

MUVAFKATNAME

AMAÇ ve KAPSAM

Madde 1:

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından İstanbul İli Ataşehir İlçesi Şerifaliçiftliği Gecekondu Önleme Bölgesinde Kentsel Dönüşüm Proje alanı sınırları içerisinde yer alan ve İmar İskan Blokları olarak bilinen yapıların, deprem riskine karşı vatandaşın can güvenliğini sağlamak amacıyla yenilenmesi, yaşam kalitesi ve fiziksel çevrenin iyileştirilmesi için gerçekleştirilecek olan Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında; mevcut yapısı karşılığında yeni konut verilmesi iş bu muvafakatname ile amaçlanmaktadır.

İş bu muvafakatname, aşağıda tanımlanan hak sahiplerinden, konut talebinde bulunanlara, proje alanında inşa edilecek konutlardan (*bedelsiz olarak*) verilmesi esaslarını belirleyen, ileride hak sahibi ile TOKİ arasında imzalanacak "Gayrimenkul Satış Sözleşmesi"ne esas olmak üzere bir ön hazırlık belgesi niteliğinde olup, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, gayrimenkul satış sözleşmesi veya gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi olarak değerlendirilemez.

DAYANAK

Madde 2:

5162 sayılı Kanunla değişik 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4. ve Ek 6. Maddeleri, 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 712. ve 713. Maddeleri ve bu Kanunun Menkul ve Gayrimenkul Mülkiyetini düzenleyen hükümleri gereğince iş bu muvafakatname düzenlenmiştir.

MÜLKİYET VE HAKSAHİBİ BİLGİLERİ

Madde 3:

Analiz No		Adı	
Ada No		Soyadı	
Parsel No		Anne Adı	
Blok No		Baba Adı	
Daire No		T.C. Kimlik No	
Bulunduğu Kat		Mernis Adresi	

GENEL ESASLAR

Madde 4:

4.1.Tanımlar

4.1.1. Proje Alanı:

İstanbul İli Ataşehir İlçesi Şerifaliçiftliği Gecekondu Önleme Bölgesindeki 23 ha.'lık alanı ifade eder.

4.1.2. Hak Sahipliği: Proje Alanında yapılan tespitlerde;

- Proje Alanında ilgili tapu kayıtlarında belirtilen bağımsız bölüm malikleri hak sahibi olarak belirlenir.
- Kiracı olarak tespit edilenler hak sahibi olarak kabul edilmeyecektir.

4.1.3. Bağımsız Bölüm Net Alanı:

Bağımsız bölümün içerisindeki duvarlar arasında kalan alanı ifade eder.

PROJE ALANINDA KONUT ALINMASI KARŞILIĞI ANLAŞMA ESASLARI

Madde 5.

Kentsel Dönüşüm Alanındaki her bir bağımsız bölüme karşılık TOKİ tarafından üretilecek projeden "98 m² net alanlı (3+1) + balkonlu (en az 4m²)" konut verilecektir.

Proje alanında hak sahiplerine verilecek konutlar ile projenin finansmanı için TOKİ'ye kalacak nitelikli konutlar aynı özelliklerde üretilecektir. İnşa edilecek proje sosyal konut projesi olmayacaktır. İmalatlarda kullanılacak tüm malzemeler TSE, CE standartlarına haiz olacaktır.

Proje Alanında;

- i. 12729, 12731, 12733 ve 12740 parsellerin bulunduğu kısım: 1. Alt Bölge
- ii. 12734, 12735, 12737, 12738, 12746 ve 12748 parsellerin bulunduğu kısım: 2. Alt Bölge
- iii. 12752, 12757, 12756, 12755, 12760 ve 12761 parsellerin bulunduğu kısım: 3. Alt Bölge olarak belirlenmiştir.

Her bir alt bölge içerisinde en az 500m² alanlı sosyal tesis inşa edilecek ve bu yerler bulunduğu bölgedeki bağımsız bölümlerin müşterek methali olarak tapuya tescil edilecek olup Yönetim Planında Site Yönetiminin tasarrufuna bırakılacaktır.

Hak sahiplerine kendi bulunduğu alt bölge içerisinde konut alma hakkı tanınacaktır.

Hak sahiplerine verilecek konutların bulunduğu bloklar mümkün olduğunca projenin bir yerinde toplanmayacak ve proje alanına dağıtılacaktır. Hak sahipleri konut blokları ile finansman konut blokları arasında duvar vs. fiziki sınırlandırma yapılmayacaktır.

