



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Başkanlığı
ESKİŞEHİR KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ



**6306 sayılı Kanun Kapsamında İlk Satışta Paydaşlara
Satılamayan Hisselerin Yeniden Satışına Yönelik İşlemin
Yeri ve Zamanının İlan Edilmesine İlişkin
Tutanak**

Eskişehir ili, Tepebaşı ilçesi, tapuda Şirintepe mahallesi, 15223 ada ve 1 parselde kayıtlı ve ESKİŞEHİR ili, TEPEBAŞI ilçesi, Şirintepe Mahallesi, KISMETLİLER (SOKAK), No: 27-29-31-33 adresinde yer alan yapılar, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 266804-256050-277157-256060 Yapı Kimlik Numaraları (YKN) ile “Riskli Yapı” olarak tespit edilmiştir.

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak yeni uygulamalar için, hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile anlaşma sağlanmıştır. 6306 sayılı Kanun’un 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca; hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının, Müdürlük veya İdare tarafından tespit edilen/ettirilen rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara satılması, yapılan ilk satışta anlaşma sağlayan paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılincaya kadar satış işlemi tekrarlanacaktır.

Bu itibarla söz konusu taşınmazda hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları, ESKİŞEHİR KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ’nce tespit edilen/ettirilen rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara, 04.12.2025 tarihinde, saat 14:00 da ve Ertuğrulgazi Mah. Aliya İzzet Begoviç Cad. No: 2 26150 Tepebaşı / ESKİŞEHİR adresindeki Eskişehir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Ana Hizmet Binası 4. Kat Toplantı Salonu adresinde açık artırma usulü ile satılacaktır.

6306 sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nin 15/A maddesinin 12 nci fıkrası uyarınca; ilk satışta paydaşlara satılamayan hisselerin yeniden satışına yönelik düzenlenen iş bu tutanak Müdürlük/İdare yayın araçlarıyla ve ilan panosuna asılacak yazı ile ilan edilecektir.

Hissesi satılacak malikler, yapılacak satışlara sadece gözlemci olarak katılabilecek olup, bu maliklerin satışa müdahale etmesine izin verilmeyecektir. Hissesi satılacak maliklerin, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki satış işlemine veya belirlenen rayiç değere karşı satışı yapacak ESKİŞEHİR KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ nezdinde “itiraz” hakkı bulunmamaktadır. Ancak, satış işleminin yapılacağına ilişkin işleme karşı işbu tebligat üzerine veya satış işleminin yapılmasından sonra satış işlemine karşı, 6306 sayılı Kanun’un 6 ncı maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre, otuz gün içinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açma hakkı mevcuttur.

(İlan Tarihi :06/11/2025)

Yetkili Personel

Serkan ERDOĞDU
Jeoloji Mühendisi
İmza

Yetkili Amir

Duygu ÖZTÜRK
Şube Müdürü
İmza

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Başkanlığı
Eskişehir Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Konu: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Arsa Payı Satışı

SATIŞA ÇIKARILAN TAŞINMAZ MALIN:

İli	: Eskişehir
İlçesi	: Tepebaşı
Mahalle veya Köyü	: Şirintepe Mah.
Ana Taşınmaz Niteliği	: Bahçeli Kargir 5 Katlı Dört Apartman
Yüzölçümü (m2)	: 2611,46 m2
Hissesi	: 65,29 m2
Ada	: 15223
Parsel	: 1

Tahmini Bedeli (TL) : 2.690.006,60 TL (ikimilyonaltıyüzdoksanbinaltı-TL-altmış-Kuruş)

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 15/A maddesinde;

“(11) Yapılan ilk satışta anlaşma sağlayan paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılincaya kadar satış işlemi tekrarlanır.

(12) Yapılan ilk satışta satılacak hissenin anlaşma sağlayan paydaşlarca alınmak istenmemesi durumunda; yeniden yapılacak satış işleminin yeri ve hangi tarih ve saatte yapılacağı belirlenerek tutanağa bağlanır. Bu tutanağın bir örneği satış için huzurda bulunan maliklere verilir. Satış yapılacak hisseye ilişkin bilgiler ile satışın yapılacağı yer, tarih ve saat Müdürlük yayın araçlarıyla ve ilan panosuna asılacak yazı ile ilan edilir. Yeniden yapılacak satış işlemi neticesinde yine satış gerçekleşmez ise, satış gerçekleşinceye kadar her satış işleminin sonunda yapılacak diğer satışın yeri, tarihi ve saati bu fıkra hükümlerine göre belirlenerek ilan edilir.

(13) İlk satıştan sonra yapılacak diğer satışlara en az üçte iki çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar ile birlikte üçüncü şahısların da katılabilmesi için, bunların satıştan önce salt çoğunluk ile alınan kararı kabul edeceklerini ve salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri imzalayacaklarını yazılı olarak beyan etmeleri ve satışı yapılacak arsa payının üçüncü fıkra uyarınca belirlenen rayiç değerinin yüzde onu oranında nakit teminat vermeleri şarttır.

(14) Satışa katılacak üçüncü şahısların verecekleri nakit teminatın ilgili muhasebe birimine yatırılması zorunludur. Yapılacak satış neticesinde satış ihalesi üzerinde kalmayanların teminatları hemen geri verilir. Satış ihalesi üzerinde kalan üçüncü şahsın teminatı ise yedi gün içerisinde satış bedelinin yatırılmasından ve aynı süre içerisinde salt çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri anlaşılan diğer malikler gibi şartsız ve şerhsiz olarak imzalayarak Müdürlüğe vermesinden sonra iade edilir.

