İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KISA TANITIMI

30 bin işyeri, 300 bin çalışanı, yatırım değeri, üretimi, ihracatı, istihdamı ve ekonomiye katkısı ile İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Türkiye’nin en büyük Organize Sanayi Bölgesidir. Müteşebbislerin, Tarihi Yarımadada artık sürdürülmesi imkansız hale gelen üretimlerine, İkitelli’de Modern tesislerde devam etmek için kendi öz kaynakları ile 700 hektarlık alan üzerine kurduğu bir sanayi, ticaret ve KOBİ şehri.

3 Ekim 2001 tarihinde Müteşebbis Heyetin kurulması ile İkitelli Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişilik kazanmış, 450 megavat  kurulu gücü, 150km 35 kilovolt yüksek gerilim yer altı kablo hattı,377 adet trafo merkezi ile günlük 2,5 milyon kilovat saat elektrik tüketimi,  30 bin metreküp su, 550 bin metreküp doğalgaz tüketimi, 32 bin telefon aboneliği ve 25 kilometrelik ana arter yollarıyla Türk Sanayisinin önemli lokomotiflerinden biri olmuştur.

Geçen 25 yılda, dünyanın en büyük üretim, ticaret ve satış üslerinden biri haline gelen İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, İstanbul Başakşehir’de TEM Otoyolunun kuzeyinde, Eminönü’ne 15 kilometre, Bayrampaşa Otogarı, Atatürk Havalimanı, yeni yapılacak olan Üçüncü Köprü Bağlantı yolu ve planlanan yeni Havalimanına yaklaşık 10 kilometre uzaklıkta bulunuyor.

Sektör çeşitliliğinde de dünya rekoru kıran İkitelli Organize Sanayi Bölgesi; 37 katılımcı Kooperatif ve 21 Müstakil Parselden oluşmaktadır. Başkanlığını, İstanbul Valisinin yaptığı 7’si kurumlardan, 8’i katılımcı Kooperatif temsilcilerinden oluşan 15 kişilik Müteşebbis Heyet ve 5 kişilik Yönetim Kurulunca yönetilmektedir.

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyeti, 2011 yılında Bağcılar Güngören Sanayi sitesi içerisinde, çeşitli meslek dallarında eğitim veren Mesleki Eğitim Merkezini kurmuştur. Eğitim yatırımlarını önemseyen Başkanlığımız, aynı zamanda Organize Sanayi Bölgelerinde kurulmuş en büyük Meslek Okulunu sanayimizin ve sanayicimizin hizmetine sunmuştur.

Sanayicilerimizin öncelikli ihtiyaçlarından biri olan kalifiye iş gücünün temin edilebilmesi için harekete geçen 2013 - 2014 eğitim ve öğretim yılında, çağdaş eğitim anlayışıyla eğitime hazır hale getirilen, Özel İkitelli OSB Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, özel okul ve kolej statüsünde, eğitim ücreti alınmayan,  %100 burslu olmak üzere 2014-2015 eğitim-öğretim yılında yeni açılan ek binasıyla 20.672 metrekare kapalı alanda; 99 derslik,34 atölye,6 laboratuar,2 yemekhane, kütüphane, kapalı spor salonu,130 kişilik konferans salonu ve sergi salonuyla eğitim vermektedir.

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı, Dağıtım Lisansı serbest tüketici olarak yaklaşık 16 bin abonenin elektriğini ucuz, kaliteli ve kesintisiz bir şekilde vermektedir. Böylece;  Bölgemiz dışında yer alan diğer Sanayicilere oranla, en önemli üretim maliyet kalemlerinden biri olan elektriği büyük oranda, daha ucuza temin ederek, Müteşebbislerimize rekabet edebilme gücü adına katkı sağlamaktadır.

Mevcut yüksek gerilim trafo gücümüz 300MVA dan 450MVA ya yükseltilip,2014 yılı içerisinde tesisi tamamlanan 150km 35kV(kilovolt) yer altı kablosu ile kurulumu tamamlanan CBS (Coğrafik Bilgi Sistemi) ,ÇM (Çağrı Merkezi),ABYS (Abone Bilgi Yönetim Sistemi) ve inşaatı tamamlanan Enerji Yönetim Binamızda hizmete alınarak Scada ve OSOS (Otomatik Sayaç Okuma Sistemi) ‘nin hayata geçirilmesi ile Elektrik Dağıtım Sistemimiz Dünyanın kullandığı en son teknolojiye kavuşmuştur. Bu sayede hedeflemiş olduğumuz minimum elektrik kesintisi, minimum kayıp ve sıfır kaçakla Sanayicilerimizin layık olduğu kalitedeki elektrik arz edilmektedir.

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı, İmar ile ilgili ruhsatlandırma çalışmalarına hız vermiş, gelinen bu noktada; bugün itibariyle, 32 Kooperatifin tamamına,  5 Kooperatife kısmi ve 9 müstakil parsele Yapı Ruhsatı verilmiştir. Ayrıca;  30 Kooperatifin tamamına, 5 Kooperatife kısmi ve 3 müstakil parsele de iskânları verilmiştir.

