

7/5171
6.12.37

T.C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

SAYI : B050MAH065000/

/2009

KONU: 7/5171 Esas No'lu yazılı soru önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ: TBMM Başkanlığının 22/10/2008 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/5171/9023/19213 sayılı yazısı.

İstanbul Milletvekili Sayın Çetin SOYSAL'ın 7/5171 sayılı yazılı soru önergesi ile ilgili olarak; İstanbul Valiliğince gönderilen cevabi yazı ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi arz ederim.



Beşir ATALAY
Bakan

EKİ:1

DAĞITIM :

Gereği :

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlığa

KİMDEN : KIPTAS

FAKS NO. : 02124775808

20 KSM. 2008 14:41 57

-25878

18 AGU 2006

MADDE 13.

YÖNETİM VE İŞLETMECİLİK HİZMETLERİ:

İnşa edilecek bağımsız bölümlerin ve ortak alanların muhafaza, yönetim ve işletmecilik hizmetleri; bağımsız bölümlerin teslimine başlanılmasından itibaren en fazla beş yıllık süre içerisinde MÜTEAHHİT veya onun tarafından atanacak site yöneticileri marifetiyle ve profesyonel bir özel tüzel kişiden yardım alınmak suretiyle, Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Planı ve sair ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülür. Yönetim ve işletme için gerekli giderler kat malikleri ve bağımsız bölümlerden yararlananlardan Yönetim Planında yazılı esaslar doğrultusunda ayrıca tahsil edilir.

MADDE 14.

UYGULAMA ESASLARI:

Arsa üzerine yapılacak inşaatların alanları ile hangi vasıflarda yapılacağı işbu sözleşmeye eklenecek şartnameler ile belirlenecektir.

MADDE 15.

CEZAI SART:

Taraflar arasındaki cezai şartlar, ayrı bir Protokol düzenlenecektir.

MADDE 16.

EKLER :

16.1. Tapu Fotokopileri

16.2. Mahal listeleri

16.3. Paylaşım vaziyet planı (teklif edilecek imar planına uygun olması halinde)

MADDE 17.

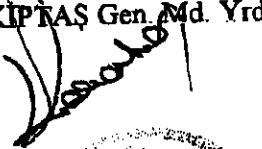
DİĞER HÜKÜMLER:

- 17.1. İş bu sözleşme taraflardan birinin müracaatı halinde ilgili tapu siciline şerh ettirilir.
- 17.2. MÜTEAHHİT bu sözleşme ile üstlendiği edimleri alt MÜTEAHHİT' ler vasıtasıyla ifa edebilecektir.
- 17.3. Taraflardan herhangi birinin iflası halinde sözleşme feshedilmiş sayılır ve iş fiili durumu itibariyle tasfiye edilir.
- 17.4. Sözleşmede yer almayan hususlarla ilgili olarak Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.
- 17.5. 17 maddeden ibaret bu sözleşme / 08 /2006 tarihinde noter huzurunda imzalanmış ve teati edilmiştir.

ARSA SAHİBİ
Şerafettin AKINCI

MÜTEAHHİT
Eyyüp KARAHAN
KIPTAŞ Gen. Md. Yrd.

İsmet YILDIRIM
KIPTAŞ Gn. Md.



ASLINDA İMZALANI VAR

KİMDEN : KIPTAS

FAKS NO. : 02124775808

20 KSM. 2008 14:29

S6

25878

MALİKİ'ne tahsis ve tefrik edilen bağımsız bölümlere her türlü vergi, resim ve harçları tümüyle ve zamanında ödemeyi MÜTEAHHİT kabul, beyan ve taahhüt eder.

6.5. İşbu Sözleşme ile MÜTEAHHİT'in yapımını yüklediği inşaatlarla ilgili olarak, parsel içindeki alt yapı, peyzaj ve çevre düzenlemeleri ile inşaatın hafriyattan çatıya "Anahtar Teslimi" olarak yapılması için gereken ve işbu Sözleşme'de ARSA SAHİBİ tarafından ödenmesi kabul edilen bedellerin dışında kalan tüm giderlerin tamamı ne isim altında olursa olsun MÜTEAHHİT tarafından karşılanacaktır.

6.6. MÜTEAHHİT'e devir edilecek yüzde seksendört (%84 arsa payının tapu ferağ takriri sırasında alım-satım harcının tamamı)

6.7. MÜTEAHHİT'in isteği ile ARSA SAHİBİ tarafından verilen vekaletnameler nedeni ile vekilin bircümle ücret ve hak edişlerinin tamamı MÜTEAHHİT tarafından karşılanacaktır.

6.8. İmar durumu ve uygulama planlarının yürürlüğe girmesi ve cami için yer ayrılması durumunda cami inşaatı KIPTAŞ MÜTEAHHİT tarafından yapılacaktır. Yapılacak olan camiye Arsa Sahibinin isme olan "ŞERAFETTİN AKINCI" ismi verilecektir.

