İzbeton İzmir Büyükşehir Belediyesi Beton ve Asfalt Enerji Üretim ve Dağıtım Tesisleri Su Kanalizasyon Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi ileSınırlı Sorumlu İş Dünyası Konut Yapı Kooperatifi13.12.2021 Tarihli Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı III. Etaba İlişkin Kentsel Dönüşüm Kat Karşılığı Anahtar Teslim Yapım İşi Protokolü'nün esaslı tadiline ilişkin Niyet Protokolü. 08.08.2025

Madde 1 – Taraflar ve Niyet Protokolü'ndeki Kısaltmalar

Aşağıda isim ve adresleri yazılı Taraflar arasında, müteakip maddelerde yazılı koşullarla işbu Niyet Protokolü imzalanmıştır.

a) Yüklenici : İzbeton İzmir Büyükşehir Belediyesi Beton ve Asfalt Enerji Üretim ve Dağıtım Tesisleri Su Kanalizasyon Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi
Ankara Asfaltı No:385 Naldöken Bornova/İzmir
MERSİS No: 0483003160900015

b) Alt Yüklenici : SS İş Dünyası Konut Yapı Kooperatifi
İsmet Kaptan Mah. Sezer Doğan Sok. Büyükbaşı İş Hanı B Blok No.6
İç Kapı No.22 Konak/İzmir
MERSİS No: 0481124928100001

İşbu Niyet Protokolü'nde; Yüklenici/İzbetonİzmir Büyükşehir Belediyesi Beton ve Asfalt Enerji Üretim ve Dağıtım Tesisleri Su Kanalizasyon Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi kısaca "Yüklenici" veya "İzbeton" olarak, Alt Yüklenici/SS İş Dünyası Konut Yapı Kooperatifi kısaca "Alt Yüklenici" veya "Kooperatif" olarak, her iki taraf birlikte ve kısaca "Taraflar" olarak anılacaktır.

İşbu "Niyet Protokolü" 'nün ilerleyen maddelerinde geçen;

- «Niyet Protokolü», işbu Niyet Protokolü'nü,
- «Yapım İşi Protokolü», işbu Niyet Protokolü Tarafları arasındaki "13.12.2021 Tarihli İzmir Büyükşehir Belediyesi Beton ve Asfalt Enerji Üretim ve Dağıtım Tesisleri Su Kanalizasyon Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi ve S.S. İş Dünyası Konut Yapı Kooperatifi Arasında İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı III.Etaba İlişkin Kentsel Dönüşüm Kat Karşılığı Anahtar Teslim Yapım İşi Protokolü"nü,
- «Kat Karşılığı Sözleşme» veya «Ana Yüklenici Sözleşmesi», İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile İzbetonAŞ arasındaki İzmir 3. Noterliğinin 29.12.2020 Tarihli 17845 Yevmiye Numaralı "İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi Beton ve Asfalt Enerji Üretim ve Dağıtım Tesisleri Su Kanalizasyon Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi Arasında İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı III. ve IV. Etaba İlişkin Kentsel Dönüşüm Kat Karşılığı Anahtar Teslim Yapım İşi Protokolü"nü,
- «İkmal İnşaatı Yapım Sözleşmesi»,İzbetonile Erensan İnş. Mlz. ve İnş. Orm. Ürn. San. ve Tic. Ltd. Şti. – Okçuoğlu İnşaat Mühendislik Müşavirlik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi İş Ortaklığı arasındaki 20.01.2025 Tarihli ve İKN.2024/1850369 İhale Kayıt Numaralı "İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı III. ve IV. Etap İkmal İnşaatı Yapım İşine Ait Sözleşme"yi,
- «Taşınmaz» veya «Kentsel Dönüşüm Alanı», İzmir İli Karşıyaka İlçesi Örnekköy mahallesi 26996 Ada, 1 Parsel sayılı 10.648,42 m^2 yüzölçümündeki arsa vasıflı taşınmazı,

- «A1 Blok», Yapım İşi Protokolü'ne göre Örnekköy III.Etap Kentsel Dönüşüm Alanı'nda yapımı plânlanan 17.810,00 m^2 inşaat alanına sahip olacak yapıyı,
- «A2 Blok», Yapım İşi Protokolü'ne göre Örnekköy III.Etap Kentsel Dönüşüm Alanı'nda yapımı plânlanan 17.797,00 m^2 inşaat alanına sahip olacak yapıyı,
- «B Blok», Yapım İşi Protokolü'ne göre Örnekköy III.Etap Kentsel Dönüşüm Alanı'nda yapımı plânlanan 41.134,00 m^2 inşaat alanına sahip olacak yapıyı,
- «Belediye», İzmir Büyükşehir Belediyesi'ni,
- «Bakanlık», Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nı,
- «Mevzuat»,5393 sayılı Belediye Kanunu'nu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu ve ilgili kanun ve bağlı mevzuatı,

ifade etmektedir.