İmar ruhsatlarında olduğu gibi, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatları konusunda da Bölgemizde ruhsatsız tek bir işyeri kalmayacak sloganıyla, titiz çalışmalarımız sonucu kısa zamanda tüm bölge büyük oranında ruhsatlandırılmıştır.

İkitelli Organize Sanayi Bölgesinde yılda yaklaşık 7 milyar Dolarlık ihracat gerçekleştirilmektedir. Katılımcılarımızın çalışmalarını hızlandırmak ve ekonomiye katkılarını arttırmak amacıyla Hizmet Binamızda açılan İstanbul Ticaret Odası yetkili ofisinde; Firmaların faaliyet belgesi, ticaret sicil gazetesi onayı, çıraklık- ustalık belgelerinin onayı, Bağkur IB formu onayı ve invoce imza onayı işlemleri kısa sürede yapılmaktadır.

Her gün 300 bin kişinin işine gelip, evine döndüğü İkitelli Organize Sanayi Bölgesinde ulaşım, karayolu ve raylı sistemle kent içine farklı merkezlerden yapılmaktadır. 2014 yılının ilk çeyreğinde Metronun açılması; bölgenin ulaşım sorununu azaltmış, trafik yoğunluğunu ise hafifletmiştir. Günlük 400-500 bin kişi arasında değişen yolcu hareketi ve yaklaşık 50 bin tonluk eşya hareketi ile Sanayi, ticaret ve istihdamın başkenti konumundaki İkitelli Organize Sanayi Bölgesi yeni yatırımlarla değerli olan stratejik konumunu daha da arttıracaktır.



|  |
| --- |
| **S.S. İSTEKS İSTANBUL DOKUMACILARI K.S.S. YAPI KOOPERATİFİ.** |

**İ.O.S.B. ve KOOPERATİFİMİZ HAKKINDA GENEL BİLGİLERİ**

**A- TARİHİ VE COĞRAFİ YAPISI:**

A.1- KURULUŞ AMACI :

İstanbul'un özellikle tarihi yarımada (Fatih-Eminönü), Kağıthane ile Haliç çevresine yayılan, çıkardıkları atık, duman, gürültü vb. gibi insan sağlığına zararlı unsurlarla çevreyi kirleten, bu suretle kente ve kent insanına zarar veren, şehircilik açısından olumsuz bir durum ortaya çıkaran küçük ve orta boy sanayi işletmelerini, meskun alanlar dışında, şehircilik ilkelerine uygun ve her türlü altyapısı hazırlanmış alanlarda toplayarak, çevreye zarar vermeden faaliyetlerinin sürdürmelerini sağlamaktır.

A.2-İ0SB VE KOOPERATİFİMİZİN TARİHÇESİ:

Ülkemizde sanayileşme çabaları hızla sürerken, esnaf ve sanatkarlarımız yan sanayilere insanüstü çabalarla önemli katkılarda bulunmaktadır. Ancak bu katkının günümüz ihtiyaçlarına uygun olması yanında esnaf ve sanatkarlarımıza da yararlı olabilmesi için esnafa ve sanatkarların modern, sorunları çözülmüş sitelerde güç birliği içinde çalışmaları gerekmekteydi.

Sözünü ettiğimiz bilinçlenmenin ispatı, bir grup esnafımızın söz konusu sorunları aşmak amacıyla, 04.01.1983 tarihinde Dokurhan birleşik Esnaf ve Sanatkarlar Derneği Başkanlığına verdikleri dilekçedir.

Çevre Sağlığı Müsteşarlığı, İstanbul Valiliği ve İstanbul Belediyesi'nin bu işyerlerini şehir dışına taşıma kararı almalarından sonra bu sektörde çalışanlar kooperatifleşme yoluna gitmişler ve İstanbul Büyükşehir Belediyesinden arsa talebinde bulunmuşlardır.

02.08.1985 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli İkitelli O.K.S.B. Nazım İmar Planında 700 hektarlık bir alan çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren 36 adet küçük ve orta ölçekli sanayi ile toplu işyeri kooperatifine tahsis edilmek üzere 01.02.1985 tarihinde istimlak kararı alınarak Arsa Ofisi'nce kamulaştırma çalışmaları yapılmış ve bedeli karşılığında ilgili kooperatiflere verilerek kooperatiflerin kendi öz kaynakları ile inşaat çalışmalarına başlanmıştır.

Sanayi ve Ticaret  Bakanlığı kooperatifimize 180,000 m2 lik bir arsa tahsis etmiştir. Sitemiz 380 adet Atölye ile Çarşı Grubu, hizmet Grubu binaları, Camii, Ticari alanlar, Büfeler, yollar ve otopark tesisleriyle komple bir şehir olarak projelendirilmiştir.

İkitelli O.S.B.'de kooperatiflerin inşaat faaliyetleri site içinde devam ederken ana arter yol ve altyapıların yapımına Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın Fonlar Yönetmeliği'ne göre 1990 yılında kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi Müteşebbis Teşekkülü sorumluluğunda Devlet katkısı ile başlanmıştır.

