



VAKIFBANK PERSONEL
VAKIFLARININ AK PARTİYE
YAKIN BİR İŞ ADAMI İLE GİRDİĞİ
İLİŞKİ SONUCU 64 MİLYON
DOLAR ZARARA UĞRATILMASI
HAKKINDA

2 ARALIK 2022

M. AKİF HAMZAÇEBİ
İstanbul Milletvekili

1. GİRİŞ VE KONU

Vakıfbank personel vakıflarının iktidara yakın bir iş adamı ile girmiş olduğu ticari ilişki sonucunda ciddi boyutlarda zarara uğramış/ uğratılmış olması bu Raporun konusunu oluşturmaktadır. Bu zarar ticari faaliyetin icrası sırasında piyasa şartlarından kaynaklanan olağan bir zarar değildir. Anılan vakıfların Vakıfbank çalışanlarının ücretlerinden yapılan kesintilerden oluşan fonları, müteahhit iş adamı ile girilen inşaat ve gayrimenkul alımı işlerinde müteahhit lehine kullanılmak suretiyle bilerek/ isteyerek zarara uğratılmıştır. İlerleyen bölümlerde bunun ayrıntılarına yer verilmiştir.

Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O (Vakıfbank), 11 Ocak 1954 tarihinde kurulmuştur. Hisselerinin yüzde 65'i Türkiye Varlık Fonuna, yüzde 20'si ise Hazineye aittir. Sermayesindeki kamu payı nedeniyle Banka, iktidarın yönetim ve kontrolü altındadır.

Banka personeline emeklilik, sağlık, konut edindirme gibi konularda sosyal ve mali destek sağlamak amacıyla ana gelir kaynağı personelin ödediği primler olan iki vakıf kurulmuştur. Bunlar, Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı (**ESV**) ile Vakıfbank Personeli Özel Sosyal Güvenlik Hizmetleri Vakfı (**ÖSGV**)'dir.

Söz konusu iki vakfın sandık üye sayısı toplamı 10.800'ü emekli ve 18.000'e yakını çalışan olmak üzere yaklaşık 29 bin kişidir. Aileleriyle birlikte düşünüldüğünde bu vakıflarda hakkı olan yaklaşık 100 bin kişi bulunmaktadır.

OBAKÖY A.Ş. (bundan sonra OBAKÖY olarak anılacaktır) sermayesinin tamamı ESV ile ÖSGV yani Vakıfbank personel vakıflarına ait olan bir şirkettir.

Macit Haldız ise AKP Kocaeli İl Başkanlığının kurucularından olup Ticaret sicili kayıtlarına göre tek ortaklı HALDIZ İnşaat Otomotiv ve Ticaret AŞ'nin (bundan sonra HALDIZ İnşaat veya HALDIZ olarak anılacaktır) sahibidir. AKP iktidarı döneminde devlet kurumlarından çok büyük işler alarak hızlı bir şekilde zenginleşmiştir.

2016 yılında Obaköy ile Macit Haldız arasında iki dikkat çekici işbirliği gerçekleşmiştir. Bunlar şu şekildedir:

1. Obaköy, HALDIZ İnşaat ile adi ortaklık kurmak suretiyle İstanbul Fikirtepe kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında yürütülen projelerden biri olan Transform Fikirtepe Projesine ortak olmuştur.
2. Obaköy, Macit Haldız ile iki ortaklı, eşit sermayeli NOT Gayrimenkul Ltd. Şti.'ni kurmuştur.

