



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
PLAN ve BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 14.01.2021

19

BİRİM	KENT ESTETİĞİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2021 tarihli toplantısında gündemin 112. 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 05.11.2020 tarihli ve 99313561-045.02-E.84280 sayılı Hukuk Görüşü, 10.12.2020 tarihli ve 2020-1453/09 sayılı İç Denetim Birimi Başkanlığı Danışmanlık Raporu ve 05.01.2021 tarihli Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı doğrultusunda; 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, • 7. Maddesinde yer alan ödeme takvimindeki temerrüde düşülmüş durumdaki Haziran 2020 vadeli ödemenin gecikme zammıyla birlikte nakden ve def'aten ödenmesi, bundan sonraki ödeme takvimine bire bir riayet edilmesi, gününde ve eksiksiz olarak tüm taksitlerin ödenmesi, • 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, 31.12.2020 tarihinden fiili teslim tarihine kadar geçerli olmak kaydıyla aylık kira yardımında 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 2421 hak sahibine aylık 750 TL olmak üzere aylık toplam 1.815.750,00 TL ödenmesi şartıyla, (Hak sahiplerine daire teslimleri yapıldıkça ödenecek kira yardımı tutarı güncellenecektir.) • Hak sahiplerinin aylık kira bedeli olan 1.815.750,00 TL'nin 31.12.2020 tarihinden itibaren daire teslimleri yapılana kadar her ay Sur Yapım A.Ş. tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesi veya Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin banka hesabına yatırılmasına, • Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından Hak Sahiplerine, geriye dönük aylara ait ödenmemiş kira yardımı olmaksızın içinde bulunulan ayın kira yardımı da dahil ödemeler tamamlanıncaya kadar, önceki aylar ve içinde bulunulan aya ait hakediş ve arsa payı devrinin gerçekleştirilmemesine,
-------------	--

	• Hak ediş ve arsa payı devri yapılabilmesi için ayrıca, sözleşmenin 7. Maddesinde yer alan ödeme takviminde Antalya Büyükşehir Belediyesine yapılması gereken taksitlerden içinde bulunan ay itibariyle geriye dönük ödenmemiş taksit ve/veya bundan kaynaklı gecikme faizi vb. borç ve ayrıca idare (Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.) tarafından düzenlenmiş fatura ödemelerinin bulunmaması koşulu aranacaktır. • 31.12.2020 tarihinde yapılacak olan geçici kabulün son süresinin 31.12.2021 tarihine kadar 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, ve 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 ilişkin konuların görüşülerek 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.

Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş., 17.11.2020 tarihli dilekçe ile sözleşmeye konu hak sahibi konut parsellerinde süre uzatım talebinde bulunmuştur. Sur Yapım İnşaat A.Ş.'nin süre uzatım taleplerine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesince, Hukuk Müşavirliği ve İç Denetim Birimi Başkanlığından görüş alınmıştır. Hukuk Görüşünde özetle;

"Sonuç Olarak;

Talepçinin dilekçesinde belirtilen ve süre uzatımına gerekçe olarak gösterilen hususları ilgili birimler ve ANTEPE A.Ş. tarafından uygun görülmesi halinde;

Yazımıza konu ihale ve sözleşmenin her ne kadar 4734 ve 4735 sayılı Yasa çerçevesinde yapılmamış olduğu anlaşıyor ise de;

4735 sayılı Yasanın 10'uncu maddesi, taraflar arasında akdedilen sözleşmenin 22. maddesi, "Koronavirüsün etkilerinin azaltılması konulu" 2020/5 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi birlikte değerlendirildiğinde, başvurucunun talebinin yapılan değerlendirme kapsamında genel salgın kaynaklı mücbir sebep olarak değerlendirilip talep ettiği süre uzatımının verilebileceği,

Kira yardımını mevzuat çerçevesinde karşılayan ilgili bakanlığın bu mücbir sebepleri kabul etmesi ve süre uzatımı verilecek süre dahilinde kira yardımı yapıp yapmayacağı hususlarının değerlendirilmesiyle, Bakanlıkça olumlu değerlendirme yapılmaması halinde ödenmesi gereken kira yardımı Belediyemize mali külfet getireceğinden, yüklenici tarafından ödenmesi hususlarının değerlendirilmesi gerektiği, Süre uzatımı verilmesi halinde kesin teminatın süresinin uzatılması gerektiği mütalaa edilmiştir."

