilisine tanımlanmış; defter, mali tablo, belge ve bilgilerden 5'inci maddede sayılanların, bu Usul ve Esaslar'ın eklerinde, idareler itibarıyla belirlenmiş formatta, her bir tablo, belge veya cetvelin tabi olduğu mevzuata göre yetkili ve sorumlu olanlar tarafından elektronik olarak imzalanarak web portal aracılığıyla Başkanlığa gönderileceği belirtilmiştir.

Yapılan incelemede; Usul ve Esaslar'ın 5'inci maddesinde belirtilen ve hesap döneminin başında Sayıştay Başkanlığına verilmesi gereken, muhasebe birimlerini, muhasebe yetkililerinin adlarını, soyadlarını, unvanlarını ve elektronik posta adreslerini gösterir bilgi formu ile Şirket adına açılmış bulunan banka hesap numaralarını gösterir bilgi formunun 05.10.2023 tarihinde gönderildiği, aylık olarak gönderilmesi gereken birleştirilmiş veriler defterinin düzensiz aralıklar ile gönderildiği, hesap dönemi bittikten sonra Ocak ayı sonuna kadar verilmesi gereken birleştirilmiş veriler defteri, geçici mizan ve kesin mizanın da web portala yüklenmediği tespit edilmiştir.

6085 sayılı Sayıştay Kanunu ve Kamu İdaresi Hesaplarının Sayıştaya Verilmesi ve Muhasebe Birimleri ile Muhasebe Yetkililerinin Bildirilmesi Hakkında Usul ve Esaslar'a uygun olarak Şirket tarafından gönderilmesi ve/veya web portala yüklenmesi gereken defter, mali tablo ve belgelerin belirtilen süre ve usulde Sayıştaya gönderilmesi ve/veya web portala yüklenmesi gerekmektedir.

BULGU 8: Kendi İsteği ile Ayrılan Personele Kıdem Tazminatı Ödenmesi

Şirketten kendi isteği ile ayrılan (istifa eden) personele, İş Kanunu'nda öngörülmemesine rağmen kıdem tazminatı ödendiği tespit edilmiştir.

İş sözleşmesi, işçinin belirli bir iş yapmayı kabul ettiği ve işverenin de karşılığında belirli bir ücret ödeyeceği, her iki tarafa borç yükleyen, iş ve çalışma koşullarının yanı sıra işçi ile işverenin hak ve sorumluluklarını düzenleyen bir özel hukuk sözleşmesidir.

Anayasa'nın 48'inci maddesinde, "*Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetine sahiptir.*" hükmü yer almaktadır. Temel hak ve özgürlükler kapsamında yer alan sözleşme özgürlüğü (serbestisi), genel bir ilke olup, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde kişilerin karşılıklı serbest iradeleri ile istedikleri hukuki sonucu meydana getirebilme özgürlüğünü ifade etmektedir. Dolayısıyla sözleşme özgürlüğü ilkesi kapsamında işçi de dilediği gibi iş sözleşmesini bildirimli ya da bildirimsiz feshedebilme hakkına sahiptir.

İş sözleşmesinin sona ermesinin hukuksal sonuçlarından biri ve en önemlisi kıdem tazminatı olup, kıdem tazminatı, yasada vurgulanan asgari çalışma süresini dolduran işçinin iş sözleşmesinin yine yasada öngörülen nedenlerden biriyle son bulması durumunda işverence işçiye veya mirasçılara ödenen paradır.

Yargıtay kararlarında kıdem tazminatı, işverene ait işyeri ya da işyerlerinde belli bir süre çalışmış olan işçinin, işini kaybetmesi halinde, işinde yıpranması ve yeni bir iş edinmede karşılaşacağı güçlükler ve işyerine sağladığı katkı göz önüne alınarak, geçmiş hizmetlerine karşılık olmak üzere, kanuni esaslar dahilinde işverence işçiye verilen toplu para olarak tanımlanmıştır.

Kıdem tazminatı iş akdinin sona erdiği her durumda değil, yasada öngörülen hallerde, belirli bir kıdeme sahip olan işçilere, kıdemleri oranında ve son ücretleri göz önünde tutularak ödenmektedir.

01.09.1971 tarihli ve 13943 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 1475 sayılı İş Kanunu'nun 14'üncü maddesine göre, aynı işverene bağlı olarak en az 1 yıl çalışması ön koşulu ile birlikte;

- İşveren tarafından iyi niyet ve ahlak kurallarına aykırılık nedenleri dışındaki nedenlerle iş sözleşmesinin feshedilmesi,

-İşçi tarafından sağlık, iyi niyet ve ahlak kurallarına aykırılık veya işyerinde işin durması ve benzeri nedenlerle sözleşmesinin feshedilmesi,

-Askerlik görevi nedeniyle işten ayrılma,

-Emeklilik hakkının elde edilmesi veya bu kapsamda yaş dışında gereken sigortalılık süresi ve prim gününün doldurulması nedeni ile işten ayrılma,

-Kadının evlenmesi halinde 1 yıl içinde kendi arzusu ile işten ayrılma,

-İşçinin ölümü,

koşullarından birinin gerçekleşmesi halinde işçi kıdem tazminatına hak kazanmaktadır.