2. VAKIFLARI ZARARA UĞRATAN UYGULAMALAR

2.1. OBAKÖY-HALDIZ ADI ORTAKLIĞI VE TRANSFORM FİKİRTEPE PROJESİ

HALDIZ İNŞAAT İstanbul Fikirtepe’de kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında yürütülmekte olan muhtelif projelerden birinin yapımını üstlenmiştir. Bu çerçevede Fikirtepe’deki projenin arsa sahipleri ile 24.06.2013 tarihinden itibaren muhtelif tarihlerde %53’ü arsa sahiplerine, %47’si de yüklenici firma olarak kendisine kalacak şekilde Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalamıştır. Ancak HALDIZ İNŞAAT bu işi yürütebilecek mali gücünün olmaması nedeniyle muhtemelen siyasi ilişkilerini kullanarak sermayesinin tamamı Vakıfbank personel vakıflarına ait olan OBAKÖY AŞ ile 09.03.2016 tarihinde bir adi ortaklık kurmuştur. OBAKÖY – HALDIZ ADI ORTAKLIĞI unvanı ile kurulan bu ortaklıkta OBAKÖY %49, HALDIZ %51 oranında pay sahibi olmuştur. Projeye göre 7.198m² yüzölçümlü arsa üzerine inşaat yapılacaktır. Projede 1.080 adedi konut, 12 adedi ticari alan olmak üzere 1.092 bağımsız bölüm yer alacaktır. Ancak Transform Fikirtepe Projesi kapsamında yapımı üstlenilen 1.092 bağımsız bölümlük iş o tarihten bu yana tamamlanmadığı, kelimenin tam anlamıyla yarım kaldığı için çok sayıda vatandaş mağdur olmuş, mağdur vatandaşlar **“HALDIZ İNŞAAT MAĞDURLARI”** olarak yarım kalan inşaatın cephesine 23 Aralık 2021 tarihinde;

**“BİR PROJE ÜÇ HIRSIZ,
VAKIFBANK-OBAKÖY-HALDIZ”**

yazan bir pankart asarak durumu protesto etmişlerdir. (Ek 1)

OBAKÖY HALDIZ ORTAKLIĞI - GARİP BİR ORTAKLIK

OBAKÖY, HALDIZ İnşaat ile kurduğu adi ortaklığa 49.980.000.-TL nakit sermaye koyarak Adi Ortaklığın %49 oranında pay sahibi olmuştur. HALDIZ’ın

ortaklıktaki sermayesi ise, “**Transform Fikirtepe Projesinin maddi varlığı ve bu değeri oluşturmak üzere HALDIZ İnşaat tarafından harcanan emeğin karşılığı**” adı altında herhangi bir değerlendirme yapılmaksızın 52.020.000.-TL (%51 pay) olarak belirlenmiştir. Bu ifadeden Haldız İnşaat tarafından adi ortaklığa maddi bir değer konulmadığı anlaşılmaktadır.

Burada HALDIZ’ın arsa sahipleri ile yapmış olduğu %47 HALDIZ, %53 Arsa Sahipleri bölüşüm oranlı İnşaat Sözleşmesi HALDIZ’ın emeği olarak tarif edilmiş olup sermaye olarak inşaat imalatı veya diğer herhangi bir değer konulmamıştır.

Adi Ortaklığın kurulduğu 09.03.2016 tarihinden tam bir hafta sonra 16.03.2016 tarihinde Fikirtepe projesinin yapımı için OBAKÖY-HALDIZ Adi Ortaklığının İŞVEREN, Haldız İnşaat A.Ş.’nin ise YÜKLENİCİ olduğu “Müteahhitlik Ana Yüklenici Sözleşmesi” imzalanmıştır. Sözleşme bedeli 150.000m² inşaat için “**anahtar teslimi götürü bedel**” üzerinden 168.750.000TL+KDV olarak belirlenmiştir. 10.02.2017 tarihinde bu rakamlar 160.433m² inşaat için 180.487.586TL+KDV olarak güncellenmiştir.

Projenin Bitirilme Süresi ve Cezai Müeyyideler

Adi Ortaklık ile HALDIZ arasında imzalanan 16.03.2016 tarihli sözleşmeye göre proje yer tesliminden itibaren 720 gün içerisinde geçici kabule hazır hale getirilecektir.

Cezai müeyyideler: (Sözleşme Madde 7 ve 8)

Sözleşme konusu işler zamanında tamamlanmadığı ve daireler işveren tarafından teslim edilemediği takdirde, işveren tarafından 3. şahıslara ve firmalara ödenecek tazminatların ödenmesinden yüklenici firma sorumludur.

İşin 720 günlük süre içerisinde bitirilememesi durumunda yüklenici geciktiği beher gün için 80.000 TL’yi cezai şart olarak işverene ödeyecektir.

Yer teslimi 18.03.2016 tarihinde yapılmış, işin bitiş tarihi 07.03.2018 olarak belirlenmiştir. Daha sonra HALDIZ 14.06.2017 tarihli yazı ile 9 ay ek süre talep etmiş, Adi Ortaklığın Ortaklar Kurulu 12 ay ek süre vermiş ve bitiş tarihi

olarak da 07.03.2019 tarihi belirlenmiştir. Cezai şart uygulamasının başlama tarihi ise 30.05.2022 tarihine ertelenmiştir.

