



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN ve BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

14

Tarih: 15./05/2024

BİRİM	KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarihli toplantısında gündemin 169 uncu maddesinde görüşülerek Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilmiştir.
KONU	<p>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.</p> <p>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 Sözleşme" imzalanmıştır.</p> <p>Söz konusu Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili olarak kira yardımı ve süre uzatımına yönelik konular 15.12.2023 tarih ve 1055 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunmuş olup geçici kabulün 31.03.2024 tarihine kadar uzatılması kararına varılmıştır.</p> <p>Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin 10.05.2024 tarihli ve R-SURY-SNTY-279 sayılı yazısında Hak Sahibi Konut Parsellerinin Geçici Kabul Süresinin uzatılması ile ilgili talepleri olduğu idaremize iletilmiştir.</p> <p>15.12.2023 tarih ve 1055 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan 31.03.2024 tarihli geçici kabul süresinin uzatılmasına yönelik talebin görüşülerek karara bağlanması,</p>

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 Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan protokoller ve ek protokollere dayanarak Antalya 2. Noterliği'ne 24.03.2017 tarih ve 03608 yevmiye numarası ile tasdikli Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Sur Yapım İnşaat A.Ş. arasında 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 İşlerine 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.

(Handwritten signatures and initials)

İnşaat Durum Tespit Tutanağı'na da esas olmak üzere, Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Sur Yapım İnşaat A.Ş. arasında 20/03/2024 tarihi itibariyle toplamda 74 hakediş tutanağı düzenlenmiş olup, düzenlenen hak edişler karşılığında %92.87 oranında toplam 467.780,42 m2 arsanın Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye devri için Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesine gönderilmiş, Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından hak edişler onaylanarak arsa devri yapılmıştır.

Yüklenici Sur Yapım İnşaat 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 İnşaat 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 İnşaat 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.

Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. nin dördüncü süre uzatım talebi 14.07.2023 tarihli 556 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Toplantısında değerlendirilmiştir. Yüklenicinin bahse konu meclis kararına uygun hareket etmesi kaydıyla 30.06.2023 olan Geçici Kabul tarihi 31.12.2023 tarihine uzatılmıştır.

Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. nin beşinci süre uzatım talebi 15.12.2023 tarihli 1055 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Toplantısında değerlendirilmiştir. Yüklenicinin bahse konu meclis kararına uygun hareket etmesi kaydıyla 31.12.2023 olan Geçici Kabul tarihi 31.03.2024 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 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 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;

- Süre uzatımının, sözleşmenin "Sözleşme ve İnşaatın Süresi" başlıklı Hak Sahipleri Konut Parsellerinde bulunan bağımsız bölümlere ilişkin olan 12.1. maddesini bağladığından hareketle bugüne kadar uygulanan diğer cezai şartlar ve sözleşmenin diğer maddelerinden kaynaklı olarak bundan sonra uygulanacak cezai şart tazminatı yürürlüğünün sair tüm hükümler için olduğu gibi aynen devam etmesi, bu kapsamdaki tüm hak ve alacakların aynen saklı kalması,
- 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 ödenmesi,
- Sözleşme ve meclis kararları doğrultusunda Antepe İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi'ne verilen 7.200.000,00 TL ve 7.200.000,00 TL olmak üzere toplam 14.400.000,00 TL'lik kesin teminat mektuplarının ve Antalya Büyükşehir Belediyesine verilmiş olan 25.000.000,00 TL'lik kesin teminat mektuplarının geçerliliğinin devam etmesi, bunlara ilave olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi nam ve hesabına 25.000.000,00 TL'lik süresiz kesin teminat mektubunun 30.05.2024 tarihine kadar Yüklenici tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesine teslim edilmesi,
- Herhangi bir sebeple teminat mektubunun kısmen veya tamamen (kira, ana ödeme, faiz açılan davalardan kaynaklanan ödemeler vs. kesinleşmiş her tür ödeme için) kullanılması durumunda, kullanılan kısmın ise Yüklenici tarafından tamamlanmaması halinde söz konusu kısım tamamlanmıyca kadar hakediş düzenlenmeyip Yükleniciye arsa payı devirlerinin durdurulması,

