

**T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**DEVLETİN KONUT SEKTÖRÜNE MÜDAHALESİNİN EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ÜZERİNDEN İNCELENMESİ**

CANSU PINAR

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI KONUT ÜRETİMİ VE
YAPIM YÖNETİMİ PROGRAMI**

**DANIŞMAN
ÖĞR. ÜYESİ DR. FÜSUN ÇİZMECİ YÖREŞ**

İSTANBUL, 2019

T.C.
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

DEVLETİN KONUT SEKTÖRÜNE MÜDAHALESİNİN EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ÜZERİNDEN İNCELENMESİ

Cansu PINAR tarafından hazırlanan tez çalışması 22.07.2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı Konut Üretimi Ve Yapım Yönetimi Programı'nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Tez Danışmanı

Öğr. Üyesi Dr. Füsun ÇİZMECİ YÖREŞ
Yıldız Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri

Öğr. Üyesi Dr. Füsun ÇİZMECİ YÖREŞ
Yıldız Teknik Üniversitesi

Doç. Dr. Candan ÇINAR ÇITAK
İstanbul Üniversitesi

Doç. Dr. Eda YÜCESOY
Yıldız Teknik Üniversitesi

ÖNSÖZ

Bu tez, akademik anlamda bir kaynak oluşturması amacı ile yola çıktıktan oldukça uzun zaman sonra somut bir çalışma halini almıştır. Bu uzun ve zorlu süreci birlikte geçirerek bana sonsuz sabrını gösteren değerli hocam Öğretim Üyesi Dr. Füsün Çizmeci Yöreş'e sonsuz teşekkür ederim. Tez sürecim boyunca beni her zaman destekleyen ve tolerans gösteren Metro Properties aileme ve Evrenos Şengönül'e, hep yanımda olan, yüksek lisans eğitimimde tekrar bulduğum çocukluk arkadaşşıma, her zaman güzel dilekleriyle beni destekleyen aileme ve bana inanan, yapacağıma güvenen, sabır gösterip beni tekrar tekrar ikna eden sevdiklerime çok teşekkür ederim.

Temmuz, 2019

Cansu PINAR

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KISALTMA LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ.....	vii
ÇİZELGE LİSTESİ.....	viii
ÖZET	ix
ABSTRACT	x
BÖLÜM 1	
GİRİŞ.....	1
1.1 Literatür Özeti	1
1.2 Tezin Amacı.....	4
1.3 Hipotez	4
BÖLÜM 2	
NEOLİBERAL DÖNEMDE DEVLETİN KONUT SEKTÖRÜNE MÜDAHALESİ.....	6
2.1 Neoliberalizm'in Ortaya Çıkışı ve Gelişimi.....	6
2.2 Neoliberal Dönemde Devletin Konut Sektörüne Müdahalesi	10
2.3 Neoliberalizm'in Çekilme ve Açılma Dönemleri	13
2.4 Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi ve Müdahale Araçları.....	13
2.5 Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi Dünya Örnekleri.....	16
BÖLÜM 3	
TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNE MÜDAHALELER	25

3.1	Konut Sektörüne Doğrudan Müdahaleler	25
3.2	Konut Sektörüne Dolaylı Müdahaleler	46
		BÖLÜM 4
KONUT SEKTÖRÜNE DEVLET MÜDAHALESİ YÖNTEMLERİ ve ORGANLARI		61
4.1	Devletin Müdahale Yöntemleri	61
4.2	Devletin Müdahale Organları	67
		BÖLÜM 5
DEVLETİN KONUT SEKTÖRÜNE MÜDAHALESİ ÖRNEK OLAY İNCELEMESİ: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI		74
5.1	Devletin Konut Sektörüne Müdahale Organı: Emlak Konut GYO	75
5.2	Devletin Konut Sektörüne Müdahale Yöntemi: Hasılat Paylaşım Modeli Örneği	90
5.3	Devletin Konut Sektörüne Müdahalesinin Boyutları: Hasılat Paylaşım Modeli Sözleşme Süreci	95
		BÖLÜM 6
SONUÇ VE ÖNERİLER		105
KAYNAKLAR.....		107
EK A- EMLAK KONUT GYO SÖZLEŞME DOSYASI.....		112
ÖZGEÇMİŞ.....		199

KISALTMA LİSTESİ

AİHM	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
ASKSTG	Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri
ASKŞPGO	Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir
ASKŞPTG	Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri
AYM	Anayasa Mahkemesi
BİMTAŞ	Boğaziçi Peyzaj İnşaat Müşavirlik Teknik Hizmetler San. Tic. A.Ş
BHTG	Banka Hesabında Toplanan Gelir
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
DPT	Devlet Planlama Teskilatı
EKGYO	Emlak Konut GYO
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
IMF	International Monetary Fund- Uluslararası Para Fonu
KDV	Katma Deger Vergisi
KİPTAŞ	İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumu
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
SSK	Sosyal Sigortalar Kurumu
TOBAŞ	Toplu Konut İdaresi-Ankara Büyükşehir Belediyesi İnşaat, Emlak, Mimarlık Ve Proje Anonim Şirketi
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
YPTG	Yüklenici Payı Toplam Geliri
YPGO	Yüklenici Payı Gelir Oranı

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 1 Emlak Konut GYO Tarihçesi	80
Şekil 2 Emlak Konut GYO Ortaklık Yapısı	81
Şekil 3 Emlak Konut GYO Organizasyon Şeması	83
Şekil 4 Emlak Konut GYO'nun Yıllara Göre Bağımsız Bölüm Satışı	84
Şekil 5 Türkiye'de Yıllara Göre Bağımsız Bölüm Satışı	84
Şekil 6 Emlak Konut GYO'nun Yıllara Göre Bağımsız Bölüm Satış Tutarları	86
Şekil 7 Emlak Konut GYO'nun Yıllara Göre Brüt Satış Alanı	88
Şekil 8 Emlak Konut GYO'nun Yıllara Göre Yabancı Uyraklı Kişilere Satışları	89
Şekil 9 Emlak Konut GYO'nun Yıllara Göre Özet Rakamsal Büyüklükleri	90
Şekil 10 Emlak Konut GYO'nun Yıllara Göre Varlık Değişimi	91
Şekil 11 Emlak Konut GYO Arsa Geliştirme Alan ve Bedelleri	94
Şekil 12 Emlak Konut GYO'nun Hasılat Paylaşım Modeli	94
Şekil 13 Emlak Konut GYO Hasılat Paylaşım Modelinde Çarpanlar	95
Şekil 14 Emlak Konut GYO'nun Hasılat Paylaşım Modeli ile İmzalanan Örnek Sözleşmenin Proje Süreci	99
Şekil 15 Emlak Konut GYO'nun Hasılat Paylaşım Modeli ile İmzalanan Örnek Sözleşmenin Yapım Süreci	103
Şekil 16 Emlak Konut GYO'nun Hasılat Paylaşım Modeli Süreci	111

ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 1	Dünya Kalkınma Raporu'na Göre Devlete Atfedilen İşlevler 10
Çizelge 2	Konut Müdahale Araçları 24
Çizelge 3	Asya Ülkelerinde Devlet Müdahale Araçları 29
Çizelge 4	2019 itibariyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları..... 87
Çizelge 5	Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri Değerlendirmesi..... 112
Çizelge 6	Emlak Konut GYO Hasılat Paylaşımı Modeli ile İmzalanan Örnek Bir Sözleşmenin Teknik Personel Zorunluluğu..... 114

**DEVLETİN KONUT SEKTÖRÜNE MÜDAHALESİNİN EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ÜZERİNDEN İNCELENMESİ**

Cansu PINAR

Mimarlık Anabilim Dalı

Yüksek Lisans Tezi

Tez Danışmanı: Öğr. Üyesi Dr. Füsun Çizmeci Yöres

Yirminci yüzyılın başlarındaki hızlı ekonomik büyümenin ardından ekonomik sistem 1929 Büyük Buhranı ile derin bir krize girmiştir. 2. Dünya savaşı sonrası ise serbest piyasa sistemi, neoliberalizm etkisi altında işlerliğini sürdürmeye başlamıştır (Harvey, 2015).

Neoliberalizmin küresel bir fenomen olarak ortaya çıkışı 1979’da Margaret Thatcher’ın iktidara gelmesi ve Amerika’da Ronald Reagan’un ABD Başkanlığı görevine gelmesi ile gerçekleşmiştir. Teorik olarak neoliberalizm kavramı, piyasanın devlet denetiminden kurtulmasını ve kamu kuruluşlarının özelleştirilmesini ifade etmektedir. Pratikte ise neoliberalizm, devletin kendi eliyle piyasayı yaratması gerektiğini vurgulamaktadır. Neoliberalizmde esas olan devletin önemsizleştirilmesi değil, yeniden biçimlendirilmesidir (Harvey, 2007).

Peck& Tickle, neoliberalizmin devamlı süren bir inşaat sürecini temsil ettiğinden bahsetmektedir (2002). İnşaat sektöründeki iş hacmi, devamlı çalışan ve diğer sektörleri

tetikleyen mekanizması sektörün diğer sektörler arasında lokomotif bir sektör olarak işlev görmesini sağlamaktadır. Aynı zamanda; devletin çeşitli sübvansiyonlar, düzenlemeler ve vergiler gibi müdahale araçlarını kullanarak sermaye aktarımını sağlayacak ortamı oluşturmaya katkıda bulunmaktadır (Taşar ve Çevik, 2009).

Bu çalışmada, dünyada neoliberalizm etkisi altında devletlerin konut üretim sürecine nasıl dâhil oldukları; müdahale araçları ve yöntemleri üzerinden değerlendirilecektir. Devlet müdahalesi politikaları (Peck, 2016)'e göre; özelleştirme, serbestleştirme, piyasalaştırma, yapısal düzenlemeler ve bütçede kısıtlama politikalarıdır. Devlet müdahale araçları ise; vergiler, sübvansiyonlar ve düzenlemelerdir. Ülkeler bu bağlamda değerlendirildiğinde konut politikalarının ve müdahale araçlarının farklılaştığı görülmektedir. Türkiye’de ise konut üretim sürecini; konut üretiminin nasıl gerçekleştiği, devletin sürece dâhil olmasının ne derecede etkili olduğu, devletin dâhil olma yöntemini hangi yollarla gerçekleştirdiği incelenmiştir. Bu bağlamda TOKİ’nin iştiraki olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından özel sektör firmalarına ‘Arsa Satışı Karşılığı Hâsılat Paylaşımı Yöntemi’ ile ihaleye sunulan işlerin ekonomiye olan katkısının ne seviyede işlerlik kazandığı ve EKGYO ile özel sektör firmaların yaptıkları sözleşme süreçleri kapsamında değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Devlet Müdahalesi, Konut Sektörü, Emlak Konut GYO

**INVESTIGATION OF THE STATE INTERVENTION TO THE HOUSING SECTOR
ON REAL ESTATE INVESTMENT TRUST**

Cansu PINAR

Department of Architecture

MSc. Thesis

Adviser: Lecturer Dr. Füsün Çizmeci YÖREŞ

After the rapid economic growth in the early twentieth century, the economic system entered into a deep crisis with the Great Depression of 1929. After the Second World War, the free market system began to operate under the influence of neoliberalism (Harvey, 2015).

The emergence of neoliberalism as a global phenomenon occurred in 1979 when Margaret Thatcher came to power and became the US President of Ronald Reagan in America. Theoretically, the concept of neoliberalism refers to the liberation of the market from state control and the privatization of public institutions. In practice, neoliberalism emphasizes that the state should create the market by its own hand. What is essential in neoliberalism is not the trivialization of the state, but its remodeling (Harvey, 2007).

Peck & Tickle mentions that neoliberalism represents an ongoing construction process (2002). The business volume in the construction sector, the mechanism that works continuously and triggers other sectors enables the sector to serve as a locomotive sector among other sectors. Same time; it contributes to the formation of an environment that will enable the transfer of capital by using the means of intervention such as various subsidies, regulations and taxes (Taşar and Çevik, 2009).

In this study, it is studied that how the states are involved in the housing production process under the influence of neoliberalism in the world; the means and methods of intervention. According to the government intervention policies (Peck, 2016); privatization, liberalization, marketization, structural regulations and budgetary constraints. State intervention tools; taxes, subsidies and regulations. When the countries are evaluated in this context, it is seen that housing policies and intervention tools differ. The housing production process in Turkey; how housing production is realized, how effective the involvement of the state in the process, and the ways in which the state realizes the method of participation are examined. In this context, TOKI's subsidiary Emlak Konut Real Estate Investment Trust has been evaluated within the scope of the contractual activities of EKGYO and private sector firms and the contribution of the works submitted to the tender to the economy through the 'Revenue Sharing Method for Land Sale Revenue Sharing Method'.

Keywords: State intervention, housing sector, Emlak Konut REIT

BÖLÜM 1

GİRİŞ

1.1 Literatür Özeti

Yirminci yüzyılın sonlarından itibaren hemen hemen tüm dünyada etkisini gösteren neoliberalizm, toplumun ve bireyin refah seviyesini arttıracak sistemleri; özel mülkiyet hakları, girişimcilik ve serbest piyasa koşulları üzerinden çeşitli politikalar ile etkisini göstermektedir. Neoliberalizmin temelleri Friedrich Hayek ve Milton Friedman tarafından atılmıştır. Bu konuda Hayek'in 'Road to Serfdom' çalışması (1944), ve Milton Friedman'ın 'Capitalism and Freedom' kitabı neoliberalizmin temellerini anlamak açısından önemlidir.

Neoliberalizmin süreçlerini; çekilme (roll-back) ve açılma (roll-out) dönemleri kapsamında tanımlayan Peck ve Tickell (2002), müdahale şekillerinin farklı devletlerce farklı uygulandığını söylemektedir. Çekilme dönemi, devletin kamu hizmetleri dâhil olmak üzere farklı alanlardaki düzenleyici rolünden geri çekilmesini ifade etmekte iken, açılma dönemi; devletin müdahaleciliğinin ön planda olduğu, devletin müdahaleci yaklaşımının gerekli olduğunun düşünüldüğü dönemlerdir.

Harvey (2015) ise neoliberal bir devleti '*devletin asıl görevinin yerli ve yabancı sermayenin karlı bir sermaye birikimi elde edeceği koşulları geliştirmek*' olarak tanımlamaktadır. Devletlerin zaman zaman konut sektörüne müdahale ederek, diğer bir deyişle asıl görevini yerine getirerek sektörde yaşanan sıkıntıların aşılması noktasında öncülük etmesi ve vatandaşlarının konut ihtiyacını gidermesi özellikle II. Dünya Savaşı sonrası dönemde nüfusun artmasıyla oldukça sık karşılaşılan bir durum haline gelmiştir.

Ancak yirminci yüzyılın son çeyreğinden itibaren bu tür müdahalelerin biçim ve araçlarında ciddi bir değişim göze çarpmaktadır. Birçok devlet bu amaçla konut sektöründe, piyasayı düzenleyici ve geliştirici adımlar atmıştır (Taşar ve Çevik, 2009).

Devlet tarafından yürütülmekte olan konut politikalarının ana hedefini, geniş halk kitlelerinin ekonomik açıdan erişebileceği nitelikte konut sağlamak ve ekonomik refah seviyesi düşük kesimleri desteklemek olarak açıklanabilir. Bu açıdan konut politikaları ağırlıklı olarak sosyal refah amacına yönelmiştir ve reel gelirin dağılımında bir düzeltme yapma varsayımını içerir (Tomann, 1994: 16).

Özellikle maddi koşullar nedeniyle konut sahibi olamayan vatandaşların yaşadığı sıkıntıların bir sosyal refah problemi olarak değerlendirilmesiyle beraber devletler, konut sektörüne müdahale konusunda daha aktif bir tavır almaya başlamışlardır. Burada özellikle vurgulanması gereken husus ise her ne kadar sosyal refah ve gelir düzeyi gibi kavramların bu tür müdahalelerde ön plana çıkıyor olmasına rağmen çoğu zaman perde arkasında pek çok başka gerekçenin olduğu da görülmektedir. Bunların başında ise pek çok ülkede lokomotif sektör olarak değerlendirilen inşaat sektörünün geliştirilmesine yönelik düşünceler gelmektedir. Bu noktadan hareketle konut politikalarının, makroekonomik amaçlar ve iktisadi istikrar için de önemli bir politik alan olarak kabul edildiği görülecektir. Bu sebeple konut sektöründe devlet müdahalelerinin sosyal amaçların dışında makroekonomik amaçlar, artık değerın yeniden dağılımı, rantın paylaşımı ve kaynak kullanımında etkinlik gibi faktörlere bağlı olduğu görülmektedir (Taşar ve Çevik, 2009).

Ülkemizde de gelişmekte olan ülkelerin pek çoğuna benzer şekilde bir konut sorunu yaşandığı ve devletin bu nedenle zaman zaman bu soruna müdahale ettiği görülmektedir. Bu konuda yaşanan problemlerin en büyüğü, hızlı artan nüfus ve köyden kente göçün sebep olduğu, şehir bölgelerinde ki konut sayısının yetersiz kalması problemidir. Çarpık kentleşme ile konut finansmanında kurumsal bir yapının gelişmemiş olması unsurlarının da bu problemle birleşmesi neticesinde yaşanan sorunun daha iyi bir noktaya taşınamadığı görülmektedir (Berberoğlu ve Teker, 2005).

Şehirlerdeki hızlı kentleşmenin sonucunda gecekondulaşma, çevresel bozulma ve mevcut altyapının bozulması gibi sorunların da hızlı arttığı görülmektedir. Bu nedenle 2000’li yıllardan itibaren ülkemizde pek çok yasal düzenleme ile kentsel dönüşüm

alışmalarının yasal altyapısı oluşturulmuş ve bu mevzuat doğrultusunda kentsel dönüşüm kapsamına alınan bölgelerde çalışmalar başlatılmıştır (Doğanay, 2016).

Konut sektörüne kimi zaman dolaylı kimi zaman doğrudan gerçekleşen müdahalelere karşın ülkemizde gelişmiş bir konut politikasının hayata geçirilememiş olduğu değerlendirmesini yapmak çok yanlış olmayacaktır. Özellikle son 20 yılda atılan adımlara ve harcanan yoğun çabalara karşın toplumun genelinin faydalanabileceği, sadece bazı bölgeleri veya bazı kişileri kapsamayan bir yapı oluşturulamamıştır.

Devlet tarafından konut sektörüne yönelik politikalarında bazı kurumların önemli roller üstlendiği de göze çarpan bir başka husustur. Bu bağlam da yapılan yasal düzenlemeler ve alınan kararlar ile konut sektöründe iki kurumun ön plana çıktığı görülmektedir. Bunlar TOKİ VE Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'dır. 1953 yılında Emlak Konut olarak kurulan ve 2002 yılında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adını alan kurum pek çok konut projesi gerçekleşmiştir. TOKİ'nin iştiraki olan Emlak Konut GYO A.ř. orta ve orta-st gelir grubuna yönelik gayrimenkul geliştirme, geliştirilen gayrimenkullerin pazarlaması ve satışını içeren faaliyetleri yerine getirmektedir. Kurum konutun yanı sıra kamu binaları, ticari gayrimenkuller ve sosyal amaçlı donatılarda geliştirmektedir (EKGYO Konut Raporu, 2018).

Emlak Konut GYO A.ř. tarafından kullanılan yöntemlerin başında hasılat paylaşımı yöntemi gelmektedir. Hasılat Paylaşımı yöntemi; kişi ya da kurumların arsalarını, müteahhit firmalara arsa üzerine inşa edilecek bağımsız bölümlerin satış bedellerinin belirli bir yüzdesi karşılığı devretmeleri olarak tanımlanmaktadır. Bu şekilde, inşaatın bağımsız bölümlerinin satılarak hasılatın paylaşılması amaçlanmaktadır (Akbulut, 2014).

Bu çalışmada da, 2002'den sonra devletin konut sektörüne nasıl müdahale ettiği, yapılan yasal düzenlemeler, karşılaşılan sorunlar, devlet müdahalesinde ön plana çıkan hususlar ve Emlak Konut GYO A.ř. tarafından gerçekleştirilen faaliyetler ile kurum tarafından sıklıkla kullanılan hasılat paylaşımı modeli detaylı bir şekilde incelenecektir.

Son olarak EKGYO'nun devletin müdahale organlarından biri olarak yaptığı 'Gelir Paylaşım Modeli' için yapılan gözlemler ve yorumlar yardımıyla süreç ve müdahale sonuçları değerlendirilmiştir.

1.2 Tezin Amacı

Neoliberalizm etkisinde kalan devletlerin inşaat sektörüne yaptığı müdahaleler sonucu kısa vadeli iyi durumda ekonomik görünüm sağlanmaktadır.

Devletin müdahalesinin ana odağı olan ekonomik göstergeler doğrultusunda konut edinimi trend haline getirilmiş ve devlet bu lüks tüketim ürününün edinimini mümkün olduğunca kolaylaştırıcı hale getirmek için müdahale yöntemleri geliştirmiştir.

Çalışma kapsamında, Türkiye’de konut sektörüne müdahale yöntem ve araçlarını inceleyerek; devletin hangi yollarla sektöre müdahil olduğu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sözleşme süreçleri üzerinden değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

- Müdahale organı: Emlak Konut GYO
- Müdahale yöntemi: Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri

Bu çalışmada, Türkiye’de konut üretim sürecinin son yıllardaki seyrinde, konut üretiminin nasıl gerçekleştiği, devletin sürece dâhil olmasının ne derecede etkili olduğu, devletin dâhil olma yöntemini hangi yollarla gerçekleştirdiği incelenecektir. Bu bağlamda TOKİ’nin iştiraki olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından özel sektör firmalarına ‘Arsa Satışı Karşılığı Hâsılat Paylaşımı Yöntemi’ ile ihaleye sunulan işlerin ekonomiye olan katkısının ne seviyede işlerlik kazandığı ve EKGYO ile özel sektör firmaların yaptıkları sözleşme süreçleri kapsamında değerlendirilecektir.

Ayrıca, devlet ile özel sektörün ortaklaşa yürüttüğü bu sistemdeki detayların, akademik anlamda kaynak oluşturması ve bu ortaklığın değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

1.3 Hipotez

Bu tez çalışması, Türkiye’de konut sektörüne yapılan devlet müdahalelerini Emlak Konut GYO’nun ‘Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemi’ kapsamında özel sektör ile imzalanan sözleşme ve sözleşmenin süreçleri üzerinden ortaya koymaktadır.

Neoliberal dönemin devletlerinin genel davranış biçiminde olduğu üzere, devlet Türkiye’de konut sektörü vasıtasıyla kısa süreli iyi ekonomik göstergeler elde etmek amacıyla müdahale yöntemlerinden biri olan Hasılat Paylaşımı Yönetimi’ni, müdahale

organlarından biri olan Emlak Konut GYO ile sağlamaktadır. Bu bağlamda tez kapsamında aşağıdaki araştırma sorularına yanıt aranmıştır.

- Türkiye’de devletin konut sektörüne doğrudan ve dolaylı müdahaleleri nasıl gerçekleşmektedir?
- Türkiye’de devletin konut sektörüne müdahale yöntemleri ve organları nelerdir?
- Türkiye’de konut sektörüne yapılan devlet müdahaleleri ile özel sektörün iş ve satış hacmi artmış mıdır?
- Emlak konut GYO Hasılat Paylaşımı Yönetimi’nde özel sektöre, dolayısıyla konut üretimine nasıl ve hangi ölçekte müdahale etmektedir?



NEOLİBERAL DÖNEMDE DEVLETİN KONUT SEKTÖRÜNE MÜDAHALESİ

2.1 Neoliberalizm'in Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

“Neo” öneki, neoliberalizmin, 19. yüzyıl politik ekonomisi olan “laissez-faire”¹ adıyla bilinen serbest piyasanın halefi olduğunu göstermektedir. Aynı zamanda “neo” ön eki ile, Keynes’in refah devleti anlayışını da içeren ve daha çok 2. Dünya Savaşı sonrası yaygınlaşan serbest piyasa bakış açısından farklı bir devlet anlayışına ve kurgusuna, diğer bir deyişle alternatif bir düzene vurgu yapılmaktadır [1].

1920’li yıllarda yaşanan hızlı ekonomik büyümeye rağmen 1929 yılında dünya ekonomik sistemi derin bir kriz ile karşı karşıya kalmış ve “Büyük Buhran” olarak adlandırılan olumsuz bir süreç yaşamıştır. Bu krizle birlikte gerek piyasa sisteminin işleyişini hemen hemen imkânsız kılan gerekse de toplumsal yapıların aşınmasına neden olan bir dönem başlamıştır. Bu dönemde, John Maynard Keynes tarafından geliştirilen teorik yaklaşımların, krizden kurtulmaya çare olacağı düşünülmüştür [2]. Piyasada bulunan aktörler arasındaki ilişkilerin farklı şekillerde düzenlenmesi ile sisteme yeniden işlerlik kazandırılması düşüncesi, liberalizmin devlete yüklediği temel fonksiyonların daha da genişlemesine neden olmuştur [3].

Yaşanan büyük ekonomik çöküşün kapitalist sistemi tehdit eden şartlardan kaynaklı olduğu düşünülmüş, kapitalist sistemi tehdit eden bu şartların yeniden ortaya çıkmasını engellemek üzere II. Dünya Savaşı’nın hemen ardından uluslararası ilişkilerin ve devlet biçimlerinin tekrar yapılandırılması amaçlanmıştır. Bu bağlamda barışı sağlamak için sermaye ile emek sınıfları arasında uzlaşa sağlama yoluna gidilmiştir [4]. Uluslararası sistemde yeni bir dünya düzeni oluşturmak amacıyla Bretton Woods anlaşmaları imzalanmış ve Birleşmiş Milletler, IMF, Dünya Bankası ve Uluslararası Ödemeler Bankası gibi değişik kurumların kurulması ile uluslararası ilişkilerde istikrarın yakalanması

¹ Laissez-faire: Liberal doktrinin laissez faire ilkesi şunu ifade eder: Ekonominin doğal bir düzeni ve işleyişine devlet müdahale etmemeli ya da sınırlı bazı müdahalelerde bulunmalıdır. Fizyokratlar “Laissez-faire, laissez-passer” (bırakınız yapsınlar, bırakınız geçsinler) sloganı ile savunmuştur

amaçlanmıştır [4]. İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde çeşitli devlet şekilleri ortaya çıkmıştır. Devletlerin ekonomik büyüme, istihdam ve vatandaşların refahına odaklanma hedeflerinin yakalanması için devlet gücünün, piyasa süreçleriyle birlikte ve gerekiyorsa piyasa süreçleri içinde ve hatta piyasa süreçleri yerine geçerek serbestçe kullanılması fikri, ortaya çıkan bu farklı devlet biçimlerinin ortak noktası olması gerektiği görüşü ağırlık kazanmıştır [5].

Farklı devlet biçimlerinin ortaya çıkmasının yanında piyasa süreçleri için de farklı arayışlar başlamıştır. Bu süre zarfında Irving Fisher 1929 Büyük Depresyon'u "Borç-Deflasyon Teorisi" başlığı altında inceleyip yorumlamıştır. Fisher'a göre bu dönemdeki iktisadi daralmanın nedeni aşırı borçlanma ve deflasyondur. Fiyat seviyesi kontrolü dolar sahasının kontrolü depresyon sürecinin tek çözümü olamamaktadır. Başka çözüm yolların araştırılması ve uygulama sokulması temel ihtiyaçlardan biri olmuştur. Bu ihtiyaçlar doğrultusunda ortaya çıkan Neoliberalizmin temelleri ise Friedrich Hayek ve Milton Friedman tarafından atılmıştır. Bu konuda Hayek'in 'Road to Serfdom' çalışması (1944), ve Milton Friedman'ın 'Capitalism and Freedom' kitabı neoliberalizmin temellerini anlamak açısından önemlidir. Friedrich Hayek ve Milton Friedman'ın 1947 yılında yaptığı bir toplantı ile Fisher, tüm yetkilerini, politika oluşturan itilaflarla bağlantı halinde ve üniversitelerde piyasa koşullarına uygun beyin takımının yeni bir formunu inşa etmeye öncülük etmek üzere kullanmıştır. Fisher'ın beyin takımı 1970'lerde serbest piyasa fikri ortaya çıkana kadar "Ekonomik İşler Enstitüsü (the Institute of Economic Affairs)"nde çalışmalarına devam etmiştir [1].

1975 yılında New York şehrinin iflasa sürüklenmesinin temel nedeninin de kapitalist sistemi tehdit eden unsurlardan kaynaklandığı dile getirilmiş ve bu olayla birlikte neoliberalizmin yerel çapta test edilmesinin önü açılmıştır [4].

Neoliberalizmin küreselleşmesinin, Mayıs 1979 yılında İngiltere'de Muhafazakar Parti'nin Margaret Thatcher liderliğinde iktidar olması ve ardından Ronald Reagan'ın Ocak 1981'de ABD Başkanlığı görevine gelmesi ile başladığını söylemek mümkündür. Bu tarihten itibaren Keynesçi iktisat anlayışı, IMF ve Dünya Bankası'nda etkinliğini yitirmiş ve ABD sınırları içinde yer alan üniversitelerin çoğunun ekonomi bölümü, ekonomi politikasının başlıca amaçlarını, sağlam kamu maliyesi ve enflasyonun kontrolü olarak kabul eden neoliberal yaklaşımlara yönelmiştir [4].

Neoliberalizmin küresel bir politika haline gelmesi ise 1990'lı yıllarla birlikte Latin Amerika ülkeleri başta olmak üzere az gelişmiş ülkelere önerilen ve Washington Konsensüsü olarak adlandırılan on temel politika aracının tanımlanması ile mümkün olmuştur [6]. Bunlar;

1. Borç indirgeme odaklı mali politika disiplini,
2. Kamusal harcamalar olan devlet yardımlarından (sübvansiyon), gelişimi destekleyen altyapı ve nitelikli yatırımlara geçiş yapılması,
3. Vergi kısıtlaması,
4. Piyasanın belirlemesi gereken faiz oranlarının kontrolü,
5. Rekabetçi döviz kurları,
6. Ticaretin liberalleştirilmesi,
7. Yabancı yatırımların ülke içerisinde liberalleştirilmesi,
8. Devlet teşebbüslerinin özelleştirilmesi,
9. Deregülasyon (Serbestleştirme)
10. Mülkiyet hakları için hukuksal koruma,

Yukarıda sayılan ve 'Washington Mutabakatı' maddeleri olarak anılan 10 madde, ABD'nin ve Birleşik Krallık'ın kapitalizme alternatif olarak da gördüğü neoliberal modelin, küresel problemlerin çözüm yolu olarak nitelendirilmesidir [4].

1990'larda Washington Mutabakatı sonrası uygulanan politikalar ile devletlerin '*iyi devlet*' kavramını benimsediği ve '*fakirler için*' devletçilik politikalarına yöneldiği örneklerle rastlamak mümkündür [1]. Literatürde devletlerin bu yaklaşımı, iyi politika ve kötü politika farklılaşması olarak yer almaktadır. Devletler, serbestleştirmeye yönelik politikalarını uyguladıklarında '*iyi devlet*', özel sektöre yeni yükler getiren politikaları benimsediklerinde ise '*kötü devlet*' olarak adlandırılmışlardır. Bu politikalardan 1997 yılında yayınlanan Dünya Kalkınma Raporu'nda da bahsedilmektedir.

Diğer Dünya Kalkınma Raporları ile kıyaslandığında 1997 yılında hazırlanan Dünya Kalkınma Raporu'nda devletin piyasaların düzenlenmesindeki rolüne daha fazla vurgu yapıldığı görülmektedir. Söz konusu bu rapor; devleti sadece gerekli bir ortak olarak görmemiş ana rolde olması gereken bir piyasa organı olarak görmüştür. Rapor, etkin mülkiyet haklarına sahip olmayan bir piyasa düzeninde devletin gelişemeyeceğini ortaya koyarak, bu hakların devlet tarafından korunması gerektiğini vurgulamıştır. Bu bağlamda

devlet piyasa başarısızlıklarını düzeltmede rol almalı, fakat piyasaların yerini almamalıdır. Çünkü devletin; vergilendirme, yasaklama, cezalandırma ve katılım sağlama gücü vardır. Rapora göre devletin rolü, kapitalizmin küreselleşmesi ile birlikte bütünleşmeyi hızlandırmak ve kapasitesini genişletecek yenilikleri uygulamaktır. Ayrıca raporda iyi ve kötü politika ayrımı yapılarak, bu politikaların kapsamı tanımlanmıştır. Kötü politikalar; özel sektöre beklenmeyen vergilerin yüklenmesi, ithalatın kısıtlanması, faydaların siyasi açıdan etkin gruplara yönlendirilmesi, piyasa müdahaleleri üzerine sınırlamalar getirilmesi, tekellere ayrıcalıklar sağlanmasını içermektedir. İyi politikalar ise enflasyonun artmasını engellemeye öncelik veren politikaları devam ettirmek ve bağımsız bir merkez bankası oluşturmak şeklinde tanımlanmıştır [4].

Dünya Kalkınma Raporu'nda devlete atfedilen işlevlere ilişkin yeni bir sınıflandırma da yapılmıştır (Çizelge 1). Buna göre devlet politikaları, piyasanın koşullarına ve ihtiyaçlara göre farklılaşmaktadır. Devletin kapasitesinin yeterli olmadığı ülkelerde öncelikle esas işlevlere odaklanılmaktadır. İhtiyacın makro ölçekte çözülmesi için *“minimal fonksiyonlar”* adı altında temel haklara odaklanılmaktadır. Kamu kaynaklarını hizmete sunmak minimal fonksiyonlardan biridir. *“Ara fonksiyonlar”*, devletlerin esas fonksiyonlarından bir adım öne çıkarak çeşitli reformlar gerçekleştirmelerini ifade etmektedir. Sürdürülebilir gelişmeyi sağlamak amacıyla iyileştirici fonksiyonlara odaklanmaktadır. Ara fonksiyonlar olarak tanımlanan kategoride devletin müdahale şekli; sağlık sigortaları ile ilgili düzenleme gibi tüketicinin korunması ve güvende olmasına yöneliktir. Devletin işlevlerinden olan diğer bir kategoride *“aktivist fonksiyonlardır”*. Aktivist fonksiyonlar, yeterli kapasiteye sahip devletlerin, piyasaların gelişmesi için finansal ve endüstriyel politika uygulamalarına odaklandığı bir durumu tarihlemektedir.

Çizelge 1: Dünya Kalkınma Raporu'na göre devlete atfedilen işlevler [7]

Devletin Fonksiyonları	Piyasa Başarısızlıkları			Eşitliği Artırma
Minimal Fonksiyonları	<i>Kamu malları sağlama:</i> Savunma, kanun ve düzen, mülkiyet hakları, makroekonomik yönetim, kamu sağlığı.			<i>Yoksulları koruma:</i> Yoksulluk karşıtı programlar.
Ara Fonksiyonları	<i>Dışsallıklar:</i> Temel eğitim, çevrenin korunması.	<i>Tekelleri düzenleme:</i> Fayda düzenlemesi, anti-tröst politikası.	<i>Eksik bilgi sorununu düzeltme:</i> Sigorta (sağlık, hayat, emeklilik), finansal düzenleme, tüketicinin korunması.	<i>Sosyal sigorta sağlama:</i> İşsizlik ödemeleri, aile ödemeleri, emeklilik.
Aktivist Fonksiyonları	<i>Özel faaliyetleri koordine etme;</i> Piyasaları canlandırmak, İnisiyatifleri bir araya toplamak.			<i>Yeniden dağılım:</i> Varlık yeniden dağılımı.

Dünya Bankası'nın yayınladığı bu rapor ile, devletlerin işlevlerinin, piyasanın durumu ve ihtiyaçlarına göre değişkenlik gösterdiği ortaya konmuştur. Neoliberal devlet anlayışında devletin işlevleri ve buna bağlı olarak müdahale araçları değişkenlik gösterse de Peck ve Tickell'e (2002) göre neoliberal devlet politikalarının, temel olarak "çekilme" (roll-back) ve "açılma" (roll-out) olmak üzere iki farklı dönem üzerinden tanımlandığı görülmüştür [8].

2.2 Neoliberal Dönemde Devletin Konut Sektörüne Müdahalesi

Neoliberalizm, yirminci yüzyılın son çeyreğinden itibaren ekonomiden politikaya, mekân üretiminden kültürel pratiklere pek çok alandaki değişimi tariflemek için kullanılan kavramlardan biridir. Farklı alanlarda farklı konulara işaret etmek amacıyla kullanılsa da neoliberalizm kavramının, serbest piyasa mekanizmasına, liberal politikalara ve özel mülkiyete atıfta bulunan bir anlam taşıdığını söylemek mümkündür.

Bir politik - ekonomik pratikler teorisi olan neoliberalizm, özel mülkiyet haklarının desteklenmesini, serbest piyasaların kurumsal çerçevesinin temel alınmasını ve bireysel girişimin desteklendiği pratiklerin ortaya konulmasını, insan refahını arttırmanın en iyi yolu olarak değerlendirir. Bu noktada bahsi geçen girişimlere uygun kuramsal çevrenin oluşturulması ve bu çerçevenin korunması ise devletin temel rolünü oluşturur. Devlet, gerektiğinde zorla da olsa piyasaların işleyişini garanti altına almak için hukuksal yapıyı

ve işlevleri, emniyeti ve savunmayı düzenlemelidir. Sosyal güvenlik, eğitim, sağlık, su, toprak veya çevre kirliliği konularında bir piyasa yoksa devlet bunu kendisi oluşturmalıdır. Bunun dışındaki hiçbir alanda devletin varlığı olmamalıdır. Piyasaların oluşturulmasının ardından devletin müdahalesi en düşük seviyede tutulmalıdır. Devletin rolü sadece piyasayı yaratmakla sınırlıdır.

Neoliberalizme göre devletin piyasanın gidişatı hakkında tahmin yürütebilecek bilgi seviyesine ulaşması pek olası değildir. Devletin müdahil olması halinde bu gidişatı başka çıkar grupları adına kullanma ihtimali kaçınılmaz olacaktır. Bu bağlamda Harvey (2015), neoliberal bir devlet tanımı yaparak ‘devletin asıl görevinin yerli ve yabancı sermayenin karlı bir sermaye birikimi elde edeceği koşulları geliştirmek’ olduğunu ifade etmektedir [4]. Bu tanıma göre neoliberalizm, devlet müdahalesini dışarda bırakmamakta, aksine devlet müdahalesi, neoliberalizmin kurucu unsuru olarak kabul edilmektedir. Bu açıdan neoliberalizmde devletin önemsizleştirilmesi söz konusu değildir ve bunun yerine yeniden biçimlendirilmesi amaçlanmaktadır [9].

Klasik liberalizmde, “sınırlı devlet” kavramı, sosyal liberalizmde “koruyucu / müdahaleci devlet” kavramları kullanılmıştır. Bu bağlamda neoliberalizmde, klasik devlet kavramına geri dönüldüğünü söylemek mümkündür. Ancak burada ifade edilen devlet kavramı, “sınırlı devlet” yerine “düzenleyici devlet”i ifade eder ve bu devlet tam bir müdahaleyi değil minimal düzeyde müdahaleyi öngörür [10]. Neoliberalizm “devlet gücünün sistemli kullanımı” anlayışını benimsemiş bir devlet yapısı ile hareket etmektedir. Burada devlet, özellikle “piyasanın işlerliğini” sağlayabilmek adına düzenleyici bir aktör olarak görev yapar. Devletin düzenleyici rolünü ifa etmesi, daha çok “serbest piyasa” düzeninin oluşturulması ve “özelleştirme” girişimleri üzerinden, diğer bir deyişle liberal ekonomiye dayalı yöntemler aracılığı ile gerçekleşir. Bu anlamda neoliberalizmde temel mesele serbest piyasa ekonomisinin sürdürülmesidir ve devlet bu sürdürülebilirliğin sağlanması adına gerektiği yerde düzenleyici bir aktör olarak yerini almakta, gerektiğinde ise geri çekilerek özelleştirme süreçlerini işletmektedir [11].

Neoliberalizm, farklı coğrafya ve kültürlerde farklı algılanabilen bir kavramdır. Bunun temel nedeni, piyasaya yönelik politikaların yarattığı etkilerinin, farklı coğrafyalarda farklı şekillerde görülmesidir. Neoliberalizm konusunda çalışan akademisyenlere göre kavramın ideal bir vizyonu olmasına rağmen hiçbir zaman “salt” bir formda var

olamamaktadır. Neoliberalizmin mevcut manifestoları her zaman diğer sosyal formlar ve politik- ekonomik eğilimlerle birlikte var olmaktadır [1].

Diğer bir deyişle devletin müdahaleci yaklaşımı; farklı coğrafyalarda birbirinden farklı sosyal, politik ve ekonomik sorunlar için farklı müdahale araçlarını gerektirdiğinden neoliberalizm de hiçbir zaman salt bir formda var olamamaktadır. Neoliberalizm ile devlet müdahalesi arasında coğrafyaya, zaman dilimine ve kültürlere göre farklılaşan bir ilişki bulunmaktadır.

Neoliberalizm, devletin müdahaleci yönü üzerinden, belirli stratejiler aracılığı ile açıklanmaktadır. Dardot ve Layal (2012:199) için bu stratejiler *'girişimci öznenin üretimi'* ve *'piyasa durumlarının yaratılması'* olduğu gibi [12] Harvey (2015) için ise *'iyi bir iş atmosferi yaratılması'* şeklinde olmuştur [4]. Peck'e (2016) göre neoliberalizm, piyasa kurallarının hakimiyeti altında, girişimcilik ve rekabet prensipleriyle modellenen, kapitalist düzenin tarih boyunca yükselttiği bir ideolojidir ve aşağıdaki politikalarla ilişkilendirilmektedir [1]:

- **Özelleştirme**

Kamuya ait gayrimenkullerin satışı, kamu hizmetleri için taşeron kullanılması,

- **Serbestleştirme (Deregülasyon)**

Daha rekabetçi, temelinde piyasa koşullarının bulunduğu ya da seçime elverişli bir ortamın/serbestliğin bulunduğu yaklaşımlar kapsamında devlet kontrolünün tekrar ayarlanması (rekalibrasyon) ya da azalması,

- **Piyasaya açılma/ Piyasalaştırmanın çeşitli şekilleri**

Rekabete ve seçime dayalı piyasa koşullarının ve öznelliğin, birçok farklı kamusal ve kamusal olmayan alanda kabul edilmesi,

- **Yapısal düzenlemeler**

Neoliberal yeniden yapılandırma ölçüleri olan nakit ya da borç krizleri bağlamında ya da vergisi az olan ticari kazanımlarda kredi gereksinimlerinin yürürlüğe girmesi,

- **Bütçede kısıtlama politikaları**

Özellikle 2008 krizinden sonra, kamu harcama kesintilerinin (yüklemle uyumu) ve sıkı mali disiplinin dayatılması olarak açıklanabilir.

Bu stratejiler, neoliberalizmin, piyasanın temel aktörü olan girişimcinin üretilmesi için en serbest alanın yaratılmasını öngörmektedir. Neoliberalizm kapsamında devletin müdahale stratejileri öncelik olarak girişimciyi ve serbest piyasa koşullarını ilişkilendirmektedir.

2.3 Neoliberalizmin Çekilme ve Açılma Dönemleri

Peck ve Tickell (2002) neoliberalizmin süreçlerini; çekilme (roll-back) ve açılma (roll-out) dönemleri kapsamında tanımlamıştır. Bu dönemler, müdahalenin şekli ile ilgili olup, farklı dönemlerde devletin farklı politika ve uygulamaları olduğunu ifade etmektedir.

Çekilme (roll-back), devletin kamu hizmetleri dâhil olmak üzere farklı alanlardaki düzenleyici rolünden geri çekilmesini ifade etmektedir. Ayrıca bu dönemde kar amacı gütmeyen bir biçimde otoritenin delegasyonunu içeren özelleştirme faaliyetlerinden söz edilebilir. Bu dönem kurumların ya da alternatif güç merkezlerinin dağılmasını ve bürokratik kontrolden kurtulmasını da içerebilir.

Açılma (roll-out) dönemleri ise neoliberal devlet formlarının sağlamlaştırılması, düzenleyici ilişkilerin ve inşaatların yapılması dönemidir [13]. Bu dönem ayrıca kamu-özel sektör işbirliğini ve sosyal müdahaleci politikaları da içermektedir. Devlet müdahalelerinin ve kamu harcamalarının makul olduğunun düşünüldüğü bir dönemdir [14].

Bu bölümde, dünyanın farklı coğrafyalarında ve Türkiye’deki neoliberal konut politikaları ve uygulamaları irdelenecektir. Seçilen örneklerde, devletin konut üretim biçimlerini nasıl belirlediği görülmektedir [15]. Sosyal ve ekonomik müdahaleler değişse bile devletin konut üretim biçimleri üzerinde her zaman tutarlı görünmeyen ancak güçlü olan etkisi hissedilmektedir.

2.4 Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi ve Müdahale Araçları

Devletin konut sektörüne müdahalesinin temelleri 2. Dünya Savaşı’na dayanmaktadır. Bu dönemde yaşanan başlıca konut ihtiyacı problemi aktif devlet müdahalelerini gerekli kılmıştır. Üretimi destekleyen sübvansiyonlar, kira kontrolleri ya da doğrudan devlet eliyle üretim gibi pek çok müdahaleye ihtiyaç duyulmuştur.

Keynesyen politikaların 1929'dan başlayarak 1980'li yıllara kadar yoğun biçimde uygulanması ile devlet kamu hizmetlerini bizzat kendisi yerine getirmiş ve bu durum devletin fonksiyonlarının aşırı derecede artması manasına gelen genişleme krizine yol açmıştır. 1980'den sonra ise sürecin tersine döndüğü görülmektedir. Bu dönemde ise kamu hizmetlerinin özel sektör tarafından yerine getirilmesi anlayışı hâkim olmuş ve bu kez de devletin fonksiyonlarının azalması manasına gelen daralma krizi yaşanmıştır [16].

Özel Sektörün dalgalı bir yapıya sahip olduğunu dile getiren Keynesyen ekonomi anlayışı, devletin ekonomiye müdahalesi ile bu dalganın ortadan kalkacağını ifade etmektedir. Devletin, ekonomik yaşama, düzenleyici ve aynı zamanda girişimci olarak aktif müdahalede bulunması ile yalnızca bireyin doğal hakları gözetilmiş, klasik hizmetler sağlanmış olmayacak aynı zamanda asgari bir yaşam standardı garanti edilmiş ve vatandaşlar sosyal risklere karşı korunmuş da olacaktır [17]. Devlet, para ve maliye politikalarıyla toplam talebin miktarını ve bileşimini değiştirmek yoluyla ekonomideki dengelerin istenilen şekle girmesini sağlayacaktır.

Klasik ekonomi teorisine göre serbest piyasa, fiyat mekanizmasıyla düzenlendiği için ihtiyaç olması halinde tüm konutlar, serbest piyasa düzeni içerisinde üretilebilir. Özel sektördeki inşaat firmaları, bu konsepti devletin daha az müdahaleci olduğu yerde daha fazla seçenek özgürlüğünün ortaya çıkacağı gerekçesi ile savunmaktadırlar. Savunma gerekçeleri 'laissez faire' ¹kavramının daha fazla kar ettireceği düşüncesine dayanmaktadır. Serbest piyasa teorisini destekleyen ekonomistler ise satış ve kira bedelleri gibi faktörlerin konut üretimini arttırıcı birer düzenleme aracı olarak kullanılabileceğini ileri sürerler. Konut kendine özgü dinamikleri olan bir sektördür, ondan diğer mülkler gibi olağan bir işleyiş mekanizması beklenmemelidir. Konut piyasasının dinamikleri değer üretimi açısından uygun düzeyde olmadığı gibi üretilen toplam konut miktarı da adil olarak paylaşılamamaktadır. Bu bağlamda devletlerin konut

¹ 'Laissez faire' : Laissez faire (bırakınız yapsınlar) ifadesi 17. yüzyıl Fransa'sında özgürlükçü bir ifade olarak kullanılıyordu. Fakat o yıllarda herhangi bir sistemleşmeye tabi değildi. Sistemleşmeyi sağlayacak en önemli adım Gournay tarafından atıldı. 1750 yılında ünlü Fransız Fizyokrat Vincent de Gournay yazdığı bir mektubunda "Laissez faire et laissez passer, le monde va de lui même! (Bırakınız yapsınlar, bırakınız geçsinler, dünya kendi kendine gider)" ifadelerine yer vermişti. Bu sözün ardından Laissez-faire düşünce sistemi Dünya'da yayılmaya başladı

piyasasına ve konut üretimine müdahaleleri birçok ülkede tartışma konusu olmaktadır [18].

Devlet; ekonomiyi düzenlemek, denetlemek ve doğrudan piyasanın içinde karar verici olarak yer almak için bazı araçlar kullanmaktadır. Devletin doğrudan ekonomiye müdahale araçları maliye ve para politikaları ile gerçekleşmektedir. Bunlar dışında çeşitli yönetmelik araçları olan; rekabet kanunları, teşvik sistemleri ve mevzuat düzenlemeleri ile devletin yönlendirici mekanizmaları bulunur. Bu mekanizmalar yoluyla ise AR-GE yatırımları, çevre düzenlemeleri, iş güvenliği vb. konularda devlet müdahaleleri gerçekleşebilir [19].

Taşar ve Çevik'e (2009) göre inşaat sektörü diğer sektörlerin gelişimi üzerinde domino etkisi yaratmaktadır [20]. Gelişimi destekleyen bu etkinin devamlılığı için devlet çeşitli müdahale araçlarını kullanarak konut politikalarını uygulamaktadır. Devlet; sübvansiyonlar, düzenlemeler ve vergiler gibi konut müdahale araçlarıyla sermaye aktarımını sağlayacak ortamın oluşmasına katkıda bulunmaktadır (Şekil 2) [21].

Şekil: 2 Konut Müdahale Araçları

Tablo 2: Konut Müdahaleleri Araçları				
MÜDAHALE ARAÇLARI		MÜDAHALE AMAÇLARI		
	Müdahale Tipi	Kaliteli konut arzı üzerine etkisi	Fiyatlar üzerine etkisi	Gelir dağılımı üzerine etkisi
VERGİLER	Emlak vergisi	Mevcut değil	Olumsuz	Olumsuz
	Vergi ayrıcalıkları	Olumlu	Olumlu	Mevcut değil
	Faiz (vergi) indirimleri	Olumlu	Olumlu	Olumlu
SÜBVANSİYONLAR	Faiz sübvansiyonları	Olumlu	Olumlu	Mevcut değil
	Konut yardımları	Mevcut değil	Olumlu	Olumlu
	Yatırım sübvansiyonları	Olumlu	Olumlu	Mevcut değil
	Kredi garantileri	Olumlu	Olumlu	Mevcut değil
DÜZENLEMELER	Kira kontrolleri	Olumsuz	Olumlu	Olumlu
	İnşaat düzenlemeleri	Olumsuz	Mevcut değil	Mevcut değil

Devletler konut sahipliğini teşvik etmek üzere vergi yükümlülüğü noktasında tasarruf planlarına veya konut kredileri için ödenen faizlere indirimler yaparlar. Ödenen kiralardan

vergiden düşölmesi ise kiracılar açısından kira sübvansiyonlarında benzer bir teşvik niteliğı taşımaktadır. Bunun yanı sıra sahip olunan gelir düzeyine bağılı olarak indirim mekanizmalarının devreye sokulması ile gelir dağılımdaki eşitsizliğın giderilmesi yöntemi de sıklıkla kullanılmaktadır.

Devlet müdahalesinin araç ve biçimlerinin etkisi açısından vergi indirim, muafiyet ve istisnalar şeklindeki kamu harcamaları özellikle fiyatlar ve gelir dağılımı üzerinde pozitif etki oluşturmaktadır. Sübvansiyonlar ise fiyatlar üzerinde ve konut arzı üzerinde etki oluşturmaktadır. Gelir dağılımı ve fiyatlara olumlu tesir eden etken ise kira kontrolleri şeklinde yapılan düzenlemelerdir.

2.5 Konut Sektörüne Devlet Müdahalesi Dünya Örnekleri

19. yüzyılın sonlarında Avrupa’da ve Amerika’da şehir yoksullarının artması ile birlikte devletin konut üretimine müdahil olması, devletin temel görevlerinden biri olarak görölmeye başlamıştır [22]. 20. yüzyılın başından itibaren batılı ölkelerde konut üretiminde devletin müdahaleci politikalarının 1945’lerden sonra hızla arttığı görölmüştür. Müdahaleci devlet politikaları, 1945 yılından sonra artmaya devam ederken, maliyetlerin oluşturulduğu problemleri bertaraf etmek adına finansal açıdan müdahale politikalarına da ihtiyaç duyulmaya başlanmıştır. 1960’larda ortaya çıkan ve kamu finansmanını etkileyen maliyet problemlerine 1970’lerde hükümetler iki temel politik yaklaşımla ile çözüm üretmişlerdir. Bunlardan ilki; sosyal konut uygulamaları, ikincisi ise konut edinmek isteyen alt gelir gruplarına finansman desteğı sağlamak olmuştur. Kısa sürede ve düşük maliyetle konut sorununa çözüm üreten sosyal konut mekanizması bu dönemde pek çok ölkeden tarafından benimsenmiştir. Diğer yandan düşük gelir grubuna konut edilmeleri için çeşitli sübvansiyon, teşvik ya da farklı enstürmanlar aracılığı ile destek sağlamak, devletin müdahalesinin önemli araçlarından biri haline gelmiştir. Bazı ölkeler, doğrudan alt gelir grubuna sosyal konut üretmek yerine halen çeşitli teşvikler ile alt gelir grubunu konut sahibi yapmayı amaçlamaktadır. Bu iki temel politik yaklaşım baştan itibaren hemen her ölkede farklı şekillenmiş ya da zaman içerisinde devlet müdahalesinin oranı değişmiştir. Bazı ölkelerde devlet müdahalesi azalırken bazı ölkelerde giderek artmıştır [15].

Devlet müdahalesine yönelik politikaların temeli, neoliberalizm olarak görülmektedir. Bunun nedeni, bu dönemin devletin dağıtım kararlarının piyasaya geçtiği, mal ve hizmet tedarikinin de özel sektöre geçtiği bir 'geri çekilme' dönemi olarak görülmesidir [14]. 'Geri çekilme', devletin ekonomik ve sosyal alanlardan geri çekildiğini ve bu alanlardaki bulunmayışını açıklamaktadır [15]. Birçok ülkede neoliberal konut politikaları yeni yönetsel ve yapısal düzenlemeleri beraberinde getirmiştir [23]. Doherty (2004)'e göre 'geri çekilme' evrensel olarak kabul görmüş bir tez değildir ve bu nedenle birçok Avrupa ülkesi'nde de zayıf kalmış ya da uygulanamamıştır [24]. Aşağıda dünyanın farklı ülkelerinde devletin konut üretimine ne şekilde müdahale ettiği irdelenecektir.

İngiltere

İngiltere, 1910 ile 1980 yılları arasındaki dönemde, sosyal konutlar için oldukça büyük yatırımlar yapmıştır, bu konutlar yerel yönetimler tarafından işletilmektedir [25]. İngiltere'nin konut politikası, devlet desteği ile tüm vatandaşların barınma sorununa çözüm bulmak olarak tanımlanabilir [26].

1970'lerin sonu ve 1980'lerin başında ortaya çıkan neoliberalizm etkileriyle sosyal konutun özelleştirilmesi, muhafazakâr Thatcher hükümeti tarafından yürürlüğe giren satın alma hakkı 'right-to-buy' propagandası ile teşvik edilmiştir. Bu teşvikler ile konut, devlet tarafından sağlanan bir ürün iken birey tarafından temin edilen bir 'ürün'e dönüşmüştür.

Diğer yandan muhafazakâr hükümetin başlattığı 'belediyesizleştirme' hareketi ile çok sayıda sosyal konut, kar amacı gütmeyen kurumlara (RSL 'registered social landlords) ya da konut birliklerine geçirilmiştir. 'Belediyesizleştirme' ve 'satın alma hakkı' gibi politikalar, konut üretiminin yerel ölçekte yeniden yapılandırılmasına neden olduğu için devletin geri çekilmesi olarak görülebilir, fakat bu noktada bu politikaları yürütenin bizzat devletin kendisi olduğu ve devlet aktivitesinin azaltılmasını isteyen belirleyici gücün de yine devlet olduğu unutulmamalıdır. Özelleştirmeler devlet iradesi ile gerçekleşmiş ve doğrudan devlet tarafından yürütülmüştür. Bu noktada pratikteki uygulamaların devletin yönlendirmesiyle gerçekleştiğini, bunun da devletin sembolik gücünü daha da arttırdığını söylemek mümkündür [15].

İşçi partisinin 1997 yılında iktidara gelmesiyle konut üretiminde farklı bir neoliberal söylem gündeme gelmiştir. Bu dönem, muhafazakâr hükümetin devamı niteliğindedir; bu dönemde piyasada özel sektörün hâkimiyeti devam etmiş, bireysel konut edinimi desteklenmiştir [15]. İngiltere’de, devletin konut piyasalarına müdahalesini ele alan ‘Quality and Choice: A Decent Home for All’ isimli kitapta üç tür devletin konut sektörüne müdahalesinden söz edilmektedir. Bunlar; özel kiralama, sosyal kiralama ve ev sahipliğidir. Bu 3 müdahale türü; konut politikalarının, emredici bir modelden serbest piyasa modeline diğer bir deyişle kendi seçimlerinin önem kazandığı bir modele geçtiğini göstermektedir [27]. 2000 yılından sonraki konut reformları ise; yeni politika söylemleri olan seçim ve sorumluluk gibi serbest piyasa yaklaşımına ait kavramlar üzerine odaklanmıştır [15].

Hollanda

Yirminci yüzyılın sonlarında Hollanda’nın toplam konut stokunun %40’ının sosyal konutlardan oluştuğunu ve toplumun çoğunluğunun sosyal konutlarda yaşadığını söylemek mümkündür [15]. Bu dönemde arsa sahiplerinin aktiviteleri oldukça kısıtlıydı ve kira bedellerinin belirlenmesinde devletin fiyat politikaları etkili olmaktadır [28].

Hollanda’da 1980’lerden sonra uygulanan devlet politikaları, ev sahipliğini teşvik etmiştir. Bu bağlamda getirilen düzenlemeler ile; geliri konut fiyatını karşılamaya yeten ev sahiplerine devlet tarafından bir takım ayrıcalıklar tanınmıştır. Bu bağlamda 1980 sonrası devletin hem fiyat düzenlemelerine hem de konut üretimine dolaylı olarak müdahil olduğunu söylemek mümkündür [28].

1993 yılındaki kira sübvansiyonları konusunda çeşitli düzenlemeler yapılmıştır, bunlar; konut edinemeyenlere konut yardımı yapılması, mevcut ve inşa edilmekte olan konutların niteliğinin takip edilmesi, konut yönetimine kiracıların dâhil edilmesi, finansal pratiklerin denetlenmesidir [29]. 1995 yılında ise arz sübvansiyonları kaldırılmış bunun yerini talep odaklı ve düşük gelir grubuna mütevazı konut yardımları almıştır [15].

Yeni Zelanda

Tüm dünyada uygulanan konut politikaları ile karşılaştırıldığında neoliberal anlayışın en baskın olduğu konut politikasının Yeni Zelanda’da görüldüğünü söylenebilir. 1980’lerin başında Yeni Zelanda’da, Kanada ve Avustralya’ya benzer karma konut politikaları

üretilmiştir. Kiralanan konutların büyük bir kısmı konut arzı sübvansiyonları kapsamında “Yeni Zelanda Konut Kurumu” tarafından üretilmiştir. 1980’lerin başında konut kurumu, kirası kiracının gelirinin yaklaşık %25’ine denk gelen 58.000 kiralık konut üretmiştir. 1984’te İşçi Partisi’nin iktidara gelmesi ile Yeni Zelanda’nın konut politikaları, serbest piyasanın rolü kamu kaynaklarının dağıtılma mekanizmasında birincil olarak görev alacak şekilde vurgulamıştır. Bu düzenleme ile kamu kaynakları serbest piyasanın kullanımına açılmıştır [15].

1990 seçimlerinden sonra iktidara gelen hükümet, İşçi Partisi’nin programı olan birçok mülkün özelleştirilmesini de içeren kamu sektörünün yayılması politikasını benimsemiştir. Daha önceki dönemlerde sübvansiyonlar kişilerin geliri ile ilişkili sosyal kiranın arz edilmesi üzerinde sağlanırken; yeni program ile evrensel sübvansiyonlar ile standartlaştırılmıştır. Diğer bir deyişle, ‘The Accomodation Supplement’ ya da ‘Tamamlayıcı Konaklama’ adı altındaki konut kurumu, düşük gelir grubu kiralalarını ücretlendiren ticari bir girişim görevi başlatmıştır. Bu girişim ile kiralar evrensel sübvansiy Yeni Zelanda’nın neoliberalizmi konut sektörüne uygulamasındaki ironi ise; piyasa sisteminin yayılması, yapılanması ve operasyonunun kapsamı güçlü bir devlete bağlı iken, Yeni Zelanda’nın konut politikalarında ‘sahte bir piyasa’ yaratılarak, hükümetin ‘Tamamlayıcı Konaklama’ ya da Yeni Zelanda Konutu gibi politikaları üzerindeki direkt kontrolü engellemiştir [15].

Avustralya

Avustralya’nın sosyal konut deneyimi, neoliberal devlet politikaları ile birlikte arz ağırlıklı konut yardımından talep sübvansiyonlu bir modele geçmesini ile sürmektedir. Avustralya’nın konut edindirmeye yönelik programı, 1945’ten beri ‘Commonwelath-Stat Housing Aggrement (CSHA)’ ya da “Hazine Eyalet Konut Anlaşması”nın oluşturulmasından bu yana varlığını sürdürmektedir. Avustralya’nın federal hükümet yapısıyla CSHA’lar, eyaletlerine finansal yardım sağlamakta, bireylere olarak Eyalet Konut Otoriteleri (SHAs, State Housing Authorities) aracılığıyla kiralık konut sunmaktadır. Her bir Avustralya eyaleti kendi konut politikalarını yürütmektedir ve her birinin programı farklılık göstermektedir. 1980’lerde Avustralya yaklaşık 218.400 sosyal konuta sahiptir. 1990’ların ortalarına gelindiğinde Avustralya’da muhafazakâr federal devlet politikaları gereğince sosyal konut arzı için verilen destek miktarı azalmıştır. Avustralya

hükümeti hiçbir zaman konutun yapımı için tek ve kapsamıyla bir politika ya da konut yardımı ortaya koymayarak İngiltere, Hollanda ve Yeni Zelanda'dan farklılaşmıştır. Neoliberalizm, Avustralya örneğinde CSHA anlaşmasında ve eyaletlerin konut acentalarında görülmüştür [15].