(15) Satış ihalesi üzerinde kalan üçüncü şahsın yedi gün içerisinde satış bedelini yatırarak sözleşme imzalamaması durumunda teminatı Başkanlığa gelir kaydedilir ve sekizinci fıkranın son cümlesi hükmüne göre işlem yapılır.” denilmektedir.

6306 sayılı Kanunun 15/2. maddesine istinaden Muhtarlığa Asılacak Bildirimdir

BİLDİRİMİ

YAPAN : Ahmet Topçu vekili İbrahim Ruşen DURAN (TC:1 [REDACTED] 4)
Cep No: 0 (542) [REDACTED] 26)
Uluönder Mah. İhlamurbahçe Sok. No:5/3 Tepebaşı / ESKİŞEHİR

BİLDİRİM

YAPILANLAR : 1) Filiz SAKAL [REDACTED]
2) Hülya BAKİ [REDACTED]
3) Müjgan BEZM [REDACTED]
4) Gürkan BEZM [REDACTED]
5) Türkan BEZM [REDACTED]
6) Yalçın BOYA [REDACTED] 223...)
7) Seval SAKAL [REDACTED]
8) Ceyhun SAKALLI [REDACTED]
9) Hüseyin TANDOĞ [REDACTED] ...)
10) Mustafa TANDOĞ [REDACTED] 2...)
11) Vildan Kudret T [REDACTED] 298072...)
12) Bilal Nusret TAM [REDACTED] 95072...)
13) Hikmet TANDOĞ [REDACTED] 2...)
14) Reyhan S [REDACTED] 1...)
15) Perihan K [REDACTED] 29...)
16) Emine Y [REDACTED] 01...)
17) Şadi BEZ [REDACTED] ...)
18) Fahri BE [REDACTED] 9...)
19) Ayşe TA [REDACTED] 9...)
20) Saim T [REDACTED] 89072...)
21) Serhat B [REDACTED] 9...)
22) Hikmet E [REDACTED] 49...)
23) Nurhan E [REDACTED] 49...)
24) Fisun KA [REDACTED] ...)
25) Tarık BE [REDACTED] ...)
26) Nilgün D [REDACTED] 3...)
27) Cemal B [REDACTED] 8...)
28) Şule BEZ [REDACTED] ...)
29) Nihal BE [REDACTED] ...)
30) Zühal Dİ [REDACTED] 0...)
31) Seniha T [REDACTED] 228...)
32) Semiha T [REDACTED] memektedir.)
33) Abdülhan [REDACTED] 8075...)
34) Rıdvan S [REDACTED] 55...)
35) Adnan SA [REDACTED] 5...)
36) Filiz SAKA [REDACTED] 55...)
37) Zeki DENİZ [REDACTED] ...)
38) Emine KAZ [REDACTED] 43...)



- 39) Kader KAR (87...)
40) Betül KAR (...)
41) Bediha BE (093...)
42) Orhan AYO (...)
43) İrfan DÜĞ (...)
44) Özen DEN (...)
45) Havva İLH (...)
46) Ayşe AKY (...)

KONU : Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi Şirintepe Mah. 15223 Ada 1 Parsel Numarasında kayıtlı taşınmaz üzerindeki yapının 6306 sayılı Kanun ve Uygulanma Yönetmeliği kapsamında yıkılması ve yerine yenisinin yapılması için gerekli olan hisse sahiplerinin yeter çoğunluğunun sağlandığı ve anlaşma/sözleşme yapıldığına dair, anlaşma/sözleşme yapılmayan azınlık hisse sahiplerinin aşağıda belirtilen süre içerisinde anlaşma/sözleşme yapması gerektiğine dair bildirimdir.

AÇIKLAMALAR : Sayın Muhataplar;

1) Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi Şirintepe Mah. 15223 Ada 1 Parsel Numarasında kayıtlı taşınmaz üzerindeki yapının 6306 sayılı Kanun ve Uygulanma Yönetmeliği kapsamında yıkılması ve yerine yenisinin yapılması için gerekli olan hisse sahiplerinin yeter çoğunluğu aşağıda belirtmiş olduğumuz noter huzurunda imzalanan sözleşmeler ile anlaşma sağlanmış bulunmaktadır.

- Sözleşmeler;** a) Eskişehir 10. Noterliğinin 14.11.2023 tarihli 38017 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,
b) Eskişehir 10. Noterliğinin 22.02.2022 tarihli 3555 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,
c) Eskişehir 10. Noterliğinin 15.04.2022 tarihli 8258 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,
ç) Eskişehir 10. Noterliğinin 26.05.2022 tarihli 12025 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,
d) Eskişehir 10. Noterliğinin 07.06.2022 tarihli 13198 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,
e) Eskişehir 10. Noterliğinin 17.08.2023 tarihli 27858 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,
f) Eskişehir 10. Noterliğinin 03.10.2023 tarihli 33609 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,
g) Eskişehir 10. Noterliğinin 28.04.2022 tarihli 9428 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,
ğ) Eskişehir 10. Noterliğinin 30.05.2022 tarihli 12297 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,
h) Eskişehir 10. Noterliğinin 10.01.2023 tarihli 944 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,
ı) Eskişehir 10. Noterliğinin 21.07.2023 tarihli 24344 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,
i) Eskişehir 10. Noterliğinin 08.09.2023 tarihli 30901 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,
j) Eskişehir 10. Noterliğinin 22.08.2023 tarihli 28523 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,
k) Eskişehir 10. Noterliğinin 19.12.2023 tarihli 42497 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,