6.9. Yapı ruhsatlarının onaylanmasından itibaren 6 ay içerisinde kat irtifakı tesis edilip Arsa Sahibine ait olacak bağımsız bölümler kat irtifakı kurularak tapu tescili yapılacaktır. Zemin şartlarından dolayı inşaatların yapımında bir gecikme olması halinde 6 ay daha ek süre verilecektir.

MADDE 7.

PAYLAŞIM

7.1. MÜTEAHHİT tarafından yapılan konutlar imar durumuna göre kesin vaziyet planı oluştuktan sonra ve taraflar arasında yapılan inşaatlardaki konut brüt m²' üzerinden % 16' sı Arsa Sahibine, % 84' ü MÜTEAHHİT'e ait olmak üzere paylaşılacaktır. Paylaşım mümkün olduğu kadar blok bazında yapılacaktır.

Nihai paylaşım; Yapı Ruhsat Projelerine göre, yapılacaktır. Taraflara ait olacak bağımsız bölümlerin tespiti yukarıda yer alan oranlar esas kalmak kaydıyla ayrı bir "Paylaşım Protokolü" ile belirlenecektir.

7.2. Arsa Sahibi imar durumuna uygun olmak ve geçerli olmak kaydıyla Ekli vaziyet planında (kırmızı işaretli) bloklardan kendilerine isabet edecek bağımsız bölümleri alacaktır. Bakiye kalanlar diğer bloklardan seçilecektir.

7.3. Konut yanında ticari tesis iş yeri v.b paylaşım konu bağımsız bölümler bulunması halinde; de bu bağımsız bölümler de aynı oranlar dahilinde paylaşılacaktır.

MADDE 8.

SÜRE:

İşbu sözleşme kapsamında taahhüt edilen inşaatların, İnşaatlar yapı ruhsatının alınmasından itibaren 24 ay içerisinde, anahtar teslimi olarak bitirilecek ve ARSA SAHİBİ sahibine ait bağımsız bölümler teslim edilecektir. Bu süre en fazla 6 ay daha uzatılabilir. Ayrıca; ARSA SAHİBİ'nden veya mücbir sebeplerden kaynaklanan gecikmeler bu süreye eklenecektir. Anahtar tesliminden kastedilen, yapıların fiilen kullanılabilir hale gelmesi ve iskan belgesine müracaat edilmiş olmasıdır. MÜTEAHHİT; doğalgaz, elektrik, su vb. Hizmetler için ilgili kurumlardan kaynaklanan

KİMDEN : KIPTAS

FAKS NO. : 02124775808

20 KSM. 2008 14:28

S4

-25878

MÜTEAHHİT' e arsanın % 84 hisse devri esnasında 3.000.000. (Üçmilyonyenitürk lirası) YTL' lik 1. Derece İNŞAAT TEMİNAT İPOTEĞİ konulacaktır. İş bu ipoteğin 500.000. YTL' lik kısmının harç masrafları MÜTEAHHİT tarafından bakiye (2.500.000.) YTL' lik kısmı Arsa sahibi tarafından ödenecektir.

18 AGU 2008

Teminat İpoteği; İnşaatların bitirilerek site için konutların altyapısı ve site içi yolları tamamlanmış olacaktır. İnşaatlar elektrik, su, doğalgazdan faydalanmaya müsait olarak yapılacak ancak ilgili kurum ve kuruluşların bunları getirememesi sebebiyle yaşanacak sorunlardan MÜTEAHHİT sorumlu olmayacaktır.

Arsa Sahiplerine konutların teslim edilmesi ile birlikte İnşaat teminat ipoteği geçersiz kabul edilecek ve tapudan terkin edilecektir.

MADDE 3.

PLAN TADİLİ :

3.1. Mer' i imar durumu;

3.2. İmar Plan Tadilatı;

MÜTEAHHİT; arsanın mevcut imar planının tadili için ilçe ve büyükşehir belediyesi nezdinde girişimlerde bulunacak ve mümkün olduğu kadar fazla emsal ve/ veya yapılaşma şartlarında iyileştirmenin sağlanması için çaba gösterecektir. Ancak nihai uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyesinin kararları doğrultusunda tasdikli plan esas kabul edilecek ve inşaat uygulamaları buna göre yapılacaktır.

Sözleşmeye konu parseller için yapılacak plan tadilatı teklifi 4. Maddede yazılı yetkileri havi vekaletnamenin MÜTEAHHİT' e ibrazından sonra ve mülkiyetin geçişinden sonra yapılacaktır.

MÜTEAHHİT; Plan tadilat işlemlerini ilişkin "Meclis Kararının" iş bu sözleşmenin imzalanmasından itibaren 6 ay sonuna kadar bitirilecektir.