1475 sayılı İş Kanunu'nun kıdem tazminatına hak kazanma koşulları arasında işçinin kendi isteği ile işyerinden ayrılma (istifa etme) durumu belirtilmemiştir. Bu kapsamda işçinin haklı bir sebebe dayanmaksızın istifa yoluyla iş akdini feshetmesi halinde işçi kıdem tazminatına hak kazanamayacak olup, işveren tarafından işçiye kıdem tazminatı ödenmemesi gerekmektedir.

Ancak Şirket Yönetim Kurulunun; 20.01.2023 tarihli ve 2023/4, 20.01.2023 tarihli ve 2023/5, 14.04.2023 tarihli 2023/26, 26.04.2023 tarihli ve 2023/32, 26.04.2023 tarihli ve 2023/33, 08.05.2023 tarihli ve 2023/37, 01.06.2023 tarihli ve 2023/42, 25.08.2023 tarihli ve 2023/69, 18.09.2023 tarihli ve 2023/75, 18.09.2023 tarihli ve 2023/76, 05.10.2023 tarihli ve 2023/87 sayılı kararları ile kendi isteği ile Şirketten ayrılmak isteyen personele kıdem tazminatı ödemesi yapılmıştır.

İş Kanunu uyarınca işten kendi isteğiyle ayrılan (istifa eden) işçinin, herhangi bir tazminat hakkı oluşmadığı için, işten kendi isteğiyle ayrılan (istifa eden) işçilere kıdem tazminatı ödenmemesi gerekmektedir.

BULGU 9: Şirketin Kamu İhale Kanunu'na Göre İstisna Kapsamında Bulunan Alımlarıyla İlgili Usul ve Esasların Belirlenmemesi

Şirketin 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nun 3'üncü maddesinin (g) bendi uyarınca istisna kapsamındaki alımlarıyla ilgili usul ve esasları belirlemeden mal ve hizmet alımında bulunduğu görülmüştür.

Şirketin mal ve hizmet alımları ile yapım işleri, 22.01.2002 tarihli ve 24648 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu hükümlerine tabi bulunmaktadır.

Ancak, 4734 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesinin (g) bendinde, kuruluşların ticarî ve sınaî faaliyetleri çerçevesinde; doğrudan mal ve hizmet üretimine veya ana faaliyetlerine yönelik ihtiyaçlarının temini için yapacakları, Hazine garantisi veya doğrudan bütçenin transfer tertibinden aktarma yapmak suretiyle finanse edilenler dışındaki yaklaşık maliyeti ve sözleşme bedeli 2023 yılı için 66.224.498 TL'yi aşmayan mal veya hizmet alımlarının Kamu İhale Kanunu'ndan istisna tutulması hüküm altına alınmıştır.

4734 sayılı Kanun'un istisnalara ilişkin esas ve usuller başlıklı geçici 4'üncü maddesinde; *"Bu Kanunun 3'üncü maddesinin (g) bendi kapsamındaki mal ve hizmetler, ilgili kuruluşların talebi üzerine Kurum tarafından belirlenir."* hükmü bulunmaktadır.

Diğer taraftan, 4964 sayılı Kanun'un geçici 1'inci maddesinin ikinci fıkrasındaki; *"4734 sayılı Kanunun 3'üncü ve geçici 4'üncü maddelerinde bu Kanunla yapılan değişikliklerden dolayı hazırlanması ve yürürlüğe konulması gereken esas ve usuller, bu Kanunun yayımlandığı tarihten itibaren otuz gün içinde hazırlanır ve yürürlüğe konulur. Bu düzenlemelerin yayımlanmasına kadar idareler, 4734 sayılı Kanun'un bu Kanunla değiştirilmeden önce yürürlükte bulunan 3'üncü ve geçici 4'üncü maddeleri gereği hazırlanan ve yürürlüğe konulan esas ve usulleri uygulamaya devam ederler."* ifadesi ile 4734 sayılı Kanun'un 3'üncü maddesine göre istisna tutulan alımlarla ilgili esas ve usullerin belirlenmesine cevaz verilmektedir.

Kamu İhale Kurumu, Şirketin başvurusu doğrultusunda Şirketin hangi alımları istisna kapsamında yapabileceğini belirlemiştir. Ancak Kamu İhale Kurumu tarafından istisna kapsamına alınan söz konusu mal veya hizmet alımlarının tamamen Şirket Yönetiminin inisiyatifinde kaldığı, herhangi bir usul ve esas belirlenmeden alım işlerinin yürütüldüğü görülmüştür.

Şirketin, Kamu İhale Kurumu kararıyla istisna kapsamına alınan mal ve hizmet alımlarında uygulanacak usul ve esasları belirlemesi ve istisna kapsamındaki alımlarını belirlediği bu usul ve esaslara göre yürütmesi gerekmektedir.

BULGU 10: Yabancı Menşeli Binek Araç Satın Alınması

Şirket tarafından yabancı menşeli binek araç satın alındığı görülmüştür.