D) Eskişehir 10. Noterliğinin 29.01.2024 tarihli 3368 yevmiye numaralı ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’,

6306 sayılı Kanun’un 15. maddesi kapsamında hisse sahiplerinin yeterli çoğunluğu yine iş bu bildirimin gönderilmesi gerekmiş ve iş bu bildirim ilgili muhtarlığa asılmıştır. Bu doğrultuda aynı kanunun 15/2. maddesi kapsamında anlaşma sağlanan hissedarlarla aynı şartları taşıyan sözleşme yapmak amacıyla tarafınıza teklif sunmamız gerekmiştir. Söz konusu tarafınızla sözleşmelerin kurulabilmesi için iş bu bildirimin ilgili muhtarlığa ilan edildiği tarihten itibaren 15 (on beş) gün içerisinde tarafımıza mevcut her daire için toplam 500.000,00-TL (beş yüz bin Türk Lirası) arsa payı oranında ödeme yapmanız gerekmektedir. Aksi halde iş bu kanun kapsamında anlaşma veya sözleşme tarafınızla yapılmayacaktır. **Kanun kapsamında şöyle ki; ‘...bildirimin yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on bes gün içinde teklifin incelenmemesi veya salt çoğunlukla alınan kararın ve yapılan teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Başkanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Bakanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınacağı, dönüşüm projesinin maliklerce yürütüldüğü alanlarda satış yapılincaya kadar öncelikle diğer paydaşlara satış işleminin tekrarlanacağı, riskli yapılarda ise yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir. denmektedir.**

Ekte sunulan (yukarıda bahsi geçen sözleşmelere eklenen) taslaktan da anlaşılacağı üzere; yeni yapılacak olan daireler aşağıdaki şekilde inşa edilecek ve hisse sahipleri aşağıda yazıldığı haliyle yeni dairelerle anlaşma şartlarına tabi olacaktır.

- 27. Blok 1 Numaralı Daire yerine yeni yapılacak E Blok 1 Numaralı Daire,
- 27. Blok 2 Numaralı Daire yerine yeni yapılacak E Blok 2 Numaralı Daire,
- 29. Blok 1 Numaralı Daire yerine yeni yapılacak D Blok 1 Numaralı Daire,
- 29. Blok 5 Numaralı Daire yerine yeni yapılacak D Blok 5 Numaralı Daire,
- 31. Blok 1 Numaralı Daire yerine yeni yapılacak B Blok 1 Numaralı Daire,
- 31. Blok 3 Numaralı Daire yerine yeni yapılacak B Blok 3 Numaralı Daire,
- 31. Blok 7 Numaralı Daire yerine yeni yapılacak B Blok 7 Numaralı Daire,
- 31. Blok 8 Numaralı Daire yerine yeni yapılacak B Blok 8 Numaralı Daire,
- 31. Blok 9 Numaralı Daire yerine yeni yapılacak C Blok 2 Numaralı Daire,

Söz konusu kanun kapsamında ekte örnek sözleşme metni sunulmuştur. Sözleşme metni ve bağımsız bölümleri, bağımsız bölümlerin lokasyonunu veren cephe ve plan krokileri gösterir belgeler de iş bu bildirimin ekinde yer almaktadır. Ayrıca; anlaşma yapılacak müteahhit bilgileri, toplam inşaat yapım süresi, inşaat başlama tarihi, cezai şartlar, bağımsız bölüm özellikleri, genel şartlar ve hususlar, teknik şartname vb. bilgilerin hepsi örnek sözleşmede mevcuttur.

3) İş bu bildirimin size tebliğ edildiği tarihten itibaren 15 (on beş) gün içerisinde her daire için toplamda 500.000,00-TL bedel karşılığında arsa payınız oranında ödeme yapmanız koşulu ile teklifimizi değerlendirmeniz ve anlaşma yapmanızı iş bu belge ile bildiriyoruz. Aksi takdirde yukarıda da belirttiğimiz üzere ilgili kanun ve yönetmelik maddelerince işlemlere devam edileceği ve hissenizin (taşınmazınızın) rayiç bedel üzerinden satılabileceğini saygılarımızla bildiriyoruz. 18.07.2024

EK: 1) Sözleşme örneği ve yeni yapılacak inşaatla ilişkin taslak,
2) Vekaletname.

