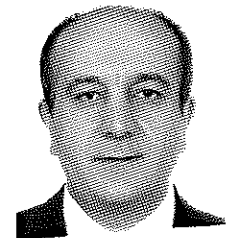
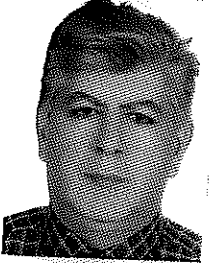


S U R T

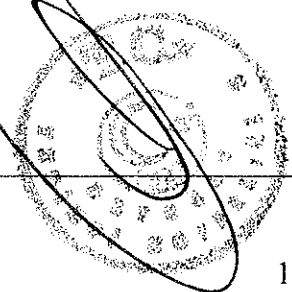
T.C.
BEYOĞLU
7.NOTERLİĞİNOTER
HACİBEY
ERDOĞANSıraselviler cad.
Meşelik sk. No 26/1
BEYOĞLU İSTANBUL
185 6
69DÜZENLEME ŞEKLİNDE
GAYRİMENKUL HİSSESİ KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI
VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Bu gün ikibinonbir yılı, Eylül ayının onbeşinci Perşembe günü. 15.09.2011

Ben aşağıda resmi imza ve mühürün vaznı, T.C. Kanunlarının bana tanıdığı hak ve yetkililere haiz Beyoğlu 7. Noteri HACİBEY ERDOĞAN Vekili Başkatip ÇETİN ALKAN,

İstanbul, Beyoğlu, Sıraselviler Cad. Meşelik Sok. No.26/1'de vazife görmekte iken yanıma gelerek, bana müracaat ile vaki talep ve beyan edilen mazeretlerine binaen İstanbul, Beyoğlu, Taksim, Mete Caddesi, No.24, Kat 1 adresine gittim. Burada İstanbul, Üsküdar, Beylerbeyi, Küplüce Yolu, No.58/1 adresinde mukim olduğunu beyanla ibraz ettiği Üsküdar Nüfus İdaresinden "Kayıp" nedeni ile 25.01.2007 tarih, 3479 kayıt numarası ile verilme ve B11-262479 seri-sıra numaralı, fotoğrafı onaylı Nüfus Cüzdanına göre Kütükte; İstanbul, Şişli, Harbiye Mahallesi, Cilt 0014, Aile Sıra 00097, Sıra 0003 no.larında kayıtlı, Nadi Doğan oğlu, Nazan'dan olma, .14.06.1960-İstanbul doğumlu, 33211804136 T.C. Kimlik numaralı **AHMET ATAY "ARSA MALİKİ** sıfatı ile Kendi Adına Asaleten **SEZGİN OĞUL - ENİS ÖNCÜOĞLU - METİN BULUT** Adlarına Vekaleten) ve yine İstanbul, Ümraniye, Çamlık Mah. İkbâl Cad. Bakla Sok. No.32, Çamlık Sitesi, A Blok, D.5 adresinde mukim olduğunu beyanla ibraz ettiği Ümraniye Nüfus İdaresinden "Yenileme" nedeni ile 27.01.2010 tarih, 2161 kayıt numarası ile verilme ve S11-852551 seri-sıra numaralı, fotoğrafı onaylı Nüfus Cüzdanına göre Kütükte; Antalya, Serik, Kökez Mahallesi, Cilt 0002, Aile Sıra 00380, Sıra 0004 no.larında kayıtlı, Ali oğlu, Meryem'den olma, 01.01.1969-Serik doğumlu, 14077584264 T.C. Kimlik numaralı **CEMAL ÇAKMAK "ARSA MALİKİ** sıfatı ile hareketle) ve yine İstanbul, Kozyatağı, Bayar Cad. Sıtma Pınar Sokak, No.3/11 adresinde faaliyette bulunan ve ibraz ettiği Kadıköy Nüfus İdaresinden "Kayıp" nedeni ile 26.08.2011 tarih, 21059 kayıt numarası ile verilme ve B13-313117 seri-sıra numaralı, fotoğrafı onaylı Nüfus Cüzdanına göre Kütükte; Bursa, Osmangazi, Hüseyinalan Köyü, Cilt 0104, Aile Sıra 00042, Sıra 0001 no.larında kayıtlı, Hasan oğlu, Rahime'den olma, 30.01.1960-Sütlüce doğumlu, 25969447376 T.C. Kimlik numaralı **RAHMİ DEMİREL** ile Beykoz Nüfus İdaresinden

ASLINDA İMZA VARDI.



“Kayıp” nedeni ile 09.12.2005 tarih, 17031 kayıt numarası ile verilme ve S09-792916 seri-sıra numaralı, fotoğrafı onaylı Nüfus Cüzdanına göre Kütükte; Giresun, Bulancak, Pazarsuyu Köyü, Cilt 0028, Aile Sıra 00159, Sıra 0006 No.larında kayıtlı, Osman oğlu, Zehra’dan olma, 19.04.1970-Bulancak doğumlu, 39682327808 T.C. Kimlik numaralı **KÖKSAL SALİH YILDIZ** “ARSA MALİKİ” sıfatı ile hareketle müştereken S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ’ni temsilen) **diğer taraftan** İstanbul, Zeytinburnu, Yılanlı Ayazma Yolu, Yeşil Plaza, No.15/12 adresinde faaliyette bulunan ve ibraz ettiği Beşiktaş Nüfus İdaresinden “Yenileme” nedeni ile 12.05.2011 tarih, 5192 Kayıt No.su ile verilme, Z11-062009 seri-sıra numaralı, fotoğrafı onaylı Nüfus Cüzdanına göre Kütükte; Ankara, Altındağ, Kale Mahallesi, Cilt 0097, Aile Sıra 00770, Sıra 0006 No.larında kayıtlı, Sabri oğlu, Farika’dan olma, 13.06.1962-Ankara doğumlu, 119380052818 T.C. Kimlik Numaralı **İŞİK GÖKKAYA** (“YÜKLENİCİ” sıfatı ile hareket eden **YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**’ni münferit imzası ile Temsilen) bana müracaat ile tarafımdan “Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı Ve Satış Vaadi Sözleşmesi”nin tanzim ve tasdikini istediler. Kendilerinin Türkçe okur-yazar ve kanuni ehliyetlerine haiz olduklarını kendilerinden görüp, sorup, anladım. Bunun üzerine ilgililer birlikte söz alarak dediler ki;

ARSA MALİKLERİ :

1. S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ
2. AHMET ATAY
3. CEMAL ÇAKMAK
4. SEZGİN OĞUL
5. ENİS ÖNCÜOĞLU
6. METİN BULUT

YÜKLENİCİ :

YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

MADDE 1- TANIMLAR :

İşbu Sözleşme’de kullanılacak olan tanımlar aşağıda yazılıdır.

A. ARSA VE HALİ HAZIR İMAR DURUMU :

Kocaeli, Körfez, Yarımca, Ş Mahallesi, Pafta G23A20C3D ve G23A20C4C, Tapunun;

1. 2180 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 22.404,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m
2. 2181 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 14.795,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m
3. 2182 Ada, 2 Parsel sayısında kayıtlı, 7.316,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m

ASLINDA İMZA VARDI.

