

# İSTANBUL İLİ ESENLER İLÇESİ HAVAALANI MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI' NA İLİŞKİN İŞ BİRLİĞİ PROTOKOLÜ

## TARAFLAR

### MADDE 1-

Bu Protokolün tarafları; T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Esenler Belediyesi, ESKON Esenler İnş. San. ve Tic. A.Ş. ve EMLAK KONUT GYO A.Ş.' dir.

## DAYANAK

### MADDE 2-

Bu Protokolün dayanağı; 31 Mayıs 2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi ” hakkındaki 6306 sayılı Kanun ile 7 Ekim 2012 tarih ve 28434 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “ İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atış alanı Havaalanı ve Atış alanı Tuna Mahalleleri Sınırları İçerisinde Bulunan Bazı Alanların Riskli Alan İlan Edilmesi” hakkındaki 2012/3791 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı' dır.

## TANIMLAR VE KISALTMALAR

### MADDE 3-

İşbu Protokol içerisinde aksi tanımlanmadıkça;

- BAKANLIK** : T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- BELEDİYE** : İstanbul Esenler Belediyesini,
- ESKON** : İstanbul Esenler Belediyesi İştiraki olan ESKON Esenler İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketini,
- EKGYO** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketini,
- KANUN** : 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu,
- YÖNETMELİK** : Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğini,
- Kentsel Dönüşüm Alanı** : İstanbul İli, Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve **KANUN** kapsamında, 7 Ekim 2012 tarih ve 28434 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “ 2012/3791 sayılı Bakanlar Kurulu Karar” ile “ Riskli Alan ” olarak ilan edilen ve üzerinde “ Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler ” ile “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” in yapılacağı 71.821,21 m2 yüz ölçümüne sahip alanı,
- Hak Sahipleri** : Kanun kapsamında **ESKON** tarafından hak sahibi olarak tespit edilen ve sözleşme imzalanan, “ Kentsel Dönüşüm Alanı ” içerisindeki **ESKON**' a kat karşılığı arsa temlikli yapan taşınmaz maliklerini veya bunların Kanuni temsilcilerini,

- Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler** : Hak sahiplerine verilmek üzere “ Kentsel Dönüşüm Alanı ” içerisinde yaptırılacak olan bağımsız bölümler (konut ve ticari ünite) ve sosyal donatıları,
- Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler** : “ Kentsel Dönüşüm Alanı ” içerisindeki proje ve inşaat yapım işleri harcamalarının karşılanması amacıyla yaptırılarak satılacak olan bağımsız bölümleri (konut ve ticari ünite),
- Proje Hesabı** : **EKGYO** adına açılacak olan ve “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” in satışından elde edilecek KDV dahil her türlü gelirin toplanacağı ve protokol konusu tüm iş ve işlemlere ait harcamaların karşılanacağı hesabı,
- Kentsel Dönüşüm Özel Hesabı** : Bu protokol konusu iş kapsamında kullanılmak üzere **BAKANLIK** tarafından ayrılan ödeneğin bulunduğu hesabı,

İfade eder.

## **PROTOKOLÜN KONUSU VE PROTOKOL KONUSU İŞLERİN SÜRESİ**

**MADDE 4-** İstanbul İli, Esenler İlçesi, Havaalanı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Kentsel Dönüşüm Alanında, “ Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler ” ile “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” in üst yapı ile ada içi altyapı ve yol inşaatları ile çevre düzenleme (sert zemin ve bitkisel peyzaj) işlerinin yapımı, “ Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler ” in **EKGYO** tarafından **ESKON**’ a teslimi ve “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” in satışının, Protokol taraflarının, Protokolde belirtilen yükümlülükleri çerçevesinde gerçekleştirilmesidir.

Bu Protokolün süresi, imzalandığı tarihte başlar ve Protokol konusu tüm iş ve işlemlere ilişkin teknik, mali ve hukuki sorumluluklar dahil her türlü yükümlülük ve sorumluluğun Protokol taraflarınca tam ve eksiksiz olarak yerine getirilmesinden sonra sona erer. “ Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler ”, yer tesliminin Yükleniciye / Yüklenicilere yapıldığı tarihten başlayarak en geç **730 (yediyüzotuz)** gün içerisinde tamamlanarak **ESKON**’ a teslim edilecek olup, bu süreye, her türlü iklim şartları ve çalışmaya engel olabilecek diğer sebepler dahil edilmiştir. “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” ise, yer tesliminin Yükleniciye / Yüklenicilere yapıldığı tarihten başlayarak en geç **1.300 (binüçyüz)** gün içerisinde tamamlanacak olup, bu süreye, her türlü iklim şartları ve çalışmaya engel olabilecek diğer sebepler ile **365 (üçyüzaltmışbeş)** günlük kesin kabul ve bağımsız bölüm satış süresi dahil edilmiştir.