Asya

Özelleştirme ve ev sahipliği için yapılan teşvikler; Japonya, Tayvan, Hong Kong, Kore ve hatta Çin'de konut politikalarının en önemli unsurudur. Doğu Asya ekonomik refah devletlerinde konut sektörü gittikçe önemli kazanmaktadır. Doğu Asya'daki ev sahipliği ile ilgili politik ve kamusal kaygılar, özelleştirme politikaları hemen hemen yakın zamanda fenomen haline gelmiştir. Etkili bir büyüme ve gelişme mekanizması arayan gruplar tarafından bu politikaların hükümetlerin programlarında öncelikli olarak yer alması sağlanmıştır. Konut sektörüne devletin müdahalesinin ana özellikleri, Japonya, Tayvan, Hong Kong, Kore ve Çin olarak 5 Asya ülkesi üzerinden değerlendirilecektir (Ha, 2013). 5 Doğu Asya ülkesinin konut sektörü ve devlet müdahaleleri incelendiğinde, devletin müdahale araçları üç ana boyutu üzerinden değerlendirilebilir, bunlar; fiyat kontrolü, konut kirası ve devlet müdahalesinin biçimidir. Şekilde görüldüğü üzere fiyat kontrolü uygulaması Japonya, Tayvan ve Hong Kong'da mevcut değil iken, Güney Kore'de tavan fiyat uygulaması, Çin'de ise sübvansede edilmiş (para yardımı yapılmış) konut uygulaması bulunmaktadır. Tüm Asya Ülkeleri'nde mülkiyete müdahale konut sahipliğini gerçekleştirme üzerinden yapılmıştır. Müdahale araçları ise; ülkelere göre tablodaki gibi farklılık göstermektedir (Çizelge: 3).

Çizelge 3 Asya Ülkelerinde Devlet Müdahale Araçları

Tablo 3: Devlet Müdahale Araçları					
	Güney Kore	Japonya	Çin	Tayvan	Hong Kong
Fiyat Kontrolü	Satılık özel mülkler için tavan fiyatı	Mevcut değil	Sübvansede edilmiş konut	Mevcut değil	Mevcut değil
Mülkiyet	Konut sahipliği	Konut sahipliği	Konut sahipliği	Konut sahipliği	Konut sahipliği
Müdahale Araçları	Devletin piyasa sistemini düzenlemesi	Serbest piyasa sistemi	Konut üzerine sosyal piyasa ekonomisi	Serbest piyasa sistemi	Liberal müdahaleci ve devlet yönetiminde konut sistemi

Japonya

Ev sahipliğinin teşvik edilmesi, Japon konut politikalarının temelini oluşturmaktadır. Özellikle savaş sonrası dönemde Japon hükümetlerinin konut politikalarının amacı insanların kendi evlerinde oturmalarına sağlamak olmuş [30]. Bu dönemde konut politikaları, özel ev kiralamayı desteklemediği gibi kira sübvansiyonu da yapmamıştır.

Japon hükümetinin, ev sahipliğini destekleyen konut politikaları, konut yatırımlarını arttırmayı, böylelikle de ekonomik büyümeye ivme kazandırmayı amaçlamışlardır. Kaldıraç etkisi gösterecek borçlanma aracı olan 'HLC' (Housing Loan Corporation) kredisi ile 1990 yıllarındaki konut inşaatları %63'ten %90'lara çıkmıştır [31]. Japon konut politikası ile konut inşaatı sayesinde ekonomik büyümeyi yakalamak ve orta sınıfta yükselmeyi sağlamak için bir sistem oluşturmuştur. Sonraki dönemde ise devlet konutun piyasalaşmasından ve konut politikalarından çekilmeye başlamıştır [32].

Japonya'da konut bir sermaye kazanımı olarak üretilir, sahibinin mülkiyet aktarımı ve sosyal statüsü olarak tanıtılır. Yeni yönetim ile devletin konut politikalarına müdahalesinin azaltılması düşünülmekte ve hükümetin güçlü rolününün zayıflaması öngörülmektedir. Son 20 yıldır Japonya'daki konut stratejisi neoliberalist düşünceye doğru, deregülasyonları ve piyasa mekanizmalarını takip ederek ilerlemiştir. 1990 yılındaki fiyat balonundan sonra Japon konut sisteminde devam eden etkili değişiklikler ortaya çıkmıştır. Bu değişiklikler belirsiz ekonomik koşulların artmasından kaynaklanmıştır. Konut sistemi ekonomik dalgalanmalara maruz kalmış ve zengin ile fakirlerin konut koşullarında kutuplaşmalar gözlenmiştir [18].

Kore

Japonya'nın tersine Kore'de agresif bir şekilde her tarafa yayılan bir devlet müdahalesi mevcuttur. Kore hükümeti konut arzının tamamını kendisi kontrol etmektedir. Ana enstrümanları, yeni bina düzenlemelerinde boyutlarına göre fiyat kontrolü ve yeni bağımsız bölümlerin seçim kurallarıdır. Kore'deki devlet müdahalelerinin çoğunun amacı konut satışlarını kısıtlamak olduğu kadar, sermaye kazanımındaki cezalandırıcı vergi üzerinden spekülasyona uğramış talebi durdurmaaktır. 1990'larda Japonya'da yaşanan balondan ve finansal sisteme zarar verme ihtimalinden dolayı devlet müdahalesi ile konut fiyatlarındaki dalgalanma azaltılmak istenmiştir.

Kore'nin konut politikası orta sınıfı ev sahipliğine teşvik etmek üzerine odaklanmıştır. Kore'nin yüksek fiyattan konut edindirme teşvikleri ve spekülasyonu cezalandırması kiracılar için olumsuzluklara neden olmaktadır. Yeni evler ihtiyaç halinde inşa edilmekte, herkes ev sahibi olamamaktadır. İkinci eve sahip olan orta sınıftakiler spekülâtör olarak algılanmaktadır. 1997'deki Asya krizinden ve 2007- 2008 finansal krizinden sonra yoksullar en çok sıkıntı çeken kesimler olmuştur. Kore'nin basitçe konut stratejisi alt sınıfa doğru yayılan politikalar üzerine şekillenmiştir. Satış olarak arz edilen konutların artması alt sınıfların konuta ulaşmasını sağlayacak ve konut arzının artma oranını, haliyle fiyatların artma ihtimalini düşürecektir. Kore hükümetinin alt sınıfa yönelen yayılımcı müdahalesi konut kıtlığını çözmeye katkıda bulunmuş ve 1980'lerden beri fiyatların sabit kalmasını sağlamıştır. Ancak, konut kıtlığına devletin uyguladığı müdahaleci yaklaşım pek etkili ve adil olmamıştır [18].

Çin

1978'den beri Çin'in sosyal ekonomisi hızla gelişmiştir. 1980'lerde itibaren çeşitli reformlar yapılmıştır; inşaat maliyetine konutların satılması, yeni evlerin satılması için yapılan sübvansiyonlar ve kapsamlı konut reformları uygulanmıştır. Reform politikaları kira artırımını, konut sübvansiyonları ve kamu konutlarının satışı olmuştur [18]. Çin'deki konut piyasası ve devlet müdahalesine göre ekonomik geçiş; ekonomik liberalleşme, deregülasyon ve özelleştirme olarak adlandırılmıştır. Ekonomik geçiş, devlet güdümlü ekonomiden piyasa ekonomisine geçiş dönemindeki geçici ekonomi reformlarını kastetmektedir. Çin'de piyasaya yönelik konut reformlarının iki ana şartı olmuştur; özel mülkün sahibine iadesi ve özelleştirme. Bu iki ana şart yerel gayrimenkul piyasalarının gelişimini oldukça etkilemiştir. Çin'deki konut reformları genellikle, merkezi bütçeden çeşitli sermayelere dönen konut yatırımlarının merkezden uzaklaştırılması olarak nitelenmiştir. Çeşitli sermayeler; yabancı yatırımcılardan gelen fonları, devlet iş birimlerini, yerel yönetimleri ve bireysel ev sahiplerini içerir [18]. 1990 yıllarında yapılan ana reformların başında özelleştirme gelmiştir. Kamu konutlarının satışı gelmiş geçmiş en büyük özelleştirme projesi olarak görülmüştür. Pekin'de 2003 yılında kamu sektöründeki kiracıların %87'si ev sahibi olmuştur [33].

Konut piyasası, metropoliten alanlarda ulusal fiyat ortalamasının çok üzerine çıktığı için bölgesel farklılıklar oldukça artmış, zengin ile fakir arasındaki makas fazlasıyla açılmıştır.

Pekin’de 10 yıllık periyotta (1998-2007) konut fiyatları %124 artmıştır. Şehir yoksullarının artması konut problemlerinden biri olmuştur. Yeni konut alanlarının yapılmasıyla beraber, yeni ve eski konut alanları ayrımcılığı başlamıştır. Çin hükümeti konut sorunlarını çözmek üzere finansal, arsa temelli ve vergi programları olmak üzere çeşitli politikaları hayata geçirmiştir. Fakat alt gelir grubunun konut ihtiyacını karşılayamamıştır. Bundan dolayı için sosyal konut sektörü genişletilmesi gerekmektedir [18].

Tayvan

Tayvan’ın ekonomisi Dünya Bankası verilerine göre yüksek gelir ekonomisi olarak değerlendirilmektedir. Tayvan’da ana mülkiyet çeşidi kendi evinde oturmak üzerinedir. Devletin insanların kendi evinde oturma tercihlerine herhangi bir etkisi olmamıştır. Konut sübvansiyonları sistem içerisinde metalaştırma düzenine doğru gitmektedir. Konutun meta formu olarak gelişimi devlet tarafından desteklenmektedir ve bu nedenle mortgage faiz oranları üzerinde finansal sübvansiyonlar sağlanmaktadır.

Tayvan diğer Asya ekonomileri olan Hong Kong, Singapur ve Kore ile karşılaştırıldığında her zaman daha piyasa odaklı bir ekonomidir. Sosyal konut üretilmesi en düşük seviyededir. Devletin direkt konut teşviki 1949’da başlamıştır. Bunun yanında finansal sübvansiyon son 20 yıldır devletin müdahale araçlarından biri olmuştur. Diğer bir devlet müdahalesi konusu ise ilk konut alacaklara yapılan ek kredi desteği ve çeşitli vergi avantajları olmuştur [34]. Tayvan hükümeti ne yüksek konut maliyetleri üzerine ne de arsa fiyatlarını kontrol etmek üzerine müdahaleci olmamıştır. Bunun nedeni; konut fiyatlarında dalgalanmanın çok olmaması, tam maliklerin yüksek seviyede olması ve gayrisafi milli tasarrufların yüksek olmasıdır. Ev alanlar az miktar borç alarak ev sahibi olmuştur.

Tayvan konut piyasasının en önemli özelliği ön satışa izin vermesidir. Bu sistem 1970’lerin başında eğilim olmuştur. Konut geliştiriciler planlama aşamasında satışlarının bir kısmını yapıp daha sonra ruhsat almışlardır. Bu sistem ile geliştiricinin sermayesi az olsa bile projelere başlayabilmesini sağlamıştır [34]. Bu sistem spekülasyona açık olduğu gibi konut kalitesinin düşmesine ve üretim fazlasının ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Genel olarak devletin müdahalesinin az olduğu özel sektörün özgürlüğünün yüksek olduğu konut sektöründe ev sahipliği zenginliğin ve sosyal statünün sembolü olmuştur.

Tayvan şu anda yaşlanan nüfus, ekonomideki gelişmenin düşmesi ve yükselen işsizlik seviyeleri gibi bazı olumsuzluklarla karşı karşıyadır [18].

Hong Kong

Hong Kong küçük bir alanda büyük bir nüfusun yaşadığı dinamik bir ekonomidir. Bu sebeple ev sahiplerinin zenginlik seviyesinin çok hızlı arttığı bir atmosfer hâkimdir. Hong Kong ekonomisi 1997'deki Asya krizinden de 2007-2008 finansal krizinden de etkilenmiştir. Kamusal konutlar geleneksel olarak konut sektöründe önemli bir rol oynamıştır. Sosyal konutun tarihi Hong Kong'ta 1953'teki büyük yangında yaklaşık 53.000 kişinin gecekondu evlerinin yok olduğu zamana kadar uzanmaktadır [18].

Konut sahipliği ile ilgili birçok sübvansiyon uygulamıştır. Bunlar; ev sahipliği şeması, kat karşılığı, kiracıların sahip olma şeması, Sandviç sınıfı konut şeması ve özel sektörün katılım şemasıdır. Fakat sosyal konut her zaman konut sektörünün temeli olmuştur. Hong Kong halkının neredeyse yarısı sosyal konutta yaşamaktadır.

1980'lerden itibaren Hong Kong diğer Asya ülkeleri olan Singapur, Tayvan ve Kore arasında ev sahipliğinin en düşük olduğu ülke olmuştur. Çoğu kapitalist ülkede ev sahipliğinin artması devletin müdahalesinin bir sonucudur. Buna rağmen Hong Kong bu konuda düşük bir performans ortaya koymuştur. Konut edinimine direkt müdahalecilik 1970'lerde bireysel kullanıcıya vergi teşvikleri ile başlamıştır. Son 20 yıl boyunca Hong Kong'da konut üretimi çoğunlukla özel sektöre bırakılmıştır. En önemli özelleştirme politikaları 'TPs' olmuştur ki sosyal konutlarda oturan kiracılara oturdukları yeri satın alma hakkı tanımıştır.

Hong Kong'ta en önemli konut politikası devlet yönetimindeki konut sistemi ve kamusal konut sistemidir. Bu sistemler ile Hong Kongluların yarısının güvenli ve karşılanabilir ev sahipleri olması sağlanmıştır.

TÜRKİYE'DE KONUT SEKTÖRÜNE MÜDAHALELER

3.1. Konut Sektörüne Doğrudan Müdahaleler

Bu bölümde ülkemizde devlet eliyle konut sektörüne müdahale edilmesinin gerekliliğinin ortaya çıkması ve müdahale yöntemlerinin genel hatlarıyla belirlenmesi konusu ele alınmıştır.

Türkiye’de yirminci yüzyıl sonlarından itibaren devlet eliyle üretilen konut sayısı giderek artmaya başlamıştır. Devlet eliyle üretilen konutların büyük bir bölümünün de özel sektör ve devlet ortaklığı ile gerçekleştirildiği görülmektedir. Son dönemde devletin konut politikalarının temel amacı; toplumun geniş bir kesimine hitap edecek düzeyde erişilebilir konut üretmek ve bu konutların özellikle düşük gelir gruplarının ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde gerçekleştirmek olarak tarif edilebilir. Bu bakımdan devletin konut politikalarının, gelir dağılımından daha az pay alan, ekonomik refah seviyesi düşük gelir gruplarına yöneldiğini ve gelir dağılımındaki eşitsizliklerin düzenlenmesine yönelik müdahaleleri kapsadığı ileri sürülebilir [35].

Devlet, konut piyasasına müdahale ederek, oluşturduğu sosyal konut programları ile özel sektör aracılığı ile konut ihtiyacını karşılayamayan düşük gelirli hane halklarının barınma ihtiyacını karşılamaya odaklanmıştır.

Toplumun genelinde daha eşitlikçi bir yapı elde edilmesi ve mevcut kaynakların dağılımında düşük gelir gruplarının lehine yeniden düzenleme yapılması gerektiğinde, devletin bu düzenlemeyi hangi yöntemlerle yapacağı tartışmalı bir konu olmakla birlikte, düşük gelir gruplarının konuta erişiminde daha eşitlikçi bir düzenlemenin

gerçekleştirilmesinin mümkün olduğu savunulmaktadır. Bununla beraber, konut üretiminde finansman olarak devlet kaynaklarının kullanılması, özellikle liberal kesim tarafından devletin rollerinden biri olarak görülmemektedir [36].

Ülkemizde devlet, özel sektör aracılığı ile konut piyasasına müdahale ederken gelir dağılımında daha eşitlikçi bir yapı oluşturmayı hedeflemiş, bununla birlikte sosyal dayanışmanın önemli bir unsuru olan konut üretiminde mevcut atıl kaynakların; kentsel dönüşüm alanlarının dönüştürülerek katkı sağlaması vb. kullanımların da etkili olabileceğini düşünmüştür. Bütün bunların yanında bizim gibi gelişmekte olan ülkelerde konut politikaları oluşturulurken, ülkenin makroekonomik hedefleri ve bu politikaların ekonomik istikrar için önemli ve belirleyici bir konu olduğu göz ardı edilmemektedir.

Ülkemizde de yirminci yüzyılın başlarından itibaren, özellikle global dünya ile entegre olan finans piyasalarından yurtiçi piyasalarına dış kaynakların girişi ile yeniden şekillenen liberal ekonomik politikalar sonucunda, atıl durumda olan kamu kaynaklarının da kullanılması gündeme gelmiştir. Özellikle 2004/2005 yıllarından sonra tüm dünyada uzun vadeli konut kredi sistemi olan mortgage sistemi ülkemizde de uygulanmaya başlanmıştır. Bu gelişmenin yanı sıra artan konut talebi ve mevcut koşulların bunu karşılayamaması, dünya çapında likiditenin yurt içinde kendine yer bulması tüm dünyadaki para bolluğu gibi sebeplerin de hali hazırda artmakta olan konut talebini ivmelendirmesi gibi sebeplere ilave olarak istihdamdaki artış da devletin ilgisini çekmeye başlamıştır. Artan talebin karşılanmasına yönelik engellerin kaldırılması amacıyla kanuni bir takım değişiklikler yapılması gerekmiştir. Bunların başında mevcut atıl ve çağın gerisinde kaldığı düşünülen yapılaşma kanunları görülmüş ve piyasadaki yüklenici ve yatırımcıların da talep ve işbirlikleriyle imar kanunu kentsel dönüşüm kanunu ve toplu konut projeleri gibi yeni düzenleme ve uygulamalar gündeme gelmiştir.

İmar Kanunu

Finansal kaynak bolluğu, ucuz paraya erişim kolaylığı, düşük faizli ve uzun dönem kredi kullanım imkânları sonucunda artan konut talebi, konut üretimini ülkemizde lokomotif sektörlerin ilk sırasına yerleştirmiş, istihdam artışlarındaki iyileşme ve işgücü artışları hükümetlerin ilgisini çekmiş daha fazla istihdam daha fazla ekonomik büyüklük yaratmak

ve giderek bilinçlenen konut alıcılarına daha nitelikli konut üretilmesi amacını da hedefleyen kanuni değişiklikler yapılmaya başlanmıştır.

Ülkemizde belediye sınırları içerisinde yapılaşma koşullarını belirleyen standartları temsil eden imar kanunu bu anlamda en belirleyici kanun olmuştur.

Ülkemizde genel geçer yapılaşma anayasası olan 3194 sayılı İmar Kanununun düzenlenme amacı yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olmasını sağlamaktır (md.1). Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir (md.2).

İmar mevzuatını tanımlayan kanunlar, Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, değişen ihtiyaçlar ve inşaat imalat teknolojisi ile ekonomik gelişmelere paralel olarak her dönemde farklılaşarak gelişme kaydetmiştir.

Cumhuriyet döneminin ilk imar ve planlama çalışması İzmir kentinin düzenlenmesine yönelik olarak 1924 yılında gerçekleştirilmiştir. 1930 yılında ise imar planı yapma zorunluluğu bütün belediyeleri kapsayacak şekilde düzenlenmiştir (1580 sayılı Belediye Kanunu). İmar düzeni için temel kuralları koyan kanunlar 1933, 1956 ve 1985 yıllarında yeniden oluşturulmuştur.

1960 yılında sayısı 1.750 civarında olan konut kooperatiflerinin sayıları 1990'lı yıllarda yaklaşık kırk bine yükselmiştir. Konut üretimindeki payları ise 1980'de % 9 iken, 1990'da %25'e yükselmiştir (Keleş, 1993). Bunun nedeni 1981 yılında çıkarılmış olan ilk toplu konut yasasının içeriğinde, toplu konut projelerinin gerçekleştirilmesinde kooperatif örgütlenmenin esas olarak belirlenmesinin payı büyüktür [37].

1980 sonrası liberalleşme rüzgârlarının esmeye başladığı ülkemizde, devlet müdahalesinin olmadığı ve serbest piyasa koşullarının yansıması olarak, kapitalizmin etkisi hissedilir olmuş ve büyük inşaat firmaları ortaya çıkmıştır. Keyder (1999)' e göre bu süreç; büyük inşaat şirketleri ve bankalara satılan gayrimenkullerin yapılaşma koşullarını büyük karlar edilecek şekilde değiştirilmiştir [38]. 1983 yılı sonrasında yerel yönetimlerin etkinlik düzeyi arttırılmıştır. Bu adım demokrasinin niteliğini güçlendirmek adına atılmış bir adımdır ve modern bakış açısı ile planlama anlayışına dayanan bir tavır değişikliği meydana getirmiştir [37]. Bu tavır değişikliği giderek benimsenen serbest

piyasa ekonomisinin imar kanun ve kurallarını da değiştirmeye mecbur kıldığı durumların ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Yerel yönetimler olan belediyelere yapılaşma ile ilgili kontrol ve izin haklarının verilmesiyle birlikte sermayenin kentselleşmesinde giderek güç kazanmaya başlayan ana aktörler yerel belediyeler olmuştur. Özellikle yerelleşme politikaları 3194 sayılı imar kanununun 1985 yılında yürürlüğe girmesiyle hızlanarak benimsenmeye başlamıştır. Ancak; dönemin imar ve iskân bakanlığının belediyeleri denetlenmesi hedeflense de söz konusu kanunda denetim hükümleri olmadığından teknik konular denetim harici kalmıştır [39].

Plan karar alma süreçlerinde görev, yetki ve sorumluluğun yerel yönetimlere devredilmesi 1985 yılı tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu ile olmuştur. Ancak kanunun getirdiğı faydalar yanında bazı olumsuzluklara neden olma ihtimali Tekinbaş (2008) tarafından şu şekilde ifade edilmiştir

“Planlama ve yapılaşma alanında yönetsel ve mekânsal parçalanmayı destekleyen yapısı, bir yandan yerel yönetimlere yetki verirken bir yandan da plan yapımı ve plan uygulamaları konusunda tip uygulama belgelerini tercih etmekte, fiziksel alanda yaratılan parçacı ve mevzi planlamayı destekleyen hükümleri yanında kanun istisnalar maddesi ile İmar Kanunu planlama ve yapılaşma alanında çerçeve kanun olma niteliğini kaybetmektedir”

Bu bağlamda plan yapma ve onama yetkisi birçok idarenin kapsamına alınmış olup, aynı konularda birçok farklı idare yetkilendirilmiştir. Projeksiyon planların yapımı konusunda bahsedilen yetkilendirme parçalı yapı planlamasına yol açmış ve planlama ilkelerinde sapmalara neden olmuştur.

1990 ve 2000’li yıllarda da yeniden imar kanunu düzenleme girişimlerinde bulunulmuştur. 3194 sayılı kanun neoliberal döneme hazırlık aşaması olarak düşünölmüş ve yeni kanun tasarıları buna göre oluşturulmuştur.

Neoliberal dönemde değişen politikalara göre yasal düzenlemeler için çalışmalar yapılmıştır. Ancak söz konusu yasal düzenlemeler tasarı olmaktan öteye geçememiştir. Kanunla uygulanmak istenen düzenlemeler parçacı bir şekilde kanunlarda gündeme gelmiş ve yürürlüğe girmiştir. Özellikle 2000’li yıllarda imar alanında çok sayıda yasal düzenleme yapılmıştır.

Bu tezde ele alınarak incelenen dönem olan 2000’li yıllar, neo-liberal politikaların etkilerinin daha şiddetli ve etkin olarak göze çarptığı yıllardır. 2000’li yılların başında devlet yönetimine gelen iktidarın günümüze kadar kesintisiz bir biçimde varlığını sürdürmesi ile birlikte, daha önceki dönemlerde uzun süreler boyunca değişik nedenlerle duraksayan neo-liberal politikalara dair uygulamalar hız kazanmış, devletin dönüşümü adı altında önemli yasal düzenlemeler yapılmıştır.

Yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 1.maddesine göre özel sektör ile işbirliği içerisinde konut üretmekteki asıl amaç;

“Fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.”

Söz konusu yönetmelik ile hem her çeşit ve büyüklükteki mekânsal planlar ile bu planlarda ilave, yenilenme, değişiklik yapılmasında ve bunların incelenmesi hakkında hem de mekânsal planların yanında özel amaçlı plan ve projeler hakkında esas ve usuller belirlenmiştir. Ayrıca neredeyse tamamı inşaat sektörü ve arazi rantı üzerinden oluşturulan ekonomi politikalarının uygulanmasında ve bu rantın dağılımında "planlama"yı araç haline getiren bir durum sergilenmiştir. Bütüncül planlama yerine projeci, yerel idarelerin planlama ve onama yetkilerini gasp ederek, gereğinde parsel bazında yapı ruhsatı düzenleme detayına kadar inen, merkezi idarenin plan onaylarındaki "istisna" yetkisini "genel" yetkiye dönüştüren bir hal almıştır. Böylelikle 3194 sayılı İmar Kanunu ile kendilerine yetki verilmiş olan ilgili idarelerin yetkileri üzerinde bu yönetmelik ile merkezi bir vesayet durumu ortaya çıkmıştır. Halbuki bu yönetmeliğin dayanağı da söz konusu kanundur.

Bu düzenlemelerin ardından “planlama konusundaki mevzuatın” rant baskısına boyun eğmeyen kültürel ve doğal değerleri göz ardı eden ve bilimsel altyapı sağlamaksızın ruhsatlı ve denetimli yapılaşmayı dışlayan bir hal aldığı görülmektedir. Bütüncül planlama prensibi ise “Kentsel Tasarım” adıyla henüz imar planları onaylanmadan

projelerin imar planlarına işlenmesinin zorunlu tutulması ve böylelikle imar planlarının yerini projelerin alması ile etkisiz kılınmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği vasıtasıyla planlamanın kamu yararı ilkesi piyasa beklentilerinin her koşulda sağlanması amacıyla esnek ve belirsiz bir hale getirilerek göz ardı etmiş ve planlama süreci idarileştirilmiştir. “Kamu yararı” kavramının net bir tanımının yapılmasının oldukça zor olmasına ve Anayasa’da bile net bir tanım ortaya konmamış olmasına kavramın yönetmelikte yer alması ise bir başka probleme sebep olmuştur. Mekânsal planların aynı zamanda bir hukuk belgesi niteliği taşıması nedeniyle, planlamanın kamu yararı, eşitlik ilkesi temelinde uygulama birliğinin sağlanabilmesi için yönetmelikte yer alan tanımlamaların ve ifadelerin açıklık ve netlik içermesi gerekirken bu ilke de göz ardı edilmiş ve uygulamacıların inisiyatifine bırakılmıştır.

Yönetmeliğe göre tüm planların 1 yıl içinde revize edilmesi yasal olarak zorunlu hale getirilmiştir. Ancak bu durum araştırma ve analizlere dayalı meri planlarının bilimsel bir temele sahip olmayan piyasalaşma sürecinden dolayı revize edileceği manasını taşımaktadır. Diğer yandan tarım alanları, ormanlar, milli parklar gibi doğal varlıklarımızı, tarihimizi ve kültürel değerlerimizi oluşturan tescilli veya tescilsiz mimari yapılarımızı göz ardı eden “büyük proje” adı altında sınırları belli olmayan bir tanım yapılmıştır. Bu tanım ile üst plan kararlarının da kolay bir şekilde değiştirilebileceği ifade edilmiş ve bu planların iptali durumunda analizsiz, sentezsiz yeni planların yapılmasının dolayısıyla hukuk kararlarının göz ardı edilmesi ihtimali ortaya çıkmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde kentsel nitelik taşımamasına karşın idari açıdan köy statüsünden çıkarılarak mahalle statüsüne geçirilen alanlarla ilgili koruyucu düzenlemelerin yapılmadığı da görülmektedir. Bu sebeple büyük kısmı tarım arazisi, bozkır, mera ve hatta kısmen orman alanları olan ve göl ve akarsuları da içine alan bu bölgelerin ilerleyen zamanlarda bir yapılaşmaya maruz kalma riski taşıması sorunu ortaya çıkmıştır.

Yaşanabilir çevre oluşturmaın temel gerekliliği olan kişi başına/yaşayan-yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal, kültürel ve teknik donatı-altyapı, yeşil ve açık alan standartlarını arttırmak yerine azaltılması söz konusu olmuş ve bu kullanımlarının piyasa mekanizmasının takdirine olanak sağlayan düzenlemeler yapılmıştır.

Yönetmelik ile onaylanan planların onay aşamasında gereken teknik denetimden geçmesini sağlayacak somut adımlar atılmamış olması ise ülkemizde mekânsal planlama sisteminin hala eksik ilerlediğinin bir göstergesidir.

Kentsel Dönüşüm Kanunu

Kentlerde yaşayanların sayısının artması ile birlikte dünya genelinde kentsel yaşam ve kentsel kullanımlar devamlı bir değişim göstermektedir. Artan nüfus oranı, kent ekonomisinde ortaya çıkan değişimler, arazi kullanım çeşitlilikleri ve kentsel fonksiyonlardaki meydana gelen farklılaşmalar ile yaşanan bu değişimin hızı tespit edilmektedir (Tekeli, 2011). Özellikle yaşanan büyük nüfus artışları konut alanlarının da artmasına sebep olmuş bu durum kentlerde arazi kullanımının farklılaşarak çeşitlenmesinin yanında değişik olumsuzlar ile karşılaşılmasına yol açmıştır. Bu olumsuzlukların başında düzensiz yerleşme, göç yoluyla hızlı biçimde artan kent nüfusu, çevresel kapasitenin çok üstünde kullanımlar ve gecekondulaşma nedeniyle ortaya çıkan kentlerin yaşanılabilir olma özelliğini kaybetmesi gelmektedir. Bu olumsuz durumun önüne geçmek ve kentleri tekrardan yaşanabilir hale getirmek için bir dönüşüm yaşanması gerekmektedir [41].

Kentsel dönüşüm proje uygulama modelleri projenin hayata geçirileceği alanın ihtiyaç ve niteliklerine uygun olarak farklılık arz eder. Bu kapsamda kentsel dönüşüm kapsamına canlandırma, iyileştirme, yeniden geliştirme, alansal temizleme ve kentsel yenileme gibi değişik uygulamalar girmektedir [42]. Kentsel yenileme; hem yerleşme düzeni, hem mevcutta bulunan yapıların durumu kapsamında yaşam ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan alanlarda yapıların tamamının veya bir kısmının ortadan kaldırılarak yeniden imar düzenlenmesidir [43]. Kentsel yenileme uygulamasının temel amacı, kentte sefalet ve yoksulluk ile özdeşleşmiş olan bölgelerin ortadan kaldırılması suretiyle bu alanların tekrardan yapılandırılması ve söz konusu bölgenin hayat standartı seviyesinin arttırılmasıdır. Alansal temizleme; kentlerin çöküntü haline dönüşen bölgelerinin tam anlamıyla yıkılması ve yeni baştan yapılması şeklinde gerçekleşmektedir [44]. Yeniden geliştirme; bir bölgede bulunan mevcut yapıların yıkılması neticesinde ortaya çıkan arazinin yeni amaçlarla kullanılmasıdır [45].

Ülkemizde özellikle 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren ciddi boyutlara ulaşmış olan konut sorununun çözümü ve köhnemiş yapı stokunun yenilenme ihtiyacı noktasında

gerek kent içi çöküntü alanlarının ve gerekse de enformel konut alanlarının kentsel dönüşüm projelerinin birincil düzeyde hedefinde yer almaktadır. Bununla birlikte bu alanların aslında günümüze kadar yürütülmüş birtakım kentsel politikaların sonucu olarak ortaya çıktığı da görülmektedir. Buna karşın yürütülen faaliyetlerin kentsel dönüşüm kavramının tanımını karşıladığı da bir gerçektir.

Son yıllarda ülkemizin değişik şehirlerinde ve bölgelerinde uygulanan ve/veya uygulanmaya devam eden kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesindeki temel amaç kentsel problemlere geniş çaplı çözümler üretmektir. Ancak bu noktada üstünde önemli durulması gereken bazı hususlar vardır. Bunların başında ise sağlıklı kent gelişimi açısından yapılan kâr-zarar analizinin doğruluğu, kentsel sorunların çözümü amacıyla geliştirilen bu projelerin uygulamasının nasıl olacağı ile süreç için destek ve katılımın sağlanıp sağlanmadığı konuları gelmektedir. Uygulanacak projeler neticesinde iyi sonuçların alınması ve başarıya ulaşılması ancak bu projelerin kimler tarafından nasıl uygulanacağı, yasal dayanakları ve sınırlılıkları gibi süreçle ilgili pek çok hususun dikkatli ve doğru bir şekilde planlanması ile mümkündür.

Çoğu kentsel dönüşüm projesi sadece rant getirisi dikkate alınarak bunun en çok kazanılacağı gecekondular alanlarına uygulanmakta, imar planları ile yapılan düzenlemeler dikkate alınmamaktadır. Bundan dolayı altyapı ve plandan yoksun şehirlerin bir bölgesinde kentten ayrılmış bir vaziyette her türlü lüks ve ayrıcalık sahip bölgelerin ortaya çıkmasının yanı sıra gecekondular arasında imtiyaz sahibi bir sınıfın oluşmasına da çanak tutulmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin yarattığı bir başka problem ise bu projeler ile kamu mülklerinin özel mülkler haline gelmesi ve kentsel bölgelerdeki mülkiyet ve kullanım haklarının üst gelir gruplarına doğru transfer edilmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri yarattıkları rant sebebiyle yerel ve merkezi idareler tarafından da büyük destek görmektedir [48].

Ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının amacı çevresel bozulma ve kentlerde ortaya çıkan sosyal, kültürel, ekonomik ve fiziksel yozlaşma gibi pek çok probleme çözüm üretmektir. Bu amaçla hem değişik uygulamaların hem de farklı yasal düzenlemelerin yapıldığı görülmektedir. Yasal düzenlemeler ile mevzuat konusunun özellikle Avrupa Birliği'ne uyum süreci çerçevesinde kentsel dönüşümde eylem planlaması safhasına geçilmesi ile birlikte çok daha büyük önem kazanmıştır. Kentsel

dönüşümün başka yasal yasal düzenlemelerle ilişkisi ve hangi yasal dayanakları olduğu konusu incelendiğinde 2002-2014 yılları arasında kentsel dönüşümle alakalı 6 kanunun hazırlanarak yürürlüğe sokulduğu görülmektedir. Bu kanunlar [47];

1. Belediye Kanunu (5393 sayılı kanun)
2. Büyükşehir Belediye Kanunu (5216 sayılı kanun)
3. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Proje Kanunu (5104 sayılı kanun)
4. Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (5366 sayılı kanun)
5. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 sayılı kanun)
6. Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanundur. (5999 sayılı kanun)

Yapılan bu yasal düzenlemelere dayanılarak birçok noktada kentsel dönüşüm bölgeleri oluşturulmuş ve bunla ilgili uygulamalar hayata geçirilmiştir.

Hukuksal düzenlemeler kapsamında ise ülkemizin önemli problemlerinden biri olan imar ve planlama konusunda yeni uygulamalar hayata geçirilmiş devletin müdahaleci yaklaşımını yerel yönetim bazında kurgulanmıştır. 5216 sayılı kanun ile Büyükşehir Belediyelerinin görevi nazım imar planlarının hazırlanması, ilçe belediyelerinin görevi ise uygulama imar planlarının hazırlanması olarak tespit edilmiştir. Böylelikle imar ve planlama konusunda yerel yönetim bazında bütünleşik bir görev paylaşımı yapılmaya çalışılmıştır.

2000'li yıllarda Türkiye'de kentsel dönüşümle ilgili özel yasalar oluşturulmasının temelinde, ekonomi politikalarının alt yapısının oluşturulması düşüncesi önemli bir pay sahibidir. 5393 sayılı Belediye Kanunu'na 2005 yılında eklenen 73. madde ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile beraber bu iki kuruma da yerleşim alanları üzerinde kentsel dönüşüm gerçekleştirebilme noktasında önemli yetkiler verilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu 3 Mart 2005 tarihinde TBMM'de oy çokluğu ile kabul edilip 13 Mart 2005 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yasal düzenlemeyle genel hükümlerin yanı sıra bazı özel yetkilerin de tanımlandığı görülmektedir. Verilen yetkilerin bir bölümü ise kentsel dönüşüm konusunu

içermektedir. Kanunda aynı zamanda bu yetkilerle ilgili tanımlamalarda yapılmıştır. Kanunun 73. maddesi kentsel dönüşüm ve gelişim bölgeleri hakkında ihtiyaç duyulan yetkilendirmeleri tanımlanmıştır.

Kentsel dönüşüm projelerinde belediyelere yetki verilmesi ile ilgili 5393 sayılı Belediye Kanununda 2010 yılında yapılan değişiklikle, belediyelere kentin eskiyen bölgelerine yeniden inşa yapmak, restore etmek ve tedbir almak amacıyla kentsel dönüşüm projesi uygulayabilmesinin önü açılmıştır.

Dönüşüm kapsamına alınan bölgelerin seçiminde kent merkezine yakınlık önemli bir kriter olarak değerlendirilmekte bu durum da toplum vicdanı ve sosyal adaleti zedelemektedir. Çünkü kent merkezi dışında bulunan gecekondu alanları bu kriter sebebiyle adeta kaderine terk edilmektedir. Birçok kentsel dönüşüm projesinde Neoliberal politikalar esas alınmış ve özel sektör bu projelere dâhil edilmiştir.

Ayrıca kentsel dönüşüm projelerinin, daha merkezi kararlara bağlı olarak çözülmesi yönünde adımlar atılmıştır. 16.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”un amacı şehirlerde kaliteli yapıların arttırılması ve düzenlenmesidir. Böylelikle deprem başta olmak üzere, toprak kayması, sel gibi doğal afetler sebebiyle oluşması muhtemel büyük yıkımların önlenmesi planlanmıştır. Bu amaçla söz konusu kanun ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na riskli alanlara ait her ölçek ve türdeki planların yaptırılması ve onaylanması yetkisi verilmiştir. Aynı yıl içerisinde, sözü edilen kanunla ilişkili olarak Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği yayımlanmıştır (Resmi Gazete 2012).

Hazırlanan mevzuat ile yapılan düzenlemelerle kentsel dönüşüm sürecinde idari yetkilerin nasıl kullanılacağına belirlenmesinde ön plana çıkan husus kentlerin karşı karşıya oldukları fiziki problemlerdir. Söz konusu problemlerin ortaya çıkışı ise genel olarak iki sebebe dayanmaktadır. Bunlardan ilki yapılaşmanın bulunduğu bölgenin zemin özellikleri diğeri ise yapım aşamasında tam olarak yerine getirilmeyen denetim mekanizmasıdır. İdarenin bu noktada temel görevi ise böyle riskli bölgelerdeki tehlike ve risklerin bertaraf edilerek can ve mal güvenliğini garanti altına almaktır [48]. Bu konudaki yetki dağılımı ise 6306 sayılı Kanun ile yapılmıştır. Büyükşehir ve il belediyeleri, Toplu Konut İdaresi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İl Özel idareleri afet riski ile karşı karşıya

bulunan bölgelerin ve çevresi için tehlike arz eden yapıların yol açabileceği zararın önlenmesi, bu yapılarda ve alanlarda bulunan halkın mağduriyetin önlenmesi için kentsel dönüşüm uygulamalarının hayata geçirilmesinde yetkilendirilmiş kurumlardır.

6306 sayılı dönüşüm kanunu Çevre ve Şehircilik Bakanlığının idaresinde uygulamaya sokulmuş ve kanun ile kentsel dönüşüm çok daha kapsamlı bir hale getirilmiştir. Ayrıca kentsel dönüşüm sürecine Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'nin de dâhil edilmesi sağlanmıştır [49]. Yasanın bir başka amacı ise şehirlerin dönüştürülmesidir. Böylelikle dönüşümün planlanması ve uygulanmasında estetik, düzenli ve sağlıklı bir şehir planlaması yapılması amaçlanmıştır. Afet riski altındaki bölgelerin ve yapıların ortaya çıkardığı sorunların giderilmesi sürecinde, yasada belirtilen bazı kavramların iyi anlaşılması ve incelenmesi büyük önem taşımaktadır. Bu noktada rezerv yapı alanı, riskli alan ve riskli yapı olarak kavramlar ayrıştırılmıştır.

İşlevsel ve mekânsal yönden ülkemizdeki kentsel dönüşüm projeleri bir değerlendirmeye tabi tutulduğunda konut öncelikli uygulamaların öncelikli konu olarak değerlendirildiği, buna karşın konut dışında kalan kentsel çalışma alanlarının da sürece dâhil edildiği görülmektedir. Ancak niteliksiz konut alanlarının kentsel dönüşümü hususunun en önemli konusu olma özelliğini sürdürdüğü görülmektedir. Özellikle afet riski taşıyan bölgelerin 'öncelikli alan' kapsamında değerlendirilmesi uygun bir yaklaşım olacaktır.

Yapılan tüm yasal değişiklik ve düzenlemelere bakıldığında kurallarda eksiklikler bulunduğu ve bazı hataların yapıldığı görülmektedir. Kentsel dönüşüm demek yalnızca fiziki mekânların değişimleri, yenilenmeleri ve dönüşümleri değildir. Kentsel dönüşüm aynı zamanda bölge halkının yaşam tarzına devlet tarafından müdahale edilmesi ve bu insanların yaşam alanlarının yok edilmesi manasını da taşır. Tarihi bölgelerin ve tarihi mekanların kentsel dönüşüm yapılacak alanlarda kalmaları durumunda ciddi bir sosyolojik analiz yapılması uygun olacaktır. Bu nedenle kendilerine kentsel dönüşüm alanında sorumluluk verilmiş devlet kurumların daha titiz bir çalışmaları, fiziki ve mimari özellikler kadar kültürel yapıya önem vermeleri gerekmektedir.

2002 yılından önce ülkemiz kentsel dönüşüm mevzuatının oldukça sınırlı olduğu sadece birkaç yasal düzenlemenin mevcut olduğu görülmektedir. Aynı zamanda bu tarihle birlikte önceki dönemlere nazaran projelerin çok daha büyük oranda hayata geçirilmiş ve kentsel dönüşüm çalışmaları hız kazanmıştır. Ancak gerek 2002 sonrası gerekse de

2002 öncesi hayata geçirilen kentsel dönüşüm projelerinde bazı hususların gözden kaçırılarak yapısal ve toplumsal hataların yapıldığı da gözlemlenmektedir. Bu nedenle bu uygulamaların sıklıkla eleştirilere maruz kalması söz konusu olmuştur.

Bugün kentsel dönüşüm projelerinin şekillenmesinde “rant değeri” temel alınmakta, çöküntü alanının önceliği bu değer üzerinden algılanmakta ve projelere yön vermektedir. Şöyle ki; “Kentlerde orta ve üst gelir grupları tarafından terk edilen merkezi konut alanları, zaman içinde çeşitli alt-gelir gruplarının ve toplumun dışlanmış kesimlerinin barındığı konut alanlarına dönüşerek yıpranmaya ve gerilemeye maruz kalmışlardır. Bu alanlarda yaşanan gerileme, buraların tehlikeli yerler olarak algılanmasına, giderek terkedilmesine ve rant değerlerinin düşmesine yol açmıştır. Potansiyel rantın yüksek olduğu bu alanlar yatırımcılar açısından cazip fırsatlar sunmaktadır” [50]. Üst gelir gruplarının dikkatini çekmiş olan bu alanların dönüşüm projelerine konu olması kentsel politikalar ile desteklenmiş, “soylulaştırma” olarak nitelendirilen dönüşümlerin gerçekleştirilmesinde hiçbir sakınca görülmemiştir. Potansiyel rantın yüksek olduğu alanlardan bir diğerini de gecekondu alanları ve gecekondu önleme bölgeleri oluşturmaktadır. Bu alanların “kentsel dönüşüm alanı” ilan edilerek, “burada yaşayanların TOKİ’nin dar gelirli için inşa ettiği toplu konut alanlarına borçlandırılarak yerleştirilmeleri gündeme gelmektedir” [50].

Kamu yararı amacıyla yapılan bu çalışmaların daha ideal çalışmalar haline gelmesi için kentsel dönüşüm konusunda uzman bir kadro oluşturularak sistematik analizler yapılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşümün tek yönlü bir incelemeye müsaade etmeyen bir konu olması sebebiyle, kentsel dönüşüm çalışma alanları ve uygulama sahalarında sosyolog istihdamı yapılarak dönüşüm alanlarında daha sağlıklı adımlar atılmasına ortam hazırlayabilir.

2B Orman Kanunu

6831 Sayılı Orman Kanunu’nun 2.maddesi b bendine göre;

“31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba

ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları, orman sınırları dışına çıkartılmaktadır.”

2b yasaının amacı;

“Orman Kanunu'nun 2 nci maddesi gereğince, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi, yeni orman alanlarının oluşturulması, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köyler halkının yerleştirilmesi ve orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.” (md. 1).

2B yasaı olarak bilenen yasa ile orman vasfını yitirmiş alanların imara açılması, meraların binde beşlik kısmında 49 yıllığına yapılaşma hakkı getirilmesi ve son olarak da belediye sınırları içindeki zeytinliklerin %10'luk kısmının yapılaşmaya ayrılabilmesi hususlarını düzenleyen yasa değişikliği ile devletin de içinde bulunduğu inşaat sektörü için kent sınırlarının dışında kendine yeni piyasalar ve rant alanları yaratabilme imkanı doğmuştur.

6292 sayılı orman köylülerinin kalkınmalarının desteklenmesi ile ilgili kanunun 2B yasaı ile daha önce orman alanı olarak kabul edilen alanların TOKİ öncülüğünde kentsel dönüşüm sürecine girmesi ile kentsel arsa stoku artmıştır. TOKİ'yi mülk zengini yapan bu yasal süreç, Türkiye'nin arazi rejiminin kurumsal mirasından bağımsız düşünülemez.

İnsanların orman kaynaklarına duyduğu ihtiyaç nedeniyle yasalarla sınırları çizilen orman kullanma haklarının çok sık olarak aşıldığı görülmektedir. Özellikle ülkemiz açısından ormanları bekleyen en büyük tehlike olan bu durumda yasal boşlukların yansıra yapılan kanun düzenlemelerin de önemli bir payı vardır. 2/B yasında da benzer bir durum ortaya çıkmış ve bir bakıma ormanı tahrip edenlerin ödüllendirilmesi manasına gelecek şekilde birçok bölge orman alanı dışında bırakılmıştır. Uygulamada ki eksikliklerle birleşen bu durumun ciddi anlamda orman alanları kaybına yol açması ihtimali mevcuttur [51].

Bu noktada en önemli hususların başında orman olarak değerlendirilme veya değerlendirilmemenin hangi ölçütler çerçevesinde gerçekleştirileceği gelmektedir. Çünkü yoruma açık olan ve herkes tarafından farklı değerlendirilmesinin mümkün olduğu bu husus konunun tam olarak anlaşılabilmesi ve geliştirilebilecek çözüm

modelleri açısından çok kilit bir öneme sahiptir. Burada öne çıkan diğer mevzular ise 2/B uygulamalarında ve orman kadastro çalışmaları teknik yönden yeterli hassasiyet ve güvenilirlikte yürütülmesi konularıdır.

2/B uygulamalarında ve orman kadastro çalışmaları yapılacak hatalı ve eksik işlemlerin kanun kapsamında değerlendirilemeyecek ve orman vasfını halen sürdüren pek çok bölgenin orman sınırı dışında gösterilmesine neden olacağı açıktır. Böylesine önemli sonuçları olabilecek bu sorunun üstesinden gelebilmek için yapılan öneriler şu şekildedir:

- Orman kadastro ile mülkiyet kadastro arasındaki ilişkilerin kuvvetlendirilmesi ve bu iki birimin kullandığı ölçüm tekniklerinin uyumlu hale getirilmesi,
- Orman- mülkiyet kadastro otomasyonunun sağlanması,
- Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS)'nden yararlanılarak ülke kadastro bilgi sisteminin oluşturulması,
- Orman kadastro komisyonlarında görev alan personelde usta-çırak ilişkisinin yeterli görülerek personelin uzmanlaşma amaçlı eğitimine olanak sağlanması,
- Haritadaki sınırları ile Orman sınır tutanaklarında belirtilen sınırların uyumunun sağlanması ve denetlenmesidir.

2/B kanun düzenlemesine dahil edilen parsellerin büyük bölümü arazinin hangi amaçlarla kullanılabileceğine dair yapılan sınıflandırmaya göre tarım için elverişli olmayan arazilerdir ve muhafaza karakteri taşımaktadır. Bu bölgelerde yapılacak tarımsal etkinliklerin ekonomik açıdan uygun olmaması bir yana, ekolojik yönden de tehlike arz etmektedir. Erozyon ve yüksek eğimin yol açtığı sıkıntılar, bu bölgelerde tarım yapılsa dahi kısa süre içinde bu alanların terkedilmesine yol açmaktadır. Verimli olmayan arazilerde yapılan kültür bitkisi yetiştirme faaliyetleri ise istenilen ekonomik faydayı sağlamamaktadır. Ancak konu sadece ekonomik sonuçlar göz önüne alınarak ile değerlendirilemeyecek kadar önemli bir konudur. Bu nedenle 2/B uygulamalarında ortam bütünlüğüne zarar vermeme, yaban hayatını koruma, su rejimine zarar vermeme,

kültürel ve tarihsel dokuya zarar vermeme, biyolojik çeşitliliği koruma gibi kriterlerinin de yapılacak değerlendirmelerde göz önünde bulundurulması gerekmektedir [52].

Sonuç olarak, orman köylülerinin sosyo-ekonomik yönden geri kaldıkları ve devlet tarafından desteklenmesi gerektiği açık olmakla birlikte köylülere yer kazandırmak amacı ile tarıma uygun olmayan yerlerin 2/B uygulamalarıyla köylülere verilmesi sorunun çözümüne hizmet etmemektedir. Ayrıca, orman sınırı dışına çıkarma ile ilgili uygulamalar son yıllarda ülkemiz ormancılığı için de son derece önemsenmeye başlayan sürdürülebilir orman yönetimi, biyoçeşitlilik, vb. uygulamalar bakımından da sakıncalar doğurabilir.

Toplu Konut Kanunu

1984 yılında Resmi Gazete’de yayımlanan Toplu Konut Kanunu’nun amacı ve kapsamı şu şekilde ifade edilmiştir:

“Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler bu Kanun hükümlerine tabidir.” md.1).

Geçmişten günümüze, kanunun kendisinde belirtilen amaç ve kapsam dışında gerçekleştirilen toplu konut uygulamalarının amacını, ihtiyacını, gerekliliğini savunan ve eleştiren birçok fikir öne sunulmuştur. Konutlar, tek tek yapılmak yerine toplu olarak yapıldıkları zaman teknik, toplumsal ve ekonomik yararlar sağlayabilmektedir (Keleş, 1984). Büyük ölçekli olarak şirketler veya kamu eliyle gerçekleştirilen bu girişimler, toplu konut olarak anılmaktadır. Toplu konutların sağladığı faydalardan yararlanılması bakımından düşünüldüğünde, daha çok toplumun düşük gelire sahip kesimlerinin konut ediniminde bu yöntem ön plana çıkmaktadır. Bu doğrultuda Tapan’ın tanımına göre toplu konut; *“ekonomik gücü düşük olan, emekten başka bir sermayesi bulunmayan birey ve aile için çok sayıda konut üretiminin örgütlenmesidir”* [53].

Kurulduğu yıldan itibaren Toplu Konut İdaresi, ülke konut politikasında yönlendirici bir kamu kurumu olarak görev almıştır. 1984 yılında kurulan ve zamanla oldukça yüksek yetkilerle donatılan TOKİ’nin temel kurumsal görevleri; uzun vadelerde düşük aylık taksitli konut projeleri, piyasa koşullarında ödeme gücü olmayanlara uygun koşullu mali

kaynaklar sağlanması, bankaların toplu konut finansmanı alanına girmesinin özendirilmesi ve alt ve orta gelir gruplarına kredi desteği sağlanmasıdır.

TOKİ'nin faaliyet ve görevlerinin 2002 öncesi ve sonrası olarak iki dönemde farklılaştığı görülmektedir. 2002 öncesi dönemde ağırlıklı olarak konut kooperatifleri tarafından gerçekleştirilen konut projelerine kredi sağlanmış bu amaçla da "Toplu Konut Fonu" kullanılmıştır. İlk başlarda bu görev başarıyla yerine getirilse de kaynak devamlılığı problemi yüzünden sonraki yıllarda istenilen sonuçlar elde edilememiştir. 2002 yılından sonra ise Toplu Konut İdaresi'nin yürüttüğü çalışmalarda önemli değişiklikler yaşanmıştır. Bu tarihten sonra idarenin güçlendirilmesi adına kurumsal ve yasal birçok düzenleme yapılmıştır. Yapılan bu düzenlemeler neticesinde sosyal konut üretimini desteklemek üzere kurulmuş olan bir finans kurumu niteliği taşıyan TOKİ, yapılı çevre üretimi konusunda geniş yetkilere sahip olan bir kuruma dönüşmüştür. Doğrudan konut üretimi ve yapılacak destekler ile TOKİ'nin belli bir miktar konutun üretiminde öncü rol oynaması sağlanmıştır. Nicelik olarak belirlenen hedeflere ulaşılmış olsa da gerek üretilen konutların kalitesinde gerekse de çevre kalitesinde beklenen seviye yakalanamamıştır. Ayrıca idare tarafından ihale aşamasından yapım aşamasına kadar ki tüm yapım sürecinde gerçekleştirilen uygulamalar, kullanılan metotlar, kullanılan mimari tasarımlar önemli bir tartışma konusu olmuştur. Özellikle tüm hazine arazilerinin TOKİ için kullanım sahası olarak değerlendirilmesi ve denetimsiz ve sınırsız denilebilecek düzeyde geniş yetkilerin verilmesi konusu sıklıkla eleştirilerle karşı karşıya kalmıştır.

Bu dönemde arsa ve konut konusunda belediyelere de bir takım yetkiler verilmesine karşın TOKİ'nin çok daha büyük yetkilerle donatılması nedeniyle yaşanan tartışmalarda, merkeziyetçi bir yapılanmanın rant dağıtma konumunda olması hususunda da idarenin eleştirilere maruz kalmasına yol açmıştır. Ancak yasal yönden güçlü merkezi bir idarenin bulunması özellikle 2002 sonrası ortaya çıkan bir durum değildir ve cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren görülen merkeziyetçi geleneğin bir devamıdır.

Rekabet koşullarının her geçen gün daha da zorlaştığı inşaat sektöründe hem işverenler hem de yükleniciler farklı alternatiflere yönelmişlerdir. Yapılacak imalatın klasik yöntemlerle tanımlanmış sözleşme biçimleri sıradan hale geldiğinden, organizasyonun taraflarına daha yüksek kazanç sağlayıcı faktörlerin geliştirilmesi beklenti haline gelmiştir. Bu noktada TOKİ'nin önemli bir adım atarak Türkiye için yeni bir model olan

arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı modelini hayata geçirdiği görülmektedir. Böylelikle idare kendi mülkiyetinde bulunan ve değeri yüksek arazileri satmak yerine bu modelle ihale etmiş ve arsa değerinin çok üzerinde bir kaynağı elde etme şansı yakalamıştır. Bu model yalnızca idareye değil aynı zamanda yükleniciye de bazı avantajlar sağlamıştır. Daha özgür hareket eden yüklenici en fazla kar elde edebileceği projeleri hayata geçirmek noktasında bir kazanım elde etmiştir.

TOKİ tarafından bir finansman biçimi olarak kullanılan modelde, projelerin hazırlanmasından sahadaki imalatlara kadar, işin sözleşmede tanımlanmış şekline göre bitirilmesi için gerekli tüm iş ve işlemlerin yapılması ile giderlerin karşılanması yüklenici sorumluluğundadır. Bağımsız bölüm satışları ile elde edilecek gelir, taraflar arasında sözleşmede ifade edilmiş oranlar dâhilinde paylaşılmaktadır. TOKİ, arsa karşılığı yükleniciden alacağı bedeli, bağımsız bölüm satışlarına bağlı kalmaksızın, sözleşmede belirlemiş olduğu tarih ve oranlarda tahsil etmektedir. Modelin hiçbir aşamasında TOKİ'den parasal kaynak çıkışı yoktur. Yüklenici imalatların ve gerekli tüm organizasyonların yapılması için kendi finans kaynaklarını kullanmaktadır. Bağımsız bölüm satışları sonucu banka hesabında toplanan ortak gelirden yüklenici, payına düşeni sözleşme eki pursantajları çerçevesinde gerçekleştirdiği imalat seviyesine göre almaktadır. Satışların yeterli olmadığı durumlarda yüklenici, imalata kendi öz kaynakları ile devam etmek zorundadır. Arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı modeli ile TOKİ, genel olarak imalat, yönetim ve organizasyon sorumluluğu ile sistemin doğurduğu riskleri yükleniciye devrederek optimize edilmiş bir kontrol mekanizmasıyla aynı anda birçok uygulamanın devamını sağlamaktadır.

TOKİ tarafından gerçekleştirilen uygulamaların hem kamu hem özel sektör açısından birtakım avantajları olmakla birlikte üretilen konutların kalitesi açısından ise bazı problemlerin ortaya çıktığı görülmektedir. Dünyada alt gelir gruplarına yönelik konut konusu incelenirken konut sunumunun iki ayrı piyasadan oluşmaktadır. İlki günün koşullarına göre şekillenen spekülasyon piyasası, ikincisi kar amacı gütmeyen ve yoksul kesime yönelik olan konut sunum piyasasıdır. Ülkemizde devlet adına konut üretimi yapan en önemli kurum olan TOKİ, uygulamalarının bir bölümünden kar etmekte iken, diğer bir bölümünde kar amacı gütmemektedir. Kar amacı güdülmemeyen bu uygulamalar toplumun yoksul kesimine yönelik olup, finansmanının da büyük bölümü kar elde edilen

projelerden sağlanmaktadır. Bu durumun yoksul kesime yönelik konut sunumunda minimum maliyet ile konut üretme kaygısına yol açtığı düşünülmektedir. Bu kaygı ise konutların kalitesini düşürmekte, kullanıcısının sorunlarla karşılaşmasına yol açmaktadır. Konut kalitesi gibi nitelik özelliklerini barındıran değerlendirmelerin yoksul kesim için üretilen konutlar özelinde gerçekleştirilmesinin önemi de böylece ortaya çıkmaktadır.

Toplu Konut İdaresi'nin Görevleri

1984 yılında çıkarılmış olan 2985 sayılı *Toplu Konut Kanunu* ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri şu şekilde belirlenmiştir:

- Konut inşaatı sektörünü desteklemek,
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,
- Hazine Müsteşarlığı'nın uygun görüşü üzerine ile yurtdışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere kredi almak,
- Her çeşit proje, araştırma ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını sağlamak,
- Her türlü menkul kıymetler ile devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller çıkarmak,
- Mevzuatla kendisine verilen diğer görevleri yapmak.

2000 yılı sonrası dönemde TOKİ'nin yetkileri birçok kez artırılmıştır ve özellikle 2001 yılından sonra adeta bir yap-satçı haline dönüşmüştür. İdare yoğun bir biçimde doğrudan konut üretimi yapmıştır. Ancak yapılan konutlar orta ve üst gelir grubuna yönelik olarak üretildiği için ülkemizdeki konut sorununun çözümüne çok fazla bir faydası dokunmamıştır [52].

03.04.2001 tarih ve 2001/2202 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla, Emlak Bankası'nın bankacılık faaliyetleri dışındaki kalan şirket ve gayrimenkulleri TOKİ'ye devredilmiştir. Kentleşme ve konut problemlerinin çözümünde önceliklerin farklılaşması ve çeşitlenmesi neticesinde TOKİ'nin kanunlarla belirlenen görevlerine yenilerinin

eklenmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu amaçla 2003 yılında 4966 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle aşağıdaki görevler idarenin görevleri arasına eklenmiştir:

- Yurtiçi ve yurtdışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; altyapı, sosyal donatı ve konut uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- Gerek görüldüğü takdirde doğal afet meydana gelen bölgelerde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek,
- İdareye kaynak sağlamak üzere kâr amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, yöresel mimarinin ve tarihi dokunun korunup yenilenmesine, gecekonduların dönüşümüne yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak.

Daha sonra yapılan yasal düzenlemeler ile idarenin yetkileri sürekli genişletilmiş, ardından da idare Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'ndan ayrılarak doğrudan Başbakanlığa bağlı bir kurum haline getirilmiştir. Bu kapsamda TOKİ'nin yetkisine alınan görev, hak ve yükümlülüklerden bir kısmı şu şekildedir:

5162 sayılı Kanunla, TOKİ'ye uygulama yapacağı alanlarda, çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etme yetkisi verilmiştir. Ayrıca kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilendirilmiştir.

TOKİ tarafından yapılacak ya da yaptırılacak olan konutlara, mülkiyetinin belgelenmesi kaydıyla başkaca bir belgeye gerek kalmaksızın, avan projeye göre yapı ruhsatı verme olanağı getirilmiştir [54].

TOKİ 2004 yılında Toplu Konut Kanunu'nda yapılan değişikliklerle;

“Uygulama yapacağı alanlarda, çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki imar planı yapma, yaptırma ve tadil etme, gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırma, gecekonduların dönüşüm projeleri geliştirme, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapma konularında yetkilendirilmiştir.” (Resmi Gazete, 2004)

TOKİ'nin bu mevzuat değişiklikleri ile arsa ve konut piyasasının en büyük oyuncusu olmasına karşın, yapılan düzenlemelerin belediyelerle idare arasında ki işbirliğini arttırmadığı görülmektedir. Bununla birlikte 2003 yılından sonra idare tarafından konut kooperatiflerine yapılan tüm destekler sonlandırılmıştır [52].

2007 yılında yine 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun uygulanması ve 5069 sayılı Gecekondu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikle gecekondu alanlarındaki İmar ve İskan Bakanlığı yetkileri TOKİ'ye devredilmiş, hazineye ait arazilerin bedelsiz devredilmesi, hazineye ait arazilerin bedelsiz devralınması ve yerel yönetim sınırları içerisinde gecekondu ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri sınırlarının onanması yetkisi verilmiştir [55].

2008 yılında ise 5018 sayılı kanun ile tüm hazine arazileri TOKİ'nin planlama alanı haline gelmiştir.

Yetkileri yapılan düzenlemeler ile oldukça genişletilen TOKİ'nin neredeyse kamunun sahiplik ettiği veya özel mülkiyet altında bulunan tüm alanlarda proje yapma ve onaylama yetkisine sahip hale gelmiştir. Buna karşın idarenin denetimden uzaklaştığı göze çarpmaktadır.