Öte yandan 10.08.2016 tarihli Ortaklar Kurulu Kararı ile sözleşmenin 17'ni maddesi uyarınca HALDIZ'dan alınan 12.500.000 TL'lik teminat mektubunun iade edilerek yerine senet alınmasına karar verilmiştir.

Görüldüğü gibi HALDIZ arsa sahipleri ile yaptığı sözleşmede payına düşen %47'lik oranla Adi Ortaklığın %51 hissesine sahip olmuş, ayrıca inşaat ve projenin gerçekleştirilmesi işini de yüklenici olarak kendisi üstlenmiştir. Durum şöyle özetlenebilir:

*HALDIZ, elinde bulunan arsa sahipleri ile yaptığı sözleşme ile Vakıfbank personelinin parasını kullanmak suretiyle işe girişmiştir. Bunun adı **DERENİN TAŞIYLA DERENİN KUŞUNU VURMAKTIR.***

Tabii işin boyutu bu kadarla sınırlı değildir.

PİYASA DEĞERİNİN ÜZERİNDE SATIN ALINAN TAŞINMAZLAR

- **Transform Fikirtepe Projesinden satın alınanlar**

Adi Ortaklık tarafından **7 adet ticari alan 31.08.2016 tarihinde piyasa değerlerinin çok üzerinde olduğu ifade edilen bir değerle**, 66.286.000.-TL bedelle (22.436.000 dolar) proje üzerinden (henüz yapılmamış) ESV ile ÖSGV'ye satılmış ve bu tutar Adi Ortaklık hesabına yatırılmıştır. Bu rakamdan aynı gün 30.000.000.-TL'lik bir tutar (10.154.000 dolar) **gayriresmi harcamalar** adı altında HALDIZ İNŞAAT'ın hesabına gönderilmiştir.

- **HALDIZ'dan Hazır Beton Tesisi alımı (OYAK Arazisi)**

02.09.2016 tarihinde düzenlenen ve **noter onayı bulunmayan bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile HALDIZ İNŞAAT mülkiyetindeki Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Değerleme AŞ'nin düzenlediği 08.08.2016 tarihli Ekspertiz Raporunda değeri 17.855.000.-TL olarak belirlenen** "Hazır Beton Tesisi ve Depolama Alanı" kullanım alanlı, üzerinde Vakıfbank lehine 1. dereceden 25.12.2015 tarihli 36.750.000-TL'lik ipotek (HALDIZ'ın Vakıfbank'tan kullandığı kredinin teminatı) bulunan taşınmazın OBAKÖY-HALDIZ Adi Ortaklığı tarafından

30.000.000.-TL+KDV bedel (10.300.000 dolar) ile devralınması konusunda taraflar anlaşmaya varmışlardır. HALDIZ İNŞAAT anılan arsanın mülkiyetini 28.02.2017 tarihine kadar takdiyatsız olarak Adi Ortaklığın ortakları adına müşterek mülkiyet ile (%50 hisse) tapuda devredeceğini taahhüt etmiş, **ancak tapu devri hala yapılmamıştır. Yapılan bu işlemle Vakıfbank personel vakıflarının kasıtlı şekilde zarara uğratıldığı anlaşılmaktadır.**

Söz konusu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinden;

- "Haldız İnş. AŞ'nin (satıcı) en geç 28.02.2017 tarihine kadar gayrimenkulün tapu kaydını alıcıya (Obaköy-Haldız Adi Ortaklığı) devrini gerçekleştirmekle, aksi takdirde kendisine yapılan ödemeyi ödeme tarihinden itibaren işleyecek ticari faizi ile birlikte iade etmekle yükümlü.
- "Haldız İnş. AŞ'nin gayrimenkulün tapu kaydında bulunan ipotek şerhini işbu sözleşmenin imzalanmasından itibaren en geç 28.02.2017 tarihine kadar kaldırmayı taahhüt ettiği",
- "30.04.2017 tarihine kadar, asgari emsal 2 olacak şekilde inşaat ruhsatının, ilgili belediye ve idarelerden onaylarının ve her türlü ruhsatlarının alınacağını kabul, taahhüt ve beyan ettiğini",
- "Adi Ortaklığın tüzel kişiliğinin bulunmaması gerekçesiyle gayrimenkulün tapu devrinin alıcı adına yapılamaması halinde, Adi Ortaklığın ortakları adına müşterek mülkiyet ile (%50 hisse) tapu devri yapacağını",
- "Gayrimenkulün işbu sözleşmede belirtilen şartlarda alıcıya süresi içerisinde devredilememesi halinde satıcı, alıcıya 10.000.000 TL cezai şart bedelini nakden ve defaten ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder."