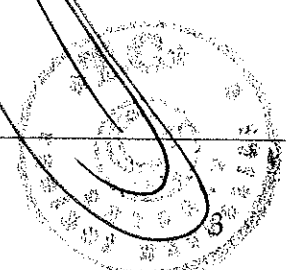
4. 2183 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 6.020,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m
5. 2184 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 11.422,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m
6. 2185 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 18.555,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m
7. 2186 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 7.250,12-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,75 Hmax = 9,50m
8. 2189 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 9.041,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,75 Hmax = 9,50m
9. 2190 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 7.423,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,75 Hmax = 9,50m
10. 2192 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 4.994,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,75 Hmax = 9,50m
11. 2205 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 2.820,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m
12. 2186 Ada, 2 Parsel sayısında kayıtlı, 3.050,88-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,75 Hmax = 9,50m
13. 2179 Ada, 1 Parsel sayısında kayıtlı, 5.147,00-m2 büyüklüğündeki arsa.
İmar durumu: E = 0,50 Hmax = 6,50m

Yukarıda belirtilen Parseller'den; 2180 Ada – 1 Parsel'in tamamı 2181 Ada – 1 Parsel'in tamamı, 2182 Ada – 2 Parsel'in tamamı, 2183 Ada – 1 Parsel'in tamamı, 2184 Ada – 1 Parsel'in tamamı, 2185 Ada – 1 Parsel'in tamamı, 2186 Ada – 1 Parsel'in tamamı, 2189 Ada – 1 Parsel'in tamamı, 2190 Ada – 1 Parsel'in tamamı, 2192 Ada – 1 Parsel'in tamamı, 2205 Ada – 1 Parsel'in tamamı S.S. Belen Kulüp Konut Yapı Kooperatifi adına, 2186 Ada – 2 Parsel'in 781/1789 hissesi Ahmet Atay, 252/1789 hissesi Cemal Çakmak, 252/1789 hissesi Sezgin Oğul, 252/1789 hissesi Enis Öncüoğlu, 252/1789 hissesi Metin Bulut, 2179 Ada – 1 Parsel'in 163/599 hissesi Ahmet Atay, 109/599 hissesi Cemal Çakmak, 109/599 hissesi Sezgin Oğul, 109/599 hissesi Enis Öncüoğlu, 109/599 hissesi Metin Bulut adlarına kayıtlı bulunmaktadır.

B. BİNA/İNŞAAT :

Kocaeli, Körfez, Yarımca – Ş Mahallesi, Pafta G23A20C3D ve G23A20C4C 2180 Ada – 1 Parsel, 2181 Ada – 1 Parsel, 2182 Ada – 2 Parsel, 2183 Ada – 1 Parsel, 2184 Ada – 1 Parsel, 2185 Ada – 1 Parsel, 2186 Ada – 1 Parsel, 2189 Ada – 1 Parsel, 2190 Ada – 1 Parsel, 2192 Ada – 1 Parsel, 2205 Ada – 1 Parsel, 2186 Ada – 2 Parsel, 2179 Ada – 1 Parsel sayısında kayıtlı, toplam 120.238,00-m2 büyüklüğünde, halihazır emsale göre toplam 68.058,75 m2 inşaat alanı izni bulunan ve arsa niteliğindeki gayrimenkullerin tevhit, varsa gerekli terkler ve gerekmesi halinde ifrazdan sonra meydana gelecek yeni Parseller üzerinde, tasdik edilecek mimari, statik, elektrik ve mekanik, tesisat ve başkaca gerekli projelere, (kısaca Proje/Projeler olarak anılacaktır) inşaat ruhsatlarına işbu Sözleşme'ye ve eki

ASLINDA İMZA VARDIĞI.



Teknik Şartname'ye uygun olarak inşa edilecek satışta bu günkü mevzuata göre, KDV oranı %1'i geçmeyecek nitelikte villa konut" ve ticari alan niteliğindeki bağımsız bölümle sosyal tesisler, altyapı ve teknik tesisler, yollar, açık ve/veya kapalı araç park yerleri, çevre düzenlemesi, çevre duvarları ve peyzaj işleri, kaba inşaatın tamamlanmasına kadar imar durumunda lehe oluşacak her yapı/kullanım alanının tamamıdır. Kaba inşaatın tamamlanmasından sonra lehte oluşacak her türlü artışın yapılması için tarafların karşılıklı mutabakatları gerekir. Bu şekilde lehte oluşacak her türlü artış taraflarca, işbu Sözleşmede yazılı olan oranlarda paylaşılacaktır.

C. ARSA MALİKLERİ :

Gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesi yapmayı vaat ve taahhüt edenler;

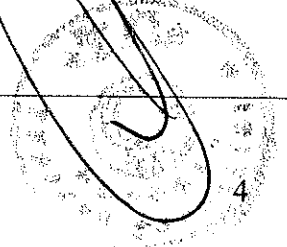
1. S.S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ,
Tebliğat adresi : Merkez Mah. Çavuşbaşı Cd. Efnan Sk. No: 9
Çekmeköy/İstanbul
2. AHMET ATAY
Tebliğat adresi : Beylerbeyi Mah. Küplüce yolu, No : 58, D : 1, 34676
Üsküdar - İstanbul
3. CEMAL ÇAKMAK
Tebliğat adresi : Çamlık Mah. İkbal Cad. Mercimek sokak, No : 32 Çamlı
Sitesi, A Blok D:5 Ümraniye - İstanbul
4. SEZGİN OĞUL
Tebliğat adresi : 2 No'lu Beşirli Mah. 923. sokak. Ekin Sitesi. No:10 Kat 7
D: 14 Trabzon
5. ENİS ÖNCÜOĞLU
Tebliğat adresi : 1328 sokak, ABC Plaza, No: 7/5 Öveçler 06450 Ankara
6. METİN BULUT
Tebliğat adresi : 6172 Sokak No : 5 Şemikler Karşıyaka 35560 İzmir

Bundan böyle aşağıda kısaca "ARSA MALİKLERİ" olarak anılacaktır.

D. YÜKLENİCİ :

Gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesi yapmayı vaat ve taahhüt eden YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'dir.

ASLINDA İMZA VARDIR.



15 Eylül 2011

Tebliğat adresi: Yılanlı Ayazma Yolu, Yeşil Plaza, No.15, Kat 12, Topkapı - İstanbul

E. ANAHTAR TESLİMİ:

YÜKLENİCİ tarafından, yukarıda belirtilen on üç adet Parselin tevhit, varsa yola, yeşile, kamusal alana terkler ve gerekmesi halinde ifraz işlemleri yapılarak, sonrasında meydana gelecek yeni Parsel/Parseller üzerinde ilgili kurumlarda tasdik ettireceği Projelere göre yapımı yüklenilen ve ARSA MALİKLERİ'nin %25 hisselerine tahsis ve tefrik edilecek BİNA/İNŞAAT'ın, takibi ve temini münhasır YÜKLENİCİ'ye ait olan tasdikli Projelerine, inşaat ruhsatına, teknik yapı şartnamelerine, Deprem Yönetmeliği'ne ve işbu Sözleşme ve eki Teknik Şartname hükümlerine uygun olarak tamamlanarak, ARSA MALİKLERİ'ne tahsis ve tefrik edilen BİNA/İNŞAAT'ın tamamlanarak, kaba inşaatın tamamlanmasına kadar imar durumunda lehe oluşacak her yapı/kullanım alanının inşası da dahil, tam ve eksiksiz olarak, çalışır vaziyette fiilen teslim edilmesi ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskan) alınmasıdır. Şu kadar ki, ticari alan niteliğindeki bağımsız bölümler, taban şapları atılmış, tesisatları giriş kapısına kadar getirilmiş ve dekorasyon yapılmaya uygun olarak inşa edilmiş olarak teslim edilecektir.

MADDE 2- SÖZLEŞME'NİN KONUSU:

2.1- YÜKLENİCİ, işbu Sözleşme'nin konusunu teşkil eden Kocaeli, Körfez, Yarımca - Ş Mahallesi, Pafta G23A20C3D ve G23A20C4C 2180 Ada - 1 Parsel, 2181 Ada - 1 Parsel, 2182 Ada - 2 Parsel, 2183 Ada - 1 Parsel, 2184 Ada - 1 Parsel, 2185 Ada - 1 Parsel, 2186 Ada - 1 Parsel, 2189 Ada - 1 Parsel, 2190 Ada - 1 Parsel, 2192 Ada - 1 Parsel, 2205 Ada - 1 Parsel, 2186 Ada - 2 Parsel, 2179 Ada - 1 Parsel sayısında kayıtlı, toplam 120.238,00-m2 büyüklüğünde halihazır emsale göre toplam 68.058,75 m2 inşaat alanı izni bulunan ve arsa niteliğindeki on üç adet Parselin, tevhit, varsa yola, yeşile, kamusal alana terkler ve gerekmesi halinde ifrazdan sonra meydana gelecek yeni Parsel/Parseller üzerinde imar uygulama planlarına uygun olarak YÜKLENİCİ tarafından yapılacak BİNA/İNŞAAT'ta, ARSA MALİKLERİ'nden her birinin hissesinin, 25/100'er hissesine tahsis ve tefrik edilecek BİNA/İNŞAAT'ın "ANAHTAR TESLİMİ" olarak yapımı ve teslimi, ARSA MALİKLERİ'nin de malik bulundukları Sözleşme konusu on üç adet Parseldeki hisselerinin, 75/100'er hisselerinin inşaat karşılığı olarak YÜKLENİCİ'ye devredilmesi nedeniyle tarafların bu konudaki karşılıklı hak ve yükümlülükleri işbu Sözleşme'nin konusunu teşkil etmektedir.

