

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ KAYABAŞI 876 ADA, 2 PARSELDE ARSA
SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI ESASINA GÖRE İNŞAATI VE SATIŞI
İŞİNE AİT SÖZLEŞME İLE İLGİLİ 21.04.2016
MUTABAKAT METNİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (İDARE olarak anılacaktır) ile Makro İnşaat Ticaret A.Ş. (YÜKLENİCİ olarak anılacaktır) arasında imzalanmış, İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı 876 Ada, 2 Parselde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımına Göre İnşaatı ve Satışı İşine Ait, Bakırköy 14. Noterliği tarafından 06 Nisan 2016 tarih ve 7573 yevmiye no ile onaylı Sözleşme (SÖZLEŞME olarak anılacaktır) ile ilgili olarak, taraflar arasında anlaşmak suretiyle işbu Mutabakat Metni düzenlenmiştir. İşbu Mutabakat Metni, SÖZLEŞME'nin ayrılmaz eki olarak düzenlenmiş olup, taraflar aşağıdaki hususlarda mutabakata varmışlardır.

1) SÖZLEŞME'nin 5. maddesinin 1. fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

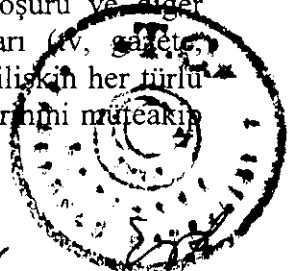
"5.1. Projede yer alan bağımsız bölümlerin satış işlemleri projeye ait satış ofislerinden yapılacaktır. Ancak Yüklenicinin talep etmesi ve İdarenin de uygun görmesi durumunda, AKSTG'nin en fazla %30'u tutarında gayrimenkul sertifikası ihracı yapılabilir. Bu durumda, satış işlemleri satış ofislerinin yanında ayrıca gayrimenkul sertifikası ihracı ile de yapılacaktır.

a) Satışların satış ofislerinden yapılması durumunda, Satışlar YÜKLENİCİ adına yapılacaktır. Dolayısıyla satış işlemlerinde kullanılacak **Gayrimenkul Satış Sözleşmeleri** alıcılar ile YÜKLENİCİ arasında imzalanacak, **yüklenici ile alıcılar arasında yapılacak Gayrimenkul satış sözleşmelerinde "Satıcı sıfatıyla her türlü sorumluluğun ve keyfiyetin YÜKLENİCİ'ye ait olduğu ve TOKİ'nin satıcı sıfatıyla hiçbir sorumluluğu bulunmadığı gibi muhatap ta olmadığı" özellikle belirtilecektir. Sözleşmenin yürürlükte olan tüm kanunlar ve Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun hükümlerine uygun düzenlenmesinden YÜKLENİCİ sorumlu olacak aykırılık/uyuşmazlık durumunda İDARE sorumluluk kabul etmeyecektir. İDARE uygun görmesi halinde verdiği satış ve/veya tapu işlemlerini yapma yetkisine yönelik vekaletleri iptal edebilecektir. Söz konusu matbu Gayrimenkul Satış Sözleşmelerinde "TOKİ teminat hesap numaraları ve bu hesapların bulunduğu banka bilgileri" yer alacaktır. Bu bilgilerin YÜKLENİCİ tarafından yanlış verildiği ve tutarların başka hesaplara yatırıldığına tespiti halinde İdare işi devam veya fesh etmekte serbesttir. Satış ilanlarında İDARE adı ve YÜKLENİCİ adı birlikte kullanılacaktır. Taşınmaz/taşınmazların YÜKLENİCİ tarafından alımı söz konusu ise, YÜKLENİCİ, ilgili taşınmaz/taşınmazların bedeli tamamlanır tamamlanmaz, İDARE vekaletiyle kendi adına ilgili taşınmaz/taşınmazların tapu devrini yapacaktır.**

b) Satışların gayrimenkul sertifikası ihracı ile yapılması durumunda, Gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilen bağımsız bölümlerin satışı, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan İzahname'de belirtilen hususlar doğrultusunda yapılacaktır. Yüklenici bu durumu peşinen kabul eder."