4562 sayılı O.S.B.'ler Kanununun 15/04/2000 tarihinde yürürlüğe girmesinden sonra geçen bir yıl içinde Kanuna uyum çalışmaları sonucu İntibak Protokolü tanzim edilerek Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca 03/10/2001 tarihinde onaylanmak suretiyle Müteşebbis Heyet kurularak İkitelli O.S.B. Tüzel Kişilik kazanmıştır.

Kooperatifimiz bu günlere gelinceye kadar birçok merhalelerden geçmiştir. Bu gün Kooperatifimiz ikitelli de parmak ile gösterilecek bir durumdadır. Sanayi sitemizde yeşillendirmeye büyük önem verilmiş, anayollarımız komple ağaçlandırılmıştır. Ayrıca sitemizde alt yapı çalışmaları tamamlanmış asfalt, elektrik, su, doğalgaz sorunları çözülmüş ve atölye bloklarımız ve Çarşı Grubu dükkanlarına bireysel tapuları dağıtılma kabiliyetindedir. Tapuların verilememe sebebi devam eden tezyidi bedel davalarıdır

**GÜNÜMÜZDE KOOPERATİFİMİZ ;**
 a) Kooperatifin adı : S.S. İSTEKS İSTANBUL DOKUMACILARI K.S.S. YAPI KOOP.

**b)**  Kuruluş Tarihi : 1985

**c)** Ticaret Sicili Tescil Tarihi ve Sicil Numarası 11.12.1985 / 219845-167402

**d)** Adresi : İkitelli Org. San. Böl. Sosyal Tesis Binası Kat:1 No : 26 Başakşehir / İST.

**e)** Telefon/Faks Numaraları: 0 212 485 49 52 / 485 49 53

f)Web adres ve elektronik posta: istekskooperatifi@gmail.com

Üye Sayısı (Adet) : 350
İşyeri Sayısı (Adet) : 388
İşyeri Büyüklükleri (m 2) : 50m2-75m2-100m2-150m2-200m2-300m2-400m2-500 m2  Atölye Dükkanları, 45+2=47 Muhtelif Sosyal Merkez Dükkanları (Herbir işyeri 50 m2 tabanlı olsa idi toplam 836 işyeri olacaktır.)
Arsa Alanı (m2) : (Kooperatif iç yolları ve yeşil alanlar dahil olmak üzere kooperatif sınırları içerisinde kalan alan) : 114.000 m2
Toplam İnşaat Alanı (m2) : 125.400 m2 işyeri,

Sanayi Parsel Sayısı (Adet) : 23 Blok yer almaktadır.

Yeşil Saha Alanı (m2) : 6.500

**İdari ve Sosyal Tesisler :**
- İdare Binası (m 2 ) : 728
a) Cami (Mescit) (m 2 ) : 500 m2 tabanlı
b) Konferans Salonu (m 2 ) : 500
c) 47 adet işyeri 17.332 m2

Otopark Kapasitesi :
- Açık (Adet) : ............ araç

Trafo Adedi ve Gücü KW : 5 adet  / Birim Dükkan : 9 kw

İnşaatın tamamlanması %"si : 100
a) Altyapı : Tamamlandı.
b) İşyerleri : Çok amaçlı büro dükkanları ( Hizmet Grubu ) yakın zamanda tamamlanacak
c) İdari ve Sosyal Tesisler : İdari Bina tamamlandı. Sosyal Tesisler tamamlanıyor

Üyelerin % olarak sektörel : Dağılımı ve Kapasiteleri
a) Oto Tamircileri : % 40
b) Makine İmalatçıları : % 30
c) Muhtelif : % 30
d) Diğerleri : -

Çalışan Personel Sayısı : yaklaşık olarak   3.000 kişi

Üretilen Malın Satışı :
- Yurt İçi   (%) : 90
- Yurt Dışı (%) : 10

Şu Anki Doluluk Oranı (%) : % 99

Tapu  Durumu : Atölye Bloklarında Kat Mülkiyetli Bireysel kooperatifin uhdesinde olup tapular Toki ile tezyidi bedel davaları sonrası ortaklara verilecekdir.  ( Banka Kredisine uygundur.)

Su ve Doğalgaz Kullanımı : İSKİ suyu kullanılmakta, mevcut her dükken doğalgaz kullanabilecek imkanda