2.2- ARSA MALİKLERİ, malik bulundukları; Kocaeli, Körfez, Yarımca - Ş Mahallesi, Pafta G23A20C3D ve G23A20C4C 2180 Ada - 1 Parsel, 2181 Ada - 1 Parsel, 2182 Ada - 2 Parsel, 2183 Ada - 1 Parsel, 2184 Ada - 1 Parsel, 2185 Ada - 1 Parsel, 2186 Ada - 1 Parsel, 2189 Ada - 1 Parsel, 2190 Ada - 1 Parsel, 2192 Ada - 1 Parsel, 2205 Ada - 1 Parsel, 2186 Ada - 2 Parsel, 2179 Ada - 1

ASLINDA İMZA VARDIR.

15 Eylül 2011

Parsel sayısında kayıtlı, toplam 120.238,00-m2 büyüklüğünde ve arsa niteliğindeki on üç adet Parselde sahip oldukları hisselerinin 25/100'er hisselerini uhdesinde ipka ederek, 75/100'er hisselerini işbu Sözleşme'de yazılı şartlar dairesinde yapacağı BİNA/İNŞAAT karşılığı olarak YÜKLENİCİ'ye satmayı vaat, kabul ve taahhüt etmişlerdir.

2.3- YÜKLENİCİ de, Kocaeli, Körfez, Yarımca – Ş Mahallesi, Pafta G23A20C3D ve G23A20C4C 2180 Ada – 1 Parsel, 2181 Ada – 1 Parsel, 2182 Ada – 2 Parsel, 2183 Ada – 1 Parsel, 2184 Ada – 1 Parsel, 2185 Ada – 1 Parsel, 2186 Ada – 1 Parsel, 2189 Ada – 1 Parsel, 2190 Ada – 1 Parsel, 2192 Ada – 1 Parsel, 2205 Ada – 1 Parsel, 2186 Ada – 2 Parsel, 2179 Ada – 1 Parsel sayısında kayıtlı, toplam 120.238,00-m2 büyüklüğünde ve arsa niteliğindeki on üç adet Parselde ARSA MALİKLERİ'nin her birinin sahip olduğu hisselerinin 75/100 hisselerini işbu Sözleşme'de yazılı şartlar dairesinde yapacağı BİNA/İNŞAAT karşılığı olarak ARSA MALİKLERİ'nden satın almayı vaat, kabul ve taahhüt etmiştir.

Taraflar yukarıda yazılı hisselerin devrinin, YÜKLENİCİ'nin işbu Sözleşme'de yazılı şartlar dairesinde yapacağı BİNA/İNŞAAT karşılığı ödemesi gereken inşaat bedeli olduğunu, bu hisselerin hiçbir şekilde nakit karşılığında devir edilmesinin söz konusu olmadığını beyan ve kabul etmişlerdir.

Başka bir ifade ile; YÜKLENİCİ, ARSA MALİKLERİ'nden işbu Sözleşme hükümlerine göre devir alacağı hisselerin bedelini, hiçbir şekil ve surette nakit para ödemedi ve mutlak olarak işbu Sözleşme'de yazılı şartlar dairesinde yapacağı BİNA/İNŞAAT'ta hisselerine isabet eden bağımsız bölümleri ARSA MALİKLERİ'nin uhdesinde kalacak olan hisselerine işbu Sözleşme şekil ve şartlarında bağlamak suretiyle ödeyecektir.

MADDE 3- GAYRİMENKUL HİSSESİ KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI :

YÜKLENİCİ, ARSA MALİKLERİ'nden devir alacağı hisselerin bedelini hiçbir şekil ve surette nakit para ödemedi ve mutlak olarak bu Sözleşme hükümleri dairesinde inşa edeceği BİNA/İNŞAAT'ı "ANAHTAR TESLİMİ" yapacak ve hisselerine tahsis ve tefrik edilecek, tüm mütemmimcüz, tahsis ve eklentileri ile birlikte bağımsız bölümleri ARSA MALİKLERİ'nin uhdesinde kalacak olan 25/100'er arsa paylarına bağlamak suretiyle ödeyecektir.

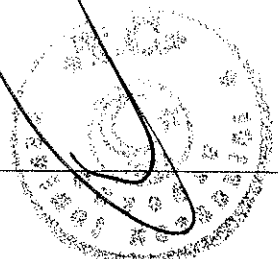
MADDE 4- İŞ PROGRAMI :

YÜKLENİCİ tarafından yapımı taahhüt edilen BİNA/İNŞAAT'ın iş programı, Projelerin tasdik ettirilerek, inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren 30 gün içerisinde ARSA MALİKLERİ'ne ibraz edilecektir.

MADDE 5- İNŞA EDİLECEK BİNA/İNŞAAT'IN TEKNİK ŞARTNAMESİ :

İşbu BİNA/İNŞAAT'ta uygulanacak Teknik Şartname ekte olup, işbu Sözleşme'nin ayrılmaz ve aynı derecede hüküm taşıyan ekidir.

ASLINDA İMZA VARDI.



15 Eylül 2011

MADDE 6- PROJELERİN TEMİN VE TASDİK EDİLMESİ :

YÜKLENİCİ, yukarıda belirtilen on üç adet Parselin tevhit, varsa yola, yeşile, kamusal alana terkler ve gerekmesi halinde ifrazdan sonra meydana gelecek yeni Parsel/Parseller üzerinde yapacağı BİNA/İNŞAAT'a ilişkin gerekli tüm projeleri yasal düzenlemelerde belirtilen ilgili tüm kurumlardan temin ve tasdik ettirecektir.

ARSA MALİKLERİ, tevhit, bedelli veya bedelsiz olarak yola, yeşile terkler, ifraz, projeleri tasdiki, mimarlar odasında tasdiki ve projelerin tadili için gerekli ve yeterli yetkileri haiz vekaletnameyi YÜKLENİCİ'ye verecektir.

YÜKLENİCİ yerleşim planı ve Projeleri, Madde 23.2 de tariflenen ilave projeleri yasal düzenlemelerde belirtilen ilgili tüm kurumlarda temin ve tasdik ettirmeden önce ARSA MALİKLERİ'nin bilgisine sunacak ve yazılı onayını alacaktır. (Onaydan kasıt, yapılacak Projenin ana hatlarının bu Sözleşmeye uygun olup olmadığının kontrolüdür.)

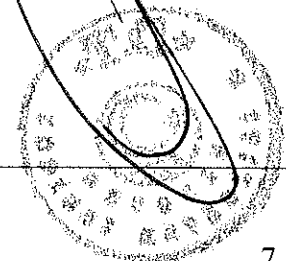
ARSA MALİKLERİ'nden onay alınmadan işlem yapılması halinde, ARSA MALİKLERİ, dilerlerse işbu Sözleşmeyi tek yanlı irade beyanı ile tazminatsız olarak fesh etmeye yetkilidir. Bu durumda YÜKLENİCİ Arsayı Sözleşmenin imzalandığı tarihteki fiili ve Hukuki durumuna uygun olarak teslim edecektir.