şartlarının hüküm altına alındığı anlaşılmıştır. Fakat sözleşmede belirtilen gayrimenkulün 28.02.2017 tarihine kadar Obaköy-Haldız Adi Ortaklığı veya ortaklıktaki payları doğrultusunda ortaklara devri ve 30.04.2017 tarihine kadar emsal değerinin asgari 2 olacak şekilde inşaat ruhsatı değişikliği gerçekleşmemiştir. Haldız İnş. AŞ'nin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmediği, ancak bu durumla ilgili Obaköy AŞ tarafından firmaya herhangi bir ihtarname gönderilmediği anlaşılmaktadır. Sözleşmenin tadili amacıyla 29.01.2018 tarihinde taraflar arasında ek bir protokol daha yapılmış, "*tapu devrinin ve gayrimenkul üzerindeki ipotek şerhinin kaldırılması için son tarih 30.10.2018*" olarak belirlenmiştir. Ancak ilgili tapu devri halen gerçekleşmemiştir.

Satış vaadi belirtilen tarihe kadar tapu devri yapılmadığına göre sözleşme uyarınca yapılması gereken, HALDIZ'a ödenen 30.000.000 TL'nin ticari faizle birlikte HALDIZ'dan tahsil edilmesi olduğu halde bu yola da gidilmemiştir. Ticari faiziyle birlikte bu miktar Ekim 2022 itibarıyla 98,6 milyon TL'dir.

Bilindiği üzere; gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin noter onaylı düzenlenmesi gerekir. Aksi halde sözleşmenin geçerliliğinde hukuki meseleler ortaya çıkabilecektir. Bu sebeple noterde düzenlenmeyen söz konusu sözleşmenin hukuki ihtilaf durumunda geçersiz sayılabileceği Haldız İnş. AŞ'nin tapu devri ve imar değişikliği edimlerini yerine getirmemesinden dolayı söz konusu gayrimenkul karşılığında Haldız İnş. AŞ'ye hem Vakıfbank hem de Adi Ortaklık tarafından mükerrer kaynak sağlandığı ortaya çıkmaktadır.

Hazır Beton Tesisi ekspertiz değeriyle ilgili dikkat çekici bir husus vardır. Söz konusu tesisle ilgili Vakıfbank 2015 ve 2016 yıllarında iki farklı değerlendirme şirketine dört ayrı tarihte değerlendirme yaptırmış, bu değerlemeler sonucunda en düşük 7.700.000TL, en yüksek 13.450.000TL değer belirlenmiştir. Bu değerler işlerine gelmemiş olacak ki bu defa OBAKÖY Vakıf Gayrimenkul Değerleme AŞ'ye değer tespiti yaptırmış ve üzerinde tesisin de olduğu taşınmazın değeri 08.08.2016 tarihi itibarıyla 17.855.000TL olarak belirlenmiştir. Gerçekte esas alınabilen en yüksek değer 13.450.000 TL olduğu halde bu değer alınmamıştır. Yani en fazla 13.450.000 TL değeri olan bir tesis 16.550.000 TL fazlasıyla Adi Ortaklık (Vakıfbank personelinin parasıyla) 30 milyon TL'ye satın alınmıştır (Zarar 16.550.000 TL)

Burada üzerinde durulması gereken bir diğer konu da şudur: Yapılan sözleşme uyarınca projeyi Adi Ortaklık gerçekleştireceğine göre finansmanın bu ortaklık tarafından sağlanması veya HALDIZ iş yaptıkça bedelin Adi Ortaklık tarafından ödenmesi gerekir. Ancak HALDIZ para koymadığından projedeki 7 ticari alan, proje üzerinden OBAKÖY'ün kurucu ortakları olan ESV ve ÖSGV'ye satılmıştır. Yani işin yüklenicisi olarak HALDIZ'ın bulamadığı finansman OBAKÖY de atlanmak suretiyle Vakıfbank personelinin vakıfları olan ESV ve ÖSGV'den temin edilmiştir. Vakıflardan para geldiği müddetçe inşaat yürümüş, vakıflardan para akışı durunca inşaat da durmuştur. İnşaatın yarısına bile gelmediğini ve her iki vakfın 7 ticari alanın mülkiyetini aradan 6 yıl geçmesine rağmen alamadığını, bu gidişle yıllarca alamayacağını da belirtmek gerekir.