MADDE 4.

KIPTAS' IN HAK VE YETKİLERİ:

Sözleşme konusu arsalar üzerinde, plan tadili ve uygulaması, kamuya terk, imar durumuna uygun kesin vaziyet planı hazırlama ve uygulama, proje kapsamında yapılacak yapıların tip projelerini belirleme, zemin etüdlerini yapma/yaptırma, zemin şartlarına göre uygulama yapma hak ve yetkisine sahiptir. Ancak ARSA SAHİBİ yukarıda yazılı işlemlerin ifası ile sözleşme konusu diğer işlemlerle ilgili olarak kendi uhdelerinde kalan hisseler için her türlü muvafakat / taahhüt verecek veya bu işlemler için usulüne uygun yetkileri havi vekaleti MÜTEAHHİT' in belirleyeceği isimlere verecektir.

MADDE 5.

ARSA SAHİBİ' NİN HAK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

5.1. ARSA SAHİBİ; İş bu sözleşmenin imzalanmasından itibaren en geç 15 gün içerisinde MÜTEAHHİT' e ait olacak bağımsız bölümlere karşılık olmak üzere arsanın tamamının %84 arsa payı hissesini, tapudan devir ve ferag edecektir.

5.2. ARSA SAHİBİ; Arsa üzerinde üçüncü kişiler lehine var olan bütün takyidatları (ipotek, irtifak, intifa, haciz, tedbir, vb.) MÜTEAHHİT' e % 84 hissenin tapu devrinden önce terkin

KİMDEN : KIPTAS

FAKS NO. : 02124775808

20 KSM. 2008 14:26

52

Türkiye Cumhuriyeti

-25878

18 AGU 2008

T.C.

İSTANBUL

28.
NOTERİ

HASAN YENİ

Fevzipaşa Cad.

No: 179

Yavuzselim

Fatih / İST.

PTT Kod: 34250

Tel: 621 98 22

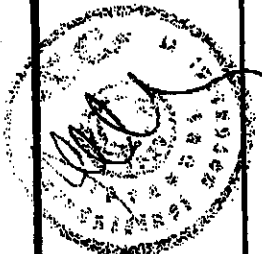
Fax: 621 98 23

LİEVLER NÜFUS İDARESİNDEN yenileme nedeni ile, 27.12.1999 tarih, 20351 kayıt, L07/995655 seri ve sicil numarası ile verilme fotoğraflı NÜFUS HÜVİYET DÜZDANINA göre; BÜYÜKŞEHİR İLİ, MERKEZ İlçesi, SOLE 054 cilt, 12 aile sıra ve 52 sıra numaralarında kayıtlı bulunan SALİH ile ASLI oğlu BÜYÜKŞEHİR 21.02.1962 doğumlu EYYUP KARAHAN (KIPTAS - İSTANBUL KONUT İMAR PLAN TURİZM ULAŞIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına hareketle) ile bana başvurarak bir düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlemesini istediler. Yanlarında ETEMERFENDİ CAD. RENDİ SK N.10/6 ERENKÖY KADIKÖY İSTANBUL adresinde oturduğu beyan eden ve gösterdiği İSTANBUL TRAFİK ŞUBESİNDEN Tescil nedeni ile, 16.10.2001 tarih, 157176 kayıt, B seri ve sicil numarası ile verilme fotoğraflı SÜRÜCÜ BELGESİNE göre; İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İlçesi, R. MEMETPAŞA 036.04 cilt, — aile sıra ve 320 sıra numaralarında kayıtlı bulunan MURAT ile ZAHİRDE KIZI İSTANBUL 1947 doğumlu ZEYNEP YILDIZ ERGİNER ile yine BAŞAKŞEHİR 5. ETAP 1. KISIM E 6 BLK İKTELLİ İSTANBUL adresinde oturduğunu beyan eden ve gösterdiği GAZİOSMANPAŞA NÜFUS İDARESİNDEN yenileme nedeni ile, 13.12.2000 tarih, 49.54066 kayıt, T06 seri ve 556316 sicil numarası ile verilme fotoğraflı Nüfus Düzdanına göre; KASTAMONU İlçesi, PİNARBAŞI/KASTAMONU İlçesi, YAMANLAR 0025 cilt, 00029 aile sıra ve 0047 sıra numaralarında kayıtlı bulunan ALİ ile MÜESSER KIZI İSTANBUL 21.10.1977 doğumlu TURKAN ŞAHİN tanık olarak hazır bulunuyorlardı. Tanıkların tanık olmalarında ilgililerin bu işi yapmalarında herhangi bir kanuni engelleri bulunmadığından tanıkların huzurunda ilgililerden Evvela satış vaad eden ŞERAFETTİN AKINCI sözlerine başlayarak şunları söyledi ve dedi ki :

(Bu sayfada tapu kayıtları yazılı bulunan gayrimenkul üzerine inşaat yapması ve yapacağı inşaatın aşağıda yazılı şartlar dahilinde bağımsız bölümler vermesi kayıt ve şartı ile satış vaadi taahhüdünde bulunduğu kabul beyan ve taahhüt ederim.) diyerek sözlerini bitirdi.