MADDE 7- BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIMI :

Bu Sözleşmeye göre, YÜKLENİCİ sözleşmeye konu olan on üç adet gayrimenkulün tevhit, varsa yola, yeşile, kamusal alana terkler ve gerekmesi halinde ifrazdan sonra meydana gelecek yeni Parsel/Parseller üzerinde yapılacak "villa konut" ve/veya ticari alan niteliğindeki bağımsız bölümlerin % 25'i ARSA MALİKLERİ'ne, % 75'i ise YÜKLENİCİ'ye ait olacaktır.

Yerleşim planı ve Projelerin temin ve tasdik edilmesinden önce, YÜKLENİCİ'nin yazılı bildirimi ile, yapılacak "villa konut" niteliğindeki bağımsız bölümler ilk seçim hakkı ARSA MALİKLERİ'ne ait olmak üzere, bir adet villa konut ARSA MALİKLERİ tarafından, üç adet villa konut YÜKLENİCİ tarafından olmak üzere, ARSA MALİKLERİ'nin hisselerine isabet eden inşaat alanı doluncaya kadar seçim yapılacaktır.

Müstakilen paylaşılamayan "villa konut" niteliğindeki bağımsız bölümlerin kalması halinde, taraflar bu bölümlerde hisseleri oranında ortak kalacaklar ve bu bölümler en kısa sürede ortaklaşa belirlenecek satış bedeli üzerinden peşin satılmak suretiyle satış bedelinin ARSA MALİKLERİ hissesine düşen kısmı YÜKLENİCİ tarafından ARSA MALİKLERİ'ne nakden ve defaten, satış işleminden en geç 30 (otuz) takvim günü içerisinde ödenecektir

ASLINDA İMZA VARDIR.

15 Eylül 2011

Paylaşım sonucunda tutanak tutulacak ve tarafların seçtikleri "Villa konut" niteliğindeki bağımsız bölümler Liste halinde yazılarak, imza altına alınacaktır. Bu Liste kurulacak kat irtifakına esas teşkil edecektir.

Yapılacak Ticari alan " niteliğindeki bağımsız bölümlerin de % 25'i ARSA MALİKLERİ'ne, % 75'i ise YÜKLENİCİ'ye ait olacaktır.

YÜKLENİCİ'nin yazılı bildirimi ile, yapılacak "Ticari Alan" niteliğindeki bağımsız bölümlerin ilk seçim hakkı ARSA MALİKLERİ'ne ait olmak üzere, ARSA MALİKLERİ %25 hisselerine tekabül eden (tam) bağımsız bölümlerin tamamını bir defada seçeceklerdir. Seçim sonrası geriye kalan "Ticari Alan" niteliğindeki (tam) bağımsız bölümlerin tamamı YÜKLENİCİ'ye ait olacaktır.

Müstakilen paylaşılamayan "Ticari Alan" niteliğindeki bağımsız bölümlerin kalması halinde, taraflar bu bölümlerde hisseleri oranında ortak kalacaklar ve bu bölümler en kısa sürede ortaklaşa belirlenecek satış bedeli üzerinden peşin satılmak suretiyle satış bedelinin ARSA MALİKLERİ hissesine düşen kısmı YÜKLENİCİ tarafından ARSA MALİKLERİ'ne nakden ve defaten, satış işleminden en geç 30 (otuz) takvim günü içerisinde ödenecektir.

Paylaşım sonucunda tutanak tutulacak ve tarafların seçtikleri "Ticari Alan" niteliğindeki bağımsız bölümler Liste halinde yazılarak, imza altına alınacaktır. Bu Liste kurulacak kat irtifakına esas teşkil edecektir.

MADDE 8- YÜKLENİCİ'NİN İNŞAAT İŞİNİN YÜRÜTÜLMESİNDE UYMAK YÜKÜMÜ ALTINDA BULUNDUĞU ESASLAR :

8.1. YÜKLENİCİ, işbu Sözleşme ile yapımını yüklediği BİNA/İNŞAAT'ı, tasdikli inşaat projelerine, inşaat ruhsatına ve işbu Sözleşme'ye ve Teknik Şartnameye tüm yasal düzenlemelere uygun olarak, "ANAHTAR TESLİMİ" inşa edecek ve ARSA MALİKLERİ'ne teslim edecektir.

8.2. YÜKLENİCİ yukarıda yazılı olduğu üzere, BİNA/İNŞAAT'ı ANAHTAR TESLİMİ olarak yapmayı yüklediğinden, Parsellerin aynına ilişkin vergi ve harçlar ile fer'ilerinin tamamı, her malikin kendisine ait olması kaydıyla, inşaatın yapımı nedeniyle mali, sosyal güvenlik, iş ve her türlü mevzuattan doğan bilcümle kanuni vecibeleri yerine getirmeyi üzerine almış olduğu gibi, bunlardan doğacak mali, hukuki, idari ve cezai sorumluluğu da münhasıran üzerine almıştır. İşbu Sözleşme'nin imzalandığı tarihten itibaren BİNA/İNŞAAT süresince, kusur ve ihmal sorumluluğu devam etmek üzere ve yanında objektif sorumluluk hükümleri dairesinde ARSA MALİKLERİ adına tahakkuk etse dahi her türlü vergi, harç, resim ve cezalar münhasıran YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

8.3. ARSA MALİKLERİ'nin BİNA/İNŞAAT'ın yapımı ile hiçbir sorumlulukları bulunmadığından, BİNA/İNŞAAT işini fenni usul ve kurallara göre yürütmek, bunun için gerekli her türlü tedbirleri almak münhasıran YÜKLENİCİ'nin vecibesi ve sorumluluğu altındadır.

ASLINDA İMZA VARDIR.

15 Eylül 2011

8.4. BİNA/İNŞAAT işinin bütün sorumluluğunu münhasıran YÜKLENİCİ yüklendiğinden, işin devamı süresince çalışma ve iş yerinin güvenliğinden ve iş yerinde olabilecek her türlü iş kazalarından ve üçüncü kişilere verilebilecek her türlü zararlardan münhasıran YÜKLENİCİ sorumludur.

8.5. Sosyal Güvenlik Kurumuna iş yerini bildirmek, mükellefiyeti tesis ettirmek ve sigorta primlerini yasalara uygun şekilde tediye etmek yükümü münhasıran YÜKLENİCİ'ye aittir. ARSA MALİKLERİ'nin bu konularla hiçbir ilgi ve sorumluluğu yoktur.

8.6. İşin fenni mesuliyeti ve bütün işlerin plan ve projelerine ve iş programına uygun şekilde yapılmasını sağlamak, takip etmek, denetlemek ve sonuçlandırmak YÜKLENİCİ'ye ait olup, YÜKLENİCİ'nin sorumluluğu altındadır.

8.7. Yukarıda belirtilen hususlarda ARSA MALİKLERİ her hangi bir ödeme yapmak zorunda kalmaları halinde, ödediklerini tüm fer'ileri ile birlikte YÜKLENİCİ'ye rücu etme hakkına sahiptirler. YÜKLENİCİ bu ödemeyi en geç, ödemenin yapıldığı tarihten itibaren 30 takvim günü içerisinde ARSA MALİKLERİ'ne nakden ve defaten yapacaktır.

8.8. YÜKLENİCİ Sözleşme imza tarihinden en geç 90 takvim günü içerisinde ve parseller üzerinde hafriyat işlemlerine başlamadan önce ARSA MALİKLERİ'ni işleme başlayacağını bildirdikten sonra tüm parsellerin halihazır plan kotesini alarak ARSA MALİKLERİ'ne yazılı olarak teslim edecektir. Plan kotenin çıkarılması sırasında ARSA MALİKLERİ bir temsilci bulundurma hakkına sahiptir.