2) SÖZLEŞME'nin 5. maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir:

"5.17. Gayrimenkul sertifikalarının ihracı ve itfası aşamalarında ortaya çıkan veya oluşması muhtemel her türlü masraf ve maliyetler (SPK, Borsa İstanbul, MKK ve benzeri kurumlara ödenecek ücretler, aracılık komisyonu, tanıtım broşürü ve diğer basım giderleri, her türlü organizasyon masrafları, medya tanıtımları (tv, radyo, billboard), tüm danışmanlık hizmetleri ve benzeri masraflar ile bunlara ilişkin her türlü vergi, resim, harç ve benzeri masraflar) İdarece yapılan yazılı talebin tarihini müteakip 10 gün içerisinde YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a date '1/3' and a signature 'A.Ş.'.

5.18. Satış ofislerinden doğrudan konut edinen kişiler ile, gayrimenkul sertifikası ile konut edinen kişiler eşit haklara sahip olacaktır.”

06160

3) SÖZLEŞME'nin 7. maddesinin a) ve f) fıkraları ile 7. maddenin sonunda belirtilen tablo aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“a) YÜKLENİCİ, İDARE'nin uygun göreceği bir bankada veya Özel Finans Kuruluşunda İDARE adına “TOKİ Satış Toplam Geliri Teminat Hesabı” isminde hesap açacaktır. Satış ofislerinden yapılan satışlardan satış şartlarına uygun olarak elde edilen satış gelirleri ile, gayrimenkul sertifikası ihracından elde edilen fondan oluşan Toplam Gelir Tutarı Türk Lirası hesabında toplanacaktır. Toplam Gelir Tutarının Banka ve/veya Özel Finans Kuruluşunda İDARE adına açılacak hesapta toplanmasının amacı, projenin finansmanının kolaylıkla takip edilmesi ve Yüklenici Payı Toplam Gelirinin (YPTG) işin ilerlemesine paralel olarak serbest bırakılmasıdır.

f) Taahhüt konusu işlerin ilerlemesine paralel olarak YPTG aşağıdaki oranlar dahilinde serbest bırakılacaktır. Ancak, Gayrimenkul sertifikası ihracı ile satış yapılması durumunda, Yüklenici tarafından İdareye, ihracı takip eden 10 gün içerisinde bu ihraçtan elde edilen fonun Yüklenici Payına isabet eden kısmının %10'u tutarında Süresiz Ek Teminat verilmemesi halinde, hesaplanan tutar gayrimenkul sertifikalarının tamamı Borsa'dan iptal edilinceye kadar İdare tarafından bloke edilir. Yüklenicinin daha sonradan bloke tutarında Süresiz Ek Teminat getirmesi halinde bu bloke İdare tarafından kaldırılır.”

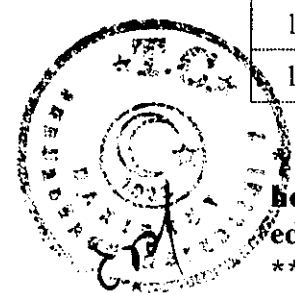
21 MART 2017

| Sıra No: | Taahhüt konusu işlerin İnşaat Seviyesi (Toplam olarak) | Serbest bırakılacak Yüklenici Payı oranları (Toplam Olarak) |
|----------|--|---|
| 1 | % 0 ** | %10 |
| 2 | %10 | %20 |
| 3 | %20 | %30 |
| 4 | %30 | %40 |
| 5 | %40 | %50 |
| 6 | %50 | %60 |
| 7 | %60 | %69 |
| 8 | %70 | %76 |
| 9 | %80 | %82 |
| 10 | %90 | %90 |
| 11 | % 95 | %97 |
| 12 | Geçici Kabul | %99 |
| 13 | Kesin Kabul | %100 |