İç Denetim Birimi Başkanlığı Danışmanlık Raporunda ise özetle;

"1. Sözleşme ve ilgili kanun hükümlerinde belirtilen mücbir sebep halinin mevcut bulunduğu,

2. Sözleşmenin 18.2. maddesine göre 60 günden az olmamak üzere ve noter kanalıyla yapılacak ihtarla ANTEPE İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından talep edilen süre uzatımının verilebileceği,

3. 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 yardımı yönetmeliğinde o yıl için belirlenen miktarının, kira tazminatı olarak yüklenici firmadan alınarak hak sahiplerine kira yardımı ödemesinin devam ettirilebileceği,

4. Süre uzatımı verilmesi halinde sözleşmenin 15. maddesi gereğince kesin teminat mektubu tutarının ödenmesi muhtemel kira yardım miktarını da karşılayacak şekilde belirlenerek kesin teminat süresinin, uzatılan süreyi kapsayacak şekilde uzatılması gerektiği Sonuç ve kanaatine varılmıştır" denilmektedir.

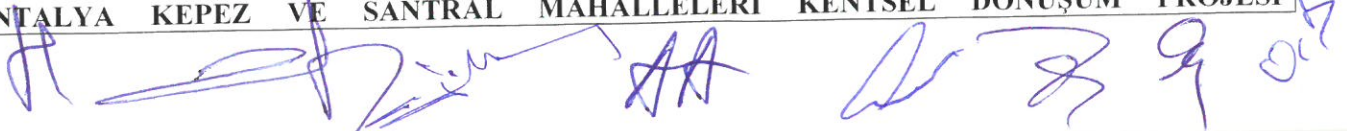
Bu görüşler doğrultusunda, Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 05.01.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Kararı ile ANTALYA KEPEZ VE SANTRAL MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT İŞLERİNE İLİŞKİN SÖZLEŞME'NİN:

- Tüm hükümlerinin aynen geçerli ve yürürlükte kalması, sözleşme yükümlülüklerine bire bir uyulması,
- 7. Maddesinde yer alan ödeme takvimindeki temerrüde düşülmüş durumdaki Haziran 2020 vadeli ödemenin gecikme zammıyla birlikte nakden ve def'aten ödenmesi, bundan sonraki ödeme takvimine bire bir riayet edilmesi, gününde ve eksiksiz olarak tüm taksitlerin ödenmesi,
- 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, 31.12.2020 tarihinden fiili teslim tarihine kadar geçerli olmak kaydıyla aylık kira yardımında 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 2421 hak sahibine aylık 750 TL olmak üzere aylık toplam 1.815.750,00 TL ödenmesi şartıyla, (Hak sahiplerine daire teslimleri yapıldıkça ödenecek kira yardımı tutarı güncellenecektir.)
- Hak sahiplerinin aylık kira bedeli olan 1.815.750,00 TL'nin 31.12.2020 tarihinden itibaren daire teslimleri yapılana kadar her ay Sur Yapım A.Ş. tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesi veya Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. nin banka hesabına yatırılmasına,
- Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından Hak Sahiplerine, geriye dönük aylara ait ödenmemiş kira yardımı olmaksızın içinde bulunulan ayın kira yardımı da dahil ödemeler tamamlanıncaya kadar, önceki aylar ve içinde bulunulan aya ait hakediş ve arsa payı devrinin gerçekleştirilmemesine,
- Hak ediş ve arsa payı devri yapılabilmesi için ayrıca, sözleşmenin 7. Maddesinde yer alan ödeme takviminde Antalya Büyükşehir Belediyesine yapılması gereken taksitlerden içinde bulunulan ay itibariyle geriye dönük ödenmemiş taksit ve/veya bundan kaynaklı gecikme faizi vb. borç ve ayrıca idare (Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.) tarafından düzenlenmiş fatura ödemelerinin bulunmaması koşulu aranacaktır.
- 31.12.2020 tarihinde yapılacak olan geçici kabulün son süresinin 31.12.2021 tarihine kadar 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,

