



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

32

Tarih: 15/11/2019

BİRİM	KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarihli toplantısında gündemin 133. maddesinde görüşülerek Plan ve Bütçe Komisyonuna havale edilmiştir.
KONU	Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez ve Santral mahalleleri sınırları içerisinde bulunan 24.11.2014 tarihli ve 2014/7041 sayılı Bakanlar Kurulu kararına istinaden 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edilerek kentsel dönüşüm projesi yürütülen alana ilişkin 06.11.2019 tarihli ve 2019-1453/10 sayılı İç Denetim Birimi Başkanlığı Danışmanlık Raporu, 07.11.2019 tarihli Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve 07.11.2019 tarihli ve 99313561-115.99-E.92287 sayılı Hukuk Görüşü doğrultusunda; 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'NİN: • Tüm hükümlerinin aynen geçerli ve yürürlükte kalması, sözleşme yükümlülüklerine bire bir uyulmasının, • Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kayıtları gereğince kira yardımı almaya hak kazanan Hak Sahipleri 'ne Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından aynı koşul ve şartlar altında, kademeli olarak kira ödemesi sona eren hak sahiplerinin kira ödemelerinin sona erdiği tarihten itibaren geçerli olmak kaydıyla, hak sahibi konut parsellerinin geçici kabulü yapılarına kadar aylık kira yardımında bulunulmasının, • İşbu kira yardımlarına karşılık yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesi veya Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. nam ve hesabına her ay için 2819 hak sahibine aylık 750 TL olmak üzere aylık toplam 2.114.250 TL ödenmesi şartıyla, • Hak sahiplerinin aylık kira bedeli olan 2.114.250,00 TL'nin daire teslimleri yapılarına kadar her ay Sur Yapım A.Ş. tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesi veya Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin banka hesabına yatırılmasının, bu sebeple bahse konu kira ödemeleri yapılmaya kadar ilgili ayın hakedişinin ve tapu devrinin teminat olarak bekletilmesinin, • 17.3. maddesinden kaynaklanan bugüne kadar ki cezai şart tazminatı haklarımızın saklı kalmasının (devam eden sürece ilişkin cezai şart tazminatı haklarımız mahfuzdur.) • 30/09/2019 tarihinde yapılacak olan geçici kabulün 31/12/2020 tarihine kadar uzatılmasının, • Yükleniciye durumu bildirir ve sorumluluklarının noter kanalı ile ihtar edilmesinin, • Sözleşmenin 15. Maddesi gereğince kesin teminat mektubunun süresinin uzatılan süreyi kapsayacak şekilde uzatılmasının • Gerek görülmesi halinde alınacak kararlar doğrultusunda

[Handwritten signatures and initials]



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından ek sözleşme yapma ve sözleşmeleri düzenlenme için yeniden yetki verilmesinin,
görüülerek karara bağlanması,

KOMİSYON RAPORU:

Antalya ili, Kepez ilçesi, Kepez ve Santral Mahalleleri sınırları içerisinde kalan mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediyesine ait yaklaşık 132,7 ha büyüklüğündeki 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.

01.10.2019 tarihli ve 621 sayılı Antepi İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Kararı İdaremize bildirilmiştir.

Söz konusu Yönetim Kurulu Kararı 05.11.2019 tarihli ve 91276580/E.91340 sayılı Başkanlık Makamı Oluru ile ilgili kanun ve mevzuatlar çerçevesinde incelenerek yapılacak işlemlere esas olmak üzere İç Denetim Birimi Başkanlığına havalesi gerçekleştirilmiştir.
İç Denetim Birimi Başkanlığı tarafından hazırlanan 06.11.2019 tarihli ve 2019-1453/10 sayılı Danışmanlık Raporu ile;

"1- Antepi İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Sur Yapım İnşaat A.Ş. arasında 24.03.2017 tarihli "Antalya Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Sözleşmenin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi olmaması nedeniyle 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu Geçici 4. Maddesi ile yapılan düzenlemeden yararlanamayacağı,

2- Sözleşme ve ilgili kanun hükümlerinde belirtilen mücbir sebep halinin oluşmadığı,

3- Sözleşmenin 18.2. maddesine göre 60 günden az olmamak üzere noter kanalıyla yapılacak ihtarla ANTEPE İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından Sözleşme süresinin uzatılabileceği,

4- Sözleşmenin 17.2. maddesi hükmü gereğince sözleşmede açıklanan şekilde geçici kabulünün yapılmadığı/yapılamadığı takdirde gecikilen her bağımsız bölüm için ayrı ayrı olmak üzere aylık Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kira yardım yönetmeliğinde o yıl için belirlenen miktarının, kira tazminatı olarak yüklenici firmadan alınarak hak sahiplerine kira yardımı ödemesinin devam ettirilebileceği,

5- Süre uzatımı verilmesi halinde, sözleşmenin 15. Maddesi gereğince kesin teminat mektubunun süresinin uzatılan süreyi kapsayacak şekilde uzatılması gerektiği,"

Sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Ayrıca ilgi 7 Kasım 2019 tarihli Antepi İnşaat ve Ticaret A.Ş. Olağanüstü Genel Kurul Kararı kapsamında;

"5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 20.07.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 24.02.1984 tarihli ve 2981 (3290) sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun bir maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 4706 sayılı Kanun ile Hak Sahipliğinin Tespitine İlişkin 08.10.2013 tarih ve 575 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararına Dayanılarak Alınan 13.02.2014 tarih 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126 ve 127 sayılı, 16.06.2016 tarih 1006 sayılı, 13.10.2016 tarih 1715 sayılı, 22.12.2016 tarih 2135 sayılı, 01.02.2018 tarih 139 sayılı, 22.11.2018 tarih 1675 sayılı ve 28.02.2019 tarih 181 sayılı Encümen Kararları ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 13.12.2012 tarihli Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Yönetmeliği Kapsamında, Çevre Şehircilik Bakanlığı Alt Yapı ve Kentsel

[Handwritten signatures and initials]



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih ve 10421 sayılı yazısı ve 29.12.2014 tarih ve 1047 sayılı Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın OLUR'u üzerine 14694614 / 101.99 sayılı yazı ile Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın yetkilendirmesi ve bu doğrultuda 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 VAADI 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."** Hükümünü amirdir.

Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş., 08.03.2019 tarihli dilekçe ile sözleşmeye konu hak sahibi konut parsellerinde süre uzatım talebinde bulunmuştur. Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin süre uzatım talepleri T.C. Antalya Büyükşehir Belediyesince, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın görüşlerine sunulmuş, ilgili bakanlıkların bu talebe yönelik görüşleri alınmıştır. Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş., Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. 'ye iletmış olduğu 18/10/2019 tarih, GR-SURY-SNTY-279 sayılı yazı ve 01/11/2019 tarihli T.C. Üsküdar 9. Noterliği 34099 Yevmiye No'lu ihtarname ile, süre uzatımının tarafına verilmesi halinde kira yardımı almaya hak kazanmış Hak Sahipleri' ne, yapılacak olan aylık kira yardımlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca kira yardımlarının karşılanmaması durumunda, Sur Yapım İnşaat A.Ş. işbu kira yardımlarını ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Hal böyleyken, geline son noktada **İnşaat Durum Tespit Tutanağı'na da** esas olmak üzere, Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Sur Yapım İnşaat A.Ş. arasında 26.09.2019 tarihi itibarıyla toplamda 21 hak ediş tutanağı düzenlenmiş olup, düzenlenen hak edişler karşılığında %63,72 oranında toplam 324.328,06 m² arsanın Sur Yapım İnşaat A.Ş.'ye devri gerçekleştirilmiştir.

İşbu projede 3267 hak sahibine ait 5073 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu hak sahiplerinden 2819 tanesine bugüne kadar kira yardımı yapılmıştır. 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.

Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Hukuk Müşavirliğinin 07.11.2019 tarihli 99313561-115.99-E.92287 Sayılı Hukuk Görüşü ve Başkanlık Oluru ile Antalya Büyükşehir Belediyesi İç Denetim Birim Başkanlığının 06.11.2019 tarihli ve 2019-1453/10 numaralı raporunun sonuç kısmında;

- "Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. ile Sur Yapım A.Ş. arasında 24.03.2017 tarihli "Antalya Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat İşlerine İlişkin Sözleşmenin 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi olmaması nedeniyle 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu Geçici 4. Maddesi ile yapılan düzenlemeden yararlanamayacağı,
- Sözleşme ve ilgili kanun hükümlerinde belirtilen mücbir sebep halinin oluşmadığı,
- Sözleşmenin 18.2 maddesine göre 60 günden az olmamak üzere ve noter kanalıyla yapılacak ihtarla Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından Sözleşme süresinin uzatılabileceği,
- Sözleşmenin 17.1. maddesi hükmü gereğince sözleşmede açıklanan şekilde geçici kabulünün yapılmadığı/yapılamadığı takdirde gecikilen her bağımsız bölüm için ayrı ayrı belirlenen miktarının, kira tazminatı olarak yüklenici firmadan alınarak hak sahiplerine kira yardımı ödemesinin devam ettirilebileceği,
- Süre uzatımı verilmesi halinde sözleşmenin 15. Maddesi gereğince kesin teminat mektubunun



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

süresinin uzatılan süreyi kapsayacak şekilde uzatılması gerektiği kanaat ve sonucuna varılmıştır." denilmektedir.

