



SINIRLI SORUMLU BAŞ-KENT ÖZLEM
KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ
www.birligimiz.com.tr
Tic. Sicil No: 171323
Mersis No: 0-7350-3820-4100014

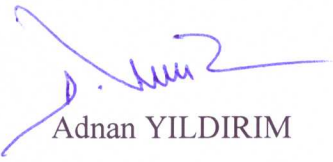
SAYI: BÖKB.KOOP01/82 /71
KONU: Arsa tahsis ve inşaat Uygulama Protokolü hk.

08.03.2024

S.S.KONUT YAPI KOOPERATİFİ BAŞKANLIĞINA
ANKARA

10 Mart 2024 tarihinde yapılacak olan 2023 yılı Olağan Genel Kurul toplantısının 6 numaralı gündem maddesinde görüşülecek olan Arsa tahsis ve inşaat Uygulama Protokolü yazımız ekinde sunulmuştur.
Bilgilerinizi rica ederiz

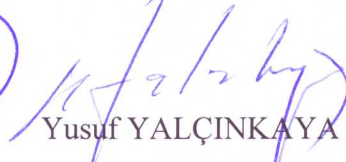
YÖNETİM KURULU ADINA


Adnan YILDIRIM

Muhasip Üye


Hüseyin ERKEN

Başkan Yrd.


Yusuf YALÇINKAYA

Başkan Yrd.


Arif KORKMAZ

Başkan

EK: Arsa tahsis ve inşaat Uygulama Protokolü



ARSA TAHSİS VE İNŞAAT UYGULAMA PROTOKOLÜ

MADDE 1- TARAFLAR

İşbu Protokol;

- S.S.Baş-Kent Özlem Konut Yapı Kooperatifleri Birliği (Bundan böyle sadece “Birlik” olarak anılacaktır.) (Adres:) ile
- S.S.Konut Yapı Kooperatifi (Bundan böyle sadece “Kooperatif” olarak anılacaktır.) (Adres:)

arasında imzalanmış olup taraflar, aksi bildirilmedikçe yapılacak her türlü yazışma, tebligat ve işlemlerde yukarıda yer alan adreslerin irtibat adresi olarak geçerliliğini şimdiden kabul ederler.

MADDE2-KONU

İşbu Protokol,.....nolu imar ve parselasyon planınınada ve.....parsellerinde bulunan Birlik arsalarının tamamını içine alan ve YAYLAŞEHİR PROJESİ olarak adlandırılan proje kapsamında Birlik ortağı kooperatife tahsis edilecek imarlı arsaların tahsisi ile, söz konusu arsalarda yapılacak iş ve işlemlerin düzenlenmesini esas alır.

MADDE 3- AMAÇ VE KAPSAM

İşbu Protokol, YAYLAŞEHİR proje alanında üstyapı inşaatlarını yapacak olan kooperatiflerin, Birlik ve birbirleri arasındaki ilişki ve çalışmaların düzenli ve eşgüdüm içinde yürütülmesi, nitelikli bir çevre ve bu çevre ile uyumlu, çağdaş konutların üretilmesine katkı yapılarak sağlıklı bir kent parçası oluşturulabilmesi amacıyla Birlik ile üye Kooperatifler tarafından Proje alanında yapılacak olan, çevre, peyzaj ve konut inşaatlarının yapımının gerçekleştirilmesini kapsar.

MADDE 4-DAYANAK

İş bu Protokol, 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu, Birlik Anasözleşmesi, Birlik Genel Kurulu ve Yönetim Kurulu kararları ile diğer ilgili mevzuata dayanılarak düzenlenmiştir.

MADDE 5- TAHSİSE ESAS UYGULAMA

Arsa tahsisine esas uygulama aşağıdaki şekilde yapılacaktır;

- 5.1. Kooperatifin yapacağı konut tipi, arsa büyüklüğü, (yüzölçümü) imar planları ile Kentsel Tasarım projesi kriterlerine uyumlu olması kayıt ve şartıyla Kooperatife tahsis edilmiştir.
- 5.2. İşbu Protokol, daha önce kuraları çekilen villa parsellerine uygulanacağı gibi, sonradan kuraları çekilip dağıtımı yapılacak villa parselleri ile çok katlı alanlara da uygulanacaktır.
- 5.3. Yapılan tahsis işleminden geri dönüş, feragat, tahsisin iptali veya değişiklik talebi, İşbu Protokolün 5'inci ve 8'inci maddelerinde zikredilen ve Birliğe ait tek taraflı fesih hakkı saklı kalmak kaydıyla, tarafların ancak uygun görmesi halinde mümkün olacaktır.