1- Kooperatifimiz ana sözleşmede yazılı amaçlarına 31/04/2009 tarihi itibari ile ulaşmıştır. Bu tarihten itibaren bir nevi işletme kooperatifi karakterindedir. Bu tarih itibari ile işyeri gecici maliyetleri düzenlenerek ortaklara fatura edilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanununun 7. maddesinin 16 numaralı bendinde, "Esas mukavelelerinde sermaye üzerinden kazanç dağıtılmaması, idare meclisi başkan ve üyelerine kazanç üzerinden hisse verilmemesi, ihtiyat akçelerinin ortaklara dağıtılmaması ve münhasıran ortaklar ile iş görülmesine dair hükümler bulunması şartı ile kooperatifler (esas mukavelelerinde yukarıdaki şartlar mevcut olmakla beraber fiilen bu kayıt ve şartlara uymayan kooperatifler ile faaliyete geçen üst kuruluşlara girmeyen kooperatifler muafiyetten yararlanamaz.)" denilerek, kooperatiflerin kurumlar vergisinden muaf olacakları hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan 4369 Sayılı Kanun' un 60. maddesi ile ( 01.08.1998 tarihinden geçerli olmak üzere) Katma Değer Vergisi Kanunu' nun 17. maddesinin 4. fıkrasına eklenen ( k) bendinde "Organize sanayi bölgeleri ile küçük sanayi sitelerinin kurulması amacıyla oluşturulan iktisadi işletmelerin arsa ve işyeri teslimleri ile konut yapı kooperatiflerinin üyelerine konut teslimleri" sürekli olarak KDV' den istisna edilmiştir.

Kooperatifimizin düzenleyecegi işyeri geçici maliyet faturaları Kurumlar vergisi ve KDV’den müstesnadır.

Ancak işletme kooperatifi olduğundan bir nevi hizmet satışı gerçekleştirdiğinden, kira gelirleri nedeni ile ortak dışı işlemleri bulunduğundan Kurumlar vergisi ve KDV mükellefidir. Bu yükümlülügünü yerine getirmektedir. 01/05/2009 tarihinden itibaren aidatlar fatura karşılığı KDV’si hesaplanarak toplanmaktadır.

2-Tapu işlemleri : TOKİ ile tezyidi bedel davaları devam ettiğinden Blok tapuları kooperatife geçtiği halde bireysel tapular verilememiştir. Tezyidi bedel davaları sonrasında ortaklara bireysel tapuları verilebilir durum söz konusudur. Toki ile yapılan 2010 yılı sonu itibari ile yapılan görüşmelerde 5.597,85 m2 yi aşkın arsamızla ilgili olarak tezyidi bedel davası açılabilir riski mevcuttur. TOKİ yönetimi 8.400.000.- teminatın karşılanması halinde ortaklara tapu verebileceğini belirtmiştir. Bu şekilde karşılıklı yapılan çalışmada kooperatifin 100.000.-tl masrafı olacağıda TOKİ yöneticilerince açıklanmıştır.. Yönetim ve Denetim Kurullarının birlikte yaptıkları iştişare sonrasında davalara devam etmenin, kooperatife yarar sağlayacağı kanaatine varılmıştır.

 Konu ile ilgili olarak TOKİ ile mart-2018 tarihinde tekrar görüşülmüştür. Açılan 10 adet davada 2497 m2 alanla ilgili olarak davalar neticelenmiştir. TOKİ teminat (para, banka teminat mektubu veya ipotek) verilmesi ve sözleşme masraflarının karşılanması halinde şerhi kaldırıp tapu devri yapabileceğini tekrarlamıştır. Ancak davaların sonlanmasının, yaklaşık kalan 3100 m2 alanın tamamında mahkemelerin bitmesi halinde şerh ve ipoteğin bitirileceğini tekrarlamıştır. Bu kooperatifin tasfiyesinin mahkeme sonuçlarının beklenmeden gerçekleşemeyeceği anlamına gelir.

3-Tasfiye Çalışmalarına ortaklara tapular dağıtıldıktan sonraki takip eden altı ay içerisinde başlanacaktır.

A.3-İOSB İMAR PLANLARI :

1985 yılından 2000 yılına kadar geçen sürede Bölgenin 1985 yılında onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları muhtelif tarihlerde Belediyelerce revize edilmiş ancak Büyükşehir ve Küçükçekmece Belediyesi arasındaki görüş ayrılıkları nedeniyle Bölgenin son durumunu belirten 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları onaylanmamıştır.
15/04/2000 tarihinde yürürlüğe giren 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve 01/04/2002 tarihinde yürürlüğe giren Uygulama Yönetmeliğine göre 08/01/1996 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/5000 ölçekli Revize Nazım İmar Planına uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İkitelli O.S.B. tarafından yapılmış ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından 15/11/2002 tarihinde tasdik edilmiştir. Buna göre, kooperatiflerin inşaat ruhsatları ve iskan izinleri verilmektedir. Ancak, onaylı imar planlarına göre bazı kooperatiflerin sorunu bulunmaktadır. Bu sorunlar halledilerek bütün kooperatiflerin ruhsat ve izinlerinin verilebilmesi için gerekli imar planı revizyonu üzerinde çalışılmaktadır. Kooperatifimizin imar ile ilğili olarak hiçbir sorunu yoktur.

A.4-İOSB COĞRAFİ YAPISI:

Bölgemiz, Mahmutbey gişelerinden önce TEM yolunun kuzey kenarında bulunmaktadır. Eminönü’ne 15 Km. Bayrampaşa Otogarına 10 Km, Atatürk Hava Limanına 10 Km mesafededir. Bölgemize ulaşım karayolu ile (kent içinde farklı merkezlerden otobüs ve minibüs) yapılmakta olup, 2011 yılından itibaren metro faaliyete geçmişdir.