## **TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

### **MADDE 5-**

#### **BAKANLIK:**

- (1) **BAKANLIK**, Kentsel Dönüşüm Alanı içerisinde hazine adına kamulaştırdığı ve üzerinde protokol konusu işlerin yapılacağı arsaların tapu kayıtlarını, Maliye Bakanlığınca, Bakanlığa tahsis edilmesi üzerine protokol gereğince, **KANUN**’ un **3.** Maddesi uyarınca **BELEDİYE**’ ye bedelsiz olarak devredecektir.

- (2) **BAKANLIK**, “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” den kesin kabul itibar tarihine kadar satılamayanları, **EKGYO**’ nın Sermaye Piyasası Kurulu’ nca yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme firmasına yaptıracığı değerlendirme sonucundaki raporda tespit olunan bedel üzerinden **30 (otuz)** iş günü içerisinde satın almayı gayrikabili rücu şartıyla kabul, beyan ve taahhüt eder.
- (3) Tüm uygulama projelerinin yaptırılmasına ilişkin harcamaların KDV dahil bedelleri, bu projelerin **EKGYO** tarafından onaylanmasından sonra, **BAKANLIK** tarafından “ Kentsel Dönüşüm Özel Hesabı ” ndan karşılanacaktır.
- (4) **ESKON**’ un koordinasyonunda izinleri alınacak olan, “ Kentsel Dönüşüm Alanı ” na kadar imar yollarında kalan öncelikli teknik altyapı projelendirme ve inşaat işleri (içme suyu, kanalizasyon, yağmursuyu, yol vb.) ile elektrik, telefon, doğalgaz vb. diğer altyapı işleri için ilgili Kurumlar tarafından her hangi bir bedel talep edilmesi durumunda, bu bedeller **BAKANLIK** tarafından “ Kentsel Dönüşüm Özel Hesabı ” ndan karşılanacaktır. Bu işler ile ilgili olarak **EKGYO**’ dan her hangi bir bedel talep edilmeyecektir.

#### **BELEDİYE ve ESKON:**

- (1) Hak Sahipleri ile yapılacak görüşme ve uzlaşma sürecinin yürütülmesi, taşınmaz maliklerinden tapularının alınması, becayiş, kamulaştırma ve hazine mülkiyetindeki yerlerin tahsis işlemleri, hak sahipleriyle yapılacak arsa ve konut karşılığı bağımsız bölüm protokol veya sözleşmelerinin sonuçlandırılması, tüm işgallerin kaldırılması, tahliye ve yıkım işlemlerinin ilgili Mevzuata uygun olarak gerçekleştirilmesi ve “ Kentsel Dönüşüm Alanı ” nın temizlenerek, inşaatla başlanacak hale getirilmesi **ESKON**’ un yükümlülüğündedir.
- (2) “ Kentsel Dönüşüm Alanı ” na kadar imar yollarında kalan öncelikli teknik altyapı projelendirme ve inşaat işleri (içme suyu, kanalizasyon, yağmursuyu, yol vb.) ile elektrik, telefon, doğalgaz vb. diğer altyapı işleri için ilgili Kurumlarla gerekli koordinasyonun sağlanması ve gerekli izinlerin alınması **ESKON**’ un sorumluluğunda olacaktır.
- (3) “ Kentsel Dönüşüm Alanı ” na ait her tür ve ölçekteki planın yapılması, yaptırılması ve bunların Bakanlık tarafından onaylanması sürecinin takibi ile onaya müteakip imar uygulaması veya ifraz işlemlerinin yapılması tümüyle **ESKON**’ un sorumluluğundadır.
- (4) **ESKON**, “ Kentsel Dönüşüm Alanı ” nı, inşaat uygulaması yapmaya / yaptırmaya hazır bir şekilde, üzerinde herhangi bir haciz veya kullanıma engel teşkil eden bir kısıtlama olmaksızın, imar planı onaylanmış ve sorunsuz olarak, yapım ihalesini gerçekleştirmek ve projeyi yürütmek üzere **EKGYO**’ na teslim edecektir. Bu alanın yer teslimine kadar bu şekilde muhafazası **ESKON**’ un yükümlülüğündedir.
- (5) “ Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler ” in Hak Sahiplerine teslimi ile Hak Sahipleri adına fatura düzenlenmesi **ESKON** tarafından yapılacaktır. **ESKON** ile Hak Sahipleri arasında imzalanan protokollerin uygulanmasından **EKGYO** sorumlu olmayıp, sorumluluk tümüyle **ESKON**’ a aittir.
- (6) “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” in satışı için, **BELEDİYE ve ESKON, EKGYO**’ ya tam yetki verecektir.