- Aylık 5.000,00-TL kira yardımı alan Hak Sahipleri'ne, Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından 31.03.2024 tarihinden 31.04.2024 tarihine kadarki süre için aylık 5.000,00-TL kira yardımında bulunmaya devam edilmesi, 31/04/2024 tarihinden itibaren ise 30.11.2024 tarihine kadar geçerli olmak kaydıyla aylık 10.000,00-TL kira yardımında bulunulması, kira yardımlarının Antalya Büyükşehir Belediyesi veya Antepo İnşaat ve Ticaret A.Ş. nam ve hesabına ödenmesi, (Hak sahiplerine daire teslimleri yapıldıkça ödenecek kira yardımı tutarı güncellenecektir)
- Kira yardımlarının her ayın 15'ine kadar Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından ödenmesi,
- 31.03.2024 tarihi itibariyle geçici kabulü yapılmamış her bir blok için her ay başında ayrı ayrı olmak üzere 30.09.2024 tarihine kadar aylık 140.000,00 TL, 30.09.2024 tarihinden sonra ise o tarih itibariyle ön teslimi yapılmamış her bir blok için her ay başında ayrı ayrı olmak üzere aylık 420.000,00 TL cezai şart tazminatı ödemesi yapılması; ceza ödemelerinin Antalya Büyükşehir Belediyesi nam ve hesabına ödenmesi, münakid sözleşmenin 17.3. maddesinden kaynaklanan, bugüne kadarki cezai şart tazminatı haklarımızın saklı kalması (devam eden sürece ilişkin de cezai şart tazminatı haklarımız mahfuzdur.)
- Sözleşmede belirlenen teslim süresinin aşılması / süre uzatımları sebebiyle; idareye karşı açılmış / açılacak davalardan verilen kararlar doğrultusunda Belediyenin ödemekle mükellef olduğu / olacağı her türlü maddi, manevi zarardan YÜKLENİCİ SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ sorumlu olup doğmuş / doğabilecek bu zararları tazmin etmeyi gayri kabulü rücu, kabul ve taahhüt etmesi,
- Her bir aya ilişkin ödemelerin (ceza, kira, ana ödeme, faiz, idaremize karşı açılmış davalardan kaynaklanan ve idaremizin ödemek durumunda kaldığı her tür ödeme için) 75 günü aşması halinde iş bu durumun noter ihtarı ile Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye bildirilmesine müteakip Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından 15 gün içinde ödenmesi, 15 gün içinde ödeme yapılmaması halinde teminat mektuplarının kısmen veya tamamen kullanmak suretiyle tahsil edilmesi,
- 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 Antepo 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, idaremize karşı açılmış davalardan verilen Mahkeme kararları sebebiyle idaremizin ödemek durumunda kaldığı tutarların Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından ödenmesi borç bulunmaması koşulunun mutlak surette aranması,
- 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 Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye ait bağımsız bölümlerin devredilmesi suretiyle yine idarece uygun bulunan tutarda borca mahsup edilmesi hususunda Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümenine bahse konu işlemler için yetki verilmesi,
- Yukarıda belirtilen iş programı ve koşulların SUR YAPIM İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ tarafından yerine getirileceğinin taahhüt edilmesi kayıt ve şartıyla sözleşmenin 12.1 maddesinde belirtilen Geçici Kabul sürelerinin 30/11/2024 tarihine uzatılmasını;
- Yükleniciye alınan kararlar ve sorumluluklarının noter kanalı ile ihtar edilmesi,

konularının komisyonumuzca uygun olduğu görüşü ile

İşbu Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisimizin takdirine sunulmuştur.



Erkan ÇELİK
Plan ve Bütçe Kom. Bşk.




Ahmet AYDIN
Komisyon Başkan V.

KATILMADI
Osman SERT
Üye



Mehmet BALIK
Üye



Kemal SANCAKTAR
Üye