Gerçekte bu tesise Adi Ortaklığın hiçbir ihtiyacı olmadığı halde HALDIZ'a maddi kaynak sağlamanın ve bir takım yasa dışı ilişkilerin taraflarına yapılan ödemelerin finansmanı için bu tesis Vakıfbank personelinin parasıyla alınmıştır.

Bu gelişmeler tesadüfi olmayıp siyasi ilişkilerin kullanılması suretiyle önceden planlanmıştır.

HALDIZ'LA ORTAKLIK SONA ERİYOR

HALDIZ İnşaat A.Ş.'nin projeye para aktarmaması nedeniyle, OBAKÖY A.Ş. 31/07/2018 tarihinde Adi Ortaklıktan ayrılmıştır. Aynı tarihte OBAKÖY tarafından proje üzerinden 294 adet daire 287.695.732.-TL (58,7 milyon dolar) karşılığında satın alınmış ve satın alma bedelinin yapılacak imalata dayalı olarak düzenlenecek hakedişlere göre ödenmesi kararlaştırılmıştır. Bu kararın alınmasında proje işlerinin aksamadan tamamlanması, böylece OBAKÖY açısından ileride hukuki bir sorumluluk doğmaması kaygısının etkili olduğu ifade edilmektedir. Ancak temel sorun HALDIZ'ın para vermemesinden kaynaklanmaktadır. HALDIZ para vermediği, işi yürütemediği için Adi Ortaklık sona erdirilirken HALDIZ'ın OBAKÖY'e ödemesi gereken paranın karşılığı olarak bu daireler proje üzerinden OBAKÖY'e devredilmiştir (Bu tarihte inşaatların tamamlanma seviyesi %37,7'dir).

Satın alınan daireler için bugüne kadar HALDIZ'a 261.753.717 TL ödenmiş olup kalan 29.246.015 TL inşaatın ilerleme seviyesine göre ödenecektir. İki rakamın toplamı 291 milyon TL'dir (Başlangıçta belirtilen 287.695.732 TL'den biraz daha yüksektir.

- **Adi Ortaklık tarafından HALDIZ'a yapılan ödemelerin toplamı**

Adi Ortaklığın devamı süresince yapılan işler dolayısıyla 179 milyon TL, HALDIZ İNŞAAT'tan satın alınan İzmit'teki arsanın satış bedeli olarak 30 milyon TL ve nakit fazlası olarak HALDIZ'a verilen (ve geri alınmayan) 10 milyon TL olmak üzere işveren sıfatıyla Adi Ortaklıktan yüklenici HALDIZ İNŞAAT'a toplam 219 milyon TL ödeme yapılmıştır.

HALDIZ'A KALAN (İÇ EDİLEN) 223 MİLYON TL (45 MİLYON DOLAR)

Projenin 2018 yıl sonu keşif bedeli 412 milyon TL'dir. Temmuz/2018'de sona ermiş olan Adi Ortaklık, adi ortaklığın devam ettiği süre içerisinde toplam 440 milyon TL gelir elde etmiştir. Buna göre, eldeki kaynaklarla projenin çoktan

tamamlanmış olması gerekirken bir teknik şirket (bir nevi bilirkişi) tarafından inşaat mahallinde yapılan tespitlere dayalı olarak düzenlenen 24.09.2018 tarihli rapora göre inşaatın sadece %52,6'sı tamamlanabilmiştir. Son hakediş raporuna göre tamamlanan işlerin bedeli 217 milyon TL'dir. Bu hesaba göre (ortaklıktan ayrılma tarihi itibarıyla 45 milyon dolara tekabül eden) yaklaşık 223 milyon TL inşaatın yapımında kullanılmamıştır. 45 milyon doların cari döviz kuruyla (15 Kasım 2022, 1\$=18,61 TL) karşılığı 837 milyon TL'dir. Bu para, OBAKÖY'ün Adi Ortaklıktan ayrılmasıyla HALDIZ'a kalmış gözükmemektedir.

İNŞAAT DURUYOR

Yeterli bir hızla ilerlemeyen inşaat, pandemi sonrasında da döviz kurundaki artış ve enflasyondaki yükseliş sürecinde tamamen durmuş, kayda değer bir ilerleme olmamıştır.

Eylül 2021 tarihinden sonra da projede herhangi bir ilerleme sağlanmadığı ifade edilmektedir.