- (7) **EKGYO**' nun Sermaye Piyasası mevzuatına tabi bir Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olması sebebiyle, **BELEDİYE** ve **ESKON**, üzerinde protokol konusu tüm işlerin yapılacağı arsaların tapu kayıtları ile **BAKANLIK** tarafından protokolün **5.** maddesinin **1.** fıkrası uyarınca **BELEDİYE**' ye adına devredilen tüm taşınmazların tapu kayıtlarını **EKGYO** adına yapacak ve ilgili Mevzuat kapsamında gerekli olan iş ve işlemleri yürütecek ve varsa bu iş ve işlemlere ait harcamaları karşılayacaktır.
- (8) “ Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler ” ile “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” in, üst yapı ve altyapı inşaatları ile ada içi her türlü altyapı ve yol inşaatları ile çevre düzenleme (sert zemin ve bitkisel peyzaj) işlerine ait uygulama projeleri (mimari, betonarme – statik, elektrik, mekanik vb.), yaptırılarak ve her türlü onayları tamamlanarak, **EKGYO**' na verilecektir.
- (9) “ Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler ” ile “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” in ve ticari ünitelerin, büyüklük, tip ve sayıları ile mahal listeleri, **ESKON** tarafından **EKGYO**' na verilecektir.

#### **EKGYO:**

- (1) “ Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler ” ile “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” in:
- a) 6306 sayılı Kanun ile 644 ve 655 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde, üstyapı, altyapı, yol ve çevre düzenleme (sert zemin ve bitkisel peyzaj) vb. inşaat işlerini yapacak Yükleniciyi / Yüklenicileri belirlemek üzere, yapım ihalesinin / ihalelerinin bir bütün olarak veya kısımlara ayrılarak yapılması, ihalenin / ihalelerin sonuçlarına ilişkin **ESKON**' un uygun görüşünün alınmasından sonra Yüklenici / Yükleniciler ile sözleşmenin / sözleşmelerin akdedilmesi ve yer tesliminin **ESKON** ile birlikte Yükleniciye / Yüklenicilere yapılması (İhale / ihaleler, sözleşme / sözleşmeler ve yer teslimine ilişkin her türlü dokümanın asıl nüshaları **EKGYO**' da kalacaktır.),
- b) Üstyapı, altyapı, yol ve çevre düzenleme (sert zemin ve bitkisel peyzaj) vb. her türlü inşaat yapım işlerinin yaptırılması ve kontrolü ile geçici ve kesin kabullerinin **EKGYO** tarafından yapılması (istenilmesi durumunda **ESKON** ile birlikte) (Bu iş ve işlemler ile ilgili dokümanın asıl nüshaları **EKGYO**' da kalacaktır.),
- c) Üstyapı, altyapı, yol ve çevre düzenleme (sert zemin ve bitkisel peyzaj) vb. her türlü inşaat yapım işleri imalatlarına ait hakedişlerin düzenlenmesi ve onaylanması ve KDV' li hakediş tutarlarının Yükleniciye / Yüklenicilere ödenmesi (Yüklenici / Yükleniciler hakediş tutarlarını **EKGYO**' ya fatura edecektir.) (Bu iş ve işlemler ile ilgili dokümanın asıl nüshaları **EKGYO**' da kalacaktır.),
- d) Kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulması, **ESKON** ile sağlanacak mutabakat neticesinde site yönetim planlarının oluşturulması, yapı ruhsatlarının alınması ve inşaatların tamamlanmasından sonra da yapı kullanma izin belgelerinin alınmasına ilişkin iş ve işlemlerin yapılması (Bu iş ve işlemler ile ilgili dokümanın asıl nüshaları **EKGYO**' da kalacaktır.),