Madde 2 – Niyet Protokolü'nün Konusu

Bu Niyet Protokolü'nde; Taraflar arasındaki 13.12.2021 Tarihli Yapım İşi Protokolü'nünişin Kamusal niteliği ve hakkaniyet gereği uyarlanması suretiyle esaslı biçimde tadil edilerek;(i)Kentsel Dönüşüm Alanı'nda plânlanan A1 Blok, A2 Blok, B Blok sayılı binaların yapımının İzbeton tarafından üstlenilip tamamlanması, (ii)yapım işinin tamamlanması bedelinin Kooperatif tarafından karşılanması, (iii)bu şekilde yapımı tamamlanacak B Blok sayılı binadaki bağımsız bölümlerin mülkiyetinin Kooperatif'e devredilmesi, hukukî sürecine ilişkin Taraflar arasında oluşan ön mutabakat ve bu mutabakat kapsamında üstlenilen yükümlülükler yer almaktadır.

Madde 3 – Kentsel Dönüşüm
Kat Karşılığı Sözleşmeleri ve Yapım İşi Protokolleri

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında uzlaşma ile bedelsiz devir alınan taşınmazlarda, yapımı kat karşılığı inşaat ihaleleri ile yatırımcı/müteahhitler eliyle gerçekleştirilmesi plânlanan ve fakat teklif alınamayan Örnekköy III. ve IV. Etap Uygulama Projelerinin, 6306 s. Kanun 8.2 maddesi uyarınca Belediyeile İzbeton arasında düzenlenecek kat karşılığı yapım protokolleri ile İzbeton tarafından gerçekleştirilmesi Belediye Meclisinin 18.11.2020 Tarih ve 05.1040 sayılı Kararı gereği ile kabul edilmiş, anılan Meclis Kararı uyarınca Belediye ile İzbeton arasında 29.12.2020 Tarihli Kat Karşılığı Sözleşme imzalanmıştır.

Ana Yüklenici Sözleşmesi'nde; iş süresince Belediyetarafından İzbeton'a parasal ödeme yapılmaması, yapım işlerinin geçici kabul aşamasına getirilmesinden sonra kat mülkiyeti tapu tescillerini müteakip kat karşılığı esası ile İzbeton payı olarak belirlenen bağımsız bölümlerin "Yüklenici" sıfatı ile İzbeton'a devri öngörülmüştür.

İzbeton'un anılan Kat Karşılığı Sözleşme'yle üstlendiği yapım işlerinin, yine kat karşılığı usûle göre düzenlenen 13.12.2021 Tarihli Yapım İşi Protokolüile Kooperatif'e tevdi edilmesi, Bakanlıkça mevzuata uygun olmadığı gerekçesiyle eleştirilmiş, ileride Kamu zararı doğmaması için imalatların durdurulması gerektiği bildirilmiştir.

Belediye'nin 04.07.2024 Tarihli Yazısı ile; Kat Karşılığı Sözleşmeler ile üstlenilen yapım işlerinin bütün hâlinde anahtar teslimi usûlde yapı kooperatiflerine yaptırılmasına olanak sağlayan yapım işi sözleşmeleri/protokolleri kapsamında yapı kooperatifleri eliyle görülen yapım işlerinin Bakanlık talimatı gereğince derhal durdurularak proje şantiyelerinin yapı kooperatifi yönetimi ve/veya şantiye sorumlularından yapım işinin bulunduğu hâl ile teslim alınmasıİzbeton'a bildirilmiştir. İzbeton'un 22.07.2024 Tarihli Yazısı ile durum, Kooperatif'e iletilmiştir.

