

# ihalede muhammen bedelin eksik ve hatalı tespit edilmesi

## ihalede muhammen bedelin eksik ve hatalı tespit edilmesi

Kamu İdaresi Türü	Belediyeler ve Bağlı İdareler
Yılı	2021
Dairesi	6
Karar No	908
İlam No	114
Tutanak Tarihi	6.4.2023
Kararın Konusu	İhale Mevzuatı ile İlgili Kararlar

### Muhammen Bedelin Eksik ve Hatalı Hesaplanması

Dosya kapsamındaki bilgi ve belgelerin incelenmesi ve duruşmaya katılan ... ..'nin dinlenmesi sonucunda;

Denetçi tarafından, ... Sahil Projesi kapsamında yer alan ticari ünite ve tesislerin işletilmesine dair yapılan ihalede, muhammen bedelin eksik ve hatalı tespit edilmesi sonucu kamu zararına neden olduğu iddia edilmişse de;

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun "Tahmin edilen bedelin tespiti" başlıklı 9'ncü maddesinde, "Tahmin edilen bedel, idarelerce tespit edilir veya ettirilir. İşin özelliğine göre gerektiğinde bu bedel veya bu bedelin hesabında

kullanılacak fiyatlar belediye, ticaret odası, sanayi odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulur. Tahmin edilen bedel, bunun dayanaklarının da eklendiği bir hesap tutanağında gösterilir ve asıl evrak arasında saklanır. Bu bedel gerektiğinde ihale komisyonlarınca tahkik ettirilir. Ancak, yapım işlerinde bu işler için kanunların verdiği yetkiye dayanılarak ilgili dairelerce tespit edilmiş birim fiyatları varsa, bunlar uygulanır.” denilmektedir.

Söz konusu ihale kapsamında yer alan taşınmazlar ... Büyükşehir Belediyesi tasarrufuna Hazine ve Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile yapılan protokol ve irtifak hakkı sözleşmelerine istinaden geçmiş olup, ... Büyükşehir Belediyesi tarafından ihale edilen ve ... Sahil Projesi içerisinde yer alan ... m2 yüz ölçümlü ... ada, ... no.lu parselde mülkiyeti Büyükşehir Belediyesi, Maliye Hazinesi ve ... Vakfına ait hisseli taşınmazın kıymet takdiri üç ayrı malik tarafından ayrı ayrı yapılmıştır. Kıymet takdirleri, Maliye hissesi için ... tarihinde yapılan ihale ile ... Vakfı hissesi için ... tarihinde ve Büyükşehir Belediyesine ait hisse için ise Emlak Şube Müdürü ve iki bilgisayar işletmeni olmak üzere üç kişilik komisyon tarafından ... tarihinde belirlenmiştir.

Büyükşehir Belediyesine ait hisse için Komisyon tarafından düzenlenen ve imzalanan Kıymet Takdir Kararı Formunda, “ihaleye ilişkin bir yıllık tahmini kira bedeli, Belediyemiz ile Vakıflar ve Maliye Hazinesi arasında yapılan kira bedelleri dikkate alınarak tahmini bedelin ... TL olabileceği kanaatine varılmıştır.” şeklindeki ifadeye yer verilmiştir.

Dosya kapsamından, ... Sahil Projesi kapsamında yer alan taşınmazların Büyükşehir Belediyesi tasarrufuna alınması sonrasında 2886 sayılı Kanun’un 35/a maddesine göre kapalı teklif usulü ile yap-işlet-devret modeliyle 2 kez ihaleye çıkıldığı, ancak ihalelere iştirak edenin olmadığı, İdare tarafından projenin hayata geçirilebilmesi amacıyla proje kapsamında yer alan ünitelerin kaba inşaatları ile kamu

kullanımına bedelsiz tahsis edilecek alanların düzenlenmesinin Belediye tarafından yaptırılmasına karar verildiği, ihaleye konu taşınmazlardan sadece ... ada, ... parsel numaralı taşınmazda ... Büyükşehir Belediyesi hissesinin bulunduğu, ihalede ilk yıl tahmini bedelin ... TL+KDV, buna göre Belediye hissesine ait payın ... TL+KDV, ihale bedelinin ... TL+KDV ve ihale bedeline göre yapılan hesaplama göre ise Belediye payı bedelinin ise ... TL+KDV olduğu anlaşılmıştır.

Raporda kamu zararı hesabı; ... m2 toplam alana sahip taşınmazın, Büyükşehir Belediyesine ait hisseye isabet eden ... m2 için ... TL (... TL/m2), Maliye Hazinesine ait ... m2 hisse için ... TL (... TL/m2) ve ... Vakfına ait ... m2 hisse için ise ... TL (... TL/m2) bedel takdiri yapıldığı, bu tutarların üretici fiyat endeksi esas alınarak güncellenmiş haline göre ise Belediye payının ..., TL (... TL/m2), Hazine payının ... TL (... TL/m2) ve Vakıf payının ... TL (... TL/m2) olduğu, her iki kurumun m2 birim fiyatlarının ortalaması uygulanmış olsaydı, Belediyenin hissesine düşen ... m2 ile  $[(... +...)/2]$  ... TL/m2 çarpıldığında Belediye hissesi değerinin ... TL yerine ... TL olacağı, bu durumda toplam muhammen bedelin tüm hissedarların toplamı alındığında en az (... +... +...) ... TL olmasının gerektiği, söz konusu işte muhammen bedel ... TL olarak belirlendiğine göre aradaki (... TL-... TL) ... TL'lik farkın da kamu zararı tutarını oluşturduğu tespitine dayanmaktadır.