Bildirim Yapan Vekili
İbrahim Rusen DURAN



T.C. ESKİŞEHİR ...
NOTERLİĞİDÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ
VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT
SÖZLEŞMESİ

ESKİŞEHİR NOTERİ

TARİH

Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben ESKİŞEHİR NOTERİ Yerine İmzaya Yetkili Katip
..... MAHALLESİ TEPEBAŞI /
ESKİŞEHİR adresindeki daireimde görev yaparken yanıma gelen ve gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı
tarafından verilmiş geçerlilik tarihli, seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik
Kartına göre, baba adı , ana adı doğum tarihi olan,
T.C. kimlik numaralı, te oturmakta olan okuryazar bildiren ilgili
..... , baba adı S. , ana adı doğum tarihi 979 olan 4 T.C. kimlik
numaralı İBRAHİM RUŞEN DURAN adına VEKİLİ olarak yet eden, gösterdiği T.C. İçişleri
Bakanlığı tarafından ver 9/2030 geçerlilik tarihli, A seri numaralı, fotoğraflı Türkiye
C Kimlik Kartı baba adı , ana adı , doğum tarihi 0 90 olan,
1 8 T.C. kimlik numaralı, halen Ertuğrulgazi Mah. No: 2 / 4 Tepebaşı / ESKİŞEHİR
adresimde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili TEVFIK YILDIRIM , bana başvurarak
TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ düzenlenmesini
istediler. İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma
yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden TEVFIK YILDIRIM adlı kişilerin okuryazar
olduklarını anladım. ESKİŞEHİR Noterliği'nin tarih ve yevmiye numaralı, İBRAHİM
RUŞEN DURAN tarafından TEVFIK YILDIRIM adlı kişiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu
işlemi yapmaya yetkisi olduğu görüldü. İlgililer; TEVFIK YILDIRIM şu suretle söze başladılar.

"Ben arsa sahibi olarak, 0026114011180038 yetki belge numaralı ben İBRAHİM
RUŞEN DURAN müteahhit olarak aramızda genel hükümleri ve teknik şartnamesi aşağıda belirtilen şekilde
Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yaptık şöyle ki;

MADDE 1-TARAFLAR: ; Bizlerden Arsa sahibi 'in hisseli olarak sahibi bulunduğu veya
bulunacağı; ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI İLÇESİ ŞİRİNTEPE MAHALLESİ,İSTANBUL KÖPRÜSÜ
MEVKİİNDE VAKİ VE KAIN TAPUNUN 15223 ADA,1 PARSEL NUMARASINDA KAYITLI
BULUNAN GAYRİMENKUL, ile ilgili olarak ; İLGİLİ BELEDİYEYE BAŞVURU YAPILIP,
KENTSEL DÖNÜŞÜM KARARI ALINARAK, ALINAN KARAR DOĞRULTUSUNDA VE İLGİLİ
BELEDİYENİN ONAYINDAN SONRA gayrimenkul üzerindeki mevcut binaları yıkım ruhsatının alınması,
yıkıtılması, yola belediyeye veya amme hizmetine terk edilecek olan kısımlarının terki veya yoldan,
belediyeden yer alınması, gerekiyorsa yer verilmesi, gerek terki, keza komşu parsellerden yer alınması,
gerekirse yer verilmesi, gerekirse komşu parsellerle birleştirilmesi, gayrimenkullerin birleştirilmesi, intikal ve
tescilinin yapılması, ifraz, taksim, tefrik ve tevhit işlemleri ile cins, mesaha kayıt, sair tashihatların yapılması
sair hususlardan sonra meydana gelecek olan (Tapu kaydı ve parsel numarası ne olursa olsun) Gayrimenkul
Arsanın üzerine; müteahhit : İBRAHİM RUŞEN DURAN tarafından ekli taslak krokide görüldüğü üzere
Zemin kat dahil 5 katlı betonarme karkas, kombi kalorifer sistemli, projede yer alan 5 bloklu 3 bina
inşa edilecektir. Söz konusu binalarda 40 adet daire, 10 adet iş yeri yapılacaktır. İş yerleri zemin katta
bulunacaktır Ayrıca bodrum katta depo, garaj ve sığınak bulunacaktır. Söz konusu garajda her daire
için 1 araçlık yer mevcut olacaktır. Her daire için; depo,sığınak ve ve garaj alanından arta kalan yer
olması halinde 1 adet kiler yapılacaktır. Yine iş yerleri için; iş yeri başına 1 araçlık park yeri
yapılacaktır.

MADDE :2 ARSA SAHİPLERİNİN UHDESİNDE KALACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER : Ekli taslak
planda görüldüğü gibi 40 adet daire (Brüt 95,45 m2), (Net 78,09 m2) (her daire için otoparka bir adet
kiler yapılacaktır.) Arsa Taslak planda ekstra bir artırım olması durumunda artan kısım üzerinden %
50 arsa sahiplerine, % 50 müteahhit firmaya verilecektir. - Bizlerden Arsa sahibi, 'e
... Blok kat ... numaralı bağımsız bölüm numaralı Meskeni(daireyi) VERECEKTİR

MADDE 3 ,MÜTEAHHİDİN UHDESİNDE KALACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER: Ekli taslak planda
görüldüğü üzere müteahhin iş yeri olarak yapılacak taşınmazlar uhdesinde
kalacaktır. Arsa sahiplerine verilen bağımsız bölümlerin haricinde kat arttırımı olması halinde %50
hakları saklı kalarak doğmuş veya doğacak bağımsız bölümlerin tamamı müteahhitin uhdesinde kalacaktır.
(müteahhit kendi uhdesinde kalan işyerleri sayısını isteği doğrultusunda azaltabilir veya çoğaltabilir.)