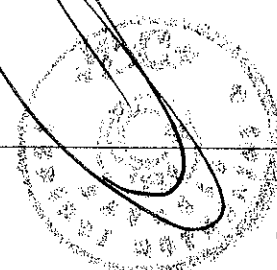
8.9. YÜKLENİCİ, Sözleşme imza tarihinden sonra, inşaat başlayıncaya kadar ayda bir, inşaat başladıktan sonra 3 ayda bir düzenli olmak üzere işbu Sözleşme'nin konusu dahilindeki tüm işlemlerin ilerleyişi hakkında yazılı bir raporu ARSA MALİKLERİ'ne sunacaktır. Bunu müteakiben ARSA MALİKLERİ'nin talebi halinde, taraflar bir araya gelerek işlerin ilerlemesini görüşecekleri toplantı düzenleyeceklerdir.

8.10. YÜKLENİCİ, her ne sebeple olursa olsun işbu Sözleşme'yi üçüncü şahıs bir yükleniciye devir edemez ve ortak alamaz. YÜKLENİCİ, ARSA MALİKLERİ'nin yazılı muvafakatı olmadan işbu Sözleşme'den doğan haklarını 3. Kişilere devredemez. Yüklenici, inşaatın yapımını taşeronlar vasıtasıyla yapabilir.

MADDE 9- İNŞAAT RUHSATININ ALINMASI :

İşbu Sözleşme'nin imza tarihinden itibaren (mücbir nedenler dışında 180 takvim günü içerisinde yerleşim planı ve gerekli tüm Projeler YÜKLENİCİ tarafından temin ve tasdik ettirilerek, yasal düzenlemelerde belirtilen ilgili tüm kurumlardan inşaat ruhsatı alınacaktır.

ASLINDA İMZA VARDI.



İnşaat Ruhsatı'nın mücbir nedenler dışında 180 takvim günü içerisinde alınamaması halinde, taraflardan her hangi biri işbu Sözleşme'yi tek yanlı irade beyanı ile fesh etmeye yetkilidir.

Bu durumda YÜKLENİCİ Arsa'yı, Sözleşmenin imzalandığı tarihteki fiili ve hukuki durumuna uygun olarak teslim edecektir.

MADDE 10- KAT İRTİFAKININ KURULMASI VE YÖNETİM PLANI :

YÜKLENİCİ, yerleşim planı ve Projelerin yasal düzenlemelerde belirtilen ilgili tüm kurumlardan temin ve tasdik edildiği ve inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren en geç 180 (yüzseksen) takvim günü içerisinde kat irtifakını kuracaktır.

Yönetim Planı YÜKLENİCİ tarafından hazırlanacaktır. YÜKLENİCİ tarafından hazırlanan bu Yönetim Planı onay için, kat irtifakının kurulmasından en az 30 (otuz) gün önce ARSA MALİKLERİ'ne yazılı olarak sunulacaktır. ARSA MALİKLERİ Yönetim Planını, ibraz tarihinden itibaren 15 (onbeş) gün içinde inceleyerek görüşlerini yazılı olarak bildireceklerdir. Yönetim Planı üzerinde taraflarca mutabakat sağlanması ile birlikte Yönetim Planının imzalanması için gerekli ve yeterli vekaletnameler YÜKLENİCİ'ye verilecektir.

MADDE 11- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ'NİN (İSKAN) ALINMASI, KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI ;

YÜKLENİCİ, ARSA MALİKİLERİ'ne tahsis ve tefrik edilecek BİNA/İNŞAAT'ın Yapı Kullanma İzin Belgesini, (İskan) BİNA/İNŞAAT'ı ARSA MALİKLERİ'ne kullanılabılır/çalışır vaziyette Geçici Tesliminden sonra ilgili İdareye/Belediyeye müracaat ederek, tüm masrafları kendisine ait olmak üzere alacaktır.

YÜKLENİCİ İskanı aldıktan sonra tüm masrafları kendisine ait olmak üzere kat mülkiyetini kuracak ve kat mülkiyeti tapularını ARSA MALİKLERİ'ne teslim edecektir.

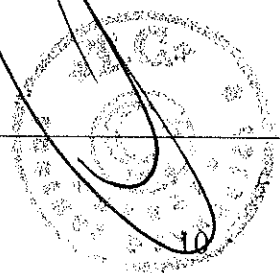
İskanın alınarak kat mülkiyetinin kurulması ve kat mülkiyeti tapularının ARSA MALİKLERİ'ne teslim edilmesi Geçici Teslim'den itibaren en geç 180 takvim günü içerisinde tamamlanacaktır.

MADDE 12- ARSA MALİKLERİ'NİN DENETLEME HAKKI :

ARSA MALİKLERİ, kendisi veya görevlendireceği fen adamı/adamları vasıtası ile yapılacak inşaatın tasdikli Projelerine, iş programına ve Teknik Şartnameye ve diğer şartlara uygun olarak inşa edilip edilmediğini denetlemeye yetkilidir.

YÜKLENİCİ şantiye alanında ARSA MALİKLERİ'nin görevlendireceği denetleme elemanlarının çalışmalarını yürütecekleri uygun büyüklükte bir ofisi tefriş ederek, inşaat hafriyatının başladığı tarihten itibaren 5 gün içerisinde ARSA MALİKLERİ'ne teslim edecektir. Bahsi geçen işbu ofisin elektrik, su, ısıtma/sığutma ve temizlik giderleri YÜKLENİCİ tarafından bila bedel karşılanacaktır.

ASLINDA İMZA VARDIR.



15 Eylül 2011

YÜKLENİCİ, denetçilerin düzenleyeceği raporlarda eksik ve/veya hatalı bulunan işbu Sözleşme, ekleri ve Projeye ve inşaat ruhsatına aykırı hususları mutlak olarak düzeltmek zorundadır.

ARSA MALİKLERİ'nin görevlendireceği kişilerle inşaatı denetlemesi YÜKLENİCİ'nin sorumluluklarında hiçbir azalma meydana getirmez, iş programını aksatmaz.

MADDE 13- BİNA/İNŞAATIN GEÇİCİ TESLİM SÜRESİ :

ARSA MALİKLERİ'ne tahsis ve tefrik edilecek BİNA/İNŞAAT'ın kullanılabilir/çalışır vaziyette fiilen teslim süresi, (Geçici Teslim) MADDE 9'da belirtilen Projelerin temin ve tasdik edilmesi ve inşaat ruhsatının yine MADDE 9'da belirtilen sürede alınmasından itibaren mücbir nedenler dışında en geç 24 aydır.

MADDE 14- İNŞAATIN GEÇİCİ TESLİMİNİN GECİKMESİ HALİNDE YÜKLENİCİ TARAFINDAN ÖDENECEK CEZA ŞARTI :

YÜKLENİCİ Geçici Teslimde, mücbir nedenler dışında gecikmesi halinde, gecikilen her ay için, ARSA MALİKLERİ'nin %25 hissesine tahsis ve tefrik edilecek bağımsız bölümlerin (villa konut ve ticari alanlar) her bir net metrekaresi için 10- TL'yi cezai şart olarak ARSA MALİKLERİ'ne, hiçbir ihtar ve ihbara gerek olmadan, nakden ve defaten ödemeyi, beyan, kabul ve taahhüt eder. Bu şekilde ödenecek gecikme cezası 2.500.000-TL. (ikimilyonbeşyüzbin-Türk Lirası)'sını geçemez.

YÜKLENİCİ Kesin Teslimde mücbir nedenler dışında gecikmesi halinde, gecikilen her ay için, ARSA MALİKLERİ'nin %25 hissesine tahsis ve tefrik edilecek bağımsız bölümlerin (villa konut ve ticari alan) her bir net metrekaresi için 5,00- TL'yi (beş-Türk Lirası) cezai şart olarak ARSA MALİKLERİ'ne, hiçbir ihtar ve ihbara gerek olmadan, nakden ve defaten ödemeyi, beyan, kabul ve taahhüt eder. Bu şekilde ödenecek gecikme cezası 2.500.000,00-TL. (ikimilyonbeşyüzbin-Türk Lirası)'sını geçemez.