5.1. Kira ve Taşınma Yardımı:

5.1.1. Kira Yardımı:

İşbu muvafakatnamenin 4.1.2. maddesi kapsamında hak sahibi olarak belirlenen ve kentsel dönüşüm nedeniyle kiraya çıkmış/çıkması gerekenlere taşınmazının tahliye tarihinden, yeni konutlarının teslimine kadar geçecek süre boyunca her bir bağımsız bölüm için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen bedel üzerinden aylık kira yardımı olarak TOKİ tarafından ödenecek bedeldir. Buna göre;

- i. Kat maliki olup burada ikamet edilmesi,
- ii. Kat maliki olup 1. derece yakınlarınca ikamet edilmesi,
- iii. Kat maliki olup yapının yıkılma riski endişesiyle başka bir yerde kiraya çıkmış olunması,
- iv. Kat maliki olup yapının yıkılma endişesiyle kendisine ait başka bir yerde ikamet edilmekle birlikte proje alanındaki meskenden kira geliri elde edilmesi ve gelir durumu itibarıyla elde edilen kira gelirinin nafaka değeri olduğunun anlaşılması

hallerinde kat maliki kira yardımı alabilecektir.

Birden fazla konut sahibi olanlara yukarıda belirtilen kriterleri sağlaması halinde sadece bir konutu için kira yardımı yapılır.

5.1.2. Taşınma Yardımı:

5.1.1.Maddesi'nde belirtilen kişilere ve fiili olarak konutu kullanan kiracılar ya da aynı hak sahiplerine bir defaya mahsus 2 kira bedeli taşınma yardımı yapılır. Üçüncü kişi tarafından fiilen kullanılan (kiracı vs.) bağımsız bölüm için yapılacak taşınma yardımı, üçüncü kişiye yapılacaktır. Konutunda ikamet etmeyen hak sahibi taşınma yardımı talep edemez.

5.2. Taşınmazın Tahliye, Devir ve Teslimi:

İş bu muvafakatnamenin imzalanmasından itibaren 45 (kırkbeş) günlük süre içerisinde hak sahipleri tapu kaydındaki mülkiyet hakları ile ilgili tüm şerh/takyidat, beyan ve kısıtlılık halinden arındırıp taşınmazını TOKİ'ye devir edecektir. Hak sahibinin mücbir sebepten dolayı tapu devrini

gerçekleştirememiş olması ve bunu belgelemesi halinde konu TOKİ tarafından değerlendirilecek ve uygun görülmesi halinde ek süre tanınabilecektir. Taşınmaz üzerinde devre engel teşkil eden ihtiyati tedbir, haciz ve sair kısıtlayıcı bir hal bulunması ve bu nedenle devir işleminin verilen ek süreye rağmen yapılamaması halinde, bu hak sahibinin bağımsız bölümü TOKİ tarafından kamulaştırılacaktır. Bu süreçte kısıtlılık halinin kalkması halinde tapu devri yapılabilir. Taşınmazın tapu kaydında ipotek tesisli olması halinde, hak sahibi ipotek alacaklısının yazılı muvafakatını alacaktır. Her türlü sorumluluk hak sahibinde olmak üzere TOKİ adına tapu devri alınacaktır. Daha sonra, kura çekilişiyle belirlenen bağımsız bölüm için yapılacak gayrimenkul satış sözleşmesine ve kat mülkiyetinin tesisiyle hak sahibi konutunun tapu kaydına söz konusu ipotek taşınacaktır. Bu hususlara yönelik hak sahibi ayrıca noter onaylı taahhüt verecektir.

Haksahibi, TOKİ'nin göndereceği tahliye tebligatının kendisine ulaşmasından itibaren 30 (otuz) günlük süre içerisinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını, vs. kapatarak yapı ve müstemilatı boş olarak TOKİ'ye teslim edecektir.

Tapu devri esnasında oluşacak her türlü vergi, resim, harç, ilgili kanunlar çerçevesinde taraflarca ödenecektir. Bu hüküm yerine getirilmediği takdirde işbu muvafakatname hükümsüz kalacaktır.

Uzlaşma süreci sonucunda 6306 sayılı Kanun kapsamında 2/3 çoğunlukla anlaşma sağlanması halinde TOKİ kentsel dönüşüm projesine devam edecektir. Bu durumda, uzlaşma sağlanamayan hak sahiplerinin mülkiyetleri 6306 ve/veya 2942 sayılı Kanunlar kapsamında TOKİ'ce satın alma/kamulaştırma işlemlerine tabi tutulacaktır. Böylelikle mülkiyet birliği sağlanmış olacak ve TOKİ ihale ve yapım sürecini başlatabilecektir.

5.3. Kura Çekimleri

TOKİ'ce inşa edilecek projenin inşaat ruhsatının alınmasına müteakip en geç -2- ay içerisinde kura çekilişi gerçekleştirilecektir.

1., 2. ve 3. Alt Bölge kura çekilişleri ayrı ayrı gerçekleştirilecektir.

Her bir hak sahibi kendi bulunduğu alt bölge içerisinde kuraya dahil olacaktır.