İnşaatların tamamlanabilmesi için bugünkü rakamlarla yaklaşık 600 milyon TL daha harcanması gerektiği tahmin edilmektedir.

İNŞAAT İŞİ VAKIFLARIN ÜZERİNE KALİYOR

Yaşanan soruna çözüm bulmak amacıyla 27.10.2021 tarihinde yapılan ESV ve ÖSGV'nin Olağanüstü Genel Kurul Toplantılarında proje kapsamındaki inşaatların tamamlanabilmesi için izlenmesi gereken yol haritası belirlenmiş, **bu çerçevede her türlü iş ve işlemin yapılabilmesi ve doğacak ilave maliyetlerin karşılanabilmesi için OBAKÖY A.Ş.'de 400 Milyon TL sermaye artırımı yapılması veya OBAKÖY A.Ş. tarafından 450 milyon TL'ye kadar kredi kullanılmasına yönelik karar alınmıştır.**

Toplantıda ayrıca, OBAKÖY A.Ş.'nin 2015-2018 yılları arasında almış olduğu yatırım kararlarının ve zarara neden olanların belirlenmesi için bir komisyon oluşturularak sorumlular hakkında hukuki ve cezai işlemlerin başlatılmasına karar verilmiştir.

HALDIZ'ın inşaatı bitiremeyeceğini 27.12.2021 tarihinde OBAKÖY'e yazılı olarak beyan etmesi üzerine, Olağanüstü Genel Kurulda alınan karar doğrultusunda

6306 sayılı Afet Riski Altında Kalan Yapıların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çerçevesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına başvuru yapılması kararı alınmıştır.

HALDIZ SONRASI ATILAN ADIMLAR

27.01.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına yazılı olarak başvuruda bulunularak inşaatın, oluşacak maliyetin OBAKÖY tarafından karşılanması suretiyle Bakanlığa bağlı kurumlarca tamamlanması talep edilmiştir.

27.01.2022 tarihinde HALDIZ ile Arsa sahipleri arasında imzalanan sözleşme fesh edilerek maliyetin OBAKÖY tarafından karşılanacağı taahhüt edilmiştir. Harcanan bu tutar için HALDIZ'a rücu edilmesi kararlaştırılmıştır.

27.01.2022 tarihinde HALDIZ İnşaat A.Ş.'ye inşaatı tamamlamadığından dolayı tazminat talebini içeren ihtarname çekilmiştir.

27.10.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurulda alınan karar doğrultusunda araştırma komisyonu raporu sonucunda sorumlular hakkında suç duyurusunda bulunulmuştur

Fikirtepe Transform projesinin mevcut durumunun ve ilave harcanacak miktarın belirlenmesi için 01.02.2022 tarihinde mahkeme kanalıyla tespit davası açılmıştır.

DEĞERLENDİRME

Sonuç olarak, Macit Haldız tarafından başlatılan Fikirtepe Transform Projesi Vakıfbank personel vakıflarının üzerine kalmıştır. Projenin tamamlanabilmesi için ciddi bir mali yük (Şu anki tahminlere göre 600 milyon TL ile 850 milyon TL arasında bir tutar) altına girileceği anlaşılmaktadır. **Adi ortaklık sürecinde, inşaat için ödendiği halde yapım işlerinde kullanılmayan ve ortaklıktan ayrılma tarihi itibarıyla 45 milyon dolar olarak hesaplanan tutar ise Macit Haldız'a kalmıştır. Vakıfların şu ana kadar, Fikirtepe projesi dolayısıyla uğradığı zarar olarak değerlendirilebilecek bu rakam cari döviz kurlarıyla (1dolar=18,61TL) 837 milyon TL'ye denk gelmektedir.**

2.2. NOT GAYRİMENKUL LTD. ŞTİ. / DAHA SONRA A.Ş.

23.06.2016 tarihinde OBAKÖY ile Macit Haldiz tarafından 3 milyon TL sermaye ile (%50 - %50 hisse oranıyla) Not Gayrimenkul Ltd. Şti. kurulmuştur. (Bundan sonra NOT GAYRİMENKUL olarak anılacaktır) Şirket 2 Mart 2020 tarihinde de Limited Şirketten Anonim Şirkete dönüşmüştür.