Madde 4 – Mahkeme / Bilirkişi Tespiti / Hukuk ve Ceza Davaları

Bakanlık talimatı uyarınca durdurulan "Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı III. Etaba İlişkin Kentsel Dönüşüm Kat Karşılığı Anahtar Teslim Yapım İşi Protokolü" kapsamındaki yapım işlerinin mevcut durumunun ve yapım seviyesinin ve yapım işinin tamamlanması maliyetinin 6100 s. K m.400 vd. uyarınca mahâllinde keşif ve bilirkişi incelemesi ile delil tespiti yöntemiyle tespiti talebi Karşıyaka 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2024/65 D.İş sayılı dosyasıyla ile alınmış, mahâllinde yapılan inceleme sonucunda düzenlenen 11.10.2024 tarihli Bilirkişi Heyet Raporu'nda, özetle; (i)İzmir İli Karşıyaka İlçesi Örnekköy Kentsel Dönüşüm Alanında III. Etap olarakbelirlenen 26996 Ada, 1 Parselde yapım işinde iş yerinde herhangi bir çalışmaolmadığı, (ii)Yapım işinin tamamlanma yüzdesinin % 22,11 olduğu, (iii)Kalan kısmın tamamlanması için gerekli maliyetin 1.264.765.658,52 TLolabileceği, sonuç ve kanaatine varılmıştır. Anılan Bilirkişi Raporu'ndaki tespitlere yönelik Taraflar'ın itirazları olmamıştır.

Kooperatif tarafından İzbeton aleyhine, sözleşmenin İzbeton tarafından haksız olarak feshedildiğinin ve sözleşmenin ayakta olduğunun tespiti talebiyle Karşıyaka Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2024/632 Esasına kayıtlı dava açılmıştır; duruşması 08.10.2025 tarihindedir.

Kooperatif tarafından İzbeton aleyhine, Örnekköy 3. Etap için ikmal inşaatı ihalesinin iptali talebiyle İzmir 7. İdare Mahkemesi'nin 2025/148 Esasına kayıtlı olarak dava açılmıştır; davada yürütmenin durdurulması ve işlemin iptali talebi reddedilmiştir; istinaf aşamasındadır.

İzmir Cumhuriyet Başsavcılığının 17.07.2025 tarih ve 2025/38167 sayılı iddianamesiyle "kamu kurum ve kuruluşları, vb. tüzel kişiliklerin araç olarak kullanılması suretiyle dolandırıcılık, kooperatif yöneticilerinin kooperatifin faaliyeti kapsamında dolandırıcılık.." suçlamasıyla İzmir 23. Ağır Ceza Mahkemesi'nin 2025/357 Esasına kayıtlı olarak bakılacak ceza davası açılmıştır; duruşması 19.09.2025 tarihindedir.

Madde 5 – Yapım İşinin Tamamlanması / İkmal İnşaatı Yapım Sözleşmesi

Taraflar arasındaki hukukî ilişkinin Kamusal niteliği, kentsel dönüşüm kapsamına alınarak tapularını Belediye'ye devredip yeni konutlarının yapılmasını bekleyen hak sahiplerinin ve kentsel dönüşüm alanlarında kat karşılığı yapım işini üstlenen kooperatiflere para yatırarak konut edinmek isteyen üyelerin umut ve beklentilerinin sürüncemede kalmaması ve mağduriyetlerinin artmaması gayesiyle işin Kamusal nitelikleri ve hakkaniyet gerekleri nazara alınarak Taraflar arasındaki 13.12.2021 Tarihli Yapım İşi Protokolü'nün gelişen/değişen koşullara uyarlanması suretiyle esaslı biçimde tadil edilmesi; bu şekilde Kentsel Dönüşüm Alanı'nda plânlanan A1 Blok, A2 Blok, B Blok sayılı binaların yapımının İzbeton tarafından üstlenilip tamamlanması ve yapım işinin tamamlanması bedelinin Kooperatif tarafından karşılanması konusunda bu Niyet Protokolü imzalanmıştır.
Buna göre; Belediye ile İzbeton arasında işbu Niyet Protokolü'nde atıfta bulunulan Örnekköy III. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı "A1", "A2" ve "B" sayılı blokların yapım işleri, İzbeton tarafından, İzbeton sevk ve idaresinde İzbeton ile üçüncü şahıs Yüklenici Erensan-Okçuoğlu İş Ortaklığı arasındaki 20.01.2025 tarihli "İkmal İnşaatı Yapım Sözleşmesi" kapsamında tamamlanacaktır:

(i) İkmal İnşaatı Yapım Sözleşmesi, Örnekköy Kentsel Dönüşüm Alanı III. ve IV. Etap için anahtar teslimi götürü usûlde ihale dokümanında yer alan uygulama projeleri ve bunlara ilişkin mahal listelerine dayalı olarak işin tamamı için yüklenici tarafından teklif edilen 2.074.500.000,00TL toplam bedel üzerinden akdedilmiş olup işbu Niyet Protokolü'ne konu edilen Örnekköy III. Etap'a isabet eden ikmal inşaatı yapım bedeli 1.311.597.600,00 TL hesap edilmiştir.

(ii) III.Etap için hesap edilen işin tamamlanması maliyeti 1.311.597.600,00 TL ödeme tarihlerine göre TÜİK'in açıklayacağı inşaat maliyet endeksi değişim oranlarına göre artırılarak, Kooperatif tarafından İzbeton'a aşağıda belirlenen takvimdeödenecektir:

Ek Protokol başlangıç ödemesi : [15.08.2025 tarihinde 61.597.600,00 TL + KDV]
Takip edecek taksit ödemeleri : 30.09.2025 tarihinde başlamak ve takip eden
50 AY müddetince her ayın 30'ncu günü ödenmek üzere
[25.000.000,00 TL + FİYAT FARKI + KATMA DEĞER VERGİSİ]

Fiyat Farkı ödeme taksitlerine isabet edecek hakkedişlere yasal oranda uygulanacak veTÜİK fiyat farkı oranı esas alınarak yapılacak hesaplama uyarınca on gün içinde ödenecektir.

(iii) Taraflar arasındaki 13.12.2021 Tarihli Yapım İşi Protokolü'nün 29 vd. maddelerinde düzenlenen «gecikme hâlinde uygulanacak cezalar», yukarıda bu Niyet Protokolü'nün 5/(ii) bendinde tarif edilen ödemelerin tamamlanmasını müteakip ele alınacak ve ilgili Kanun ve mevzuat kurallarının imkân sağlayacağı en düşük düzeyde tutulacaktır.

(iv) İkmal İnşaatı Yapım Sözleşmesi'nde tamamlama işinin süresi 700 GÜN olarak kabul edilmiştir. Yüklenici 700 GÜN içinde üstlendiği işi tamamlayarak geçici kabule hazır hâle getirecektir.

Madde 6 – Kooperatif Payı Bağımsız Bölümler ve Teslim/Devir Zamanı

İşbu Niyet Protokolü'nün 5/(ii) bendinde öngörülen ödemelerin tamamlanmasını müteakip Taraflar arasındaki Protokol'ün 12.4 No.lu bendi uyarınca; yapım işlerinin tamamlanması ve yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyeti işlemlerinin tesis edilmesi aşamasında, Kooperatif payına ait olması kararlaştırılan Örnekköy Kentsel Dönüşüm Alanı III. Etap'ta "B Blok" olarak adlandırılan bölümde projelendirilen ve yapımı öngörülen bağımsız bölümler Kooperatif'e teslim edilecek ve tapudan devredilecektir.

Madde 7 – Süre

Bu Niyet Protokolü'nün süresi30.09.2025 tarihinde sona erecektir. Öngörülen süre sonunda Taraflarca,13.12.2021 Tarihli Yapım İşi Protokolü hükümleri tadil edilmediği ve yukarıda bu Niyat Protokolü'nün 5/(ii) bendinde tarif edilen ilk ödemeler yapılmadığı takdirde, Niyet Protokolü hükümleri kendiliğinden sona erecektir ve Taraflar işbu niyet Protokolü öncesi duruma döneceklerdir.

İşbu Niyet Protokolü 7 maddeden ibaret olup iki nüsha olarak düzenlenmiştir.08.08.2025

YÜKLENİCİ	**ALT YÜKLENİCİ**
İzbeton İzmir Büyükşehir Belediyesi Beton ve Asfalt Enerji Üretim ve Dağıtım Tesisleri Su Kanalizasyon Ticaret ve Sanayi A.Ş.	SS İş Dünyası Konut Yapı Kooperatifi