Kamu zararı hesabı diğer hissedarların taşınmaz hisse m2'leri üzerinden belirlenen muhammen bedelin ortalamasının Belediye hissesine takdir edilen muhammen bedelin kıyası sonucu "en az bu kadar" kamu zararının oluşacağı temeline dayanmaktadır. Ancak burada önemle belirtilmesi gereken husus, gerçekleşen ihalenin ... m2'lik alanın kiraya verilmesine yönelik değil, mezkur proje kapsamındaki taşınmazlar üzerinde yer alan ticari ünite ve tesislerin işletilmesine ilişkin olduğudur. Söz konusu ticari ünite ve

tesisler ise ... m2'lik alanın ... m2'sini oluşturmakla birlikte tüm ticari işletme ve tesisler kiraya verilmemiş, bazılarının işletilmesi ve geliri Büyükşehir Belediyesine bırakılmıştır.

Sorumluların savunmaları ve savunma ekinde sunulan belgelerden;

İhale konusu toplam ... m2'lik alanın yukarıda belirtildiği üzere yaklaşık ... m2'sini oluşturan ticari ünite ve tesis alanı haricindeki yerlerin kamunun kullanımına açık park yerleri vb. ücretsiz kullanıma açık alanlar ile tamamı doğal sit alanı olan taşlık bölgeden müteşekkil olduğu, bu alanların tamamının müşterek mülkiyete konu olduğu ve her hissedarın alanının belli bir bölgeden oluşmadığı,

... ada, ... parsel içerisinde yer alan amfi tiyatro ve büfenin, dolgu alanında yer alan 4 adet otoparkın, macera parkı, idari ofis, 1 no.lu büfe ve 1.000 m2'lik şemsiye şezlong alanının Hazine ve Vakıflar Genel Müdürlüğüne bedel ödenen taşınmazlar içerisinde kalmasına karşın ihale kapsamına dahil edilmediği, bu alanların gelirinin ... Büyükşehir Belediyesine ait olduğu, ayrıca ... sahil projesinin ihale edilmesi sonrasında düzenlenen sözleşme gereği Büyükşehir Belediyesinin elde edeceği yıllık kira bedeli ile yıllık işletme hasılatının %2'si oranında pay olmak üzere iki farklı gelir kaleminin bulunduğu, ihale öncesi tahmini bedelin ihaleye katılan isteklilerin artırımı yapacakları yıllık kira bedeli esas alınarak belirlendiği, tahmini bedel üzerinden artırıma gidildiği ve ihale üzerinde kalan isteklinin yıllık olarak ödemesi gereken kira bedelinin belirlendiği, diğer bir ifade ile Belediyenin bu alanlarda birçok ihale gerçekleştirildiği ve dolayısıyla Vakıflar Genel Müdürlüğü ve Hazine bedel belirleyince buraların muhammen bedelinin de ortaya çıktığı,

anlaşılmıştır.

Diğer taraftan, anılan hissedarların paylarına düşen bedel dikkate alınarak bir hesaplama yapılmışsa da; bu hesapta kiracı ve alt kiracıların işletmeye başladığı tarihten sonra elde ettikleri yıllık işletme hasılatı üzerinden %2 oranında payı Büyükşehir Belediyesine ödeyecek olması, ... ada, ... no.lu parsel üzerinde yer alan ... m2 büyüklüğündeki 40 adet ticari ünitenin parselde sahile yakın bir çizgi üzerinde yer alması ve parselin geriye kalan çok büyük kısmının ise tamamen kamu kullanımına açık alan olarak hizmet veren doğal sit alanı olması, diğer bir ifade ile her ne kadar Belediye hissesi ... dönümlük alan içerisinde yaklaşık ... dönüm ise de buranın bu alanda ticari faaliyet yapılacak alanın müşterek mülkiyete konu ... dönümlük bir alanın olması ve geri kalan alanların taşlık ve kamuya açık ücretsiz hizmet veren yerlerden oluşması, ayrıca ihale edilen alanın içinde bulunan ancak ihale edilmeyen ve Belediye açısından en büyük gelirin sağlandığı 4 adet otoparktan elde edilen gelirin de kamu zararı tespitinde değerlendirilmemesi, yine 1 no.lu büfe alanının Belediye'nin sosyal tesisi olarak ayrılması ve buranın da ihale konusu alanda bulunmasına karşın ihale dışı bırakılarak Belediyeye direk gelir sağlaması hususları bir arada değerlendirildiğinde salt arsa payı üzerinden muhammen bedel tespitine yönelik yapılan kamu zararı tayin ve tespiti somut verilere dayanmaksızın yapıldığı anlaşıldığından, kamu zararı oluşmamıştır.

Bu itibarla, kamu zararı oluşmayan ... TL ile ilgili olarak ilişilecek husus bulunmadığına, 6085 sayılı Sayıştay Kanunu'nun 55'inci maddesi uyarınca işbu İlamın tebliğ tarihinden itibaren altmış gün içerisinde Sayıştay Temyiz Kurulu nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere oy birliğiyle karar verildi.