

EK 2 – TMSF Tarafından Hazırlanan Taslak Sözleşme



T.C. HAZİNE VE
MALİYE BAKANLIĞI

TMSF EK SÖZLEŞME

Madde 1- Bu Ek Sözleşmenin tarafları,

1.1. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı (BELEDİYE),

1.2. Güç Yapı İnşaat Turizm Gayrimenkul Yatırım San ve Tic. AŞ (GÜÇYAPI),

1.3. EGS Gayrimenkul AŞ (EGYO),

(GÜÇYAPI ve EGYO birlikte ORTAK GİRİŞİM olarak anılacaktır.)

1.4. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF/FON)'dur.

(FON Sözleşmeyi Amme Alacaklısı ve Muvafakat Eden Sıfatı ile imzalamıştır.)

Madde 2- Konak ilçesi, İsmet Kaptan Mahallesi, 140 pafta (23MIID-23MIIC), 1039 ada, 8 parselde bulunan 20.866,10 m² yüzölçümlü taşınmaza yönelik olarak (Basmane Arsası), daha önce BELEDİYE ve ORTAK GİRİŞİM arasında;

2.1. İzmir 7. Noterliğinin 03.07.1997 tarihli ve 29333 yevmiye nolu Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesi,

2.2. İzmir 7. Noterliğinin 30.12.1998 tarihli ve 54131 yevmiye nolu Düzenleme Tadil Sözleşmesi,

2.3. İzmir 14. Noterliğinin 26.06.2000 tarihli ve 14089 yevmiye nolu Kat Karşılığı İnşaat Yapımı Sözleşmesine Ek Sözleşmesi,

2.4. 09.03.2009 tarihli Protokol ve bu Protokol hükümlerine uygun olarak imzalanan 10.02.2014 tarihli Tadil Sözleşmesi'nin eki ve ayrılmaz parçası olarak işbu Sözleşme imzalanmıştır.

Anılan Sözleşmeler kapsamında Ortak Girişim tarafından 1.701.000.000.000 (EskiTL) (Sözleşmenin imza tarihinde Dolar karşılığı 11.440.677 USD) BELEDİYE'ye ödenmiş, toplam 8.500.000 USD bedelli Teminat Mektupları BELEDİYE'ye verilmiş ve Kahramanlar Otopark'ının yapımı tamamlanarak BELEDİYE'ye teslim edilmiştir.

Basmane Arsasında inşaata başlanılarak temel inşaatının büyük bölümü tamamlanmışsa da BELEDİYE tarafından hazırlanan imar planlarına karşı açılan davalarda verilen yürütmenin durdurulması ve iptal kararları nedeni ile inşaata devam edilememiştir.

Madde 3- BELEDİYE ve ORTAK GİRİŞİM, atıl kalan Basmane Arsasının kullanılması, İzmir'e kazandırılması ve aradan geçen süre nedeniyle tarafların mağduriyetinin giderilmesi amacıyla, halihazırda imar problemleri devam eden ve taşınmaz kayıtlarına gelmiş olan takyidatlar nedeni ile rızaen tasarruf imkânı bulunmayan taşınmaza ilişkin geçmişe sarıh tüm ihtilâfın, amme alacaklısı ve taşınmaz üzerinde haciz ve ipotekleri bulunan FON'un da muvafakati ile aşağıdaki şartlarda çözülmesi hususunda mutabık kalmışlardır.

Madde 4- Basmane Arsası, ilgili mevzuatla FON'a verilen yetkiler çerçevesinde satışa çıkarılacak, FON tarafından alacağa mahsuben alınacaktır. BELEDİYE ve ORTAK GİRİŞİM söz konusu satışa karşı hiçbir şekilde itiraz ve dava haklarını kullanmayacaklardır.

Madde 5- FON tarafından alacağa mahsuben alınan Basmane Arsasının tüm takyidatlardan ari olarak BELEDİYE'ye iadesini teminen ve ödemesi aşağıda belirtilen inşaat projesinden karşılanmak üzere BELEDİYE ile FON arasında Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanacaktır. Sözleşme bedeli, Basmane Arsasının tarafların ortak onayı ile SPK lisanslı Rota Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık AŞ firması tarafından belirlenen 920.000.000,00 TL olup, belirlenen bu bedele işbu Sözleşmenin 7. Maddesinde belirlendiği şekilde faiz işleyecektir.

Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin imzalanması ile birlikte, ORTAK GİRİŞİM tarafından verilen toplam 8.500.000 USD bedelli Teminat Mektupları BELEDİYE tarafından iade edilecektir.

Madde 6- BELEDİYE tarafından mülkiyeti kendisine ait;

- İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi 7868 ada 3 parsel,
- İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi 7869 ada 1 parsel (%45'lik hissesi),
- İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi 7871 ada 1 parsel,
- İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi 7872 ada 1 parsel,
- İzmir ili, Bornova ilçesi, Işıklar Mahallesi 10948 ada, 3 parsel,
- İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Sururi Mahallesi 853 ada 17 parsel,

sayılı ve/veya başkaca taşınmazları üzerinde inşaat projesi/projeleri geliştirilecek ve bu projenin satışından elde edilen gelir ile Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi bedeli ödemeleri yapılacaktır.