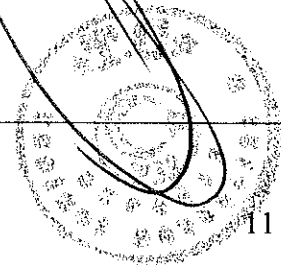
Kesin Teslimden maksat, Madde 13'de tanımlanan Geçici Teslimden sonra, işbu Sözleşme Madde 11'de belirtilen süre içerisinde ARSA MALİKLERİ'nin bağımsız bölümlerinin Yapı Kullanma İzin Belgelerinin (İskan) alınması ve cins tashiinin yapılarak kat mülkiyetine çevrilmesidir.

YÜKLENİCİ bu şart'ı cezanın kadri maruf olduğunu, hiçbir şekil ve surette bu ceza miktarının fahişliği iddiası ile tenkis davası açmayacağını, bu davadan ARSA MALİKLERİ lehine feragat ettiğini beyan ve kabul eder.

MADDE 15- GEÇİCİ TESLİM :

YÜKLENİCİ inşa edeceği BİNA/İNŞAAT'ı Pojelerine, inşaat ruhsatına, Sözleşme'ye ve tüm ekleri ile Teknik Şartnamesine uygun olarak tamamladıktan sonra ilgili

ASLINDA İMZA VARDIR.



15 Eylül 2011

İdareye/Belediyeye Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) almak için başvuruda bulunup ARSA MALİKLERİ'ne teslim etmek üzere yazılı bildirimde bulunacaktır.(Geçici Teslim)

YÜKLENİCİ'nin bildirim tarihinden itibaren en geç 10 gün içerisinde ARSA MALİKLERİ'nin tayin edeceği yetkili fen adamları, YÜKLENİCİ'nin yetkili adamları ile birlikte BİNA/İNŞAAT'ın kabul işlemlerine geçecek ve en geç 15 gün içerisinde bu işlemleri tamamlayacaklardır.

Taraflar neticeyi belirten Geçici Teslim Tutanağı hazırlayarak, imzalayacaklardır. Eksiklikler var ise, bu hususu takdir hakkı münhasıran ARSA MALİKLERİ'nde olmak üzere, mevcut eksikliklerin giderilmesi YÜKLENİCİ tarafından 90 takvim gününü geçmeyecek şekilde süre belirtilerek taahhüt edilecek ve tamamlanacaktır.

MADDE 16- ARSA MALİKLERİ'NİN GAYRİMENKUL HİSSESİ KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI NEDENİYLE SATMAYI VAAD ETTİĞİ HİSSELERİNİN YÜKLENİCİ'YE DEVİR ZAMANI :

ARSA MALİKLERİ, Sözleşme konusu on üç adet Parseldeki hisselerinin 25/100'er hisselerini uhdelerinde ipka ederek, 75/100'er hisselerini işbu Sözleşme'nin imzası tarihinden itibaren en geç 60 gün içerisinde YÜKLENİCİ'ye pürüzsüz ve takyidsız olarak arsa payı karşılığı inşaat yapımına uygun olarak devir ve temlik edeceklerdir.

MADDE 17- İNŞAAT TEMİNAT İPOTEĞİ/LERİ TESİSİ :

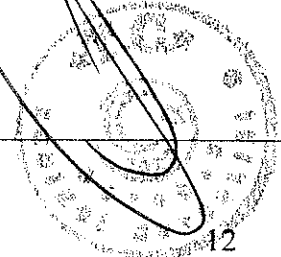
İşbu Sözleşmenin 16. Maddesi uyarınca ARSA MALİKLERİ'nin hisselerini YÜKLENİCİ'ye devir ve temlik işlemi ile eş zamanlı olarak ARSA MALİKLERİ'nin YÜKLENİCİ'ye devir ve temlik edecekleri parsel/ler üzerine ARSA MALİKLERİ'nin lehine 1. derecede, 1. sırada olmak üzere hisseleri oranında toplam 7.500.000,00-TL tutarında inşaat teminat ipoteği tesis edilecektir.

YÜKLENİCİ'nin talep etmesi halinde, kat irtifakının tesisi sırasında mevcut ipotek fek edilmesi ile eş zamanlı olarak YÜKLENİCİ'ye tahsis ve tefrik edilecek bağımsız bölümlerin her birine toplam 7.500.000,00-TL.'lık birinci derecede ve birinci sırada ipotek tesis edilecektir. Bu ipoteğin tesisi sırasında toplam 7.500.000,00-TL.'sı YÜKLENİCİ'ye tahsis ve tefrik edilecek bağımsız bölüm sayısına bölünecek ve çıkan bedel her bir bağımsız bölüm üzerine münferiden ve müstakilen konulacaktır.

Gerek birinci ipoteğin gerekse daha sonra yapılacak tüm ipoteklerin masraflarının tamamı YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

Bu ipotek/ler, hiçbir şekil ve surette, ipotek/ler resmi senedinde yazılı bulunan bedelin nakit olarak ödenmesi suretiyle kaldırılmayacaktır. İpoteğin fekki her

ASLINDA İMZA VARDIR.



15 Eylül 2011

halükarda YÜKLENİCİ'nin yapımını taahhüt ettiği BİNA/İNŞAAT'ın işbu Sözleşme'nin 18. Maddesinde belirtilen şekil ve şartlarda ve yapım aşamalarına göre fek edilecektir.

MADDE 18- İNŞAAT TEMİNAT İPOTEĞİNİN/LERİNİN FEK ZAMANLARI :

ARSA MALİKLERİ lehine işbu Sözleşme Madde 17'ye göre tesis edilmiş bulunan inşaat teminat ipoteği/leri aşağıdaki aşamalarda fek edilecektir.

18.1. BİNA/İNŞAAT'ın bağımsız bölümlerinin tamamının dış cephe duvarları ve çatılarının kapatılmasını müteakip en geç 15 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin %30'u,

18.2. BİNA/İNŞAAT'ın bağımsız bölümlerinin tamamının dış cephelerinin ve iç duvarlarının boya öncesi kaplamalarının tamamlanmasını müteakip, en geç 15 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin %15'i

18.3. BİNA/İNŞAAT'ın bağımsız bölümlerinin tamamının elektrik, su, ısıtma ve sair tesisatların montajlarının tamamlanmasını müteakip en geç 15 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin %15'i

18.4. BİNA/İNŞAAT'ın bağımsız bölümlerinin tamamının banyo ve mutfak montajlarının tamamlanması, sosyal tesisler, alt yapı ve teknik tesisler, yollar, açık/kapalı araç park yerlerinin tamamlanmasını müteakip en geç 15 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin %20'si

18.5. BİNA/İNŞAAT'ın tamamının Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin (İskan'ın) alınması için ilgili Belediye Başkanlığına müracaat edilmesini müteakip en geç 15 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin %7,5'u

18.6. BİNA/İNŞAAT'ın çevre düzenlemesi, çevre duvarları ve peyzaj işlerinin tamamlanmasını müteakip en geç 15 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin %5'i fek edilecektir.

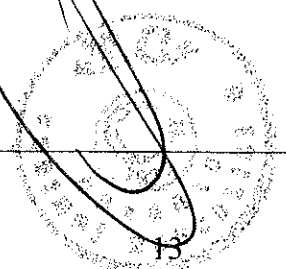
18.7. İşbu Sözleşme Madde 14'de tanımlanan Kesin Teslimi müteakip en geç 10 takvim günü içerisinde ipoteğin/lerin bakiye %7,5'u fek edilecektir.

İpoteği fek edilecek bağımsız bölümleri YÜKLENİCİ tespit edecektir.

MADDE 19- ARSA MALİKLERİ'NİN TAPU DEVİR VE TEMLİKİNİ VERMEMESİ VE/VEYA VEREMEMESİ HALİNDE YÜKLENİCİ'YE ÖDENECEK CEZA ŞARTI:

ARSA MALİKLERİ, yukarıda yazılı olduğu şekilde, YÜKLENİCİ'ye inşaat yapımı karşılığında devretme taahhüdünde bulunduğu hisselerin devir ve temlikini YÜKLENİCİ'ye belirtilen süre içerisinde kendisinden kaynaklanmayan ve/veya mücbir sebepler dışında vermemeleri ve/veya verememeleri halinde YÜKLENİCİ'nin

ASLINDA İMZA VARDI.



aynen ifa talebinde (hükmen tescil) bulunma hakkı saklı kalmak kaydı ile ayrıca ve ilaveten gecikilen her gün için 5.000,- TL'yi (beşbin-TL) ceza şartı olarak YÜKLENİCİ'ye ödemeyi, beyan, kabul ve taahhüt ederler. Bu şekilde ödenecek gecikme cezası 500.000,00-TL. (beşyüzbin-Türk Lirası)'sını geçemez.