Bunun üzerine almayı vaad edenler KIPTAS - İSTANBUL KONUT İMAR PLAN TURİZM ULAŞIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına hareketle İSMET YILDIRIM ve EYYUP KARAHAN sözlerine başlayarak şunları söyledi ve dediler ki :

yukarıda mal sahibi ŞERAFETTİN AKINCI 'nın beyanlarında yazılı bulunan ve tapu kayıtları belirtilen gayrimenkulü aşağıda yazılı şartlar dahilinde almayı ve üzerinde inşaat yapmayı ve yapacağı inşaatın bağımsız bölümler vermeyi kabul beyan ve taahhüt ederim.) diyerek sözlerini bitirdiler. Bunun üzerine ilgililer sözlerine başlayarak şunları söylediler ve dediler ki :



Harc, Damga
Vergisi ve
Değerli Kâğıt
Bedeli Nakden
Tahsil edilmektedir.

BU YERDE İMZALARI VAR

KİMDEN : KIPTAS

FAKS NO. : 02124775808

20 KSM. 2008 14:44 54

-29421

28 EYL 2006

MADDE 3.

PLAN TADİLİ :

3.1. Mer' i imar durumu;

3.2. İmar Plan Tadilatı;

MÜTEAHHİT; arsanın mevcut imar planının tadili için ilçe ve büyükşehir belediyesi nezdinde girişimlerde bulunacak ve mümkün olduğu kadar fazla emsal ve/ veya yapılaşma şartlarında iyileştirmenin sağlanması için çaba gösterecektir. Ancak nihai uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyesinin kararları doğrultusunda tasdikli plan esas kabul edilecek ve inşaat uygulamaları buna göre yapılacaktır.

Sözleşmeye konu parseller için yapılacak plan tadilatı teklifi 4. Maddede yazılı yetkileri havi vekaletnamenin MÜTEAHHİT' e ibrazından sonra ve mülkiyetin geçişinden sonra yapılacaktır.

MADDE 4.

KIPTAS' IN HAK VE YETKİLERİ:

Sözleşme konusu arsalar üzerinde, plan tadili ve uygulaması, kamuya terk, imar durumuna uygun kesin vaziyet planı hazırlama ve uygulama, proje kapsamında yapılacak yapıların tip projelerini belirleme, zemin etüdlerini yapma/yaptırma, zemin şartlarına göre uygulama yapma hak ve yetkisine sahiptir. Ancak ARSA SAHİBİ yukarıda yazılı işlemlerin ifası ile sözleşme konusu diğer işlemlerle ilgili olarak kendi uhdelelerinde kalan hisseler için her türlü muvafakat / taahhüt verecek veya bu işlemler için usulüne uygun yetkileri havi vekaleti MÜTEAHHİT' in belirleyeceği isimlere verecektir.

MADDE 5.

ARSA SAHİBİ' NİN HAK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

5.1. ARSA SAHİBİ; İş bu sözleşmenin imzalanmasından itibaren KIPTAS' ın istediği tarihte MÜTEAHHİT' e ait olacak bağımsız bölümlere karşılık olmak üzere arsanın tamamının %84 arsa payı hissesini, tapudan devir ve ferağ edecektir. Ancak % 84 hisse tapudan devir yapılmıyaya kadar ve terkini KIPTAS tarafından bildirilinceye kadar arsanın tamamı üzerine 3.000.000.(Üçbinyenitürklirası) YTL bedelle İnşaat Teminat İpotegi konulacaktır. Arsa Sahibi İnşaat Teminat İpoteginin konulması için gerekli muvafakat ve takrirleri vermeyi kabul ve taahhüt eder.

5.2. ARSA SAHİBİ; Arsa üzerinde üçüncü kişiler lehine var olan bütün takyidatları (ipotek (5.3.hariç) , irtifak, intifa, haciz, tedbir, vb.) MÜTEAHHİT' e % 84 Hissenin tapu devrinden önce terkin ettirmeyi ve taşınmazın ilçe belediyesine sözleşme yılı dahil emlak vergisine sirayet eden tüm borçları ödemeyi kabul ve taahhüt ederler.