A.5-İOSB NÜFUS DURUMU:

Bölgemizde nüfusu, bölgemiz çalışanları ve günlük ticaret amaçlı insan hareketinin oluşturduğu nüfus oluşturmaktadır. Şu an bölgemizde çalışan mevcut istihdam 300 bin kişidir.

İkitelli OSB içi günlük yolcu hareketi : 227.600 Kişi

İkitelli OSB içi günlük eşya hareketi : 50.000 Ton

Kent bütünü günlük yolcu hareketi : 658.866 Kişi

Kent bütünü günlük yolcu hareketi : 63.121 Ton

A.6-İOSB İDARİ DURUM:

Yaklaşık 7 Milyon Metre kare brüt arsa alanı bulunan bölgemizin yaklaşık % 95 Başakşehir, % 5’i Küçükçekmece Belediye Başkanlıkları sınırları içerisinde yer almaktadır.

A.7-İOSB SAĞLIK VE SOSYAL DURUMU:

Bölgemiz içerisinde Başakşehir Devlet Hastanesi, özel hastaneler ve bir adet acil müdahale merkezi (112 acil servis ) yer almakta olup, bölgemiz çalışanları bu hastanelerden faydalanmaktadır.

A.8-İOSB EĞİTİM VE KÜLTÜR DURUMU:

Başakşehir ilçemizde 2 meslek liseleri mevcut olmakla birlikte, İOSB Başkanlığı olarak yürütülen çalışmalar sonucunda bölgemiz sektörlerinin kalifiye eleman ihtiyacını karşılayacak meslek eğitim kurumları kazandırılmışdır. Bölgemiz kültürel faaliyetleri kesintisiz ve gelenekselleşen etkinliklerle bölgemiz içinde yer alan 5 konferans ve kültürel etkinlik salonlarında gerçekleştirmeye devam edilmektedir. Kültürel etkinlikler kapsamında her yıl 19 Mayıs Maratonu, 29 Ekim Kutlamaları, Ramazan ayı etkinlikleri, İOSB Futbol turnuvası, Konserler, Konferanslar, Bilgilendirme Toplantıları, Geziler, Sergiler, Tiyatrolar vb. düzenlenmektedir. Bölgemiz sınırları içerisinde sosyal yaşam da planlanmış olup, Sanayi Sitelerimizde Sosyal Tesisler faaliyete geçerken bu tesislerde Alışveriş Merkezleri (AVM), Spor ve sosyal yaşam gereksinimleri karşılanmaktadır.

A.9-İOSB EKONOMİK DURUMU:

Bölgemiz ülkemiz ekonomisine, ülkemizin her şehrine ve dünyanın neredeyse her ülkesine 14.559 faal firmasının üretimleriyle yıllık ortalama 5-6 Milyar USD katma değer üretmesi beklenmektedir. Bölgemiz tam kapasiteye ulaşması halinde bu katkısı daha da artacaktır.

A.10-İOSB ALTYAPI DURUMU:

ENERJİ İHTİYACI (tam kapasite) : 250 MVA

ASFALT KAPLAMALI YOL : 25 KM

YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİ : 18 KM

ATIK SU ŞEBEKESİ : 12.5 KM

İÇME SUYU ŞEBEKESİ : 20.8 KM

DOĞALGAZ ŞEBEKESİ : 5 KM (Halen çalışmalar devam etmektedir)

A.11-İOSB İÇME SUYU:

Bölgenin su şebekesi O.S.B. tarafından HDPE boru kullanılarak inşaa edilmiştir. 26/02/2004 tarihinde İSKİ ile yapılan ana protokol neticesi Bölgeye su bağlanmış olup bu protokol çerçevesinde Bölgemizdeki kooperatiflerden İSKİ ile ek protokol imzalayan kooperatiflere de su bağlanmaktadır.

A.12-DOĞALGAZ :

Bölgemizin doğalgaz ihtiyacının karşılanması için İstanbul Gaz Dağıtım San. ve Ticaret A.Ş. (İGDAŞ) ile Başkanlığımız arasında 17/08/2007 tarihli bir protokol imza edilmiş olup bu protokol kapsamında sanayicilerimizin taleplerinin bir an önce karşılanması için Bölgemizdeki çalışmalara İGDAŞ tarafından şu an hızlı bir şekilde devam ettirilmektedir. Bölgemize ait Doğalgaz tüketim miktarları ile ilgili yaptığımız çalışma neticesinde: Bölgemizdeki toplam aylık doğalgaz tüketim miktarı, 4950 m³ olarak tespit edilmiştir.

A.13-METRO:

Onaylı imar planlarındaki Hafif Raylı Sistem Güzergahı, yapılan proje değişikliği nedeni ile Metro olarak planlanmış ve Metro hattı güzergahı değişikliği sebebiyle hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları Sanayi ve Ticaret Bakanlığımız tarafından 11/05/2007 tarihinde onaylanmıştır. İ.E.T.T. Genel Müdürlüğü tarafından planlanan ve yapımına başlanılan "Yenikapı - Bağcılar - İkitelli Olimpiyat Köyü Metro Hattı"nın İ.O.S.B. sınırları dahilindeki çalışmaları tamamlanmışdır.