ve 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 ilişkin kararlar alınmıştır.

Bu kapsamda 05.11.2020 tarihli ve 99313561-045.02-E.84280 sayılı Hukuk Görüşü, 10.12.2020 tarihli ve 2020-1453/09 sayılı İç Denetim Birimi Başkanlığı Danışmanlık Raporu ve 05.01.2021 tarihli Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. Olağanüstü Genel Kurul Toplantı Tutanağı komisyonumuzca incelenmiştir.

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,
- 7. Maddesinde yer alan ödeme takvimindeki temerrüde düşülmüş durumdaki Haziran 2020 vadeli ödemenin gecikme zammıyla birlikte nakden ve defaten ödenmesi, bundan sonraki ödeme takvimine bire bir riayet edilmesi, gününde ve eksiksiz olarak tüm taksitlerin ödenmesi,
- 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, 31.12.2020 tarihinden fiili teslim tarihine kadar geçerli olmak kaydıyla aylık kira yardımında 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 2421 hak sahibine aylık 750 TL olmak üzere aylık toplam 1.815.750,00 TL ödenmesi şartıyla, (Hak sahiplerine daire teslimleri yapıldıkça ödenecek kira yardımı tutarı güncellenecektir.)
- Hak sahiplerinin aylık kira bedeli olan 1.815.750,00 TL’nin **31.12.2020 tarihinden itibaren** daire teslimleri yapılana kadar her ay Sur Yapım A.Ş. tarafından Antalya Büyükşehir Belediyesi veya Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.’nin banka hesabına yatırılmasına,
- Yüklenici Sur Yapım İnşaat A.Ş. tarafından Hak Sahiplerine, **geriye dönük aylara ait ödenmemiş kira yardımı olmaksızın** içinde bulunulan ayın kira yardımı da dahil ödemeler tamamlanıncaya kadar, önceki aylar ve içinde bulunulan aya ait hakediş ve arsa payı devrinin **gerçekleştirilmemesine,**
- **Hak ediş ve arsa payı devri yapılabilmesi için ayrıca, sözleşmenin 7. Maddesinde yer alan ödeme takviminde Antalya Büyükşehir Belediyesine yapılması gereken taksitlerden içinde bulunulan ay itibariyle geriye dönük ödenmemiş taksit ve/veya bundan kaynaklı gecikme faizi vb. borç ve ayrıca idare (Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.) tarafından düzenlenmiş fatura ödemelerinin bulunmaması koşulu aranacaktır.**
- 31.12.2020 tarihinde yapılacak olan geçici kabulün son süresinin 31.12.2021 tarihine kadar uzatılmasına,
- 17.3. maddesinden kaynaklanan bugüne kadar ki cezai şart tazminatı haklarımızın saklı kalmasına (devam eden süreçte ilişkin cezai şart tazminatı haklarımız mahfuzdur.)
- Yükleniciye alınan kararlar ve sorumluluklarının noter kanalı ile ihtar edilmesine,

ve 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 verilmesinin 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

Zafer TAN
Üye

Batuhan Mutlu ENGİN
Üye

Abdurrahman YILMAZ
Üye

Serhat DEMİR
Üye

Levent KONUR
Üye

Avni ATAY
Üye