5.3. Arsa üzerinde Finansbank A.Ş. Avcılar şubesinin 1.976.113.09 YTL' lik ipotegi bulunmaktadır. İş bu ipotek tapu devri esnasında Arsa sahibine ait olacak % 16' lık hisse üzerine kaydırılacaktır. Bankanın herhangi bir nedenle tapu devri esnasında ipotegi arsa sahibinin hissesine aktarmama durumu hasıl olursa bu takdirde KIPTAS; sözleşmeyi tazminatsız ve cezai şart olmaksızın feshetmek ve/ veya sözleşmeyi devam ettirmek hak ve yetkisine sahip olacaktır.

5.4. ARSA SAHİBİ; İş bu sözleşmenin 4. Maddesinde yazılı yetkileri havi vekaletnameyi, sözleşmenin imzalanması esnasında, MÜTEAHHİT' e veya MÜTEAHHİT' in belirleyeceği vekaletnameden azil edemeyecektir. Plan tadilat teklifi 4. Maddede yazılı

KİMDEN : KIPTAS

FAKS NO. : 02124775808

20 KSM. 2008 14:49 56

Silivri Bel
ED

-29421

Türkiye Cumhuriyeti

28 EYL 2006
Y. No. :

T.C.

İSTANBUL

28.
NOTERİ

HASAN YENİ

Fevzipaşa Cad.
No: 179
Yavuzselim
Fatih / İST.
PTT Kod: 34250

Tel.: 621 98 22
Fax: 621 98 23

RESMİ MÜHÜR VE İMZA

İŞBU ÖRNEK DAİRE DOSYASINDA SAKLI AYNI TARİH VE
AYNI YEVİMİE NOLU ASLINA UYGUN OLDUĞUNU ONAYLARIM.

MÜSTENİT ;

Bakırköy 22.Noterliğinden tastik ve tanzimli 22975 yevmiye numaralı ve 16.05.2006 tarihli imza sirküleri incelendi ; OKAN TEKSTİL TİCARET VE SANAYİ LİMİTED ŞİRKETİ ünvanlı şirket münferit imzası ile temsil ve ilzama şirket müdürü GÜVEN AKTAŞ 'ın yetkili olduğu görüldü.

İstanbul 28.Noterliğinden tastik ve tanzimli 12552 yevmiye numaralı ve 05.04.2006 tarihli imza sirküleri incelendi ; KIPTAS İSTANBUL KONUT İMAR PLAN TURİZM ULAŞIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ni yukarıda yazılı hususlarda temsil ve ilzama yetkili olarak müsterek imzaları ile İSMET YILDIRIM ve EYYÜP KARAHAN 'ın yetkili oldukları görüldü.

İstanbul 28.Noterliğinden tastik ve tanzimli 50965 yevmiye numaralı ve 30.12.2005 tarihli KIPTAS İSTANBUL KONUT İMAR PLAN TURİZM ULAŞIM ANONİM ŞİRKETİ NE AİT karar defterinde kayıtlı 1067 nolu ve 13.07.2006 tarihli karar gereğince yukarıda yazılı sözleşmenin imzalanması hususunda genel müdürlüğe yetki verildiği görüldü. İŞBU müstenidat noterlik kanununun 79.maddesi gereğince eklenmiştir.



NE.

Harç, Damga
Vergisi ve
Değerli Kâğıt
Bedelli Nakden

İMDEN :KIPTAS

FAKS NO. :02124775808

20 KSM. 2008 14:48 S4

-29421 28 EYL 2006

MADDE 17.**DİĞER HÜKÜMLER:**

- 17.1. İş bu sözleşme imzalanmasına müteakip, KIPTAŞ tarafından ilgili tapu siciline şerh ettirilir.
- 17.2. MÜTEAHHİT bu sözleşme ile üstlendiği edimleri alt MÜTEAHHİT' ler vasıtasıyla ifa edebilecektir. Her durumda muhatap MÜTEAHHİT olup, alt müteahhitler arsa sahibinin muhatapı olmayacaktır.
- 17.3. Taraflardan herhangi birinin iflası halinde sözleşme feshedilmiş sayılır ve iş fiili durumu itibariyle tasfiye edilir.
- 17.4. Sözleşmede yer almayan hususlarla ilgili olarak Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.
- 17.5. Sözleşmenin imzalanmasından anahtar teslimine kadarki süreçte inşaat alanında yada inşaat faaliyetinden ötürü çalıştırılan yada üçüncü kişilerin canına, malına v.b. doğabilecek her türlü sonuçtan ötürü üçüncü kişilerce Arsa Sahibin' den talep ve tahsil edilen her türlü zarar ve tazminat bedelini Müteahhit Arsa Sahibi' ne ödemeyi kabul ve taahhüt eder.
- 17.6. İş bu sözleşme / 09 /2006 tarihinde noter huzurunda imzalanmış ve teati edilmiştir.

ARSA SAHİBİ

Okan Tekstil Tic. Ve San. Ltd. Şti.