İkitelli OSB sınırları içerisinde yer alan 3 adet istasyon ve hat bölgeye hizmet vermektedir.

1- İkitelli Sanayi İstasyonu : Biksan-İş Kooperatifi ile Haseyad-3 (Fatih Sanayi Sitesi) arasındaki Süleyman Demirel Bulvarında,

2-İkitelli Sanayi 2 İstasyonu : Trikocular, Evren ve İpkas Sanayi Siteleri arasındaki Turgut Özal Bulvarında

3-İkitelli Güney Sanayi İstasyonu : Aykosan, Bağcılar-Güngören, Dolapdere, Metal-İş, Giyimciler arasındaki Bedrettin Dalan Bulvarında hizmet vermektedir.

A.14-İOSB ELEKTRİK:

4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 2. maddesinin (g) bendi ile; Organize Sanayi Bölgelerine (O.S.B) katılımcılarının elektrik enerjisi ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla İ.O.S.B. sınırları içinde ki dağıtım sisteminin İ.O.S.B.'ye devir öncesi abone tespit ve güncelleme çalışmaları 09.04.2006 tarih itibariyle başlanmış olup şu ana kadar yapılan işler aşağıda sıralanmıştır:

1-Bitirilen 12.000 adet abone taramasına müteakip, abonelerin Sanayi siteleri bazında tasnifleri yapılarak sayaç okuma düzenine göre dosya-sıra numara düzenekleri oluşturulma çalışmalarına devam edilmiş ve yine bu abonelerin sanayi sitesi bazında ölçü sistemlerinde ve A.T. oranlarında hatalı olanların İ.O.S.B. tüketim kayıplarının minimum seviyede tutulabilmesi için hassasiyetle tespit çalışmalarına devam edilmiştir. Bu konuda çalışmaları bitirilen sanayi siteleri bilgisayar ortamına aktarılmıştır.

2- Bu konuda tüm teknik personel gerek teknik yönden ve gerekse idari mevzuat yönünden günün belli saatlerinde gerek teknik ve gerekse İdari mevzuat yönünden eğitime tabi tutularak kalitelerinin arttırılması çalışmaları yapılmıştır ve yapılmaya devam edilmektedir.

3-.09.2009 tarihi itibari ile fiili devrin gerçekleşmiş olması nedeniyle ELEKTRİK PİYASASI FAALİYETLERİNE ilişkin Yönetmeliğin ilgili maddesine istinaden abonelerle Başkanlığımız arasında Yönetmelik ve mevzuatlara uygunluğu içinde hazırlanmış olan TEDARİK sözleşmeleri yapılmaya başlanmış 9448 abonenin yeni Tedarik sözleşmeleri yapılarak güvence bedelleri tahsil edilmiştir.

4-Ayrıca İtfaiye binasının hemen yanında ki Başkanlığımıza ait Oto arkın şebeke olarak kullanıma bırakıldığı ve tüm şebeke elemanlarının araç-gereçleri ile birlikte 24 saat hizmet vermektedirler.

5-İkitelli OSB Başkanlığı Elektrik Dağıtım Bakım ve İşletim Müdürlüğü tarafından yapılan kaçağın azaltılması ve elektrik enerjisi sağlayıcısı yeni bir firma ile anlaşmanın yapılması sonrasında bölgemizde elektrik enerjisi % 22 ucuzlatılmıştır.
Tüm bunların yanı sıra uzun vadede OSB'mizce Ülke yatırımları içinde yer alan Hidroelektrik, Termik, Rüzgar, Nükleer enerji üretecek tesislerin yapımı planlanmaktadır.

A.15-İOSB ULAŞIM DURUMU:

37 Sanayi sitesi ve 20 müstakil sanayi parselinde yer alan yaklaşık 27.301işyeri biriminden oluşan halen 210 bin kişinin çalıştığı tam kapasite dolduğunda yaklaşık 300 bin kişinin çalışacağı İOSB, kente entegre ve bitişik konumdadır.
Bölgenin ana arter yolları ile ulaşım sağlanan 20 bin konutluk Başakşehir konutları, inşaası biten Onurkent Konutları, inşaası devam eden OYAK Konutları OSB’nin trafik yoğunluğunu büyük ölçüde artırmış olacaktır.

- Bölgenin içerisindeki 4 Bulvarın ana arter yol kapsamında Büyükşehir Belediyesine devir protokolü karşılıklı imzalandıktan sonra bütün bulvarların asfaltı Büyükşehir Belediyesi tarafından yenilenmiştir.

- Yenikapı, Bağcılar, İkitelli Olimpiyat Köyü Metro Hattının İ.E.T.T. tarafından başlanılan inşaatı tamamlanmıştır.

