



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN ve BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 13/07/2023

17

BİRİM	KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2023 tarihli toplantısında gündemin 76. maddesinde görüşülerek Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilmiştir.

KONU	Kepez İlçesi, Kepez ve Santral Mahallelerini kapsayan mülkiyeti Büyükşehir Belediyemize ait alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 24.11.2014 tarihli ve 2014/7041 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden 25.12.2014 tarihli ve 29216 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak "Riskli Alan" ilan edilmiştir.Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında idaremiz ile yapılan protokoller ve Meclis Kararları çerçevesinde Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. ile Antepe İnşaat A.Ş. arasında 24.03.2017 tarihinde "Antalya Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Sözleşmesi" imzalanmıştır.Söz konusu Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili olarak kira yardımı ve süre uzatımına yönelik konular 10.01.2022 tarih ve 7 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunmuş olup geçici kabulün 30.06.2023 tarihine kadar uzatılması kararına varılmıştır.Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 03.07.2023 tarihli ve 86710367-2023.07.03/05 sayılı yazısı ile Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin 23.06.2023 tarihli ve GR-SURY-SNTY-855 sayılı yazısında Hak Sahibi Konut Parsellerinin Geçici Kabul Süresinin uzatılması ile ilgili talepleri olduğu idaremize iletilmiştir.10.01.2022 tarih ve 7 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan 30.06.2023 tarihli geçici kabul süresinin uzatılmasına yönelik talebin görüşülerek karara bağlanması,
------	---

KOMİSYON RAPORU:

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.01.2015 tarih ve 87 nolu kararı, 14.07.2015 tarih ve 659 sayılı kararı, 13.01.2017 tarih ve 53 nolu kararı ile 10.02.2017 tarih ve 156 sayılı kararı ve bunlarla sınırlı olmamak üzere Meclis Kararları ile belediye ve şirketimiz arasında imzalanan protokoller ve ek protokollere dayanarak Antalya 2. Noterliği'ne 24.03.2017 tarih ve 03608 yevmiye numarası ile tasdikli ANTALYA KEPEZ VE SANTRAL MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİNE İLİŞKİN SÖZLEŞME akdedilmiştir.

Akdedilen sözleşme kapsamında 30.03.2017 Tarihinde Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye iş yeri teslimi yapılmış olup, Hak sahibi Konut Parselleri için inşaat ruhsatı 29.06.2017'de alınmıştır.

İşbu münakid Antalya Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat işlerine İlişkin Sözleşmesi'nin 12.1. maddesi: "YÜKLENİCİ, Dönüşüm Alanı içerisindeki Hak Sahipleri Konut Parselleri üzerinde yapılacak kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümleri 31.03.2019 tarihine kadar "ÖN TESLİM", 30.09.2019 tarihine kadar "GEÇİCİ KABUL" e uygun şekilde ANTEPE'ye teslim edecektir." Hükmü amirdir.

İnşaat Durum Tespit Tutanağı'na da esas olmak üzere, Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Sur Yapım İnşaat A.Ş. arasında 18/05/2023 tarihi itibarıyla toplamda 64 hakediş tutanağı düzenlenmiş olup, düzenlenen hak edişler karşılığında %83.66 oranında toplam 422.376,88 m2 arsanın Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye devri için Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesine gönderilmiş, Antalya Büyükşehir

(Handwritten signatures and marks)

Belediyesi tarafından hak edişler onaylanarak arsa devri yapılmıştır.

Yüklenici Sur Yapım İnş. A.Ş. nin ilk süre uzatım talebi 20.11.2019 tarih 714 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Toplantısında değerlendirilmiştir. Yüklenicinin bahse konu meclis kararına uygun hareket etmesi kaydıyla 30.09.2019 olan Geçici Kabul tarihi 31.12.2020 tarihine uzatılmıştır.

Yüklenici Sur Yapım İnş. A.Ş. nin ikinci süre uzatım talebi 15.01.2021 tarihli 65 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Toplantısında değerlendirilmiştir. Yüklenicinin bahse konu meclis kararına uygun hareket etmesi kaydıyla 31.12.2020 olan Geçici Kabul tarihi 31.12.2021 tarihine uzatılmıştır.