NOT GAYRİMENKUL ŞİRKETİNİN SATIN ALDIĞI TAŞINMAZLAR

- **Real AVM**

Macit HALDIZ'ın yönlendirmeleriyle İzmit'te merkezi bir konumda bulunan Real AVM, OBAKÖY HALDIZ ADI ORTAKLIĞININ kurulduğu 09.03.2016 tarihinden 3,5 ay, NOT GAYRİMENKUL'ün Ticaret Sicil ilan tarihi olan 23.06.2016 tarihinden bir gün sonra, 24.06.2016 tarihinde NOT GAYRİMENKUL tarafından satın alınmıştır. AVM'ye müşteri çeken büyük firmaların iflas ve diğer nedenlerle kullandığı alanları boşaltmaları nedeniyle AVM müşteri kaybı yaşamıştır. Kalan diğer firmaların da AVM'den ayrılmalarını sağlamak amacıyla depreme dayanıklı olmadığı gerekçesiyle rapor alınarak yıkım kararı çıkarılmıştır. 2018 yılı Haziran ayında tüm kiracıları tahliye edilen AVM'nin boş haliyle satışı için çalışmalar devam etmektedir.

Real AVM birilerinin para kazanması için Vakıfbank personelinin parasıyla satın alınıyor, işyerleri boşaltılıyor, sonra depreme dayanıklı olmadığı için yıkım kararı alınıyor, şimdi de boş olarak satılmaya çalışılıyor.

- **Carrefour AVM**

Öte yandan yine Kocaeli-İzmit'te bulunan Carrefour AVM de 15.01.2018 tarihinde HALDIZ'ın yönlendirmeleriyle OBAKÖY'den borç alınarak Not Gayrimenkul tarafından boş şekilde satın alınmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapının yıkılarak, yeni bir proje yapılması planlanmış ise de Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığına emsal yükseltilmesi için başvuru yapılmış, fakat olumlu sonuç alınamayınca projeye başlanılamamıştır. AVM'nin boş haliyle satışı için çalışmalar devam etmektedir.

Real AVM 120.000.000 TL (37 milyon Euro tam rakam 36.650.000 Euro, çapraz kurdan 41 milyon Dolar), Carrefour AVM ise 91.000.000 TL (24 milyon Dolar / 20 milyon Euro) bedel üzerinden satın alınmıştır.

Her iki AVM'nin satın alma bedeli toplam 65 milyon Dolar veya diğer bir ifadeyle 57 milyon Euro'dur.

Her iki AVM'nin durumunu şöyle özetleyebiliriz:

Soru: Madem satacaktınız niye aldınız? Madem depreme dayanıklı olmadığı için yıkım kararı alıyorsun, o zaman niye aldın?

Cevap: Birilerine menfaat sağlamak için

MACİT HALDİZ'İN NOT GAYRİMENKULDEKİ ORTAKLIĞI SONA ERİYOR

Real AVM'nin satın alınabilmesi için Vakıflar Bankası T.A.O.'dan 42.480.000 EURO proje kredisi kullanılmıştır. Kredi taksitlerinin yarısının Macit HALDİZ tarafından ödenmesi gerektiği halde bu ödemeler yapılmamış, kredi taksit ödemelerinin tamamı OBAKÖY'e kalmıştır. Şirketin herhangi bir gelirinin bulunmaması nedeniyle doğabilecek riskler ve uzun uğraşlar neticesinde Macit HALDİZ ortaklıktan çıkarılmış, sahip olduğu %50 oranındaki hisse OBAKÖY tarafından 31.12.2018 tarihinde 7.600.000,-TL (Nominal hisse değeri) bedelle satın alınmıştır. OBAKÖY NOT Gayrimenkul Şirketinin tek ortağı haline gelmiştir. 27.02.2020 tarihinde nevi değişikliği yapılarak Şirket Ltd.Şti.'den A.Ş.'ye dönüşmüştür.

Macit HALDİZ iki AVM'nin satın alınması sonrasında adeta görevini tamamlamış ve ortaklığı sona ermiştir.

Şirketin herhangi bir geliri bulunmaması sebebiyle, Real AVM'nin satın alınmasında kullanılan EURO kredi taksitleri ile Carrefour AVM'nin satın alma bedeli OBAKÖY'ün Şirkete borç vermesi yoluyla karşılanmıştır. OBAKÖY, NOT GAYRİMENKUL'e verdiği borcu Vakıfbank Kozyatağı Şubesinden aldığı döviz kredileri ile karşılamıştır.

VAKIFBANK PERSONELİNİN VAKIFLARI KENDİ ŞİRKETİNİ SATIN ALIYOR.