Görüldüğü gibi TOKİ, yapılan her düzenlemede biraz daha yetkilendirilmiş; denetimden ise uzaklaştırılmıştır. Kentin özel ve kamusal mülkiyetli neredeyse tüm alanlarında proje yapma ve onama yetkisine sahip olmuş ve kentsel dönüşümde tekel konumuna gelmiştir[56]. Buna karşın kurumun kuruluş amacı olan alt gelir grubuna yönelik konut ihtiyacını sağlama hedefinden zamanla uzaklaştığı görülmektedir. TOKİ'nin içinde bulunduğumuz dönemdeki konut politikasını anlamak için Türkiye ve İstanbul ölçeğindeki bazı verileri incelemek anlamlı olacaktır. Örneğin 2006-2010 yılları arasında yapılan konutlardan yalnızca %7'sinin düşük gelir düzeyine sahip insanlara yönelik olduğu geri kalan büyük kısmının ise yüksek gelirli kesimlere hitap ettiği görülmektedir [57]. Bu bilgiler bile tek başına kurumun temel hedefinden uzaklaştığını göstermesi açısından oldukça önemlidir. Bununla birlikte hayata geçirilen projelerin ülke genelindeki yayılımında da benzer bir tablo ortaya çıkmaktadır. İdare tarafından yapılan uygulamaların büyük bölümünün bazı kentlerde ve o kentlerin de belli bölümlerinde yoğunlaştığı ancak geri kalan bölgelerde hemen hemen hiçbir çalışmanın yapılmadığı görülmektedir.

Tüm bunlardan dolayı TOKİ'nin günümüzde konut piyasasının en önemli aktörlerinden biri haline geldiği ve sektörde yönlendirici ve belirleyici bir konumda olduğu ortaya çıkmaktadır. Bundan dolayı özel sektörle bir çeşit rekabet ortamında bulunan idare elinde bulundurduğu inşaat yoğunluklarını (emsali) dilediğinde artırabilme yetkisi gibi bazı ayrıcalıklarla rekabet edilmesi zor bir kurum haline gelmiştir. Bu durumun sebep olduğu haksız rekabet koşullarının yanı sıra tanınan sınırsız yetkilerin ilkelerin çiğnenmesi ve kentsel planların delinmesine yol açtığı da bir gerçektir. Yürürlükteki bir plana karşın, yapılaşma yoğunluğunun artırılması ve bunun belediye yetkileri aşılarak ve belediyeler dışlanarak yapılmasının zaman içinde pek çok probleme yol açması kaçınılmazdır. Bu şekilde konut maliyetlerinin düşürülebilmesi söz konusu olsa bile kentsel bütünlük ve denge açısından yaşanacak birçok probleme uygun bir ortamın doğması sorunu ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle parasal ve sayısal yaklaşımların yerine kentsel tasarım, bilimsel kentsel planlama, estetik ve mimari hususlarının daha fazla ön plana çıkarılması gerekmektedir.

3.2. Konut Sektörüne Dolaylı Müdahaleler

Devlet, gelir dağılımını düzenleyerek sosyal refah seviyesini yükseltmek ve kaliteli konut stokunu artırmak için kanuni değişiklikler ile yaptığı doğrudan müdahalelerin yanı sıra çeşitli vergi tedbirleri ile ya da mülkiyete, finans sorunlarına, yabancı yatırımlara ve pazarlamaya yönelik konularda yasal düzenlemeler ile dolaylı olarak da müdahale etmektedir.

Konut ve kredi piyasasını düzenlemek amacı ile dolaylı devlet müdahaleleri oldukça çeşitlidir ve ülkeler arasında uygulama noktasında birçok farklılık görülmektedir. Bu tip düzenlemeler; konut alım-satımını düzenleyen yasal mevzuat, kentleşme planları, konut inşa edenlerin uymak zorunda oldukları kalite standartlarını belirleyen yasalar, konut kredisi piyasasına ilişkin faiz, vade ve ipotek düzenlemeleri, belirli arazilerin belirli amaçlarla (toplu konut bölgeleri gibi) kullanılmasına imkân veren arazi düzenlemeleri gibi oldukça geniş bir alanı kapsamaktadır [20].

Konut kesimine devlet müdahalesi ülkemizde genel olarak devletin bu alana doğrudan girmeye kaçınması ve daha çok sektörel yaklaşım şeklindedir. Devlet yapacağı müdahalelerde öz sermaye kullanımına girmeye de gayret etmiştir.

Devlet tarafından konut sektörüne yapılan dolaylı müdahalelerin başında vergi indirimleri ve çeşitli kampanyaları kapsayan arazi, bina ve katma değer vergilerine yönelik müdahaleler gelmektedir. Bunun dışında yer alan dolaylı müdahaleleri ise; mülkiyete yönelik yasal müdahaleler, finans sorununa yönelik yasal müdahaleler, yabancı yatırımcıya yönelik müdahaleler ve konut satış ve pazarlamasına yönelik müdahaleler olarak sınıflandırmak mümkündür.

Arazi, Bina ve Katma Değer Vergilerine Yönelik Müdahaleler

Türkiye’de son yıllarda hızlı bir gelişim gösteren inşaat sektöründe gerçekleştirilen geniş çaplı konut projeleri ile hem daha planlı yaşam alanları oluşturulmuş hem de diğer sektörlerinde hareketlilik kazanması sağlanmıştır. Ancak konut stokunda yaşanan artış ve konut satışlarında yaşanan düşüş, devleti mevcut konut stokunu eritmek amacıyla inşaat sektörüne yeni teşvikler vermeye yöneltmiştir. *Yani konut piyasasını hareketlendirmek için konut alımını teşvik etmek amacı ile çeşitli kampanyalar ve vergi indirimleri uygulanmaya konulmuştur.*

2013 yılından başlamak üzere konut teslimlerinde farklı KDV oranları uygulandığı görülmektedir. Net alan bazında yapılan değerlendirme ile 150m²’nin üstündeki konutlardan %18, 150m²’nin altındaki konutlardan ise %1-8 arasında değişen oranlarda KDV alınmaktadır. Daha önce yürürlükte olan mevzuata göre arsa birim m² vergi değeri; 500 TL’ye kadar olanlarda %1, 500 TL ile 1000 TL (1000 TL hariç) arasında olan konutların tesliminde %8 ve 1000 TL ve üzerinde olan konutların tesliminde % 18 KDV bedeli alınmıştır. Ancak zaman içerisinde konut alımını teşvik etmek üzere bir takım düzenlemeler yapılmıştır. Bu amaçla 08.09.2016 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2016/9153 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile konut teslimlerinde uygulanan KDV oranlarında değişikliğe gidilmiştir. Yapılan düzenleme neticesinde düzenlemenin yapıldığı tarihten başlayarak Mart 2017 tarihine kadar geçerli olmak üzere 150 m²’den büyük konut teslimleri ile 150 m² ye kadar olanlarda ve Büyükşehir sınırları içerisinde arsa m² birim fiyatı 1000 TL üstü olan konut teslimlerinde KDV oranı %18’den %8’e

düşürülmüş yani %10'luk bir indirim söz konusu olmuştur. %1 ve %8 KDV uygulanan konutların KDV oranlarında ise bir değişiklik yapılmamıştır.

150 m² üzeri konutlarda KDV oranının %18 üzerine çıkartılması büyük konutların lüks tüketim ürünü olarak görülmesinden kaynaklanmaktadır. Devlet bir yandan %1 KDV ile konut edinimini kolaylaştırmayı amaçlarken, diğer taraftan da 150 m² üzeri konut alan kişilerden daha fazla KDV geliri elde edebilmek ve toplanan vergi gelirini arttırmak üzere KDV oranlarını yükseltmiştir.

Mülkiyete Yönelik Yasal Müdahaleler

Hukuk sözlüğünde hak kavramı; “yasaca tanınan ayrıcalık”, “sahiplik ileri sürebilme”, “hukuken korunan menfaat” anlamlarına gelmektedir [58]. Hak kavramının doktrinde ki tanımı ise; “kişilere pozitif hukuk düzeni tarafından tanınıp korunan menfaat ve yetkiler” olarak ifade edilmiştir [59]. Bireylerin en temel haklardan biri konut hakkı olup bu hak anayasada yer alan birçok hakkın da temelini oluşturur. Dolayısıyla mülkiyet hakkı veya bir başka deyişle konut hakkını kısaca; mülkiyet ilişkisinden kaynaklanan yetki ve menfaatlerin hukuk düzeni tarafından tanınıp korunması şeklinde ifade etmek mümkündür.

Bazı durumlarda devlet veya yetkili idareler kamulaştırma veya devletleştirme denen usuller ile mülkiyet hakkını sona erdirirler. Böylece mülkiyete yapılmış bir müdahale veya kısıtlama söz konusu olmaktadır. Yapılacak kısıtlamanın ve mülkiyet hakkına müdahalelerin alanının tespiti açısından mülkiyet hakkının kapsamının belirlenmesi son derece büyük önem taşımaktadır. Bir mal üzerinde söz konusu olan mülkiyet hakkının kapsamının ne olacağı belirlenmeksizin bu mülkiyet hakkı üzerinde kanunla gösterilen gerekçelerle kısıtlama yapılacak alanın belirlenmesi mümkün değildir. Bu nedenle öncelikle mülkiyet hakkının kapsamının ortaya konması gerekmektedir. Bu amaçla mülkiyet hakkının hangi gerekçelerle sınırlandırılabilceği hususunun toplumsal yarar ve kamu yararı gibi kavramlar üzerinden değerlendirilmesi yerinde olacaktır.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi kapsamında mülkiyet hakkına devlet tarafından yapılacak müdahale nedenlerinden ilki “kamu yararı”dır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM), kamu yararı kavramı için bir tanım yapmaktan kaçınmış, öncelikli görevin devlete ait olduğunu belirtmiştir. Bir başka ifade ile neyin kamu yararı olduğu

hususunda devletin ilgili birimlerince karar verilmesi gerekmektedir. Anayasa Mahkemesinin (AYM) kamu yararına olan bakış açısının AİHM'nin düşüncesine paralel bir hale getirilmesi amaçlanmış ve AYM konu ile ilgili olarak şu tespitlerde bulunmuştur:

- AYM kamu yararı konusunda herhangi bir takdir yetkisi bulunmamakta ve kararın yasama organınca verilmesi gerekmektedir. Kural olarak toplumsal ve ekonomik müdahalelerin amacı kamu yararıdır.
- Kamu yararı ve toplum yararı kavramı oldukça göreceli ve kapsamlı kavramlardır. Mahkemenin toplumsal ve ekonomik bir politikayı hayata geçirmek amacıyla yapılan müdahalelerde kamu yararı amacının olduğunu belirtmesi bu gerçeği değiştirmemektedir. Zira devletin mülkiyet hakkına yapmış olduğu müdahalelerin hemen hemen hepsi ekonomik ve toplumsal bir politikanın sonucudur. Dolayısıyla Anayasa Mahkemesi'nin bu konudaki yaklaşımının değişmemiştir. Diğer yandan kamu yararı ve toplum yararı kavramlarının eş değer görülmeye devam etmesi ise AİHS ve AİHM'in kararlarına uygunluk açısından yerindedir [60].

AYM yapmış olduğu bu tespitlerle birey yararı ile toplum yararını dengeleyen ve demokratik toplum kuralları ile çelişmeyen mülkiyet sınırlandırmalarının hukuk devleti ilkelerine uygun olacağını ifade etmiştir. Ancak yapılacak sınırlandırmaların nesnel ve genel bir nitelik taşıması, taşınmazın kullanım imkânını tamamen ortadan kaldırmaması ve farklı hukuksal durumlar yaratmaması da gerekmektedir. Bunun yanı sıra AYM, kamu yararına uygunluğunun yargısal denetim esnasında araştırılacağını da ifade etmiştir [60].

Kamu yararı kavramına benzer şekilde toplumsal yarar kavramı da ne uluslararası ne de ulusal mevzuatta açık bir şekilde tanımlanmamıştır. Anayasanın 35. maddesinde yer alan *"mülkiyet hakkı hem bir hak hem de bir ödev olarak düzenlenmiştir.."* ifadesi incelendiğinde mülkiyet hakkının aynı zamanda bir ödev olarak belirtilmesinin nedeninin aynı maddenin son fıkrasında bulunan 'toplumsal yarar' kavramı ile ilgili olduğu görülmektedir. Toplumsal yarar, mülkiyet hakkının aynı zamanda yükümlülük yani bir ödev olma boyutunu ortaya koymaktadır. Buradaki ödev ise bu hakkın "toplumsal yarar" aleyhine kullanılmamasıdır [61].

Sonuç olarak AYM ve AİHM ve bakış açısı incelendiğinde, kamu yararı ve toplum yararı gözetilmesi özelinde mülkiyet hakkına devletin müdahalesi uygun görülmektedir. Kamu yararı ve toplum yararı kavramlarının olayın özelliğine ve kullanan idarenin takdir yetkisine göre değişken olması nedeni ile ulusal ve uluslararası mevzuatta açık bir tanımının yapılmamasının kasıtlı bir boşluk olduğu söylenebilir.

Devletin mülkiyete yönelik yaptığı ve konut arzını arttırıcı başka bir yasal müdahale ise imar barışıdır. 2018 yılında gündeme gelen vatandaşın devletle ihtilaflı durumunun ortadan kaldırılması, ruhsatsız veya ruhsat eklerine, imara aykırı yapıların kayıt altına alınması yoluyla bu yapılara yasallık kazandırılması hedeflenen imar barışı 2017 yılı öncesinde iskânsız yapılan yapılarda yaşayan ya da sahibi olan vatandaşlara önemli bir kolaylık sağlamıştır. Çünkü iskânı olmayan konutlara elektrik, su ve doğalgaz gibi altyapı hizmetlerinin sunulmasında yaşanan sorunlar imar barışı ile belirli bir miktar harç yatırılmasının ardından söz konusu konutların iskânlarının alabilir duruma gelmesiyle ortadan kalkmıştır.

Ancak artan kentsel dönüşüm projeleri ile imar barışının sadece toplum yararı gözetmediği anlaşılmaktadır. İmar barışı yalnızca vatandaşın yıllardır çözüm beklediği sorunları ortadan kaldırmakla kalmamış bununla birlikte yarattığı gelirle de kentsel dönüşüme hız kazandırmıştır. Kısaca, imar barışı devlete kentsel dönüşüm için bir finansman yaratmıştır. Elde edilen kaynaklar kentsel dönüşüme aktarılmış böylelikle dönüşüm süreci de hızlanmıştır.

Ancak uygulamada hem devletin hem vatandaşın kazanmasının amaçlandığı imar barışı ile bazı sorunlar ortaya çıkmış ve hiçbir mühendislik hesabı yapılmadan, depreme dayanıksız olarak inşa edilen binalar barış kapsamına alınmıştır. Ayrıca lüks semtlerde ruhsatlı olmasına karşın imar mevzuatına aykırı olarak yapılan, çatısı, kaldırım çıkmaları olan binaların kanun kapsamına dahil edilerek illegal yapılaşmanın rant kapısına dönüşmesinin de önü açılmıştır.

Finans Sorununa Yönelik Yasal Müdahaleler

İnsan yaşamı için büyük bir öneme sahip olan konut bir ihtiyaç olmasının yanı sıra aynı zamanda yatırım yapmaya uygun bir finansal bir mülkiyet enstrümanıdır. Sahip olduğu

yüksek bedeller nedeniyle sıklıkla yapılmayan bir işlem olan konut alımı ve satımı bu yönüyle de farklılık arz eder [62].

Finans sektöründe yaşanan değişimler ve finansallaşmanın dünya ekonomilerinde merkez bir noktaya gelmesiyle konut sektörünün iyi yönetilmediğinde ve konut için ayrılan kaynakların verimli kullanılmadığında ciddi krizlere sebep olacağı ortaya çıkmıştır [63]. Bu açıdan bir değerlendirme yapılacak olursa her ailenin konut sahibi yapılması ve bu amaçla yeterli miktarda bir mali kaynağın aktarılması politikasının çok doğru ve uygulanabilir bir yaklaşım olmadığı görülmektedir. Bu noktada karşımıza çıkan sorun ise kredilendirme yoluyla herkesin konut sahibi yapılması mümkün değilse hangi yaklaşım ile bu problemin çözümleneceği hususudur.

İnsanların temel problemlerinden birini oluşturan konut sorunun ülkelerin ekonomik, sosyal ve kültürel özelliklerine göre farklı niteliklere sahip olması normaldir. Burada en büyük sorun; ülkenin konut sorununun nasıl finanse edileceği ve bu konuda kurulan sistemin nasıl olacağı sorusudur. Konut piyasalarının henüz tam anlamıyla olgunlaşmadığı ülkelerde konut edinme amacıyla kullanılan finansal tercihlerin başında yakın aile çevresinden sağlanan kaynaklar ve bireysel tasarruflar gelmektedir. Buna karşın kurumsal yapının gelişmesiyle birlikte konut sektöründe öne çıkan finans araçlarının şunlar olduğu görülmektedir:

- a. İpotek bankacılığı sistemi
- b. Mevduat finansman sistemi,
- c. Mortgage sistemidir.

Başarılı bir konut politikasının kurgulanmasında üç temel prensip ön plana çıkmaktadır. Bunlar [45];

- i. Kalkınma amaçları ile konut politikası uygunluğu,
- ii. Konut politikası ile ülkenin kentsel ve bölgesel gelişme politikalarının uyuşması (konutun bölgesel dağılımında kentleşme ve sanayileşme dengesinin yakalanması).
- iii. Konut politikasının önceliklerinin olması zorunluluğudur (muhtaçların, düşük gelir düzeyli vatandaşların uygun fiyatlarla konut sahibi olması gibi öncelikler).

Bu prensipler ışığında ortaya konan bir konut politikasının hedeflerini tutturmak için pek çok farklı uygulama mevcuttur. Bunların başında ise; kat mülkiyeti ve kira denetimi uygulamaları, ipotek karşılığı konut edinme yöntemleri, konut üretim tipleri, konut standartları, teşvikler üzerinden yürütülecek tüzel müdahaleler, benzeri alanlarda yapılacak finansal müdahaleler, krediler, vergiler, yapım yöntemleri ve yapı gereçleri konusunda yapılacak teknik müdahaleleri gelmektedir.

Konut finansmanı konut politikalarında öne çıkan hususların başında yer almakta olup kendi evini satın almak isteyenlerden borç almaya istekli olanların veya fon gereksinimi bulunanların, fon fazlası olanlardan borçlanması şeklinde gerçekleşir [64]. Meblağı yüksek ve hane halkının bütçesi üzerine büyük bir yük getiren konut alımında uzun vadeli borçlanma imkânı başarılı bir konut finansmanının en önemli unsurudur. Çünkü bu sağlanamadığında düşük ve orta gelirli bir ailenin kendi konutuna sahip olma imkânı ortadan kalkmaktadır. Ülkesel boyutta konut sahibi olma ve konut finansmanı arasında çok net bir bağ vardır. Bir ülkedeki konut kullanım tipolojileri ve kalitesi çoğu yerde konut finansmanının başarı veya başarısızlığının ürünüdür.

Dünya genelinde gelir düzeylerinin artması ile yüksek yaşam standartlarının ortaya çıkması ve kültürel değerlerde yaşanan değişimin bir neticesi olarak konut alanında beklentilerin bir hayli yükseldiği görülmektedir. Evlenmemiş insan sayısındaki artış, bölünen aileler, yaşlı nüfusun artması gibi faktörler duyulan konut ihtiyacının atmasına sebep olmuştur. Bu sosyal faktörlerle birlikte ekonomik ve politik faktörlerin bir sonucu olarak konut finansman yöntemlerinde farklılıklar ortaya çıkmıştır.

Hükümetlerin konut ve ekonomik politikaları nedeniyle ekonomi açısından da büyük önem arz eden sektörlerinden biri olan konut sektörü her zaman gündemde önemli bir yer teşkil etmektedir. Ekonomi ve kalkınma açısından bu derece önemli olan sektörün kaderini belirleyen en önemli unsur finansman problemidir. Bu problemin üstesinden gelebilmek için ülkelerin kendi yapılarına uygun sistemleri geliştirmesi gerekmektedir. Hem ülke koşulları hem de piyasada yaşanan gelişmeler dikkate alınarak geliştirilecek finansman sistemleri sayesinde kaliteli konut sayısının arttırılması ve konut ihtiyacı olanların konut sahibi yapılması mümkündür. Bu sebeple konut finansmanı konusunda hane halkı, konut üreticisi, finansal kuruluşlar ve devlet arasında dengeli bir ilişkiyi tesis edilmesi gerekmektedir.

Konut finansmanı kaynaklarını; kurumsal olmayan konut finansmanı ve kurumsal konut finansmanı şeklinde sınıflandırmak mümkündür. Bunlardan kurumsal konut finansmanı, finans sorununa devlet müdahalesi konusunun kapsamına girmekte olduğundan bu konuyu daha detaylı bir incelemeye tabi tutmak yerinde olacaktır.

Hukuki bir temele dayanan ve kamu otoriteleri tarafında da onaylanmış bir finansman sistemi olan kurumsal konut finansmanı, özellikle ikinci el kredi piyasası gelişmiş ülkeler açısından önemli bir finansman kaynağı olarak değerlendirilmektedir. Bu yolla menkul kıymet üretimi kolaylaşmakta bu durumda konut yatırımı için fırsat doğurmaktadır. Bu finansman sisteminin kullanılması ile pek çok projede kısa süre içinde tamamlanabilmektedir. Çünkü bu finansman sisteminde yapımcıların girişimleri ve mali kurumların geniş hacimli kredi programları devreye girmektedir. Kurumsal konut finansmanı kaynaklarını şu şekilde sınıflandırmak mümkündür:

- Uzman konut finansman kurumları
- Genel finansman kurumları
- Kamu konut finansmanı
- Uluslararası kaynaklar.

Uzman konut finansmanı kamusal banka ve şirketler, özel sektör finans kurumları, ipotek bankaları ve konut şirketleri gibi geniş bir alanı kapsar.

Kamu tarafından kurulan bankalar ve şirketler, sahip oldukları fonların büyük bir bölümünü hükümetlerin sağladığı tahsisler, vergi ve diğer benzerlerinden ya da özel ve kurumsal mevduat toplayarak sermaye piyasalarından da borçlanarak sağlamaktadır.

Özel sektör tarafından kurulan finansman kurumları, hükümet ve uluslararası fon kaynaklarından fon toplayabilmelerine rağmen, temelde fon kaynakları topladıkları mevduatlar ve ihraç ettikleri ipoteğe dayalı menkul kıymetlerden oluşmaktadır. Bu kurumlar hükümetten mali yardım almalarına rağmen, bu oran kamu sektör finansman kurumlarına göre oldukça düşüktür.

Konut şirketleri, tasarruf bankaları ve ipotek bankaları ise vadeli satış yöntemleri ile konut sahiplerini finanse ederler.

Faaliyet şekilleri ve isimleri farklı olsa da uzman finansman kurumları, ipotek kredisi tahsis ederek konut almak isteyenlere finansman sağlarlar. Kredinin vadeleri 5 yıl ile 30 yıl arasında değişmekle birlikte kredi koşulları da seçilecek ipotek kredisine bağlıdır. Bu kuruluşlar verdikleri kredileri ya kendi topladıkları mevduatlarla ya da ipotek kredilerini menkulleştirerek, bir gerçek veya tüzel kişinin ticari faaliyetlerinden kaynaklanan varlıkları ve gelecekteki gelirlerini karşılık göstermek sureti ile borçlanma senedi ihraç ederek, finanse edebilmektedir.

Emeklilik fonları, sigorta şirketleri ve ticari bankalar ise genel finansman kurumlarıdır. Bunlar uzman konut finansman kurumlarına nazaran daha geniş bir alana hizmet sunarlar. Genel finansman kurumlarının en önemlisi olan ticari bankalar konut alımında kredi sunmakla birlikte bu işlem temel faaliyet alanları dışında kalır. Bu nedenle toplam kredi büyüklüklerinin küçük bir bölümü konut kredisidir. Bunun temel sebebi ise konut kredisinde uzun sürelerle yayılan vadelerdir. Kısa vadeli mevduat toplayan bankalar yine bu kredileri kısa vadeli olarak sattıklarından uzun vadeye yayılan konut kredilerine çok sıcak bakmamaktadırlar. Sigorta şirketleri de kullanıldıkları değişik yöntemlerle konut finansmanı sağlamaktadırlar. Gayrimenkul sektörüne dolaylı yollardan fon sağlayan sigorta şirketlerinin bazı ülkelerde finansman sağlamaları mevzuatla zorunlu hale getirilmiştir.

Bireysel emeklilik kurumları da sigorta şirketlerinde olduğu gibi, sahip oldukları uzun vadeli fonlarla gayrimenkul finansmanı yaparlar. Birçok gelişmiş ülkede yasal bir zorunlulukları olmasına karşın sigorta şirketleri ve emeklilik fonlarının yüksek getirilerinden dolayı ipotek veya ipoteğe dayalı menkul kıymetlere yatırım yaptığı görülmektedir.

Bir diğer kurumsal konut finansmanı kaynağı kamu konut finansmanı, kamu tarafından gerçekleştirilen dolaysız fon aktarımı olarak kamu konutu ve kamuca inşa edilen konut projeleri ile kamu desteklemeleri (sübvansiyonlar) ve teşvikler (vergi indirimleri) gibi dolaylı fon aktarımlarından oluşmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelere değişik kurumlar vasıtasıyla konut ve konut finansmanı ile ilgili teknik ve mali yardım sağlanması uluslararası kaynaklar kapsamında değerlendirilir. Bu desteği sağlayan kuruluşların başında Dünya Bankası ve BM gelmektedir. Ancak sağlanan desteklerin yeterli düzeyde olmadığı ve sembolik seviyelerde kaldığı görülmektedir.

Yapılan desteklerin önemli bir bölümü de teknik destek olarak sağlanmaktadır. Bunun yanında uluslararası mali piyasalarda satılan menkul kıymetlerden elde edilecek fonlar, yurt dışı bankalar vasıtasıyla sağlanan krediler ve ülkeler arasında yapılan karşılıklı anlaşmalar yoluyla elde edilen fonlar da uluslararası kaynaklar kapsamında değerlendirilir.

Türkiye’de de her dönemin gerekleri doğrultusunda farklı konut politikaları izlenmiş ve sorunun çözümüne katkı sağlayacak kurumlar oluşturulmuştur. Ancak genel manada Türkiye’de konut finansmanında iki yöntem ağırlık kazanmıştır:

- Halkın kendi kaynak ve imkânları ile konut edinmesi,
- Özellikle gecekondu bölgelerinde yapılan plan değişiklikleri neticesinde ortaya çıkan imar rantından faydalanmak suretiyle arsaların konut karşılığında verilmesi suretiyle konut edinilmesi.

Türkiye’de yıllardan beri süregelen istikrarsız bir ekonomi, yüksek enflasyon ve reel faiz oranları nedeniyle uzun vadeli borçlanmanın mümkün olmaması sebebiyle orta-dar gelirli kesim konut almak için kendi tasarruf ve imkânlarını zorlamak durumunda kalmıştır. Bu sebeple konutların %89’luk kısmı bu iki yöntem ile elde edilmiş geri kalan küçük bir kısmında ise kurumsal finans yöntemleri kullanılmıştır. Konut sektörüne kurumsal finans sağlayan kuruluşlarının öne çıkanları ise; Sosyal Sigortalar Kurumu (SSK), Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Bağ-Kur, Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK), bankalar, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ve Türkiye Emlak ve Kredi Bankasıdır.

Ülkemizdeki güncel duruma baktığımızda TOKİ’nin alışlagelmiş finansman kurumu olma rolünün dışına çıkarak yüklenici kurum kimliğine bürünmesi ile konut finansmanı sektörünün zayıfladığı görülmektedir. 2007 yılında 5582 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte devletin konut finansmanı konusunu tamamen özel sektöre bıraktığı gözlemlenmektedir. Bu nedenle bu dönemi konut sektöründe neo-liberal dönem veya özel finansman dönemi olarak nitelendirmek mümkündür.

Bu dönemle birlikte uygulanan konut finansmanı uygulamalarından gelir düzeyi orta ve düşük toplum kesimlerinin faydalandırılması anlayışının zamanla yok olduğu görülmektedir. Bu politika neticesinde yüksek gelir düzeyindeki insanlar kendi

imkânlarını kullanarak düşük gelirli ise büyük çoğunluğu TOKİ tarafından üstlenilen doğrudan sosyal konut üretimi yoluyla konut ihtiyaçlarını gidermeye başlamışlardır.

Yeni dönemde ortaya çıkan bu pratik durumun siyasi otorite tarafından uygulanan politikaların yanı sıra dünya genelinde ortaya çıkan ve ülkemize de yansımaları görülen kamu politikalarının yeni düzene göre şekillendirilmesi ve ekonominin finansallaşması gibi pek çok gelişme neticesinde ortaya çıktığını unutmamak gerekir. Devletin bu konuda bu yönde bir tercih kullanması eleştiriye açık olsa da gelinen noktanın sağlanan sübvansiyonlar açısından toplumsal düzeyde adaletli bir dağıtıma engel olduğu da açıkça görülmektedir. Bununla birlikte sosyal konut üretiminin artmasına karşın bu konutlara ihtiyaç duyan insanların sayısının daha büyük miktarlarda artış göstermesi de önemli bir problem olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sebeple gelir düzeyi düşük insanların ancak “şanslı bir kısmı”nın konuta erişim imkânına sahip olduğu görülmektedir. Ancak bu noktada karşımıza çıkan bir başka tezat ise daha yüksek gelir düzeyindeki insanların halen kirada oturuyor olması durumudur.

Denetim dışında tutulan bir kurumun bütün kamu arazilerinde planlamalar yaparak projeleri hayata geçirmesi veya bunları satması yürütmenin iş ve işlemlerinin sorgulanabilmesi ile çelişkili bir durumun ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Aynı zamanda ticari adaletin sağlanması da kurumun piyasa yapıcı özelliği nedeniyle mümkün değildir. Çünkü kurumun bu avantajını kendi lehine kullanması söz konusu olmaktadır. Devletlerin gelir gider dengelerinde önemli sorunlara yol açan konut politikalarının pek çok ülke tarafından terk edildiği de görülmektedir. TOKİ’nin gelir ve giderlerinin yeni dönemde bütçe dışına çıkarılması da bu nedenle alınan bir karardır ancak kurumun denetim dışında tutulması kabul edilebilir değildir. Bununla birlikte, son kalkınma planında konut kesimine yer verilmemesi, sektörün tam anlamıyla tek bir kurumun sorumluluğuna bırakıldığı anlamına geldiği de açıktır.

Özel sektörün konutun finanse edilmesine aracılık etmesi reformunun ise sosyal bir politika gibi fayda sağlamadığı ancak yeni bir finansal araç olmak ve başka yeni finansal araçların üretilmesini sağlamak dışında işlevi bulunmadığının da ortaya çıkması ile reformdan beklenen faydalar elde edilmemiştir.

Yabancı Yatırımcıya Yönelik Müdahaleler

Yabancı yatırım, sermaye fonlarının bir ülkeden diğer bir ülkeye hareketi olarak tanımlanmaktadır. Bu hareket ise, uluslararası para ve sermaye piyasaları yoluyla veya doğrudan yatırım şeklinde gerçekleşmektedir.

Genişlemeci para politikalarının kademeli olarak terk edilmeye başlanmasıyla birlikte, özellikle gelişmekte olan ülkelerin hareket alanları daralmaya başlamıştır. Hayatımıza hızla giren yenilikler ve çok yönlü beşeri gelişmeler neticesinde birbirimizle daha önce hiç olmadığımız kadar iç içe geçtiğimiz bu çağda, açığa çıkabilecek sorunların sadece dar bir alanla sınırlı kalamayacakları açıktır. Ancak güvenli yatırım destinasyonlarının küresel sermayeyi kendilerine çekerek kendilerini korumaları mümkündür.

Yatırımcı güveni, madde, veri ve mantık üzerine kuruludur. Güvenin temelinde, yasaların yarattığı, açıkça bilinen ve öngörülebilir, tüm paydaşlara eşit uygulanan ve uzun vadeli plan yapmayı mümkün kılan yapılar bulunmaktadır. Bu güveni sağlayabilmek ve sürdürürebilmek için stratejik yaklaşımlar geliştirilmelidir. Büyük ölçekli, uzun vadeli ve toprağa bağlı bir yatırım türü olan gayrimenkul, çoğu sektörden daha da fazla güven ortamına ihtiyaç duymaktadır.

Temel özellikleri dikkate alınarak uzun vadeli bir perspektiften incelendiğinde, Türkiye'nin doğrudan yabancı yatırımlar için bir merkez haline gelmesinin mümkün olduğunu görmekteyiz. Türkiye yabancı yatırımcıları kendine çekmek için oldukça fazla fırsat sunmaktadır. Ülke içinde yatırım yapmak isteyen yabancılar için pek çok devlet teşviği sunulmaktadır. Bu teşvikler yatırımcılara daha verimli ve karlı bir şekilde faaliyet gösterebilmelerine imkân tanımaktadır.

Yabancı yatırımcının, tüm süreçlerde diğer ülkelere göre avantajlı vergi rejimlerinden yararlanabilmesi önemlidir. Ülke ekonomisi ve sektör derinliği açısından, yabancı yatırımcının gerçekleştireceği projeler ve ülkede kuracağı iştirakler için küresel kabuller kapsamında çıkış stratejisi geliştirebilmesi ve önünü görebilmesi de elzemdir. Bu iki durum, tabiatı gereği "toprağa yatırım yapan" gayrimenkul sektör açısından kritik öneme sahiptir. Konunun ilk boyutu, vergi ve benzeri maddi yüklerin incelenmesidir. Yatırımlar için gerekli altyapıyı hazırlamak noktasında 17.06.2003 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 4875 sayılı Yabancı Yatırımlar Kanunu ile gelen yeniliklerin ve şirketlerin para transferlerinin daha adil olabilmesi için ülkelerarası çifte vergilendirmeyi engelleme anlaşmalarının sayısının 84'e çıkmış olmasının önemli adımlar olduğu görülmektedir.

Doğrudan yabancı yatırımlara uygulanacak muameleyi kapsayan kanunun amacı; doğrudan yabancı yatırımların özendirilmesine, yabancı yatırımcıların haklarının korunması ile yatırım ve yatırımcı tanımlarında uluslararası standartlara uyulmasına, doğrudan yabancı yatırımların gerçekleştirilmesinde izin ve onay sisteminin bilgilendirme sistemine dönüştürülmesine ve tespit edilen politikalar yoluyla doğrudan yabancı yatırımların artırılmasına ilişkin esasları düzenlemektir (md.1).

Yapılan bir başka yasal düzenleme ile kanunda belirtilen nitelikleri taşıyan başka ülke vatandaşlarının ve Türkiye’de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketlerin taşınmaz mülkiyeti edinmelerine imkan sağlanmıştır (Türk Vatandaşlığı Kanunu, 36. Maddesi). Benzer bir düzenleme “Tapu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” ile yapılmış ve “...yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler.” hükmü kanunda yer almıştır [65]. Ancak bu haklar belirli ölçütlere göre sınırlandırılmış ve bu sınırların arttırılmasında Bakanlar Kurulu’na yetki verilmiştir. Bu düzenlemeler ile ‘karşılıklı’ ilkesi gereğince taşınmaz edinmeyen ülke vatandaşlarının da mülk edinmesine olanak verilmiş, sınır komşumuz olan ülke vatandaşları içinse sınır illeri hariç mülk edinme hakkı tanınmıştır. Bu düzenlemelerin etkin olarak uygulanmaya başlanması neticesinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre yabancılar tarafından alınan taşınmazların miktarında önemli artışlar kaydedilmiştir.

Ayrıca, 18 Mayıs 2012 Tarih ve 28296 Sayılı Resmi Gazete de yayınlanan 6302 Numaralı ‘Tapu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun’ ile ilgili en önemli düzenleme aşağıdaki madde de ifade edilmiştir.

“MADDE 35 – Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen Ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı

aynı hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehini tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz” denmektedir.

Yabancılar taşınmaz satımına imkan getiren bu düzenlemelerin yanı sıra yapılan başka düzenlemeler ile vergi konusunda da kolaylıklar tanınmış ve bazı istisnalar getirilmiştir. Bu alanda yapılan yasal düzenlemelerden en önemlisi KDV Kanunu’nun 13. Maddesi ile 6824 sayılı kanunun 7. Maddesinde yapılan değişikliklerdir.

Yapılan tüm bu yasal düzenlemeler ile yabancı yatırımcının ülkeye çekilmesi, döviz girişimim artırılması ve sektöre hareketlilik kazandırılması amaçlanmıştır. Ancak düzenlemelerin birbiriyle çelişen bazı durumların ortaya çıkmasına neden olduğu da görülmektedir. Bu nedenle yapılan düzenlemelerin beklenen bu faydaları ne oranda karşıladığı önemli bir tartışma konusu olmuştur.

Bunların yanı sıra elit sınıftaki kurumsal yabancı yatırımcıların, hâlihazırda yüksek küresel standartları karşıladığını da ayrıca vurgulamak gerekir. Dolayısıyla bu yatırımcılar, üstün kalitede iş yapma kapasitesine de sahiptir. Sermayelerini ve bilgi birikimlerini Türkiye’ye getirmeleri halinde sektörün gücünü önemli ölçüde arttırmaları mümkündür. Ancak gayrimenkul sektörleri yeterli derinliğe, kalite seviyesine ve sürdürülebilirliğe ulaşamamış ülkelere yatırım yapmak, kurumsal yabancı yatırımcılar açısından ciddi oranda risk almak anlamına gelmektedir. Sertifikasyon, kurumsallaşma ve şeffaflık alanlarında atılacak doğru adımlar, bu negatif algıyı kırmaya yardımcı olacaktır. Bu şekilde sektör, kurumsal yabancı yatırımcıların anlayabileceği ve verimli hareket edebileceği bir yapıya kavuşacaktır.

Konut Satış ve Pazarlamasına Yönelik Müdahaleler

Emlak sektöründe sıkça rastlanan durumlardan biri de satış ve pazarlama kavramlarının yanlış bir biçimde birbiri yerine kullanılmasıdır. Hâlbuki pazarlama kavramı pek çok alt bileşenden oluşan bütünsel bir planlamadır ve satışı da içinde barındırır. Bu nedenle pazarlama faaliyeti satış öncesi başlar ve satışın ardından da devam eder.

1980 sonrası dönemde uygulanan Neoliberal politikalar ile konut verimli bir yatırım aracı haline gelmiştir [66]. 1980 yılında açıklanan ve 24 Ocak kararları ile sanayi yatırımları geri planda kalmış ve büyük kentlere yapılan yatırımlar hem devlet hem de özel sektör için öncelik halini almıştır. Yatırımların büyük bölümünün altyapı, konut ve ulaşım gibi daha

önceleri ihmal edilen alanlara kayması ve elde edilen büyük rantların cazibesi ile bu yönelim daha da hızlanmıştır [67]. Bu konuda en büyük hareketlilik İstanbul’da yaşanmış ve iktidarların da desteği ile konut probleminin giderilmesine yönelik projeler geliştirilmiştir. Yatırımcıya yeni imkânların tanınması ve ekonominin serbestleşmesi ile İstanbul büyük bir yapılaşma sürecine girmiştir.

2000’li yıllara gelindiğinde ise, devlet konut satışı ve pazarlamasına yönelik belli dönemlerde konut alımını kolaylaştırıcı kampanyalar düzenlenmeye devam etmiştir. Tüm sektörleri olumsuz etkileyen 15 Temmuz darbe girişimi sonrasında hayata geçirilen güncel kampanyalar ise Mayıs 2018’de konut kredilerinde faiz oranlarının 0,99’a düşürülmesi ve Ekim 2018’de başlatılan Türkiye için Kazanç Vakti kampanyalarıdır.

15 Temmuz darbe girişiminin olumsuz etkilerini silmek üzere hayata geçirilen bu kampanyalar ile gayrimenkul sektörü çaba sarf etmeye devam etmiş fakat satılabilirlik ile sonuçlanan pazarlama kampanyaları ekonomik koşulların da etkisi ile satış sayılarının artması ile sonuçlanamamıştır.

Önce Emlak Konut GYO, ardından da GYODER ile KONUTDER gibi kurum ve kuruluşların yaptıkları indirim kampanyaları ile 2015 yılında 1 milyon 289 bin adetlik satışla tarihi rekor kıran Türkiye konut satışları, 2016’da yeni bir rekor kırmış ve 1 milyon 300 bin satış adedine ulaşılmıştır. Kırılan rekorda sektöre dönük hükümetin KDV ile ÖTV indirimi ve yabancıya satışla ilgili yasal düzenlemeler etkili olurken sektörü tetikleyen bir diğer etken ise faiz indirimleri olmuştur.

Emlak Konut GYO’nun 15 Temmuz darbe girişiminin ardından Türkiye’nin geleceğine ve ekonomisine olan güveninin göstergesi amaçlı hayata geçirdiği ve yoğun ilgi gören “Güçlü Türkiye için Birlik Vakti” kampanyası ve ‘Güç Birliği’ kampanyaları sektörün ayakta kalma çabalarına örnek olmuştur. Emlak Konut’un ardından GYODER’ in başlattığı ‘Gayrimenkulde Güç Birliği Daha Güçlü Türkiye’ kampanyası da diğer çabalardan biri olmuştur.

Devletin konut sektörüne dolaylı olarak müdahalelerinden bir diğeri de Emlak Konut GYO vasıtasıyla; INDER, KONUTDER ve GYODER gibi Türkiye’nin konut sektöründeki en önemli derneklerinin de desteklediği ve birçok önemli firmanın katıldığı “Türkiye için Kazanç Vakti” kampanyası olmuştur. Kampanyası ile daire bedeline yapılan %10 indirim

ek olarak indirimli satış bedeli üzerinden %10 peşinat ile 120 aya kadar 0,98 vade farkı ile bankasız ve kefilsiz konut sahibi olmanın önü açılmıştır.

15 Temmuz darbe girişiminin ardından inşaat ve konut sektörünü desteklemek üzere hayata geçirilen uygulamaları özetlemek gerekirse bunların başlıca olanları şunlardır;

- Konutta KDV ve tapu harcı indirimleri,
- Konut satış kampanyaları,
- Güneydoğu ve Doğu Anadolu Konut projeleri,
- Gayrimenkul portföy yönetim şirketleri düzenlemesi,
- Konut kredisi faiz oranlarında indirimler,
- Konut kredisi kullanımında peşinat tutarının yüzde 20'ye indirilmesidir.

Dolar ve euronun agresif yükselmesinden sonraki dönemde insanları dövizlerini bozdurup konut alımına yönlendiren bu kampanyalar ile konut sahibi olmanın önü açılmıştır. Ancak buna karşın bu noktada karşımıza çıkan en büyük problem ise halkın ciddi borçların altına girmiş olması ve satın alma gücünün azalması ile lüks tüketim ürünü olan konut ediniminin düşmesi olmuştur.

BÖLÜM 4

KONUT SEKTÖRÜNE DEVLET MÜDAHALESİ YÖNTEMLERİ ve ORGANLARI

Konut sektörüne devletin müdahalesinin temel amacı konut üretimini arttırmaktır. Devlet bu amaç doğrultusunda konut üreticilerine finansman desteği sağlayabilir ya da konut sahibi olmak isteyenleri finansal açıdan -konut yardımları, gelir destekleri veya vergi harcamalarındaki düzenlemeler ile- destekleme yoluna gidebilir. Hane halkına yapılabilecek direkt yardımlar kira desteği ve konut edinimini teşvik şeklinde olabilir. Diğer yandan konut üretimi yapacak üreticiyi desteklemek ise özel sektördeki firmaları, konut birlik ya da kooperatiflerini hatta kendi arsasına ev yapacak bireyleri desteklemek şeklinde de olabilir. Türkiye’de konut sektöründe dönüşüm adına yapılan yasal düzenlemeler ile farklı aktörlere etkin roller tanınmıştır ve uygulayabilmek amacıyla bazı yöntemler geliştirilmiştir.

4.1 DEVLET MÜDAHALE YÖNTEMLERİ

Konut sektöründe arsa geliştirme sürecinde devlet tarafından uygulanan beş temel yöntem vardır. Bunlar; kat karşılığı inşaat sözleşmeleri, hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri, satın alma, kentsel dönüşüm ve ihale etmedir.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri

Halk arasında bilinen adı ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi, diğer bir deyişle *arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi*; arsa sahibi veya sahipleri ile arsa payı karşılığı inşaatı yapmayı taahhüt eden yüklenici arasında imzalanan bir sözleşmedir. Müteahhit/yüklenici arsa üzerinde inşaatı yapma, arsa sahibi de inşaatın bitiminde müteahhide/ yükleniciye anlaşılan miktarda bağımsız bölüm devretmeyi sözleşme kapsamında taahhüt eder. Yani müteahhit yaptığı işin bedelini para olarak değil taşınmaz olarak alır. Bu nedenle yapılan iş kat karşılığı inşaat ya da arsa karşılığı inşaat olarak anılmaktadır.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde karşılıklı iki edim vardır: Bunlar arsa sahibinin belirli arsa payını müteahhitte devretmesi ve müteahhitten de taahhüt edilen bağımsız bölümleri arsa sahibine devretmesidir. Burada müteahhit veya yüklenici, sadece sözleşme kapsamında arsa sahibine devredilmesi gereken bağımsız bölümleri devretmekle borcundan kurtulmuş olmaz. Müteahhidin borcundan tümüyle kurtulabilmesi için arsa üzerinde inşa edilen yapıya ait tüm bağımsız bölümleri mimari projeye uygun bitirip arsa sahibine teslim etmesi gerekir.

Hasılat Paylaşımı İnşaat Sözleşmeleri

Kurum veya kişilerin sahip oldukları arsaları bir bedel karşılığında yükleniciye devretmeleri şeklinde gerçekleşen proje teslim sistemine “hasılat paylaşımı inşaat sözleşmeleri” denir. Bu tür sözleşmelerde, yüklenici yaptığı projeden elde ettiği satış gelirlerinin sözleşmede belirtilen oranını arsa sahibine öder. Bu işlemi arsa satışının bir türevi olarak değerlendirmek mümkündür. Bu işlemi düzenleyen mevzuat “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Hasılat paylaşımı İhale Yönetmeliği”dir. Paylaşımın konut bazlı yapılması mümkün olduğu gibi aylık veya yıllık bazda da paylaşım yapılması mümkündür.

TOKİ tarafından gerçekleştirilen sosyal konut projelerinin ana finansman kaynağı arsa karşılığı olarak yapılan gelir paylaşımlarıdır. İdarenin kısa vadeli sermaye giderleri ile uzun vadeli alacakları arasındaki boşluğu kapatmak amacıyla geliştirilen bu yöntemde, özel sektörle işbirliği yapılmaktadır. Elde edilen gelirin bir kısmı ise, sözleşmede belirtilen oranlara göre hesaplanarak projeyi yürüten özel firmaya verilmektedir. Bu yöntemde kullanılan arsaların sahibinin TOKİ olması, mülkiyet edinimi gibi zaman kaybına yol

açacak süreçlerin hızlıca geçilmesine ve projenin kısa süre içinde tamamlanmasına imkân tanımaktadır. Yatırım için gerekli olan finansmanın yüklenici tarafından karşılanması, TOKİ'nin ayrıca bir finansman arayışına girmesine gerek bırakmamaktadır. Bu yöntemde yüklenici firma arsanın projenin uygulanmasına hazır hale getirmek üzere yasal ve fiziksel işlemleri tamamlar, ardından da yapım aşamasına geçerek projeyi bitirir [68].

Satın Alma

Satın alma, diğer bir tabirle özelleştirme, kamu mülkiyetindeki anonim ortaklıkların pay senetlerinin özel kişi ya da kuruluşlara satışı yoluyla gerçekleşmektedir. Diğer şekilde bu senetlerin bir kısım aktiflerinin, kuruluşlarının doğrudan ya da özel satışı yoluyla veya büyük yatırımlarda kamu-özel kesim ortaklığı kurma yoluyla gerçekleşebilmektedir [69]. 1980'li yıllarda özelleştirme uygulamaları KİT hisse satışları ve kamunun elindeki konut ve benzeri kullanım sağlayan varlıkların özel sektöre devredilmesi yönünde gelişmiştir. 1980'lerden beri kamusal faaliyetler özelleştirmeye tabi tutulmuştur.

1990'lı yıllarda ise kamu yatırımlarının özelleştirilmeleri ile imtiyaz ve regülasyon konuları ön plana çıkmıştır. Genellikle altyapı tesisi olarak adlandırılan gaz, su, elektrik, demiryolu, telefon vb. özelleştirmeleri ile imtiyaz konusu tartışmalı bir konu haline gelmiştir. Kamu hizmetlerinin özel sektörden satın alınması konusu gelişmekte olan ve henüz altyapı hizmetleri yeterli düzeye ulaşmamış ülkelerde ise yap-işlet-devret ya da yap-işlet modellerinin devreye girmesine neden olmuştur. Ülkemiz açısından bu yöntemler yeni olmakla birlikte 1990'lı yıllarda yeniden büyük önem kazanmıştır. Kamu yatırımlarının özelleştirilmesi, kamu hizmeti niteliğinde olan fakat özel sektör tarafından üretilmesi söz konusu faaliyet alanlarını kapsamaktadır. Bu alanın formal olarak düzenlenmesi ise büyük tartışmalara neden olmaktadır [70]. Özellikle gelişmiş ülkelerde kamu kaynaklarını hizmete sunmak önemli oranda özel sektöre devredilmiştir. Fakat bir yandan da özelleştirmeden beklenen faydaların tam olarak elde edilemediği görülmüştür. Bu anlamda son yıllarda fiili özelleştirmelerin ötesinde, özelleştirme felsefesinin her anlamda yaşama geçirilmesi hedeflenmiştir. İşte bu noktada "*kamu özel ortaklıkları*" (Public Private Partnership-PPP) gündeme gelmiştir. Çünkü özelleştirme felsefesinin başka bir boyutu da kamusal mülkiyeti tamamen özel sektöre devretmeden kamusal faaliyetlere özel sektörü dâhil etmektir. Bu bağlamda son yıllarda kamu-özel sektör ortaklıkları da yaygın halde gündeme taşınmıştır. Gelişmiş ülkelerde birçok

kamusal faaliyet bu yöntemle yürütölmeye başlanmıştır. Bu model son yıllarda gelişmekte olan ölkelere de cazip bir seçenek olarak tavsiye edilmektedir. Nitekim birçok uluslararası kuruluş, kamu özel ortaklıklarını gündemlerine almıştır [71].

Kamu hizmetlerinin yerine getirilmesinde devlet gelirlerinin yetersizliği 2000'li yıllarda da büyük bir sorun olmuştur. Özellikle kamu altyapısının özel finansmanla yapılması ve doğal tekellerin özel sektör tarafından yapılıp işletilmesi ya da sadece işletilmesi günümüzün yükselen konusudur. Bu amaçla kamu-özel sektör ortak girişimleri önümüzdeki yıllarda büyük önem kazanacaktır. Kamu altyapısının finansmanı için sermaye piyasalarından para temini amacıyla yeni finansal enstrümanlara ihtiyaç duyulmaktadır. Doğal tekeller ve bunların rekabet koşullarına yakın çalışmalarını sağlayacak düzenleyici kuruluşların yapıları 2000'li yıllarda önem taşıyan konulardır [70].

Son yıllarda devlet anlayışındaki değişimle birlikte, kamunun fonksiyonlarının daraltılması yönündeki neoliberal felsefenin yaygın kabul görmesi neticesinde bir alternatif olarak kamu özel ortaklıkları cazip kılınmıştır. Neoliberal düşünce yaklaşımına göre, PPP'ler hem devlete hem de özel sektöre göre daha verimli ve düşük maliyetle çalışırlar. Bu temelde son yıllarda kamusal hizmetlerin sunumunda gerek devlet gerek özel sektör alternatifine göre PPP'ler ön plana çıkmaktadır. Artan kamu hizmeti talebi, mevcut kamu finansmanı yapısı ile sürdürülemez durumdadır. Bu nedenle özel finansmanın ve özel teşebbüsün kamu hizmeti alanına daha fazla girmesi bir zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır. İşte 2000'li yıllar bu sürecin sürdürülebilir olması için gerekli finansal araçları çoğaltacak ve kamu-özel işbirliğini sağlayacak ayrıca politik ve ekonomik araçları çeşitlendirecek özelleştirme uzmanlarına ihtiyaç duymaktadır [70].

Türkiye'de kamu özel sektör ortaklığı kullanılarak yapılan arsa geliştirme işi, gönüllü düzenlemeleri, gayrimenkul yatırım ortaklıkları veya özelleştirme uygulamalarıyla gerçekleşmektedir. GYO'lar da kamu özel sektör ortaklıkları gibi son dönem neoliberal politikalarıyla görölmeye başlayan oluşumlardır. Özellikle gelişmiş olan ölkelerin sermaye piyasalarında çok uzun bir geçmişe sahip olan GYO'lar, Türkiye'de kısa bir geçmişe sahip olmakla birlikte bir takım sorunlarla karşı karşıya bulunmaktadır. GYO'ların en önemli sorunlarından biri olan yüksek enflasyon sebebiyle kullanımı mümkün olmayan uzun vadeli kredilerin geri dönüşlerinde yaşanan sıkıntı göze çarpmaktadır.

Kentsel Dönüşüm

Kent parçalarındaki değişme nitelikleri ve kent bütününe yayılan değişim izleri, kentleri -dönüşüm mekânlarına- dönüştürmüştür. Dönüşüm mekânlarına dönüşen kentlerin de, çok yönlü değişme talepleri olmuştur. Bu talepler dolaylı ya da doğrudan dönüşümün tetikleyicileri olmuştur. Kentsel dönüşüm, kent mekânlarında farklı dönüşüm tetikleyicileriyle gerçekleşmektedir. Bunlardan birincisi; kentteki yapılarının teknik ömürlerinin yüksek olması, ikincisi; kent ekonomisinin dünya ekonomisine eklenmesi, üçüncüsü; kent makro formunda yapılan ulaşım iyileştirmeleri ile erişilebilir yerleşim ağı oluşturmak, dördüncüsü; kent mekânında prestij projeleri yaratma arzusu ile çeşitli konut alanlarının yeniden yapılandırılması, beşincisi; kent çeperlerindeki kırsal alanların kent kullanımına dâhil edilmesi, son olarak da Türkiye için de kentsel dönüşümün vizesi olarak adlandırabileceğimiz, deprem vb. doğal afetlerin yıkımlarının telafisi niyetiyle gerçekleşmektedir. Kentsel dönüşüm sistemi, merkezi yönetim, yerel yönetimler, yatırımcılar, kullanıcılar, yüklenici, tasarımcı, hukuk danışmanlığı ve medyadan oluşan çok aktörlü bir ağıdır. Geri beslemeli olan bu sistem içerisindeki her aktör dönüşüm sürecinden ayrı beklenti içerisinde.

Kentlerin dönüşümlerini gerçekleştirmek için, sahip oldukları aktörlerin neler olduğunu Tekeli (2011) tarafından şu şekilde açıklanmaktadır: “Kentlerin dönüşümlerini gerçekleştirmek için mutlaka yasal yetkili ve finansman olanakları bakımından güçlendirilmiş dönüşüm aktivitelerine gerek yoktur. Kentler tek tek bireylerin davranışlarının değişmesiyle de dönüşebilir, ancak bu değişme yavaş olur. Güçlü aktörler oluşturulduysa dönüşüm hızlanır. Türkiye’de 2003’ten sonra, değişim ve dönüşümü planlayacak ve geliştirecek iki çok güçlü aktör oluşturuldu. Bu aktörlerden birisi Toplu Konut İdaresidir. 6 Ağustos 2003 Tarih ve 4966 Sayılı Yasayla Toplu Konut İdaresine kentsel yenileme ve gecekondü dönüşümü konusunda yetki ve finansman olanakları sağlandı. 12 Mayıs 2004 Tarih ve 5162 Sayılı Yasayla gecekondü tasfiyesi konusunda İmar Bakanlığının yetkileri TOKİ’ye devredildi. Toplu Konut İdaresinden güçlü bir değişim, dönüşüm aktörü yaratıldı. Yaratılan ikinci tür güçlü aktör belediyeler oldu. İlk olarak 4 Mart 2004 Tarihli 5104 yasayla Ankara Büyükşehir Belediyesine kuzey Ankara kent girişinde bir dönüşüm projesi gerçekleştirme olanağı sağlandı. Daha sonra 16 Haziran 2005’de kabul edilen 5366 sayılı kanunla belediyeler il ve özel idareleri bu konularda

yetkilendirdi, güçlendirdi” [72]. Ekonomik kalkınma niteliğindeki dönüşüm projelerini savunan merkezi ve yerel yönetimler, düşük gelir gruplarının yaşadıkları bölgeye yapılan projelerin, bölgenin kent içinde ekonomisini, sosyal yapısını düzeltebileceğini savunmakta, mülk sahipleri, yatırımcılar ile rantın hareketlendirdiği yaşam alanlarını yeni bir gelir kaynağı olarak görülmektedir. Bu bakış açısı ile altyapının iyileştiği, yaşam koşullarının standart noktalara ulaştırıldığını öngören prestij projeleri planlanıp, uygulanmaya devam edilmektedir.

Kentsel dönüşüme öncülük eden şehir İstanbul’da, dönüşüm tek tek verilen kararlar ile ya da kentin önemli noktasında alınan kararların bütünüyle gerçekleşmektedir. Birbirinden bağımsız planlanan kent bütününde, dönüşüm dâhilinde olan her semt ile - yeni bir kent- algısı oluşturulmaktadır. Kentlerin nüfuslanarak ya da ekonomik gelişmeleri ile genişlemesinin devamında, kent kültüründe yaşamının gerekliliği ile dönüşüm sürecini yaşayan Türkiye kentleri kentsel dönüşüm süreci içindedirler. İnşaat sektörü ise ülke ekonomisinin lokomotifini üstlenmektedir.

İhale Etme

İhale yöntemi sayesinde, idareler belirli bir maliyete katlanmak yerine, gerçekleştirmek istedikleri faaliyeti, ölçek ekonomilerinden yararlanan ve uzmanlaşmış hizmet sağlayıcılara daha düşük maliyetle yaptırabilme imkânı elde etmektedirler. İhale yöntemi. hem araştırma-geliştirme gibi uzun vadeli yatırım harcamalarının azaltılmasını hem de ihaleye konu olan faaliyet için katlanılacak olan işçilik giderleri, bakım ve onarım giderleri gibi dönemsel maliyetlerin azaltılmasını sağlamaktadır [73].

1980’den sonra Türkiye’de kamu yönetimi neoliberalizmin etkisiyle farklı politikaları yönelmiştir. Yerinden yönetim ve yerel yönetimlerin güçlendirilmesini öngören yeni politikalar sonucu belediyeler, kamusal hizmetlerin sağlanmasında daha çok sorumluluk almaya başlamışlardır. Belediyelerin verdikleri kamu hizmetindeki verimliliği arttırmak amacıyla özel sektörde faaliyet gösteren firmalar kamu hizmeti sağlayan aktörler haline gelmiştir Bu da taşeronluk sisteminin kamu sektöründe daha da yaygınlaşmasına neden olmuştur.

2000’li yıllara gelindiğinde kamu sektöründe ihale yoluyla iş yaptırmayı kolaylaştırmak amacıyla bazı uygulamalar ve kanun değişiklikleri yapılmıştır. Toplu Konut Yasası Ek 5.

Madde ile Sayıştay denetiminin dışında tutulan TOKİ, KİT statüsüne alınarak Kamu İhale Kanununun denetiminden de çıkarılmıştır. Bu sayede ihale yoluyla iş yapılması daha kolaylaşmış ve prosedür olarak uygulanan süreler kısalmıştır.

4.2. DEVLET MÜDAHALESİ ORGANLARI

Konut sektöründe devletin müdahale sürecine direkt ve dolaylı olarak görev alan başlıca organlar; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, büyükşehir belediyeleri ve özellikle İstanbul Büyükşehir Belediyesi ortaklığında kurulan şirketler, ilçe belediyeler ve yine Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve ortaklığında kurulan şirketlerdir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Bakanlık sahip olduğu birçok birimle hayat kalitesi yüksek ve çevre ile uyumlu şehirler ve yerleşmeler oluşturmak üzere; planlama, yapım, dönüşüm ve çevre yönetimine ilişkin iş ve işlemleri yerine getirmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2018 yılında Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile belirlenen konut politikalarına yönelik güncel yetkileri incelendiğinde;

- Çevre, yapılaşma ve yerleşme ile ilgili gerekli mevzuatı hazırlamak, uygulamaları denetlemek ve izlemek,
- İlgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği yaparak mekânsal strateji planlarını hazırlamak ve mahalli idarelerin plan kararlarının bu stratejilere uygunluğunu denetlemek,
- Konut sektörüyle ilgili strateji geliştirme ve programlama iş ve işlemlerini yürütmek, yapı kooperatifçiliğinin gelişmesini sağlayacak tedbirleri almak ve 19.9.2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanunu uyarınca Bakanlığa verilen görevleri yapmak,
- Kentsel ve kırsal alanlar ile yerleşmelerde yapılacak her türlü dönüşüm, yenileme ve iyileştirme çalışmalarında uyulacak usul ve esasları belirlemek, şehrin gelişmesine fayda sağlayacak ve şehirlerin marka değerini arttıracak projelerin yapımından onayına ve tamamlanmasına kadar olan tüm süreçleri yerine getirmek, TOKİ tarafından yapılan uygulamalarla ilgili iş ve işlemleri gerçekleştirmek,

- Yetkili idarece üç ay içinde onaylanmayan etüt, proje, nazım ve uygulama imar planları gibi hususlarla ilgili olarak valiliğin Bakanlığa teklifte bulunması üzerine bedeli karşılığında yapmak, yaptırmak ve onaylamak,
- Başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarece verilmemesi halinde bedeli mukabilinde resen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile işyeri açma ve çalışma ruhsatını vermek [74].

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bunların dışında “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” çıkartma yetkisine ve sorumluluğuna sahiptir. Yapılan bir yönetmelik düzenlemesi ile teknik ve sosyal yönden sorunları çözecek, insan odaklı bir imar yönetmeliği hayata geçirilmiştir. Bu yönetmelikle aynı zamanda bütün illerde, bütün yerleşim alanlarında ihtiyaçlara etkin şekilde cevap veren bir yapının oluşturulması hedeflenmiştir. Ancak bu yönetmeliğin değişen şartlar ve ülkemizin dinamik yapısının bir gereği olarak zorunluluktan kaynaklanan pek çok revizyona uğradığı görülmektedir. Bu revizyonlar neticesinde zaman zaman anlam bütünlüğünün kaybolduğu, yönetmeliğin pratik ve hızlı çözümler üretmekten uzaklaştığı da bir gerçektir.

Büyükşehir Belediyesi

2011 yılında 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 26. maddesinde yapılan değişiklikle büyükşehir belediyelerinin şirket kurabilmesi hakkında önemli düzenlemeler yapılmış ve kendi hizmet alanlarında sermaye şirketleri kurabilmelerine imkan tanınmıştır.