MADDE 6- BİRLİK'İN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

6.1.Birlik, 3'üncü maddedeki amacın gerçekleştirilmesi için Konsept projeyi, mimari avan projeyi hazırlar. Kooperatifler, Birlik tarafından hazırlanan konsept ve mimari projeye göre yapmak istedikleri konut tipini seçer. Kooperatifler, Birlik tarafından kendilerine verilen Projelerin dış cepheleriyle ilgili hiçbir tasarrufla bulunamaz. Ancak kooperatifler konut içi planlarda diledikleri tasarrufları yapabilirler.

6.2.Birlik, Yaylaşehir Projesi içinde yer alan alanlar üzerinde, başta ekonomik olmak üzere şartların elverdiği ölçüde; Genel Kurul Kararlarını da esas alarak birbirine yakın olan ve Birlik mülkiyetinde kalan arsaların

civarındaki "sosyal donatı, çevre düzenlemesi, kentsel tasarım ve genel altyapıya ilişkin ilgili kurum ve kuruluşlarca onaylanacak tüm projelerin hazırlanmasını, onaylatılmasını ve bunlarla ilgili yapı ruhsatının ilgili kamu kurumlarından alınmasını temin ederek sosyal donatı yapıları, genel ağaçlandırma, teknik altyapı ve yeni imar planına göre yapılacak olan kentsel tasarım yapılarını" yapar veya yaptırır.

6.3. Birlik Anasözleşmesinde belirtildiği üzere, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu uyarınca Kooperatif, inşaatlarının her türlü teknik kontrollük ve yapı denetim hizmetlerini takip eder ve yürütülmesini sağlar. Birlik, gerek görmesi halinde ayrıca kontrol amirlikleri kurarak, mühendislik hizmetleri verir, kullanılacak olan malzeme ve imalat açısından kalite kontrolünü yapar veya yaptırır. Gerektiğinde Kooperatife uyarılarda bulunur.

6.4. Birlik, Kooperatif'in çalışma, hesap ve işlemlerini, gerektiğinde kendi teşkilatıyla veya müşavirlik hizmeti almak sureti ile denetler veya denetletir.

6.5. Birlik Anasözleşmesinde belirtildiği üzere, talep edilmesi halinde Kooperatif adına konut, teknik altyapı, sosyal donatı ve çevre düzenlemesinde kullanılmak üzere her türlü kredi ihtiyacını karşılamak amacıyla, kredi veren iç ve dış kurum ve kuruluşlar nezdinde her türlü girişimde bulunabilir. Bu amaçla talep sahibi Kooperatifle sözleşme imzalar, kredi kuruluşlarını tespit ederek, gerekmesi halinde kredilere teminat oluşturmak üzere tahsis konu gayrimenkullerini karşılık göstererek, imkanlar ölçüsünde kredi temin eder ve amacına uygun kullanır ve/veya çıkaracağı tebliğ ve yönerge esasları dahilinde Kooperatifin kullanımına verir.

6.6. Birlik, sosyal donatı tesisleri ve binaların iskân ruhsatlarını aldıktan sonra ilgililere, hizmetleri süresince, bedelsiz olarak tahsis eder veya ücreti karşılığında kiraya verir. Ticari kullanım merkezlerinin ve yönetim binalarının mülkiyet ve her türlü tasarrufu, Genel Kurul kararları doğrultusunda yürütülür.

6.7. Birlik, yukarıda sıralanan hizmet ve işlerle ilgili gider karşılıklarını (harcamaları) Kooperatiften kendisine isabet eden pay oranında tahsil eder. Öngörülen sürelerde tahsil edilemeyen alacaklarla ilgili olarak gerekli tüm hukuki yollara başvurulur, buna rağmen tahsil olunamaması halinde Birlik Anasözleşmesinin 17. maddesi uygulanır.

MADDE 7- KOOPERATİFİN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

7.1. Kooperatif, Birlik Anasözleşmesi hükümlerine, Birlik ile imzalanan anlaşma ve protokol hükümleri saklı kalmak şartıyla Anasözleşmenin 7'inci ve 22'nci maddesinde belirtilen amaçların yerine getirilmesi ile ilgili olanlar da dahil olmak üzere, Birlik'in Genel Kurul ve Yönetim Kurulu kararlarına, mevcut ve hazırlanacak Yönetmeliklerine, yayınlayacağı yönergelere ve işbu "**Arsa Tahsis ve İnşaat Uygulama Protokolü**"ne uymayı kabul ve taahhüt eder.