T.C. ADALET BAKANLIĞI
BAKIRKÖY
ONDÜRDÜNCÜ NOTERLİĞİ
Yıldırım Beyazıt Cad. Kumru Sk. No: 2 K:3
Yeniposna - Bahçelievler, İSTANBUL
Tel: 503 62 99

Surettir

Bu belge örneğinin bir kopyası dairede atılkonularak yine getirilene geri verilen aslına uygunluğuna tasdik ederim.
BAKIRKÖY 14. NOTERİ
MÜBERRA GEZER ÇETİN
Yerine İmzaya Yetkili
Baskı: EKSANE MUTLU



Yüklenicinin Ek Teminat getirmemesi halinde, İnşaat seviyesine göre hesaplanan serbest bırakılacak Yüklenici Payı tutarı, İdare tarafından bloke edilen tutar kadar eksik serbest bırakılacaktır.

** Ruhsatların alınması ve inşaatların fiilen başlaması, İdareden satış onayının alınmasını müteakip; ortak hesapta toplanan Yüklenici payı gelirinin (YPG) %10'u kullanım için serbest bırakılacaktır.”

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

4) SÖZLEŞME'nin 18. maddesinin 10. paragrafı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

“Bağımsız bölümlerin üçüncü şahıslara teslim edilememesinden, geç teslim edilmesinden veya şartnameler, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun yapılmamış olmasından ve kabul sonrası gizli ayıplardan dolayı gelecek her türlü hukuki ve cezai sorumluluk YÜKLENİCİ'ye aittir. Bu hususlarda İDARE'nin hiçbir sorumluluğu yoktur. Ayrıca, yukarıda belirtilen gecikme ve gizli ayıp durumlarında gayrimenkul sertifikası ihracı nedeniyle İdarenin sorumlu tutulması halinde, İdare, uğrayacağı her türlü zararın (gecikme tazminatı, cezai ödemeler, mahkeme masrafları vb.) tazmini için sorumluluğu bulunan Yükleniciye rücu eder. Bu durumda, söz konusu zarara ilişkin tutarlar İdarece yapılan yazılı talebin tarihini müteakip 10 gün içerisinde Yüklenici tarafından ödenecek veya Yüklenicinin İdare nezdinde bulunan teminat, hak ve alacaklarından kesilecektir.

5) SÖZLEŞME'nin 30. maddesinin sonuna aşağıdaki paragraf eklenmiştir:

“Ayrıca, yukarıda belirtilen gecikme durumlarında, İdare tarafından Yükleniciden kesilecek gecikme cezası tutarından az olmamak kaydıyla, Gayrimenkul satış sözleşmelerinde belirlenen gecikme cezası tutarı satış ofislerinden doğrudan konut edinenler ile gayrimenkul sertifikası ile konut edinenlere arsa payları dikkate alınarak dağıtımı yapılacak şekilde hesaplanır, hesaplanan tutarlar, satış ofislerinden doğrudan konut edinenlere Yüklenici tarafından, gayrimenkul sertifikası ile konut edinenlere ise Yüklenici tarafından İdare aracılığıyla ödenir.


6) İşbu Mutabakat Metni'nde zikredilmeyen hususlarda SÖZLEŞME ve Ekleri aynen geçerli olacaktır.

İşbu Mutabakat Metni, 6 maddeden ibaret olup, tarafların serbest iradeleri ile 20/03/2017 tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imzalanmış ve imzalandığı tarih itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

TARAFLAR

YÜKLENİCİ

MAKRO İNŞAAT TİCARET A.Ş.

 Makro İnşaat Ticaret A.Ş.
Acıbadem Mah. 4. Cad. No:28
Halkalı - Üsküdar - İSTANBUL
T: 0930 288 70 71 / 0212 559 62 22
F: 0212 552 01 02 / 2 559 62 36
Marmara - İstanbul - 211 54 3598

Murat ÇANLIK

İDARE

T.C.
BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

M. Ergün TURAN

M. Ergün TURAN
Başkan



ALAŞ

ALAŞ