A.16-MAHALLİ İDARELERİ DURUMU:

İOSB sınırları 2 ayrı ilçe belediyesinde yerleşik olup dağılımı aşağıdaki gibidir:

BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI % 95

KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI % 5

A.17-ASAYİŞ VE GÜVENLİK DURUMU:

İOSB yolları ana arterler kameralarla gözlemlenmekte olup, Sanayi sitelerinin güvenliği Özel Güvenlik firmaları tarafından fiziki, alarm ve kamera sistemleri ile sağlanmaktadır.

A.18.KOOPERATİFİMİZE VE İOSB'NE EMEĞİ GEÇENLER

İkitelli OSB Müteşebbis Heyeti ve yönetimi olarak bütün İOSB üyelerinin ortak akıl çerçevesinde bizden önceki dönemde büyük başarı ile taşıdıkları bayrağı daha ileri taşımaya kararlıyız. Bu amaca uygun olarak tespit ettiğimiz eksiklikleri bir an önce tamamlamak için kolları sıvadık. Kurulduğu ilk günden bu güne kadar İkitelli OSB'nin kurulması, gelişmesi ve büyümesine katkı sağlayan gelmiş geçmiş tüm hükümetlere, kamu kurum ve kuruluşları ile yetkililerine. İOSB'nin İstanbul ve ülkemiz için öneminin farkında olan Valilerimize, Belediye Başkanlarımıza ve çalışanlarına şükran duyuyoruz. Ancak en büyük şükran duygumuzu alın terleri ile kazandıkları birikimlerini bölgemizin oluşumuna katkı sağlamak için harcayan müteşebbislerimize, bu müteşebbisleri bir araya getirerek kooperatifleştiren yöneticilere ve bu güne kadar ailesine, işine ayıracağı zamanlardan çalarak enerjisini İkitelli OSB için harcayan tüm kooperatif, müteşebbis heyet ve yöneticilerine şükranlarımızı sunar, aramızdan ayrılan müteşebbis ve yöneticilerimiz ile bölgemize hizmet verenlere Allahtan Rahmet diliyoruz.