- e) Geçici kabullerin yapılmasından sonra, “ Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler” in **ESKON**’ a, teslim edilmesi (Bu iş ve işlemler ile ilgili dokümanın asıl nüshaları **EKGYO**’ da kalacaktır.),

(2) Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümlerin:

- a) Gayrimenkul değerlemelerinin, Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu’ nca yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme firmalarına yaptırılması ve gayrimenkul değerlendirme raporlarında tespit olunan bedellerden aşağı olmamak üzere satış bedellerinin **ESKON** ile birlikte mutabakat sağlanmak suretiyle belirlenmesi (Gayrimenkul değerlendirme raporları ile diğer ilgili dokümanın asıl nüshaları **EKGYO**’ da kalacaktır.),
- b) Tanıtımı, pazarlanması ve satışına ilişkin iş ve işlemlerin **ESKON** ile birlikte mutabakat sağlanmak suretiyle yerine getirilmesi (Bu iş ve işlemler ile ilgili dokümanın asıl nüshaları **EKGYO**’ da kalacaktır.),
- c) Geçici kabulün yapılmasından sonra satışı gerçekleşmiş olanların alıcılarına teslim edilmesi ve tapu işlemlerinin yapılması (Bu iş ve işlemler ile ilgili dokümanın asıl nüshaları **EKGYO**’ da kalacaktır.),

- (3) Üstyapı, altyapı, yol ve çevre düzenleme (sert zemin ve bitkisel peyzaj) vb. her türlü inşaat yapım işleri imalatlarının geçici kabulleri ile kesin kabulleri arasındaki **365 (üçyüzaltmış beş)** günlük süre içerisinde ortaya çıkabilecek eksik ve kusurlu imalatların yaptırılması,

- (4) **ESKON** tarafından istenilmesi halinde, Protokol konusu iş ve işlemlere ait belge ve dokümanların fotokopi nüshalarının verilmesi,

- (5) Protokol konusu tüm iş ve işlemlerin tamamlanmasından sonra, “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” in satışından elde edilecek gelir ile “ Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler ” için **EKGYO** tarafından **BELEDİYE / ESKON** adına düzenlenecek faturalar sebebiyle oluşacak gelir toplamından, “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” ile “ Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümlere ” ait arsa, inşaat ve diğer ilgili iş ve işlem kalemlerine ait toplam proje maliyeti düşüldükten sonra ortaya çıkacak kardan (muhasabesal hesaplar neticesinde **EKGYO** karı gibi görünecek olup ancak, fiiliyatta **EKGYO** karı olmayan), **EKGYO**’ nun payına düşen tutar düşüldükten sonra kalan bakiye kadar, geriye kalan kısım için **ESKON** tarafından **EKGYO** adına arsa faturası düzenlenecektir. **EKGYO** da, Hak Sahiplerine Ait Bağımsız Bölümlerin inşaat maliyetleri + KDV tutarı kadar, **ESKON** adına fatura düzenleyecektir.

Protokol konusu tüm iş ve işlemlerin tamamlanmasından sonra, bu iş ve işlemlere ilişkin muhasabesal hesaplar, Protokol taraflarının hak ve menfaatleri gözetilmek suretiyle yapılarak kapatılacaktır.

## **SATIŞ GELİRİNİN PAYLAŞIMI VE HARCAMALAR**

### **MADDE 6-**

- (1) “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” in satışından elde edilecek KDV dahil her türlü gelir **ESKON** ile mutabık kalınarak belirlenecek bankada **EKGYO** adına açılacak “ Proje Hesabı ” na yatacaktır. Protokol konusu tüm iş ve işlemlere ait harcamalar bu hesaptan karşılanacaktır.

- (2) “ Proje Hesabı ” nın takibi ve nemalandırılması **EKGYO** tarafından yapılacak olup, elde edilecek gelir bu hesaba aktarılacaktır.
- (3) “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” in satışına başlanılmadan önce taraflarca mutabık kalınacak olan satış bedelleri üzerinden oluşacak Satış Toplam Geliri’ nin, **%1,5 (yüzdebir virgölbeş)**’ ine tekabül eden tutar, **EKGYO**’ nun bu protokol kapsamındaki asgari gelirdir. **EKGYO** bu asgari payını, bağımsız bölüm satışlarından dolayı “ Proje Hesabı ” na nakit girişini takiben kullanmakta serbesttir.