Böylelikle konut sektöründe nitelikli konut ihtiyacını karşılamak ve plansız yapılaşmayı önlemek adına büyükşehir belediyelerinin şirket kurmalarının önü açılmıştır. Söz konusu kanun maddesindeki değişikliğin tanıdığı imkânları en yoğun olarak kullanan belediyenin İstanbul Büyükşehir Belediyesi olduğu bilinmektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu 10 Temmuz 2014 tarihinde TBMM’de oy çokluğuyla kabul edilip, 23 Temmuz 2004 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun amacı, "Büyükşehir Belediyesi yönetiminin hukuki statüsü düzenlemek hizmetlerin planlı programlı etkin verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamaktır" (md.1). Bu kanunla beraber, Büyükşehir Belediyesi’ne kentsel yenileme mevzusunda yetki verilmiştir. Bu yetkilendirmenin 5393 sayılı Belediye

Kanunu'nda belediyelere kentsel dönüşüm yapma görevinin verilmesinin devamı olarak düşünülmesi de mümkündür.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi

İnşaat sektörüne müdahalede öncülük eden devlet organlarından İstanbul Büyükşehir Belediyesi; şehircilik, mimarlık, kentsel tasarım ve ulaşım gibi birçok hizmet alanında farklı disiplinleri bir arada barındıran şirketler kurmuştur. Bu şirketlere örnek olarak BİMTAŞ, KİPTAŞ, İmar A.Ş., Boğaziçi Yönetim A.Ş. şirketleri gösterilebilir. Konut sektörü özelinde ve ağırlıklı olarak müdahale ölçeği göz önünde bulundurulduğunda ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin en önemli müdahale organı 1987 yılında kurulan KİPTAŞ'tır.

KİPTAŞ

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından mimari projeler ve imar planları yapmak amacıyla yabancı sermaye ortaklığı ile 1987 yılında kurulan KİPTAŞ'ın ilk ismi 'İmar Weidleplan'dır. 1989 yılında yapılan yerel seçimlerin ardından uzun süre atıl olarak bekleyen ve tasfiye edilmesi düşünülen KİPTAŞ, 1994 yerel seçimlerinden sonra yeniden yapılandırılmış ve 'İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.' ünvanını almıştır.

Şirketin temel hedefi İstanbul'un çeşitli bölgelerinde niteliksiz ve plansız yapılaşmaları önlemek ve güvenilir, yaşanabilir bir kentleşme için çalışmalar yapmaktır. 1995 yılından itibaren inşaat ve konut sektöründe faaliyet göstermekte olan şirketin yaptığı konut sayısı 75.000 rakamına ulaşmıştır.

KİPTAŞ; yaptığı konutların yanında bu konutların ihtiyaç duyduğu yol, içme suyu, isale hattı, atık su ve yağmursuyu kanalları, doğalgaz, telefon ve elektrik hatları, otopark, sokak aydınlatması gibi altyapı hizmetlerinin sağlanması ile birlikte, çocuk oyun alanı, okul, kreş ve spor alanı, dini mekanlar ve sağlık tesislerinin inşasını da üstlenmektedir.

İlçe Belediyesi

İlçe belediyelerine, büyükşehir belediyelerine olduğu gibi kanunlar ile konut sektörüne müdahale etme yetkisi verilmiştir. 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 69. ve 73. maddelerinde belediyelerin yetkileri detaylandırılmıştır.

Kanununun 69.maddesinde;

“Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.”

İfadesiyle konut üretimi yetki ve kısıtlamalarına açıklık getirilmiştir. Bahsi geçen kanunun 73. Maddesinde de belediyelere, kentsel dönüşüm ve gelişim alanları konusunda yetkilendirme yapılmıştır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

TOKİ, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı bir kuruluştur ve amacı orta ve dar gelirli vatandaşlar için sosyal konut inşa etmektir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’na göre TOKİ’nin temel görevleri şunlardır:

- Altyapı, konut ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- Gerek görüldüğü takdirde doğal afet meydana gelen bölgelerde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, bunların yapımını desteklemek ve teşvik etmek,
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ortak olmak,
- Yöresel mimari ve tarihi dokunun korunup yenilenmesine, gecekonduların dönüşümüne, köy mimarisinin geliştirilmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerekmesi halinde bunlara faiz sübvansiyonu yapmak,
- İdareye kaynak sağlamak amacıyla kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek,

Yapılan düzenlemeler neticesinde TOKİ’nin yetki alanının daha da genişlediği görülmektedir. Özellikle 2007 yılında çıkarılan 5609 sayılı yasa ile de TOKİ artık

gecekondu rehabilitasyon, yıkım ve önleme alanlarının sınırlarını belirlemekle yetkili tek kurum haline gelmiştir [75].

Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (GEDAŞ)

Toplu konut idaresi Başkanlığı'nın iştiraklerinden biri olan GEDAŞ kentsel dönüşüm, değerlendirme, riskli yapı tespiti ve proje geliştirme alanlarında faaliyet göstermektedir. Şirket gayrimenkul değerlendirme konusundaki çalışmaları, kentsel dönüşüm projelerine aktararak, dönüşüm projelerinin tüm aşamalarında hizmet vermektedir.

Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş

Yurt içi ve yurt dışında küresel ölçekte, iştiraki bulunduğu kurumun programları çerçevesinde sürekli projelerle kaynak yaratma amacına sahip Emlak Planlama, İnşaat, Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş sektöre yatırım yapmak isteyen yerli ve yabancı sermaye grupları ile işbirliği yaparak konut sektöründe faaliyet göstermektedir. Sürekli gelişen gayrimenkul ve inşaat sektöründe müşavirlik ve kontrollük, proje geliştirme ve yönetimi konularında sektördeki diğer yatırımcılara planlama, koordinasyon, yönetim, piyasalaşma ve servis hizmetleri sunmaktadır.

TOBAŞ

Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve Proje A.Ş., 5104 sayılı yasa ile sınırları belirlenen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yürütülmesi amacı ile Toplu Konut İdaresi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi ortaklığı ile 13.12.2004 tarihinde kurulmuştur. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin; Tasarım-Planlama-Projelendirme-Altyapı-Üst yapı-Yol-Tünel-Viyadük-Rekreasyon Alanı uygulamalarının her safhasında fiziksel anlamda etkin rol almıştır.

Vakıf GYO A.Ş.

Bir gayrimenkul yatırım ortaklığının amacı (GYO) gayrimenkul ve gayrimenkul sertifikası gibi gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından oluşan bir portföy oluşturmak ve riski en aza indirmek için portföy çeşitlendirmesi yaparak bunları yönetmektir. Bir GYO'nun sahip olduğu portföydeki yatırım araçlarının başlıcaları şunlardır:

- Gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları,

- Kira gelirleri elde etmek amacı ile yapılan gayrimenkul yatırımları,
- Gayrimenkuller üzerinde kurulan intifa hakları,
- Bina, arsa, arazi, gayrimenkule dayalı projelerdir.

GYO'lar yatırımcılardan halka arz yoluyla toplanan paralar ile gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı menkul kıymetlere yatırım yaparak, portföylerinden elde ettikleri gelirleri ortaklarına aktarmaktadırlar.

Türkiye'nin ilk GYO Şirketi olan Vakıf GYO, 12 Ocak 1996 tarihinde TOKİ ve Vakıflar Bankası ortaklığı ile kurulmuştur. 1996 yılında halka arz eden şirketin günümüzde %24,71'i halka açıktır. Vakıf GYO'nun temel amacı; gayrimenkul sektöründe, finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesinin sağlanmasıdır.

Boğaziçi Konut Hizmet Yön. İşlet. ve Tic. A.Ş.

Büyük ortağı KİPTAŞ olan şirket 06.09.1997 tarihinde İstanbul Konut Hizmet ve Yönetim İşletmeciliği Anonim Şirketi adı altında kurulmuştur. Diğer ortak firmalar da İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulmuş olan şirketlerdir. Şirket İstanbul'un değişik bölgelerinde toplu konut projeleri gerçekleştirmektedir.

Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.

1977 yılında kurulan şirketin ana ortakları Vakıflar Genel Müdürlüğü, Güneş Sigorta ve Vakıflar Bankası'dır. Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün sahipliğini yaptığı hisselerden %53,09'u değişik tarihlerde TOKİ'ye devredilmiştir. Şirketin temel amacı proje hazırlamak, inşaat, restorasyon, onarım ve donatım işleri yapmaktır.

Emlak Konut GYO

1953 yılında kurulan Ankara İmar Ltd. Şti. ile Türkiye İnşaat Malzemeleri Ltd. Şti. (TİMLO) 1987 yılında birleşmiş ve Türkiye Emlak Bankası A.Ş. bağlı ortaklığı İnşaat ve İmar A.Ş. adını almıştır. 26.12.1990 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş. bağlı ortaklığı İnşaat ve İmar A.Ş. ile iştiraki Emlak Yapı A.Ş.' nin kapatılarak birleştirilmesi

suretiyle Emlak Konut A.Ş. oluşturulmuştur. Emlak Konut A.Ş. 29.07.2002 tarihinde Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye dönüşmüştür.

Büyük toplu konut projelerine imza atan Emlak Konut'un devamı niteliğindeki Emlak Konut GYO, Türkiye konut piyasasında ürettiği konut sayısı ve inşaat alanı bakımında en büyük aktör olan TOKİ'nin ardından ikinci sırada yer almakta ve son dönemde arsa karşılığı gelir paylaşım esaslı projelere ihale ilanı yöntemi ile ağırlık vermektedir.



DEVLETİN KONUT SEKTÖRÜNE MÜDAHALESİ ÖRNEK OLAY İNCELEMESİ: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Yirmi birinci yüzyılda konut yatırımlarının ülkenin ekonomik kalkınması için en önemli unsurlardan biri olarak görülmesi, devletin çok çeşitli araçlar, yöntemler, aktörler ve organlarla konut üretimine müdahale etmesini gerektirmiştir. Devletin konut sektörüne müdahale yöntemleri ve organları önceki bölümdeki detaylı olarak ele alınmıştı. Bu bölümde ise devletin konut sektörüne müdahale sürecinin, bu sürecin en temel kurumlarından biri olan Emlak Konut GYO üzerinden irdelenmesi hedeflenmektedir.

Emlak Konut GYO, 2002 yılında devlet tarafından konut yatırımlarını planlamak, teşvik etmek ve yönetmek amacıyla Emlak Konut AŞ'nin bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülmesi sonucu faaliyet göstermeye başlamıştır. Devletin, Emlak Konut GYO aracılığıyla 2002-2019 yılları arasında pek çok konut yatırımının geliştirilmesine ve gerçekleşmesine müdahil olduğu, üst ve orta gelir grubuna yönelik 108 konut yerleşmesi ürettiği görülmektedir.

Devletin, Emlak Konut GYO aracılığı ile konut üretimine müdahil olduğu projelerin üretilmesinde büyük bir kısmı, bu tez kapsamında devletin konut sektörüne müdahale yöntemi olarak tanımlanan hasılat paylaşım modeli ile özel sektörle işbirliği içerisinde üretilmiştir. Bu bölümde devletin konut sektörüne müdahalesi, müdahale organlarından biri olan Emlak Konut GYO aracılığı ile, müdahale süreci ise müdahale yöntemlerinden biri olan hasılat paylaşım modeli aracılığı ile irdelenecektir.

Bu bölümde, ilk olarak gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ele alınacak, Türkiye’de bulunan GYO’ların yapısı, sayısı ve faaliyet alanları hakkında bilgi verilerek Emlak Konut GYO’nun GYO’lar arasındaki konumuna değinilecektir. Daha sonra devletin müdahalesi kapsamında Emlak Konut GYO’nun iş modelleri ve hasılat paylaşımı yöntemine odaklanılacaktır.

5.1 Devletin Konut Sektörüne Müdahale Organı: Emlak Konut GYO

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır [76].

“Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının amacı, getiri potansiyeli yüksek projelere ve gayrimenkullere yatırım yapmak, kira geliri ve alım satım kazancı elde etmektir. Portföyünde bulunan gayrimenkullerin alım satımından kar oluşturan gayrimenkul yatırım ortaklığı, yılsonunda bu karı ortaklarına temettü olarak dağıtmakta ve bu suretle gayrimenkulden edindiği geliri ortaklarına aktarabilmektedir. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortaklarından biri olan yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin kazançlarından dolayı yoldan faydalanmış olmaktadır. Yatırımcılar aynı zamanda ortaklıkların paylarının borsada oluşan olası fiyat artışlarından da faydalanmaktadır.”

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, sadece gayrimenkule dayalı portföyün işletilmesi kapsamında faaliyet gösterebilirler. Bunun doğal bir sonucu olarak, gayrimenkul yatırım ortaklıkları aktiflerinde makine ve ekipman bulunduramazlar. Ayrıca, inşaat işlerini kendileri üstlenemez, proje yürütemez, ancak inşaatını başka şirketlerin gerçekleştirdiği projelere finansman sağlayabilirler. Şirketin mevcut faaliyetlerini gayrimenkul yatırım ortaklıklarının faaliyetlerine değiştirmesi koşuluyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi mümkündür [76].

1980'li yıllarda sermaye piyasalarının gelişmeye başlamasının etkisiyle gayrimenkul yatırımlarının da kurumsal bir yapıya kavuşmaya ve fon yönetimi alanında faaliyet göstermeye başlamıştır. Bu kapsamda 1989 yılında konut sertifikası ve 1990 yılında arsa sertifikası arz edilmesine bu bu sertifikaların uluslararası piyasalara ihracına izin veren düzenlemeler yapılmış, fakat bu uygulamalar amacına ulaşamamıştır. Zamanla bu husustaki yasal çerçeveyi çizecek olan mevzuatın hazırlanmasının ardından finansal piyasalar ile reel bir sektör olan inşaat sektörü arasındaki ilişkiler kuvvetlenmiştir. Bu noktada ön plana çıkan ve önem kazanan kuruluşlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) olmuştur.

İlk olarak 1960 yılında Amerika Birleşik Devletleri'nde kurulan GYO'lar zamanla dünyanın değişik bölgelerinde faaliyet göstermeye başlamışlar ve yatırım konusunda önemli bir seçenek haline gelmişlerdir. Günümüzde GYO'lar 36 ülkede faaliyet göstermektedirler. Şeffaf, denetlenebilir ve kurumsal nitelikteki yapıları, portföylerinde barındırdıkları gerçek ekspertiz değerindeki gayrimenkuller ile GYO'lar küresel yatırım fonlarınca en çok tercih edilen yatırım araçları arasında yer almaktadırlar.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, sermaye piyasası tebliğleri ile belirlenmiş kurallar içinde, taşınmazlara, taşınmaz projelerine ve taşınmaza dayalı hak ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabildikleri gibi belirli projeleri hayata geçirmek üzere proje özelinde de ortaklık da kurabilirler.

GYO'ların hedefi, portföylerinde farklı çeşitlerde yatırım araçları barındırarak yatırım riskini minimum seviyeye indirmektir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları; amaçlarında sınırlama olmadan süresiz veya belirli bir süre için kurulabilirler. Başka bir deyişle gayrimenkul yatırım ortaklıkları belirli alanlarda yatırım amaçlı süreli veya süresiz kurulabildikleri gibi sadece belirli bir projeyi tamamlamak amacıyla süreli olarak da kurulmaları da mümkündür. Bununla birlikte, anonim ortaklıklar gibi benzeri mevcut ortaklıkların da Sermaye Piyasası Yasası ve tebliğ kurallarına uygun olarak ana sözleşmelerini değiştirmeleri halinde, GYO statüsüne geçmeleri mümkün olabilmektedir (Baydemir, 2003).

Çizelge 4. 2019 itibariyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

	Ünvanı	Şehir
1	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
2	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
3	Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
4	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
5	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
6	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara
7	Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
8	Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
9	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
10	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
11	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
12	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
13	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
14	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
15	Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
16	Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
17	Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İzmir
18	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
19	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
20	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
21	Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara
22	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
23	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
24	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
25	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
26	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
27	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
28	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul

29	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
30	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
31	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul
32	Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Ankara
33	Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İstanbul

(Kaynak: Sermaye Piyasası Kurulu)

Türkiye’de 2019 yılı itibari ile faaliyet gösteren GYO sayısı 33’tür (Çizelge 4) ve bunların piyasa değeri 2018 yılı 4. çeyreği itibariyle yaklaşık olarak 23 milyar TL’ye -5 milyar \$-ulaşmıştır (GYODER,2018). Ayrıca ülkemizde GYO’ların gelirleri, Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre kurumlar vergisinden muaf tutulmuştur (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4). Türkiye’de bulunan 33 GYO arasında Emlak Konut GYO’nun en büyük ve etkin GYO olmasının en önemli nedeni, devletin konut sorununa müdahalesi sonucu devletin mevcut bankasından dönüşerek ortaya çıkan bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olmasıdır.

Emlak Konut GYO ve Devletin Konut Sektörüne Dolaylı Müdahalesi

2019 yılı itibari ile arsa stoku, gayrimenkul portföyü ve piyasa değeri açısından Türkiye’deki en büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı Emlak GYO ‘dur. TC. Başbakanlık TOKİ iştiraki olarak kurulan Emlak Konut GYO’nun tarihi oldukça eskiye dayanmaktadır (Şekil 1).

Devletin konut üretiminde rol alması kararını verdiği ve konut üretim biçiminin farklı bir boyutta ele alınması için 1937 yılında Emlak ve Eytam Bankası içeriğinde Emlak Bank Yapı Ltd. Şti. kurulmuştur. 1945 yılında yapılan ve o dönemde Türkiye’de yapılan ilk toplu konut projesi olan “Memurin Apartmanları - Saraçoğlu Mahallesi’dir. Saraçoğlu Mahallesi’nde 145 daire bulunmaktadır [77].

1950’li yıllarda Türkiye’de, İstanbul, Ankara ve İzmir olmak üzere büyük kentlere göç hızlanmış, bunun paralelinde nüfusu artan kentlerde konut açığı büyük ölçüde ortaya çıkmıştır. Ortaya çıkan bu konut açığı devletin konut sorununa dikkat çekmesini sağlamıştır. Gerek gecekondu önleme bölgelerinde devlet müdahalesiyle üretilen konutlar, gerek Kooperatifler ve Emlak Bankası’nın ürettiği konutlar yoluyla bu konut açığı kapatılmaya çalışılmıştır. Yeni açılan imar alanları Emlak Bankası ve kooperatifler

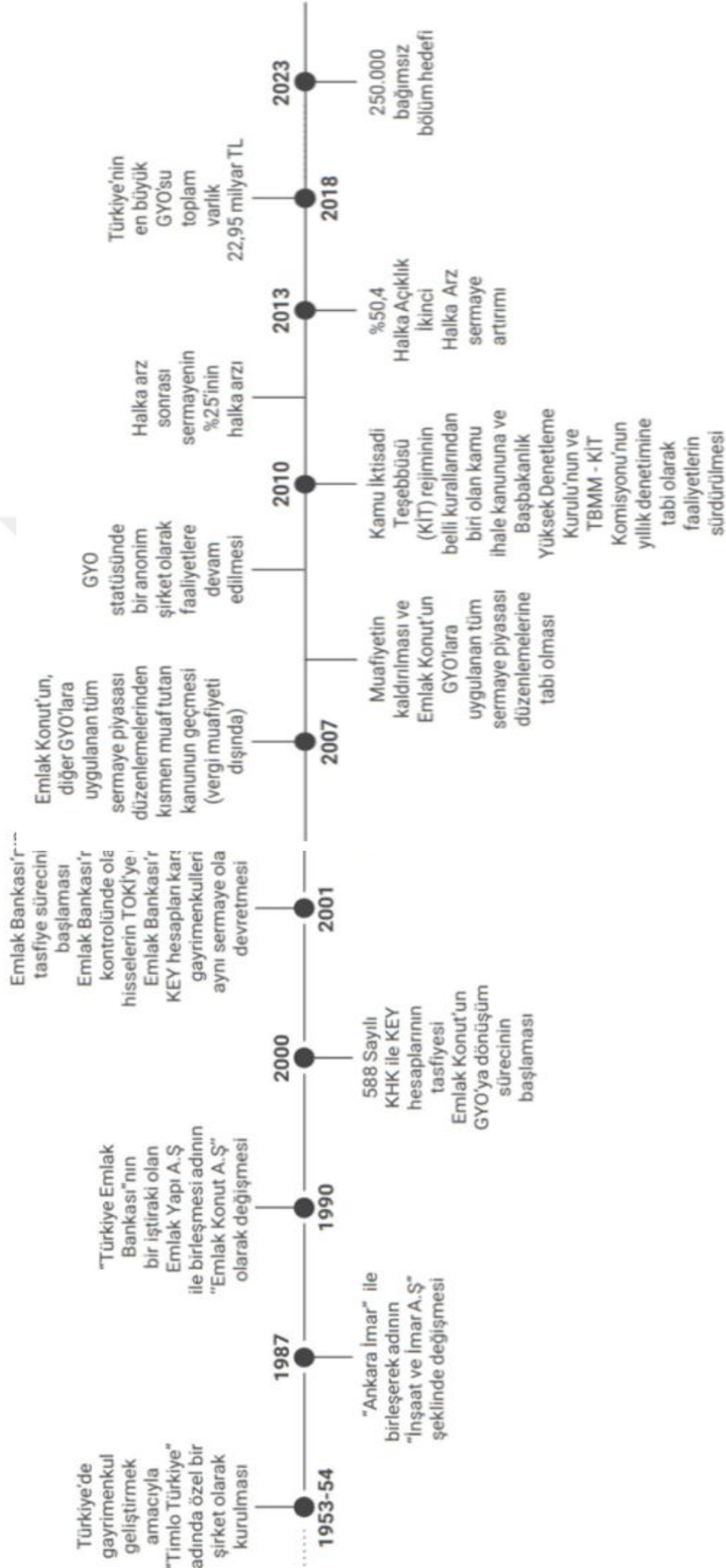
yoluyla yapılaşmış 1950 sonrası dönemde gecekonduların yaygınlaşması ile özellikle İstanbul devlet müdahalesi etkisinde kentsel büyüme sürecine girmiştir.

1953 yılında Ankara İmar Ltd. Şti. ünvanıyla kurulan şirket, 1987 yılında TİMLO ile birleşerek İnşaat ve İmar A.Ş. adını almıştır.

İnşaat ve İmar A.Ş. ; devlet bankası Anadolu Bankası ile birleşip 1985'te toplu konut projesine başlayarak 1987'de Emlak Kredi Bankası adını almıştır. Uluslar arası bir banka olduğu için bir inşaat şirketi olan ESKİ ile anlaşarak 1989 yılında o zaman adı Anatepe olan arazide 850 konutla toplu konut uygulamalarına geçmiştir [77].

1988 yılı sonrası Emlak Bankası yürüttüğü projelerin en büyüklerinden olan ve 'Anatepe Uydukent Projesi' olarak bilinirken akabinde 'Ataşehir' adını alan proje, Bakanlar Kurulu'nun 9.10.1987 gün ve 87/12215 sayılı kararı ile Anadolu Bankası'na devredilmiştir. Projede çeşitli sorunlar yaşanmış, 1989 başlarından 1992 yılı ortalarına dek büyük çaplı kaynakların projeye aktarılmasına rağmen ilerleme görülememiştir. Banka kaynakları üzerinde ciddi baskılar yaratan proje en sonunda 2001 yılında Emlak Bankasının tasfiye edilmesiyle birlikte proje üzerindeki haklar ve yetkiler Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'ye devir olmuştur [77].

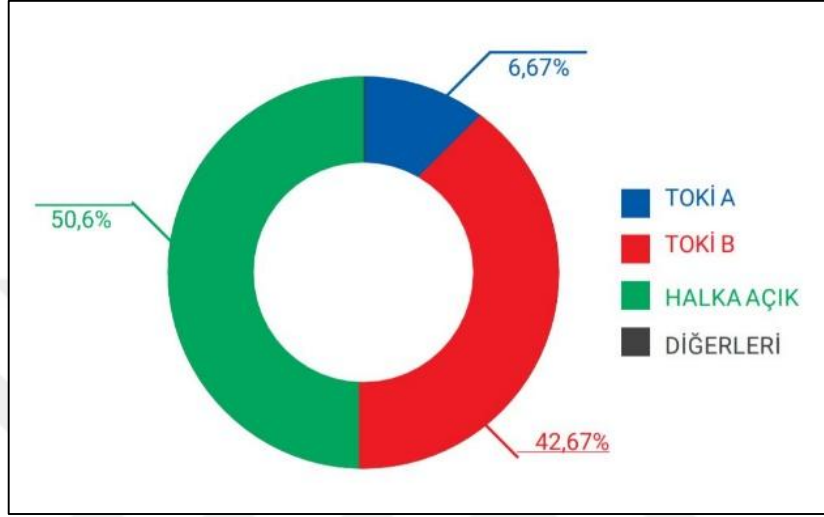
Özet olarak, 1953 yılında kurulan Emlak Konut, 2002 yılında GYO statüsü kazanmıştır. 2010 yılında halka arz edilmiş ve 2019 yılında Türkiye'nin en büyük GYO'su olarak faaliyetlerine devam etmektedir.



Şekil 1: Emlak Konut GYO'un Tarihçesi

(Kaynak: Emlak Konut GYO A.Ş. 2018 3. Ceyrek Faaliyet Raporları)

Emlak Konut'un, anonim bir şirket statüsünden gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi 2002 yılında olmuştur. Özel hukuk hükümlerine tabi olan ortaklığın %50,6'sı halka açıktır. Ortaklıkta TOKİ'nin payı ise %49,34'dür. Merkezi Ankara olan şirket günümüze kadar yaklaşık 35 bin konutun yapılmasında rol almıştır.



Şekil.2 Emlak Konut GYO A.Ş. Ortaklık Yapısı

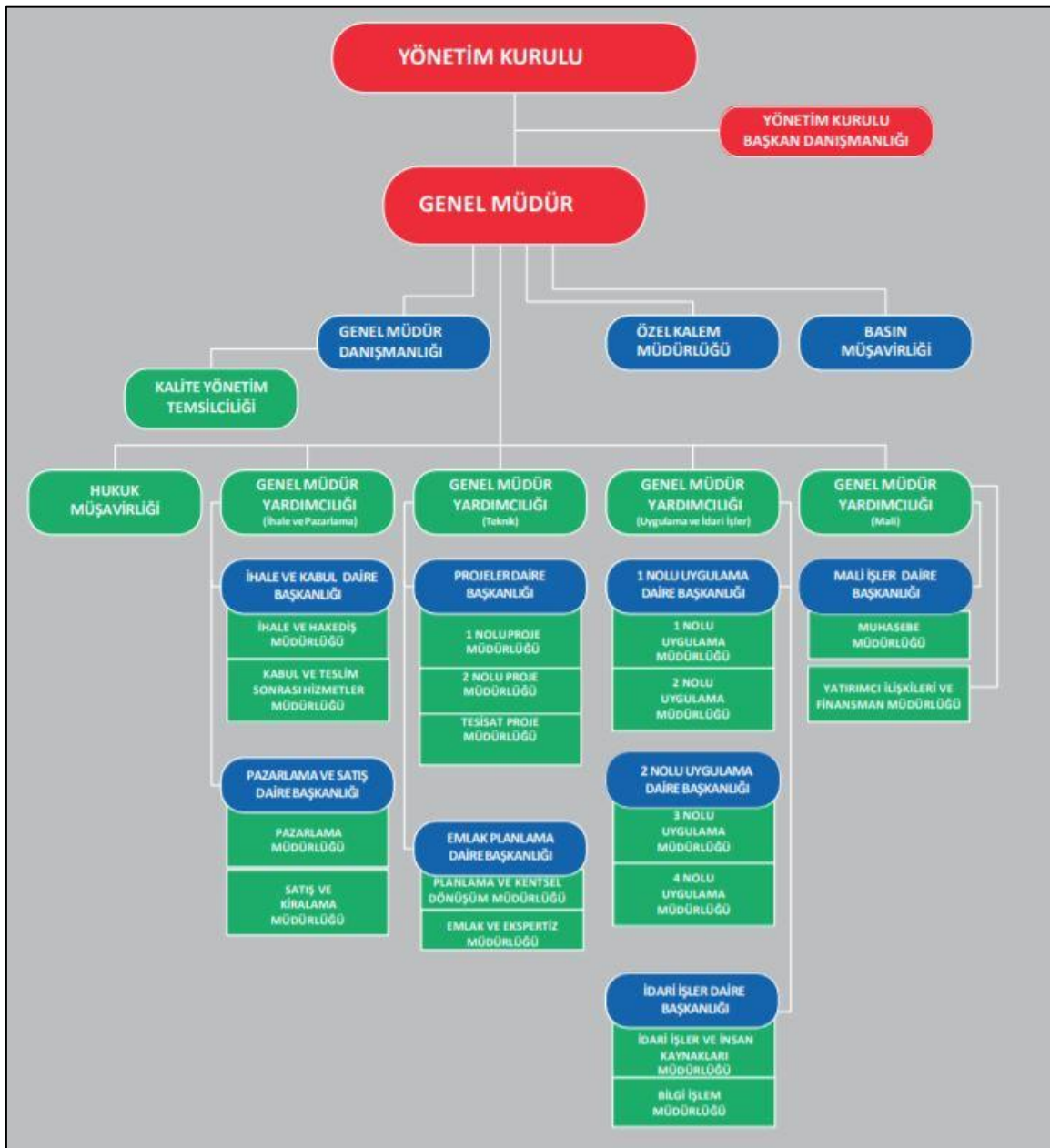
Anonim şirket statüsündeyken Türkiye'de İstanbul, Ankara ve İzmir'de ilk büyük toplu konut projelerini hayata geçiren Emlak Konut, bir gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştükten sonra arsa karşılığı gelir paylaşım esaslı projeler ile gündeme gelmektedir. Türkiye'nin konut piyasasındaki en büyük aktörü olan TOKİ'den sonra ikinci sırada yer almaktadır.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kuruluşundan bu güne kadar Türkiye'nin birçok yerinde konut ve ticari ünitelerden oluşan projeler üretmiştir. Bunun yanı sıra ortaklık, birçok projede mühendislik, müşavirlik ve kontrolörlük hizmetleri vermekle beraber konut yapımlarına da devam etmektedirler. Şirketin öncelikli amacı konut sektörüne yüksek oranda birim üretimi ile müdahale etmektir.

Üretimin belirlenmesinde aktör olarak yer alan EKGYO'nun organizasyon şeması aşağıda bulunmaktadır. Şirketin en üst düzeydeki karar mekanizması yönetim kuruldur ve GYO'nun temsil ve yönetilmesinden, işe alımlardan, şirket faaliyetlerinin gerçekleştirilmesinden ve bunların ana sözleşme ile kanunlara uygun olmasından ve şirketle pay sahipleri arasındaki ilişkilerin kurulmasından sorumludur. Yönetim kurulu,

hem banka genel kurulunca hem de Sermaye Piyasası Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat tarafından kendisine verilen görevleri yerine getirmekle yükümlüdür. Görev süresini aşan anlaşmalar yapma yetkisine sahiptir.

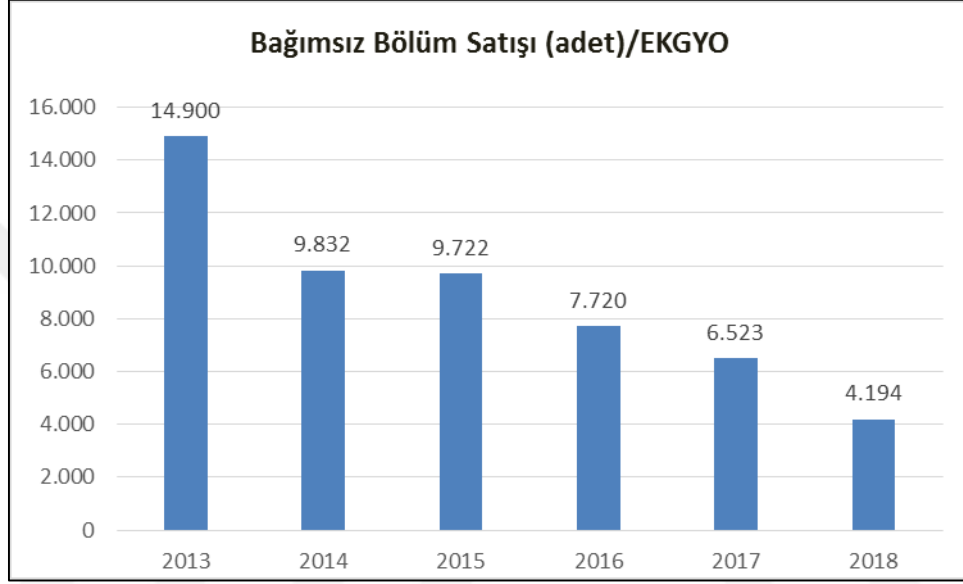
Yönetim Kurulu'na bağlı Genel Müdür, Genel Müdüre bağlı hukuk müşavirliği ve 4 tane genel müdür yardımcılığı bulunmaktadır. Genel müdür yardımcılığı, ihale ve pazarlama, teknik, uygulama ve idari işler ve mali müşavirliği alanlarında ayrı kişiler vasıtası ile yürütülmektedir. Genel Müdür yardımcılığı olarak pazarlamanın yer alması, ihale ve pazarlamanın aynı çatı altında birleşmesi EKGYO'nun pazarlama alanına verdiği önemi vurgulamaktadır.



Şekil.3 EKGYO Organizasyon Şeması

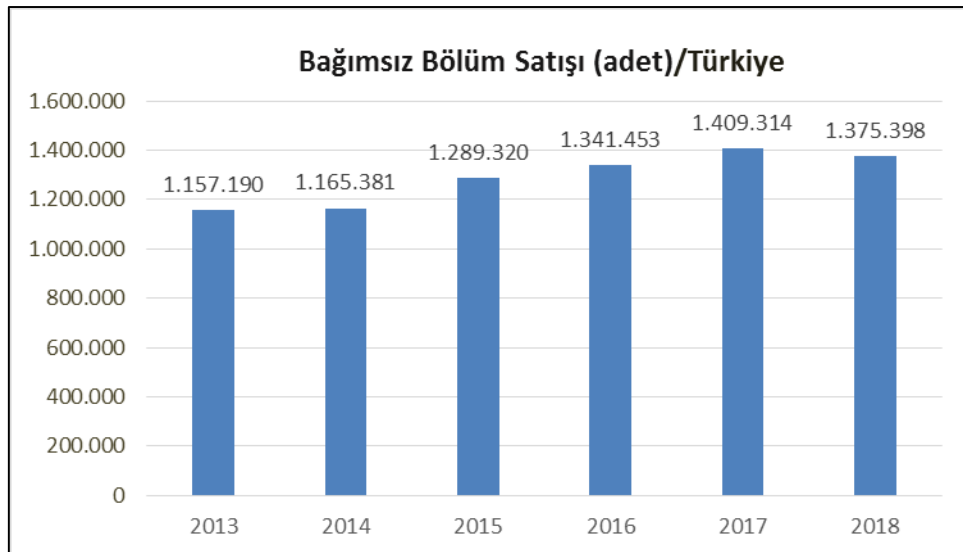
Devletin Emlak Konut GYO Aracılığı ile Konut Üretimine Müdahalesinin Kapsamı

Emlak Konut GYO Türkiye'nin sayılı konut üreticilerinden birisi olup kurulduğu günden bugüne kadar 131.000 adet bağımsız bölüm üretimini ve ihalesini gerçekleştirmiştir (Şekil3).



Şekil.4 Emlak Konut GYO'nun Yıllara Göre Bağımsız Bölüm Satışı

Yukarıdaki istatistiğe göre son 6 yılda en yüksek satışını 2013'te gerçekleştiren EKGYO'nun satış miktarları 2015 yılından itibaren düşüş eğilimi göstermiştir.



Şekil.5 Türkiye’de Yıllara Göre Bağımsız Bölüm Satışı

Devletin konut sektörüne dolaylı ve dolaysız müdahaleleri ile hem özel sektör hem de TOKİ ve iştirakleri gibi kurumlar konut üretimine ağırlık vermiştir. Bu müdahalenin sonucunda Türkiye’de yapılan konut satışları incelendiğinde, satışların 2017 yılına kadar artarak devam ederken 2018 yılında bir önceki yıla göre azaldığı görülmektedir. Konut satışında 2015, 2016 ve 2017 yıllarında önceki yıllara nazaran önemli artışlar yaşandığı görülmektedir.

2017 yılında en yüksek seviyeye ulaşan bu satış rakamlarına ulaşılmasında bu yıl içinde uygulanan;

- Finans sorununa yönelik yasal müdahaleler,
- Yabancı yatırımcıya yönelik müdahaleler,
- Konut satış ve pazarlamasına yönelik müdahalelerin büyük etkisi olmuştur.

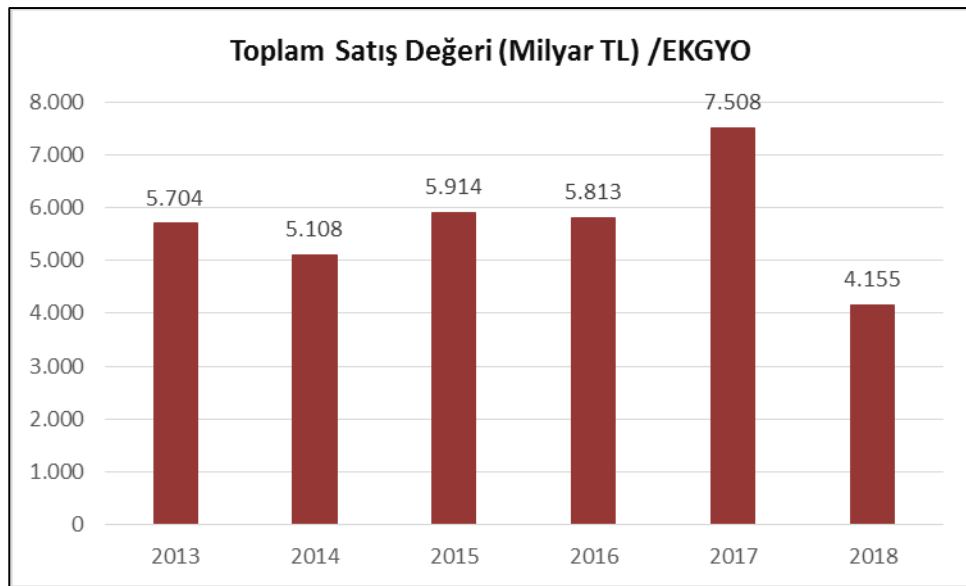
Yukarıda anlatıldığı gibi devletin konut sektörüne dolaylı müdahaleleri satış rakamlarını olumlu yönde etkileyen unsurlardan biri olmuştur. Devletin yaptığı dolaylı müdahaleleri incelediğimiz 3.2 bölümünde detaylıca anlatıldığı gibi, devletin dolaylı müdahale yöntemlerinden bazıları yukarıda sıralanmıştır. Emlak Konut GYO, devletin konut sektörüne müdahale organlarından biri olarak bu dolaylı müdahalecin rakamsal anlamda gerçekleştiğini görebileceğimiz bir kurumdur. Özellikle Emlak Konut GYO’nun şirket profilindeki satış ve pazarlama öncelikli yapısı göz önünde bulundurulduğunda halka arz edilmiş bir şirket olarak EKGYO’nun satış sayısının yüksekliği ve buna bağlı olarak satış başarısı önemli kriterlerin başında gelmiştir. Satış başarısı yüksek bir kurumda lüks tüketim ürünü olarak konut edinmek cazip olmuş ve yatırım için iyi bir alternatif olarak devletin konut sektörüne yaptığı satış ve pazarlamasına yönelik faaliyetler ile algı bu yönde yönetilmiştir.

Konut Satış ve Pazarlamasına Yönelik Müdahaleler

2002 yılından itibaren büyük altyapı yatırımları, ulaşım ve konut yatırımları gibi yatırımlar yapılmıştır. Bu yatırımların büyük bir kısmı İstanbul’da olmak üzere iktidarın da desteği ve teşviki ile konut sektörüne müdahale edilerek konut probleminin giderilmesi için

projeler geliştirilmiştir. Devlet, konut satışı ve pazarlanmasına yönelik konut alımını teşvik eden ve kolaylaştıran kampanyalar düzenlemeye devam etmiştir.

Emlak Konut GYO'nun da içinde bulunduğu konut kredi faiz oranlarını 0,99'a düşüren pazarlamaya yönelik söylemler ve 'Türkiye için Kazanç Vakti' kampanyaları özellikle 15 Temmuz 2016'dan sonra özellikle dolar ve Euro nun agresif yükselmesinden sonra halka dövizlerini bozdurmaya teşvik etmek ve bu yatırımlarını konut alımına yönlendirmek amaçlanmıştır. Bunun sonucunda ise sektörü tekrar hareketlendirmeye yönelik kampanyalar düzenlenmiştir. Bu kampanyalara Emlak Konut GYO ve genellikle hasılat paylaşımı yöntemi ile ortaklık kurduğu firmalar katılmıştır. Bu firmalar sadece Emlak Konut GYO'dan ihale yöntemiyle aldıkları proje kapsamında değil, diğer geliştirdikleri tüm projeleri kampanya kapsamına alarak devletin bu konudaki müdahalesini desteklemişlerdir. Ayrıca INDER, KONUTDER ve GYODER gibi Türkiye'nin konut sektöründeki en önemli derneklerinin de kampanyalar kapsamında destekleri devam etmiştir. "Güçlü Türkiye için Birlik Vakti" kampanyası ve 'Güç Birliği' ve GYODER'in başlattığı diğer bir kampanya olan 'Gayrimenkulde Güç Birliği Daha Güçlü Türkiye' kampanyaları olmuştur. Emlak Konut GYO devletin başlıca müdahale organlarından biri olduğu için her kampanya kapsamında başı çekmiştir. Diğer bir deyişle kampanyaları başlatan firma olmuştur.



Şekil.6 EKGYO Yıllara Göre Bağımsız Bölüm Satış Tutarları

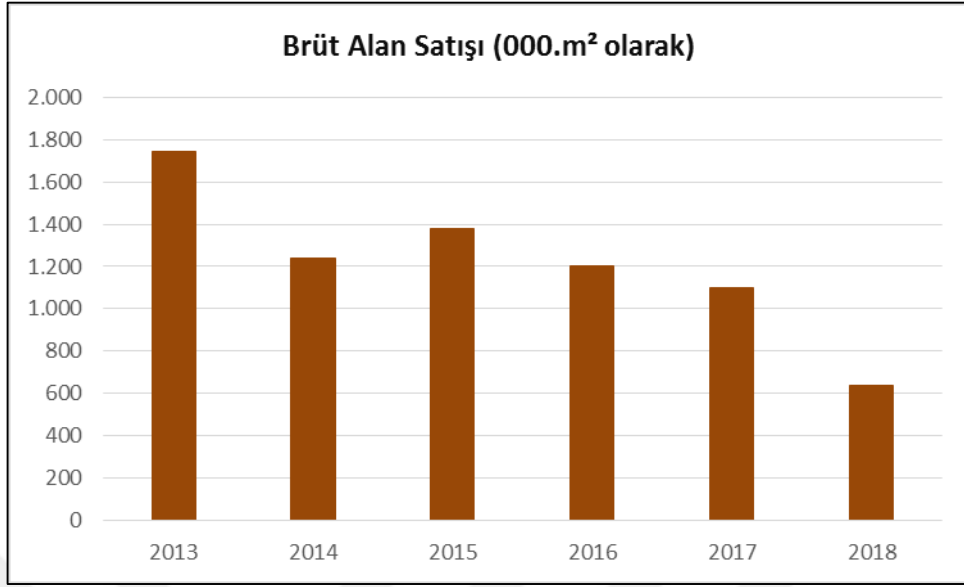
2017 yılında konut satış sayılarında %15.5 oranında düşüş gözlemlenen Emlak Konut GYO'nun buna karşın toplam satış değerinin yıl sonunda 7.508 milyar TL ile sonuçlanmasıyla şirket son 6 yıllık periyod içerisinde sahip olduğu en üst değere ulaşmıştır.

Finans Sorununa Yönelik Yasal Müdahaleler

Hükümetlerin konut ve ekonomik politikaları nedeniyle ekonomi açısından da büyük önem arz eden sektörlerinden biri olan konut sektörü her zaman gündemde önemli bir yer teşkil etmektedir. Ekonomi ve kalkınma açısından bu derece önemli olan sektörün kaderini belirleyen en önemli unsur finansman problemidir. Bu problemin üstesinden gelebilmek için ülkelerin kendi yapılarına uygun sistemleri geliştirmesi gerekmektedir. Hem ülke koşulları hem de piyasada yaşanan gelişmeler dikkate alınarak geliştirilecek finansman sistemleri sayesinde kaliteli konut sayısının arttırılması ve konut ihtiyacı olanların konut sahibi yapılması mümkündür. Bu sebeple konut finansmanı konusunda hane halkı, konut üreticisi, finansal kuruluşlar ve devlet arasında dengeli bir ilişki tesis edilmesi gerekmektedir.

Türkiye’de ise hane halkı, konut üreticisi, finansal kuruluşlar ve devlet arasında dengeli bir ilişki tesis edilmesi ve satış rakamlarının bu ölçütlere göre düzenlenmesi önemlidir. Brüt metrekare cinsinden büyüklükler de satış rakamları açısından önemli bir göstergedir. Ayrıca konutların büyüklükleri, satış fiyatlarında önemli derecede farklar oluşturmuştur. 2013 yılından itibaren konut teslimlerinde yapılan yasal düzenlemelerle 150 m²'den büyük konutların KDV oranları farklılaştırılmıştır. 150 m² üzeri konutlarda KDV oranının %18'in üzerine çıkartılarak, bu metrekarenin üzerindeki konutların lüks tüketim ürününe dönüştürülmüştür. Devlet bir yandan %1 KDV ile konut edinimini kolaylaştırmayı amaçlarken, diğer taraftan da 150 m² üzeri konut alan kişilerden daha fazla KDV geliri elde edebilmek ve toplanan vergi gelirini arttırmak üzere KDV oranlarını yükseltmiştir.

Emlak Konut GYO'nun 2013 yılından itibaren brüt m² satış alanları görülmekte olup, satış miktarlarında olduğu gibi brüt m² alanlarında da 2015 yılından sonra düşüş gözlenmiştir (Şekil 6). Dolayısıyla 2015 yılından itibaren inşaat sektöründeki satış oranlarındaki düşüşün, buna bağlı olarak da ekonomik krizin de izlerinin görülmeye başladığını söylemek mümkündür.

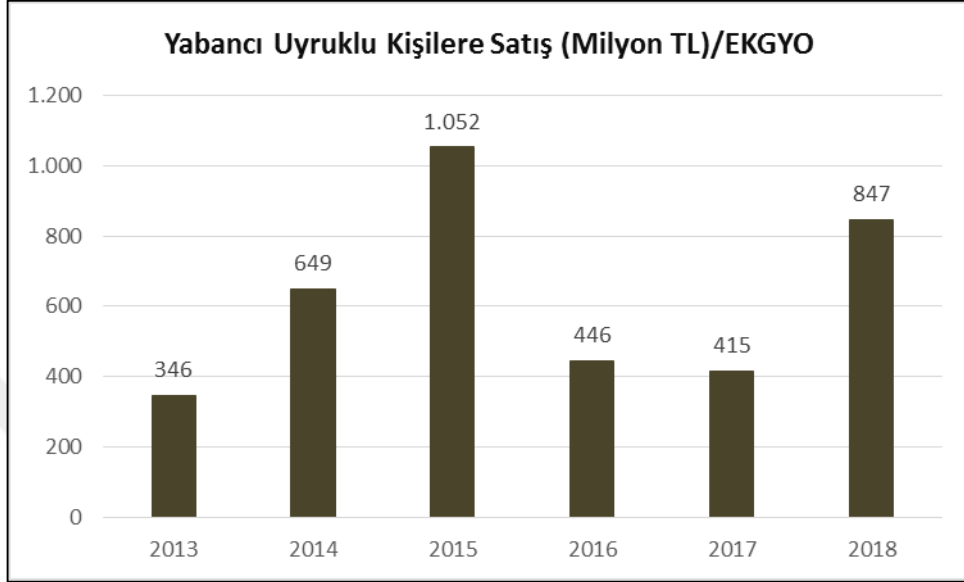


Şekil.7 EKGYO Yıllara Göre Brüt Satış Alanı

Yabancı Yatırımcıya Yönelik Müdahaleler

Emlak Konut GYO ve devlet tarafından konut sektörüne yapılan dolaylı müdahalelerden bir diğeri 'Yabancı Yatırımcıya Yönelik Müdahalelerdir. Bugüne kadar ülkemizde 'karşılılık' (mütekabiliyet) ilkesi gereği taşınmaz edinemeyen ülke vatandaşlarının da mülk edinmesine olanak verilmiş, sınır komşumuz olan ülke vatandaşları içinse sınır illeri hariç mülk edinme hakkı tanınmıştır. Her ne kadar mütekabiliyet yasası 2012 yılında çıkmış olsa da, yasal düzenlemenin etkin olarak hayata geçme sürecini 2013 yılı olarak almakta fayda olacaktır. Türkiye'de 2003- 2012 yıllarında yabancılara toplam 137 milyon 192 bin 231 metrekare taşınmaz satılmıştır. Bunun 126 milyon 119 bin 800 metrekaresi ana taşınmaz, 11 milyon 72 bin 430 metrekaresi ise kat mülkiyeti şeklinde gerçekleşmiştir. Söz konusu satılan taşınmazlar, 153 bin 183 adet olurken bu taşınmazlara 139 bin 828 kişi sahip olmuştur. 53 2013 yılında Türkiye'nin yabancıya mülk satışı 2,9 milyon metrekare seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu yıl 20 bin 57 yabancı Türkiye'den 5,2 milyon metrekare büyüklüğünde taşınmaz satın almış olup, bu yükselişte, Körfez ülkeleri ön plana çıkmış görünmektedir. Körfez'den 5 bin 81 yatırımcı, 1,9 milyon metrekarelik alım yapmıştır. Körfez ülkelerinin satın aldığı taşınmaz sayısı bir önceki yıla göre metrekare bazında yüzde 167 artış göstermiş, satın alma yapan kişi sayısı % 202 oranında artmıştır Sadece yerli tüketiciler ve yatırımcılar için değil aynı zamanda yabancı uyruklu alıcılar içinde gerçekleştirilen konut satışı verileri de aşağıdaki şekildeki

gibidir (Şekil.7). Tapu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” ile yapılmış ve “...yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler.” Hükmü ile bir diğer adıyla ‘Mütekabiliyet Yasası’, yabancıların Türkiye’de konut edinimleri kanunun çıktığı yıl olan 2012’den sonra artmıştır.



Şekil.8 EKGYO Yıllara Göre Yabancı Uyruklu Kişilere Satış

Yabancılar yapılan konut satışları 2015 yılında toplam 1.052 milyon TL değerine sahiptir ve son 6 yılda gerçekleştiren en yüksek satış miktarı olmuştur. 2017 yılında yabancı uyruklu kişilere yapılan satış değerlerinde toplam yapılan bağımsız bölüm satışlarının aksine düşüş yaşanmıştır. 2017 yılında 2015 yılına göre %27 artış göstererek en yüksek satış değerine ulaşan EKGYO, yabancı uyruklu kişilere satış değerinde ise %60 oranında düşüş yaşamıştır.

Başka bir açıdan incelendiğinde yabancı uyruklu kişilerle gerçekleştirilen satış değerleri 2018 yılında yeniden artış göstermektedir ve 847 milyon TL değerinde satış gerçekleşmiştir. Bu durumun nedenleri arasında vatandaşlık ve KDV muafiyeti gibi yasal düzenlemelerin de etkisi olduğu söylenebilir. İlk olarak Türkiye vatandaşlığına hak kazanmak için öngörülen sabit sermaye tutarı 2 milyon dolar iken 2018 yılının Eylül ayında 500 bin dolara indirilmiştir. Türkiye’de gayrimenkul sahibi yabancıların vatandaşlığa geçişi için gereken asgari taşınmaz bedeli de 1 milyon dolardan 250 bin dolara çekilmiştir.

5.2 Devletin Konut Sektörüne Müdahale Yöntemi: Hasılat Paylaşım Modeli Örneği

Emlak Konut GYO İş Modelleri

Ana faaliyet alanı konut üretmek olan Emlak Konut GYO A.Ş., bu alanda 60 yıldan daha uzun süredir çalışmalar yürütmektedir. Ortaklığın faaliyetleri arasında Türkiye’de satın alınacak arazilerde gelir düzeyi orta ve orta-üst olanlara yönelik gayrimenkul projeleri geliştirmek ve bunların pazarlama ve satışını yapmak, konutların yanı sıra ticari bölümler, eğitim birimleri, sosyal donatılar, altyapı, yol ve her türlü çevre düzenlemesi ile birlikte gayrimenkul projelerini gerçekleştirmek, geliştirilen projelerin inşaat kontrolörlüğünü yapmak yer alır.

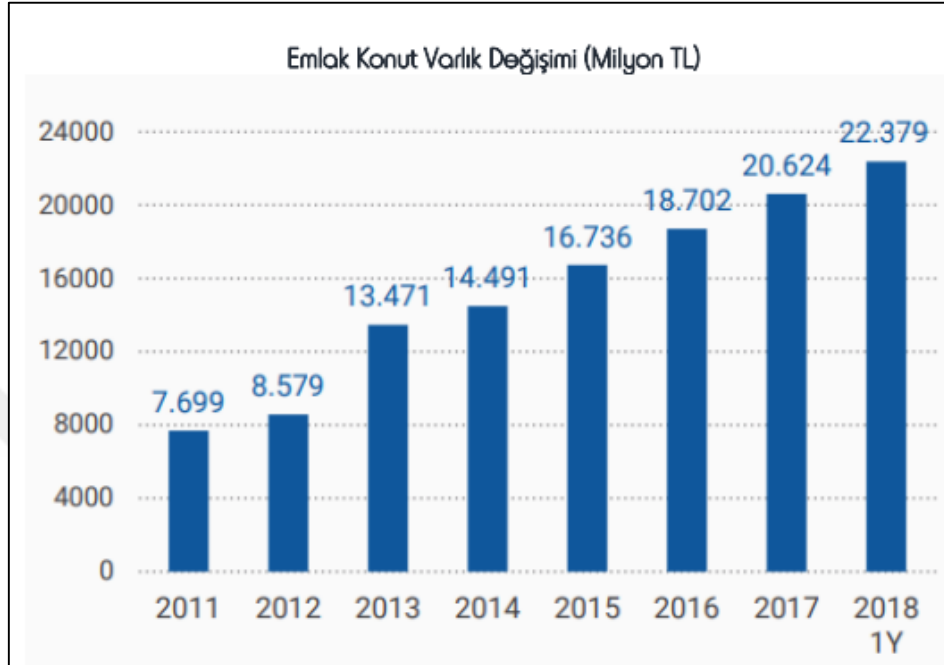
Piyasa değeri, arsa stoku ve gayrimenkul portföyü açısından ülkemizdeki en büyük GYO olan Emlak Konut GYO’nun ana pay sahibi TOKİ’dir. 2018 yılı faaliyet raporuna göre net kâr sonuçları, satışlar, arsa portföyü ve karlılıkla ilgili rakamları incelendiğinde; yürütülen faaliyetler sonucunda 1.099 milyar TL kar elde ettiği ve arsa portföy değerinin 3.9 milyar TL olduğu görülmektedir. Ön satış değeri 4,2 milyar TL olarak belirlenerek 4.194 adet ön satış, 640bin m² brüt satış ve 847milyon TL yabancıya satış gerçekleştirilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. Özet Rakamsal Büyüklükleri			
Arsa Portföy Büyüklüğü	Toplam Gelir Paylaşımı İhalesi	Toplam Anahtar Teslim Yapım İşleri Sözleşme Bedeli	2018 İlk Yarı İtibariyle Ön Satışlar
3,3 Milyon m ²	80 Milyar TL	5,8 Milyar TL	4,2 Milyar TL
5 Yıllık Toplam Kar Hedefi	Yıl Sonu Beklenen Kâr	Üretilen ve İhalesi Gerçekleştirilen Bağımsız Bölüm Sayısı	
7,2 Milyar TL	1,8 Milyar TL	132 bin Bölüm	

Şekil.9 EKGYO Özet Rakamsal Büyüklükler

Şirket yılsonunda 3 ihale (İstanbul Şişli Teşvikiye, İstanbul Çekmeköy, Taşdelen, İstanbul Florya) tamamlamıştır ve 2.06 milyar TL’si şirket payı toplam geliri olmak üzere ihalelerde elde edilen satış toplam geliri 5 milyar TL’dir. İstanbul, Ankara, İzmir, Konya,

Denizli, Kocaeli, Niğde, Nevşehir, Tekirdağ illerinde inşaatı devam eden ve tamamlanan projeleri bulunmaktadır. Şirketin yıllara göre varlık değişimi tablosu aşağıdaki gibidir. 2018 yılı faaliyet raporuna göre şirket varlık değeri yıllara göre doğru orantı ile artış eğiliminde olmuştur.



Şekil.10 EKGYO Yıllara Göre Varlık Değişimi

Emlak Konut GYO A.Ş.’nin sektöre getirdiği farklı yaklaşımlardan biri de uyguladığı ve geliştirdiği iş modelleridir. Ortaklık (Emlak Konut GYO A.Ş.) yönetsel stratejilerini gerçekleştirebilmek ve hedeflerine ulaşabilmek için yoğunlukla iki iş modelini tercih etmektedir:

- “Anahtar Teslimi Götürü Bedel Modeli”
- “Hasılat Paylaşımı Modeli”dir. Gelir Paylaşımı yöntemi olarak da kullanılmaktadır.

Ortaklık bu modelleri bir yandan kullanırken bir yandan da sürekli iyileştirmeler yaparak bunları geliştirmektedir. Hem yapım hem de finans aşamalarını içinde barındıran bu modeller, bu yapılarından dolayı risk yönetimi noktasında da önemli bir araç halini almaktadırlar (Emlak Konut GYO Faaliyet Raporu 2018. Risk kontrolü, maliyet ve kar gibi değişik finansal faktörlerini içeren bu modeller hem yapım teknikleri hem de yapılan işin denetimi açısından da önemli faydalar sağlamaktadırlar.

Ortaklık tarafından kullanılan arsaların büyük kısmı TOKİ vasıtasıyla, geri kalan kısmı ise üçüncü şahıslar vasıtasıyla temin edilmektedir.

Emlak Konut GYO tarafından kullanılan bu modellerden ön plana çıkan ve önemli bir kaynak yaratma imkânı sunan model ise Hasılat Paylaşımı modelidir. Fon akışı ve yüksek karlılık sağlayan bu model daha çok üst ve orta-üst gelir gruplarının hedef alındığı projelerde kullanılmaktadır. Emlak Konut GYO tarafından bu modelin kullanıldığı projelerde gerek görülmesi halinde proje devam etmekteyken veya tamamlandığında bağımsız bölüm satın alınması söz konusu olabilmektedir. Bir başka yöntem ise projenin tamamlanmasını müteakip bağımsız bölümlerin paylaştırılmasıdır. Başlangıçta belirlenen gelir paylaşım oranı ise değişmez. Emlak konut projeden Yüklenici 'ye verdiği arazinin bedeli kadar ya da o bedelin de üstünde bir miktar gelir elde eder.

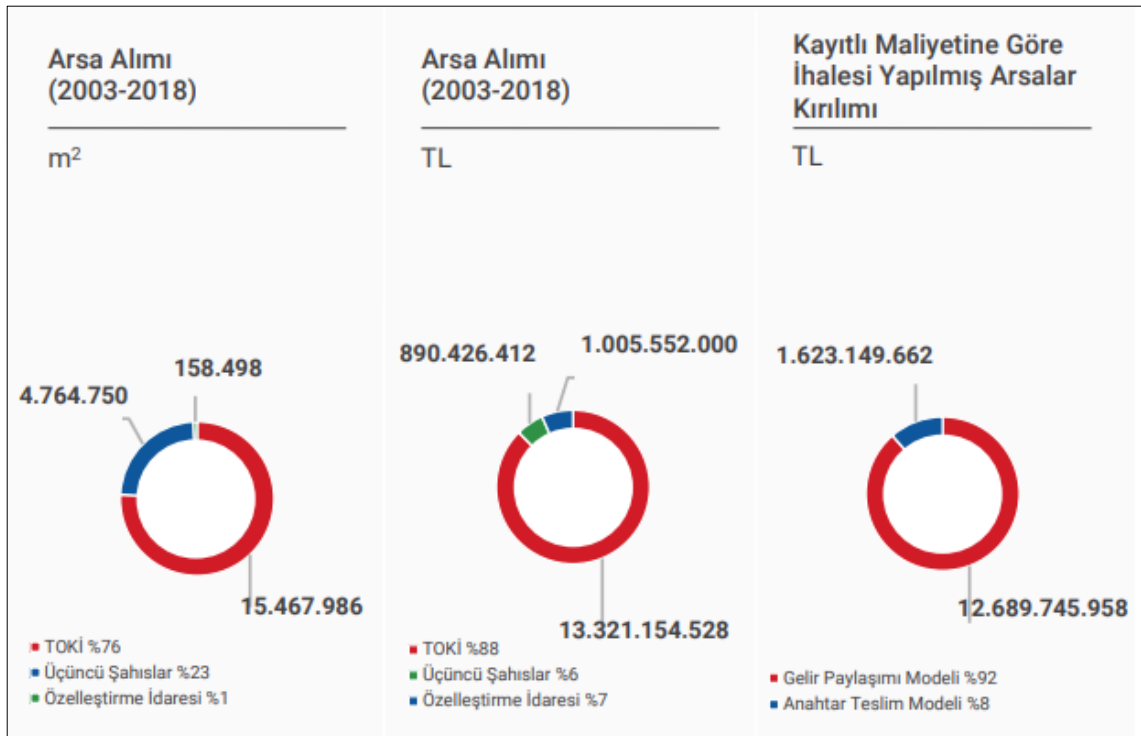
Projenin ortaya konulmasından, finansmanının sağlanarak tamamlanmasına, sonrasında ise üretilen yapıların fiyatlandırılıp satılmasında tüm sorumluluk yükleniciye aittir. Ancak ortaklık inşaat, tasarım ve pazarlama malzemelerini onaylamadan bunlar yüklenici tarafından ilgili proje kapsamında kullanılamaz. Projenin tüm teknik kontrol süreci de ortaklık tarafından yerine getirilir.

Yüklenici ilgili projedeki finansman ve geliştirme risklerinin büyük bölümünü üstlenir. Emlak Konut GYO A.Ş. ise bu projelerdeki olası riskini üstelenmekle birlikte projeye arazi katkısında bulunur. Ortaklığın üstlendiği diğer risk unsurları ise sınırlı olmak kaydıyla geliştirme ve finansman riskleridir. Riskin bu şekilde yükleniciye transferi, Emlak Konut GYO A.Ş tarafından büyük ölçekli projelerin yürütülebilmesine imkân tanımaktadır.