MADDE - 4: TOPLAM İNŞAAT SÜRESİ : Arsa üzerindeki bina yıkımı tamamlandıktan sonra boş olarak
teslim edildikten sonra (iş bu sözleşmeye imza atmayan hissedarların itirazları olur ise hisseleri Çevre
Şehircilik Müdürlüğü ve/veya belediye tarafından satışı gerçekleştirilmesi işlemlerinden sonra),
terk işlemleri yapılacak, kentsel dönüşüm raporu alınması için gerekli işlemler yapılacak, projeler yapılacak
belediye onayına sunulacaktır. Terk ve kentsel dönüşüm işleri bittikten sonra ruhsat alınacak, ruhsat
tarihi de dahil olmak üzere yani terk ve kentsel dönüşüm işlemlerinin bitmesinden sonra 22 (Yirmiiki)
ay içerisinde inşaat bitirilip teslim edilecektir. Bina imar ve deprem yönetmeliklerine, onaylı projelere
uymak yapılacaktır. İş bu süre sonunda teslim edilecek dairelerin tapuları bağımsız kat mülkiyeti tapusu

Ali TIKIZ
Şirintepe Mahallesi
MUHTARI

T.C. ESKİŞEHİR
..... NOTERLİĞİ

ESKİŞEHİR NOTERİ

olacaktır. İnşaat süresi; resmi daire aksaklıkları süreden sayılmayacaktır. Ayrıca doğal afet ve savaş durumunda söz konusu süre uzamış kabul edilecektir.

MADDE-5: SÜREDEN SAYILMAYACAK HALLER VE TARAFLARIN KUSUR OLMAKSIZIN SORUMLULUKLARI: İş bu sözleşme 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında gerekli olan yeterli çoğunluğu sağlayacak kadar arsa sahibi ve müteahhit tarafın karşılıklı imzaları neticesinde kurulmuş olacaktır. Sözleşme kuruluncaya kadar geçen süre kapsamında sayılmayacaktır. Ayrıca 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında gerekli olan yeterli çoğunluğun sağlanamaması halinde müteahhidin sorumluluğu bulunmayacak, müteahhidin uğradığı zararlar (müspet zararlar) arsa sahipleri tarafından ödenecektir. Yine yeterli çoğunluğun sağlanamaması halinde uğranılacak zararlara ilişkin olumlu oy kullanan ve imza atanların rücu hakları saklıdır.

MADDE-6:İNŞAATIN SÜRESİNDE TESLİM EDİLMEMESİ VE CEZAI ŞART: Yukarıda bahsi geçen tüm kentsel dönüşüm için gerekli işlemlerin yerine getirilmesinden sonra başlayacak olan inşaatın bitirilmesine ilişkin belirlenen 22 aylık süre sonunda daireler teslim edilmezse, söz konusu teslim edilene kadar geçen süre **zarfında her ay için 2.000-TL kira yardımı** adı altında cezai şart müteahhit tarafından arsa sahiplerine daire başına ayrı ayrı ödenecektir.

MADDE-7: GENEL ŞARTLAR VE HUSUSLAR :

a-Yapılacak olan inşaat taraflarca hazırlanacak avan proje teknik şartname ve tasdikli mimari ve betonarme projelere göre inşa edilecektir

b- İnşaat; mimari, statik, sıhhi tesisat, kalorifer ısı yalıtımına uygun yapılacaktır. Meskenler (daireler) ısı yalıtımlı ve ısıcamlı olacaktır.

c- İnşaat; iyi cins malzemelerle ve kaliteli işçilikle yapılacak. Asansörler, armatürler, pencereler, iç panel kapı, çelik kapı, demir, çimento, fayans, mermer, kum, çakıl, kırma taş ve kaliteli malzeme kullanılacaktır.

d- Kalorifer tertibatı, ferdi doğalgaz sistemli, tesisatıyla yoğunmalı kombi (20.000 Kcal) sistemi olacaktır. Demirdöküm kombi olacak ve müteahhit takacaktır. Radyatörler panel radyatör olacak, kalorifer tesisatını müteahhit firma yapacaktır.

e- Elektrik, su ve doğalgaz tesisatı kaliteli malzeme ile yapılacaktır.

f- Arsa karşılığı mesken (daire) yapılması esasına dayanan iş bu sözleşmeden dolayı bina yıkımında doğabilecek zararlardan ve anahtar teslimine kadar yapılacak her türlü malzeme, işçilik, nakliye, proje ruhsat harçları, inşaat vergileri, çalışacak bilumum usta, kalfa, işçilerin ücretleri, SSK primleri, işveren hisseleri, cümle işlemlerde ödenek ve ödenmesi gereken vergiler, KDV vergisi, konut fonu vergileri ile anahtar teslimine kadar geçecek zaman içerisinde arsa ve emlak vergileri özel idareye, maliyeye ait kazanç vergileri, inşaat süresince kullanılacak elektrik, su, otopark harcı, bina ve müstemilatların yıkımı için ruhsat harçları, inşaatın tamamlanmasıyla ilgili genel iskan harcı, iskan sırasında belediyeye ödenecek iskan harçları, işgaliye harcı ve cezaları, inşaat için elektrik ve suyun bağlatılması harçları ve gerekli saatlerin taktirilmesi ve saatlerin alınması, iskan alındıktan sonra şube hattına elektrik bağlanması sırasında yapılacak tüm işçilik, harç ve masrafları ile iş kazaları, vergi ve cezaları, yapı denetim masrafları müteahhide ait olacak ve müteahhit tarafından karşılanacaktır. Arsa sahiplerine ait olacak olan sözleşme gereği uhdelerinde kalacak meskenlerin (dairelerin) (tapu son hali, elektrik ve su) sayaç masrafları müteahhit firmaya ait olacaktır. Müteahhit hiçbir zaman yukarıda ismi geçen veya yazılmamış olan diğer masraflar için resmi ve hususi dairelerle arsa sahiplerini muhatap etmeyecektir. İnşaat yapımı sırasında müessese ve dairelerle doğrudan doğruya müteahhit muhatap olacaktır.