MADDE 20- GİDERLER :

ARSA MALİKLERİ ile YÜKLENİCİ arasında gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı esasında ve "ANAHTAR TESLİMİ" şeklinde götürü olan cari usulde bir inşaat sözleşmesi karşılığında satışı vaat edilen hissenin devri ile ilgili Sözleşme yapıldığından, hissenin satışı ile inşaatın yapımına ve Sözleşmenin icrasına ait bircümle masraflar, vergi ve harçlar (ARSA MALİKLERİ adına tahakkuk etse dahi) YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. BİNA/İNŞAAT'ın ortak olarak satılması durumunda ise tapudaki satım harçları herkesin hissesi nispetinde ödenecektir.

YÜKLENİCİ tarafından yapılacak masraflar, vergi, resim, harç ve sair giderler, bunlarla sınırlı olmamak üzere, aşağıda gösterilmiştir.

20.1. Tevhit ve ifraz harçları, Proje ve tadil projelerinin (inşaat işinin gerektirdiği bircümle projeler) tanzim ettirilmesi, Belediye ve sair ilgili birimlerde tasdik ettirilmesi ve bunlarla ilgili telif hakları, ücretler, vergi, resim ve harçların tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.2. İnşaatın temel ve temel üstü ruhsatlarının alınması ile ilgili olarak Belediye Gelirler Kanunu gereğince ödenmesi gereken vergi, resim ve harçların tamamı, yapı denetim harç, vergi, resim ve bedellerinin tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.3. Sözleşme konusu inşaatın yapımında, temelden çatıya ve "ANAHTAR TESLİMİ" olarak kullanılacak bircümle malzemenin temini, bedelleri, nakliyesi, yerinde imali ve montaj bedellerinin tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

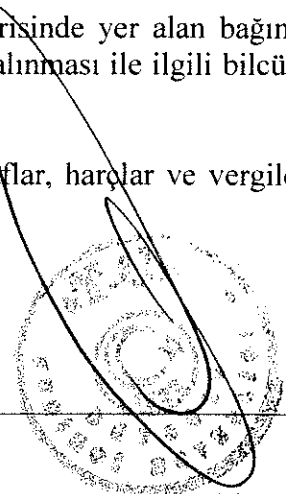
20.4. İnşaatla çalışacak işçilerin, teknik personelin, taşeronların, sair eleman ve personelin bircümle ücretleri, hakedişleri, sosyal güvenlik primleri, vergi stopajları, ikramiyeleri, her çeşit tazminatları ve haklarının tamamı ve varsa bunlarla ilgili ceza ve gecikme faizlerinin tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.5. Bu Sözleşmenin imzalanmasından itibaren ARSA MALİKLERİ tarafından YÜKLENİCİ'ye verilecek vekaletnamelerin, vekillerin ücretlerinin ve sair masrafların tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.6. ARSA MALİKLERİ'ne isabet eden BİNA/İNŞAAT içerisinde yer alan bağımsız bölümlerle ilgili Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskan) alınması ile ilgili bircümle vergi, harç ve masrafların tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.7. Kat irtifakının kurulması ile ilgili bircümle masraflar, harçlar ve vergilerin tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

ASLINDA İMZA VARDIR



15 Eylül 2011

20.8. İşbu Sözleşmenin damga vergisi ve noter masraflarının tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.9. İster ARSA MALİKLERİ, ister YÜKLENİCİ tarafından olsun tapuya şerh harcı, YÜKLENİCİ tarafından,

20.10. Kat mülkiyetinin kurulması ile ilgili bircümle vergi, resim, harç ve masraflarının tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.11. Yapı Denetim ile ilgili harç, resim vergi ve ücretlerin tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.12. Tapu devir ve temlikinin verildiği tarihi takip eden yıldan itibaren Arsanın tamamına ilişkin emlak vergileri YÜKLENİCİ tarafından,

20.13. Hisselerin tapuda YÜKLENİCİ'ye devir ve temlik sırasında ödenmesi gereken alım ve satım harçların tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.14. Tevhit, ifraz ve varsa terklerin yapılmasını müteakip, Projelerin yapılarak inşaatın yapımından başlayıp, tamamlanarak ARSA MALİKLERİ'ne teslimi tarihine kadar inşaatın yapımı ve işbu Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren Sözleşmenin icrası ile ilgili olarak ne isim altında olursa olsun çıkabilecek ve yeniden ihdas edilecek bircümle masraflar, vergi ve harçların tamamı YÜKLENİCİ tarafından,

20.15. İşbu Sözleşme'nin imzası tarihinden önceki döneme ilişkin olarak ARSA MALİKLERİ adına tahakkuk etmiş ve/veya edecek olan her türlü vergi, ceza, gecikme faizleri ve benzeri yükümlülüklerin tamamı ARSA MALİKLERİ tarafından,

20.16. YÜKLENİCİ inşaat safhasında Sular İdaresi, Elektrik İdaresi varsa Doğalgaz İdaresi ve benzeri sair kurumlar ile yapacağı sözleşmeleri ARSA MALİKLERİ'ne vekaleten değil kendi adına yapacaktır. Bu konudaki tüm masraflar YÜKLENİCİ tarafından,

BİNA/İNŞAAT'ın ARSA MALİKLERİ'ne tahsis ve tefrik edilen bağımsız bölümlerine ait Sular İdaresi, Elektrik İdaresi varsa Doğalgaz İdaresi ve benzeri sair kurumlar ile Geçici Teslim'den itibaren yapacağı sözleşmeleri ARSA MALİKLERİ tarafından yapılacak, bu konudaki tüm masraflar ve depozitolar ARSA MALİKLERİ tarafından,

20.17. ARSA MALİKLERİ'ne tahsis ve tefrik edilecek bağımsız bölümlerin cins tashihiine ilişkin harçlar YÜKLENİCİ tarafından, Zorunlu Deprem Sigorta Primleri (DASK) ARSA MALİKLERİ tarafından ödenecektir.

ASLINDA İMZA VARDI.

MADDE 21- TAPUYA ŞERH :

15 Eylül 2011

Taraflardan her biri tek başına müracaatla işbu Sözleşmeyi, sözleşme konusu Parseller üzerine "Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı Ve Satış Vaadi Sözleşmesi" olarak tapuya şerh ettirebilir.

Tapuya şerh masrafları, YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

MADDE 22- SÖZLEŞME'NİN FESHİ :

YÜKLENİCİ'nin Sözleşme'nin herhangi bir/birkaç veya tamamına herhangi bir nedenle aykırılığı, edimini eksik veya kusurlu ifası halinde, ARSA MALİKLERİ'nin bu nedenle oluşmuş veya oluşacak her türlü zarar/ziyan talep hakları saklı kalmak üzere, ARSA MALİKLERİ, YÜKLENİCİ'nin bu aykırılığı gidermesi için kendisine verilen makul süreye rağmen bu süre içerisinde gidermemesi halinde işbu Sözleşme'yi derhal tazminatsız olarak feshedebilir.

Bu durumda, ARSA MALİKLERİ ve YÜKLENİCİ'nin birlikte tayin edecekleri 3 kişilik bir bilirkişi heyeti vasıtasıyla inşaatın o günkü mevcut değerlendirilmesine ilişkin olarak alacakları rapora göre, YÜKLENİCİ'nin o güne kadar olan hak edişinin %90'ının ARSA MALİKLERİ tarafından aynı olarak YÜKLENİCİ'ye ödenmesi suretiyle, tasfiye işlemini gerçekleştireceklerdir. YÜKLENİCİ o güne kadar olan tüm hak edişlerinin %90'ını almayı, %10'unun cezai şart olarak ARSA MALİKLERİ'nin uhdesinde kalmasını kabul ettiğini şimdiden beyan ve ikrar eder.