EKGYO tarafından uygulanan ikinci iş modeli Anahtar Teslim Modelinde, şirket yönetmelikleri uyarınca yapılacak olan ihale aracılığıyla en düşük teklifler arasından en uygun yüklenici seçilir. Modelde konutsal ve ticari birimlerin satışlarından elde edilen gelir tümüyle Emlak Konut'a aittir. Yükleniciye projenin fiziksel geliştirilmesine dayalı olarak hakediş ödemeleri yapılmaktadır. Projenin finansmanı, geliştirilmesi ve satışları ile ilgili tüm riskleri ve sorumlulukları Emlak Konut üstlenmektedir.

Hasılat Paylaşımı Modeli, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin uygulamada daha çok kullandığı bir yöntem olması nedeniyle daha yüksek bir katma değer yaratmaktır.

Ayrıca sonuç olarak devletin konut sektörüne müdahalesi Emlak Konut GYO’nun iş modeli üzerinden rakamlar vasıtası ile görünmektedir. İş modelinin işleyişinin başarılı olmasının ve Türkiye’nin en büyük GYO’su olmasının nedenlerinden birisi de arsa geliştirme sürecidir. Şekil.11’de görüldüğü üzere Emlak Konut GYO, 2003 yılından itibaren 20 milyon m² arsa alımında bulunmuş ve bu alanların %76’sı TOKİ tarafından gerçekleştirilmiştir. Sadece TOKİ tarafından gerçekleşen arsa alım bedeli 13.3 milyar Türk Lirası olmuştur.



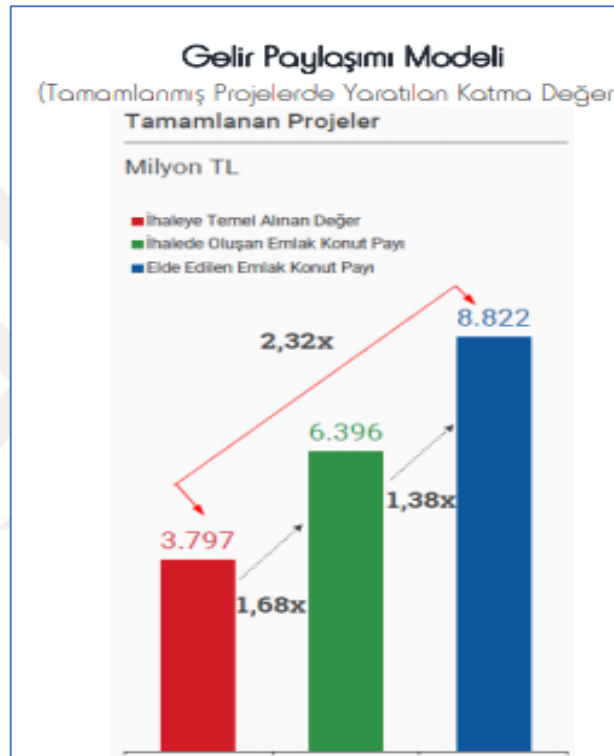
Şekil.11 EKGYO Arsa Geliştirme Alan ve Bedelleri

Emlak Konut GYO Hasılat Paylaşımı Modeli

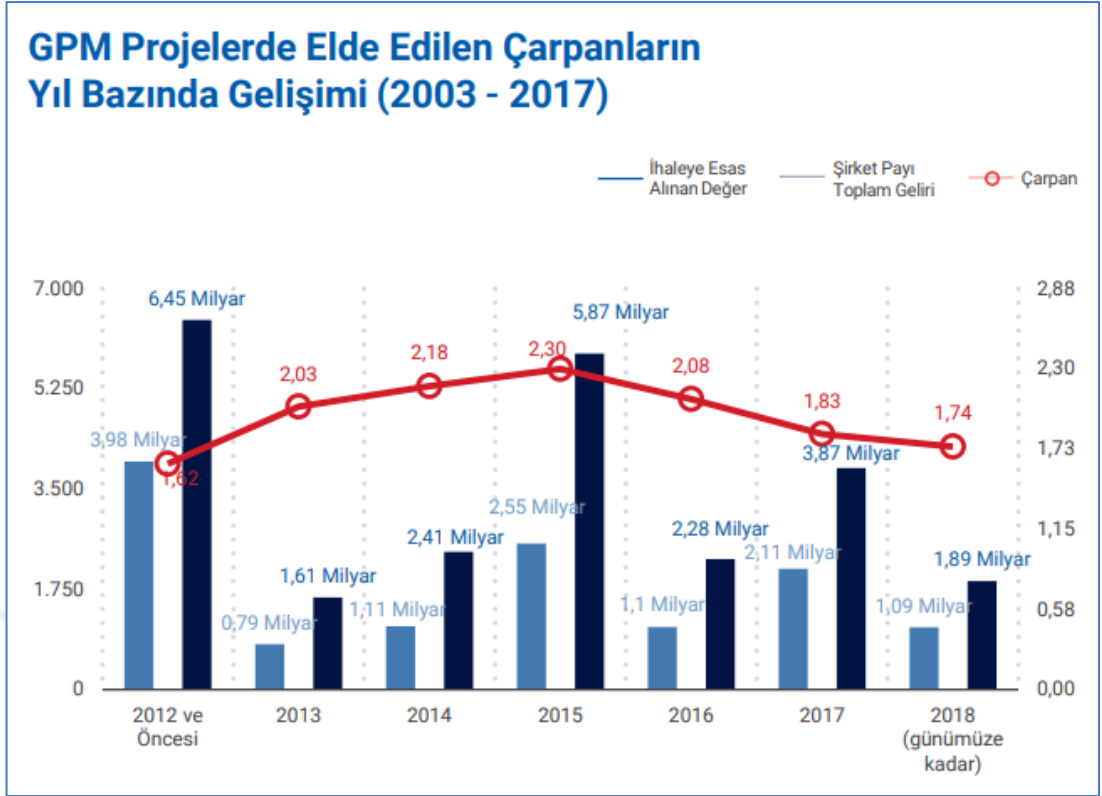
Ana faaliyet konusu konut üretimi olan Emlak Konut GYO’nun Hasılat Paylaşımı Modeli, maksimum geliri yaratmak amacıyla uygulanmaktadır. Yukarıda da bahsedildiği gibi orta üst ve üst gelir grubuna yönelik konutların üretildiği bir modeldir. Hasılat Paylaşımı Model’inde projeye başlamadan önce ilk aşamada lokasyon belirlenmekte ve proje alanı tespiti yapılmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından rezerv alanı olup olmadığı geri kalan süreç içerisinde önem kazanacaktır. Rezerv alanı olması halinde çeşitli vergisel muafiyetler sağlanmaktadır. Vergi, harç ve ana sözleşme haricinde diğer alt

sözleşmelerin muafiyet durumu belirlendikten sonra Emlak GYO proje süreci başlamaktadır.

EKGYO 2018 faaliyet raporundan elde edilen aşağıdaki grafik incelendiğinde Hasılat Paylaşımı Modelinde tamamlanan projelerde elde ettiği çarpan değerine göre EKGYO'nun gelirinin yaklaşık olarak 2 katına çıktığı, yıllara göre katsayılara bakıldığında görülmektedir.



Şekil.12 EKGYO Hasılat Paylaşımı Modeli



Şekil.13 EKGYO Hasılat Paylaşımı Modelinde Çarpanlar

5.3 Devletin Konut Sektörüne Müdahalesinin Boyutları: Hasılat Paylaşım Modeli Sözleşme Süreci

Hasılat Paylaşımı sözleşme süreci, ihale ilanının yayınlanmasından başlayarak, iş geliştirme, finansal süreçler, satış ve pazarlama süreçleri ve yapım sürecini yönlendiren içerikleri bağlamında irdelenecektir.

Hasılat Paylaşımı Modeli'nde proje alanı tespiti yapılarak gerekli mevkiilerden onay alındıktan sonra Hasılat Paylaşımı modelinin proje süreci başlamaktadır. EKGYO arsa satışı karşılığı Hasılat Paylaşımı işi için başlangıçta çeşitli mecralardan ihale ilanı yayını gerçekleştirilmektedir. İhale ilanında aşağıdaki detaylar belirtilir:

- İhalenin bağlı olduğu mevzuat,
- İhalenin türü, yeri ve zamanı,
- İhaleye katılım şartları.

İhale, ilanda belirtilen yer ve zamanda isteklilerin katılımı ile yapılır. İhalede, istekliler sözlü olarak tekliflerini sunarlar ve ihale, Şirket onayından sonra en uygun teklifi veren

İstekli üzerine bırakılır. İhaleyi alan firma ya da firmalar Emlak Konut GYO ile sözleşme imzalanma aşamasına gelir.

Emlak Konut GYO ihaleyi alan firma veya firmalara 'Sözleşme Dosyasını' sunar. Sözleşme dosyasının içerisinde 9 başlık altında sözleşme ve çeşitli belgelerin başlıkları bulunmaktadır. Bu başlıklar; Teklif Alma Şartnamesi ve ekleri, Özel Teknik Şartname ve ekleri, şantiye tanıtım levhası ve totem tanıtım tabelası yapım şartları, ihale sınırları ve vaziyet planı ve imar durumu ile imar planı ve plan notları bulunmaktadır.

Sözleşme dosyasının içindekiler bölümündeki ilk madde olan Sözleşme; 48 madde ve 71 sayfadan oluşmaktadır. Sözleşme; sözleşme dahilinde satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerden dolayı satış geliri elde edilsin veya edilmesin, Yüklenicinin, arsa satışı karşılığı olarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne taahhüt ettiği "Asgari Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payı Toplam Geliri " nin, Yüklenici tarafından sağlanması ve / veya ödenmesi taahhüdünü içeren, arsa sahibi olan veya arsayı tasarrufunda bulunduran Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin de arsa tahsisinin dışında Yüklenici ile hiç bir ortak çaba içinde olmadığı, dolayısıyla bir adi ortaklık iradesi taşımayan, sonuca katılmalı ve karma nitelikli bir sözleşmedir (Emlak Konut GYO Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşme Dosyası, 2016). Sözleşmenin konusu; tapu ve inşaat bilgileri verilen ve sözleşme eki vaziyet planında da sınırları belirtilen Şirketin portföyündeki/ tasarrufundaki arsalar üzerinde, sözleşme kapsamında yapılacak iş, işlem ve yükümlülüklerle ilişkin Sermaye Piyasası ile diğer ilgili mevzuata, Şirketin onaylayacağı tüm uygulama projeleri ile detaylarına ve mahal listelerine ve sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak, Şirketten her hangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan (sözleşme konusu inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı işleri ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider Şirketçe karşılanmayacaktır) ve her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafların Yüklenici tarafından karşılanması suretiyle ve her türlü sorumluluk Yükleniciye ait olmak üzere, aşağıda ve sözleşme ile eklerindeki diğer maddelerde belirtilmiş olan iş, işlem ve yükümlülüklerin, sözleşme ve eklerinde belirtilen süreleri içerisinde Yüklenici tarafından yerine getirilmesidir.

Sözleşme konusu açıkça tanımlandıktan sonra, Yüklenici tarafından yerine getirilecek iş, işlem ve yükümlülükler 19 madde nezdinde açıklanmış ve Sözleşmeye Esas Arsanın /

Arsaların Tapu ve İnşaat Bilgileri verilerek 3. Madde olan sözleşmenin konusu maddesi tamamlanmıştır. Sözleşmenin diğer maddeleri için süreci, yer teslimi ve işe başlama konuları ile devam etmekte olup 48. Madde olan yürürlük maddesi ile imzaya alınarak yürürlüğü giren matbu sözleşmenin kapsamını oluşturmaktadır.

Projelendirme Süreci

Hasılat Paylaşımı Model'ine göre ihaleyi alan firma ile EKGYO A.Ş.'nin anlaşmalarını imza altına almaları gerekir. EKGYO matbu bir sözleşmeye sahiptir ve firma ile müzakere sürecine girmeden mevcut sözleşmeyi kullanmak ister. Hasılat Paylaşım Modelindeki sürecin en önemli aşaması imzalanan sözleşmedir. Sözleşme ile her iki tarafın (idare olarak EKGYO A.Ş. ve yüklenici) hak ve yükümlülükleri detaylı bir şekilde düzenlenir.

Emlak Konut GYO'nun düzenlediği ihale, en uygun teklif veren istekli üzerine kaldıktan ve Emlak Konut GYO ile ihaleyi kazanan firma ya da firmalar ile sözleşme imzalanmasından sonra Emlak GYO'nun projelendirme süreci başlamış olur.

Emlak GYO'nun projelendirme sürecinde;

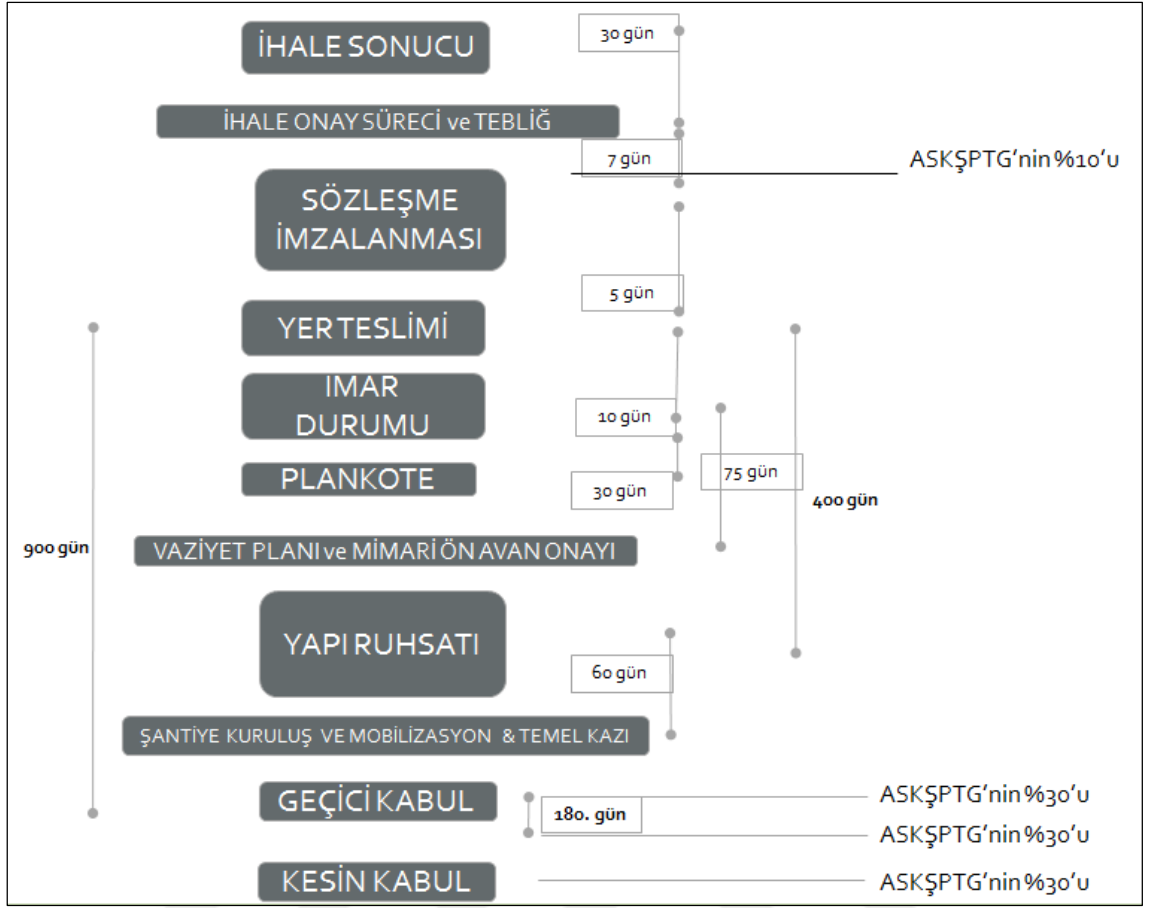
- Kat irtifakı kurulması, kat mülkiyeti kurulması, iskân alınması, tapu işlemleri için EKGYO'nin ilgili yükleniciye vekâlet vermesi,
- Kat İrtifakı EKGYO adına kurulacak olup Belediye'ye beyanname vererek 15 gün içerisinde kat irtifak tapularını EKGYO'ya teslim etmesi,
- Kat Mülkiyeti EKGYO adına kurulacak olup Belediye'ye beyanname vererek 15 gün içerisinde kat mülkiyet tapularını EKGYO'ya teslim etmesi,

faaliyetleri öncelikli olarak gerçekleşmektedir.

Şekil 14'te görülen Emlak Konut GYO hasılat paylaşımı modeli ile imzalanan örnek bir sözleşmenin proje süreci; sözleşmeye göre yapılması gerekene işleri, alınması gereken onayları ve çeşitli termin tarihleri ile genel anlamda özetlenmektedir. İlgili termin tarihleri ve süreleri, yüklenici ve EKGYO arasında anlaşılması gereken matbu koşulları oluşturmaktadır. İhalenin sonuçlanması akabinde onay süreci ve tebliği 30 gün sürmektedir. Yer teslimi gerçekleşmeden önce sözleşmenin imzalanması için yükleniciye 7 gün süre verilmiştir. Yükleniciye uhdesinde bulunan tüm işleri bitirmek üzere yer tesliminden başlayarak sözleşmede belirtilen süre içinde (örnek olayda 900 gün)

tamamlamak ve geçici kabule hazır hale getirmekle sorumludur. Sözleşme imzalandıktan sonra yer teslimi 5 günlük bir sürede gerçekleşmiştir. Yer tesliminden itibaren 10 gün içerisinde satışı yapılacak gayrimenkul için imar durumu alınır ve yüklenici, imar durumu alınış tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 30 gün içerisinde, arazinin topografik yapısını gösteren plankoteleri hazırlamak ve proje müellifine imzalattıktan sonra şirketin onayına sunmak durumundadır. Yine yüklenici, imar durumu alınış tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 75 gün içerisinde, vaziyet planını, siluet dosyasını ve mimari avan (ön) projeleri hazırlamakta ve proje müelliflerine imzalattıktan sonra şirketin onayına sunmaktadır.

Sözleşme kapsamındaki işlerin tamamına ait yapı ruhsatlarının, yer teslimi tarihinden itibaren, bu tarih hariç olmak üzere en geç 450 gün içerisinde alınması zorunludur. İlk yapı ruhsatının alındığı tarihten başlamak üzere yüklenici, en geç 60 gün içerisinde, şantiyeyi kurmak, mobilizasyon ve organizasyon ile birlikte yapı ruhsatı alınan kısım veya kısımlara ait temel kazısı çalışmalarına başlamak zorundadır. Yer tesliminden itibaren 900 gün içerisinde geçici kabul için uygun koşullara getirilmesi şarttır. Bu başlık altında bahsedilen süreler, inşaat alanının büyüklüğü, proje alanının niteliği gibi değişkenlere göre farklılık gösterebilmektedir. Emlak Konut GYO ile yüklenici arasında yapılan hasılat paylaşımı işi sözleşmesi sürelerinin süreleri örnek sözleşme kapsamındadır.



Şekil 14: Emlak Konut GYO Hasılat Paylaşımı Modeli ile İmzalanan Örnek Bir Sözleşmenin Proje Süreci

İş Geliştirme ve Finansal Süreç

Emlak Konut GYO'nun yüklenici ile sözleşmeyi imzalanmasından itibaren geçen süreç kapsamında gerek iş geliştirmeye yönelik gerekse ödeme planı ve miktarlarının düzenlendiği finansal süreçler sözleşme kapsamında detaylı olarak anlatılmaktadır. Sözleşme hükümlerine uygun olarak, sözleşmenin imzalanmasından itibaren süreçlerin tamamlandığı ve geçici kabule hazır hale getirildiği hususu yazı ile şirkete bildirilmelidir. Geçici kabulün 365 gün sonrasında ise işin bu kez kesin kabule hazır olduğu yüklenicisi tarafından yazı ile EKGYO A.Ş.'ye bildirilmelidir.

Ödeme planları incelendiğinde ise Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)'nin;

- %10'u sözleşme imzalanmadan önce,
- %30'u geçici kabul itibar tarihinde,

- %30'u geçici kabul itibar tarihinden başlayarak 180. günde,
- Geriye kalan %30'u da kesin kabul itibar tarihinde

EKGYO hesabına yatırılması gerektiği belirtilmiştir.

Bu sözleşme; Sözleşme kapsamında satışı yapılacak olan bağımsız bölümlerden dolayı bir satış geliri elde edilip edilmediğine bakılmaksızın, Yüklenicinin, arsa satışı karşılığı olarak EKGYO A.Ş.'ne taahhüt ettiği "Asgari Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payı Toplam Geliri" nin, Yüklenici tarafından sağlanması ve / veya ödenmesi taahhüdünü içeren, arsa sahibi olan veya arsayı tasarrufunda bulunduran Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin de arsa tahsisinin dışında Yüklenici ile hiç bir ortak çaba içinde olmadığı, dolayısıyla bir adi ortaklık¹ iradesi taşımayan, sonuca katılmalı ve karma nitelikli bir sözleşmedir.

Sözleşme ihalenin konusu, işe başlama ve işin süresi, yer teslimi, satış toplam gelirin belirlenmesi ve paylaşılması, satışı yapılamayan bağımsız bölümlerin paylaşımı, site yönetim planı, geçici site yönetim ve denetim kurulları gibi birçok konuya açıklık getirmektedir.

Sözleşmenin imzalanması için gerekli olan evraklar ve tamamlanacak işlemler şunlardır:

- SGK'dan alınan, SGK prim borcu olmadığına dair belgenin aslı (tüm ortaklar için),
- Türkiye genelinde kesinleşmiş gelir, kurumlar, stopaj, KDV ve diğer vergi borcu olmadığına dair ilgili idareden alınmış belgenin aslı (tüm ortaklar için),
- Noter onaylı iş ortaklığı sözleşmesi,
- Kesin teminatın aslı olan ASKSTG'nin %4'ü 000.000,-TL (ortaklardan herhangi biri),
- Banka referans mektubunun aslı olan ASKSTG'nin %10'u 000.000,-TL (sözleşme imza tarihinden en fazla 5 gün öncesine ait) (ortaklardan herhangi biri),
- "Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı"ndaki ilk ödeme dilimi olan %10'u olan tutarının Şirket'in banka hesabına yatırıldığını gösteren belgenin aslının verilmesi şarttır.

Sözleşme imzalanması için gerekli belgeler sağlandıktan sonra kesin teminatın iadesi gerçekleşmektedir. Geçici kabul ya da kısmi kabul yapılması durumunda yarısı, kesin

¹ Adi ortaklık, iki ya da daha fazla girişimcinin emeklerini ve mallarını sermaye olarak birleştirerek meydana getirdiği ve tüzel kişiliğin yer almadığı ortaklık tipidir.

kabul yapılması durumunda da diğer yarısı iade edilmektedir. Satıştan elde edilecek olan KDV dâhil satış bedelleri (ASKSTG) Banka Hesabı Toplam Geliri (BHTG) hesabında toplanmaktadır ve işin ilerlemesine göre Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) serbest bırakılmaktadır. ASKSTG teklif edilen bedeli geçtiği takdirde, geçen kısım şirket payı oranına göre paylaşılmakta ve bu artıştan dolayı artan gelire tekâmül eden kısım için ek kesin teminat mektubu verilerek ASKSTG güncellenmektedir.

Satış ve Pazarlama Süreci

Emlak Konut GYO ile imzalanan sözleşme kapsamında satış ve pazarlama aşamasına gelindiğinde, satışa sunulacak bağımsız bölümlerin satışa esas rayiç değerleri EKGYO tarafından bağımsız değerlendirme firmalarına tespit ettirilir. Satış fiyatları, rayiç değerleri üzerinde olmak üzere Yüklenici tarafından EKGYO onayı akabinde belirlenir. Satışı olan ve olmayan bağımsız bölümlerin peşin fiyat değerleri toplamı ASKSTG tutarını aşması halinde sözleşmenin yapıldığı oran sabit kalmak kaydı ile ASKSTG güncellenmektedir ve artan miktar için ek kesin teminat mektubu verilmektedir. Yukarıda da belirtildiği üzere satıştan elde edilecek olan KDV dahil satış bedelleri Banka Hesabı Toplam Geliri (BHTG) hesabında toplanmakta ve işin ilerlemesine göre Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) serbest kalmaktadır. Satış iptali halinde iptal tutarı BHTG'den oranlar kapsamında düşülmektedir.

Satış ve kiralama yapılabilmesi için aranan şartlar; yapı ruhsatlarının alınmış olması, şantiye tesislerinin kurulması, satış ofisi ve personelin hazır olması, temel kazısı işlemlerine başlanılmış olması, site yönetim planının şirket tarafından hazırlanıp onaylanmış olması, bağımsız bölüm mahal listelerinin EKGYO tarafından onaylanmış olması, GSVS / Kira Sözleşmesinin hazırlanıp EKGYO tarafından onaylanmış olması ve son olarak tanıtım ile ilgili iş ve işlemlerin EKGYO tarafından onaylanmış olması gerekmektedir.

Satış ve kiralama yöntemleri niteliklerine göre farklı isimlere göre üçe ayrılmaktadır. Satış yöntemi konut satışlarında açık satış¹, ticari satışlarda açık arttırma şeklinde; kiralama

¹ Açık satış: Talep eden ve asgari peşinatı ilk önce yatıran İstekli'ye doğrudan satılır.

yöntemi ise ticari satışlarda açık artırma¹ / davet ile teklif alma² şeklinde gerçekleşmektedir. Ticari satışı yapılan bağımsız bölümler teslim tarihinden başlayarak en geç 90 (doksan) gün içerisinde yönetim planı ve diğer emredici hükümler çerçevesinde kullanım amacına uygun olarak kullanıma açmak zorundadır. Aksi halde Şirket, “ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ” ni feshetme hakkını kendinde saklı tutmaktadır. Satış ve kiralamaya yönelik ihale ilanlarının, ihale tarihinden en az 15 gün önce en az 2 Ulusal gazetede asgari 5*25 boyutunda yayımlanması zorunludur.

Satışı yapılmayan bağımsız bölümlerin satışında EKGYO alacak durumuna göre satılamayan bağımsız bölümlerin rayiç değeri, satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değeri ve güncel ASKSTG birlikte değerlendirilerek yüklenici ve EKGYO arasında paylaşım yapılmaktadır.

Çizelge.5 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri Değerlendirmesi

EKGYO Alacakları*	Durum	Paylaşım
Yok ise	Satılamayan BB'lerin rayiç değerler + Satışı yapılmış BB'leri güncel satış değeri < güncel ASKSTG	Yüklenici
Yok ise	Satılamayan BB'lerin rayiç değerler + Satışı yapılmış BB'leri güncel satış değeri > güncel ASKSTG	ASKŞPGO üzerinden paylaşım
Var ise	Satılamayan BB'lerin rayiç değerler + Satışı yapılmış BB'leri güncel satış değeri < güncel ASKSTG	EKGYO
Var ise	Satılamayan BB'lerin rayiç değerler + Satışı yapılmış BB'leri güncel satış değeri > güncel ASKSTG	ASKŞPGO üzerinden paylaşım (Alacaklar tahsil edildikten sonra)

*ASKŞPTG, diğer EKGYO Alacakları faizler, ceza vb.

Bir diğer süreç olan mülk yönetimi için Site Yönetim Planı EKGYO tarafından hazırlanmakta ve alıcılara sunulmaktadır. Site Yönetim Planı'nda ortak yerlerin kullanım hakları, tahsis olup olunmayacağı ve şekli Kat Mülkiyeti Kanunun 4. maddesine aykırı olmamak üzere mimari proje ve vaziyet planında gösterilmektedir.

¹ Açık arttırma: İhale usulü ile; İsteklilerin sözlü olarak tekliflerini sunmaları EKGYO onayı akabinde ise uygun teklifte bırakılır. Açık Arttırma ile satış gerçekleşmez ise Açık Satış yöntemi ile satış yapılır.

² Davet ile teklif alma: İhale usulü ile; İsteklilerin kapalı zarf içinde tekliflerini sunmaları EKGYO onayı akabinde uygun teklifte bırakılır. Gerekli halde Açık Arttırma da yapılabilir.

Yapım Süreci

Emlak Konut GYO ile yüklenici arasında yapılan sözleşmeye göre, yapım sürecinin başlaması yapı ruhsatının alınması ile başlamaktadır. İlk yapı ruhsatının alındığı tarihten başlamak üzere yüklenici, en geç 60 gün içerisinde, şantiyeyi kurmak, mobilizasyon ve organizasyon ile birlikte yapı ruhsatı alınan kısım veya kısımlara ait temel kazısı çalışmalarına başlamak zorundadır (Şekil 15: Emlak Konut GYO Hasılat Paylaşımı Modeli ile İmzalanan Örnek Bir Sözleşmenin Yapım Süreci) .



Şekil 15: Emlak Konut GYO Hasılat Paylaşımı Modeli ile İmzalanan Örnek Bir Sözleşmenin Yapım Süreci

Sözleşmeye göre bununla beraber, yapılacak diğer bir adım teknik personellerin belirlenmesidir. Çizelge 6’da görüldüğü üzere 12 adet teknik personel belirleme zorunlu bulunmaktadır. Tablodaki personel sayısına ek olarak yeterli nitelik ve sayıda teknik personeli de inşaat sahasında bulundurmak zorundadır. EKGYO tarafından onaylanmayan personel sahada bulunamaz ve çalışamaz. Yüklenici “Mesleki Yeterlilik Belgesi Zorunluluğu Getirilen Mesleklere İlişkin 2015/1 Sıra numaralı Tebliğ” uymak zorundadır. İş programı hazırlanır ve şantiye kuruluş ve temel kazı işleyişi belirlenir. İş programında işlerin miktar, tarih, süre ve sırası gösterilerek onay için EKGYO’ya verilmekte ve onaylandıktan sonra geçerli sayılmaktadır. Her ay gerçekleştirilen iş ilerleme raporları EKGYO’ya verilmekte ve yine sahada kullanılacak her türlü malzeme için EKGYO’dan malzeme onayı alınmaktadır.

Çizelge 6: Emlak Konut GYO Hasılat Paylaşımı Modeli İle İmzalanan Örnek Bir Sözleşmenin Teknik Personel Zorunluluğu

1 Adet	Proje Müdürü (İnşaat Müh. veya Mimar)	En az 10 Yıl Tecrübeli
1 Adet	Şantiye Şefi (İnşaat Müh. veya Mimar)	En az 5 Yıl Tecrübeli
1 Adet	İnşaat Mühendisi veya Mimar (Saha)	En az 5 Yıl Tecrübeli
1 Adet	İnşaat Mühendisi veya Mimar (Ofis)	En az 5 Yıl Tecrübeli
1 Adet	Makine Mühendisi	En az 5 Yıl Tecrübeli
1 Adet	Elektrik Mühendisi	En az 5 Yıl Tecrübeli
1 Adet	Harita Mühendisi	En az 3 Yıl Tecrübeli
1 Adet	İnşaat Teknikeri	En az 3 Yıl Tecrübeli
1 Adet	Makine Teknikeri	En az 3 Yıl Tecrübeli
1 Adet	Elektrik Teknikeri	En az 3 Yıl Tecrübeli
1 Adet	Harita Teknikeri veya Topograf	En az 3 Yıl Tecrübeli
1 Adet	Peyzaj Mimarı	En az 3 Yıl Tecrübeli

Proje arsalarının satın alımı için yapı ruhsatlarının tümünün alınmış olması, satışa esas bağımsız bölümlerin hiç birinin satılmamış olması gibi bazı şartlar vardır ve satış bedeli EKGYO'ya peşin olarak ödenmektedir. Peşin satışa esas olacak tutar için alternatifler üretilerek uygun tutar belirlenmektedir.

Yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü ilgili hükümlere göre yerine getirmemesi halinde EKGYO belirli bir süre vermesi akabinde sözleşmeyi feshedebilir. Yüklenicinin tüm alacakları EKGYO tarafından bloke edilir. EKGYO'ya olan borçları karşılığı Ek Teminat ve Kesin Teminat Bedelleri nakite çevrilerek gelir kaydedilir. Sahadaki son durum itibari ile oluşan fiziki gerçekleşme seviyesine göre Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı tanzim edilir. İş feshedilen Yüklenici, EKGYO ihalelerine bir daha iştirak ettirilmemektedir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

Konut gelişimleri, kent neoliberalizminin ikonik anlatımı olarak yorumlanabilir. (McGuirk ve Dowling, 2009). Neoliberalizmin kente etkisinin konut yapılarındaki artış ile paralel gelişmekte olduğu söylenebilir. Konut piyasası, iktisadi etkinlik ve yeniden dağılım dışında önemli makroekonomik büyüklükler olan ekonomik büyüme ve istihdam üzerinde yaygın etkiye sahip bir sektördür. Enflasyon, büyüme, faiz oranları, işgücü mobilitesi ve istihdam üzerindeki kompleks olsa da devletlerin iktisadi amaçları için önemli bir politika aracı olmuştur. (King, 1998)

Dünyada konut sektörüne yapılmış ve yapılacak müdahalenin boyutu ve müdahale araçları her zaman tartışma konusu olmuştur. Konuta talebin dünya nüfusunun artmasına paralel şekilde artması, devletlerin konut sektörüne müdahale iştahını her zaman yüksek tutmuştur. Özellikle Türkiye’de 2002 yılından sonraki dönemde, devletin dolaylı ve dolaysız müdahale şekilleri ve müdahale altında kalan konut sektörünü mercek altına alarak kısa dönemli ekonomik verilerin konut sektörü ile ilintisi incelenmiştir.

Konut sektörüne yapılan devlet müdahaleleri ile özel sektörün iş ve satış hacmi artmaktadır. Özel sektörde iş hacminde ve satış oranlarındaki bu artış, konut sektörünün lokomotif sektör olması, pek çok alt sektöre sahip yapısı sebebi ile domino etkisi göstererek diğer sektörlerin de canlanmasını, tüketim alışkanlıklarının yükselen bir eğri

ile seyretmesini sağlamaktadır. Dolaylı ve dolaysız olarak yapılan bu müdahalelerle konut sektöründeki yükselen eğri, kısa vadede iyi bir ekonomik görünüm için gerekli sayısal altyapıyı da oluşturmaktadır.

Konut sektörüne yapılan doğru müdahaleler ekonomik değerleri olumlu etkilemektedir. TÜİK tarafından hazırlanan istatistiki veriler ve gayrimenkul sektör raporları her zaman dinamik ve takip edilen gayrimenkul sektörünün göstergeleri olmuştur. TÜİK verilerine göre 5 yılda üretilen konut sayısı son 10 yıla eşit. Konut arzı ise her geçen gün artıyor. son 15 yılda 10 milyon 708 bin daire için inşaat ruhsatı izni verilirken 7 milyon 380 bin 548 daire yapı kullanma izin belgesi aldı. Konut sektöründeki rakamsal anlamdaki bu gelişmeler devletin doğru müdahalesinin bir ürünü olarak değerlendirilebilir. Devletin konut sektörüne müdahalesi için kullandığı organlar üzerinden ekonomik verilerini düzelteren sonuçlar almıştır. Bu bağlamda kullandığı müdahale organlarından biri olan Emlak Konut GYO'nun istatistiki verilerine kurulum aşamasından itibaren baktığımızda net bir şekilde ekonomik verilerdeki katkısını görebiliriz. Emlak Konut GYO, gayrimenkul yatırım ortaklığı ve halka açık bir kurum olduğu ve belirli periyotlarda finansal tabloları dahil faaliyetlerini de KAP'ta (Kamu Aydınlanma Platformu) açıklamak zorunda olduğu için bu veriler kolaylıkla analiz edilebilmektedir.

Emlak Konut GYO yaptığı projeler ve ihaleler ile bugüne kadar toplam 132.000 bağımsız bölümün ihalesi yapılmasına ve inşa edilmesine katkı sağlamıştır. Emlak Konut GYO'nun var olmaması halinde özel sektör elbette bu kadar alan ve bağımsız ünite inşaatını devletin başka bir müdahale organı olmadan gerçekleştiremeyecekti. Devlet konut sektörüne müdahalede bulunurken, müdahalelerini bazı kurumlar üzerinden gerçekleştiriyor. Emlak Konut GYO bu kurumlardan en güçlü olanlardan biridir. Özel sektörün bu yapılaşma çalışmalarını tek başına yürütmesi ve satılabilirliği elde etmesi kolay olmayacaktır. Bu anlamda Emlak Konut, devlet müdahalesinin sektördeki temsilcisi olarak rol almakta ve bu rolünü layığı ile yerine getirmektedir.

Sonuç olarak Emlak Konut GYO'nun üstlendiği ve layığıyla yerine getirdiği bu rolü ile anlayacağımız; Türkiye'de devlet müdahalesinin olduğu ve konut sektörüne yapılan bu müdahalelerin çeşitli organlar tarafından yapıldığıdır. Hasılat paylaşımı yöntemi ile Emlak Konut GYO ile ortaklık yapmak üzere ihaleye katılım göstermiş firmalar, projelerini pazarlama alanında ve devletten destek alma konusunda yarar sağlamıştır. Emlak

Konut'un olmadığı bir Türkiye'de mevcut arsaların kamulaştırarak devlet eliyle ihale edilmediği bir durumda acaba özel sektördeki firmalar tarafından aynı başarı elde edilebilir miydi sorusu tartışmaya açık bir şekilde devam edecektir. Bu konuda farklı görüşler bulunmakla beraber, benim görüşüm Emlak Konut GYO'nun olmadığı ve başka devletin konut sektörüne müdahale etmediği organların aktif olmadığı Türkiye'de özel sektörün konut sektörünü canlı tutma konusunda bu kadar uzun süre ayakta duramayacağıdır. 2002'den günümüze kadar konut sektörünün çeşitli müdahalelerle ayakta tutulmaya çalışılması devletin müdahil olmasından kaynaklı olduğunu düşünüyorum. Devletin müdahalesi ve ekonomik düzeni konut sektöründeki gelişmeler üzerine kurgulama politikaları olmasaydı, devlet konut sektöründeki özel şirketlere bu denli teşvik ve destekte bulunmazdı.

Emlak konut GYO öncülüğü ve aracılığı ile devletin konut satış ve pazarlamasına yönelik müdahaleleri milliyetçi yaklaşımlar, güçlü Türkiye algıları ve kampanya isimleri ile pazarlanarak desteklenmiştir.

Emlak konut GYO öncülüğü ve aracılığı ile devletin finans sorununa yönelik yasal müdahaleleri ile hane halkı, konut üreticisi, finansal kuruluşlar arasında dengeli bir ilişki tesis edilmiştir. KDV oranlarındaki düzenleme ve mortgage faiz oranları ile desteklenmiştir.

Yabancı yatırımcıya yönelik müdahaleler ile konut, vatandaşlık satışı karşılığında verilen bir promosyon olarak desteklenmektedir. Dolaylı yollarla edinilen kazanım ile inşaat firmaları desteklenerek sektör ayakta tutulmaya çalışılmaktadır.

Türkiye'de devletin konut sektörüne müdahalesi ve müdahale araçlarını kullanması ile konut edinimi bir trend haline gelmiştir. 2002 yılından itibaren ekonomik verilerin konut sektörü ile ilintisi bulunmakta olup, satış sayılarını olumlu etkilemiştir.

EKGYO arsa satışı karşılığı Hasılat Paylaşımı işi için başlangıçta çeşitli mecralardan ihale ilanı yayınını gerçekleştirmektedir. Bu ihale ilanında; ihalenin bağlı olduğu mevzuat, ihalenin türü, yeri ve zamanı ve ihaleye katılım şartları bulunmaktadır.

İhale, ilanda belirtilen yer ve zamanda İsteklilerin katılımı ile yapılır. İhalede, İstekliler sözlü olarak tekliflerini sunarlar ve ihale, Şirket onayından sonra en uygun teklifi veren

İstekli üzerine bırakılır. İhaleyi alan firma ya da firmalar Emlak Konut GYO ile sözleşme imzalanma aşamasına gelir.

İhale'nin 1. oturumuna katılan firmalar şifahi tekliflerini verir ve birçok mecrada teklif veren firmaların isimleri yayınlanır. İhalenin 2. oturumuna katılan firmalar kapalı zarf usulü tekliflerini verir ve en yüksek teklifi veren firma üzerine ihale kalır.

Emlak Konut GYO ihaleyi alan firma veya firmalara 'Sözleşme Dosyasını' sunar. Sözleşme dosyasının içerisinde 9 başlık altında sözleşme ve çeşitli belgelerin başlıkları bulunmaktadır.

Sözleşme konusu açıkça tanımlandıktan sonra, Yüklenici tarafından yerine getirilecek iş, işlem ve yükümlülükler 19 madde nezdinde açıklanmış ve Sözleşmeye Esas Arsanın / Arsaların Tapu ve İnşaat Bilgileri verilerek 3. Madde olan sözleşmenin konusu maddesi tamamlanmıştır.

İhale sonuçlandıktan 30 gün içerisinde ihale, ihaleyi alan firmaya tebliğ edilmelidir. İhalenin tebliğ edilmesi ile başlayan 7 gün içerisinde, Hasılat Paylaşımı Model'ine göre ihaleyi alan firma ile EKGYO A.Ş.'nin anlaşmalarını imza altına almaları gerekir. EKGYO matbu bir sözleşmeye sahiptir ve firma ile müzakere sürecine girmeden mevcut sözleşmeyi kullanacaktır. Sözleşmenin imzalanması için aşağıdaki gerekliliklerin yerine getirilmesi gerekmektedir:

- SGK'dan alınan, SGK prim borcu olmadığına dair belgenin aslı (tüm ortaklar için),
- Türkiye genelinde kesinleşmiş gelir, kurumlar, stopaj, KDV ve diğer vergi borcu olmadığına dair ilgili İdareden alınmış belgenin aslı (tüm ortaklar için),
- Noter onaylı iş ortaklığı sözleşmesi,
- Kesin teminatın aslı olan ASKSTG'nin %4'ü 000.000,-TL (ortaklardan herhangi biri),
- Banka referans mektubunun aslı olan ASKSTG'nin %10'u 000.000,-TL (sözleşme imza tarihinden en fazla 5 gün öncesine ait) (ortaklardan herhangi biri),
- "Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı"ndaki ilk ödeme dilimi olan %10'u olan tutarının Şirket'in banka hesabına yatırıldığını gösteren belgenin aslının verilmesi şarttır.

Emlak Konut GYO ile yüklenici arasında yapılan sözleşmeye göre, yapım sürecinin başlaması yapı ruhsatının alınması ile başlamaktadır. İlk yapı ruhsatının alındığı tarihten başlamak üzere yüklenici, en geç 60 gün içerisinde, şantiyeyi kurmak, mobilizasyon ve organizasyon ile birlikte yapı ruhsatı alınan kısım veya kısımlara ait temel kazısı çalışmalarına başlamak zorundadır.

Emlak Konut GYO ile imzalanan sözleşme kapsamında satış ve pazarlama aşamasına gelindiğinde, satışa sunulacak bağımsız bölümlerin satışa esas rayiç değerleri EKGYO tarafından bağımsız değerlendirme firmalarına tespit ettirilir. Satış fiyatları, rayiç değerleri üzerinde olmak üzere Yüklenici tarafından EKGYO onayı akabinde belirlenir.

Satış ve kiralama yapılabilmesi için aranan şartlar; yapı ruhsatlarının alınmış olması, şantiye tesislerinin kurulması, satış ofisi ve personelin hazır olması, temel kazısı işlemlerine başlanılmış olması, site yönetim planının şirket tarafından hazırlanıp onaylanmış olması, bağımsız bölüm mahal listelerinin EKGYO tarafından onaylanmış olması, GSVS / Kira Sözleşmesinin hazırlanıp EKGYO tarafından onaylanmış olması ve son olarak tanıtım ile ilgili iş ve işlemlerin EKGYO tarafından onaylanmış olması gerekmektedir.

Bu çalışmada devletin müdahale organlarından Emlak Konut GYO'nun organizasyonu ve süreçleri incelenmiştir. İleriki akademik çalışmalarda diğer organların incelenmesi halinde bu çalışmanın destekleneceği görüşündeyim.

Devlet konut sektörüne müdahalesini aslında özel sektör olarak davranarak gerçekleştiriyor. Neoliberal dönemde geri çekilmesi beklenirken, devlet daha çok dahil oluyor ve müdahale yöntemlerini gerçekleştirmek için müdahale organlarını aktif bir şekilde kullanıyor. EKGYO sözleşme sürecinde cezai şartlar ve yaptırımların olması devletin müdahaleci yaklaşımın bir yansıması olarak özetlenebilir.

EKGYO süreçlerinin anlatıldığı akış şemasında aslında tüm sürecin müdahaleci bir yaklaşım çerçevesinde modellendiğini görüyoruz. Burada amaç; devletin tüm süreci modelleyerek daha müdahale edilebilir bir sistemin oluşturulması, her adımda devam eden müdahale sürecinin tanımlanmasıdır.

KAYNAKLAR

- [1] Peck, Jamie. 2016. *Construction of Neoliberal Reason*. Oxford: Oxford University Press.
- [2] Sönmez, S. (2009). "Türkiye Ekonomisinde Neoliberal Dönüşüm Politikaları ve Etkileri" Sinan Sönmez ve Nergis Mütevellioğlu (der.), *Küreselleşme, Kriz ve Türkiye’de Neoliberal Dönüşüm*, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayını, İstanbul: 25-76.
- [3] Keynes, J. M., (2010), *Genel Teori: İstihdam, Faiz ve Paranın Genel Teorisi*, Çev. U. S. Akalın, İstanbul, Kalkedon Yayınları.
- [4] Harvey, D. (2015). *Neoliberalizmin Kısa Tarihi*, (çev; A. Onacak), İstanbul: Sel Yayıncılık.
- [5] Gül, H., 2008, "Keynesçi Refah Devletinin Temeli Olarak Sosyal Demokrasi ve Yeni Liberal Dönüşümün Yansımaları", *Toplum ve Demokrasi*, 2 (2), Ocak-Nisan, s. 107–132.
- [6] Williamson, John. (1990). "What Washington means by policy reform. In *Latin American Adjustment*, edited by John Williamson, 7-20. Washington, DC: Institute for International Economics.
- [7] World Bank, *World Development Report (1997): State*: Oxford University Press, s. 27.
- [8] PECK, J., TICKELL, A. (2002) *Neoliberalizing Space*, *Antipode* 34(3) 380–404.
- [9] HARVEY, D. (2005) *A Brief History of Neoliberalism*, Oxford University Press, Oxford.
- [10] Ataay, F. (2008a), *Neoliberalizm ve Muhafazakar Demokrasi*, De Ki Yay., Ankara.
- [11] Yılmaz, A. (2003), *Çağdaş Siyasal Akımlar (Modern Demokraside Yeni Arayışlar)*, Vadi Yay., Ankara.
- [12] DARDOT, Pierre & LAVAL, Christian (2012). *Dünyanın Yeni Aklı: Neoliberal Toplum Üzerine Deneme*. Çev. F. Taylan. İstanbul: Bilgi Üniversitesi Yay.
- [13] Kayasü, S., Yetişkul, E. (2014) *Evolving Legal and Institutional Frameworks of*

- Neoliberal Urban Policies in Turkey, METU JFA 2014/2 31:2, pp.209-222.
- [14] PECK, J., TICKELL, A. (2002) Neoliberalizing Space, *Antipode* 34(3) 380–404.
- [15] Dodson, J. (2006) The “Roll” of the State: Government, Neoliberalism and and Housing Assistance in Four Advanced Economies, *Housing, Theory and Society*, 23:4, 224-243,
- [16] Karahanoğulları, O. (2004), *Kamu Hizmeti*, 2. Baskı, Ankara: Turhan Kitabevi.
- [17] Sezer, S. (1999), *Türkiye’de Planlama*, TODAİE Yayını, Ankara , s. 43.
- [18] Seong-Kyu Ha (2013) Housing markets and government intervention in East Asian countries, *International Journal of Urban Sciences*, 17:1, 32-45,
- [19] Akçay, M. A. (1997). *Para Politikası Araçları, Türkiye ve Çeitli Ülkelerdeki Uygulamalar*. Eriim: 09 Nisan 2002,
- [20] Taşar, O., Çevik, S. (2009, Temmuz). Sosyal konut ve konut sektörüne devlet müdahalesi: Avrupa ülkeleri ve Türkiye. *Aksaray Üniversitesi İİBF Dergisi*, 1(2), 135-165.
- [21] BIRGERSSON, B. O. ve B. TURNER (2006). “The Future of Mainstream Public Housing in Europe – A Swedish Perspective”. ENHR (European Network for Housing Research) International Conference on Housing in An Expanding Europe: Theory, Policy, Participation, and Implementation. Ljubljana, Slovenia..
- [22] Harloe, M. (1995) *The people’s home: social rented housing in Europe and America* (Oxford: Blackwell).
- [23] Woods, R. (2000) Social housing: managing multiple pressures, in: J. Clarke, S. Gewirtz & E. McLaughlin (Eds), *New managerialism, new welfare*, pp. 137–151 (London: Open University and Sage Publications).
- [24] Doherty, J. (2004) European housing policies: bringing the state back in? *European journal of housing policy*, 4(3), pp. 253–560.
- [25] Ball, M. (1983) *Housing and economic power: the political economy of owner occupation* (London:Methuen).
- [26] Whitehead, C. (1993) Privatising housing: an assessment of UK experience, *Housing policy debate*, 4(1),pp. 101–139.
- [27] Stephens, M., Burns, N. & MacKay, L. (2003) The limits of housing reform: British social rented housing in a European context, *Urban studies*, 40(4), pp. 767–789.
- [28] Hoekstra, J. (2003) Housing and the welfare state in the Netherlands: an application of Esping-Andersen’s typology, *Housing theory and society*, 20(20), pp. 58–71.
- [29] Dieleman, F. (1999) The impact of housing policy changes on housing associations: experiences in the Netherlands, *Housing studies*, 14(2), pp. 251–259.

- [30] Hirayama,Y., & Ronald, R. (2007). Housing and social transition in Japan. London: Routledge.
- [31] Ministry of Construction. (1996). Housing policy for the new age. Tokyo: Gosei.
- [32] UN-Habitat Global Activities Report 2008
- [33] Çin Ulusal İstatistik Bürosu, 2003, Pekin
- [34] Yip, N. M., & Chang, C.-O. (2003). Housing in Taiwan: State intervention in a market driven housing system. The Journal of Comparative Asian Development, 2(1), 93–113..
- [35] TOMANN, H. (1994). Government Intervention and Regulation: Effects on Housing Finance, Housing Finance International, June, (s: 16–21).
- [36] ROSEN, H. (1985). Housing Subsidies: Effects on Housing Decisions, Efficiency, and Equity. Hanbook of Public Economics Volume – 1. A.J. Auerbach ve M. Feldstein (eds.). (s: 375–420).
- [37] Tekeli İ. 2011. Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm. Tarih Vakfı Yurt Yayınları. İstanbul.
- [38] KEYDER, Ç. (1984), “İthal İktisadi Sanayileşme ve Çelişkileri”, in Boratav K, Pamuk Ş and Keyder Ç, Krizin Gelişimi ve Türkiye’nin Alternatif Sorunu, Kaynak Yayınları, Ankara.
- [39] Feridun Duygulu, “İmar Mevzuatının Kayıpları”, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancılar Odası Yayını, sayı:38, 2006, s. 28.
- [41] Karadağ, A., Mirioğlu, G. (2011). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler: İzmir Örneği 43 Geographical Assessments on Urban Transformation Politics and Projects in Turkey: Case of İzmir
- [42] Özden Pelin Pınar. (2008), Kentsel Yenileme: Yasal Yönetiş Boyut, Planlama, Uygulama, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- [43] Dostoğlu, Neslihan ve Polat, Sibel. (2007), “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, Bursa.
- [44] Başarır, Aslı. (2010),” Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Çok Amaçlı Bir Yaklaşım, İnegöl Kenti Örneği”, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- [45] Keleş, Ruşen. (2011), Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, Ankara. Milliyet Gazetesi,’<http://www.milliyet.com.tr/araplar-kac-metrekare-mulk-aldi--konut-1981579/>’ 9.12.2014 [44]ASTM 907, (1982). Standart Definitions of Terms Relation to Adhesives, ASTM, Philadelphia.
- [46] Oruç, Gülden Demet ve Giritlioğlu, Cengiz. “ Planlamada Yeni Politika ve Stratejik Riskler ve Fırsatlar”, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 29. Kolokyumu, 7-9 Kasım, 2005, İstanbul.

- [47] Özden Pelin Pınar. (2008), Kentsel Yenileme: Yasal Yönetmelik Boyut, Planlama, Uygulama, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.
- [48] Çolak, Nusret İ. ve Öngören, Gürsel. (2010). İmar Hukuku. İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları.
- [49] Uzun, C. N. (2006) “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüm Etkileri”, Planlama Dergisi, 2:49-52.
- [50] Türkün, A., (2014). Mülk, Mahal, İnsan – İstanbul’da Kentsel Dönüşüm. Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması Olarak Kentsel Dönüşüm.(ss. 4-15)
- [51] Türker, M. F, Gümüş C. ve Ayaz H. 1995. Türkiye’de Orman Ekonomisi ile İlgili Sorunlar Ve Çözüm Önerileri, Türkiye Ormancılık Raporu, KTÜ Orman Fakültesi Yayınları, No 48, s.80-102, Trabzon.
- [52] Geray, U., 2005. 2/B Alanları Nasıl Belirlenebilir Ve Değerlendirilebilir? Orman Ve Av Dergisi, Yıl 80, Sayı 1, Cilt 82, s.53-57, Ankara.
- [53] Tapan, M. (1996). Toplu Konut ve Türkiye’deki Gelişimi, Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme, Y. Sey (Editör), İstanbul: Tarih Vakfı Yayınları
- [54] Yapı-Endüstri Merkezi, (2006). Türkiye’de Konut Sektörü ve T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi’nin (TOKİ) Konut Üretimindeki Yeri, Birinci Baskı, Portakal Basım Matbaacılık, İstanbul.
- [55] Serpil Aydoğmuş, “Türkiye’de Kent Kooperatifleri Merkez Birliği-Türkkent”, Memleket Mevzuat, Cilt: 3, Sayı: 26, 2007, s. 35–36
- [56] Yılmaz, E., 2016, Konut Sorunu Ve Toplu Konut Üretiminde Toki’nin Ve Belediyelerin Rolü, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Cilt: 3, Sayı: 7, s.40-41
- [57] TÜİK - Türkiye İstatistik Kurumu, İllere ve Yıllara Göre Konut Satış Sayıları (2006-2010)
- [58] YILMAZ, Ejder, Hukuk Sözlüğü, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 1992, s. 438.
- [59] GÜRİZ, Adnan, Hukuk Başlangıcı, Siyasal Kitabevi, 12. Baskı, Ankara 2009, s. 49.
- [60] Anyasa Mahkemesi , Başvuru No: 2013/817, AMKBB, Karar Tarihi: 19.12.2013
- [61] DİNÇ Güney, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Malvarlığı Hakları, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara , 2007,s.57.
- [62] Sowell, T. (2010). The Housing Boom and Bust Revised Edition, USA: Basic Books Publishing.
- [63] Karayalçın, M. (2010). Konut bunalımı kent rantları ve proje muhafızları. Mediform Yayıncılık, 2. Baskı, İmge Kitabevi, s. 165, Ankara.
- [64] Boleat, M. (1985), National Housing Finance Systems: A Comparative Study, Croom Helm Ltd., London.
- [65] T.C. Resmi Gazete Tapu ve Kadastro Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun. 18.05.2012/28296

- [66] Devecigil, P. T. (2003). Konut politikalarının geliştirilebilmesinde sürdürülebilirlik, yaşanabilirlik ve hakçalık. Konut Kurultayı: 22-24 Mayıs 2002-İstanbul: Konut Kurultayı (s. 107-118).
- [67] Şengül, H. T. (2009). Türkiye’de kentleşmenin izlediği yol üzerine: bir dönemleme girişimi. O. Bensoy (Haz.). Kentsel Çelişki ve Siyaset (s. 97-153). Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- [68] TÜİK, Gelir ve Yaşam Koşulları Araştırması, 2006-2010.
- [69] Baydemir, O, 2003: Ansiklopedik Emlak – Finans – Hukuk Sözlüğü, Yeminli Mali Müşavirlik Yayınları, İstanbul..
- [70] Flinders, M. (2005), “The Politics of Public-Private Partnerships”, The British Journal of Politics and International Relations.
- [71] 3 ŞAHİN, Mehmet / UYSAL, Özge, “Kamu Maliyesine Etkileri Açısından Kamu Özel Sektör Ortaklıkları Üzerine”, Maliye Dergisi, S. 162, Ocak-Haziran 2012, s. 155
- [72] Tekeli, İ., (2017). “Türkiye'nin Konut Tarihine Konut Sunum Biçimleri Kavramını Kullanarak Yaklaşmak, 2017”, 25 Nisan 2017.
- [73] Bettis, R. A.; Bradley, S. P. ve Hamel, G. (1992). “Outsourcing and Industrial Decline”, Academy of Management Executive, 6(1): 7-22.
- [74] EKGYO, 2018, 3. Çeyrek Faaliyet Raporu, http://www.emlakkonut.com.tr/_Assets/Upload/Images/file/Yatirimci/faaliyetraporlari/tr/Faaliyet%20Raporu%202018.pdf
- [75] Türkün, A., (2014). Mülk, Mahal, İnsan – İstanbul’da Kentsel Dönüşüm. Kentsel Ayırışmanın Son Aşaması Olarak Kentsel Dönüşüm.(ss. 4-15)
- [76] Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tanıtım Rehberi, (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4)
- [77] Güvenç, M. ve Işık, O., 1999.Emlak Bankası 1926-1998, Emlak Bankası Yayınları, İstanbul

İSTANBUL ESENYURT HOŞDERE 6. ETAP

ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ

SÖZLEŞME TASARISI

Bu sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici arasında sözleşme konusunu teşkil eden işler ile ilgili haklar, yükümlülükler ve diğer her türlü münasebetleri düzenlemek için aşağıdaki şartlar ve süreler dâhilinde tanzim, kabul ve taahhüt edilerek imza edilmiştir.

Bu sözleşme; Sözleşme dahilinde satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerden dolayı satış geliri elde edilsin veya edilmesin, Yüklenicinin, arsa satışı karşılığı olarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne taahhüt ettiği " Asgari Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payı Toplam Geliri " nin, Yüklenici tarafından sağlanması ve / veya ödenmesi taahhüdünü içeren, arsa sahibi olan veya arsayı tasarrufunda bulunduran Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin de arsa tahsisinin dışında Yüklenici ile hiç bir ortak çaba içinde olmadığı, dolayısıyla bir adi ortaklık iradesi taşımayan, sonuca katılmalı ve karma nitelikli bir sözleşmedir. Yüklenici, bu durumu gayri kabili rücu kabul ve taahhüt etmiştir.

Bu sözleşme ile eklerinin dili Türkçe' dir. Sözleşme konusu işin yapımı sırasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici arasında yapılacak olan yazışmaların ve sunulacak olan her türlü belgenin dili Türkçe olacaktır.

Madde 1- Taraflar:

Şirket:EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adresi:Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL

Tel. No.:0 216 579 15 15

Faks No.:0 216 579 16 99 - 0 216 456 48 75

Yüklenici:..... {Buraya, Yüklenicinin / İş ortaklığının tüm ortaklarının ticaret unvanı yazılacaktır. Ortaklık oranları ile pilot ortak ayrıca belirtilecektir.}

Adresi:.....

Tel. No.:.....

Faks No.:..... {Buraya, Yüklenicinin / İş ortaklığının veya Pilot ortağın tebligata açık adresi ile telefon ve faks numaraları yazılacaktır.}

Her iki taraf, yukarıda belirtilen adreslerini tebligat adresi olarak kabul etmiş olup, adres, telefon ve faks değişiklikleri Noter kanalıyla yazılı şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebligatlar, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

Taraflar, süresi içinde yapmak kaydıyla, elden, faks, iadeli taahhütlü mektup, adi posta, kurye veya kargo gibi yollarla yazılı bildirimde bulunabilirler.

Bu sözleşme maddelerinde aksi belirtilmediği takdirde, Şirket tarafından Yükleniciye yapılacak yazılı bildirimlerin Yüklenicinin tebligat adresine iadeli taahhütlü mektupla gönderilmesi halinde, mektubun postaya verildiği tarih hariç 7. (yedinci) gün, yazının tebliğ tarihi sayılır. Yazılı bildirimlerin Yüklenicinin tebligat adresine kargo veya kurye veya benzeri yollar ile gönderilmesi halinde de, yazının fiili teslim tarihi, yazının tebliğ tarihi sayılır. Yazılı bildirimler, Yüklenicinin yetkilisine veya vekiline elden de yapılabilir. Yazılı bildirimlerin Yüklenicinin faks numarasına faks ile iletilmesi halinde, faks iletisi yazının tebliğ tarihi sayılır ve yazı ayrıca iadeli taahhütlü mektupla da gönderilir.

Madde 2- Tanımlar ve Kısaltmalar:

Bu sözleşmede yer alan bazı tanımların ve kısaltmaların anlamları aşağıda belirtilmiştir.