g- Yalnız; arsa sahiplerinin iş bu sözleşme tarihine kadar olan vergi, tapu yenileme, kanal, kaldırım, asfalt gibi borçları varsa; arsa sahiplerine ait olacaktır. Yine kişisel doğalgaz, elektrik, su abonelikleri ve söz konusu aboneliklere ilişkin depozito tutarları daire sahiplerine aittir.

h- Binalarda kullanılacak malzemeler, sıhhi tesisat, elektrik, doğalgaz, fayans, yer karosu, boya, badana, alçı, kapı, pencere, yer kaplaması (lminant) kaliteli olacaktır. i- Salon tavanına alçıpanlı aydınlatma sistemi yapılacaktır.

j- Salondan ve mutfaktan ön balkona açılan kapı – pencere özel yapılacaktır.

k- Ön balkonlar alt kısmı sabit, üst kısmı katlanabilir renkli cam yapılacaktır. renk tercihi maliklerin isteğine göre olacaktır. Herhangi bir sebeple olursa olsun renk tercihinin müteahhide zamanında iletmeyen malik adına seçimi (renk tercihi) müteahhide bırakılmış sayılacaktır.

l- Binaların cepheleri ısı yalıtımlı ve projesine uygun kaplama malzemesi ile yapılacaktır. Binanın çatısı ısı yalıtımlı olacaktır. Kat araları taş yünü olacaktır.

MADDE-8: HUSUSİ ŞARTLAR VE HUSUSLAR :

a-Arsa sahipleri; müteahhidin yukarıda yazılı inşaat ile ilgili işleri yapabilmesi ve takip edebilmesi için müteahhit şirkete yetki verecektir.

b-Garaj (otopark) binaların altına yapılacaktır. Tek giriş ve çıkışı olacaktır. (Dairelere özel giriş ve çıkış olmaksızın binaya ait olarak tek giriş ve çıkış olacaktır.) Asansör projeye uygun olacak garaja kadar inecektir. Havalandırma, ve yangın söndürme sistemleri bulunan zemini epoksi kaplamalı, araç stoperlipark bölümü, drenajlı ve led aydınlatmalı, garajın giriş-çıkışı otomatik uzaktan kumanda ile açıp kapatılmalı olacak her daireye bir araçlık park yeri sağlanacaktır.

c- Arsa sahiplerinden oluşacak 5 kişilik heyet (Komisyon Başkanı, her binadan bir komisyon üyesi olmak üzere), daire sahipleri adına inşaatın başlangıcından sonuna kadarki sürede inşaatı kontrol edeceklerdir. Bir hata bir kusur olur (iş bu sözleşmede belirlenen maddelere aykırılık söz konusu) ise müteahhide yazılı bildirilecek ve müteahhit hatayı 30 iş günü içerisinde düzeltecektir.

d-Taraflardan birinin veya bir kaçının ölümü halinde mirasçılar bu sözleşme gereği işe devam edeceklerdir. Taraflar aynı şartlarda anlaşmaya tabidir.

e- Daire sahipleri; iş bu sözleşmeye konu taşınmaz üzerinde mevcut ve yıkılacak/yıkılan bina içerisinde bulunan, sökülecek olan taşınırları (kombi, şöben, kalorifer peteği, kapı, çelik kapı, laminant, pvc, mutfak dolabı vb.

Ali TIKIZ
Şirintepe Mahallesi
MUHTARI

T.C. ESKİŞEHİR
..... NOTERLİĞİ

ESKİŞEHİR NOTERİ

iç yapı malzemelerini) müteahhit tarafından alınacaktır/alınmıştır. Müteahhit ya da arsa sahibinin bu taşınır lar açısından alacak talep hakları bulunmamaktadır.

MADDE-9: TEKNİK ŞARTNAME

a- Müteahhit; arsa sahiplerine vereceği meskenlere, (dairelere) aşağıda yazılı olan imalatları yerine getirecektir. b- Salonlar ve odaların tabanları; 1. sınıf laminant parke olacak. Tüm ıslak zeminler yine 1. sınıf olacak şekilde (mutfak, banyo, wc, balkon); Kütahya Seramik, Vitra, Serra, Çanakkale Seramik, Ege Seramik grubundan olacaktır. Salon tavanına alçı tavan ve aydınlatma yapılacaktır. c- Banyo ve wc duvarları tavana kadar seramik olacaktır. Banyoya teknesiz camlı duşakabin, klozet ve aynalı dolaplı lavabo konulacaktır. Vitrifiyeler; Kale, Çanakkale Seramik, Serra veya Vitra marka olacaktır. d- Tüm banyo, mutfak, wc armatürleri ECA marka olacaktır.