Bu görüşler doğrultusunda, ANTALYA KEPEZ VE SANTRAL MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADI VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİNE İLİŞKİN SÖZLEŞME'NİN:

- Tüm hükümlerinin aynen geçerli ve yürürlükte kalması, sözleşme yükümlülüklerine bire bir uyulması,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kayıtları gereğince kira yardımı almaya hak kazanan Hak Sahipleri 'ne Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından aynı koşul ve şartlar altında, kademeli olarak kira ödemesi sona eren hak sahiplerinin kira ödemelerinin sona erdiği tarihten itibaren geçerli olmak kaydıyla, hak sahibi konut parsellerinin geçici kabulü yapılarına kadar aylık kira yardımıyla bulunulması,
- İşbu kira yardımlarına karşılık yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesi veya Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. nam ve hesabına her ay için 2819 hak sahibine aylık 750 TL olmak üzere aylık toplam 2.114.250,00 TL ödenmesi şartıyla,
- Hak sahiplerinin aylık kira bedeli olan 2.114.250,00 TL'nin daire teslimleri yapılarına kadar her ay Sur Yapım A.Ş. tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesi veya Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin banka hesabına yatırılmasına, bu sebeple bahse konu kira ödemeleri yapılmıyacağı kadar ilgili ayın hakedişinin ve tapu devrinin teminat olarak bekletilmesine,
- 17.3. maddesinden kaynaklanan bugüne kadar ki cezai şart tazminatı haklarımızın saklı kalması (devam eden sürece ilişkin cezai şart tazminatı haklarımız mahfuzdur.)
- 30/09/2019 tarihinde yapılacak olan geçici kabulün 31/12/2020 tarihine kadar uzatılmasına,
- Yükleniciye durumu bildirir ve sorumluluklarının noter kanalı ile ihtar edilmesine,

07.11.2019 tarihinde Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.' de yapılan Olağanüstü Genel Kurulda alınan bu kararların, Antalya Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Daire Başkanlığınca Antalya Büyükşehir Meclisine taşınmasına, gerek görülmesi halinde alınacak kararlar doğrultusunda Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından ek sözleşme yapma, sözleşmeleri düzenlenme için yeniden yetki verilmesine "

kararı verilmiştir.

07.11.2019 tarihli ve 99313561-115.99-E.92287 sayılı Hukuk Görüşü ile;

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince "Antalya Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi" için Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince yetkilendirilen ve projenin yürütülmesinden sorumlu olan ANTEPE İnşaat Ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulunca alınmış olan 01.10.2019 tarih ve 621 sayılı karar ve ilgili mevzuat doğrultusunda süre uzatımı verilebileceği,

Kira yardımları hususunda ANTEPE İnşaat Ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu kararı doğrultusunda yüklenici firma yükümlü olmak kaydıyla ve kesin teminatın süresinin uzatılması gerektiği hususları dikkate alınarak işlem yapılması gerektiği mütalaa edilmiştir.

Bu kapsamda 06.11.2019 tarihli ve 2019-1453/10 sayılı İç Denetim Birimi Başkanlığı Danışmanlık Raporu, 07.11.2019 tarihli Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve 07.11.2019 tarihli ve 99313561-115.99-E.92287 sayılı Hukuk Görüşleri Komisyonumuzca incelenmiştir.

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 VAADI VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİNE İLİŞKİN SÖZLEŞME'NİN:

- Tüm hükümlerinin aynen geçerli ve yürürlükte kalması, sözleşme yükümlülüklerine bire bir uyulması,

(Handwritten signatures and stamps)



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ PLAN VE BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kayıtları gereğince kira yardımı almaya hak kazanan Hak Sahipleri 'ne Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından aynı koşul ve şartlar altında, kademeli olarak kira ödemesi sona eren hak sahiplerinin kira ödemelerinin sona erdiği tarihten itibaren geçerli olmak kaydıyla, hak sahibi konut parsellerinin geçici kabulü yapılana kadar aylık kira yardımında bulunulmasının,
- İşbu kira yardımlarına karşılık yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesi nam ve hesabına her ay için 2819 hak sahibine aylık 750 TL olmak üzere aylık toplam 2.114.250 TL ödenmesi şartıyla,
- Hak sahiplerinin aylık kira bedeli olan 2.114.250,00 TL'nin daire teslimleri yapılana kadar her ay Sur Yapım A.Ş. tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin banka hesabına yatırılmasının, bu sebeple bahse konu kira ödemeleri yapılmıyaya kadar ilgili ayın hakedişinin ve tapu devrinin teminat olarak bekletilmesinin,
- 17.3. maddesinden kaynaklanan bugüne kadar ki cezai şart tazminatı haklarımızın saklı kalmasının (devam eden sürece ilişkin cezai şart tazminatı haklarımız mahfuzdur.)
- 30/09/2019 tarihinde yapılacak olan geçici kabulün 31/12/2020 tarihine kadar uzatılmasının,
- Yükleniciye durumu bildirir ve sorumluluklarının noter kanalı ile ihtar edilmesinin,
- Gerek görülmesi halinde alınacak kararlar doğrultusunda Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından ek sözleşme yapma ve sözleşmeleri düzenlenme için yeniden yetki verilmesinin, Komisyonumuzca uygun olduğu görüşü ile;

İşbu Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisimizin takdirine sunulmuştur.

Oktay BAŞARAN
Plan ve Bütçe Kom. Bşk.

Ali POLAT
Komisyon Bşk. V.

Mehmet YÜKSEL
Sözcü

Batuhan Mutlu ENGİN
Üye

KATILMADI

Zafer TAN
Üye

Abdurrahman YILMAZ
Üye

Levent KONUR
Üye

Serhat DEMİR
Üye

Avni ATAY
Üye