ASLINDA İMZALARI VAR**MÜTEAHHİT**Eyyüp KARAHAN
KIPTAŞ Gen. Md. Yrd.İsmet YILDIRIM
KIPTAŞ Gn. Md.**ASLINDA İMZALARI VAR****ASLINDA İMZALARI VAR**

Türkiye Cumhuriyeti

-22576
31 AĞU 2007
Y. No. :

İSTANBUL

28.
NOTERİ

HASAN YENİ

Fevzipaşa Cad.
No: 179Yavuzselim
Fatih / IST.

PTT Kod: 34250

Tel.: 621 98 22

Fax: 621 98 23

ÖRNEKTİR
DÜZENLEME ŞEKLİNDE VEKALETNAME

Vekalet Veren.... VİZYON İNŞAAT PEYZAJ SANAYİ VE
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Adına
MAHMUT BAHADIR
Cevizlibağ M.Efendi Mah.Gümüşsuyu
D Paşa C Tercüman Sit.A 10 Blok Kat 9
No.38 Zeytinburnu İST.

Vekil.....:

SEMİN DEMİRCİ (Bafra 1969 Doğumlu, HÜSEYİN oğlu)
FARUK DEMİRCİ (Adana 1961 Doğumlu, HÜSEYİN oğlu)
ALİ KURUMAHMUT (Of 1965 Doğumlu, YUSUF oğlu)
EROL YEŞİLYURT (Alaçam 1971 Doğumlu, SÜLEYMAN oğlu)
DAVUT CAN (Mecitözü 1964 Doğumlu, YUNUS TURHAN oğlu)
HÜLYA ZÜHAL KUTALMIŞ (Cizre 1968 Doğumlu, YILMAZ kızı)
HATİCE ÖNCÜ (Gerze 1973 Doğumlu, MAHMUT kızı)
HÜRMÜZ ÇİLESİZ (Kütahya 1976 Doğumlu, DURSUN kızı)
YELİZ ÖZDEMİR (Keşap 1977 DOĞUMLU, HÜSEYİN Kızı)

Vekiller ayrı ayrı MÜNFERİDEN vekaletle yetkilidirler.

İkibinyedi Yılı Ağustos Ayının otuzbir'inci Günü.
31/08/2007

Aşağıda mühür ve imzası bulunan İSTANBUL 28.NOTERİ
HASAN YENİ Vekili Yeminli Katip LÜTFİYE ERDOĞAN FEVZİ-
PAŞA CAD.NO.179 FATİH-İSTANBUL dairemde görev yaparken
yanıma gelen ve daimin yukarıdaki adreste mukim bulun-
duğunu söyleyen, Şahıs ve kimliği ibraz ettiği:

ÇAYIRLI Nüfus Müdürlüğünce/22069797158 TC.Kimlik
no ve yenileme nedeni ile, 12.07.2002 tarih, 616 kayıt,
V07 seri ve 594956 sicil numarası ile verilme fotoğraflı
Nüfus Cüzdanına göre; ERZİNCAN ili, ÇAYIRLI ilçesi, CEN-
NETPINAR KÖYÜ 0007 cilt, 00061 aile sıra ve 0036 sıra nu-
maralarında kayıtlı bulunan FAHRİ ile SAMİME oğlu ÇAYIRLI
15.02.1968 doğumlu MAHMUT BAHADIR (VİZYON İNŞAAT PEYZAJ
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Adına hareket ederek)
bana müracaatla tarafımdan düzenleme şeklinde bir vekalet-
name düzenlenmesini istedi ibraz ettiği nüfus cüzdanın-
dan kanı sahibi oldum. Kendisinin Türkçe okuryazar kanuni
ehliyetine haiz ve bu işleri yapma yeteneğinin varlığını gö-
rerek hakiki arzularını sordum. Şu suretle söze başladı:

FOTOĞRAF
SOĞUK
DAMGALIDIR

Harc, Damga
Vergisi ve
Değerli Kağıt
Bedeli Nakden
Tahsil edilmiştir.

ASLINDA İMZALARI VAR

**DÜZENLEME ŞEKLİNDE
GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ**

Almayı ve İnşaat Yapmayı Vaat Eden;
KIPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.' ni temsilen Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür İsmet YILDIRIM ve Genel Müdür Yardımcısı Eyyüp KARAHAN;

Tebliğat Adresi:

Eski Edirne Asfaltı, Metris Cezaevi Karşısı, Küçükköy/ İSTANBUL.

Satmayı Vaat Eden Arsa Sahipleri:

Vizyon İnş. Pey. San. ve Tic. Ltd. Şti.

Teb. Adresi;

Cevizlibağ Merkezefendi Mah. Gümüşsuyu D. Paşa Tercüman Sitesi A-10 blok- Kat 9- NO: 39
Zeytinburnu / İSTANBUL

İş bu adresler ortak tebligat adresi olup taraflar adres değişikliğini karşı tarafa noter aracılığı ile bildirmedikleri sürece iş bu adreslere yapılacak tüm tebligatlar geçerli kabul edilecektir.