Yüklenici Sur Yapım İnş. A.Ş. nin üçüncü süre uzatım talebi 10.01.2022 tarihli 07 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Toplantısında değerlendirilmiştir. Yüklenicinin bahse konu meclis kararına uygun hareket etmesi kaydıyla 31.12.2021 olan Geçici Kabul tarihi 30.06.2023 tarihine uzatılmıştır.

İşbu projede 3267 hak sahibine ait 5073 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Hak sahiplerinin mağdur olmaması, kira yardımlarını süresinde ve eksiksiz olarak almaları başta olmak üzere bağımsız bölümlerinin kendilerine mümkün olan en kısa sürede teslim edilmeleri birincil öncelik taşımaktadır.

Sonuç itibariyle; ülkenin içinde bulunduğu ekonomik kriz, deprem felaketi, inşaat sektöründe meydana gelen fiyat artışları ve personel, tedariki, malzeme teminindeki güçlükler gibi nedenlerde göz önünde bulundurulduğunda; projenin yarıda kalmaması, hak sahiplerinin daha da büyük mağduriyetler yaşamaması, bağımsız bölümlerinin kendilerine mümkün olan en kısa sürede teslim edilebilmesi adına;

Antalya 2. Noterliği 24.03.2017 tarih ve 03608 yevmiye numarası ile tasdikli ANTALYA KEPEZ VE SANTRAL MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİNE İLİŞKİN SÖZLEŞME'NİN;

- Tüm hükümlerinin aynen geçerli ve yürürlükte kalması, sözleşme yükümlülüklerine bire bir uyulması,
- Bahsedilen süre uzatımı, sözleşmenin "Sözleşme ve İnşaatın Süresi" başlıklı Hak Sahipleri Konut Parsellerinde bulunan bağımsız bölümlere ilişkin olan 12.1. maddesini bağlar. Bugüne kadar uygulanan diğer cezai şartlar ve sözleşmenin diğer maddelerinden kaynaklı bundan sonra uygulanacak cezai şartların yürürlüğü aynen devam etmektedir.
- 7. Maddesinde yer alan ödeme takvimindeki varsa süresi geçmiş borçların ve gecikme faizlerinin nakden ve def'aten ödenmesi, bundan sonraki ödeme takvimine bire bir riayet edilmesi, gününde ve eksiksiz olarak tüm taksitlerin ödenmesine,
- Sözleşmenin "Kesin Teminat" başlıklı 15. Maddesinde belirtilen kesin teminat mektubunun 7.200.000,00 TL'den ve bir önceki süre uzatımı için alınan 7.200.000,00-TL'lik teminat mektubu olmak üzere alınan toplam 14.400.000,00-TL'lik teminatlardan ayrı olmak üzere Antalya Büyükşehir Belediyesi nam ve hesabına 25.000.000,00 TL'lik süresiz ilave kesin teminat mektubunun, 31.07.2023 tarihine kadar Yüklenici tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesine teslim edilmesine,
- Herhangi bir sebeple teminat mektubunun kısmen veya tamamen (kira, ana ödeme, faiz vs. kesinleşmiş her tür ödeme için) kullanılması durumunda, kullanılan kısmın ise Yüklenici tarafından tamamlanmaması halinde söz konusu kısım tamamlanıncaya kadar hakediş düzenlenmeyip Yükleniciye arsa payı devirlerinin durdurulmasına,
- Aylık 2.500,00-TL kira yardımı alan Hak Sahipleri'ne, Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından 30/06/2023 tarihinden itibaren 31.12.2023 tarihine kadar geçerli olmak kaydıyla aylık 4.000,00-TL kira yardımında bulunulmasına, kira yardımlarının Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesi veya Antep İnşaat ve Ticaret A.Ş. nam ve hesabına ödenmesine, (Hak sahiplerine daire teslimleri yapıldıkça ödenecek kira yardımı tutarı güncellenecektir.)
- Kira yardımlarının her ayın 15'ine kadar Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından ödenmesine,
- 30.06.2023 tarihi ile geçici kabulü yapılmamış olan her bir blok için ayrı ayrı olmak üzere; 01.07.2023 tarihinde 54 blok için toplam 2.160.000,00-TL ceza ödemesi yapılmasına, takip eden her ay başında geçici kabulü yapılmayan blok başına 40.000,00-TL ceza ödemesi yapılmasına, 30.10.2023 tarihinden 31.12.2023 tarihine kadarda her ay başında geçici kabul yapılmayan blok başına 70.000,00-TL ceza ödemesi yapılmasına, ceza ödemelerinin Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesi nam ve hesabına ödenmesine,
- Ödemelerin (ceza, Kira, ana ödeme, faiz vs. kesinleşmiş her tür ödeme için) zamanında yapılmaması