1. Alt Bölgede 390, 2. Alt Bölgede 450, 3. Alt Bölgede 260 adet olmak üzere toplam 1100 adet hak sahibi konutu inşa edilecektir. Ancak, proje tasarımı gereği "herhangi bir alt bölgede belirtilen sayıda hak sahibi konutu üretimi" mümkün olmaz ise o alt bölgeye en yakın bloklarda yeterli sayıda hak sahibi konutu kura listesine eklenecektir.

Hak sahibi kura sonucunda kendisine isabet eden konutun konumuna, büyüklüğüne, itiraz etmeyeceğini gayri kabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Hak sahibi, projenin finansmanı için TOKİ'ye kalacak konut, işyeri, ünite ve donatı vs. imalatlardan herhangi bir hak talep etmeyeceğini gayri kabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

Gayrimenkul Satış Sözleşmeleri imzalanmasının başlamasına müteakip -15- takvim günü içerisinde hak sahipleri kendi aralarında becayiş yapabilir.

5.3. Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin İmzalanması:

İş bu muvafakatnameye göre konut almaya hak kazanan Alıcı, kura çekilişine müteakip en geç 1 ay içerisinde TOKİ'ce belirlenecek takvime göre 'belirlenecek konut bedeli üzerinden' iş bu muvafakatnamenin ilgili hükümleri uyarınca yetkili banka şubesine giderek "Gayrimenkul Satış Sözleşmesi" imzalayacaktır. Banka sözleşmesi imzalama ve teslim aşamasında oluşacak KDV, Damga Vergisi ve Banka Komisyonu gibi yasal giderler hak sahibi tarafından karşılanacaktır. Proje kapsamında üretilecek konutlar için KDV oranı belirlenecek konut bedeli üzerinden %1'dir. Ancak KDV Kanununda ve ilgili mevzuatta yapılacak değişiklikler KDV oranına yansıtılacaktır.

TOKİ tarafından belirlenen süre içerisinde Gayrimenkul Satış Sözleşmesi imzalamayan hak sahiplerine, bildirim kendilerine tebliği tarihinden itibaren 30 gün içerisinde Gayrimenkul Satış

Sözleşmesi imzalaması gerektiği, aksi takdirde belirlenecek konut bedelinin kira yardımının yatırılacağı banka hesabına veya adına açılacak olan başkaca hesaba ödenerek almaya hak kazandığı konutun TOKİ'ye ait olacağına dair bildirim yapılır.

Söz konusu bildirim yapılmış olmasına rağmen süresi içerisinde bildirim gereğini yerine getirmeyen hak sahibinin belirlenecek konut bedeli, 'hak sahibine yapılan kira yardımı, taşınma yardımı vb. ödemeler düşüldükten sonra' bakiyesi kira yardımının yatırılacağı banka hesabına veya adına açılacak olan başkaca hesaba ödenecek olup hak sahibinin almaya hak kazandığı konut TOKİ tasarrufunda kalacaktır.

5.4. Teslim

Muvafakatnamenin imzalandığı ya da taşınmazın tahliye edildiği tarih, konut teslim süresi başlangıç tarihi olarak dikkate alınmayacak olup, teslim süresi, Gayrimenkul Satış Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar çerçevesinde ve Gayrimenkul Satış Sözleşmesi'nin imza tarihine göre belirlenir.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunun ilgili maddeleri gereği konut teslim süresi -36- ayı geçemez.

5.5. Taahhüt

İşbu muvafakatname ile Proje Alanından konut karşılığı anlaştım. Muvafakatnamede belirtilen bütün hususları gayri kabili rücu kabul, beyan ve taahhüt ediyorum.

KONUT: (...) Adet Net 98,00m² Konut + Balkon (En az 4m²)

Tarih:	... / ... / 2019
İsim:	
İmza:	

İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ

Madde 6:

Taraflar arasında herhangi bir ihtilaf meydana geldiğinde İstanbul Mahkemeleri ile İcra Daireleri yetkilidir.

HAK SAHİBİ		TOKİ	
T.C. Kimlik No:		Unvan:	
İsim:		İsim:	
İmza:		İmza:	

EKLER:

1. Hak Sahibine Ait Tapu Fotokopisi
2. Hak Sahibinin Kimlik Fotokopisi
3. Yerleşim Yeri Belgesi
4. Vekaleten İmzalayanlar İçin Güncel Tarihli Noter Tasdikli Vekalet Belgesi.
5. Veraset İlamı (varsa)
6. Vesayet İlamı (varsa)
7. Hak sahibine ait konutun asgari emlak beyan değeri belgesi
8. Kiraya çıkmış ise Kira Sözleşmesi, ada/parsel no, bağımsız bölüm no bilgileri
9. Kiraya verilmiş ise kira sözleşmesi, kiracının kimlik bilgileri, Hak Sahibinin Gelir Belgesi