Satış bedeli; 31.600. YTL + KDV

Tarih: 31 / 08 / 2007

MADDE 1.

TARAFLAR:

İş bu sözleşme ile; Vizyon İnş. Pey. San. ve tic. Ltd. Şti. (bundan böyle ARSA SAHİBİ olarak anılacaktır) ile İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ul. Sanayi ve Ticaret A.Ş. (bundan böyle MÜTEAHHİT olarak anılacaktır) arasında aşağıdaki şartlar dahilinde gayri menkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiştir.

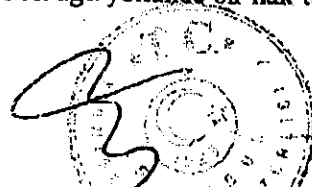
MADDE 2.

KONU:

Mülkiyeti ARSA SAHİPLERİ' ne ait İstanbul ili, İstanbul İl, Silivri İlçesi, Alibey Mah. 61 ada - 37 parsel - 101,961,00 yüzölçümlü arsa üzerinde; İnşaat aşamasında geçerli olan imar durumu ve zemin şartları göz önünde bulundurularak MÜTEAHHİT tarafından hazırlanacak kesin vaziyet planı mimari projelerine göre MÜTEAHHİT tarafından, bu sözleşme ve eklerinde belirlenen şartlar dahilinde ilgili kurum ve kuruluşlarca yayınlanmış yönetmeliklere uygun ANAHTAR TESLİMİ İNŞAAT yapılması koşulu ile gayrimenkul mülkiyetinin sözleşmenin imzalanmasına müteakip; 13 / 100 hissenin ARSA SAHİPLERİ adına ipkası ile kalan 87 / 100 hissesinin MÜTEAHHİT adına tapuda tescil edilmesidir.

Satış bedeli işlemlere esas olarak yazılmış olup sözleşmedeki bedel ile tapudaki emlak beyan değeri müteahhit tarafından ödenmeyecek ve arsa sahipleri tarafından da talep edilmeyecektir. Bu bedel her iki taraf için de taşınmazın gerçek bedeli olduğu yönünde bir hak teşkil etmez.

ASLINDA İMZALARI VAR



5.4. ARSA SAHİBİ; Sözleşmenin imzalanmasından itibaren en geç 15 gün içerisinde arsayı boş olarak fiili zilyetliğini karşılıklı yazılı teslim tutanağıyla MÜTEAHHİT' e devredecektir. Arsanın boş olarak MÜTEAHHİT' e teslim edilene kadar geçecek sürede yapı ruhsatı alınmış olursa bu takdirde fiili teslimden itibaren inşaat süreci işlemeye başlayacaktır.

5.5. ARSA SAHİBİ; İnşaatların yapımı esnasında kontrol teşkilatında dilerse bir kontrol mühendisi bulundurabilecektir.

MADDE 6.

PAYLAŞIM :

6.1. MÜTEAHHİT tarafından yapılan konutlar imar durumuna göre kesin vaziyet planı oluştuktan sonra ve taraflar arasında yapılan inşaatlardaki konutlar brüt m²' üzerinden toplam % 13' ü Arsa Sahibine, - % 87' si MÜTEAHHİT' e ait olmak üzere paylaşılacaktır. Paylaşım mümkün olduğu kadar blok bazında yapılacaktır. İmar uygulaması sonucu ticaret fonksiyonlu bir alan oluşması durumunda da aynı oranlarda (%13 Arsa Sahibi- % 87 Müteahhit) taraflar arasında paylaşımına konu olacaktır.

6.2. Nihai paylaşım; Yapı Ruhsat Projelerine göre, yapılacaktır. Taraflara ait olacak bağımsız bölümlerin tespiti yukarıda yer alan oranlar esas kalmak kaydıyla ayrı bir "Paylaşım Protokolü" ile belirlenecektir.

6.3. Taraflar anlaşmaları durumunda Arsa Sahibi' ne ait olacak bağımsız bölümlerin de Müteahhit tarafından satılarak satış bedelinin ödenmesi konusunda ek bir protokol düzenleyebilirler.

MADDE 7.

SÜRE:

İşbu sözleşme kapsamında taahhüt edilen inşaatların, İnşaatlar yapı ruhsatının alınmasından itibaren 30 ay içerisinde, anahtar teslimi olarak bitirilecek ve ARSA SAHİBİ sahibine ait bağımsız bölümler teslim edilecektir. Bu süre en fazla 6 ay daha uzatılabilir. Ayrıca; ARSA SAHİBİ' nden veya mülcbir sebeplerden kaynaklanan gecikmeler bu süreye eklenecektir. Anahtar tesliminden kastedilen, yapıların fiilen kullanılabilir hale gelmesi ve iskan belgesine müracaat edilmiş olmasıdır. MÜTEAHHİT; doğalgaz, elektrik, su vb. hizmetler için ilgili kurumlardan kaynaklanan

gecikmelerden sorumlu tutulamaz. MÜTEAHHİT kullanımı engellemeyen çevre düzenleme işlerinin tamamlanması için azami 6 aylık bir süre daha talep edebilir.