7.2. Kooperatif, Birlik'ten alacağı avan mimari projelerini dayanak yaparak, inşaat ruhsat başvurusunda bulunacaktır.

Kooperatif, Birlik Genel Kurul kararları doğrultusunda belirlenen her türlü projelendirme işlemleri ile inşaat yapım, yöntem ve esaslarına uymayı kabul ve taahhüt eder. Ayrıca Kooperatif, inşaatı yaparken Yapım İşleri Genel Şartnamesi ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerine uymayı kabul ve taahhüt eder.

7.3. Kooperatif, Birlik genel kurulu tarafından belirlenecek teminat ve belgeleri Birlik'e süresi içinde sunmayı kabul ve taahhüt eder.

7.4. Kooperatif, tahsis edilen arsayı, imar planına göre yapılacak olan kentsel tasarım projesinde belirlenen sayıdan fazla konut yapmamayı, imar planına göre yapılacak olan kentsel tasarım projesi kriterlerine uymayı, tapu devri yapılmıncaya kadar arsa ile ilgili her türlü tasarruf hakkının Birlik'te olduğunu kabul ve taahhüt eder.

7.5. İnşaat ruhsatları, Kooperatiflerce alınacak olup, imar harcı ile inşaat ruhsatı sırasında tahakkuk edecek olan, çap, yol kotu, yol profili vb. işlerle ilgili tüm masraflar, vergi, resim, harç, yapı denetim hizmeti bedeli vb. tüm ödemeler, yapı kullanma izni ve tapu işlemleri sırasında tahakkuk edecek vergi, harç vb. ödemeler, işbu tahsis konu Arsa'nın parselleri bazında Kooperatif tarafından ödenecektir. Şayet Ruhsat alımı Birlik vasıtasıyla alınması zorunlu olduğu takdirde, söz konusu tüm harcamaları Kooperatif, Birlik nam ve hesabına ilgili kurum hesaplarına yatırmayı kabul ve taahhüt eder.

7.6. Kooperatif, arsa üzerinde konut ada içi çevre düzenlemesi inşaatlarını yukarıdaki maddelerde yazılı hükümler doğrultusunda yapar veya yaptırır.

7.7. Kooperatif, Birlik tarafından hazırlanan mimari ve uygulama projeleri ile işlemleri takip yetki yazısını Birlik'ten aldığı tarihten itibaren genel kurul tarafından belirlenecek olan süre içinde inşaatla başlayacağını ve inşaatla başladıktan sonra Birlik tarafından mücbir ve haklı sebeplerle süre uzatımı verilmediği takdirde **en geç 5(beş) yıl** içinde inşaatı bitireceğini kabul ve taahhüt eder.

Söz konusu Taahhütname ve işbu "**Arsa Tahsis ve İnşaat Uygulama Protokolü**", Kooperatifin genel kurulunda kabul ve onaylandıktan sonra Kooperatife arsa tahsisi yapılacaktır.

7.8. Kooperatif, Yaylaşehir Projesi kapsamındaki komşu parseller arasında yapılması gerekebilecek çevre düzenlemesi imalatları ile aynı ada içinde bir başka kooperatifin de yer alması durumunda müştereken yapılması zorunlu olan, çevre düzenlemesi, aydınlatma vb. imalatlar ile ilgili olarak Birlik'in yapacağı işlemleri ve

gerekmesi halinde bu imalatların Birlik tarafından yapılmasını ve her halükarda müşterek imalatların bedelini hissesi oranında ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

7.9.Kooperatif, Birlik tarafından hazırlanarak verilen avan projesine göre Kooperatif'çe hazırlatılıp, Birlik tarafından onaylandıktan sonra yürürlüğe girecek olan her türlü tatbikat projeleri ile imar planı koşullarına ve imar mevzuatına uyar.

7.10.Kooperatif, inşaatlarının onaylı projesine ve Birlik tarafından öngörülen standartlara uygun yapılmasını sağlar, çevre düzeni projelerini Birlik tarafından belirlenen kurallar doğrultusunda uygular.

7.11.Kooperatif, arsanın kendisine teslim edilmesinden sonra, imar planı, imar mevzuatı veya projelere aykırı bir uygulama yapılması sonucunda Birlik'e rücu edecek cezai sorumlulukların tamamını karşılar.