Şirket:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Emlak Konut GYO A.Ş. / EKGYO),

Yüklenici :Üzerine ihale yapılan ve sözleşme imzalanan İstekli,

Sözleşme:Şirket ile Yüklenici arasında yapılan yazılı anlaşma,

Tespit Edilen Asgari Bedel:İhaleye esas arsaların ihaleden önce Şirketçe tespit edilen değeri,

Taahhüt:Sözleşme kapsamında yapılması gereken tüm işler,

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG):İhaleye esas arsaların üzerinde yapılması planlanan veya yapılan, satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilecek her türlü gelirler toplamı,

Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO):Yüklenicinin Şirkete ödeyeceği bedelin, ASKSTG göre yüzde olarak oranı,

Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG):Yüklenicinin ihaleye esas arsaların değerine karşı, ASKSTG üzerinden, ASKŞPGO karşılığında, Şirkete ödeyeceği asgari bedel,

Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO):Yüklenicinin alacağı bedelin ASKSTG göre yüzde olarak oranı,

Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG):Yüklenicinin, ASKSTG üzerinden YPGO karşılığı alacağı bedel,

Ödeme Planı:Yüklenicinin, Asgari ASKŞPTG olarak Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiş olduğu bedelin ödeme oranları ile ödeme takvimini gösterir plan,

Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG):Satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerin satışından dolayı banka hesabında toplanan gelir,

İnşaat İlerleme Durum tespit Tutanağı (İİDTT):Yüklenici tarafından yapılan sözleşme konusu işlerin seviyesinin tespiti için Şirketin Kontrol Teşkilatı ile Yüklenici tarafından düzenlenen tutanak,

Bağımsız Bölüm:Sözleşme konusu iş kapsamında yapılacak olan ana gayrimenkulün / gayrimenkullerin, Kat Mülkiyeti Mevzuatı gereğince, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan konut, dükkan, mağaza, ofis, büro, depo vb. gibi bağımsız mülkiyete konu her bir bölümü,

Ticari Ünite:Dükkan, mağaza, market vb.' leri,

Nitelikli Ticari Ünite :Ofis bloğu veya ofisler, hastane, özel okul, otel, alış veriş merkezi (AVM), öğrenci yurdu vb.' leri,

Menkul:Gayrimenkulün / gayrimenkullerin hisse senedine çevrilmesi,

Sosyal Donatılar:İmar Mevzuatına uygun olarak Şirketçe onaylanacak projelere göre, Yüklenici tarafından yapılacak ve satışı söz konusu olmayan ve Yüklenici tarafından Şirkete veya Şirketin göstereceğı kurum veya kuruluşlara veya site yönetimlerine devredilecek olan trafo, yeşile terk alanda oyun veya park alanları, sosyal tesis, okul, kreş vb. bina veya yapılar,

Alt Yüklenici:Yüklenicinin taahhüt etmiş olduğı işin belirli bir kısmını, Yüklenici ile yapmış olduğı sözleşmeye dayalı olarak malzemeleri ve / veya makine ve ekipmanları ile birlikte yapan gerçek veya tüzel kişiler,

TİGS:Taahhüt konusu işlerin gerçekleşme seviyesinin yüzde (%) olarak oranı,

Satım / Satış:Bağımsız bölümler ile birlikte bu bağımsız bölümlere ilişkin her türlü hakkın satılması,

Kiraya Verme:Bağımsız bölümler ile bu bağımsız bölümlere ilişkin her türlü hakkın kiraya verilmesi,

Alıcı:Bağımsız bölüm ile birlikte bu bağımsız bölüme ilişkin her türlü hakkı satın alan,

Kiracı:Bağımsız bölüm ile birlikte bu bağımsız bölüme ilişkin her türlü hakkı kiralayan,

Alt Kiracı:Kiracının, kiraladığı yerin bir kısmını veya tamamını kiraya verdiği gerçek veya tüzel kişiler,

TÜİK:Türkiye İstatistik Kurumu,

TÜFE:TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi,

Yİ - ÜFE:TÜİK tarafından açıklanan Yurt içi Üretici Fiyat Endeksi,

Madde 3- Sözleşmenin Konusu:

Bu sözleşmenin konusu; Aşağıda tapu ve inşaat bilgileri verilen ve sözleşme eki vaziyet planında da sınırları belirtilen Şirketin portföyündeki / tasarrufundaki arsalar üzerinde, sözleşme kapsamında yapılacak iş, işlem ve yükümlölüklerle ilişkin Sermaye Piyasası ile diğeri ilgili mevzuata, Şirketin onaylayacağı tüm uygulama projeleri ile detaylarına ve

mahal listelerine ve sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak, Şirketten her hangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan (sözleşme konusu inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı işleri ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider Şirketçe karşılanmayacaktır) ve her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafların Yüklenici tarafından karşılanması suretiyle ve her türlü sorumluluk Yükleniciye ait olmak üzere, aşağıda ve sözleşme ile eklerindeki diğer maddelerde belirtilmiş olan iş, işlem ve yükümlülüklerin, sözleşme ve eklerinde belirtilen süreleri içerisinde Yüklenici tarafından yerine getirilmesidir.

A -Yüklenici Tarafından Yerine Getirilecek İş, İşlem ve Yükümlülükler;

1.Üstyapı ve altyapı dâhil olmak üzere sözleşme konusu işler ile ilgili gerekli her türlü projeler ile mahal listelerinin, İmar Mevzuatı ve ilgili İdarelerin Şartname ve Yönetmelikleri doğrultusunda hazırlanması ve Şirketin onayına sunulması,

2.Şirket tarafından onaylanan yapı ruhsatına esas projelerin, ilgili Belediye ve İdarelerin onayına sunulması ve her türlü ruhsatlarının alınması,

3.Şirket tarafından onaylı uygulama projeleri ve detayları ile mahal listelerine uygun olarak, sözleşme ve ekleri ile ilgili İdarelerin şartnameleri doğrultusunda tüm üstyapı (bağımsız bölüm, sosyal donatı vb.) inşaatlarının yapılması,

4.İmar planında “Park Alanı” olarak gösterilen alanın, çevre düzenlenmesi ve peyzajının bedelsiz olarak yapılması ve ilgili idareye teslim edilmesi,

5.İmar planında “Dini Tesis Alanı” olarak gösterilen alanda, ibadethane net alanı, (mahfil katı hariç) halı kaplanacak alanı en az 350 m2 olacak şekilde ve ismi ŞİRKET tarafından belirlenecek, kubbeli, klasik Osmanlı veya Selçuklu Camii inşaatının yapılması için, gerekli işlemlerin takip edilmesi, tüm uygulama projelerinin konu ile ilgili İdarenin teknik şartlarına uygun olarak hazırlanması, İlgili Belediye ve idarelere onaylatılması, yapı ruhsatlarının alınması, onaylanmış projelere göre sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda her türlü teknik alt yapısı çevre tanzimi ve peyzajı ile birlikte bedelsiz olarak yapılması ve yapı kullanma izin belgesi alınarak ŞİRKET’ e ve ilgili İdareye teslim edilmesi,

6.Şirket tarafından onaylı uygulama projeleri ile detaylarına uygun olarak, sözleşme ve ekleri ile ilgili İdarelerin şartnameleri doğrultusunda;

6.1.Binaların temel drenaj işleri,

6.2.Atık su, yağmur suyu, içme ve kullanma suyu şebekesi işleri,

6.3.Açık ve kapalı otopark işleri,

6.4.Yollar ve trotuar işleri,

6.5.İstinat ve ihata duvarı işleri,

6.6.Sert zemin, bitkisel peyzaj, çocuk oyun alanları vb. çevre düzenleme işleri,

6.7.Açık / kapalı, süs ve yüzme havuzu işleri (Süs havuzu site içerisinde, açık / kapalı yüzme havuzu sosyal tesis içerisinde olacaktır),

6.8.Su depoları, hidrofor ve bahçe sulama şebekesi işleri,

6.9.Yangın suyu depo, pompa istasyonu ve yangın suyu şebekesi işleri,

6.10.AG-OG elektrik hatları ile trafo tesisi,

6.11.Yol, otopark ve saha aydınlatmaları işleri,

6.12.Kablolu ve Uydu TV (yayın merkezi, çanak antenler, receiver vb.) şebekesi işleri,

6.13.Telefon şebekesi işleri,

6.14.Doğalgaz şebekesi işleri,

6.15.Kapalı devre TV (CCTV ve Çevre Güvenlik Sistemi şebekesi işleri),

6.16.Site girişi otomatik geçişli bariyer sistemi(OGS),

6.17.Gerekirse, dere ıslahı ve arıtma tesisi gibi altyapı işleri,

6.18.Gerekirse, her türlü zemin ıslahı, kazık temel vb. imalat işleri,

gibi, genel altyapı, ada içi ve ada dışı her türlü yol, teknik altyapı ve ana arterlere bağlantıları ve çevre düzenleme imalatlarının yapılması,

7.Asansör ve yürüyen merdiven işleri,

8.Evsel atıkların geri dönüşüm ve ayrıştırılması sistemleri işleri,

9.Yenilenebilir enerji sistemleri işleri,

- 10.Gerekirse, elektrik, doğalgaz, su vb. gibi her türlü hattın yer altı veya yer üstündeki deplase işleri,
- 11.Üstyapı ve altyapı imalatlarının yapılabilmesi için gerekli her türlü kazı, dolgu, kazılar için iksa vb. imalatların yapılması,
- 12.Üstyapı ve altyapı imalatları için gerekli olan ve ilgili İdarelerce istenen ve / veya ilgili Yönetmelikler uyarınca yapılması gereken her türlü deney, rapor, zemin etüt raporu vb. iş ve işlemlerin yapılması,
- 13.Üstyapı ve altyapı imalatlarının her türlü izinlerinin alınarak Şirkete ve ilgili idarelere çalışır vaziyette devir ve tesliminin yapılması,
- 14.Varısa, arsanın / arsaların üzerinde bulunan işgallerin kaldırılması için gerekli iş ve işlemlerin yapılması ve her türlü giderin karşılanması,
- 15.Satışı esas bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi,
- 16.Pazarlama ofisi ile şantiye binalarının ve Şirket için tahsis edilecek şantiye binasının yapılması (Konaklama, yemekhane, yatakhane vb. ihtiyaçlar için çadır kullanılması halinde, çadırlar yangına dayanıklı malzemeden imal edilmeli, tüm yapıların kaçış ve tahliye yolları da ilgili yönetmeliklere uygun olarak yapılmalıdır.),
- 17.Onaylı ruhsat projelerine göre Kat İrtifakı kurulması ve Yönetim Planı oluşturulması,
- 18.Bağımsız bölümlerin Cins Tashihlerinin yapılması, Yapı Kullanma İzin Belgelerinin (İskân Raporu) ve Kat Mülkiyeti Tapularının alınması,
- 19.Sözleşme konusu üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerinin hayata geçirilmesi ve satışı yapılacak olan bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi ile ilgili olarak, sözleşme ve eklerinde belirtilmemiş dahi olsa, yapılması gereken her türlü iş, işlem ve yükümlülüklerin Yüklenici tarafından kendi gelir tutarı (YPTG) kapsamında yapılması,

B - Sözleşmeye Esas Arsanın / Arsaların Tapu ve İnşaat Bilgileri:

İlilçesiMahallesiAda	NoParsel	No
FonksiyonuArsa Alanı		(m2)
Yapılaşma Koşulları		

EmsalEmsale Esas İnşaat Alanı (m2)	Bina Yüksekliği (Ençok)
------------------------------------	-------------------------

İstanbulEsenyurtSanayi7041T2 Ticaret Alanı19.146,521,0019.146,52	Serbest
--	---------

7042T2 Ticaret Alanı11.412,971,0011.412,97	Serbest
--	---------

7071T3 Ticaret Alanı23.264,072,5058.160,18	Serbest
--	---------

7004Dini Tesis Alanı3.902,14-	
-------------------------------	--

-

-

Park Alanı8.930,00-	
---------------------	--

-

-

Toplam66.655,70 88.719,67

Plan Notları ile İlgili Bilgiler:

• Ticaret alanlarında; İş Merkezi, Alışveriş Merkezi, Yönetim Merkezi, Otel, Motel, Rezidans, Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, vb. Kültürel Tesis Alanları, Ticaret, Ofis, Büro, Lokanta, Gazino, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Banka, Finans Kurumları, Özel Eğitim Alanları, Özel Sağlık Tesis Alanları, Özel Spor Alanları, Kat Otoparkları yapılabilir. Bu işlevler bir arada kullanılabilir.

Madde 4-Sözleşme Konusu İşlerin ASKSTG, ASKŞPGO, ASKŞPTG, YPGO ve YPTG:

Yüklenici, sözleşme konusu işin ihalesinin 2. oturumunda sunmuş olduğu teklifinde de belirtmiş olduğu gibi;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü TL + KDV (.....)

..... TürkLirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak % (.....) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak TL + KDV (..... TürkLirası)' nı, bu sözleşme' de belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % (.....) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)' de TL + KDV (..... TürkLirası)' dır.

Madde 5- İşin Süresi:

Yüklenici, yükümlülüğünde bulunan sözleşme konusu her türlü üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerini, yer teslimi tarihinden başlayarak 900 (Dokuzyüz) gün içerisinde bitirmek ve geçici kabule hazır hale getirmekle yükümlüdür. Bu süreye, sözleşmenin 12. maddesinde belirtilen iş ve işlemlere ilişkin süreler dâhildir. Bu sürenin belirlenmesinde, her türlü iklim şartları ve çalışmaya engel olabilecek sair sebepler göz önünde tutulmuştur.

Sözleşmenin 35. maddesinde belirtilen zorlayıcı sebepler dışında, bu süre uzatılmayacaktır. İşin kesin kabul itibar tarihine kadar (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda en son kısmın kesin kabul itibar tarihi kadar), bağımsız bölümlerin tanıtım, pazarlama ve satış işlerine devam edilebilir.

Madde 6- Yer Teslimi:

Şirket, sözleşme tarihinden itibaren, sözleşme tarihi hariç en geç 5 (beş) iş günü içerisinde sözleşme konusu işin yapılacağı yerin teslimi için, Yükleniciyi yazı ile davet eder. Yükleniciye gönderilecek davet yazısında, yer tesliminin yapılacağı yer, tarih ve saat belirtilir.

Yükleniciye gönderilecek davet yazısı, Yüklenicinin yetkililerine veya vekillerine imza alınmak suretiyle elden veya Yüklenicinin faks numarasına ve adresine, faks ve kurye veya kargo yolu ile gönderilmesi suretiyle iletilir.

Yer teslimi, yer teslimine davet yazısının Yükleniciye ileildiği tarihten itibaren, davet yazısının ileildiği tarih hariç en geç 5 (beş) gün içerisinde, tutanak düzenlenmesi suretiyle Yükleniciye yapılır. Yer Teslim Tutanağı 3 (üç) asıl nüsha olarak Şirket tarafından düzenlenir ve Şirket yetkilileri ile Yüklenici yetkilisi veya vekili tarafından adları, soyadları ve unvanları yazılarak imzalanır ve iki asıl nüshası Şirkette, bir asıl nüshası da Yüklenicide kalır.

Yüklenici belirtilen tarihte işin yapılacağı yeri teslim almak zorundadır. Aksi takdirde, her bir gecikme günü için 600 TL (altıyüzTürkLirası) gecikme cezası, Şirket tarafından Yükleniciye uygulanır. Şayet bu gecikme 45 (kırkbeş) günü geçerse, Şirket, gecikme cezasını uygulayarak, sözleşmenin 44. maddesi hükümlerine göre sözleşmeyi tek taraflı feshetmekte serbesttir. Gecikme cezası ilk İİDTT' nda YPTG' nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın sözleşme konusu iş tasfiye edilerek, Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak 60 (altmış) gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Ayrıca Şirket, bu gecikme nedeniyle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

Beklenmeyen olağanüstü her hangi bir sebepten dolayı, yer tesliminin belirtilen tarihte Yükleniciye yapılamaması durumunda, Şirketin belirleyeceği yol izlenir.

Yer teslim tarihinden başlayarak, arsaların ve işe başlanılmasından sonra da şantiyenin her türlü güvenliği, Özel Güvenlik firması tarafından sağlanacaktır. Güvenlik sözleşmesi, Şirket, Yüklenici ve Özel Güvenlik firması arasında imzalanacak olup, bu iş ve işlemler ile ilgili her türlü sorumluluk ve masraflar da Yükleniciye ait olacaktır. Güvenlik sözleşmesine, "Gerektiği takdirde Emlak Konut GYO A.Ş.' nin sözleşmeyi tek taraflı feshedebileceği ve bu durumun Yüklenici ile Özel Güvenlik firması tarafından kabul edildiği " hususu belirtilecektir.

Güvenlik firmasının her türlü hizmet bedeli Yüklenici tarafından ödenir ve bu durum ödemenin yapıldığı tarihten başlayarak 7 (yedi) gün içerisinde Yüklenici tarafından Şirkete yazılı olarak bildirilir. Aksi durumda ödeme, Şirket tarafından özel güvenlik

firmasına yapılacaktır. Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bu bedeli kendisine bildirim tarihinden başlayarak en geç 5 (beş) gün içerisinde Şirkete ödeyecektir. Bu bedelin belirtilen süre içerisinde Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, Şirket bu bedeli, Şirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilavesi ile birlikte, bu işlemten sonra yapılacak ilk İİDTT' nda Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

Madde 7 - İşe Başlama:

Yüklenici, ilk “Yapı Ruhsatı”nın alındığı tarihten başlayarak, en geç 60 (altmış) gün içerisinde, Şantiye kuruluşu, organizasyon ve mobilizasyon ile birlikte “Yapı Ruhsatı” alınan kısım veya kısımlara ait temel kazısı işlerine başlamak zorundadır. Aksi takdirde, her bir gecikme günü için 1.200 TL (binikiyüzTürkLirası) gecikme cezası, Şirket tarafından Yükleniciye uygulanır. Şayet bu gecikme 45 (kırkbeş) günü geçerse, Şirket, gecikme cezasını uygulayarak, sözleşmenin 44. maddesi hükümlerine göre sözleşmeyi tek taraflı feshetmekte serbesttir. Gecikme cezası ilk İİDTT' nda YPTG' nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın sözleşme konusu iş tasfiye edilerek, Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak 60 (altmış) gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Ayrıca Şirket, bu gecikme nedeniyle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

Beklenmeyen olağanüstü her hangi bir sebepten dolayı, Yüklenicinin belirlenen süre sonunda işe başlayamaması durumunda, Şirketin belirleyeceği yol izlenir.

Madde 8- Kesin Teminat ve İadesi:

Bu işe ait kesin teminat tutarı, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG' nin %4 (yüzdedört)' ü olan, ... TL (..... TürkLirası) olup, Yüklenici, ... TL (..... TürkLirası)' lık kesin teminat vermiştir.

Yüklenici ayrıca, ASKSTG' nin artması halinde, artan ASKSTG' ne tekabül eden ek kesin teminatı da, bu maddeye uygun olarak Şirkete verecektir.

1.Kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

1.1.Tedavüldeki Türk parası,

1.2.Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alınacak teminat mektupları ile yurtdışından alınan ve Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalarca kefalet onayı verilen teminat mektupları,

2.Kesin teminat, şayet Türk parası olarak verilecek ise kesin teminat tutarı Şirketin belirteceği banka hesabına yatırılacaktır. Kesin teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise “ Teklif Alma Şartnamesi ” eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır.

3.Yüklenicinin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi biri veya ortaklar, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın kesin teminat tutarını verebilirler.

4.Kesin teminat süresiz olacaktır.

5.Her ne sebeple olursa olsun Şirketçe alınan kesin teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

6.Kesin teminat, teminat olarak kabul edilebilecek diğer değerlerle değiştirilebilir.

7.Sözleşmenin feshi haricinde herhangi bir nedenle;

7.1.Şayet, kesin teminatın tamamının sözleşme hükümleri uyarınca Şirketçe tahsil edilmesi halinde, Yüklenici, yeni kesin teminatını, kesin teminatın tahsil edildiği tarihten itibaren, teminatın tahsil edildiği tarih hariç 10 (on) gün içerisinde Şirkete vermek

zorundadır. Aksi halde Şirket, işbu sözleşmeyi 44. madde hükümleri uyarınca feshetmekte serbesttir.

7.2.Şayet, kesin teminatın bir kısmının sözleşme hükümleri uyarınca Şirketçe tahsil edilmesi halinde ise Yüklenici, kesin teminatını, kesin teminatın bir kısmının tahsil edildiği tarihten itibaren, teminatın bir kısmının tahsil edildiği tarih hariç 10 (on) gün içerisinde tama iblağ etmek zorundadır. Aksi halde Şirket, verilmesi gereken ilave kesin teminat miktarını, ilk İİDTT' nda YPTG' nden düşer.

8.Yüklenicinin Sözleşme Konusu İşten Dolayı Şirkette Bulunan Kesin Teminatın İadesi:

8.1.Geçici Kabul Yapılması Durumunda;

a)Sözleşme konusu inşaat yapım işlerinin tümünün, sözleşme ve eklerindeki hükümlere uygun olarak Yüklenici tarafından tamamlandığının Şirketçe tespit edilmesinden,

b)Geçici kabul ile ilgili iş ve işlemlerin yapılarak geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından,

c)"Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan Raporu) " nin Yüklenici tarafından Şirkete verilmesinden,

d)Yüklenicinin Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan teminat iadesine ilişkin ilişiksiz belgesini Şirkete vermesinden,

e)Yüklenicinin ilgili Vergi Dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair yazıyı Şirkete vermesinden,

f)Yüklenicinin bu işten dolayı Şirkete herhangi bir borcunun olmadığına Şirketçe tespit edilmesinden (Şayet varsa, geçici kabul itibar tarihi ile kesin kabul itibar tarihi arasındaki ASKŞPTG ödeme dilimleri hariç),

sonra, Yüklenicinin Şirkette bulunan kesin teminatın yarısı Yükleniciye iade edilir. Ancak, işin tümü için verilmiş olan kesin teminatın tamamı iade edilemez.

8.2.Kısmi Geçici Kabul Yapılması Durumunda;

a)Kısmi geçici kabule esas inşaat yapım işlerinin, sözleşme ve eklerindeki hükümlere uygun olarak Yüklenici tarafından tamamlandığının Şirketçe tespit edilmesinden,

b)Kısmi geçici kabul ile ilgili iş ve işlemlerin yapılarak kısmi geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından,

c)Kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara ait “Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan Raporu)” nin Yüklenici tarafından Şirkete verilmesinden,

sonra, Yüklenicinin Şirkette bulunan kesin teminatının, kısmi geçici kabulü yapılmış olan kısma tekabül eden (Yapı ruhsatlarında belirlenmiş olan inşaat alanlarına göre) yarısı Yükleniciye iade edilir.

8.3.Kesin Kabul Yapılması Durumunda;

a)Kesin kabul ve kesin hesapla ilgili iş ve işlemlerin yapılarak Şirketin onay Makamınca onaylanmasından,

b)Yüklenicinin ilgili Vergi Dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair yazıyı Şirkete vermesinden,

c)Yüklenicinin bu işten dolayı Şirkete herhangi bir borcunun olmadığına Şirketçe tespit edilmesinden,

sonra, Yüklenicinin Şirkette kalan kesin teminatın diğer yarısı Yükleniciye iade edilir.

8.4.Kısmi Kesin Kabul Yapılması Durumunda;

Kısmi geçici kabulü yapılan kısma ait kısmi kesin kabulün yapılarak, kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından sonra, bu kısma ait kesin teminatın kalan diğer yarısı Yükleniciye iade edilir.

Ancak, en son kısmi kesin kabulden sonra Yükleniciye iade edilecek olan kesin teminatın kalan diğer yarısı, kesin kabul yapılması durumundaki şartların sağlanması koşulu ile Yükleniciye iade edilir.

9.Kesin teminat iadelerinde, (geçici kabul, kısmi geçici kabul, kesin kabul ve kısmi kesin kabul yapılması durumları) aşağıda belirtilen husus göz önünde bulundurularak uygulama yapılacaktır.

İşin kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar (Kısmi kesin kabul yapılan işlerde, kısmi kesin kabulü yapılan en son kısmın kısmi kesin kabul

tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarih) söz konusu iş ile ilgili olarak açılacak her hangi bir dava riskine karşı (alıcılar, ilgili Kurum ve Kuruluşlar, üçüncü kişiler vb. tarafından tüketici hakları, eksik ve kusurlu imalatlar, geç teslim edilen bağımsız bölümler, her türlü vergi ve harçlar vb. ile ilgili olarak açılan davalar), kesin teminatın %10 (yüzdeonu)' u, Şirkette tutulur. Tutulan kesin teminat, açılan her hangi bir dava yok ise yukarıda belirtilen bu süre sonunda, şayet her hangi bir dava var ise de davanın neticelenmesinden sonra Yüklenicinin yazılı talebi üzerine iade edilir.

Madde 9- Satış Toplam Gelirin Belirlenmesi ve Paylaşılması:

1.Rayıç Değer Tespiti:

Satışa sunulacak bağımsız bölümlerin satışa esas rayıç değerleri, ilk yapı ruhsatının alınmasını takiben Yüklenicinin yazılı talebi üzerine, Şirket tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca, Şirketçe Sermaye Piyasası Kurulu' na daha önce bildirilmiş olan bağımsız değerlendirme firmalarına tespit ettirilir. Değerleme firmalarının her türlü hizmet bedeli Şirket tarafından ödenir ve Yükleniciye fatura karşılığı rücu edilir. Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bu bedeli kendisine bildirim tarihinden itibaren 5 (beş) gün içerisinde Şirkete ödeyecektir. Bu bedelin belirtilen süre içerisinde Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, Şirket bu bedeli, Şirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilavesi ile birlikte YPTG' nden veya Yüklenicinin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

2.Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)' nin Belirlenmesi ve Artışı:

Satışa esas bağımsız bölümlerin satış fiyatları, tespit edilen rayıç değerinden aşağı olmamak üzere Yüklenici tarafından belirlenecektir. Belirlenen satış fiyatları ile satış yöntem ve şartları, her satış döneminde Yüklenici tarafından Şirketin onayına sunulacak ve ancak Şirketin onayından sonra geçerli olacaktır. Yüklenici, satış fiyatları ile satış yöntem ve şartlarında Şirketin onayını almak şartıyla değişiklik yapabilir. Şirket gerek

gördüğü takdirde onay vermiş olduğu satış fiyatları ile satış yöntem ve şartlarında değişiklik yapma hakkına sahiptir.

Satışa esas bağımsız bölümlerden, satışı gerçekleşenlerin peşin satış tutarı ile satışta olanların veya satışa sunulacak olanların gayrimenkul değerleri toplamı, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarına eşit oluncaya kadar, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarı, ASKSTG olarak kullanılacaktır.

Satışa esas bağımsız bölümlerden, satışı gerçekleşenlerin peşin satış tutarı ile satışta olanların veya satışa sunulacak olanların gayrimenkul değerleri toplamı, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarını aşması halinde, bu yeni tutar ASKSTG olarak kullanılacaktır. Bu durumda sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKŞPGO ile YPGO değişmeyecek ve Yüklenici, bu artıştan dolayı artan ASKSTG' ne tekabül eden ek kesin teminatı sözleşmenin 8. maddesine uygun olarak Şirkete verecektir. Bu artıştan dolayı yeni ASKSTG karşılığında oluşacak olan yeni ASKŞPTG tutarı, Yüklenicinin Şirkete taahhüt ettiği asgari tutar olacak ve bu yeni asgari ASKŞPTG tutarının altına inilmeyecektir.

Yüklenici, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarının artırılmasını, ancak, " Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları " listesindeki " Toplam Genel Pursantaj Oranı " nın %30 (yüzdeotuz) seviyesini aşmasından sonra Şirketten talep edebilecek olup, Şirket, bu talebi kabul veya reddedebilecektir.

3.Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)' nin Banka Hesabında Toplanması (BHTG):

Satışa esas bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek olan ASKSTG, Şirketin uygun göreceği bir bankada Şirket adına açılacak Türk Lirası hesabında toplanacaktır. Bu BHTG, Şirket ve Yüklenicinin sözleşme şartlarına uygun olarak kullanacağı ortak gelirdir. Şirket, BHTG içindeki ASKŞPTG ile YPTG'nin ayrı ayrı nemalandırılmasını, hesapların kolaylıkla takip edilebilmesini ve işin ilerlemesine paralel olarak YPTG' nin serbest bırakılmasını sağlamak için, YPTG' ni Şirket adına açacağı ayrı bir Türk Lirası hesabında takip edecektir. Banka hesabındaki YPTG' nin nemalandırılma şekline, Şirket ile Yüklenici birlikte karar verecektir.

4.Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)' nin Tahsil Edilmesi ve Ödeme Planı:

“ İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli ” TL (.....TürkLirası)' dır. Bu bedel, ihalenin 2. oturumunun yapıldığı / / tarihinden başlayarak sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG' nin tamamının Şirket tarafından tahsil edileceği en son tarihe kadar, “ Türkiye İstatistik Kurumu tarafından aylık olarak yayınlanan (Yİ - ÜFE + TÜFE) / 2 artışı oranında ” artırılarak güncellenecektir. Güncelleme işlemlerinde düşüşler dikkate alınmayacaktır.

Bağımsız bölüm satışlarından dolayı BHTG içerisindeki asgari ASKŞPTG veya aşağıda belirtilen “ Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı ” ndaki asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri Şirket tarafından tahsil edildikçe, bu tahsilâtlar, bu tahsilâtların yapıldığı tarihten bir önceki ay itibariyle güncellenmiş “ İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli ” nin kalan kısmından düşülecektir. Ayrıca, Asgari ASKŞPTG' nin artması halinde, güncelleme işlemi yapılırken, Asgari ASKŞPTG olarak, artış tarihi itibariyle bu yeni oluşan asgari ASKŞPTG kullanılacaktır.

Bu işlemler neticesinde “ İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli” ne güncelleme farklarının ilave edilmesi suretiyle bulunacak tutarın;

a)Sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG' nden az olması halinde, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG tutarı esas alınacaktır.

Sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG' nden fazla olması halinde ise “ İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli ” nin güncellenmesi neticesinde bulunacak tutar esas alınacak olup, aradaki fark tutarı Yükleniciden tahsil edilecektir.

Yüklenicinin taahhüt etmiş olduğu ve sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG sabit olmayıp artabilir, ancak herhangi bir nedenle azalamaz.

Şirket, BHTG içindeki ASKŞPTG' ni, bu hesaba nakit girişini takiben dilediği tarihlerde kullanmakta serbesttir. Aşağıdaki “ Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı ” nda belirtilen asgari ASKŞPTG ödeme dilimi oranlarına ait tutarların, bu ödeme planında belirtilen tarihlere

kadar BHTG içerisinde yeterli nakit olmaması nedeniyle Şirketçe tahsil edilememesi halinde, tahsil edilemeyen asgari ASKŞPTG fark tutarları, ödeme planında belirtilen tarihlerinde Yüklenici tarafından Şirketin banka hesabına yatırılacaktır. Ödeme gününün tatil gününe rastlaması durumunda, ödeme, takip eden ilk iş gününde aynı şartlarla yapılacaktır.

Ödemelerin yapılmasının gecikmesi halinde, ödeme tutarına, ödeme planında belirtilen tarih hariç ödemenin yapılacağı tarihe kadar Şirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilave edilmek suretiyle uygulanır. Ancak bu gecikme 60 (altmış) günü geçemez. Geçtiği takdirde, Şirket, alacağını Şirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilave etmek suretiyle Yüklenicinin kesin teminatından tahsil etme hakkına sahiptir. Bu durumda Yüklenici, kesin teminatın Şirketçe tahsil edilen kısmını, Şirketçe tahsil edildiği tarihten itibaren, tahsilâtın yapıldığı tarih hariç 10 (on) gün içerisinde Şirkete vermek zorundadır. Aksi halde Şirket, sözleşmeyi feshedebilir. Ödeme dilimlerinin gecikmesi nedeniyle uygulanacak faiz tutarları asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

“Asgari ASKŞPTG” Ödeme Planı:

Ödeme

S. No.Ödeme Dilimi GünüÖdeme

Dilimi Oranı

1-Sözleşme imzalanmadan Önce,%10

2-Geçici Kabul İtibar Tarihinde,%30

3-Geçici Kabul İtibar Tarihinden Başlayarak 180. Günde,%30

4-Kesin Kabul İtibar Tarihinde,%30

Toplam%100

Sözleşme imzalanmadan önce Yüklenici tarafından Şirketin banka hesabına yatırılan 1.ödeme dilimi tutarı, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmasından sonra BHTG içerisindeki ASKŞPTG’ den mahsup edilerek, aşağıda belirtilen iki şekilden birisi veya her iki şekil birlikte uygulanmak suretiyle Yükleniciye iade edilecektir. İade işlemi yapılırken, yukarıdaki ödeme planına göre ödeme günü gelen ödeme dilimleri tutarlarının tamamının, BHTG’ den Şirketçe tahsil edilmiş olması veya Yüklenici tarafından Şirkete ödenmiş olması şarttır. ASKŞPTG’ den bu ödeme tutarları düşüldükten sonra şayet kalan tutar var ise bu tutardan iade edilecek 1. ödeme dilimi tutarı kadar olan kısım, aşağıda belirtilen iki şekilden birisi veya her iki şekil birlikte uygulanmak suretiyle Yükleniciye iade edilir.

a)1. ödeme dilimi tutarının iadesi, ilk İİDTT’ ndan başlamak üzere, İİDTT’ larında belirlenen“ Toplam Genel Pursantaj Oranı” nda ve 1. ödeme dilimi tutarının tamamı iade edilene kadar yapılacaktır.

b)1. ödeme dilimi tutarının tamamı, Yüklenicinin sözleşmenin 8. maddesinde belirtildiği şekilde düzenlenen banka teminat mektubunu Şirkete vermesi karşılığında bir defada Yükleniciye verilir.

Banka teminat mektubunun Yükleniciye iadesi ise ilk İİDTT’ ndan başlamak üzere, İİDTT’ larında belirlenen “ Toplam Genel Pursantaj Oranı” nda ve banka teminat mektubunun tamamı iade edilene kadar yapılacaktır. İşin feshi veya tasfiyesi hallerinde, bu banka teminat mektubu ile ilgili değerlendirme sözleşmenin 44. maddesindeki hükümlere göre yapılacaktır.

5.Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)’ nin Hesaplanması, Ödeme Şekli ve İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağı (İİDTT):

Yüklenici tarafından yapılan imalatlar karşılığı oluşacak tutar, bağımsız bölüm satışlarından dolayı BHTG içerisindeki YPTG hesabından, “ İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağı (İİDTT) ” düzenlenmesi suretiyle Yükleniciye ödenir.

İİDTT’ ları, asgari birer aylık ödeme dönemlerinde Yüklenicinin yazılı talebi üzerine kontrollük teşkilatındaki Şirket elemanları ile Yüklenici tarafından 5 (beş) asıl nüsha olarak düzenlendikten sonra onay için Şirkete verilir. Şirket tarafından onaylanan İİDTT’ nin 1 (bir) adedi Yükleniciye verilir.

YPTG' nin Yükleniciye ödenebilmesi için İİDTT' nin ekinde, güncel tarihli ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu Müdürlüğü' nden alınmış " Hakediş Ödemeleri için Borcu Yoktur " yazısı ile ilgili Vergi Dairesi Müdürlüğü' den alınmış " Vergi Borcu Yoktur" yazısının ve iş yerinde, işçi sağlığı ve iş güvenliğine ilişkin olarak, " 4857 Sayılı İş Kanunu " ile " 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu " ve diğer ilgili mevzuatta belirtilen önlemlerin, ilgili ay itibari ile alındığı hususundaki Yüklenici yetkilisi ile İş Güvenliği Uzmanı tarafından imzalı yazılı beyanın olması ve ödenmemiş işçi ücretinin olmadığına belgelenmesi şarttır.

Şirket, İİDTT' nı, verilmiş tarihinden itibaren verilmiş tarihi hariç en geç 15 (onbeş) gün içerisinde onaylayarak veya değiştirerek Yüklenici payını ödeyecektir. Bankada biriken Yüklenici payı yeterli değilse, banka hesabına yeni nakit girişi oldukça Yükleniciye ödenecektir.

Asgari birer aylık ödeme dönemlerinde, Yüklenici tarafından yapılan imalatlara göre, Özel teknik Şartname ekindeki " Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj Listeleri " esas alınmak suretiyle " Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları " listesindeki " Toplam Genel Pursantaj Oranı " tespit edilir. Tespit edilen bu oran ile sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan YPTG çarpılarak, yapılan imalatlar karşılığı Yükleniciye ödenecek toplam tutar belirlenir. Bu toplam tutardan da bir önceki ödeme döneminde Yükleniciye ödenmiş olan tutar düşülerek, bu ödeme döneminde Yükleniciye ödenecek olan tutar belirlenir.

Satılan bağımsız bölümlere ait KDV tutarları ile BHTG içerisindeki YPTG hesabı nemaları da ayrıca Şirket tarafından Yükleniciye ödenir. YPTG hesabı nemaları, " Toplam Genel Pursantaj Oranı " göre İİDTT' ları ile Şirket tarafından Yükleniciye ödenir.

Şayet, YPTG' nin tamamı Yükleniciye ödenmiş ise nemaların tamamı da Şirket tarafından Yükleniciye ödenir. Vadeli satılan bağımsız bölümlerin taksit ödemelerinin kesin kabul itibar tarihini aşması halinde (taksitler Şirket hesabına yatırılacağından), kesin kabul itibar tarihini aşan ve ay içinde Şirket hesabında toplanan hâsılat içindeki Yüklenici payı, takip eden ayın ilk 5 (beş) iş günü içinde Yüklenici hesabına geçilecektir. Ödeme gününün

tatil gününe rastlaması durumunda, ödeme, takip eden ilk iş gününde aynı şartlarla yapılacaktır.

6.Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)' nden Yükleniciye İlave ödeme Yapılması:

Sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan YPTG' nin en fazla %5 (yüzdebeş)' ine kadar olan tutar, Yüklenicinin yazılı talebi ve Şirketin de onayı ile BHTG içerisindeki YPTG hesabından, kısım kısım veya bir defada, İİDTT ile Yükleniciye ilave olarak verilebilir. İlave ödeme, “ Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları ” listesindeki “ Toplam Genel Pursantaj Oranı ” nın %20 (yüzdeyirmi) seviyesine kadar verilebilecek olup, bu seviyeden sonra verilmeyecektir.

İlave ödeme tutarının verilebilmesi için, Yüklenicinin, sözleşmenin 8. maddesinde belirtildiği şekilde düzenlenen ve verilecek ilave ödeme tutarı kadar olan banka teminat mektubunu Şirkete vermesi şarttır.

Yükleniciye verilen ilave ödeme tutarı, verildiği tarihten sonra düzenlenecek olan ilk İİDTT' ndan başlayarak, İİDTT' larında tespit edilen Yüklenici alacağından, bu alacağın, verilen ilave ödeme oranının %50 (yüzdeelli) fazlasına tekabül eden tutar düşülerek mahsup edilir. Yüklenicinin, ilave ödeme tutarı karşılığında Şirkete vermiş olduğu banka teminat mektubu da, İİDTT' larında Yüklenici alacağından düşülen tutar kadar kısım kısım Yükleniciye iade edilir.

7.Sözleşme konusu bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin dışında kalan her türlü gelir de, paylaşım oranlarına göre ayrıca taraflarca paylaşılacaktır.

8.Şirket, arsa satışı bedeli karşılığı olarak ASKŞPTG tutarı + KDV (Katma Değer Vergisi)' ne ait faturayı, Yürürlükteki Vergi Kanunlarının emrettiği şekilde ve sürelerde Yüklenici adına tanzim edecektir. Yüklenici ise alıcılar adına bağımsız bölüm faturası tanzim edecektir.

9.Bu sözleşme ve eklerinin uygulanmasından kaynaklanacak her türlü gider ile birlikte Katma Değer Vergisi (KDV) de Yükleniciye aittir. Yüklenici gelir ve giderleri arasındaki KDV farkından dolayı Şirketten herhangi bir talepte bulunamaz.

Madde 10-Emsale Esas İnşaat Alanında Değişiklik Olması:

Sözleşmenin imza tarihinden sonra, ilgili Kanunlar ve Mevzuatta değişiklikler olması nedeniyle veya imar durumu alınma safhasında veya projelerin ilgili Belediyesi'nce onaylanması safhasında veya konu ile ilgili açılan davaya ilişkin Mahkeme Kararıyla, sözleşmenin 3. maddesinde belirtilmiş olan satışa esas kısımlara ait " Emsale Esas İnşaat Alanı " nda artış veya azalış olması durumunda, ihalenin 2. oturumunun sonunda açıklanan ve sözleşmenin 9.4. maddesinde belirtilen " İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli " değişmemek kaydıyla, aşağıda belirtildiği şekilde hareket edilecektir.

1.Emsale Esas İnşaat Alanında Artış Olması Durumda:

Sözleşmenin 4.maddesinde belirtilmiş olan ASKŞPGO ile YPGO değişmemek kaydıyla, ASKSTG, asgari ASKŞPTG ve YPTG, " Emsale Esas İnşaat Alanı " ndaki artış oranında artırılarak işe devam edilecek ve Yüklenici, bu artıştan dolayı artan ASKSTG' ne tekabül eden ek kesin teminatı sözleşmenin 8. maddesi gereğince Şirkete verecektir.

2.Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumda:

2.1.Yüklenicinin Kusuru veya İhmali Dışında Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumunda:

Yüklenici işe devam edip etmemekte serbesttir. Ancak, Yüklenicinin, işe devam edip etmeyeceği hususunu, " Emsale Esas İnşaat Alanında " ki azalışın tespit edildiği (imar durumunun alındığı tarih) tarihten başlayarak en geç 20 (yirmi) gün içerisinde, yazılı olarak Şirkete bildirmesi zorunludur.

a)Yüklenicinin işe devam etmesi durumunda, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKŞPGO ile YPGO değişmemek kaydıyla, ASKSTG, asgari ASKŞPTG ve YPTG, " Emsale Esas İnşaat Alanı " ndaki azalış oranında azaltılacaktır. Bu azalıştan dolayı azalan YPTG' ne tekabül eden kesin teminat, Yüklenicinin yazılı olarak talep etmesi halinde, talep yazısının Şirkete verildiği tarihinden itibaren en geç 5 (beş) gün içerisinde Yükleniciye iade edilecektir.

b)Yüklenicinin işe devam etmemesi veya Yüklenicinin işe devam etmeyeceği hususunu yukarıda belirtilen süre içerisinde Şirkete bildirmesi durumunda, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın

tasfiye edilerek Yüklenicinin kesin teminatı ile varsa ödediği asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç 30 (otuz) gün içerisinde Yükleniciye iade edilir.

2.2.Yüklenicinin Kusuru veya İhmali Nedeniyle Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumunda:

“ Emsale Esas İnşaat Alanında ” ki azalışa Yüklenicinin kusur veya ihmali ile sebebiyet verdiğinin Şirketçe tespit edilmesi halinde, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç 60 (altmış) gün içerisinde Yükleniciye iade edilir.

Ayrıca Şirket, bu nedenle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar. Yüklenici, sözleşmenin bu maddede belirtilen nedenlerle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.

Madde 11- İnşaat İşlerinin Yapılmasında Uyulacak Esaslar:

Yüklenici, sözleşme konusu inşaat işlerinin yapılmasında;

- 1.Sözleşme ve eklerindeki esaslara,
 - 2.Şirketin ve ilgili İdarelerin onaylayacağı uygulama projeleri ile detaylarına,
 - 3.İlgili Mevzuata, ilgili Bakanlıkların, Kamu Kurum ve Kuruluşları’ nın, imar, afet vb. Yönetmelikleri ile genel ve teknik Şartnamelerine,
 - 4.4734 ve 4735 sayılı Kamu ihale ve sözleşme Mevzuatı’ nın Yapım işleri Genel Şartnamesine,
 - 5.Türk Standartları Enstitüsü Şartnamelerine,
 - 6.Kontrollük teşkilatının, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun olarak vereceği talimatlara,
- uymak ve birinci sınıf işçilikle inşaat yapmak zorundadır.

Yukarıda yazılı olan şartname ve yönetmelikler, sözleşmenin ekinde olmasa dahi sözleşmenin eki sayılacaktır.

Madde 12- Projeler ve Yapı Ruhsatı İşleri:

Sözleşme kapsamındaki işlerin tamamına ait “ Yapı Ruhsatları ” nın, “ Yer Teslimi ” tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç 450 (dört yüzelli) gün içerisinde alınması zorunludur. Bu süreye, aşağıda belirtilen sürelerin tümü dahildir.

Bu süre içerisinde, Yüklenicinin her hangi bir ihmali veya kusuru olmaksızın tüm yapılara ait “ Yapı Ruhsatları ” nın tamamının veya bir kısmının alınamaması ve bunun için Şirketçe ek süre verilmemesi halinde (Yapı ruhsatlarının alınma süresinin uzatılması 35. madde hükümlerine tabi değildir) işbu sözleşme, ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek, Yüklenicinin kesin teminatı ile varsa ödediği asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak 30 (otuz) gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Yüklenici, sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunamaz.

Bu süre içerisinde, Yüklenici tarafından sözleşme kapsamında bulunan tüm yapılara ait “Yapı Ruhsatları ” nın alınmasına yönelik ilgili İdareler nezdinde her hangi bir iş ve işlemde bulunulmadığının Şirketçe tespit edilmesi halinde, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç 60 (altmış) gün içerisinde Yükleniciye iade edilir.

Yüklenici, sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunmayacak ve Şirketin bu nedenle oluşacak her türlü zarar ve ziyanlarını da karşılayacaktır.

1.Sözleşme Kapsamındaki İşlerin Tamamına Ait Olarak Yapılacak Olan İş ve İşlemler;

Aşağıdaki iş ve işlemlerde, belirtilen şartlara ve sürelerle uyulması zorunludur.

1.1.İmar Durumu Alınması:

Şirket, “ İmar Durumu ” nun alınması için yer teslimi tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç 10 (on) gün içerisinde ilgili İdareye müracaat edecek ve bu durumu yazı ile Yükleniciye bildirecektir. Yüklenici, müracaat tarihinin kendisine bildirilmesinden itibaren, “ İmar Durumu ” alınması ile ilgili iş ve işlemleri ilgili İdarelerde Şirket adına takip edecektir.

1.2.Plankotelerin Hazırlanması:

Yüklenici, “ İmar Durumu ” alınış tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 30 (otuz) gün içerisinde, plankoteleri 3 (üç) nüsha proje ve 1 (bir) adet CD olarak hazırlayacak ve proje müellifine imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 10 (on) gün içerisinde, plankoteleri inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 10 (on) gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 5 (beş) gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Şirketin onayına sunulacak olan plankotelerin, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, gecikilen her bir gün için 250 TL (ikiyüzelliTürkLirası) gecikme cezası, ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

1.3.Vaziyet Planı, Siluet Dosyası ve Mimari Avan (ön) Projelerin Hazırlanması:

Yüklenici, “ İmar Durumu ” alınış tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 75 (yetmişbeş) gün içerisinde, vaziyet planını, siluet dosyasını ve mimari avan (ön) projeleri hazırlayacak ve proje müelliflerine imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 10 (on) gün içerisinde, bunları inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 10 (on) gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 5 (beş) gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Şirketin onayına sunulacak olan vaziyet planı, siluet dosyası ve mimari avan projelerin, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, her birisi için ayrı ayrı olmak üzere, gecikilen her bir gün için 300 TL (üçyüzTürkLirası) gecikme cezası, ilk İİDTT' nda YPTG' nden düşölür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

1.4.Yapı Denetim Firmasının / Firmalarının Şirketçe Yükleniciye Bildirilmesi:

Şirket, vaziyet planını, siluet dosyasını ve mimari avan (ön) projeleri onayladığı tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç 15 (onbeş) gün içerisinde, sözleşme konusu işte görev yapacak olan yapı denetim firmasının ve / veya firmalarının unvanı ile bu firma ve / veya firmaların fenni mes' ullerinin isim ve unvanlarını yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

1.5.Zemin Etüdünün Yapılması, Geoteknik Hesap Raporlarının Hazırlanması:

Yüklenici, vaziyet planı, siluet dosyası ve mimari avan (ön) projelerin Şirket tarafından onaylandığının bildirildiği tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç 60 (altmış) gün içerisinde, binaların oturacağı arsa kısımlarının zemin etütlerini, konusunda uzman ve yetkili kuruluşlara yaptırarak, zemin gerilmelerini sıhhatli olarak tespit ettirecek ve hazırlanan zemin etüt raporlarını, hazırlayanlara, yapı denetim sorumlularına, ilgili Belediye, Kurum ve Kuruluşlara ve Şirketçe gerekli görülmesi halinde de Şirket tarafından belirlenen ihtisas sahibi Kurum ve Kuruluşlara imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır.

Yapı - zemin etkileşimini içeren geoteknik hesap raporları, zemin etüt raporlarının hazırlanmasından sonra, Üniversiteler tarafından hazırlanarak onaylanacak ve yapı denetim sorumlularına imzalatıldıktan sonra Şirketin onayına sunulacaktır. Şirket onayını takiben elde edilen sonuçlara göre de, uygulama projeleri hazırlanacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 10 (on) gün içerisinde, bunları inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 10 (on) gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 5 (beş) gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Şirketin onayına sunulacak olan zemin etüt raporları ile geoteknik hesap raporlarının, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, her birisi için ayrı ayrı olmak üzere, gecikilen her bir gün için 300 TL (üçyüzTürkLirası) gecikme cezası, ilk İİDTT' nda YPTG' nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

1.6.Statik - Betonarme - Çelik, Mekanik, Elektrik Hesap Ön Raporlarının Hazırlanması:

Yüklenici, zemin etüt raporları ile geoteknik raporlarının Şirket tarafından onaylandığının bildirildiği tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç 30 (otuz) gün içerisinde, statik - betonarme - çelik, mekanik, elektrik hesap ön raporlarını hazırlayacak ve proje müellifleri ile yapı denetim sorumlularına imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 10 (on) gün içerisinde, bunları inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 10 (on) gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 5 (beş) gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Şirketin onayına sunulacak olan statik - betonarme - çelik, mekanik, elektrik hesap ön raporlarının, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, her birisi için ayrı ayrı olmak üzere,gecikilen her bir gün için 300 TL (üçyüzTürkLirası) gecikme cezası, ilk İİDTT' nda YPTG' nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

1.7.Uygulama Projeleri, Hesap Raporları ve Mahal Listelerinin Hazırlanması:

Yüklenici, statik - betonarme - çelik, mekanik, elektrik hesap ön raporlarının Şirket tarafından onaylandığının bildirildiği tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 90 (doksan) gün içerisinde, yapı ruhsatına esas tüm uygulama projelerini, statik - betonarme - çelik, mekanik, elektrik hesap raporlarını ve mahal listelerini hazırlayacak ve proje müellifleri ile yapı denetim sorumlularına imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır.

Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 20 (yirmi) gün içerisinde, yapı ruhsatına esas tüm uygulama projelerini, statik - betonarme - çelik, mekanik, elektrik hesap raporlarını ve mahal listelerini inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 15 (onbeş) gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 10 (on) gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayacaktır.

Şirketin onayına sunulacak olan yapı ruhsatına esas tüm uygulama projelerinin, statik-betonarme-çelik, mekanik, elektrik hesap raporlarının ve mahal listelerinin, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, her birisi için ayrı ayrı olmak üzere, gecikilen her bir gün için 1.200 TL (binikiyüzTürkLirası) gecikme cezası, ilk İİDTT' nda YPTG' nden düşülür.

Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Ayrıca;

a)Statik - betonarme - çelik uygulama projeleri ile hesap raporları, Şirkete onaya sunulmadan önce, Üniversitelerin inşaat mühendisliği bölümüne onaylatılacaktır.

b)Statik - betonarme - çelik projeler hazırlanırken, Uluslararası alanda kabul görmüş bilgisayar programlarıyla analizler yapılacak ve hesap raporları ile hesap dataları Şirkete sunulacaktır.

c)En düşük yer seviyesinden itibaren yüksekliği en az 100 m olan binalar için, bina kullanım fonksiyonuna uygun olarak Şirketin belirleyeceği performans hedefine göre tasarım yapılacak ve hazırlanan performans analizi, uygulama projeleri ile birlikte Şirketin onayına sunulacaktır.

Ayrıca, performans hesapları ve risk değerlendirmesine altlık teşkil etmesi amacıyla, konusunda uzman Üniversitelere, sözleşme konusu işin bulunduğu bölgeyi kapsayan deprem tehlikesi analizleri ile sözleşme konusu işin uygulanacağı alanı kapsayan deprem ivme spektrumlarına uyumlu ölçeklendirilmiş ivme kayıtları oluşturulması işleri yaptırılarak, Şirketin onayına sunulacaktır.

d)İlgili Ulusal ve Uluslararası Standard ve Yönetmeliklere uygun olarak, Yüksek yapı sınıfına giren ve en düşük yer seviyesinden itibaren yüksekliği en az 100 m. olan binalar (Binayı tümü ile kuşatan çevre perdelerine sahip bodrum katlar hariç) ile Yüksek yapı sınıfına girmeyen, ancak, denize açık kıyı şeritleri, göl çevreleri ve seyrek yapılaşmanın olduğu geniş alanlar ile konum olarak doğrudan rüzgar etkisine maruz kalan kompleks (Birden fazla yapının bir arada bulunduğu) projelerde, “Cephe Basınç Yüklerinin”, “ Bina Konfor Şartının ” ve “ Yaya Konfor Şartının ” belirlenmesine yönelik “ Rüzgar Tüneli Testi ” yapılacak ve uygulama projeleri ile birlikte Şirketin onayına sunulacaktır.

“ Rüzgar Tüneli Testi ” yapılmadan önce, testin yapılacağı laboratuvar, modeli kurulacak bölgenin büyüklüğü, modelin ölçeği, proje bölgesi için kullanılacak mikro iklim koşulları, modelde ölçüm alınacak nokta sayısı vb. gibi, “ Rüzgar Tüneli Testi ” ni doğrudan etkileyen teknik detaylar Şirkete onaylatılacaktır.

“ Rüzgar Tüneli Testi ” yapıldıktan sonra elde edilen ölçüm sonuçlarına göre, projede alınması gereken önlemler ile öneriler “Rüzgar Tüneli Testi” ne ilişkin raporda belirtilecektir.

1.8.Yapı Ruhsatlarının Alınması:

Şirket, onayladığı yapı ruhsatına esas tüm uygulama projelerini, onayladığı tarih hariç en geç 10 (on) gün içerisinde, ilgili Belediye’ nin onayına sunacak ve bu durumu yazı ile Yükleniciye bildirecektir. Yüklenici, durumun kendisine bildirilmesinden itibaren, “ Yapı Ruhsatı ” alınması ile ilgili iş ve işlemleri ilgili Belediye’ de Şirket adına takip edecektir.

1.9.Maket Yapımı:

Yüklenici, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmasından önceki en az 30 (otuz) gün içerisinde, onaylı projelere göre gerçeğine uygun ölçekli mimari ve yerleşim maketleri ile bilgisayar ortamında üç boyutlu olarak modellenmiş interaktif sanal maket uygulamasını hazırlayarak Şirketin onayına sunacak ve onaydan sonra pazarlama ve satış ofisinde sergileyecektir. Bunlar Şirket tarafından onaylanmadan, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmayacaktır.

1.10.Bağımsız Bölüm Listeleri, Tanıtım Dokümanlarında Kullanılacak Görsel ve Teknik Bilgilerin Hazırlanması:

Yüklenici, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmasından önceki en az 30 (otuz) gün içerisinde, satışa esas bağımsız bölüm listeleri ile tanıtım dokümanlarında kullanılacak görsel ve teknik bilgileri hazırlayarak Şirketin onayına sunacak ve onaydan sonra kullanacaktır. Bunlar Şirket tarafından onaylanmadan, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmayacaktır.

1.11.Proje Detayları ve Peyzaj Projelerinin Hazırlanması:

Yüklenici, uygulama projelerine ait detaylar ile sert zemin ve bitkisel peyzaj projelerini, ilgili imalatlara başlanılmasından önceki en az 60 (altmış) gün içerisinde hazırlayacak ve proje müellifleri ile yapı denetim sorumlularına imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 20 (yirmi) gün içerisinde detaylar ile peyzaj projelerini inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 10 (on) gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 5 (beş) gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir. İmalatlara Şirket onayından sonra başlanacaktır.

1.12.Enerji Kimlik Belgesinin Alınması:

Yüklenici, geçici veya kısmi geçici kabule başlanılmasından önce, “ Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ” ne uygun olarak her yapı bloğu için “ Enerji Kimlik Belgesi ” alacaktır.

1.13.As-Built (Nihai) Projelerin Hazırlanması:

Yüklenici, geçici veya kısmi geçici kabule başlanılmasından önceki en az 90 (doksan) gün içerisinde, tüm as - built projeleri 3 (üç) takım olarak hazırlayacak ve proje müellifleri ile

yapı denetim sorumlularına imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 10 (on) gün içerisinde, as-built projeleri inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç 5 (beş) gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir. As-built projelerin Şirket tarafından onaylanmasından sonra, geçici veya kısmi geçici kabule başlanılacaktır.

Şirketin onayına sunulacak olan as-built projelerin, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, gecikilen her bir gün için 600 TL (altıyüzTürkLirası) gecikme cezası, ilk İDDT' nda YPTG' nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

2.Projeler ve Yapı Ruhsatı İşlerine İlişkin Genel Hususlar:

2.1.Yüklenici, yer tesliminin yapılmasından itibaren, Şirket ile koordineli olarak çalışacak ve yapmakla yükümlü olduğu tüm iş ve işlemleri, Şirketin öneri ve görüşleri doğrultusunda yerine getirecek ve Şirketin onayına sunacaktır. Yüklenici, Şirketin tüm proje ve dokümanlar üzerine düştüğü notlar ve yazı ile bildirdiği nihai görüşlerini uygulamak ve söz konusu proje ve evrakları nihai görüşler doğrultusunda düzeltmekle yükümlüdür. Yüklenici, yer teslimi tarihinden itibaren yapmış olduğu çalışmaları, öneri ve görüşlerini aylık raporlar halinde Şirkete bildirecektir.

2.2.Şirkete onaya sunulacak olan tüm dokümanlar, Şirket tarafından istenecek sayı ve formatta olacaktır.

2.3.Yukarıda belirtilen iş ve işlemlerden ilgili olanları, ilgili Kanunlar ile Yönetmeliklere ve ilgili Bakanlıklar ile Kamu Kuruluşları' nın şartnamelerine uygun olarak hazırlanacak olup, bunların hazırlanması, Şirkette ve ilgili İdareler ile Belediyelerdeki onay iş ve işlemlerinin takibi ve sonuçlandırılması Yükleniciye aittir.

2.4.Yüklenici, yapı ruhsatlarının alınmasından sonra, sözleşme konusu işte kullanılmak kaydıyla, Şirket adına, tüm proje müelliflerinin muvafakatnamesini alacak ve Şirkete verecektir.

2.5.Yüklenici, sözleşme konusu bölge içinde kalan ada içi teknik altyapı projelerini (yol, atık su, yağmur suyu, içme suyu, doğalgaz, AG-OG elektrik hatları, trafo, saha aydınlatma, telefon, kazı, dolgu, kazılar için iksa, sert zemin peyzajı, bitkisel peyzaj, otomatik sulama sistemi, arıtma tesisi, dere ıslahı, çevre tanzimi vb.), çevrenin genel alt yapısına bağımlı olarak hazırlayacak ve proje müellifleri ile yapı denetim sorumlularına imzalatıldıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket onayından sonra da ilgili Belediye ve İdarelerin onayına sunulacaktır.

2.6.Yüklenici, araç ve yaya yolları, açık otopark, kent mobilyaları, spor alanları, aydınlatma elemanları vb. ile binalarda çatı, doğrama, dolap, tüm ısı, ses ve su yalıtımları, merdiven, korkuluk ve küpeşte, parapet, denizlik, ıslak hacimlerde duvar ve döşeme kaplamaları, vitrifiye, elektrik ve tesisat elemanları yerleşim ve bağlantıları ve benzeri tüm detay projeleri uygun ölçeklerde hazırlayacaktır.

2.7.Ada dışı yol projeleri, ilgili Belediye, atık su, yağmursuyu, içme suyu, doğalgaz, AG-OG elektrik hatları vb. projeler ise ilgili İdareler tarafından onaylanacaktır. Ancak, Yüklenicinin ada içinde ilave konut yerleşimleri nedeni ile bu projelerin etkilenen kısımları revize edilecek ve ilgili İdareler' in onayı alınacaktır.

2.8.Yüklenici, süs havuzunu site içerisinde, açık / kapalı yüzme havuzunu da sosyal tesis içerisinde olacak şekilde projelendirecektir.

2.9.Engelliler için, her türlü sosyal ihtiyaçlarını giderebilecek şekilde, gerek projelerin hazırlanması sırasında ve gerekse yapım esnasında, ilgili Yönetmeliğe uygun olarak gerekli tedbirler alınacak ve imalatlarda bu doğrultuda yapılacaktır.

Madde 13- Satışa Esas Bağımsız Bölümlerin Tanıtımı:

Sözleşme kapsamında bulunan satışa esas bağımsız bölümlerin, her türlü ilan, reklam ve tanıtımı ile ilgili iş ve işlemler Yüklenici tarafından yapılacak olup, bu iş ve işlemlere ait her türlü giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yüklenici, satışa yönelik her türlü ilanı, katalogu, broşürü, reklâmı ve medya planlamalarını yayınlamadan önce, Şirketin onayını alacaktır.

Projeye yönelik her türlü ilanlarda, kataloglarda, broşürlerde ve reklâmlarda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Şirketin adı ve logosu ile Yüklenicinin adı ve varsa logosu birlikte kullanılacaktır.

Yapılacak olan inşaatların veya projenin adı ve / veya logosu, Şirket tarafından onaylanması şartı ile Yüklenici tarafından Türkçe olarak belirlenecek olup, proje adı ve / veya logosunda Yüklenici adı yer almayacaktır. Bağımsız bölüm satışları üzerinde pozitif etki yapacağının düşünülmesi halinde ise Şirketin onayıyla projenin adı değiştirilebilecektir.

Tanıtım ile ilgili iş ve işlemler ile bu iş ve işlemlerde kullanılacak belgelerin yürürlükteki Mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılmamasından kaynaklanabilecek her türlü fiili ve hukuki sonuçlar ile tanıtım işlemlerindeki eksiklik ve yanlışlıklardan, Yüklenici sorumludur.

Bu iş ve işlemlerle ilgili olarak Şirketin onayının alınmış olması, Şirketi sorumluluk altına sokmaz, Yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz ve azaltmaz.

Şirketin onayı alınmadan yayınlanan, televizyon reklamı için günlük 60.000 TL (altmışbin TürkLirası), her bir gazete reklamı için 12.000 TL (onikibinTürkLirası), her bir dergi reklamı için 6.000 TL (altıbinTürkLirası) her bir internet reklamı için 9.000 TL (dokuzbin TürkLirası) her bir radyo reklamı için 6.000 TL (altıbinTürkLirası), medya planlamaları için 6.000 TL (altıbinTürkLirası), katalog, broşür ve tanıtım filminden her birisi için 60.000 TL (altmışbinTürkLirası) ve bunların dışında kalan her bir çalışma için 12.000 TL (onikibin TürkLirası) ceza, bu uygulamaların yapılmasından sonraki ilk İİDTT' nda YPTG' nden düşülür. Uygulanan bu cezalar, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Madde 14- Satışa Esas Bağımsız Bölümlerin Pazarlanması ve Satışı ile Ticari Üniteler ve Nitelikli Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi:

A-Bağımsız Bölümlerin Pazarlanması ve Satışı:

1.Pazarlama ve Satışa Başlanabilmesi İçin Yapılacak İş ve İşlemler:

1.1.Satışa sunulacak bağımsız bölümlerin yapı ruhsatlarının alınmış olması,

1.2.Şantiye tesislerinin kurulması,

1.3.Şirket tarafından belirlenecek kriterlere uygun, tefrişli ve gerekli donanımına sahip pazarlama ve satış ofisi binasının yapılması ve hazır hale getirilmesi ile gerekli nitelik ve sayıdaki personelin bu binada bulundurulması,

1.4.Yapı ruhsatı alınan kısımlara ait temel kazısı işlerine başlanılmış olması,

1.5.Site yönetim planının Şirket tarafından hazırlanıp onaylanmış olması,

1.6.Satışa sunulacak bağımsız bölümlerin mahal listelerinin hazırlanmış ve Şirket tarafından onaylanmış olması,

1.7.Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin hazırlanıp Şirket tarafından onaylanmış olması,

1.8.Tanıtım ile ilgili iş ve işlemlerin Şirket tarafından onaylanmış olması,

2.Konut Satışı:

Yetkili değerlendirme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, satışa sunulacak olan konutların peşin satış bedelleri veya ihaleye esas muhammen peşin satış bedelleri ile satış yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Konutlar “ Açık Satış ” yöntemi ile satışa sunulur ve asgari peşinatı ilk önce yatıran istekliye de satış yapılır. Ancak, talebe göre aşağıda belirtilen diğer satış yöntemlerinden her hangi birisinde Şirket onayı ile uygulanabilir.