halinde iş bu durumun Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. ye noter ihtarı ile bildirilmesine ve 75 gün sonunda, ödemelerin (ceza, kira, ana ödeme, faiz vs. kesinleşmiş her tür ödeme için) Yüklenicinin teminat mektubunu kısmen veya tamamen kullanmak suretiyle tahsil edilmesine,

- Hak ediş ve arsa payı devri yapılabilmesi için, sözleşmenin 7. Maddesinde yer alan ödeme takviminde Antalya Büyükşehir Belediyesine yapılması gereken taksitlerden, Hak sahiplerine ödenecek kira yardımlarından ve Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. ye ödenecek ceza ve faturalardan, hak edişin yapılacağı aya bakılmaksızın içinde bulunulan ay dahil geriye dönük ödenmemiş faiz ve/veya ceza borcu dahil taksit, kira yardımı, fatura vb. borç bulunmaması koşulu aranacaktır.
- Yüklenicinin, sözleşmenin 7. maddesinde yer alan “YÜKLENİCİ Tarafından Ödenecek Tutar” başlığı altında bulunan Antalya Büyükşehir Belediyesine ödemesi gereken taksit ödemelerinden, idarece uygun bulunması koşuluyla, gecikmiş anapara ve faiz borçları için; idarece uygun bulunan sayıda Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesinde yer alan Yükleniciye ait bağımsız bölümlerin devredilmesi suretiyle yine idarece uygun bulunan tutarda borca mahsup edilmesi hususunda Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümenine bahse konu işlemler için yetki verilmesine,
- Sözleşmede belirlenen teslim süresinin aşılması / süre uzatımlar sebebiyle; idareye karşı açılmış / açılacak davalardan kaynaklanan ve tüm Kanun yollarının tüketilmesi sonucunda Mahkemece kesinleşen her türlü maddi, manevi zarardan Yüklenici sorumlu olup, Yüklenici doğmuş / doğabilecek bu zararları tazmin etmeyi gayri kabulü rücu, kabul ve taahhüt eder.
- Yukarıda belirtilen iş programı ve koşulların Yüklenici tarafından yerine getirilmesi kaydı ile sözleşmenin 12.1. maddesinde belirtilen Geçici Kabul sürelerinin 31/12/2023 tarihine uzatılmasına,
- 17.3. maddesinden kaynaklanan bugüne kadar ki cezai şart tazminatı haklarımızın saklı kalması (devam eden sürece ilişkin cezai şart tazminatı haklarımız mahfuzdur.)
- Yükleniciye alınan kararlar ve sorumluluklarının noter kanalı ile ihtar edilmesine,

Konularının komisyonumuzca uygun olduğu görüşü ile,

İşbu Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisimizin takdirine sunulmuştur.

Zafer TAN
Plan ve Bütçe Kom. Bşk.

Ali POLAT
Komisyon Bşk. V.

Şerafettin ÖZER
Üye

Mustafa BİLİCİ
Üye

Mustafa AKIN
Üye

Abdurrahman YILMAZ
Üye

Levent KONUR
Üye

Serhat DEMİR
Üye

Avni ATAY
Üye