7.12.Kooperatif, inşaatların yürütülmesi için Birlik'çe uygun görülecek gerekli teknik ve idari personeli istihdam eder.

7.13.Kooperatif, her türlü tatbikat projelerinde Birlik'ce uygun görülmek ve gerekli mercilere onaylatılmak koşulu ile tadilat ve tashihat (düzeltme) yapabilir.

7.14.Kooperatif, tahsisi yapılan arsalarla ilişkin olarak işbu protokolün yürürlüğe girdiği tarihe kadar tahakkuk etmiş veya protokolün yürürlüğe girmesinden sonra oluşacak olan emlak vergileri, m2 fark ve şerefiye farkları, Birlik hizmet ücretleri, diğer tüm vergi, resim, harç, tezyid-i bedel, öneri plan, yeni yapılacak kentsel tasarım planı, yol profili ödemelerini, altyapı vb. işlerin proje giderleri ve imalat bedellerini, hissesi oranında ve Birlik'çe belirlenecek zamanlarda öder. Avans olarak varsa önceden yapılmış olan ödemeler mahsup edilir.

7.15.Tahsis edilen arsa üzerinde altyapı ve çevre düzeni ile birlikte konut inşaatları tamamlanarak, yapı kullanma izinlerinin alınması ve Kooperatif'in Birlik'e ödemekle yükümlü bulunduğu varsa kredi borcu dahil, borçlarının tamamının ödenmesinden sonra, konut mülkiyetinin Kooperatife devri, arsa tapusu verilmek suretiyle sağlanır. Bu koşullar yerine gelmeden tapu devri talebinde bulunulamaz.

7.16.Kooperatif, arsa tapularının alınması ve mülkiyetinin devrine ilişkin tüm harcamalar ile harç ve vergileri ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

7.17.Kooperatif, Birlik aracılığı ile kredi kullanılması halinde, Birlik'in temin edeceği iç ve dış kaynaklı kredi şartlarını ve bu husustaki uygulama esaslarına uymayı kabul ve taahhüt eder.

7.18.Kooperatif, Birlik aracılığı ile veya tahsise konu parseller ipotek verilerek kullanılacak kredilerin amacına uygun kullanımını ve belirlenecek sürede geri dönüşümünü sağlar, gecikmeler halinde faiz, masraf ve gecikme cezalarını üstlenir.

7.19.Kooperatif, Birlik aracılığı ile ortaklar adına kredi kullanılması ve adına kredi kullanılan ortağın ayrılması durumunda yeni ortağın da kredi alma şartlarını haiz olmasını ve eski ortağın yükümlülüklerinin aynen devamını temin eder.

7.20.Kooperatif, her yıl, yılsonu itibarıyla mizanını onaylayarak Birlik'e gönderir.

MADDE 8- DİĞER HÜKÜMLER

8.1. Şantiyede Birlik tarafından yaptırılacak olan tek tip tanıtım levhası ve bayrak direkleri kullanılır ve bedeli Kooperatif tarafından ödenir. Şantiye binası olarak Kooperatif'in tercihi göre, Birlik'in belirleyeceği prefabrik şantiye binası tiplerinden herhangi biri kullanılır.

8.2. Tahsisi yapılan arsaların, arsa bedeli ve hizmet payı, emlak vergisi ile tüm arsaların mimari proje, parselasyon ve kentsel tasarım planı, vb. borçları ve varsa protokol tarihine kadar tahakkuk etmiş olan diğer borçlar düzenlenecek ödeme planı doğrultusunda Birlik'e ödenir. Ödeme planında bulunmayan ve sonradan hesaplanacak ödemeler Birlik'in belirleyeceği koşullarla ayrıca ödenir.

8.3. Süresi içinde yapılmayan ödemelerdeki gecikmelerden doğacak borç bakiyelerine, Genel Kurulca verilen yetki çerçevesinde ve Birlik Yönetim Kurulunca gecikme faizi uygulanır.

8.4. Kooperatif yer tespiti ve tahsis koşullarına uyacağını kabul ve taahhüt eder.

8.5. Kooperatif, ada dışı altyapının projelendirilmesi ve imalatı ile ilgili olarak Birlik Yönetim Kurulunun alacağı kararlara uyar. Altyapı imalatının yapımı ve denetlenmesi ve konut inşaatları ile ilgili yapı denetim, teknik kontrollük, mühendislik, müşavirlik hizmetleri ve idari hizmetler karşılığı olarak alınacak tüm hizmet bedellerini hissesi oranında ve belirtilen sürelerde ödemeyi peşinen kabul ve taahhüt eder.