a- Daire giriş kapılarına çelik kapı takılacaktır. Daire içi kapılar kaliteli amerikan kapı, pencereler ise çift camlı ısı yalıtımlı Winsa, Wintürk, Rehau veya Pimapen markalı PVC olacaktır. Oda camlarında yukarıdan açılır sistemli pencere kullanılacaktır.

b- Su, kalorifer, elektrik tesisatları yapılacak radyatörler ve tüm lavabo muslukları eksiksiz takılacaktır. Radyatörler kataforez ve boya projesine uygun imalatı yapılmış Demirdöküm veya ECA marka olacaktır.

c- Mutfak dolapları, portmanto, kombi dolabı kaliteli gövde suntalam olacak. Kapaklar; high gloss kapak, veya membran kapak, mutfak tezgahları mermer yapılacaktır.

d- Mutfak ekipmanları, davlumbaz, ocak, fırın ve ankestrerler Arçelik marka olacak.

e- Çatıya kat aralarına dış duvarlara ısı yalıtımı yapılacaktır. Daire ve kat aralarında taş yünü kullanılacaktır.

f- Tüm odalar, salon ve koridor iç duvarlara kara sıvalı ve üstüne alçı sıva, tavan sıvaları fileli, badanada su bazlı yarı mat silikonlu plastik boya kullanılacaktır.

g- Binaya paslanmaz, kapılı, otomatik, kaliteli projeye uygun olarak asansör konulacaktır. Güvenlik sistemi TSE ve ISO belgeli olacaktır.

h- Bina girişleri çelik kapı yapılacaktır. Bina giriş tabanları ve merdivenler mermer kaplama yapılacaktır. Merdiven korkulukları ise alüminyum korkuluk olacaktır.

i- Binalarda ortak anten kullanımı için salona, her odaya, mutfaka ve balkona anten girişi konulacaktır. Çanak antenler takılacak gerekli donanım ve bağlantılar yapılacaktır.

j- Binalara görüntülü ve sesli (diafon) takılacaktır. Garaj giriş çıkışları ve bina köşelerinde güvenlik kamerası olacaktır.

k- Dairelere Demirdöküm yoğunmalı hermetik kombi takılacaktır. (20000 kal.)

l- Ön balkonlar katlanır renkli cam ile kapatılacak.

m- Apartman girişleri mümkün mertebe en az basamakla girişe uygun düzenlenecektir.

n- Bütün malzemeler 1. sınıf TSE - ISO vb. belgeli olacaktır.

o- Binaların apartman giriş tarafının tamamı daire sahiplerine ait olacaktır. İş yerlerinin ön tarafının tamamını ve binaların yan taraflarının tamamını iş yeri malikleri kullanacaktır. Bina aralarında yaya geçişi için 1,5 metre eninde yürüyüş yolu bırakılacaktır.

p- Taşınmaz üzerinde mevcut bulunan dairelerde 5. katta taşınmazı bulunan arsa sahiplerine projede yer aldığı şekliyle yapılacak binalardan orta bloktan (C Bloktan) daire verilecektir. Yapılan tüm işlemler yasalara ve yönetmeliklere uygun olarak yapılacaktır.

MADDE-10: ÖZEL HÜKÜMLER :

a- Arsa sahipleri iş bu gayrimenkulün üzerine hiçbir kayıt, ipotek ve sair pürüzlerin olmadığını, beyan ve ikrar ederler. Eğer tapuda gayrimenkulde herhangi bir takyit, ipotek ve pürüz olduğu takdirde arsa sahipleri bu pürüzü gidereceklerdir. Gayrimenkul pürüzlerin giderilmesinin uzun sürmesi halinde, inşaat süresi MADDE-5'e istisna olarak uzayacaktır.

b-Arsa sahipleri işbu sözleşmeye konu gayrimenkullerin üzerine inşaat yapılması takibi, müteahhidin uhdesinde kalan taşınmazların tapuda devir, temlik ve satışı için iş bu sözleşme kapsamında gerekli olan başkaca verilecek vekaletnamelerden hiçbir mücbir sebep olmadan azil edemezler. Arsa sahipleri geçerli ve haklı bir sebep olmadan vekaletnamelerden azil eder ve müteahhidin işlerini aksatır ise, müteahhidin uğrayacağı zarar ve ziyarı kanuni faiziyle birlikte arsa sahipleri müteahhide ödemeyi şimdiden beyan ve kabul ve taahhüt ederler. Yine MADDE-6 itibarıyla belirlenen cezai şartları da kanuni faiz ile birlikte ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder. Arsa sahiplerinden azleden veya sözleşmeyi bozan arsa sahibi müteahhitin uğrayacağı müsbet ve menfi zararı tek başına ödeyecektir.

c- Müteahhit arsa sahiplerinin 3/4 yazılı rıza ve muvafakati olmadan iş bu sözleşmeyi bir başkasına devir ve temlik edemez. Üçüncü kişilerle ortaklık yapılması; yeni müteahhit yetkisi ve/veya yetki belge numarası alınması iş bu madde kapsamında değildir. Arsa sahibi; müteahhidin üçüncü kişiyle ortaklık yapabileceğini şimdiden kabul ve taahhüt eder.

d- İnşaatın başlaması için yeterli sayı elde edildiğinde, diğer maliklerden biri veya birkaçı hukuksal bir süreç başlatırsa dahi, resmi işlemleri ve inşaatı arsa sahipleri ya da müteahhit kendi iradeleri doğrultusunda durduramaz. Ancak iş bu konu hakkında mahkeme ilamı olması halinde söz konusu resmi işlemler ya da inşaat duracaktır. İş böyle bir durumun yaşanması ihtimalinde mücbir sebebin varlığı kabul edilecektir.