MADDE 23- ÖZEL ŞARTLAR :

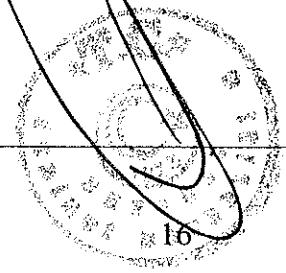
Taraflar arasında uygulanacak özel şartlar aşağıda yazılıdır.

YÜKLENİCİ işbu Sözleşme'yi imzaladığı tarihte inşaatı yapacağı MADDE 1' de açık dökümü yapılan arsaların ve bu arsaların bulunduğu mahalle, ilçe ve bölgenin, idari ve ekonomik şartları; arsaların coğrafi, fiziksel, jeolojik, meteorolojik şartları; altyapı ve ulaşım imkanları hususunda yeteri kadar bilgili olduğunu beyan eder.

23.1. YÜKLENİCİ, hiçbir sebep ve şart altında ve hiçbir şekilde ARSA MALİKLERİ'nden fiyat ve maliyet farkı ya da BİNA/İNŞAAT'ın paylaşım yüzdesinde herhangi bir değişiklik, bedel ve fark isteyemez.

23.2. ARSA MALİKLERİ, YÜKLENİCİ'den BİNA/İNŞAAT'ın paylaşım oranında hiçbir şekil ve surette değişiklik talep edemez. Şu kadar ki; Madde 2.1'de belirtildiği şekilde tevhit sonucunda meydana gelecek yeni Parsel/Parseller üzerinde yapılacak inşaatın, emsal inşaat alanı yine Madde 2.1. de belirtilen ve işbu Sözleşmenin imzası anındaki halihazır emsale göre toplam inşaat alanının altına düşemez. Düşmesi halinde dahi ARSA MALİKLERİ'nin hakkı, hali hazır emsale göre 68.058,75 metrekarenin %25'ine karşı gelen 17.014,69 metrekarelik inşaat alanı olmaya devam edecektir.

ASLINDA İMZA VARDI



İşbu Sözleşme'nin MADDE 1/B ve E'de belirtildiği şekilde Sözleşme'nin imzalanmasından sonra kaba inşaatın tamamlanmasına kadar geçecek süre içerisinde, mevcut imar durumunda artış olması halinde, YÜKLENİCİ proje tadiline gidecek ve lehte oluşacak her yapı/kullanım alanının %75'i YÜKLENİCİ'ye %25'i ARSA MALİKLERİ'ne ait olacaktır.

Kaba inşaatın tamamlanmasından Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) alınana kadar geçecek süre içerisinde, imar durumunda lehe oluşacak ilave her artışta, tarafların karşılıklı mutabakatı ile ve işbu Sözleşme'de tariflenen şekilde YÜKLENİCİ söz konusu lehe artışın BİNA/İNŞAAT'ını yapacak ve bu şekilde oluşan BİNA/İNŞAAT taraflar arasında %75 YÜKLENİCİ, %25 ARSA MALİKLERİ olarak paylaşılacaktır.

23.3. İşbu Sözleşme'nin baştan sona icra edilebilmesi için ARSA MALİKLERİ, YÜKLENİCİ'nin sorumluluğu altında, YÜKLENİCİ'ye gerekli olan yetkileri haiz tevkil yetkili vekaletnameyi YÜKLENİCİ'nin talebi halinde, işbu Sözleşme'de tariflenen istisnalar geçerli olmak kaydı ile, 15 takvim günü içerisinde verecektir.

23.4. İşbu Sözleşme'de YÜKLENİCİ aleyhine tayin edilen cezai şartların meydana geldiği durumlarda, cezai şartın uygulanması hiçbir zaman, YÜKLENİCİ'nin cezai şarta konu edimini ifadan sonra gelen edimlerinin ifasının bitiş zamanını uzatmayacaktır.

MADDE 24- MÜCBİR NEDENLER :

Mücbir neden, akdi sorumlulukların tamamen veya kısmen ifasını engelleyen veya geciktiren, kendisinden kaçınılamayan ve önceden kestirilemeyen olayları ifade etmekte olup, deprem, doğal afetler, savaş, iç savaş gibi olaylar nedeni ile inşaatın durması ve YÜKLENİCİ'nin kendi kusurundan dolayı oluşmuş İdari ve Yargı Kararları dışında kalan İdari ve Yargı Kararları işbu Sözleşme bakımından mücbir neden olarak kabul edilmiştir.

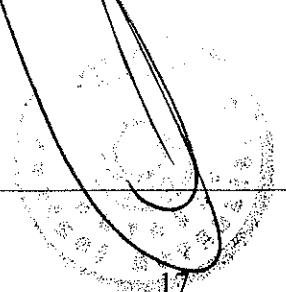
Mücbir nedenin meydana gelmesi durumunda, bu hususu yazılı olarak derhal taraflar birbirlerine bildirecektir.

Mücbir nedenlerin, İdari ve/veya yargı kararları dışında 120 takvim gününden fazla sürmesi halinde, taraflardan herbiri Sözleşme'yi tazminatsız fesih hakkına sahip olurlar.

MADDE 25- UYUŞMAZLIKLAR :

Tarafların birbirlerine güvenleri tam olup, işbu Sözleşme'yi en geniş iyi niyet kuralları çerçevesinde yapmış olduklarından, aralarında ihtilaf çıkmaması asıldır. Ancak istenmemesine rağmen uygulamadan çıkabilecek ihtilaflarda taraflar önce bir araya gelerek ve görüşme yolu ile çözüme imkan arayacaklardır. Bunda muvaffak olunamaz ise İstanbul Merkez Adliyesindeki Mahkemeler ve İcra Müdürlükleri yetkili olacaktır.

ASLINDA İMZA VARDIR.



MADDE 26- TEBLİGAT ADRESLERİ :

Tarafların tebligat adresleri işbu Sözleşmede yazılıdır. Taraflar adres değişikliklerini bir hafta içerisinde noter kanalı ile diğer tarafa bildirmediği bu adreslere yapılacak tebligatlar geçerli olacaktır.

GEÇİCİ MADDE : İşbu Sözleşmenin, noter harç ve damga vergisi ile, tapuya şerh harcının matrahını teşkil etmek üzere, ARSALAR'ın Kocaeli Körfez Belediyesinden alınmış bulunan 2011 toplam rayiç bedeli **2.518.701,00-TL.**'sidir.) dediler ve sözlerini bitirdiler. Verilen bu "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı Ve Satış Vaadi Sözleşmesi"ni ben yeminli noter vekili bir asıl olarak tanzim ettim. Muhteviyatını kendilerine okuyup, anlattım. Okumaları için kendilerine ayrı ayrı verdim. Okudular. Arzu ve isteklerinin tam ve noksansız olarak yazıldığını tanıklar huzurunda kabul ve beyan etmeleri üzerine işlemi birlikte imzaladık ve ben de mühürledim. Onaylarım. İkibinonbir yılı Eylül ayının onbeşinci Perşembe günü. 15.09.2011

ARSA MALİKLERİ :

Kendi Adına Asaleten
SEZGİN OĞUL - ENİS ÖNCÜOĞLU - METİN BULUT Adlarına
Vekaleten **AHMET ATAY**

ASLINDA İMZA VARDIR.

CEMAL ÇAKMAK

ASLINDA İMZA VARDIR.

S. S. BELEN KULÜP KONUT YAPI KOOPERATİFİ'ni
Müştereken Temsilen
RAHİMİ DEMİREL - KÖKSAL SALİH YILDIZ

ASLINDA İMZA VARDIR.

YÜKLENİCİ : YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ'ni Münferiden Temsilen IŞIK GÖKKAYA