ESV ve ÖSGV tarafından Not Gayrimenkul A.Ş.'nin, OBAKÖY A.Ş.'den satın alınması planlanmış ve bunun üzerinde Şirketin güncel değerinin tespiti amacıyla Mayıs 2020'de 2 ayrı firmaya (KPMG ve Ernst Young) değerlemesi yaptırılmıştır. Ortalama Şirket değeri 285.000.000,-TL olarak tespit edilmiştir.

23.06.2016 tarihinde kurulan Not Gayrimenkul AŞ, kuruluşundan 4 yıl sonra HALDIZ'ın yönlendirmesiyle halen biri yıkılmış, diğeri boş olan AVM'lerin satın alınması işlerini gerçekleştirdikten sonra 285.000.000,-TL bedelle ESV (%75) ve ÖSGV (%25) tarafından satın alınmıştır.

Şirketin mevcut borçlarının kapatılması amacıyla şirketin ödenmiş sermayesi 325.000.000,-TL artırılmış ve Vakıfbank'a olan 38.189.601.- Euro (295.988.355.-TL) kredi borcu Temmuz 2020'de kapatılmıştır.

Sonuçta Vakıfbank personelinin parası Macit HALDIZ'ın aracısı olduğu kişilere para kazandırmak amacıyla kullanılmıştır.

DEĞERLENDİRME

22.07.2020 tarihinde **OBAKÖY tarafından** Vakıf Gayrimenkul Değerleme Şirketine yaptırılan **ekspertiz sonucunda AVM'lerin toplam değeri 439 milyon TL olarak tespit edilmiştir.** Aynı ay içinde personel vakıflarınca Not Gayrimenkul A.Ş.'nin devri ve borçlarının kapatılması için toplam 581 milyon TL harcanmıştır. Bu bilgiler çerçevesinde, 2020 Temmuz ayı itibarıyla personel vakıflarının Macit Haldız ile birlikte kurdukları Not Gayrimenkul Şirketi dolayısıyla 142 milyon TL (o günkü kurla 18,3 milyon Euro) zarara uğradığı ortaya çıkmaktadır. Söz konusu rakam bugünkü döviz kurlarıyla (1 Euro=19,37 TL) 354 milyon TL'ye karşılık gelmektedir.

3. SONUÇ

1- Obaköy A.Ş.-HALDIZ İnşaat A.Ş. adi ortaklığı ile Not Gayrimenkul Ltd. Şti.'nin kurulması ve bu kapsamda yapılan işlemlerin, Vakıfbank personeli vakıf kaynaklarının, finansman sıkıntısı içinde bulunan, AKP Kocaeli İl Başkanlığının kurucularından Macit Haldız'ın mali olarak desteklenmesi amacına yönelik olduğu,

2- *Vakıfların şu ana kadarki zararı tahminen, Fikirtepe Transform projesinden dolayı 45 milyon dolar (837 milyon TL), Not Gayrimenkul A.Ş'nin faaliyetlerinden dolayı da 18,3 milyon Euro (cari çapraz kurla 19 milyon Dolar, 354 milyon TL) olmak üzere toplamda 1 milyar 191 milyon TL'dir. Dolar cinsinden ifade edecek olursak; Vakıfbank Personel Vakıflarının iktidarın iş adamı Macit Haldız'la girdiği ilişkiler sonucunda uğradığı zararın 64 milyon dolar olduğu,*

3- Yaşanan gelişmelerin personel vakıflarına ait kaynakların rasyonel şekilde ve personel menfaatlerinin korunması amacıyla kullanılmadığını ortaya koyduğu,

4- Bu durumun da Vakıfbank Personel Vakıflarının, Banka üst yönetiminin dolayısıyla siyasi iktidarın kontrolü ve yönlendirmesi doğrultusunda karar almasından kaynaklandığı

anlaşılmaktadır.

FİKİRTEPE KONUT PROJESİNİN BİTİRİLEBİLMESİ İÇİN

649 adet arsa sahibinin ve bu projeden daire satın almış olan üçüncü şahısların, yani tüm paydaşların mağduriyetinin önlenmesi amacıyla Vakıfbank Personel Vakıfları yönetimi ile OBAKÖY Şirketinin çözüm için başvuru yaptığı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı derhal harekete geçmelidir. Bu çözümde tüm hak sahiplerinin halihazırdaki haklarının korunması şarttır.

02.12.2022

M. Akif HAMZAÇEBİ
İstanbul Milletvekili

Ek 1