Bununla birlikte protokol konusu tüm iş ve işlemlerin tamamlanmasından sonra, “ Proje Hesabı ” nda toplanan gelirlerden, **EKGYO** tarafından tahsil edilecek olan Satış Toplam Geliri’ nin **%1,5**’ ine tekabül eden tutar dahil, protokol konusu tüm iş ve işlemlere ait harcamalar düşüldükten sonra kalan net karın **%20 (yüzdeyirmi)**’ si **BAKANLIK** payı, **%40 (yüzdekırk)**’ ı **ESKON** payı ve **%40 (yüzdekırk)**’ ı da **EKGYO** payı olacaktır.

- (4) Protokol konusu inşaat işlerinin kontrollüğü **EKGYO** tarafından yapılacaktır. Ancak, ilgili Mevzuat gereğince bu inşaat işlerinin kontrollüğünün “ Yapı Denetim ” firması / firmaları tarafından yapılmasının gerekli olması halinde, “ Yapı Denetim ” sözleşmesi **EKGYO** ile “ Yapı Denetim ” firması / firmaları arasında akdedilecek olup, “ Yapı Denetime ” ilişkin tüm harcamaların KDV dahil bedelleri, Proje hesabından karşılanacaktır.
- (5) Bu protokol konusu tüm iş ve işlemlere ait her türlü harcamaların KDV dahil bedelleri “ Proje Hesabı ” ndan karşılanacaktır. Bunların dışındaki Protokol konusu tüm iş ve işlemlere (Bu Protokolde belirtilmemiş dahi olsa sonradan ortaya çıkacak tüm iş ve işlemlere ait harcamalar dahil) ait hiçbir harcama **EKGYO** tarafından karşılanmayacaktır.
- (6) Bu protokol konusu tüm iş ve işlemlere ait her türlü harcamaların KDV dahil bedelleri “ Proje Hesabı ” ndan karşılanacak olmakla birlikte, “ Proje Hesabı ” nda yeterli miktarda gelir olmaması nedeniyle bu harcamalara ilişkin ödemeler **EKGYO** tarafından yapılacaktır. **EKGYO** yapmış olduğu bu harcamaları, “ Proje Hesabı ” ndan tahsil edeceği tarihe kadar, portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının ilavesi ile birlikte tahsil edilecektir. Şayet, **EKGYO** tarafından yapılan ödemelerin (her türlü faiz geliri dahil), protokol süresi sonuna kadar “ Proje Hesabı ” ndan **EKGYO** tarafından tahsil edilememesi halinde, tahsil edilemeyen ödemeler, protokol konusu tüm iş ve işlemlerin tamamlanmasından sonra, **EKGYO**’ nın yazılı bildirimiminin tebliğ tarihinden başlayarak en geç **5 (beş)** iş günü içerisinde **BELEDİYE** tarafından **EKGYO**’ na ödenecektir.

Şayet, ödemenin belirtilen süre sonuna kadar **BELEDİYE** tarafından yapılamaması halinde, “ Hak sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler ” in değeri, her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı olmak üzere **EKGYO** tarafından Sermaye Piyasası Kurulu’ nca yetkilendirilmiş bağımsız gayrimenkul değerlendirme firmasına değerlendirme raporu düzenlenmesi suretiyle tespit ettirilecektir. **BELEDİYE**, bağımsız bölümlerin tespit olunan değerlerini göz önünde bulundurmak suretiyle, “ Hak sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler ” den **EKGYO**’ na ödeyeceği bedel kadar olan bağımsız bölümleri, **EKGYO**’ nın mülkiyetinde kalmasını gayrikabili rücu şartıyla kabul, beyan ve taahhüt eder.

“ Hak sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler ” in gayrimenkul değerlemesine ait harcamaların KDV dahil bedelleri “ Proje Hesabı ” ndan karşılanacaktır.

Ayrıca, **BELEDİYE** tarafından **EKGYO**' na ödenecek bedele, **EKGYO**' nın **BELEDİYE**' ye yapmış olduğu yazılı bildirimünün tebliğ tarihinden başlayan ve **5 (beş)** iş gününden sonra gelen tarihten itibaren, **EKGYO**' na verilecek bağımsız bölümler için yapılan mutabakat tarihine kadar, **EKGYO**' nın portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanı ilave edilecektir.

- (7) Gerekli olması halinde, ilave olarak yapılacak sondaj, zemin etüt raporu vb. işler ile buna bağlı olarak uygulama projelerinde yapılacak revizyonlara ait harcamaların KDV dahil bedelleri “ Proje Hesabı ” ndan karşılanacaktır.