3.Ticari Ünite Satışı (Dükkan, Mağaza, Market vb.):

Yetkili değerlendirme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, satışa sunulacak olan ticari ünitelerin ihaleye esas muhammen peşin satış bedelleri ile satış yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Ticari üniteler, “ Açık Artırma ” yöntemi ile satışa sunulur.

İhale, aşağıda “ C ” bölümünde belirtilen şartlar dahilinde ilan edilir.

“ Açık Artırma ” ihalesinde satış gerçekleşmez ise ihale koşullarına aynen sadık kalınmak şartıyla ve Şirket onayı ile ticari üniteler “ Açık Satış ” yöntemi ile satışa sunulur ve asgari peşinatı ilk önce yatıran istekliye de satış yapılır.

“ Açık Satış ” yöntemi ile satışa sunulan bu durumdaki ticari üniteler, satışa sunulduğu tarihten başlayarak 90 (doksan) gün içerisinde satılamaz ise tekrar değerlendirme yapılarak ve koşullar değiştirilerek 7 (yedi) gün öncesinden Şirketin web sitesinde ilan edilmek suretiyle açık satışa devam edilebilir ve asgari peşinatı ilk önce yatıran istekliye de satış yapılır.

4.Nitelikli Ticari Ünite Satışı (Ofis bloğu veya Ofisler, Hastane, Özel Okul, Otel, Alış Veriş Merkezi (AVM), Öğrenci Yurdu vb.):

Yetkili değerlendirme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, satışa sunulacak olan nitelikli ticari ünitelerin ihaleye esas muhammen peşin satış bedelleri ile satış yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Nitelikli ticari üniteler (Ofis bloğu veya Ofisler hariç), “ Açık Artırma ” yöntemi ile satışa sunulur.

İhale, aşağıda “ C ” bölümünde belirtilen şartlar dahilinde ilan edilir.

Projedeki ofis sayısı 26 (yirmialtı) ve daha fazla ise ofisler, tek tek “ Açık Satış ” yöntemi ile satışa sunulur ve asgari peşinatı ilk önce yatıran İstekliye de satış yapılır. Projedeki ofis sayısı 25 (yirmibeş) ve daha az ise ofisler, tek tek “ Açık Artırma ” yöntemi ile satışa sunulur ve ihale, en uygun teklifi veren İstekli üzerine bırakılır.

5.Bağımsız Bölüm Satış Yöntemleri:

Açık Satış:

Satışı sunulan bağımsız bölüm, talep eden ve asgari peşinatı ilk önce yatıran İstekliye doğrudan satılır.

Açık Arttırma:

İhale, ilanda belirtilen yer ve zamanda İsteklilerin katılımı ile yapılır.

İhalede, İstekliler sözlü olarak tekliflerini sunarlar ve ihale, Şirket onayından sonra en uygun teklifi veren İstekli üzerine bırakılır.

6.Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar:

6.1.Sözleşme konusu iş kapsamındaki satışa esas bağımsız bölümlerin, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi ile ilgili iş ve işlemler Yüklenici tarafından yapılacak olup, bu iş ve işlemlere ait her türlü giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

6.2.Satışa sunulacak bağımsız bölümler Şirket onayı ile satılır.

6.3.Satışa sunulacak bağımsız bölümler, Şirket onayı ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olmak kaydıyla, hisse senedine çevrilerek menkul olarak da satılabilir.

6.4.Şirket dilerse, satış şartları dâhilinde kendisi de bağımsız bölüm satışı yapabilecektir.

6.5.İhale ile yapılan satışlarda, ihale dosyası Şirket tarafından hazırlanacaktır.

6.6.Satış raporları Şirketin belirleyeceği sistem ve şekilde Yüklenici tarafından hazırlanarak güncel olarak Şirkete gönderilecektir.

6.7.Pazarlama, satış ve bağımsız bölümlerin alıcılarına teslimi ile ilgili iş ve işlemler ile bu iş ve işlemlerde kullanılacak belgelerin yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılmamasından kaynaklanabilecek her türlü fiili ve hukuki sonuçlar ile pazarlama, satış ve bağımsız bölümlerin Alıcılarına teslimi işlemlerindeki eksiklik ve yanlışlıklardan ve Alıcılara taahhüt edilen imalat ve mahal listelerinden, Yüklenici sorumludur.

Bu iş ve işlemlere ilişkin Şirket onayının olması, Şirketi sorumluluk altına sokmaz ve Yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz ve azaltmaz.

6.8.Bağımsız bölümlerin Alıcılarına teslimi iş ve işlemleri Yüklenici tarafından yapılacaktır. Bağımsız bölümlerin Alıcılarına teslim edilememesinden veya geç teslim edilmesinden (Şirket tarafından süre uzatımı verilmiş dahi olsa) veya imalatların, şartnameler, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun olarak yapılmamış olmasından ve kabul sonrası gizli ayıplardan dolayı gelecek her türlü hukuki ve cezai yaptırımdan Yüklenici sorumludur. Bu hususlarda Şirketin hiçbir sorumluluğu yoktur.

6.9.Satış yapılan bağımsız bölümün herhangi bir nedenle iade edilmesi veya satışın iptal edilmesi halinde, iade tutarı, BHTG içerisindeki ASKŞPTG ve YPTG' den düşülür. BHTG' in yeterli olmaması durumunda iade edilecek tutar, tarafların ASKSTG' den aldıkları pay oranında taraflarca nakden ödenir. Yüklenici, payına düşen iade tutarını Şirketin hesabına yatıracak olup, alıcıya iade işlemi Şirket tarafından yapılacaktır. Yüklenicinin, payına düşen iade tutarını, bağımsız bölüm satış sözleşmesinde belirtilen süre içerisinde Şirketin hesabına yatırmaması ve Yüklenici payına düşen iade tutarının Şirket tarafından

Alıcı hesabına yatırılması halinde, Şirket bu iade tutarını, BHTG içerisindeki Yüklenici payından tahsil eder. Şirket, iade edilen bu tutara, bu tutarın ödendiği tarihten itibaren, tahsil edileceği tarihe kadar Şirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilave etmek suretiyle tahsil eder. Uygulanacak olan faiz tutarı, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

6.10.Satışı yapılmış olan bağımsız bölümün / binanın, alıcısına teslim edilmesinden ve satış bedelinin tamamının da ödenmesinden sonra, tapu devrine engel her hangi bir husus da söz konusu değil ise tapu devrinin alıcısına yapılması sağlanacaktır. Alıcısına teslim edilmiş ve satış bedelinin tamamı da ödenmiş olan satışı yapılan bağımsız bölümün / binanın, tapu devrine engel her hangi bir husus söz konusu değil ise bu bağımsız bölümün / binanın sözleşmesinin devri, alıcısının birinci derece yakınları ile hisse oranına bakılmaksızın bu alıcının ortak olduğu tüzel kişilikler hariç, başka gerçek veya tüzel kişilere kesinlikle yapılmayacaktır.

6.11.Alıcı, ticari amaçlı olarak satın aldığı bağımsız bölümü, kendisine teslim tarihinden başlayarak en geç 90 (doksan) gün içerisinde yönetim planı ve diğer emredici hükümler çerçevesinde kullanım amacına uygun olarak kullanıma açmak zorundadır. Aksi halde Şirket, “ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ” ni feshetme hakkını kendinde saklı tutar.

6.12.Tapu devri ile diğer ilgili iş ve işlemler bu sözleşmede belirtildiği şekilde yapılacaktır.

6.13.Alıcının hissesine düşen tapu devir harç bedeli Yüklenici tarafından ödenebilir. Bu bedel, şayet Alıcı tarafından ödenecek ise, ya “ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ” nin Alıcı ile imzalanması aşamasında Yüklenici tarafından Alıcıdan alınarak Şirket hesabına yatırılacak, ya da tapu devri sırasında Yüklenici tarafından Alıcıdan alınacaktır. Alıcının hissesine düşen tapu devir harç bedelinin, Alıcıdan alınıp alınmayacağı, alınacaksa hangi şartlarda alınacağı hususu “ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ” nde ayrıca belirtilecektir.

Alıcıdan alınan tapu devir harç bedeli, tapu devri dışında başka hiç bir amaçla kullanılmayacaktır. Alıcıdan alınan ve Şirket hesabında tutulan tapu devir harç bedeli, neması ile birlikte tapu devri sırasında Şirket tarafından Yükleniciye iade edilecektir.

6.14.Tüm bağımsız bölümlerin KDV dahil satış bedelleri, “ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ” nin Alıcılar ile imzalanması aşamasında Alıcılar tarafından Şirket adına açılan BHTG hesabına yatırılacaktır.

6.15.Satışı yapılan her bağımsız bölüm için Şirket - Yüklenici (Satıcı) ile Alıcı arasında ve Noter huzurunda “ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ” imzalanacak olup, Noter masrafları, alıcı veya Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Alıcı ile imzalanacak olan “ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ” nde, aşağıdaki hususların özellikle belirtilmesi şarttır.

“ İşbu gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi temelde;

-Bu sözleşme konusu bağımsız bölümün bulunduğu projenin yapılacağı arsaların maliki olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile bu arsaların üzerinde yapılacak projenin yapımı ve pazarlanması dahil tüm gider, masraf, her türlü vergi, resim, harç, fon vb. tüm harcamaları üstlenen Yüklenici arasında imzalanan “ tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ” ne ait sözleşmenin olduğu,

-Arsa maliki olan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ nin, projenin yapımı, pazarlanması, satışı ve satış sonrası dâhil hiçbir safhada, hiçbir ad altında ve hiçbir koşulda gider, masraf, vergi, resim, harç, fon vb. harcamada bulunmayacağı ve mevzuatın amir düzenlemeleri ile alıcının sözleşme gereklerini yerine getirmesi halinde bağımsız bölümün tapu devrini vermesi dışında hiçbir yükümlülüğü olmadığı,

-Alıcının, işbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi nedeniyle doğacak tüm tazminat ve talep haklarının muhatabı olarak Yükleniciyi kabul edeceği ve her türlü ayıp, kusur ve eksik imalatlar ile gecikmeden doğabilecek muhtemel zararlardan Yüklenicinin sorumlu olduğunu peşinen kabul etmesi,

esasına dayanmaktadır.

Banka kredisi kullanan alıcı, adına tapu devri esnasında kullanılan kredinin teminatını teşkil etmek üzere, kredi kullandıran bankanın bildireceği bedel ve şartlarda ipotek tesis edilmesine muvafakat eder.

Satıcı sıfatıyla Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., bankanın kredi kullandığını bildirmesi halinde, bankaca kullandırılan kredinin teminatı olarak bankaca belirlenecek meblağ ve şartlarda banka lehine ipotek tesis edilmeden tapunun alıcıya devir edilmeyeceğini gayrikabili rücu olarak kabul eder. ”

6.16.Alicısı adına tapu devri yapılabilecek bağımsız bölümün / binanın satış sözleşmesinin devri, alıcısının birinci derece yakınları ile hisse oranına bakılmaksızın bu alıcının ortak olduğu tüzel kişilikler hariç, başka gerçek veya tüzel kişilere kesinlikle yapılmayacaktır. Bu husus “ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ” nde belirtilecektir.

B-Ticari Üniteler ile Nitelikli Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi:

1.Ticari Üniteler ile Nitelikli Ticari Ünitelerin Kiraya Verilebilmesi İçin Yapılacak İş ve İşlemler:

1.1.Kiraya verilecek bağımsız bölümlerin yapı ruhsatlarının alınmış olması,

1.2.Şantiye tesislerinin kurulması,

1.3.Şirket tarafından belirlenecek kriterlere uygun, tefrişli ve gerekli donanımına sahip pazarlama ve satış ofisi binasının yapılması ve hazır hale getirilmesi ile gerekli nitelik ve sayıdaki personelin bu binada bulundurulması,

1.4.Yapı ruhsatı alınan kısımlara ait temel kazısı işlerine başlanılmış olması,

1.5.Site yönetim planının Şirket tarafından hazırlanıp onaylanmış olması,

1.6.Kiraya verilecek bağımsız bölümlerin mahal listelerinin hazırlanmış ve Şirket tarafından onaylanmış olması,

1.7.Kira sözleşmesinin hazırlanıp Şirket tarafından onaylanmış olması,

1.8.Tanıtım ile ilgili iş ve işlemlerin Şirket tarafından onaylanmış olması,

2.Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi (Dükkan, Mağaza, Market vb.):

Yetkili değerlendirme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, kiraya verilecek olan ticari ünitelerin ihaleye esas muhammen bir aylık / bir yıllık asgari kiraya verme bedelleri ile kiraya verme yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Ticari üniteler, “ Açık Artırma ” yöntemi veya “ Davet ile Teklif Alma ” yöntemi ile kiraya verilmek üzere sunulur.

“ Açık Artırma ” yönteminde ihale, Şirketin web sitesinde ilan edilir. Gerek duyulması halinde, aşağıda “ C ” bölümünde belirtilen diğer ilan yolları ile de ilan edilebilir.

Ticari üniteler için, kiracıya alt kiraya verme yetkisi verilmez.

3.Nitelikli Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi (Ofis bloğu veya Ofisler, Hastane, Özel Okul, Otel, Alış Veriş Merkezi (AVM), Öğrenci Yurdu vb.):

Yetkili değerlendirme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, kiraya verilecek olan nitelikli ticari ünitelerin ihaleye esas muhammen bir aylık / bir yıllık asgari kiraya verme bedelleri ile kiraya verme yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Nitelikli ticari üniteler, “ Açık Artırma ” yöntemi veya “ Davet ile Teklif Alma ” yöntemi ile kiraya verilmek üzere sunulur.

“ Açık Artırma ” yönteminde ihale, Şirketin web sitesinde ilan edilir. Gerek duyulması halinde, aşağıda “ C ” bölümünde belirtilen diğer ilan yolları ile de ilan edilebilir.

Gerek duyulması halinde, nitelikli ticari ünitelerden sadece “ Alış Veriş Merkezleri ” için, kiracısına, alt kiraya verme yetkisi de verilebilecektir. Alt kiraya verme şartları Şirketin onayına tabi olacaktır.

4.Kiraya Verme Yöntemleri:

Açık Arttırma:

İhale, ilanda belirtilen yer ve zamanda İsteklilerin katılımı ile yapılır.

İhalede, İstekliler sözlü olarak tekliflerini sunarlar ve ihale, Şirket onayından sonra en uygun teklifi veren İstekli üzerine bırakılır.

Davet ile Teklif Alma:

Şirket tarafından belirlenecek İstekliler, Şirket tarafından yazı ile davet edilir.

İhale, davet yazısında belirtilen yer ve zamanda İsteklilerin katılımı ile yapılır.

ihalede, İstekliler kapalı zarf içerisinde tekliflerini sunarlar ve ihale, Şirket onayından sonra en uygun teklifi veren İstekli üzerine bırakılır. Gerek görülmesi halinde, teklifler alındıktan sonra “ Açık Artırma ” da yapılabilir.

5.Kiraya Vermeye İlişkin Hususlar:

5.1.Sözleşme konusu iş kapsamındaki kiraya verilecek bağımsız bölümlerin, kiraya verilmesi ve kiracılarına teslimi ile ilgili iş ve işlemler Yüklenici tarafından yapılacak olup, bu iş ve işlemlere ait her türlü giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

5.2.Bağımsız bölümler, Şirketin onayı ile kiraya verilir.

5.3.Kiraya verilen bağımsız bölümün kiracısına teslimi ile ilgili iş ve işlemler ile bu iş ve işlemlerde kullanılacak belgelerin yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılmamasından kaynaklanabilecek her türlü fiili ve hukuki sonuçlar ile bağımsız bölümün kiracısına teslimi işlemlerindeki eksiklik ve yanlışlıklardan ve kiracıya taahhüt edilen imalat ve mahal listelerinden, Yüklenici sorumludur. Bu iş ve işlemlerle ilgili olarak Şirketin onayının alınmış olması, Şirketi sorumluluk altına sokmaz, Yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz ve azaltmaz.

5.4.Bağımsız bölümün kiracısına teslimi iş ve işlemleri Yüklenici tarafından yapılacaktır. Bağımsız bölümün kiracısına teslim edilememesinden veya geç teslim edilmesinden (Şirket tarafından süre uzatımı verilmiş dahi olsa) veya imalatların, şartnameler, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun olarak yapılmamış olmasından ve kabul sonrası gizli ayıplardan dolayı gelecek her türlü hukuki ve cezai yaptırımdan Yüklenici sorumludur. Bu hususlarda Şirketin hiçbir sorumluluğu yoktur.

5.5.Kiracı, bağımsız bölümün kendisine tesliminden sonra, kirasız dönem talebinde bulunamaz.

5.6.Şirket dilerse, kiraya verme şartları dâhilinde kendisi de bağımsız bölüm kiraya verebilecektir.

5.7.Bağımsız bölüm kiraya verilmesine ilişkin ihale dosyası, Şirket tarafından hazırlanacaktır. Kiraya verme ihalesi ile ilgili iş ve işlemler Şirket tarafından veya yetki vermesi halinde Yüklenici tarafından yapılacaktır.

5.8.Kiraya verilen her bağımsız bölüm için Şirket ile Kiracı arasında “ Kira Sözleşmesi ” akdedilecek olup, ilgili masraflar kiracı veya Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

5.9.Kira süresi, kira bedeli ve ödeme şartları, kira bedelinin ödenmemesi durumunda izlenecek yol, teminat, depozito vb. hususlara ilişkin kira şartları, Şirket ile Yüklenici tarafından belirlenecek ve “ Kira Sözleşmeleri ” nde belirtilecektir.

5.10.Kiraya verilen gayrimenkul, kiralı hali ile satışa sunulabilecek olup, bu husus “ Kira Sözleşmeleri ” nde belirtilecektir.

5.11.Kira geliri, “ Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ” için açılmış olan banka hesabı haricinde Şirket adına açılacak ayrı bir banka hesabında toplanacak ve bu hesabın takibi ile nemalandırılması Şirket tarafından yapılacaktır.

5.12.Kira geliri, “ Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ” sözleşmesinde belirtilmiş olan “ Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) ” ile “ Arsa Satışı Karşılığı Yüklenici Payı Gelir Oranı (ASKYPGO) ” na göre Şirket ile Yüklenici arasında paylaşılacaktır.

5.13.Şirket, kira geliri hesabındaki Yüklenici payını, kira bedelinin aylık veya yıllık ödeme durumuna göre, Yüklenicinin banka hesabına aylık veya yıllık olarak gönderecektir.

5.14.Kira geliri, “ Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi ” sözleşmesinde belirtilmiş olan “ Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) ” olarak kabul edilmeyecektir.

C-Bağımsız Bölümlerin Satışına veya Kiraya Verilmesine İlişkin İhalenin Duyurulması:

Sözleşme konusu iş kapsamındaki bağımsız bölümlerin, satımına veya kiraya verilmesine ilişkin ihale ilanları ile ilgili iş ve işlemler Yüklenici tarafından yapılacak olup, bu iş ve işlemlere ait her türlü giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Gazetelerde ve Şirketin web sitesinde yayımlanacak olan ihale ilan metinleri, Yüklenici tarafından hazırlanmasından ve Şirketin onayından sonra yayımlanacaktır.

İhale ile ilgili gerekli bilgilerin ve şartların, ihale ilanlarında bulunması zorunludur.

Gazetelerde yayımlanacak olan ihale ilanının, ihale tarihinden en az 15 (onbeş) gün önce, tirajı yüksek en az 2 (iki) Ulusal gazetenin hafta içi veya gerek duyulması halinde hafta sonu Türkiye baskılarında, asgari 5 x 25 boyutunda yayımlanması zorunludur.

Daha sonra gerek görülmesi halinde ihale tarihine kadar ayrıca ilan yapılabilir.

İhale ilanı, gerek görülmesi halinde Şirket onayı ile yukarıdaki şartlar dâhilinde, farklı ilan yolları ile de duyurulabilir. Bir ihalenin gazetelerde ve Şirketin web sitesinde ilan edilmesi, uygun görülen firmalardan teklif istenmesine engel teşkil etmez.

Madde 15- Sözleşme Konusu Arsa / Arsaların Yüklenici Tarafından Satın Alınması:

Yüklenici, bu sözleşme konusu arsa / arsaları, yazılı talebinin Şirket tarafından uygun bulunması ve aşağıda belirtilen hususların sağlanması şartıyla, aşağıda belirtilen satış şartları dahilinde satın alabilir. Şirket, Yüklenicinin bu talebini kabul edip etmemekte serbesttir.

Yüklenicinin yazılı talebinin Şirket tarafından değerlendirilebilmesi için, sözleşme konusu arsa / arsalar üzerinde gerçekleştirilecek satışa esas bağımsız bölüm inşaatlarının tümüne ait yapı ruhsatlarının alınmış olması ve sözleşme konusu arsa / arsalar üzerinde gerçekleştirilecek satışa esas bağımsız bölümlerin hiç birisinin satılmamış olması gerekmektedir.

Satış Şartları:

1.Sözleşme konusu arsa / arsaların satış bedeli, Yüklenici tarafından Şirkete peşin olarak ödenecek olup, bu bedelin tamamı Şirkete ait olacaktır.

2.Yüklenicinin Şirkete ödeyeceği “ Peşin Satış Bedeli ”, Şirket tarafından hesap edilir.

Öncelikli olarak, “ Peşin Satış Bedeli ” nin belirlenmesi için kullanılacak olan “ Peşin Satışa Esas Olacak Tutar ” lar, aşağıda belirtilen üç hesap şekli ile ayrı ayrı belirlenir.

Hesap Şekli - 1:

Yetkili değerlendirme firmasınca, proje kapsamında bulunan satışa esas tüm bağımsız bölümler ayrı ayrı belirtilmek üzere, tüm bağımsız bölümlerin satışa esas rayiç değerleri tespit edilir ve bunların toplam tutarı belirlenir. Bu toplam tutara, bu sözleşmenin 4. maddesinde yazılı olan ASKŞPGO uygulanmak suretiyle bulunacak olan tutar, “ Peşin Satışa Esas Olacak Tutar - 1 ” dir.

Hesap Şekli - 2:

Sözleşmenin 4. maddesinde yazılı olan Asgari ASKŞPTG, “ Peşin Satışa Esas Olacak Tutar - 2 ” dir. Bu tutara herhangi bir güncelleme yapılmayacaktır.

Hesap Şekli - 3:

Sözleşmenin 9.4. maddesinde yazılı olan “ İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli ”, ihalenin 2.oturumunun yapıldığı tarihten başlayarak satışa esas bağımsız bölümlerin tümüne ait satışa esas rayiç değerlerin tespit edildiği tarihe kadar, “ Türkiye İstatistik Kurumu tarafından aylık olarak yayınlanan $(Yİ - ÜFE + TÜFE) / 2$ artışı oranında ” artırılarak güncellenecektir.

Güncelleme işleminde düşüşler dikkate alınmayacaktır. Güncellenen bu bedel, “ Peşin Satışa Esas Olacak Tutar - 3 ” dür.

Bu üç ayrı hesap şekli ile belirlenen “ Peşin Satışa Esas Olacak Tutar ” lar içerisinde en yüksek olanı, Yüklenicinin Şirkete ödeyeceği “ Peşin Satış Bedeli ” olacaktır.

3.Satış işlemi ile ilgili olarak Şirket ile Yüklenici arasında “ Satış Protokolü ” akdedilecektir. Bu protokolde aşağıda belirtilen hususlar ile gerekli olan diğer hususlar belirtilecektir.

4.Yüklenicinin Şirkete ödeyeceği KDV hariç “ Peşin Satış Bedeli ” nden, şayet varsa Yüklenicinin Şirkete ödemiş olduğu peşinat ve / veya taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar ile faturada belirtilen KDV tutarı toplamı, “ Satış Protokolü ” tarihinden başlayarak en geç 5 (beş) iş günü içerisinde Yüklenici tarafından Şirkete peşin olarak ödenecektir. Aksi takdirde satış iptal edilecektir.

5.“ Peşin Satış Bedeli ” nin Yüklenici tarafından Şirkete ödendiği tarihten başlayarak 10 (on) iş günü içerisinde sözleşme konusu arsa / arsaların tapu devri Şirket tarafından Yükleniciye yapılacaktır.

6.“ Peşin Satış Bedeli ” ne KDV ilave edilmek suretiyle arsa / arsaların satış faturası Şirket tarafından düzenlenecektir.

7.Bu satış işlemi ile ilgili gayrimenkul değerlendirme, tapu devri vb. gibi iş ve işlemlere ait tüm masraflar Yüklenici tarafından karşılanacak olup, satış işlemi ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiç bir masraf Şirket tarafından karşılanmayacaktır.

8.“ Peşin Satış Bedeli ” nin Yüklenici tarafından Şirkete ödendiği tarihten itibaren, Şirket ile Yüklenici arasında akdedilmiş olan bu “ Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş ” sözleşmesi sona erer. Sözleşmenin sona ermesiyle birlikte Şirketin satışa konu arsa / arsalar ile bu arsa / arsaların üzerinde gerçekleştirilecek tüm alt ve üst yapı inşaatları ile ilgili yükümlülüğü ve sorumluluğu kalmaz. Tüm yükümlülük ve sorumluluk Yükleniciye ait olur.

9.Sözleşmenin 45. maddesi gereğince şantiye sahasında bulunan, teknik tanıtım levhası, totem tanıtım tabelası ve diğer tanıtım gereçleri, “ Peşin Satış Bedeli ” nin Yüklenici tarafından Şirkete ödendiği tarihten başlayarak en geç 10 (on) gün içerisinde Yüklenici tarafından kaldırılacaktır.

10.Bu sözleşmenin 3. maddesinde, satış söz konusu olamayan okul, cami, trafo merkezi, köprü, yol vb. bina, tesis ve yapı inşaatlarının yapılması öngörülmüş ise bu inşaatlar sözleşmede belirlenen sürelerde Yüklenici tarafından yapılarak ilgili Kurum ve Kuruluşlara devir ve teslim edilecektir. Bu inşaatların yaklaşık maliyetleri, sözleşme yılına ait “ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ” ile diğer ilgili Kurum ve Kuruluşlara ait benzer tebliğ, şartname vb. dokümanlar kullanılarak hesap edilecektir. Yüklenici, hesap edilen bu yaklaşık maliyet tutarının %50 (yüzdeelli) fazlasına tekabül eden süresiz kesin teminatı, “ Satış Protokolü ” akdedilmeden önce Şirkete verecektir.

Kesin teminat, bu inşaatların tamamlanmasından ve / veya ilgili Kurum ve Kuruluşlara devir ve teslim edilmesinden sonra düzenlenecek ilgi belgelerin bir suretlerinin Şirkete verilme tarihinden başlayarak en geç 5 (beş) iş günü içerisinde Yükleniciye iade edilecektir.

11.Yüklenicinin bu “ Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş ” sözleşmesi gereğince Şirkette bulunan kesin teminatı, Yüklenicinin bu sözleşmeden dolayı Şirkete herhangi bir borcu yok ise “ Peşin Satış Bedeli ” nin Yüklenici tarafından Şirkete ödendiği tarihten başlayarak

en geç 5 (beş) iş günü içerisinde Şirket tarafından iade edilecektir. Şayet Yüklenicinin Şirkete her hangi bir borcu var ise bu borç düşüldükten sonraki kalan kesin teminat Yükleniciye iade edilecektir.

Madde 16- Satışı Yapılamayan Bağımsız Bölümlerin Paylaşımı:

İşin tümüne ait geçici veya kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar satılamayan bağımsız bölümler, Yüklenicinin yazılı talebi üzerine;

1.Ya, işin tümüne ait geçici kabul tutanağının (Kısmi geçici kabul yapılması durumunda en son kısma ait kısmi geçici kabul tutanağı) Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten sonra,

2.Ya da, işin tümüne ait kesin kabul tutanağının (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda en son kısma ait kısmi kesin kabul tutanağı) Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten sonra,

Şirket ile Yüklenici arasında aşağıda belirtildiği şekilde paylaşılacaktır.

1.Satılamayan bağımsız bölümlerin rayiç değerleri, Şirket tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca, Şirketçe Sermaye Piyasası Kurulu' na daha önce bildirilmiş olan bağımsız değerlendirme firmalarına tespit ettirilir. Değerleme firmalarının her türlü hizmet bedeli Şirket tarafından ödenir ve Yükleniciye fatura karşılığı rücu edilir.

Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bu bedeli kendisine bildirim tarihinden itibaren 15 (onbeş) gün içerisinde Şirkete ödeyecektir. Bu bedelin belirtilen süre içerisinde Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, Şirket bu bedeli, Şirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilavesi ile birlikte YPTG' nden veya Yüklenicinin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

2.Paylaşım Şekli ve Şartları:

2.1.Şirketin Yükleniciden tahsil edeceği her hangi bir meblağ (ASKŞPTG, diğer Şirket alacakları faizler, ceza vb.) yok ise ve satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız

bölümlerin güncel satış değerleri toplamının toplam tutarı, güncel ASKSTG' den fazla değil ise satılamayan bağımsız bölümler Yükleniciye kalacaktır.

2.2.Şirketin Yükleniciden tahsil edeceği her hangi bir meblağ (ASKŞPTG, diğer Şirket alacakları faizler, ceza vb.) yok ise ve satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplamının toplam tutarı, güncel ASKSTG' den fazla ise aradaki fark tutarına tekabül eden satılamayan bağımsız bölümler, yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri üzerinden Şirket ile Yüklenici arasında oranları (ASKŞPGO ve YPGO) dâhilinde paylaşılacaktır.

2.3.Şirketin Yükleniciden tahsil edeceği her hangi bir meblağ (ASKŞPTG, diğer Şirket alacakları faizler, ceza vb.) var ise ve satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplamının toplam tutarı, güncel ASKSTG' den fazla değil ise Şirketçe Yükleniciden tahsil edilemeyen ASKŞPTG' nin kalan kısmı ile diğer Şirket alacakları (faizler, ceza vb.) hesap edilecektir. Bu hesap neticesinde belirlenen Şirket alacakları tutarı karşılığı satılamayan bağımsız bölümler, yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri üzerinden Şirkete kalacaktır.

2.4.Şirketin Yükleniciden tahsil edeceği her hangi bir meblağ (ASKŞPTG, diğer Şirket alacakları faizler, ceza vb.) var ise ve satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplamının toplam tutarı, güncel ASKSTG' den fazla ise öncelikli olarak Şirketçe Yükleniciden tahsil edilemeyen ASKŞPTG' nin kalan kısmı ile diğer Şirket alacakları (faizler, ceza vb.) hesap edilecektir. Bu hesap neticesinde belirlenen Şirket alacakları tutarı karşılığı satılamayan bağımsız bölümler, yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri üzerinden Şirkete kalacaktır. Daha sonra artan ASKSTG' nin fark tutarına tekabül eden satılamayan bağımsız bölümler de,

yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri üzerinden Şirket ile Yüklenici arasında oranları (ASKŞPGO ve YPGO) dâhilinde paylaşılacaktır.

3. Paylaşım neticesinde Şirkete kalan bağımsız bölümlerin tapu devir harç bedelleri (Şirket ve Alıcı tarafından ödenecek olan), paylaşım sırasında Yüklenici tarafından Şirkete ödenecektir.

Madde 17- Kat İrtifakı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Kat Mülkiyeti ve Tapu İşlemleri:

1. Kat İrtifakı Kurulması:

Kat irtifakı kurulması işlemleri, “ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ” kapsamında yapılacaktır.

Kat irtifakı kurulması ile ilgili her türlü işlem Yüklenici tarafından yapılacak ve her türlü vergi, resim, harç vb. giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yüklenici, kat irtifakı kurulması için, yapı ruhsatlarının alınmasından sonra en geç geçici kabul / kısmi geçici kabul yapılmasına ilişkin talep yazısı tarihine kadar, gerekli liste, belge ve projeleri hazırlayarak onay için Şirkete sunacaktır.

Şirket, Yüklenici tarafından sunulan liste, belge ve projeleri uygun bulması halinde, olduğu gibi, aksi halde gerekli düzeltmeleri yaparak onaylayacaktır.

Onaylanan liste, belge ve projeler, kat irtifakı kurulması için, Şirket tarafından ilgili Tapu Müdürlüğüne yazılan yazı ile birlikte Yükleniciye verilecektir. Yüklenici, bu yazı ve ekleri ile birlikte ilgili Tapu Müdürlüğüne müracaat ederek, Şirket adına kat irtifakı kurulmasını sağlayacaktır.

Şirket, kat irtifakı kurulması işlemlerinin yürütülmesi için Yüklenicinin veya bildireceği kişi / kişilerin adına vekâletname de verebilir.

Kat irtifakı kurulduktan sonra, Yüklenici, ilgili Belediye’ ye beyanname verecek ve durumu en geç beyanname tarihinden başlayarak 15 (onbeş) gün içerisinde yazı ile Şirkete bildirecektir. Yazı ekinde beyanname ve kat irtifakı tapuları da olacaktır.

2. Yapı Kullanma İzin (iskan) Belgesi Alınması:

Yapı kullanma izin (iskan) belgesi alınması işlemleri, ilgili mevzuat kapsamında yapılacaktır.

Yapı kullanma izin (iskan) belgesi alınması ile ilgili her türlü işlem Yüklenici tarafından yapılacak ve her türlü vergi, resim, harç vb. giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Şirketin onay Makamınca onaylanan geçici kabul / kısmi geçici kabul tutanağı, yapı kullanma izin (iskan) belgesi alınması için, Şirket tarafından ilgili Belediyeye yazılan yazı ile birlikte Yükleniciye verilecektir. Yüklenici, bu yazı ve ekleri ile birlikte ilgili Belediyeye müracaat ederek, yapı kullanma izin (iskan) belgesi alınmasını sağlayacaktır.

3.Kat Mülkiyeti Kurulması:

Kat mülkiyeti kurulması işlemleri, “ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ” kapsamında yapılacaktır.

Kat mülkiyeti kurulması ile ilgili her türlü işlem Yüklenici tarafından yapılacak ve her türlü vergi, resim, harç vb. giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yapı kullanma izin (iskan) belgesi, kat mülkiyeti kurulması için, Şirket tarafından ilgili Tapu Müdürlüğüne yazılan yazı ile birlikte Yükleniciye verilecektir. Yüklenici, bu yazı ve ekleri ile birlikte ilgili Tapu Müdürlüğüne müracaat ederek, kat mülkiyeti kurulmasını sağlayacaktır.

Şirket, kat mülkiyeti kurulması işlemlerinin yürütülmesi için Yüklenicinin veya bildireceği kişi / kişilerin adına vekâletname de verebilir.

Kat mülkiyeti kurulduktan sonra, Yüklenici, ilgili Belediye’ ye beyanname verecek ve durumu en geç beyanname tarihinden başlayarak 15 (onbeş) gün içerisinde yazı ile Şirkete bildirecektir. Yazı ekinde beyanname ve kat mülkiyeti tapuları da olacaktır.

4.Tapu İşlemleri:

Tapu işlemleri, “ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ” ile diğer ilgili mevzuat kapsamında yapılacaktır.

Tapu devri dışında, tapu işlemlerine ilişkin olarak, Tapu Müdürlüğünde ve diğer Kurum ve Kuruluşlarındaki her türlü işlem Yüklenici tarafından yapılacaktır. Bu işlemlerin yürütülmesi için Şirket, Yüklenicinin veya bildireceği kişi / kişilerin adına vekâletname verecektir.

Tapu devri ile Tapu Müdürlüğünde ve diğer Kurum ve Kuruluşlarında yapılacak her türlü işlemlerin giderleri Yükleniciye ait olacaktır.

Satış ve tapu işlemlerinde, satış sözleşmesi ve tapu devri nedeniyle oluşabilecek satıcıya ait tüm masraflar Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Tapu alım harcı, vadeli satış nedeniyle ipotek tesisi masrafları ve abonmanlık gibi kanunen alıcılara ait olan ve Yüklenici tarafından ödemesi yapılan giderler, Yüklenici tarafından alıcılardan haricen tahsil edilebilir.

Tapu devirleri, giderleri Yükleniciye ait olmak üzere Şirketçe de yapılabilecek olup, oluşacak zorunlu giderler Yüklenici tarafından devir işleminden önce Şirkete ödenecektir. Aksi takdirde, ödenecek tutara, Şirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilavesiyle birlikte, BHTG içerisindeki YPTG' nden ve / veya Yüklenicinin kesin teminatından ve / veya hükmen tahsil edilecektir. Tahsil edilen bu tutar, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Bağımsız bölüm alıcıları, kat mülkiyeti tapularını, ilgili Tapu Müdürlüğünden veya Şirketten alabileceklerdir.

Madde 18- Site Yönetim Planı, Geçici Site Yönetim ve Denetim Kurulları:

Site Yönetim Planı, Yüklenicinin talebi üzerine, Şirket tarafından hazırlanıp onaylanacak ve onaylı hali fotokopi / CD olarak bağımsız bölüm alıcılarına verilecektir.

Sözleşme konusu iş kapsamında bulunan, Kat Mülkiyeti Kanunu' nun 4. maddesine konu ortak yerlerin kullanım hakları ile bu alanların veya bir kısmının belli bağımsız bölümlere tahsis olunup olunmayacağı ve tahsis şekli, Kat Mülkiyeti Kanunu' nun 4. maddesine aykırı olmamak üzere, mimari proje ile vaziyet planında gösterilmek ve tam bir uyum içinde olmak kaydıyla Şirket tarafından belirlenecek ve " Site Yönetim Planı " nda gösterilecektir. Yüklenici, bu şartları taşımayan veya ilgili bağımsız bölümün arsa payı oranını mutad ölçünün dışında aşacak tahsis talebinde bulunamaz.

Geçici Site Yönetim Kurulu, Şirketin belirleyeceği sayıda en az 3 ve en fazla 5 üyeden oluşacaktır. Geçici Site Yönetim Kurulu' nun 3 üyeden oluşması halinde, 2 üye Şirket personelinden olmak üzere Şirketi temsilen, 1 üye de Yüklenici personelinden olmak üzere Yükleniciyi temsilen görev yapacaktır. Geçici Site Yönetim Kurulu' nun 5 üyeden

oluşması halinde ise 3 üye Şirket personelinden olmak üzere Şirketi temsilen, 2 üye de Yüklenici personelinden olmak üzere Yükleniciyi temsilen görev yapacaktır.

Geçici Site Denetim Kurulu 3 üyeden oluşacak olup, bu 3 üye de Şirket personelinden olmak üzere Şirketi temsilen görev yapacaktır.

Şirket isterse, Geçici Site Yönetim Kurulu ile Geçici Site Denetim Kurulunda Şirketi temsilen görev yapacak üye sayılarını düşürebilir.

Yüklenici, “ Site Yönetim Ofisini ”, Şirketin belirleyeceği nitelik ve sayıda, büro mobilyaları ve malzemeleri, bilgisayar, yazıcı, faks, fotokopi vb. ile birlikte tam donanımlı ve tefrişli olarak Şirkete teslim edecektir. Yüklenicinin bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, bu belirtilenler Şirket tarafından temin edilir.

Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bedeli kendisine bildirim tarihinden başlayarak en geç 5 (beş) gün içerisinde Şirkete ödeyecektir. Bu bedelin belirtilen süre içerisinde Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, Şirket bu bedeli, Şirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilavesi ile birlikte, bu işlemten sonra yapılacak ilk İİDTT’ nda Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

Madde 19- İş Programı:

Yüklenici, yapı ruhsatları alınan inşaat kısımlarına ait ayrıntılı iş programını, yapı ruhsatlarının alınış tarihinden başlayarak en geç 30 (otuz) gün içerisinde, işlerin miktar, tarih, süre ve sırasını göstererek ve bilgisayar destekli (paket programlarla) hazırlayarak, onay için Şirkete vermek zorundadır. Yüklenici, iş Programını, bağımsız bölümlerin, altyapıların ve sosyal donatıların yapımını ve teslimini dikkate alarak düzenleyecektir.

Şirket, Yüklenici tarafından hazırlanarak onaya sunulan iş programını, aynı şekilde kabul ederek veya varsa gerekli düzeltmeleri yaparak, Yüklenici yazısı tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç 10 (on) gün içerisinde yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

İş programı Şirketçe onaylandıktan sonra geçerli olacaktır. Yüklenici onaylı iş programını, işin durumuna göre gerekli durumlarda güncelleyecektir.

İş programının, belirtilen süre içerisinde onay için Şirkete verilmemesi halinde, her bir gecikme günü için 200 TL (ikiyüzTürkLirası) gecikme cezası, ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

İş programında yapılacak revize işlemleri de, yukarıdaki usul ve şartlarda yapılacaktır.

Madde 20- Yüklenicinin Teknik Personeli:

Yüklenici, aşağıda asgari nitelik ve sayısı belirtilmiş olan teknik personeli, inşaaata başlanılması ile birlikte inşaat sahasında (şantiyede) bulundurmak zorundadır.

1 AdetProje Müdürü (İnşaat Müh. veya Mimar)En az 10 Yıl Tecrübeli

1 AdetŞantiye Şefi (İnşaat Müh. veya Mimar)En az 5 Yıl Tecrübeli

1 Adetİnşaat Mühendisi veya Mimar (Saha) En az 5 Yıl Tecrübeli

1 Adetİnşaat Mühendisi veya Mimar (Ofis) En az 5 Yıl Tecrübeli

1 AdetMakine Mühendisi En az 5 Yıl Tecrübeli

1 AdetElektrik Mühendisi En az 5 Yıl Tecrübeli

1 AdetHarita MühendisiEn az 3 Yıl Tecrübeli

1 Adetİnşaat TeknikeriEn az 3 Yıl Tecrübeli

1 AdetMakine TeknikeriEn az 3 Yıl Tecrübeli

1 AdetElektrik TeknikeriEn az 3 Yıl Tecrübeli

1 AdetHarita Teknikeri veya TopografEn az 3 Yıl Tecrübeli

1 AdetPeyzaj Mimarı En az 3 Yıl Tecrübeli

Ayrıca Yüklenici, bu sözleşmenin “ İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği ” başlıklı 23. maddesinde belirtilen Yükümlülükleri kapsamında, işçi sağlığı ve iş güvenliği ile ilgili olarak, “ 4857 Sayılı İş Kanunu ” ile “ 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ” ve diğer ilgili mevzuatta belirtilen hükümler çerçevesinde istenilen sayıdaki “ A sınıfı Sertifikalı İş Güvenliği Uzmanı ” ile “ İş Yeri Hekimi ” ni, kendi bünyesinde istihdam edecektir veya Çalışma Bakanlığı tarafından yetkilendirilen OSGB (Ortak Sağlık Güvenlik Birimi) firmalarından bu hizmeti alacaktır. Yüklenici, her iki durumda da ilgili belgeleri (istihdam edilen Uzman ve Hekim’in uzmanlık belgeleri, Noter onaylı taahhütnameleri, OSGB ile Hizmet Alan İşyeri

arasındaki Sözleşmeler, vb.) ilk “Yapı Ruhsatı” nın alındığı tarihinden başlayarak en geç 15 (onbeş) gün içerisinde Şirkete yazı ile sunacaktır.

Belirtilen bu süre içerisinde ilgili belgelerin Şirkete verilmemesi halinde, her bir gecikme günü için 3.000 TL (üçbinTürkLirası) gecikme cezası, Şirket tarafından Yükleniciye uygulanır. Şayet bu gecikme 3 (üç) günü geçerse, Şirket işi durdurur ve gerekli belgeler tamamlanıncaya kadar ceza keserek bekler. Gecikme cezası, ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Uygulanan bu ceza, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Yüklenici, yukarıda belirtilen teknik elemanların (Peyzaj Mimarı hariç diğerleri) ve Şirketin muhatabı olacak yetkili imza sahibi veya sahiplerinin isimlerini, özgeçmişlerini, Noter onaylı diploma suretlerini, oda kayıt belgesi asıllarını ve Noter onaylı taahhütnamelerini, ilk yapı ruhsatının alındığı tarihten başlayarak en geç 15 (onbeş) gün içerisinde, peyzaj mimarına ilişkin belgeleri de, çevre düzenlemesi (sert zemin ve bitkisel peyzaj vb.) ile ilgili imalatlara başlanılmasından önce yazı ile Şirketin onayına sunacaktır. Şirket bu elemanlar hakkında gerekli incelemeyi yaptıktan sonra, kabul edip etmediğini veya varsa değişiklik talebini, Yüklenici yazısı tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç 10 (on) gün içerisinde yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Teknik eleman bildiriminin, belirtilen süre içerisinde onay için Şirkete verilmemesi halinde, her bir gecikme günü için 300 TL (üçyüzTürkLirası) gecikme cezası, ilk İİDTT’ nda YPTG’ nden düşülür. Yüklenici, Şirketin yazılı bildirimindeki hususlara uymak zorunda olup, Şirketçe yazılı bildirim yapılmadığı takdirde ise Yüklenici tarafından bildirilen teknik personeller kabul edilmiş sayılacaktır.

Ayrıca Yüklenici, işin durumuna göre, yukarıda belirtilen teknik personellere ilave olarak yeterli nitelik ve sayıdaki teknik personeli de inşaat sahasında bulundurmak zorunda olup, bu teknik personelleri de Şirketin onayına sunacaktır. Bu teknik personellerin Şirketçe onayı için de yukarıda belirtilen usul izlenecektir.

Yüklenici, Şirket tarafından onaylanmayan teknik personeli inşaat sahasında (şantiyede) bulunduramaz ve çalıştıramaz.

Yüklenicinin, inşaat sahasında (şantiyede) bulundurması gereken teknik elemanı (bu elemanlardan birini, birkaçını veya hepsini) bulundurmadığı takdirde, kontrollük tarafından tespit edilecek günlere ait olmak üzere;

-Proje Müdürü / Şantiye Şefi' nin inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için 700 TL (yediyüzTürkLirası),

-Mühendis veya Mimarlardan her birinin inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için 350 TL (üçyüzelliTürkLirası),

-Tekniker veya Topograflardan her birinin inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için 250 TL (ikiyüzelliTürkLirası),

ceza, ilk İİDTT' nda YPTG' nden düşülür. Uygulanan bu cezalar, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Personellerin hastalık sebebiyle işe devam edememesi durumunda, Sosyal Güvenlik Kurumu' nca veya resmi tabip tarafından verilmiş olan hastalığa ait raporun, Şirkete sunulması şarttır. Ancak, hastalığın bir yıl içerisinde toplam 30 (otuz) günden fazla devam etmesi halinde ise Şirketin de onaylayacağı yeni bir elemanın görevlendirilmesi zorunludur. Aksi halde bu husustaki cezai hükümler uygulanır.

Personeller, Şirketten yazılı onay alınmak şartı ile yıllık izinlerini kullanabilir ve işe ilişkin seyahatlere gidebilir.

Yüklenici, Şirketin verdiği sürede, Şantiye Müdürü dâhil Şirketin değiştirilmesine gerek gördüğü elemanları değiştirmek zorundadır. Yapılacak eleman ve işçi değiştirmelerinden dolayı, Yüklenici, Şirketten hiçbir bedel, tazminat ve süre isteyemez.

Yüklenici, inşaat sahasında (şantiyede) bulunduracağı teknik elemanlar ile diğer elemanlar ve işçilerle ilgili olarak Şirket' in veya kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatları ile Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, Mesleki Yeterlilik Kurumu' nun, 25.05.2015 tarih ve 29366 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan, “ Mesleki Yeterlilik Belgesi Zorunluluğu Getirilen Mesleklere İlişkin 2015/1 Sıra numaralı Tebliğ ” ne uyacaktır.

Madde 21- Alt Yüklenici Çalıştırılması ve Sorumluluklar:

İnşaat sahasında (şantiyede) Alt Yüklenici çalıştırılması ve buna ilişkin her türlü sorumluluk, ilgili mevzuat dahilinde Yükleniciye aittir.

Madde 22- Makine, Teçhizat ve Ekipman Bulundurulması:

Yüklenici, işin durumuna ve iş programına göre gerekli olan cins ve sayıdaki makine, teçhizat ve ekipmanı (kamyon, kazıcı, yükleyici, kule vinç, yük asansörü, betonyer,

vibratör, tünel veya konvansiyonel kalıp, vb.) iş sahasında bulunduracaktır. Yüklenici, bu konu ile ilgili olarak Şirketin ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

Madde 23- İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği:

Yüklenici, 4857 sayılı İş Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ilgili diğer Mevzuat hükümlerini yerine getirmekle yükümlüdür. Ayrıca “ A sınıfı sertifikalı İş Güvenliği Uzmanı ” ile “ İş Yeri Hekimi ” için, bu sözleşmenin “ Yüklenicinin Teknik Personeli ” başlıklı 20. maddesinde belirtilen hususları yerine getirecektir.

Yüklenici, Alt Yüklenicilere ait tüm personeller de dâhil olmak üzere, iş yerinde bulunan tüm personelin sağlığı ve güvenliği için, gerekli olan azami önem ve hassasiyeti göstermek zorundadır. Yüklenici, yapım esnasında oluşabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı maddi ve manevi zararlardan doğrudan doğruya sorumludur.

Yüklenici, bu konu ile ilgili olarak Şirket’ in ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

Madde 24- İşçi Alacakları ve Malzeme Bedelleri:

Yüklenici, işçi ve Alt Yüklenici alacakları ile inşaatla kullanılacak malzeme bedellerini zamanında ödemekle yükümlüdür. Zamanında ödenmeyen işçi ve Alt Yüklenici alacakları ile malzeme bedelleri için 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde düzenlenmiş olan Yapım işleri Genel Şartnamesinin ilgili hükümleri uygulanacaktır.

Madde 25- Kullanılacak Malzemeler:

Sözleşme kapsamında yapılacak işlerde, standartlara (TSE ve / veya TSE tarafından kabul gören uluslararası standartlara) uygun, fenni nitelik ve şartlara sahip malzemeler, cihazlar vb. kullanılacaktır. Yüklenici, bu konu ile ilgili olarak Şirketin ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

İmalatlarda kullanılacak malzemelere ilişkin belgeler, Yüklenici tarafından Şirketin onayına sunulacak ve ancak onaydan sonra kullanılabilir. Şirket tarafından onaylanmayan malzemeler kesinlikle kullanılmayacaktır. Yabancı menşeli malzemelere ilişkin belgeler ise yeminli tercüman tarafından tercüme edilmiş olacaktır.

Şirket, söz konusu malzemelerin fenni nitelik ve şartlarını tespit amacıyla, her türlü gideri Yükleniciye ait olmak üzere uygun göreceği kuruluşlardan test raporu isteyebilir. Ayrıca,

yapım süresince gerek duyulan her türlü testlerin şantiyede yapılması ve / veya Şirketin onaylayacağı laboratuvarlarda yaptırılması Yüklenicinin yükümlülüğündedir.

Yukarıda belirtilen şartlara uymayan malzemeler şantiye sahasında bulundurulmayacaktır. Uygun olmayan malzeme kullanılmasından doğacak, gizli ayıplardan veya bu nedenle konut alıcıları, diğer üçüncü şahıs ve kurumlardan gelecek her türlü talep dâhil olmak üzere tüm sorumluluk Yükleniciye aittir.

Madde 26- İş ve İşyerinin Sigortalanması:

Yüklenici;

1.Sözleşmenin 3. maddesinde belirtilen inşaat işlerinin tümünü (inşaat yapımı ile ilgili imalat, ihzarat vb.),

2.Sözleşme konusu işlerin biten kısımlarını,

3.İşleri yapmak üzere işyerinde kullandığı her türlü aracı, iş ve hizmet makineleri ve ekipmanlarını, taşıtları, şantiye tesislerini, şantiye binalarını (idari binalar, satış ofisi, depolar, işçi barınakları, yemekhaneler vb.), malzemeleri ve donanımları ile benzerlerini, özellik ve niteliklerine göre, yangın, deprem, sel, seylap vb. gibi her türlü doğal afetlerin ve hırsızlık, terör, sabotaj, kötü niyetli hareketler, grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri ve bunların gerektirdiği askeri ve inzibati hareketlerin ve benzerlerinin sebep olduğu her türlü hasar ve kayıplar ile meydana gelebilecek her türlü tehlikelere karşı, aşağıda belirtilen hususlar çerçevesinde ve Şirketin uygun göreceği sigorta dallarında, mutabakatlı kıymet poliçeleri ve enflasyona endeksli olarak her yıl sigorta ettirerek, iş için kullanılması gerekecek söz konusu donanımı yenileyecek toplam bedel için düzenleterek, hizmete devamlılığı sağlayacaktır.

Yüklenici, sigortaya esas teşkil eden inşaat maliyet bedeli (sigorta değerini) değişikliklerini zeyilname ile güncelleyecektir.

Sigorta süresi, İşveren Mali Mesuliyet, Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet ve İnşaat All Risk sigortaları için, şantiye binalarının veya tesislerinin yapımına başlanıldığı tarihten veya işyerinde kullanılacak iş ve hizmet makineleri ve ekipmanlarının şantiyeye ilk geldiği tarihten, başlayarak geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar olacaktır.

Geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarih ile kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar geçecek sürede ise bakım klozu uygulanacaktır.

İnşaat All Risk, Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Sigorta Poliçeleri ile Zeyilnamelerde;

-Riziko Adresi Olarak: Bu sözleşmenin 3. maddesinde belirtilen sözleşmeye esas arsa / arsalar ile üzerinde yapılacak inşaat işleri,

-Sigorta Konusu İşler Olarak: Yukarıda 1 ve 2' de belirtilenler,

-Sigortalı ve Adresi Olarak: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) ve bu sözleşmede belirtilen tebligat adresi (Yüklenici ve adresi yazılmayacaktır),

-Sigorta Ettiren ve Adresi Olarak: Yüklenici ve bu sözleşmede belirtilen tebligat adresi, yazılacaktır.

İşveren Mali Mesuliyet Sigorta Poliçeleri ile Zeyilnamelerde;

-Riziko Adresi Olarak: Bu sözleşmenin 3. maddesinde belirtilen sözleşmeye esas arsa / arsalar ile üzerinde yapılacak inşaat işleri,

-Sigorta Konusu İşler Olarak: Yukarıda 3' de belirtilenler,

-Sigortalı ve Sigorta Ettiren ile Adresi Olarak: Yüklenici ve bu sözleşmede belirtilen tebligat adresi,

yazılacaktır.

Sigorta primleri ile sigorta işlerine ilişkin her türlü gider Yüklenici tarafından önenecektir.

Yüklenici, sigorta poliçelerinin ve zeyilnamelerin birer nüshasını Şirkete vermek zorundadır.

Yüklenici, bu maddede tanımlanan sigorta işlemlerini yaptırmak ve ilgili belge ve poliçeleri ekleri ile beraber Şirkete ibraz ederek onay almak yükümlülüğündedir. Onay alındıktan sonra poliçeler yürürlüğe girecektir. Ancak, Şirketin gerek poliçelere gerekse düzenlenecek zeyilnamelere vereceği onay, Yüklenicinin iş bu sözleşme gereği sigorta yükümlülüğünü hiçbir şekilde etkilemeyecektir. Şöyle ki, Şirket tarafından onaylanmış sigorta poliçeleri, ilgili belgeleri ve zeyilnameler bu maddede belirtilen Yüklenicinin sigorta yükümlülüğüne göre, Yüklenicinin ve / veya Sigortacının eksik ve kusurlu sigorta

işlemi yapmış olmasının Şirket onayından sonra tespit edilmesi halinde dahi Yüklenici Şirketin de en geniş manada her türlü zarar ve ziyanlarına karşıda mali ve hukuki olarak tüm sonuçlarıyla birlikte sorumludur.

Sigortanın süresi dolduktan sonra, Yüklenici, sigorta şirketinden prim borcu olmadığına dair temiz belgesini Şirkete ibraz edecektir. Aksi takdirde kesin kabul onay işlemi ve teminatın iade edilmesi işlemi Şirketçe yapılmayacaktır.

Sigorta poliçelerinin tümü Şirkete ibraz edilmedikçe ve sigorta primleri ödemeleri Yüklenici tarafından yapılmadıkça ve ayrıca poliçelerin zeyilnamelerinin güncelleştirilmesi aşamasına gelindiğinde, Şirketçe talep edilen miktar ve şartlarda zeyilname düzenlenip Şirket tarafından onay verilmedikçe YPTG ödenmeyecektir.

Şirketin uyarı ve ihtarlarına rağmen, sigorta primlerinin veya zeyilname tutarlarının Yüklenici tarafından ödenmemesi durumunda, Şirket, bu ödemeleri Yüklenici alacağından keserek sigortacıya ödeyebilir. Şayet Yüklenici alacağı yok ise bu ödemeler Şirket tarafından yapılır.

Şirket bu ödemeleri, Şirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilavesi ile birlikte, bu işlemten sonra yapılacak ilk İİDTT' nda Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

Yüklenicinin Sigorta Yükümlülüğüne İlişkin Özel Şartlar ve Hükümler:

1.Sigortaların Genel Şartları:

1.1.Yüklenici, sözleşmenin bu maddesinde öngörülen sigorta yükümlülüğü kapsamında, sigortaların yapılması öncesinde, Sigorta Genel Şartları Hükümleri gereği “ Sigorta Ettirenin Beyan Yükümlülüğü ” nü taşır. Yüklenici, rizikoların hakiki durumunu bildirmek üzere teklifname, soru formu veya talep formu gibi belgelerde, poliçe ve eklerinde yazılı beyanda bulunacaktır.

Yüklenici, sigorta değerini belirlerken Şirketin onayını alacaktır. Poliçe kesilmiş ve sigorta bedeli maliyet bedelinin altında kalmış ise zeyilname ile bedel düzeltilecektir.

1.2.Yüklenici, yaptırmakla yükümlü olduğu poliçelerde aşağıdaki hususları kaydettirecektir;

a)Şirketin yazılı izni ve onayı olmaksızın poliçe değıştirilemez, fesih edilemez ve / veya hasar bedeli ödenemez.

b)Sigortacı, bu poliçenin sigorta süresini sigortalının (Şirket) talebi üzerine zeyilname düzenlenmesi şartı ile uzatmak zorundadır.

c)Sigortacı bu poliçenin sigorta teminatını, sigortalının talebi üzerine zeyilname düzenlenmesi şartı ile bedel artışına ait resmi evrak ve ana poliçe fiyatı ile arttırmak zorundadır.

d)Sigorta şirketinin ihbar ve tebliğlerinin birer kopyası Şirketin Sözleşmede belirtilen tebligat adresine yapılacaktır. Yalnızca sigorta ettiren olarak Yükleniciye yapılacak ihbar ve tebliğler geçersizdir.

e)Sigortacı, kendisine ait sigorta sorumluluğunun başladığına dair belgeyi Şirkete ulaştırmakla yükümlü olup, sigorta sorumluluğu başladıktan sonra fesih klozu iş bu poliçe, İnşaat Sigortaları Genel Şartlarında tarafların hakları saklı kalmak kaydı ile Şirketin yazılı onayı olmadan değıştirilemez ve iptal edilemez.

f)Sigorta Genel Şartları ve / veya plasmanların yapılacağı reasürans şirketlerine ait standart hükümler ve / veya özel şartlar bu poliçede yer alan özel şartlara aykırı olamaz. Bu özel şartları poliçede belirttiği takdirde, hukuki olarak sigortacı sorumludur.

g)Bu poliçede aşağıda belirtilen istisnalar dışında zeyilname düzenlenemez ve / veya özel şart ilave edilemez.

1.Sigorta süresi ve / veya sigorta teminatının değıştirilmesi ile ilgili olarak Şirketin Yükleniciden yazılı talepte bulunması,

2.Şirket tarafından yazılı onay verilmesi,

h)Sigortacı bir hasar veya ziyan durumunda, hasar bedelini ödemekten imtina ettiği takdirde, Yüklenicinin başvuru tarihini takiben en geç 30 (otuz) gün içinde ödeme yapmamasındaki gerekçeleri Şirkete yazılı olarak bildirmek zorundadır.

i)Yüklenici bu poliçenin Genel Şartları “ Sigorta Ettirenin Beyan Yükümlülüğü ” hükümleri altında Soru Formu veya Teklifnameyi tam ve kusursuz bir şekilde düzenleyerek sigortacıya ibraz edecektir. Bahse konu teklifname bu poliçenin ekidir.

1.3.Yüklenici, sigorta poliçelerini düzenleyen ve kendisinden prim tahsili yapan kişi veya kuruluşun, sigorta şirketi tarafından yetkilendirildiğine dair belgeler ile primlerin ödendiğine dair tarihli, imzalı ve kaşeli makbuzun aslını, poliçeler ile birlikte Şirkete ibraz edecektir.

Yüklenici, Türk Ticaret Kanununun 1295. ve 1297. Maddeleri kapsamında sigorta primlerinin taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise sigorta şirketi tarafından onaylı “ Sigorta Primi ödeme Planı ” nın bir örneği ile peşinatın ödendiğine dair makbuzun aslını, poliçeler ile birlikte Şirkete ibraz edecektir.

Yüklenici ayrıca, Sigorta primi taksitlerinin “ Sigorta Primi Ödeme Planı ” nda öngörülen vadelerde ödendiğine dair tarihli, imzalı ve kaşeli makbuz asıllarını da, ödeme tarihinden başlayarak 30 (otuz) gün içerisinde Şirkete ibraz edecektir.

1.4.Yukarıda 1.1.’ de belirtilen beyanların, poliçelerin ve eklerinin düzenlenmesinde veya güncelleştirilme nedeniyle düzenlenecek zeyilnamelerde hakikate aykırı veya eksik olduğu gerekçesiyle, Şirketin uğrayacağı maddi ve / veya manevi kayıplar Şirkete maliyeti ne olursa olsun %10 (yüzdeon) fazlası ile Yüklenici alacaklarından, alacağı yoksa teminatından kesilecektir.

1.5.Süresi geçtiği halde Yüklenicinin sigorta sorumluluğunu yerine getirmemesi veya sigorta süresini uzatacak zeyilnameyi ibraz etmemesi ya da poliçe bedelini ödememesi durumunda, risklerin teminatsız kalmaması için söz konusu iş ve işlemler Şirket tarafından yapılır ve bedeli ödenir.

Şirket, ödediği bedeli, ödeme tarihinden başlayarak, Şirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilavesi ile birlikte ilk İİDTT’ nda Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Kesilen bu bedel asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

2.İşveren Mali Mesuliyet Sigortası:

Düzenlenecek bu poliçe, işyerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda Yükleniciye terettüp edecek hukuki sorumluluk nedeniyle, Yükleniciye ve / veya Alt Yüklenici firmalara bir hizmet akdi ile bağlı işçiler veya bunların hak sahipleri tarafından Yükleniciden talep edilecek veya Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından Yükleniciye karşı iş

kazalarından dolayı ikame edilecek rücu davaları sonunda ödenecek tazminat miktarlarını, poliçede yazılı meblağlara kadar temin edecektir.