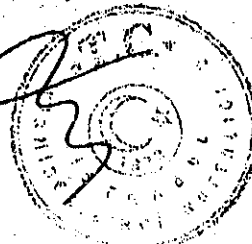
MADDE 8

MASRAFLAR VE HARÇLAR:

8.1. İşbu sözleşmeden doğan her türlü proje, ruhsat, vb. inşaatın başlangıcından bitimine kadar olan masraflar ile bu işlerden doğacak aşağıda yazılı istisnalar dışında her türlü, vergi, resim ve harçlar MÜTEAHHİT' e aittir.

8.2. Yapıların kullanılabilir halde teslimi için; geçici kabulden önce tamamlanacak kanalizasyon, elektrik, su, doğalgaz, telefon, vb. tesisatların şehir şebekesine bağlanmasına ait parsel içi masrafları MÜTEAHHİT' e, kullanımla ilgili abonelik vb. masraflar bağımsız bölüm maliklerine aittir. Parsel dışında ilgili kurumlarca yapılacak yatırımlardan MÜTEAHHİT sorumlu olmayacaktır.

ASLINDA İMZALARI VAR



- 8.3. İskan belgesinin alımı sırasında harçlar vergi dairesine ödenen tashih harcını ödenmesi, belediyesine iskan harcının ödenmesi, Kat mülkiyeti tesisinde gerekli DASK sigorta poliçesinin yaptırılması, Sözleşmenin imzalanmasından sonraki yıllarda doğacak emlak vergilerinin ödenmesi ve daire tesliminden sonra site yönetimine ödenecek aidat, vergi, harç, vs masraf ve ücretler tarafların kendilerine düşen bağımsız bölümler üzerinden maliklerince ödenecek veya yaptırılacaktır.
- 8.4. İşbu sözleşme yılı dahil önceki tarihlerden gelen her türlü emlak, çevre temizlik vb. vergiler ile bunlardan veya sözleşmeden öncesine ait başka nedenlerden doğan masraflar, harçlar ve cezalar ARSA SAHİBİ' e ait olacaktır.
- 8.5. İşbu sözleşmenin noter huzurunda imzalanması, tapuya şerh verilmesi masrafları MÜTEAHHİT tarafından karşılanacak olup tapu devrinde ödenecek tapu alım ve satım harçları ise yasal oranlarda maliklerince ödenecektir.

MADDE 9.**PAZARLAMA SEKLİ:**

MÜTEAHHİT; Nihai vaziyet planına göre inşaat çalışmaları başladıktan sonra kendisine ait olan daire ve işyerlerini, her türlü yöntemle üçüncü kişilere satabilecek, satış yaadinde bulunabilecektir.

MADDE 10.**SUF'A HAKKINDAN FERAGAT:**

Taraflar bu sözleşme kapsamında yapılacak yerlerle ilgili olarak birbirlerine karşı öne sürebilecekleri şufa haklarından peşinen vazgeçmişlerdir.

MADDE 11.**KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ:**

MÜTEAHHİT imar durumuna göre kesinleşen nihai vaziyet planına ve projelere göre kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edecektir. Müştereken belirlenmiş ve taraflara ait olan bağımsız bölümler değişik renkte işaretlenecektir. Belirlenecek Paylaşım Protokolüne göre kat irtifakı- kat mülkiyeti kurulacaktır.

MADDE 12.**YÖNETİM VE İŞLETMECİLİK HİZMETLERİ:**

İnşa edilecek bağımsız bölümlerin ve ortak alanların muhafaza, yönetim ve işletmecilik hizmetleri; bağımsız bölümlerin teslimine başlanılmasından itibaren en fazla beş yıllık süre içerisinde MÜTEAHHİT veya onun tarafından atanacak site yöneticileri marifetiyle ve profesyonel bir özel-tüzel kişiden yardım alınmak suretiyle, Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Planı ve sair ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülür. Yönetim ve işletme için gerekli giderler kat malikleri ve bağımsız bölümlerden yararlananlardan Yönetim Planında yazılı esaslar doğrultusunda ayrıca tahsil edilir.

MADDE 13.**UYGULAMA ESASLARI:**

Arsa üzerine yapılacak inşaatların alanları ile hangi vasıflarda yapılacağı işbu sözleşmeye eklenecek şartnameler ile belirlenecektir.

ASLINDA İMZALARI VAR