237 sayılı Taşıt Kanunu'nun "Kanunun şümulü" başlıklı 1'nci maddesinde, belediyelerin sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketlerin bu Kanun hükümlerine tabi olduğu hüküm altına alınmış, "Kurumların edinebilecekleri taşıtlar" başlıklı 7'nci maddesinin birinci fıkrasında, kurumların taşıt ihtiyaçlarını hizmet alımı suretiyle karşılamalarının esas olduğu ifade edilmiştir. Aynı Kanun'un 12'nci maddesinin ikinci fıkrasının (f) bendinde de, *"Hizmet alımı suretiyle edinilecek taşıtların cinsi, adedi, yaşı, hangi hizmetlerde kullanılacağı, kaynağı, yabancı menşeli olup olmayacağı ve diğer hususlar için gerekli esas ve usûller Cumhurbaşkanınca saptanır."* hükmü yer almıştır. 02.07.2018 tarihli ve

703 sayılı KHK'nin 180'inci maddesiyle, bu fıkrada yer alan "Bakanlar Kurulunca" ibaresi "Cumhurbaşkanınca" şeklinde değiştirilmiştir.

237 sayılı Kanun'un 10'uncu maddesi 2014 yılında kabul edilen 6519 sayılı Kanun'la "Bu Kanun kapsamında edinilecek taşıtların menşei, silindir hacimleri ve diğer niteliklerini belirlemeye ve sınırlamalar getirmeye Cumhurbaşkanı (Cumhurbaşkanlığı hükümet sistemi öncesi "Bakanlar Kurulu" ifadesi yer almaktaydı) yetkilidir." şeklinde değiştirilmiştir. Böylece Cumhurbaşkanı (değişiklikten önce Bakanlar Kurulu) gerektiğinde taşıtların menşelinin yanı sıra diğer özellikleri hakkında da sınırlamalar getirmeye yetkilendirilmiştir. Bu çerçevede, 10.06.2014 tarihli ve 29026 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2014/6425 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın ekinde yer alan 237 Sayılı Taşıtlar Kanunu Kapsamında Edinilecek Taşıtların Menşei, Silindir Hacimleri ve Diğer Niteliklerinin Belirlenmesine Dair Karar kabul edilmiştir.

Söz konusu Karar'a göre; 237 sayılı Kanun'a ekli (1) sayılı Cetvelde yer alan makamlar, (2) sayılı cetvelde yer alan makamlar (son iki sırası hariç), güvenlik önlemleri (zırhlı) araçlar, koruma altına alınanlarla ilgili yönetmelik hükümlerine göre tahsis olunan araçlar ve idarelerin yurtdışı teşkilatları için edinilen araçlar, yabancı menşeli binek veya station-wagon cinsi taşıtlar edinilebilmektedir. Bu sayılanların dışında kalan makam veya hizmetler için hibe dahil her ne suretle olursa olsun yabancı menşeli araç veya station-wagon cinsi taşıtların temin edilmesi mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil edecektir. Ayrıca, yerli muhteva oranı %50'nin altında kalan taşıtlar yabancı menşeli sayılmaktadır.

Yabancı menşeli araç temin edilebilecek makamlar ile hizmetlere ilişkin yukarıda yer verilen düzenlemeler dışında herhangi bir düzenleme yapılmamış olup belediye şirketleri yabancı menşeli binek araç edinebilecekler arasında yer almamıştır. Diğer bir ifade ile Kanun'a ekli mezkur cetvellere belediye teşkilatı içerisinde yer alan herhangi bir makam veya belediye hizmetleri için yabancı menşeli binek veya station-wagon cinsi araç temin edilebileceğine dair bir ibare bulunmamaktadır.

Yapılan inceleme neticesinde Şirketin, 31.08.2023 tarihinde yapılan ve tek geçerli teklifin olduğu ihale sonucunda 2.315.487 TL'ye 2023 model yabancı menşeli binek araç satın aldığı tespit edilmiştir.

Ayrıca Şirket Yönetim Kurulunun 02.10.2023 tarihli ve 2023/82 sayılı Kararı ile; 31.08.2023 tarihinde ihalesi yapılarak 13.09.2023 tarihinde satın alınan 2023 model yabancı menşeli Şirket aracının, Adana Büyükşehir Belediyesi Makine İkmal Bakım ve Onarım Dairesi

Başkanlığının 1 adet otomatik vites araç kiralınması hizmet alımı işi kapsamında aylık KDV hariç 14.000 TL, yıllık KDV hariç 168.000 TL teklif fiyatı üzerinden kiralınmasına, bu hususta gerekli iř ve işlemleri yapmak için Genel Müdürlük makamının yetkili kılınmasına karar verilmiş ve yabancı menşeli araç alımına müteakip Adana Büyükşehir Belediyesi'ne kiralınmıştır.

şirketin yabancı menşeli binek araç satın alması ve Adana Büyükşehir Belediyesine kiralaması yukarıda ifade edilen mevzuat hükümlerine aykırılık teşkil etmektedir.

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