2.1.Teminat Kapsamına Ayrıca Alınacak Haller;

a)İşçilerin, Yüklenici tarafından sağlanan bir taşıtla işin yapıldığı yere toplu olarak getirilip götürülmeleri sırasında meydana gelen iş kazaları,

b)Meslek hastalıkları sonucunda vaki olacak tazminat talepleri,

c)Manevi Tazminat Talepleri,

d)İşyerinde Yüklenici tarafından verilen yemekler nedeniyle gıda zehirlenmesinden doğan tazminatlar.

2.2.İşveren Sorumluluk Sigortası için ASKSTG tutarının %5 (yüzdebeş)' i kadar, sigorta süresi içerisinde gerçekleşeceği tahmin edilen ücret toplamı belirtilecek ve onun üzerinden depozit prim yatırılacaktır.

2.3.Bahse konu sigorta teminatına ilişkin olarak asgari limitler:

-Bedeni Zararlarda kişi başına: 200.000 TL (ikiyüzbinTürkLirası),

-Bedeni Zararlarda kaza başına: 1.000.000 TL (birmilyonTürkLirası),

olarak tespit edilecektir.

2.4.Yüklenici, poliçe hitamında sigorta süresi içinde işçi ve personeline yaptığı kati gayri safi ödemeler yekûnunu sigorta şirketine bildirecek ve bildirdiğini ve prim borcu olmadığına dair belgeyi getirmediği takdirde kesin teminatı serbest bırakılmayacaktır.

3.Üçüncü Şahıslara Karşı Mali Sorumluluk Sigortası:

Yüklenici, bu Sözleşmenin yürütülmesinden doğabilecek üçüncü şahıslarca iddia ve talep edilebilecek bedeni, maddi ve manevi zarar ve tazminatlara karşı her türlü sorumluluğunu aşağıdaki maddelerde belirtilen hükümleri yerine getirmek suretiyle temin edecektir.

3.1.Sigorta şirketi Y¼klenici ve / veya Alt Y¼klenici firmalar ve / veya şirketi yapılabilecek t¼m tazminat iddialarından koruyacağına dair kefil olacak ve bu koşul d¼zenlenecek poliçede belirtilecektir.

3.2.Çapraz Sorumluluk Teminatı bahse konu sigorta poliçesinde belirtilen teminat h¼k¼mleri altında teminata dâhil edilecek ve poliçede belirtilecektir.

3.3.¼ç¼nc¼ şahısların maruz kalacağı zararlar dolayısıyla Y¼klenici ve / veya Alt Y¼klenici ve / veya onun adına hareket eden M¼řavir firma' ya d¼řecek hukuki sorumluluklar poliçe kapsamına dâhil edilecektir.

3.4.Bahse konu sigorta teminatına ilişkin olarak limitler;

-Bedeni Zararlarda şahıs Başına : 200.000 TL (ikiy¼zbinT¼rkLirası),

-Bedeni Zararlarda Kaza Başın : 1.000.000 TL (birmilyonT¼rkLirası),

-Maddi Zararlarda Kaza Başına : 300.000 TL (¼çy¼zbinT¼rkLirası),

tespit edilecek olup, uygulanacak toplam sigorta meblağı asgari 1.200.000 TL (birmilyonikiy¼zbinT¼rkLirası) olacaktır.

3.5.¼ç¼nc¼ şahıs Mali Mesuliyet Sigortasında azami uygulanacak tenzili muafiyet tutarı 600 TL (altıy¼zT¼rkLirası) olacaktır.

4.Teminat Miktarları:

4.1.Sözleşme Konusu İşler:

İlk bildirim yapılan sigorta teminatı, artırmaya izin verecek şekilde d¼zenlenecek olup, fiyat, işlerin miktar ve şartlarındaki değişiklikler nedeniyle doğacak teminat artırımını genel şartlarda bahis olunan sigorta bedeli maddesi gereğini yapmak y¼k¼ml¼l¼đ¼nde olan Y¼klenici, eksik sigorta bildirim durumuna d¼řmeyecek tedbirleri alacak ve hasar durumunda hasarlı işlerin yeniden ikmal edilmesi şartlarında sigorta teminatını g¼ncelleřtirecektir.

4.2.Deprem Teminatı:

Deprem riskine karşı işlerin tamamı bu maddede açıklanan miktar ve şartlarda sigortalananacaktır. Deprem teminatı, sözleşme bedeli kadar alınır. Deprem teminatı için sadece en fazla 20 / 80 koas¼rans uygulanır. Muafiyet uygulanmaz.

4.3.Enkaz Kaldırma Teminatı:

Asgari sözleşme bedelinin %2 (yüzdeiki)'si oranında olacaktır. Hasar neticesi enkazın kaldırılmasına ait her türlü masraflar, uçak dışında kalan seri vasıtalarla yapılan nakliye masrafları ve fazla çalışma ücretleri iş bu teminat dâhilinde olacaktır.

4.4.Şantiye Tesisleri Sigorta Teminatı:

Asgari 300.000 TL (üçyüzbinTürkLirası) olarak ilk bildirim yapılacak ancak tesislerin faturaları yada ekspertiz değer raporu sigorta poliçesinin ekine konulacaktır. İş için kullanılması gerekecek söz konusu tesisler donanımı ile toplam bedel üzerinden, herhangi bir hasar veya kayıp durumunda yenilecek şartlarda sigortalananarak hizmetin devamlılığı sağlanacaktır.

4.5.Makine-Ekipman Teminatı:

Yüklenici, bu sözleşme kapsamındaki işleri yapmak üzere (malzeme ve makine - ekipmanını) yukarıda açıklanan risklerden dolayı meydana gelecek her türlü hasar ve kayıplara karşı asgari 500.000 TL (beşyüzbinTürkLirası) teminatla Makina-Ekipman Sigortasını, iş için kullanılması gerekecek söz konusu makine-ekipmanı yenileyecek tutarda düzenleterek hizmette devamlılığı sağlayacaktır. İşin ilerlemesi ile birlikte sahaya getireceği ve / veya götüreceği makine-ekipman sigortacıya ayrıntılı olarak bildirerek zeyilname düzenleme zorunluluğunda olacaktır. Ayrıntılı olarak düzenlediği listeye faturalarını yada ekspertiz değer raporunu ekleyerek sigortacıya bildirimde bulunacaktır.

4.6.Terör Teminatı:

Terör riski Asgari sözleşme bedelinin %2 (yüzdeiki)' si oranında olacaktır.

Madde 27- İşin Kontrolü:

Sözleşme konusu işlerin kontrolü, Şirket tarafından oluşturulacak kontrollük teşkilatı tarafından yapılacaktır.

Kontrollük teşkilatında, Şirketin kendi teknik elemanları ile Şirket tarafından görevlendirilen yapı denetim firması ve / veya firmaları teknik elemanları görev yapacak olup, ayrıca, sözleşme konusu inşaat işlerinin Resmi Makamlar nezdindeki tüm fenni sorumluluğu da (TUS vb.), yapı denetim elemanları tarafından üstlenilecektir.

Kontrollük teşkilatında görev yapacak yapı denetim firması ve / veya firmaları, sözleşme konusu işin inşaat alanına göre bir veya daha fazla sayıda olmak üzere Ŗirket tarafından belirlenecek ve yapı denetim sözleşmesi ve / veya sözleşmeleri de Ŗirket ile yapı denetim firması ve / veya firmaları arasında akdedilecektir. Yapı denetim firması ve / veya firmaları ile fenni sorumluluğu üstlenen kişilerin hizmet bedelleri Yüklenici tarafından ödenecektir.

Hizmet bedellerinin Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, bu bedeller Ŗirket tarafından ödenecek olup, Ŗirket, bu bedelleri Ŗirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilavesi ile birlikte YPTG'nden veya Yüklenici' nin kesin teminatından keserek tahsil etmeye yetkilidir.

Kontrollük teşkilatında görev yapacak Ŗirket teknik elemanlarının ve fenni sorumluluğu üstlenen kişilerin isim ve sıfatları ile yapı denetim firmasının ve / veya firmalarının unvanı ve bu firma ve / veya firmaların teknik elemanlarının isim ve sıfatları, Ŗirket tarafından yazı ile Yükleniciye bildirilecektir.

Kontrollük teşkilatı, sözleşme konusu işlerin, sözleşme ile eklerine, ilgili teknik şartnamelere ve uygulama projeleri ile detaylarına uygun olarak yapılmasını ve iş programına göre yürütölmesini Ŗirket adına denetleyecektir.

Yüklenici, kontrollük teşkilatının, sözleşme ile eklerine, ilgili teknik şartnamelere ve uygulama projeleri ile detaylarına uygun olarak vereceği talimatlara uymak zorundadır.

Kontrollük teşkilatının yapılan işi veya imalatı uygun bulması, sözleşme ile eklerinde, ilgili teknik şartnamelerde ve uygulama projeleri ile detaylarında belirtilen hükümlerdeki Yüklenici sorumluluğunu ortadan kaldırmaz, sözleşme konusu işlerin bu belirtilen hükümlere uygun olarak yapılmasına yönelik tüm sorumluluk Yükleniciye aittir.

Ŗirket tarafından onaylanmış proje ve imalatlarda yapılacak her türlü değişikliğin Ŗirketin yazılı müsaadesiyle olması şarttır. Bu esasa uyulmayan hallerde, Yüklenici, her türlü gider kendisine ait olmak üzere değişiklikleri Ŗirketin isteyeceği şekle getirmesi zorundadır.

Yüklenici, vekili veya temsilcisi, kontrollük teşkilatı tarafından tutulacak olan günlük şantiye defterini, her gün imzalamak zorundadır.

Yüklenici, bu işin yürütülmesi sırasında kontrollük teşkilatı tarafından kullanılmak üzere, inşaat sahası (şantiye) içerisinde en az 250 m² tam donanımlı ve tefrişli bağımsız girişi ve çıkışı olan bir mahalli, hizmetli personeli ile birlikte, işe başladığı tarihten başlayarak, işin kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar) Şirkete verecektir. Şirkete verilecek bu mahallin elektrik, su, ısınma, temizlik, bakım, yakıt, sabit telefon ve faks vb. gibi tüm işletme giderleri Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yüklenici, kesinleşen vaziyet planlarının onaylanmasından itibaren en geç 15 (onbeş) gün içerisinde şantiye düzenlemesi ile ilgili projeyi onaylanmak üzere Şirkete verecektir.

Madde 28- Kültür Varlıklarının Korunması:

Yüklenici, sözleşme konusu işlerin iş sahasında bulunacak fosil, para, değerli veya antika buluntular ile jeolojik ve arkeolojik değeri olan objelerden hak iddia edemez. Yüklenici, bu tür objeler bulunduğu, kültür varlıkları hakkında 21.07.1983 tarih ve 2863 sayılı “ Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma ” Kanunu uyarınca işlem yapar ve durumu derhal Şirket ile birlikte ilgili Kurum ve Mercilerle bildirir. Aksi durumda tüm sonuçlardan Yüklenici sorumludur.

Madde 29- Kanalizasyon, Su, Elektrik vb. Gibi Teknik Altyapı Bağlantıları ve Devri:

Sözleşme konusu iş kapsamında bulunan ve Yüklenici tarafından yapılacak olan, kanalizasyon, yağmursuyu, temizsu, elektrik, doğalgaz, telefon vb. altyapı imalatlarının geçici kabulü Şirket tarafından yapılacak ve bu imalatların ilgili Kurum ve Kuruluşlara kabul ve devir işleri ise Yüklenici tarafından yapılacaktır. Devir işlerine ilişkin tutanaklar veya belgeler, devir işleminden sonra Yüklenici tarafından Şirkete teslim edecektir.

Bu imalatların şebekeye bağlanmasına ve ilgili Kurum ve Kuruluşlara kabul ve devir işlerine ait tüm masraflar ile katılım payları, altyapı yapım teminatları ve diğer ilgili tüm masraflar da Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Madde 30- İş Sahasının Temizlenmesi:

1.Yer tesliminde iş sahasında bulunan ve işin yapılmasını engelleyici tüm obje ve şartların ortadan kaldırılması,

2.İnşaatların yapımı esnasında, Kontrolün lüzum görmesi halinde inşaat sahasındaki, çukurların doldurulması, moloz ve toprak yığınlarının temizlenmesi ve sahanın tesviye edilmesi,

3.İşin tamamlanmasından sonra, iş sahasında Yükleniciye ait var ise fazla malzeme ile inşaat kalıntılarının kaldırılması, baraka depo gibi geçici tesislerin sökülmesi ve iş sahasının temizlenmesi,

vb. ile ilgili tüm işlerin yapılması ve bunlarla ilgili tüm masraflar Yükleniciye aittir.

Şirket, verilen süre içinde istenilen işler yapılmazsa, bu işleri yaptırmaya ve masrafları %50 (yüzdeelli) ceza ilavesi ile birlikte YPTG' nden veya Yüklenicinin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

Madde 31- Geçici Kabul:

Sözleşme kapsamında bulunan üstyapı ve altyapı tüm inşaat işlerinin, sözleşme ve eklerindeki şartlar dâhilinde tamamlanarak geçici kabule hazır hale getirildiği, Yüklenici tarafından yazı ile Şirkete bildirilecektir. Şirket, Yüklenici yazısının Şirkete kayıt tarihinden başlayarak en geç 10 (on) gün içerisinde kontrollük teşkilatı marifetiyle işin ilk muayenesini yaparak, işin geçici kabule hazır bir şekilde tamamlanıp tamamlanmadığına karar verir ve kontrollük teşkilatı tarafından " Geçici Kabul Teklif Belgesi " düzenlenir.

İşin tamamının geçici kabule hazır olabilmesi için, sözleşme konusu işin " Genel Pursantaj " listesinde, üstyapı işlerindeki her bir blok ile altyapı ve çevre düzenleme işleri için ayrı ayrı olarak belirlenmiş olan " İnşaat İmalatları (Üstyapı ve Altyapı) " pursantaj oranının en az %95 (yüzdedoksanbeş)' lik kısmının tamamlanmış, kalan %5 (yüzdebeş)' lik kısmı ile varsa kusurlu imalatların da, yapının veya tamamlanan kısımların kullanılmasına mani olmayacak nitelikte olması şarttır.

İşin geçici kabulüne mani bir durumunun bulunmadığının tespit edildiği takdirde, " Geçici Kabul Teklif Belgesi " tarihinden itibaren, bu belge tarihi hariç en geç 20 (yirmi) gün içerisinde, kabul heyetinin kimlerden oluştuğu ve kabul başlangıç tarihi, Şirket tarafından yazı ile Yükleniciye bildirilir ve bu süre içerisinde de kabule başlanır.

Yüklenici veya vekili veya temsilcisi yazılı bildiriye rağmen Şirket tarafından belirtilen tarihte işyerinde hazır bulunmaz ise geçici kabul ertelenmez. Ancak, bu durum geçici kabul tutanağında belirtilir.

Geçici kabul heyeti, Şirket tarafından bildirilen tarihte Yüklenici veya vekili veya temsilcisi ile birlikte işleri kontrol etmek üzere işyerinde bulunur. Geçici kabul heyeti işlerin sözleşme, proje, şartname ve teknik gereklere göre yapılıp yapılmadığını, kabule elverişli olup olmadığını inceler ve bu hususta gerekirse bütün giderleri Yükleniciye ait olmak üzere her türlü muayene ve deneyi yaptırabilir. Bu inceleme sonunda, yapılan imalatların geçici kabule elverişli olduğu görülürse, usule uygun olarak “ Geçici Kabul Tutanağı ” tanzim edilerek, heyet üyeleri ve Yüklenici veya vekili veya temsilcisi tarafından işyerinde imzalanır ve geçici kabul tamamlanmış olur.

Geçici kabul heyeti tarafından yapılan incelemede, noksan ve kusurlu imalatların olduğunun tespit edilmesi halinde, geçici kabul heyetince, bu noksan ve kusurlu imalatların neler olduğunu gösteren bir liste hazırlanarak, geçici kabul tutanağına eklenir. Ayrıca, tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için uygun bir süre tayin edilir. Noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için verilen süre, tutanağın işyerinde imzalandığı tarihten başlayacaktır. Bu süre gecikme cezasına tabi değildir. Noksan ve kusurlu imalatların, verilen süre sonunda Yüklenici tarafından giderilmesinden sonra yapılacak inceleme sonunda, yapılan imalatların geçici kabule elverişli olduğu görülürse, geçici kabul tamamlanmış olur.

Geçici kabulün tamamlanmasından sonra, kesin teminatın iadesine ilişkin hususlarda, sözleşmenin “ Kesin Teminat ve İadesi ” başlıklı 8. maddesi çerçevesinde uygulama yapılır.

Kabul heyeti tarafından tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların;

-Verilen süre sonunda, Yüklenici tarafından giderilmediğinin Şirket tarafından tespit edilmesi halinde,

veya

-Verilen süre içerisinde, Yüklenici tarafından giderilemeyeceğinin Şirket tarafından anlaşılması halinde,

veya

-Giderilemeyeceğinin Yüklenici tarafından yazı ile Şirkete bildirilmesi halinde,

bu noksan ve kusurlu imalatlar Şirket tarafından yaptırılacak ve bu imalatların bedeli ile bu imalatların tamamlanmasına kadar geçecek süre için uygulanmak üzere, her bir gecikme günü için, Şirket tarafından yaptırılan imalatların bedelinin %0,05 (onbindebeş)' i oranındaki gecikme cezası, YPTG' den kesilecektir.

YPTG' nin yeterli olmaması halinde ise kalan bakiye, Yüklenicinin sözleşme akdedilirken vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatlarından karşılanacak olup, teminatların kalan kısmı ise kesin kabul işlemlerinin tamamlanmasına kadar Şirkette tutulacaktır. Şayet, bu imalatların tutarı ile gecikme cezası toplamı, teminatların toplam tutarından fazla ise kalan bakiye, Şirket tarafından Yükleniciden hükmen tahsil edilecektir. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Kabul heyeti tarafından tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların Şirket tarafından yaptırılması durumunda, sözleşme konusu işin Yüklenicisi, Şirket ihalelerine iştirak ettirilmeyecektir.

Ayrıca, geçici kabul heyetince yapılan incelemede, teknik olarak kabulünde sakınca görülmeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren kusur ve noksanlıklar görülecek olur ise bu kusur ve noksanlıklar için uygun görülecek bir nefaset bedeli, YPTG' nden kesilecektir. YPTG' nin yeterli olmaması halinde ise kalan bakiye, Yüklenicinin sözleşme akdedilirken vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatlarından kesilecek olup, teminatların kalan kısmı ise sözleşmenin " Kesin Teminat ve İadesi " başlıklı 8. maddesi çerçevesinde Yükleniciye iade edilecektir. Şayet, nefaset bedeli, teminatların toplam tutardan fazla ise kalan bakiye, Şirket tarafından Yükleniciden hükmen tahsil edilecektir. Şirket, işi bu hali ile de kabul edebilir. Bu gibi kusur ve noksanlıkların niteliği ve kesilecek nefaset bedeli, geçici kabul tutanağında belirtilecektir. Yüklenici bu işleme razı olmaz ise her türlü gideri kendisine ait olmak üzere kusur ve noksanlıkları verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

İşin geçici kabule hazır olduğunu bildiren ve kontrollük teşkilatı tarafından düzenlenmiş olan " Geçici Kabul Teklif Belgesi " ndeki işin bitirilme tarihi, " Geçici Kabul İtibar Tarihi " olarak esas alınacak olup, bu tarih geçici kabul heyeti tarafından geçici kabul tutanağına yazılacaktır.

Geçici kabul tutanağı, 3 (üç) asıl nüsha olarak düzenlenecek, 2 (iki) adedi Şirkette ve 1 (bir) adedi de Yüklenicide kalacaktır.

Geçici kabul tutanağı, Şirketin onay Makamınca onaylanmasından sonra yürürlüğe girecektir.

Geçici kabul, işin kesin kabulü anlamına gelmez.

İşin erken bitirilmesi halinde, Şirket, geçici kabul işlemi yapabilir. Bu durumda bakım ve muhafaza dönemi, geçici kabulün itibar edildiği tarihten itibaren başlar.

Kısmi Geçici Kabul:

Yüklenicinin yazılı talebi ve Şirketinde uygun bulması halinde, yukarıdaki geçici kabul şartları dâhilinde kısmi geçici kabul yapılabilir. Kısmi geçici kabulü yapılan işlerde, kısmi geçici kabulü yapılan en son kısmın kısmi geçici kabul itibar tarihi, işin tümü için geçici kabul itibar tarihi olarak kabul edilecektir. Bu itibar tarihinden itibaren, bu tarih hariç 365 (üçyüz altmışbeş) gün sonra işin tümü için kesin kabul yapılabilecektir.

Kısmi geçici kabulü yapılan kısımlar için ise Yüklenicinin yazılı talebi ve Şirketinde uygun bulması halinde, kısmi geçici kabul itibar tarihinden itibaren, bu tarih hariç 365 (üçyüzaltmışbeş) gün sonra kısmi kesin kabul yapılabilecektir.

Ayrıca, işin yapımı tamamlanmadan önce, işin bitmiş kısımları Şirketin isteği üzerine geçici kabulü tazammun etmemek şartıyla Yüklenici ile birlikte yapılacak bir tutanak ile Şirkete teslim edilir. Bu hususta Şirketçe yapılacak talebe Yüklenici itirazda bulunulamaz. Teslim sırasındaki eksik ve kusurlu işlerin tam bir listesi çıkartılarak tutanağa eklenecektir.

Madde 32- Kesin Kabul:

Geçici kabul itibar tarihinden itibaren, itibar tarihi hariç (Kısmi geçici kabul yapılması durumunda, en son kısmın geçici kabul itibar tarihinden) 365 (üçyüzaltmışbeş) gün sonra, işin kesin kabule hazır olduğu, Yüklenici tarafından yazı ile Şirkete bildirilecektir. Şirket, Yüklenici yazısının Şirkete kayıt tarihinden başlayarak en geç 10 (on) gün içerisinde oluşturacağı teknik heyet marifetiyle işin kesin kabule hazır olup olmadığına karar verir ve teknik heyet tarafından “ Kesin Kabul Teklif Belgesi ” düzenlenir.

İşin kesin kabule mani bir durumun bulunmadığı tespit edildiği takdirde, “ Kesin Kabul Teklif Belgesi ” tarihinden itibaren, bu belge tarihi hariç en geç 20 (yirmi) gün içerisinde, kabul heyetinin kimlerden oluştuğu ve kabul başlangıç tarihi, Şirket tarafından yazı ile Yükleniciye bildirilir ve bu süre içerisinde de kabule başlanır.

Yüklenici veya vekili veya temsilcisi yazılı bildiriye rağmen Şirket tarafından belirtilen tarihte işyerinde hazır bulunmaz ise kesin kabul ertelenmez. Ancak, bu durum kesin kabul tutanağında belirtilir.

Kesin kabul heyeti, Şirket tarafından bildirilen tarihte Yüklenici veya vekili veya temsilcisi ile birlikte işleri kontrol etmek üzere işyerinde bulunur. Kesin kabul heyeti işlerin sözleşme, proje, şartname ve teknik gereklere göre yapılıp yapılmadığını, kabule elverişli olup olmadığını inceler ve bu hususta gerekirse bütün giderleri Yükleniciye ait olmak üzere her türlü muayene ve deneyi yaptırabilir. Bu inceleme sonunda, işin kesin kabule elverişli olduğu görülürse, usule uygun olarak “ Kesin Kabul Tutanağı ” tanzim edilerek, heyet üyeleri ve Yüklenici veya vekili veya temsilcisi tarafından işyerinde imzalanır ve kesin kabul tamamlanmış olur.

Kesin kabul heyeti tarafından yapılan incelemede, kullanım sonucu meydana gelen normal aşınma ve eksilmeden doğan durumlar dışındaki (böyle durumlar varsa bu husus tutanakla ayrıca belirtilir), işin kötü yapılmasından dolayı geçici kabul esnasında tespit edilememiş veya geçici kabul ile kesin kabul arasında geçen süre içinde ortaya çıkan noksan ve kusurlu imalatların olduğunun tespit edilmesi halinde, kesin kabul heyetince bu noksan ve kusurlu imalatların neler olduğunu gösteren bir liste hazırlanarak, kesin kabul tutanağına eklenir. Ayrıca, bu noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için uygun bir süre tayin edilir.

Noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için verilen süre, tutanağın işyerinde imzalandığı tarihten başlayacaktır. Noksan ve kusurlu imalatların, verilen süre sonunda Yüklenici tarafından giderilmesinden sonra yapılacak inceleme sonunda, yapılan imalatların kesin kabule elverişli olduğu görülürse, kesin kabul tamamlanmış olur.

Kesin kabulün tamamlanmasından sonra, kesin teminatın iadesine ilişkin hususlarda, sözleşmenin “ Kesin Teminat ve İadesi ” başlıklı 8. maddesi çerçevesinde uygulama yapılır.

Kabul heyeti tarafından tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların;

-Verilen süre sonunda, Yüklenici tarafından giderilmediğinin Şirket tarafından tespit edilmesi halinde,

veya

-Verilen süre içerisinde, Yüklenici tarafından giderilemeyeceğinin Şirket tarafından anlaşılması halinde,

veya

-Giderilemeyeceğinin Yüklenici tarafından yazı ile Şirkete bildirilmesi halinde,

bu noksan ve kusurlu imalatlar Şirket tarafından yaptırılacak ve bu imalatların bedeli ile bu imalatların tamamlanmasına kadar geçecek süre için uygulanmak üzere, her bir gecikme günü için, Şirket tarafından yaptırılan imalatların bedelinin %0,05 (onbindebeş)’ i oranındaki gecikme cezası, YPTG’ nden kesilecektir. YPTG’ nin yeterli olmaması halinde ise kalan bakiye, Yüklenicinin sözleşme akdedilirken vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatlarından karşılanacak olup, teminatların kalan kısmı ise sözleşmenin “ Kesin Teminat ve İadesi ” başlıklı 8. maddesi çerçevesinde Yükleniciye iade edilecektir.

Şayet, bu imalatların tutarı ile gecikme cezası toplamı, teminatların toplam tutarından fazla ise kalan bakiye, Şirket tarafından Yükleniciden hükmen tahsil edilecektir. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Kabul heyeti tarafından tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların Şirket tarafından yaptırılması durumunda, sözleşme konusu işin Yüklenicisi, Şirket ihalelerine iştirak ettirilmeyecektir.

Ayrıca, kesin kabul heyetince yapılan incelemede, geçici kabulden tespit edilenlerin haricinde, teknik olarak kabulünde sakınca görülmeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren kusur ve noksanlıklar görülecek olur ise bu kusur ve noksanlıklar için uygun görülecek bir nefaset bedeli, YPTG’ nden

kesilecektir. YPTG' nin yeterli olmaması halinde ise kalan bakiye, Yüklenicinin sözleşme akdedilirken vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatlarından kesilecek olup, teminatların kalan kısmı ise sözleşmenin “ Kesin Teminat ve İadesi ” başlıklı 8. maddesi çerçevesinde Yükleniciye iade edilecektir. Şayet, nefaset bedeli, teminatların toplam tutardan fazla ise kalan bakiye, Şirket tarafından Yükleniciden hükmen tahsil edilecektir.

Şirket, işi bu hali ile de kabul edebilir. Bu gibi kusur ve noksanlıkların niteliği ve kesilecek nefaset bedeli, kesin kabul tutanağında belirtilecektir. Yüklenici bu işleme razı olmaz ise her türlü gideri kendisine ait olmak üzere kusur ve noksanlıkları verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

İşin kesin kabule hazır olduğunu bildiren ve teknik heyet tarafından düzenlenmiş olan “ Kesin Kabul Teklif Belgesi ” ndeki işin kesin kabul tarihi, “ Kesin Kabul İtibar Tarihi ” olarak esas alınacak olup, bu tarih kesin kabul heyeti tarafından kesin kabul tutanağına yazılacaktır.

Kesin kabul tutanağı, 3 (üç) asıl nüsha olarak düzenlenecek, 2 (iki) adedi Şirkette ve 1 (bir) adedi de Yüklenicide kalacaktır.

Kesin kabul tutanağı, Şirketin onay Makamınca onaylanmasından sonra yürürlüğe girecektir.

Kısmi Kesin Kabul:

Kısmi geçici kabulü yapılan kısımlar için Yüklenicinin yazılı talebi ve Şirketinde uygun bulması halinde, kısmi geçici kabul itibar tarihinden itibaren, bu tarih hariç 365 (üçyüzaltmış beş) gün sonra yukarıdaki kesin kabul şartları dâhilinde kısmi kesin kabul yapılabilir. Kısmi kesin kabulü yapılan işlerde, kısmi kesin kabulü yapılan en son kısmın kısmi kesin kabul itibar tarihi, işin tümü için kesin kabul itibar tarihi olarak kabul edilecektir.

Madde 33- Kesin Hesap:

İşin kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından (Kısmi kesin kabul yapılan işlerde, kısmi kesin kabulü yapılan en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından), iş kapsamındaki tüm bağımsız bölümlerin satışlarının tamamlanmasından veya satılamayan bağımsız bölümlerin Şirket

ile Yüklenici arasında paylaşılmasından ve tapu muamelelerinin tamamlanmasından sonra, Yüklenici tarafından kesin hesap dosyası 2 (iki) nüsha olarak düzenlenecek ve Şirket tarafından onaylanacaktır.

Kesin hesap dosyasında aşağıdaki dokümanlar bulunacaktır.

- 1.Kesin hesap yapılması ile ilgili Yüklenici yazısı fotokopisi,
- 2.Kesin hesap raporu,
- 3.Varsa kesin hesap ile ilgili Şirket Birimleri yazıları fotokopisi,
- 4.Varsa bağımsız bölümlerin paylaşım protokolü fotokopisi,
- 5.Geçici Kabul Tutanağı fotokopisi,
- 6.Kesin Kabul Tutanağı fotokopisi,
- 7.SGK İlişiksiz Belgesi fotokopisi,
- 8.Vergi borcu yoktur yazısı fotokopisi,
- 9.İlgili Yerel İdarelere teslim ve kabul tutanakları fotokopisi,
- 10.Yüklenici Payı Ödemeler Tablosu,
- 11.İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanakları kapakları fotokopisi,
- 12.Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskan) fotokopisi,
- 13.Yapı (Temel) Ruhsatları fotokopisi,
- 14.SGK İşyeri Bildirgesi fotokopisi,
- 15.Yer Teslim Tutanağı fotokopisi,
- 16.Sözleşme dosyasının, “ Sözleşme Bölümü ” ve varsa Ek Protokollerin fotokopisi,

Madde 34- Bakım ve Muhafaza Dönemi:

Yüklenici, yapımı tamamlanarak geçici kabulü yapılan, sözleşme kapsamındaki tüm işlerin bakım ve muhafazası ile ortaya çıkabilecek kusurların giderilmesinden, kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanacağı tarihe kadar sorumludur (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanacağı tarihe kadar).

Yüklenici, sözleşme kapsamındaki işler içerisinde yer alan, cami, okul vb. sosyal donatılar ile teknik altyapı alanlarının bakım ve muhafazası ile ortaya çıkabilecek kusurların giderilmesinden de, bunların ilgili Kurum / Kuruluşlara bir tutanakla devredileceği tarihe kadar sorumludur. Tutanaklar, Şirketin kendi personel kadrosundan görevlendirdiği kişinin veya teknik müşavirin imzası ile geçerli olacaktır. Her türlü sorumluluk Yükleniciye aittir.

Yüklenici, aşağıda belirtilen ve konularında vasıflı olan teknik elemanları, yapımı tamamlanarak geçici kabulü yapılan sözleşme kapsamındaki tüm işlerde ortaya çıkabilecek kusurların giderilebilmesi için, kesin kabul / en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar, Şirketin site yönetimlerinden sorumlu biriminin emrinde çalışmak üzere görevlendirecektir. Yüklenici görevlendireceği bu teknik elemanların isimleri ile özgeçmişlerini, geçici kabul / en son kısmın geçici kabul yapılmasına ilişkin yazısı ile birlikte Şirkete verecektir.

3 KişiEkip Sorumlusu

6 Kişiİnşaat İşleri Teknik Elemanı

3 KişiMekanik İşleri Teknik Elemanı

3 KişiElektrik ve Asansör İşleri Teknik Elemanı

3 KişiAhşap / Marangozluk İşleri Teknik Elemanı

Yapılan kontrollerde, iş başında bulunmayan teknik elemanlar için Şirket görevlileri tarafından tutanak tanzim edilecek olup, Şirket, bulunmayan her bir teknik eleman için günlük 500 TL (beşyüzTürkLirası)' lık cezayı, Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir. Uygulanan bu ceza, asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

Yüklenici ayrıca, bu sözleşmenin “ Yüklenicinin Genel Sorumlulukları ” başlıklı 38. maddesinde de belirtildiği gibi, sözleşme konusu işlerin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması vb. nedenlerle ortaya çıkabilecek zarar ve ziyandan, kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten itibaren (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten itibaren) 15 (onbeş) yıl süreyle sorumludur.

Madde 35- Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları:

Sözleşmenin 5.maddesinde belirtilmiş olan sözleşme konusu işin süresi, aşağıda belirtilmiş olan zorlayıcı haller söz konusu ise zorlayıcı hallerin iş üzerindeki tesir derecesine göre uzatılabilir.

- 1.Yüklenicinin kusuru dışında, Şirketin de kabul edebileceği gecikme sebepleri,
2. Olağanüstü doğal afetlerden doğan hasar neticesinde işte gerileme olması,
3. Kanuni grev vuku bulması,
4. Genel veya kısmi seferberlik ilan edilmesi,
5. Bulaşıcı ve salgın hastalık çıkması ve bu yüzden işçi çalıştırılamaması dolayısıyla işin önemli derecede aksamaması,

Yukarıda belirtilen hallerin zorlayıcı sebep olarak kabul edilmesi ve süre uzatımı verilebilmesi için, zorlayıcı sebep olarak kabul edilecek durumun;

- 1.Yüklenicinin kusurundan kaynaklanmamış olması,
- 2.İşlerin yerine getirilmesine engel teşkil edecek nitelikte olması,
- 3.Yüklenicinin, engelleri önlenmeye veya ortadan kaldırılmaya gücünün yetmemiş olması,
- 4.Zorlayıcı sebebin meydana geldiği tarihten başlayarak en geç 10 (on) gün içerisinde, ilgili İdare / İdareler tarafından da onaylanmış şekilde Yüklenici tarafından yazılı olarak Şirkete bildirilmesi,

Bu hususların takdiri ile süre uzatımı verilmesi yetkisi tamamen Şirkete aittir. Yüklenicinin süre uzatımına hak kazanması, kendisine zarar ve tazminat gibi başkaca herhangi bir hak tanınmasına ve ASKŞPGO ile asgari ASKŞPTG' nin değiştirilmesine yönelik bir talepte bulunması için sebep teşkil etmez.

Çalışılmayan kış süreleri, verilen iş süresinde göz önüne alınmış olup kışın sert ve yağışlı geçmesi gibi nedenlerle süre uzatımı verilmez. Süre uzatımında 4734 ve 4735 sayılı Kamu ihale ve sözleşme Mevzuatı' nın Yapım işleri Genel Şartnamesinin ilgili hükümlerine uyulur.

Madde 36- Genel Gecikme Süresi ve Gecikme Cezası:

Sözleşmenin 35. maddesinde kabul edilen zorlayıcı haller dışında, Yüklenicinin sözleşme konusu işleri, sözleşmenin 5. maddesinde belirtilmiş olan süre içerisinde bitirememesi halinde, “ Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları ” ile “ İş Kalemleri Genel Pursantajı ” kullanılarak, kalan her iş kaleminin “ Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları ” nda ve “ İş Kalemleri Genel Pursantajı ” nda yazılı kendi iş kalemine oranı hesaplanır. Hesaplamalarda, her iş kalemi için “ İmalatların Yapılması ” pursantaj oranı dikkate alınacak olup, diğer pursantaj oranları dikkate alınmayacaktır.

Kalan her iş kalemine ayrı ayrı uygulanmak üzere her bir gecikme günü için hesaplanan bu oran ile tespit olunan tarihteki her iş kalemine düşen YPTG’ nin çarpımının %0,05 (onbinde beş)’ i oranında gecikme cezası YPTG’ nden veya kesin teminatından kesilir. Gecikme cezası asgari ASKŞPTG ” olarak kabul edilemez.

Bu gecikme 30 (otuz) günü geçerse, Şirket, her gün için bu cezayı alarak 30 (otuz) gün daha beklemek ve bu süre sonunda da iş bitmediği takdirde, sözleşmeyi bozup Yüklenicinin teminatı gelir kaydetmek veya cezalı sürenin devamına müsaade edip etmemek yetkisine sahiptir.

Madde 37- Fiyat, Ücret, Vergi ve Resimlerdeki Artışlar:

Yüklenici, inşaatın maliyetine ve / veya bağımsız bölümlerin satışına tesir eden, vergi, resim, harç, fon, SGK primleri, malzeme, taşıma ve işçi ücretleri vb. giderlerinin artması ve yeni vergi vb. giderler nedeniyle Şirketten, sözleşme şartlarında değişiklik, süre uzatımı vb. herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunamaz.

Madde 38- Yüklenicinin Genel Sorumlulukları:

Yüklenici, sözleşme konusu işlerin gerçekleşmesi sırasında, bu sözleşme ve eklerinde maddeler halinde belirtilmiş olan hususlar ile birlikte, aşağıda belirtilmiş olan iş ve işlemler ile ilgili sorumluluklarını yerine getirecektir.

1.Yüklenici, bağımsız bölüm satışlarının yetersiz olduğunu öne sürerek işi yavaşlatamaz ve durduramaz. İşe, kendi mali kaynakları ile devam etmek zorundadır.

2.Yüklenici, arsa satışı karşılığı olarak Şirkete taahhüt ettiği asgari ASKŞPTG’ ni sağlamak ve / veya “ Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı ” doğrultusunda ödemekle yükümlüdür.

3.Gerekli her türlü kroki, plan, proje, rapor vb. evrak ve dokümanın hazırlanması, ilgili Makam ve Merciler nezdinde her türlü onay, tasdik, ruhsat ve müsaade alınması iş ve işlemleri, Şirketin onayı alınarak Yüklenici tarafından yapılacaktır.

4.Satışı söz konusu olmayan trafo vb. yapıların inşaat işleri de konutların inşaat işleri ile aynı sürede tamamlanacak, Şirket veya Şirketin göstereceği kurum veya kuruluşlara devir ve teslimi Şirketin onayı ile Yüklenici tarafından yapılacaktır.

5.Yüklenici, iş programına göre her ay gerçekleştirdiği iş ilerleme raporlarını Şirkete verecektir.

6.Yüklenici, üstlenmiş olduğu işi, sorumlu bir meslek adamı olarak sözleşme ve ekleri ile fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yapmak zorundadır.

7.Gerek bu işin ihalesi ile ilgili, gerekse bu sözleşme konusundan doğan ve sözleşmenin imzalanmasından kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasına kadar geçen süre içerisindeki, sözleşmenin düzenlenmesi, uygulanması, yürütülmesi, hizmete girmesi, kabulünün yapılması vb. ile ilgili;

a)Toprak döküm yerleri bedel ve harçları,

b)ÇED raporu, zemin etüt raporu, uygulama projeleri vb. her türlü hizmet karşılığı giderler,

c)Noter masrafları,

d)SGK primleri,

e)Sözleşme konusu işin tamamlanması için gerekli emlak vergileri, ek emlak vergileri, çevre temizlik vergileri, ek çevre temizlik vergileri, kat irtifakı için plan proje suret harçları, tapu devir harçları, ifraz, tevhid, trampa, irtifak, taksim, tashih harçları, cins tashih harçları, yapı kullanım harçları, 2 nolu beyanname harçları, ilgili idarelere ödenecek katılım bedel ve harçları,

f)Sözleşmenin Noterce tasdik tarihinden sonra yeniden konacak vergi, resim ve harçlar,

g)Katılım payları (yol, kanal, su, doğalgaz, Telekom vb.), ilgili kurum ve kuruluşlara verilecek olan teknik altyapı yapım teminatı bedelleri,

h)Sözleşme ve eklerinde belirtilmediği halde sözleşme konusu işler ile ilgili olarak, ilgili İdarelere ödenmesi gereken diğer her türlü vergi, resim ve harçlar,

i)Sözleşme ve eklerinde belirtilmediği halde sözleşme konusu işler ile ilgili diğer her türlü masraflar,

Yüklenici tarafından karşılanacak olup, sözleşme konusu iş ile ilgili olarak her ne ad altında olursa olsun hiç bir gider Şirketçe karşılanmayacaktır.

8.Sözleşme kapsamında yapılacak tüm işler ile ilgili olarak, ilgili İdareler ile yapılacak yazışmalar Şirket tarafından yapılacak olup, Yüklenici bu yazışmaları takip etmekle yükümlüdür.

9.Yüklenici, bu sözleşme kapsamında yükümlülüğünde bulunan proje, inşaat yapım ve satışı işlerini gerçekleştirmesi için, gereken her türlü kadro ve teçhizatları iş yerinde bulunduracaktır.

10.İnşaat sırasında mevcut tesislerde (yol, köprü, altyapı vb.) meydana gelebilecek hasardan Yüklenici sorumlu olacaktır.

11.Ocaklardan her cins malzeme çekilmesi için gerekli yol, köprü, tesisler, servis yolları ve servis köprüleri, Yüklenicinin sorumluluğundadır. Mevcut yol, köprü, altyapı vb. şeylerde oluşacak hasar, zarar ve ziyanlar Yüklenici sorumluluğunda olup bunlar nedeniyle istenecek maddi ve manevi tazminatlardan Şirket sorumlu olmayacaktır.

12.Geçici Site Yönetiminin kurulup faaliyete geçmesi ve Site Yönetimi ortak giderlerinin oluşmasına rağmen Yükleniciden kaynaklanan nedenlerden dolayı konut teslimleri gecikirse, konutların teslimine kadar geçen süre boyunca Site Yönetimi ortak gider katılım payları Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

13.Şirketin kabulünün yanı sıra, ilgili Belediye ile diğer ilgili Kurum ve Kuruluşlarca yapılması gereken kabul işlemlerinin de yaptırılması ve bununla ilgili her türlü masrafların Yüklenici tarafından karşılanması.

14.Bağımsız bölüm sahiplerinin bireysel elektrik, su ve benzeri hususlarda gereken abonelik işlemleri ve bununla ilgili evrak takipleri Yüklenici tarafından bedelsiz olarak hazır hale getirilecektir.

15.Yüklenici, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu ile ilgili mevzuatın amir hükümlerine ve düzenlemelere uymayı kabul eder.

16.Yüklenici, sözleşme konusu işlerin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması vb. nedenlerle ortaya çıkabilecek zarar ve ziyandan, kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten itibaren (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar) 15 (onbeş) yıl süreyle sorumludur. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre Yükleniciye ikmal ve tazmin ettirilir.

Madde 39- Şirketin Genel Görevleri:

1.Yüklenicinin sözleşme konusu işlere ilişkin olarak, ilgili makam ve merciler nezdinde çap, röperli çap / kroki, imar durumu ve projelerin tasdiki istemlerinde bulunabilmesi ve imar, inşaat, ruhsat vb. işleri takip ve inta edebilmesi için, Yüklenicinin talep edeceği tevkil yetkisini içeren vekâletname, Şirket tarafından Yüklenici adına düzenlenerek tevdi edilecektir.

2.Yüklenici tarafından, Şirkete onay için teslim edilen proje, rapor, iş programı vb. dokümanlar üzerinde yapılan teknik kontroller aksi yönde bir hüküm bulunmadıkça en fazla 15 (onbeş) iş günü içinde tamamlanır. Ancak belgelerde eksiklik bulunması halinde, eksik belgenin tamamlanması talep tarihi ile bu belgenin tamamlandığı tarih arasında geçecek süre, bu süreye ilave edilir. Bundan dolayı Yüklenici herhangi bir süre uzatımı talebinde bulunamaz.

3.Şirket, ilgili mevzuattan ve sözleşmeden doğan yetki ve görevlerini resen kullanmakta serbesttir.

Madde 40- Devir ve Temlik:

Yüklenici, bu sözleşmede öngörülen her türlü hak ve menfaatlerini Şirketin yazılı izni olmadan üçüncü kişilere kısmen veya tamamen devir ve temlik edemez.

1.Sözleşme konusu iş, kısmen dahi olsa Şirketin onayı ile üçüncü şahıslara devredilebilir. Ancak, devralacakların devir talep tarihi itibarıyla bu işin Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartlara haiz olmaları zorunludur.

Yüklenicinin ortak almak suretiyle iş ortaklığı oluşturması durumu ile iş ortaklığı olan Yüklenicinin hissedarlarının kendi aralarındaki hisse devri ve / veya yeni ortak alınması durumu da, bu madde kapsamında mütalaa edilecektir.

İş ortaklığı olan Yüklenicinin, ihale aşamasında daha önce kurulmuş olan bu iş ortaklığının gerçekleştirdiği bir işten elde ettiği iş deneyim belgesini sunmuş olması halinde;

a) İş deneyimi sahibi ortaklardan herhangi birinin ortaklıktan ayrılabilmesi için yeni ortak alınması ve bu ortağın talep tarihi itibarıyla bu işin Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartlara haiz ve ihalede istenilen iş deneyim belgesine sahip olması,

b) Mevcut oluşuma yeni ortak almak istemeleri halinde de, yeni ortağın talep tarihi itibarıyla bu işin Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartlara haiz olması ile birlikte ihalede istenilen iş deneyim belgesine sahip olması,

gereklidir. Aksi halde Şirket, sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkına sahip olur.

2. Yüklenici, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan YPTG' nin, en fazla %10 (yüzdeon)' una kadar olan kısmını, Şirketin yazılı izni ile bir defada veya kısım kısım temlik edebilir.

Şirketçe izin verilen temliğin bir kısmının veya tamamının kapatılması halinde, yukarıdaki şartlar dahilinde kapatılan tutar kadar tekrar Yükleniciye temlik izni verilebilir. Yüklenicinin toplam temlik borcu, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan YPTG' nin %10 (yüzdeon)' undan fazla olamaz.

Sözleşmenin izinsiz devri veya Yüklenicinin sözleşmeden kaynaklanan hak ve menfaatlerinin izinsiz temlik veya Yüklenicinin izinsiz iş ortaklığı oluşturulması veya iş ortaklığı olan Yüklenicinin kendi aralarında hisse devri yapması veya yeni ortak alınması halinde, Şirket, sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkına sahip olur.

Şirketin fesih hakkını kullanması halinde sözleşme konusu iş sözleşmenin 44. maddesindeki hükümlere göre tasfiye edilerek Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir. Yüklenici sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde her ne ad altında olursa olsun hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını şimdiden gayri kabili rücu olarak kabul ve taahhüt eder.

Madde 41- Sözleşmede Değişiklik Yapılması:

Sözleşme ve ekleri ile diğer belgelerdeki hükümlerde değişiklik yapılması veya yeni bir hüküm eklenmesi gerektiği takdirde, tarafların karşılıklı mutabakatı ile “ Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) ” düzenlenmesi suretiyle değişiklik yapılabilir.

Madde 42- Çeşitli Hükümler:

1.Sözleşmede gün olarak belirtilen tüm süreler aksi yönde bir hüküm bulunmadıkça takvim günü olarak değerlendirilecektir.

2.Sözleşme ve eklerindeki hükümler gereğince, Yükleniciye uygulanacak cezalar, cezalara ilave edilecek faiz tutarları ve tamamının veya bir kısmının gelir kaydedilmesi halinde kesin teminat tutarı, asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

3.Sözleşme ve eklerindeki hükümler gereğince, Yükleniciye uygulanacak cezalar ile cezalara ilave edilecek faiz tutarları, şayet YPTG’ nden veya Yüklenicinin kesin teminatından tahsil edilemez ise hükmen tahsil edilir.

4.İş ortaklıklarında, pilot ortak sözleşmenin yürütülmesi hususunda tek başına tam yetkili ve yükümlüdür. Pilot ortak dâhil ortaklarından her hangi birinin veya birkaçının ortaklıktan çıkması durumunda, Şirketin onayı ile iş ortaklığının yeni yapısının bu Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartları taşıması şarttır. Ayrıca, yeni pilot firma işi devam ettirmek ve bitirmekle yükümlüdür.

Madde 43- Hükümler Arasında Çelişme:

Bu sözleşmenin yorumu; Teklif Alma Şartnamesinin 1. maddesinde, sözleşmenin 3. maddesinde ve sözleşmenin 1. maddesinden önceki bölümde belirtilen hususlar çerçevesinde yapılır ve Yüklenicinin tüm bu hususları bilerek, sözleşme konusu tüm işlerin her türlü sorumluluğunu üstlenerek sözleşmeye taraf olduğu, öncelikli ve asgari olarak baz alınır. Sözleşme ve eklerindeki hükümler arasında çelişme olması halinde, Şirketin lehine olan hükümler geçerlidir. Lehe olan hükmü Şirket belirler.

Madde 44- Sözleşmenin Bozulması (Fesih) ve Tasfiye Durumu:

Sözleşmenin Bozulması (Fesih):

Sözleşmenin feshine ilişkin olarak, bu sözleşmenin diğer maddelerinde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, sözleşme yapıldıktan sonra Yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine

getirmemesi halinde, Şirketin Noter aracılığı ile göndereceği bir uyarı yazısı ile ve nedenleri açıkça belirtilerek gereğinin yapılması için kendisine belirli bir süre verilir. Bu süre, ivedi durumlar dışında, uyarı yazısının Yükleniciye tebliği tarihinden başlamak üzere 10 (on) günden aşağı olamaz. Verilen bu süre, sözleşme süresini etkilemeyeceği gibi gecikme cezasının uygulanmasını da engelleyemez. Bu süre içinde Yüklenici uyarı yazısındaki talimata uymazsa ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın Şirket, sözleşmeyi bozmak hak ve yetkisine sahip olur.

Sözleşmenin bozulması halinde Yüklenicinin tüm hak ve alacakları Şirketçe bloke edilir ve sözleşme imzalanmadan önce vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatları paraya çevrilerek, bu kesin teminatların toplam tutarından, varsa Yüklenicinin Şirkete olan toplam borç tutarı düşülür ve geriye kalan kısmı da Şirkete gelir kaydedilir. Şayet, Yüklenicinin Şirkete olan toplam borç tutarı, kesin teminatların toplam tutarından fazla ise kalan bakiye, Yükleniciden hükmen tahsil edilir.

Bozulan sözleşme konusu işlerin hesabı genel hükümlere göre yapılır ve böylece Yüklenicinin Şirket ile ilişkisi kesilmiş olur. Bunun için de sözleşmenin bozulması tarihinde işlerin mevcut durumu, Yüklenici tarafından onaylı proje ve mahal listelerine uygun olarak yapılan taahhüt konusu üstyapı ile altyapı ve çevre düzenleme işlerinin sahadaki son durumu itibarıyla oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi, Şirket tarafından görevlendirilen Tespit Komisyonu marifetiyle, Yüklenici veya vekili ile birlikte yapılacak tespitlere dayanarak işin sonunda değerlendirilmek üzere tespit edilir ve bu tespitler doğrultusunda “ Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı ” tanzim edilir. Yüklenici veya vekilinin, Şirket tarafından bildirilen tespit çalışmalarına katılmaması halinde bu husus “ Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı ” nda belirtilir. Yüklenici, bu durumda Şirket tarafından yapılan tespitlere itirazda bulunamayacağını ve Şirket tarafından yapılacak tespitleri aynen kabul etmiş sayılacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.

Hazırlanan “ Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı ”, düzenlendiği tarihten itibaren 10 (on) gün içinde Noter marifetiyle Yükleniciye gönderilir. Daha sonra, iş kapsamında bulunan taahhüt konusu konut, ticaret, okul vb. üstyapı işlerinin, yapı ruhsatlarında yazılı yapı sınıflarının (İlgili Bakanlık) yapı ruhsatı tarihindeki m2 birim fiyatları ile yapı ruhsatlarında yazılı inşaat alanları çarpılarak, konut, ticaret, okul vb. üstyapı işlerinin her birinin ayrı ayrı maliyeti ve bağlı olarak da üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti hesap edilir.

Özel teknik şartname eki “ Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj Listeleri ” ndeki “ Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları ” listesinde yazılı olan “ Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri ” genel pursantaj oranının, “ Üstyapı İşleri ” genel pursantaj oranına olan oranı hesap edilmek suretiyle de, “ Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri ” nin, “ Üstyapı İşleri ” nin yüzde kaç oranına tekabül ettiği hesap edilir. Hesap edilen bu oran ile üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti çarpılarak “ Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri ” nin toplam maliyeti hesap edilir.

Konut, ticaret, okul vb. üstyapı işlerinin her biri için ayrı ayrı hesap edilen maliyeti ile Tespit Komisyonu tarafından tespit edilen konut, ticaret, okul vb. üstyapı işinin sahadaki son durumu itibariyle oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi çarpılarak, yapılan konut, ticaret, okul vb. üstyapı işine ait maliyet ve bağlı olarak da yapılan üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti hesap edilir.

Altyapı ve çevre düzenleme işlerinin hesap edilen toplam maliyeti ile de Tespit Komisyonu tarafından tespit edilen altyapı ve çevre düzenleme işlerinin sahadaki son durumu itibariyle oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi çarpılarak, yapılan altyapı ve çevre düzenleme işlerinin toplam maliyeti hesap edilir.

Yapılan üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti ile yapılan altyapı ve çevre düzenleme işlerinin tümünün toplam maliyetinin toplamı, taahhüt konusu üstyapı ve altyapı işlerinin yapılan kısımlarına ait toplam maliyettir.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde Yüklenici, Şirketin iznini almaksızın iş yerindeki tesislerin ve bunlarla ilgili tesisatın hiçbirini bozup yerinden kaldırmak ve işyerinde bulunan ihzarat ve diğer malzeme, araç ve makinelerinden herhangi birini başka yere götürmek veya herhangi bir şekilde başkasına devretmek veyahut işyerinde değişiklik yapmak hakkına sahip değildir. Yüklenicinin bu hususlarda herhangi bir fiilini önlemek için Şirket, gerekli gördüğü takdirde işyerine el koyarak Yüklenicinin teşkilatını işbaşından uzaklaştırabilir.

Şirket dilerse, Şantiye tesislerini, satış ofisini ve ihzarat malzemelerini güncel değerlerini tespit ettirerek, tespit edilen bedelin %10 (yüzdeon) eksigi ile satın alabilir. Bu değer Yükleniciye nakit olarak ödenmeyecek olup, iş sonunda yapılacak fesih hesaplarında değerlendirilecektir. Bu bedelin tespiti için yapılacak her türlü harcamalar Yüklenici

hesabına borç kaydedilecektir. Şirket şayet, Şantiye tesisleri ile satış ofisini satın almaz ise bunlar “ Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı ” nda tespit edilecek fiziki gerçekleşme seviyesine dahil edilmez.

Ayrıca sözleşme konusu işte kullanılmak üzere şantiye sahasında depolanan malzemelerin marka, model, tip ve miktarları tespit edilerek “ Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı ” nda belirtilir. Şantiye sahasında bulunan ancak sözleşme konusu işte kullanılmayacak olan malzemeler ise tutanakla Yüklenici veya vekiline teslim edilir. Yüklenici bu malzemeleri Şirketçe belirlenecek sürede teslim almadığı takdirde Şirketçe ödenecek her türlü kira, hamaliye, nakliye, depo vb. giderleri, Şirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilavesi ile birlikte Şirkete ödemek zorunda olacağı gibi teslim almadığı malzemelerden dolayı herhangi bir hak ve alacak talebinde de bulunamaz.

Şirket bozma işleminden sonra işi dilediği usulde ihale etmekte serbesttir. Geri kalan işlerin başka bir Yükleniciye ihalesinden dolayı, Yüklenici hiçbir hak iddiasında bulunamaz.

İşi feshedilen Yüklenici, Şirket ihalelerine iştirak ettirilmeyecektir.

Sözleşmenin Tasfiye Durumu:

Yüklenici ile Şirketin Borçlar Kanunu hükümleri çerçevesinde karşılıklı anlaşması durumunda sözleşme tasfiye edilir. Tasfiye halinde işin Yüklenici tarafından yapılmış kısımları için, tasfiye onay tarihi geçici kabul tarihi sayılmak üzere, geçici kabul, teminat süresi ve bu süredeki bakım sorumluluğu, kesin kabul ve teminatın geri verilmesi hakkında sözleşmesinde bulunan hükümlerde normal şekilde bitirilmiş işlerde olduğu gibi aynen uygulanır. Ancak işin yapılmış kısmının son İİDTT’ ndaki miktarına göre hesaplanacak kesin teminat miktarından fazlası, tasfiye protokolünün imzasından sonra Yükleniciye geri verilir. Teminatın iadesi de “ Kesin Teminat ve İadesi ” maddesine göre yapılır.

Tasfiye edilmiş işin, kendi teminat süresi içinde veya daha sonra ortaya çıkabilecek kusur ve hataları Şirketçe görevlendirilecek bir komisyon tarafından, Şirketçe yapılacak tebligat

üzerine hazır bulunması halinde Yüklenici veya vekili ile birlikte tespit edilir. Yüklenicinin veya vekilinin hazır bulunmaması halinde ise Şirketçe tek taraflı olarak tespit edilir. Bu duruma Yüklenici her hangi bir hak iddia edemez.

Sözleşmenin tasfiyesi halinde, Yüklenicinin tesis, araç ve makineleri Şirketçe satın alınmak istendiği takdirde Yüklenicinin buna razı olması şartı aranır.

Madde 45- İhtilafların Çözüm Şekli ve Yeri:

Sözleşme ve ekleri ile diğer belgelerin uygulanmasından doğabilecek her türlü ihtilafların çözümünde, İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

Madde 46- Şantiyede Bulunacak Şantiye Tanıtım Levhası, Totem Tanıtım Tabelası ve Diğer Tanıtım Gereçleri:

Şantiye tanıtım levhası, totem tanıtım tabelası ve diğer tanıtım gereçlerine ilişkin iş ve işlemler, aşağıda belirtildiği şekilde Yüklenici tarafından yapılacaktır.

Şantiye tanıtım levhası, totem tanıtım tabelası ve diğer tanıtım gereçleri ile ilgili taslak çalışmalar ve provalar, imalat ve montaj işleri yapılmadan önce Şirketin görüşüne ve onayına sunulacaktır.

1.Yüklenici, yer teslimi tarihinden başlayarak en geç 20 (yirmi) gün içerisinde inşaatın yapılacağı sahada Şirketçe gösterilecek yere, sözleşme ekindeki yapım şartları ile örneğine uygun 1 (bir) adet “ Şantiye Tanıtım Levhası ” koyacaktır. Belirtilen bu süre içerisinde şantiye tanıtım levhası konulmaz ise Şirket, günlük 300 TL (üçyüzTürk Lirası) gecikme cezasını, ilk İİDTT’ nda Yüklenicinin alacağından düşecektir. Şayet bu gecikme 20 (yirmi) günü geçerse, Şirket, şantiye tanıtım levhasının konulması ile ilgili iş ve işlemleri yaparak, Şirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilavesi ile birlikte bedelini ve şantiye tanıtım levhasının konulduğu güne kadarki gecikme cezasını, ilk İİDTT’ nda Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

2.Yüklenici, yer teslimi tarihinden başlayarak en geç 90 (doksan) gün içerisinde inşaatın yapılacağı sahada Şirketçe gösterilecek yere, sözleşme ekindeki yapım şartları ile örneğine uygun 1 (bir) adet “ Totem Tanıtım Tabelası ” koyacaktır. Belirtilen bu süre

içerisinde totem tanıtım tabelası konulmaz ise Şirket, günlük 700 TL (yediyüzTürk Lirası) gecikme cezasını, ilk İİDTT' nda Yüklenicinin alacağından düşecektir.

Şayet bu gecikme 20 (yirmi) günü geçerse, Şirket, totem tanıtım tabelasının konulması ile ilgili iş ve işlemleri yaparak, Şirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine 1 (bir) puan ilavesi ile birlikte bedelini ve totem tanıtım tabelasının konulduğu güne kadarki gecikme cezasını, ilk İİDTT' nda Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

3.Yüklenici, inşaat sahasında Şirketçe belirlenecek binaların cephesi ve / veya cephelerine, istinat duvarlarına vb. yerlere, Şirket tarafından belirlenecek özellik ve şartlarda Şirketin adı, logosu ve işin yapım yılı yazılı tabelaları ve inşaat sahasında Şirketçe belirlenecek kule vinç, bina cephesi vb. yerlere de led aydınlatma, neon yazı, baskı logo ve levhaları, Şirket tarafından uygulamaların yapılacağı yerlerin belirlenmesinden başlayarak en geç 30 (otuz) gün içerisinde monte edecektir. Belirtilen bu süre içerisinde montaj işleri yapılmaz ise Şirket, yukarıda belirtilen her bir montaj işi için ayrı ayrı günlük 400 TL (dört yüzTürkLirası) gecikme cezasını, ilk İİDTT' nda Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

Madde 47- Sözleşmenin Ekleri:

Bu sözleşme kapsamındaki işler için Yüklenicinin hazırlayacağı ve Şirketin onaylayacağı bütün iş programları, tüm uygulama projeleri ve detayları ile benzerlerinin yanı sıra aşağıdaki belgeler sözleşmenin ekleridir.

1.Yüklenicinin teklifi,

2.Varsa, zeyilnameler ve / veya açıklamalar (Zeyilnameler ve / veya Açıklamalar tarih ve numarası ile belirtilecektir),

3.Varsa, sözleşme konusu işin yapımı sırasında Şirket ile Yüklenici arasında imzalanmış olan Sözleşmeye Ek Protokoller (Mutabakat Metni),

4.Sözleşmenin 11. maddesinde belirtilmiş olan Şartnameler ve Yönetmelikler (Bunlar, sözleşmenin ekinde olmasa dahi sözleşmenin eki sayılacaktır.),

5.Özel Teknik Şartname,

6.Özel Teknik Şartname Ekleri,

7.Şantiye Tanıtım Levhası Yapım Şartları,

8.Totem Tanıtım Tabelası Yapım Şartları,

9.Vaziyet planı (A3 olarak) ve İmar planı (CD veya DVD ortamında),

10.Teklif Alma Şartnamesi,

11.Teklif Alma Şartnamesi Ekleri,

Madde 48- Yürürlük:

Bu sözleşme, 48 maddeden ibaret olup, taraflarca tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra /..... / tarihinde imza altına alınarak, ... (.....) nüsha olarak düzenlenmiş ve imzalandığı tarihte yürürlüğe girmiştir.

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı :CANSU PINAR
Doğum Tarihi ve Yeri :13.10.1988, İSTANBUL
Yabancı Dili :İNGİLİZCE
E-posta :cansu.pinar88@gmail.com

ÖĞRENİM DURUMU

Derece	Alan	Okul/Üniversite	Mezuniyet Yılı
Lisans	Şehir ve Bölge Planlama	Orta Doğu Teknik Üniversitesi	2011
Lise	Sayısal	Hüseyin Yıldız Anadolu Lisesi	2006

İŞ TECRÜBESİ

Yıl	Firma/Kurum	Görevi
2019	Metro Properties	Müdür Yardımcısı
2017	Suryapı	Uzman
2015	Sinpaş GYO	Uzman