8.6. Gerekmesi halinde bölgede Birlik tarafından yapılan veya Birlik'in katılacağı organizasyonlarla yapılabilecek projeler ile, genel veya ada içi altyapı, vergi, harç, yapı denetimi vb. giderler için gerekebilecek ödemelerin belirlenen sürelerde yapılmaması nedeniyle, Birlik'in Kooperatif için kendi kaynaklarından veya iç ve dış kaynaklı kredi kullanılması halinde, bu ödemelere günün koşullarına göre, Birlik Genel Kurulunca belirlenecek oranda gecikme cezası uygulanır.

8.7. Birlik, Kooperatif'in bu sözleşmede olmayan yetki ve yükümlülükleri ile bunların müeyyidelerini, düzenleyeceği yönetmelikler ile Birlik'in Genel Kurul ve/veya Yönetim Kurulu Kararlar doğrultusunda uygulamaya koyar.

8.8.Kooperatif tarafından arsa tahsisi talebi ile ilgili olarak Birlik'e verilen belgelerdeki bilgilerin doğru olmadığının anlaşılması, işbu protokolde yazılı hükümlerden ve taahhütlerden herhangi birinin yerine

getirilmemesi, bu protokolde yazılı iş ve hizmetler için yapılması gereken ödemelerin, ödenmesi gereken süreler içerisinde yerine getirilmemesi, tahsis şartlarına ve projeye uygun inşaat yapılmaması hallerinden herhangi birinin meydana gelmesi durumunda; Birlik, Kooperatif'in Yönetim ve Denetim Kurulunu yazılı olarak uyarır. Bu uyarıyı takiben bir ay içerisinde olumlu sonuç alınmaması halinde ise, başkaca hiçbir uyarıya ve hükme gerek kalmadan Kooperatif'e yapılan tahsis iptal edilir.

8.9. Kooperatif'in verilen süre içinde kendisine tahsis edilen Arsalar üzerinde inşaatla hiç başlamaması ya da inşaatla başlanılmış olmasına karşın imalatların yarıda bırakılması halinde; Birlik, inşaatına henüz başlanılmamış parsellerin inşaatını başlatır, yarıda bırakılan imalatları da kaldığı yerden sürdürür. Birlik, bu kapsamda yaptığı her bir inşaat kalemi harcamasını Kooperatif'e rücu eder. Kooperatif'in söz konusu inşaat harcama bedellerini verilen süre içinde Birlik'e ödememesi durumunda, Birlik Anasözleşmesinin 17. maddesi uyarınca Kooperatif ortaklıktan çıkarılır ve Kooperatif'e yapılan bütün tahsisler iptal edilir. Bu halde Kooperatife tahsis edilen tüm arsaların her türlü tasarrufu, hak ve yetkisi Birliğin uhdesinde olacaktır.

8.10. Protokolde yer almayan hususlarda Birlik yönetim kurulunca hazırlanacak yönetmelik ve Birlik talimatına göre işlem yapılır.

8.11. Bu Protokolde yer almayan hususlardan doğan ihtilaflarda ilgili mevzuat hükümlerine göre uygulama yapılır.

MADDE 9-FESİH YETKİSİ ve HESAPLAŞMA

Birlik, işbu Protokol hükümlerine, bu kapsamda imzalanan anlaşma ve Protokollere, Birlik tarafından çıkartılan/çıkartılacak tebliğ, önerge/yönerge ve talimatlara uyulmaması veya bu hükümlere aykırı davranılması halinde işbu Protokolü tek taraflı olarak fesih yetkisine sahiptir.

MADDE 10- ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Taraflar, işbu protokolün uygulanmasında meydana gelecek ihtilafların çözümünde Ankara Mahkemeleri ve İcra Dairelerinin yetki ve salahiyetini şimdiden kabul ederler.

MADDE 11-YÜRÜRLÜK

4 sayfa ve 11 maddeden ibaret olan İşbu protokol, her biri aynı geçerlikte olan iki nüsha halinde düzenlenmiş ve bir taraftan Birlik, diğer taraftan Kooperatif yetkililerince okunarak imza altına alınmış olup imzalandığı tarihte yürürlüğe girer.

.../.../2024

**S.S. BAŞ-KENTÖZLEM KONUT YAPI
KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ ADINA**

**S.S.....KONUT YAPI
KOOPERATİFİ ADINA**