## **DİĞER HÜKÜMLER**

### **MADDE 7-**

- (1) “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” in satışına ilişkin, yazılı ve görsel basında yapılacak tanıtım, reklam, broşür, katalog vb.’ leride **BAKANLIK**, **BELEDİYE**, **ESKON** ve **EKGYO** logo ve unvanları birlikte kullanılacaktır.
- (2) “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” in satış yöntem ve usulleri ile **EKGYO** tarafından yaptırılacak gayrimenkul değerlendirme raporlarında tespit olunan bedellerden aşağı olmamak üzere satış rakamları, **BAKANLIK**, **ESKON** ve **EKGYO**' nın mutabakatı ile belirlenecektir.
- (3) Üstyapı ile ada içi altyapı, yol ve çevre düzenleme (sert zemin ve bitkisel peyzaj) vb. her türlü inşaat yapım işleri imalatlarının kesin kabullerinin yapılmasından sonra ortaya çıkabilecek gizli ve ayıplı malzeme ve işçiliklere ait eksik ve kusurların giderilmesi **EKGYO** sorumluluğundadır.

Bunların dışındaki, her türlü sorun ve olumsuzlukların giderilmesi ile “ Hak Sahiplerine Verilecek Bağımsız Bölümler ” ile “ Finansman Amaçlı Bağımsız Bölümler ” in tesliminden sonra Hak Sahipleri ile alıcıların ve bu protokol konusu iş ve işlemlere ilişkin diğer üçüncü şahısların tüm maddi ve manevi taleplerinin muhatabı **BELEDİYE** ve **ESKON**' dur. Buna rağmen mahkemelerce **EKGYO** aleyhine hüküm tesis edilmesi halinde, hükme esas ödemeler ve / veya yaptırımlar **BELEDİYE** ve **ESKON** tarafından yerine getirilecektir. Bu hususlara ilişkin maddi, manevi, hukuki vb. konularda **EKGYO**' nun hiçbir sorumluluğu yoktur ve taraf da değildir.

- (4) Protokolün dayanağı olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar damga vergisinden müstesnadır. Ancak yine de işbu Protokol ile ilgili damga vergisi doğması halinde vergi **EKGYO** dışındaki protokol taraflarınca karşılanacaktır.
- (5) Tarafların işbu Protokolden doğan yükümlülüklerini ihlal etmesi veya yasal süreler içerisinde yerine getirmemesi halinde ihtarname ile verilen makul süre sonunda başkaca ihtara gerek kalmaksızın Protokol hükümsüz kalacaktır. Fesih nedeni ile doğabilecek zararların talep hakları saklıdır.
- (6) İşbu Protokol yürürlüğe girdikten sonra, Protokolün yürütülmesinde Protokolde hüküm bulunmayan hususlarla, taraflarca mutabakat sağlanan ek ve değişiklikler konusunda Ek Protokoller tanzim edilebilir ve düzenlenen bu Ek Protokoller işbu Protokolün ayrılmaz parçası haline gelir.

## **TAMAMLAYICI HÜKÜMLER**

### **MADDE 8-**

Protokolde hüküm bulunmayan hususlarda 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Yönetmelikleri, Türk Ticaret Kanunu, Belediye Kanunu, **EKGYO**' nun tabi olduğu mevzuat ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde, tarafların mutabakatı ile işlem yapılacaktır.

## **ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ**

### **MADDE 9-**

Bu Protokolün uygulanmasında doğabilecek ihtilafların ve sorunların öncelikle taraflar arasında anlaşma sağlamak suretiyle giderilmesi esas olup, anlaşma sağlanamaması halinde İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

## **PROTOKOLÜN YÜRÜRLÜĞE GİRİŞİ**

### **MADDE 10-**

İşbu Protokol, **10 (on)** maddeden ibaret olarak hazırlanmış olup taraflar arasında ..... /..... / **2014** tarihinde **4 (dört)** nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

**ESKON ESENLER**  
**İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**  
Adına

**ESENLER BELEDİYESİ**  
Adına

Abdülkadir ŞENGÖR  
Genel Müdür

Faruk AYDIN  
Yönetim Kurulu Bşk.

M. Tevfik GÖKSU  
Belediye Başkanı

**EMLAK KONUT**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
Adına

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
Adına

Murat KURUM  
Genel Müdür

Ertan YETİM  
Yönetim Kurulu Bşk.