e- Daire sahiplerinin 2/3 hisse çoğunluğunun kararıyla firmayla anlaşma sağlanıp; daire sahiplerinin (40 daire'nin) 32/3 çoğunluğu olan 26,6 yuvarlaması ile 27 kişinin notere imzası atmasından sonra iş bu sözleşme kurulmuş olacak ve kentsel dönüşüm kararı alınması için ilgili başvuru/başvurular yapılacaktır.

f- İş bu sözleşmenin edimi ifası konusunda ihtilaf vukuunda ESKİŞEHİR mahkemeleri yetkilidir.

G- Arsa sahibi müteahhite İşbu sözleşmenin imzalandığı tarihte **500.000,00(BeşYüzbin)TL para nakten ve peşinen vermiştir."** diyerek sözlerini bitirdiler.

Taraflar tekrar söz alarak "işbu sözleşmeye konu gayrimenkulün emlak vergisi rayiç değerinin TL olduğunu, bu değerin 492 sayılı

Ali TIKIZ
Şirintepe Mahallesi
MUNTARI

T.C. ESKİŞEHİR
..... NOTERLİĞİ

ESKİŞEHİR NOTERİ

Harçlar Kanunu'na göre yeniden değerlendirme ile bulunan emlak vergi rayiç değerinden ve emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olamayacağı hususunun Noter tarafından tarafımıza bildirilmiş olduğunu, işbu sözleşmedeki değer sözleşmeye konu gayrimenkulün en son emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olması halinde, bu sözleşmenin tarafları olarak müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağımızı ve bu sözleşmeden doğacak ihtilaflardan dolayı noteri sorumlu tutmayacağımızı kabul ve beyan ederiz." dediler.

Yazılan bu tutanak , okuryazar ilgililere okunması için verildi. Okudular.Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuryazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuryazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. **TARİH**

..... -ARSA SAHİBİ

Adres

İBRAHİM RUŞEN DURAN 12 624
Uluönder Mah. İhlambahçe Sk 3 Tepebaşı /
ESKİŞEHİR
VEKİLİ:
TEVFİK YILDIRIM 1 658 -
MÜTEAHHİT

ESKİŞEHİR NOTERİ

.....

Yerine

İmzaya Yetkili Katip

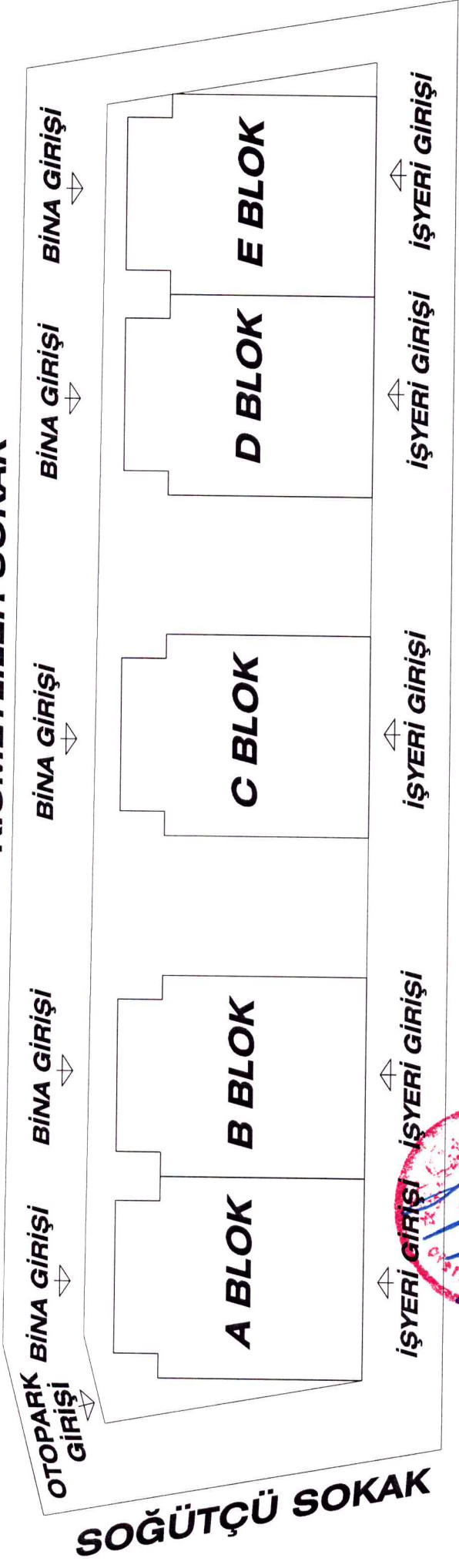
.....



A BLOK	B BLOK	C BLOK	D BLOK	E BLOK	
8	7	8	7	8	4. KAT
6	5	6	5	6	3. KAT
4	3	4	3	4	2. KAT
2	1	2	1	2	1. KAT
					ZEMİN KAT
					BODRUM KAT

KAT KESİTİ

KISMETLİLER SOKAK



ISMET İNÖNÜ 2 CADDESİ

YERLEŞİM PLANI