BELEDİYE tarafından, inşaat projesinin 3 yıl içinde bitirilmesi sağlanacaktır.

Madde 7- Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi bedeline ödeme gününe kadar, Hazine ve Maliye Bakanlığının www.hmb.gov.tr sayfasında, “Merkezi Yönetim İç Borç İstatistikleri” altında yer alan “Devlet İç Borçlanma Senetleri” sekmesi “diğer borçlanma istatistikleri” altında “İç Borçlanmanın Ortalama Maliyeti” tablosunda sabit getirili borçlanmaya ait aylık ortalama maliyet oranları üzerinden faiz hesaplanacaktır. Geliştirilen inşaat projesi satışından elde edilen gelirin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi bedelini ve ferilerini karşılamaması durumunda aradaki fark BELEDİYE tarafından başkaca taşınmazlar üzerinde geliştirilecek sair inşaat projesi geliştirme vs surette ödenecektir.

İnşaat projelerinden elde edilen gelirlerin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi bedelini ve ferilerini aşması durumunda aradaki fark Belediye'nin olacaktır.

Madde 8- Ortak Girişim'in Fona olan borçlarının ne şekilde mahsup edileceğine yönelik ORTAK GİRİŞİM ile FON arasında işbu Sözleşmenin eki/devamı niteliğinde ayrı borç ödeme protokolü/protokolleri imzalanacaktır.

Madde 9- BELEDİYE ile FON arasında Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmasının amacı Basmane Arsasının İzmir'e kazandırılması olup, sözkonusu Basmane Arsasının kamu hizmetine tahsisi esastır. BELEDİYE tarafından, Basmane Arsasının Belediye Hizmet Binası yapılması dışında başka hiçbir şekilde tasarruf edilmeyeceği kabul ve taahhüt edilmektedir.

BELEDİYE, Basmane Arsasının Belediye Hizmet Binası yapılması dışında başka hiçbir şekilde tasarruf edilmeyeceği hususunda Belediye Meclisi'nden alacağı kararı FON'a ibraz edecektir.

Taraflar Basmane Arsasının kamu hizmetinden başkaca ticari veya kazanç getirici amaçla kullanılmasının kamu hizmeti dışında kullanım olarak kabul edileceği ve kamu hizmetinden başkaca amaçla kullanıldığının tespiti halinde BELEDİYE tarafından FON'A TL/USD cezai şart ödenmesi hususunda taraflar mutabık kalmışlardır.

Madde 10- Taraflar karşılıklı olarak, vekalet ücreti ve yargılama gideri istenmeksizin birbirleri aleyhine ve/veya işbu uyuşmazlıkla bağlantılı olarak FON veya üçüncü şahıslar (Denizbank AŞ, BFB AŞ vs.) aleyhine teminat mektubu tazmin talebine ilişkin açmış oldukları takip ve davalar da dahil olmak üzere, tüm davalardan ve icra takiplerinden, Sözleşmenin imzalanmasından itibaren 15 gün içinde feragat edeceklerdir.

Madde 11- İşbu Sözleşme kapsamında yapılacak tüm işlemlere ilişkin olarak oluşacak her türlü vergi, resim, harç vs giderler ilgili yasal mevzuat çerçevesinde tarafların tâbi oldukları mükellefiyet çerçevesinde taraflarca ödenecektir.

Madde 12- İşbu Sözleşmeden doğan yükümlülüklerin taraflardan herhangi biri tarafından ihlal edilmesi veya verilen süreler içerisinde yerine getirilmemesi halinde, ihtarname ile verilen makul süre sonunda başkaca ihtara gerek kalmaksızın işbu Sözleşme kendiliğinden feshedilmiş sayılır.

Madde 13- İşbu Sözleşme'nin imzalanması ile birlikte Madde 2'de sayılan Sözleşmelerden kaynaklı olarak, Belediye Hizmet Binası yapmak da dahil olmak üzere, ORTAK GİRİŞİM'in tüm yükümlülükleri ortadan kalkacak ve taraflar karşılıklı olarak birbirini ibra etmiş sayılacaktır.

Madde 14- İş bu Sözleşmeden doğacak ihtilafların hallinde İzmir Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

Madde 15- İş bu Ek Sözleşme, 2. maddede belirtilen Sözleşmelerin eki ve ayrılmaz parçası olarak, ... madde ve ... sahifeden ibaret olup .. /.. / 2022 tarihinde ... nüsha düzenlenmiş ve taraflarca imzalanmıştır.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

GÜÇ YAPI İNŞAAT TURİZM GAYRİMENKUL YATIRIM SAN VE TİC. AŞ

TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU (Amme Alacaklısı Sıfatı İle Muvafakat Eden)

EGS GAYRİMENKUL AŞ