**KAMULAŞTIRMA İLE İLĞİLİ DEVAM EDEN DAVALAR**

|  |
| --- |
| **HALKALI ÇÖPLÜĞÜNÜN VARİSLERİ BİLE MAHKEMEYE KOŞTU****Tezyidi bedel davası nedir?** Kamulaştırma, istimlak vb. bedelini az bularak, bu bedelin artırılması için ilgilice mahkemede açılan dava; karş. Tenkisi bedel davası Kamulaştırma davalarında 10 yıl sınırı kaldırıldı. 40-50 yıl öncesi yapılan kamulaştırmalar için bile dava yolu açılınca, TOKİ Kamulaştırma yapılan alanların varislerine ek ödeme yapmak zorunda kaldı. Binlerce dava sırada bekliyor.İstanbul **İkitelli**'de 15 yıl önce kamulaştırılan bir arazinin varisinin AB uyum çerçevesinde **Kamulaştırma Kanunu**'nda yapılan bir değişikliği fırsat bilerek açtığı dava **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ)** başını derde soktu.TOKİ'nin kasasındaki paralar, geçmiş dönemde yapılan kamulaştırmalarda bedel artırımı yapılması için dava açan ve kazanan varislere akıyor. Başta İstanbul İkitelli olmak üzere Türkiye'nin dört bir yanından binlerce bedel artırımı davası ile karşı karşıya kalan TOKİ kamulaştırması yapılan alan varislere milyonlarca TL. ödeme yaptı ve yapmaktadır."Kanunlarla böyle temelsiz değişikliler olmaz" diyen eski TOKİ Başkanı **Erdoğan Bayraktar**, "33 yıl önce yapılan kamulaştırma için şimdi dava açılıp bizden milyonlarca TL alıyorlar. TOKİ Bütçesi ne yazık ki buralara akıyor" diyor.TOKİ'nin başını ağrıtan sorunun sebebi, **2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 38. Maddesi**'nin AB'ye uyum çerçevesi kapsamında 2005 başında kaldırılmış olması. Maddenin kaldırılması ile 30 yıl önce kamulaştırma yapılan arazilerin varisleri "Karar bize tebliğ edilmedi" gerekçesi ile dava açma imkânına kavuştu. Dava sayısındaki patlamanın faturasını ödemek de geçmişte yapılan kamulaştırmalarla ilgisi olmadığı halde Arsa Ofisi'nin 08/12/2004 tarih kanun no:5273 ile tüm yetkilerini devraldığı için TOKİ'ye kaldı.En önemli sorunu İstanbul'da yaşadıklarını söyleyen TOKİ yetkilileri "Önceden Halkalı, İstanbul'un çöplüğüydü ama şimdi gözde yerleşim merkezlerinden biri. Bölgenin kamulaştırılması ise 40 yıl önce yapılmış. Ama bölgenin rantı artınca onlarca varis çıkıyor ve değişen kanunlardan da istifade ederek bize dava açıyor. Birçoğu da kazanıyor" diyor.Sadece **İkitelli** ve **İstanbul Toptancılar Çarşısı'nda (İSTOÇ)** 1000'den fazla bedel artırımı davası ile karşı karşıya kalan TOKİ'nin kasasından varislere ödenen para milyarlarca TL'yi buldu. Davaları kazananlara ödemeyi TOKİ'nin yaptığını belirten yetkililer, "Ödeme yapmazsak haciz geliyor" diyerek şöyle devam ediyor: "Biz de daha sonra bu parayı şu anki mülk sahiplerinden almak için dava açıyoruz. Ancak kat mülkiyetleri dağıtılmış olduğu için bu parayı geri almak kolay olmuyor. Bir kişi ödemeyeceğim dediğinde bir şey yapamıyoruz. TOKİ olarak hiç ilgimiz olmadığı halde milyonlarca TL para kendi bütçemizden böylece akıyor."**İkitelli'de açılan davalar için yüzmilyonlarca TLyi aşan ödeme**Kaybedilen davaların tutarını kendi bütçesinden karşılamak durumunda kalan TOKİ, bu durumdan kurtulabilmek için yeni uygulamalar başlattı. Buna göre kamulaştırılan ancak henüz tapu alma aşamasına gelmemiş bölgelerden teminat mektupları istenmeye başladı. Ayrıca açılabilecek yeni "tezyid-i bedel" davaları için de "Kamulaştırılan alandan TOKİ sorumlu değildir" şeklinde yazılı taahhütler toplanıyor. İşte bu durum da 30 yıldır tapu almak için bekleyen İkitelli Organize Sanayi Bölgesi başta olmak üzere birçok sanayi bölgesinin hayallerini bir kere daha yıktı. İkitelli OSB'de sadece 10 yılda 1000'den fazla tezyid-i bedel davası açıldı. Bölgede kaybedilen davalarda ise TOKİ'nin cebinden yüzmilyonlarca TL çıktı. Milyonlarca TL'lik de TOKİ'nin sırada ödemesi var. "Açılan davalar nedeni ile bölgenin geleceği tehdit altında" diyen İkitelli OSB Başkanvekili Nuri Konak, "Bir anda yüzlerce varisçi çıktı. Herkes dava açıyor ve kazanıyor. Ciddi sıkıntı içine girdik" diyor. Konak, TOKİ'nin de bu sıkıntılar nedeniyle bölge üzerindeki şerhi kaldırmama kararı aldığını ve binlerce işletmenin tapu hayallerinin tekrar yıkıldığını ifade etti.Tezyid-i bedel davası, bedel artıcı dava anlamına geliyor. Kamulaştırılan bir bölgenin varisleri tarafından açılabiliyor. Arazinin varisleri düşük bedelle kamulaştırma yapıldığını ya da kendilerine tebliğ edilmeden kamulaştırma yapıldığını iddia ederek dava açıyorlar. **Kaldırılan 38. madde neyi amaçlıyordu**2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 38. maddesinde, “Kamulaştırma yapılmış, ancak işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırma hiç yapılmamışken kamu hizmetine ayrılarak veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmaz malın malik, zilyet veya mirasçılarının bu taşınmaz mal ile ilgili her türlü dava hakkı yirmi yıl geçmekle düşer. Bu süre taşınmaz mala el koyma tarihinden başlar” deniliyordu. Ayrıca varisçilere tebliğ şartı bulunmuyordu. 2005 yılında Avrupa Birliği'ne uyum süreci çerçevesinde gayrimenkullere yapılan tecavüzlerin önlenmesi için bu madde kaldırıldı. |

**4650 sayılı yasa ile değişen Kamulaştırma Kanununa göre ise; kamulaştırma evraklarını tebliğ almamış olmak şartıyla eski tapu sahipleri dilerse taşınmazının bedelini dava tarihindeki güncel rayiçler üzerinden kamulaştırma bedel artırım davası ile talep edebiliyor. Ayrıca, arazisi 30-40 yıl önce kamulaştırma yapılarak alındığı halde kamulaştırma parasını alamayan kimseler, arazilerinin bedellerini mahkeme kararıyla alabiliyor.**

**KONU İLE İLĞİLİ BAKANLIK ĞÖRÜŞÜ**

**Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı Nihat Ergün, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde (OSB) yaşanan tezyidi bedel davalarına ilişkin olarak, 'Mülkiyet davalarında zaman aşımının kaldırılması burada suistimal ediliyor' dedi**

Bakan Ergün, İkitelli OSB'nin yeni hizmet binasının açılışında yaptığı konuşmada, OSB'deki sanayicilerin muhatap olduğu tezyidi bedel davalarına ilişkin değerlendirmede bulundu.Sorunun hukuki yola gitmeden idari olarak çözülmesini beklediklerini ama şimdiye kadar bir çözüme kavuşmadığını aktaran Ergün, şunları kaydetti:

"25 yıl evvel İkitelli OSB'nin arazisi Arsa Ofisi tarafından kamulaştırılıp kooperatiflere satılmış. Kooperatifler parasını ödemişler. Arsa Ofisi kamulaştırmayı yaparken kafasına göre kamulaştırmamış. Mahkeme bir bedel tespit etmiş. Sonra OSB Kanunu çıkarken de bu küçük sanayi siteleri birleşerek OSB'yi oluşturmuş. 20-25 sene sonra bir kanun değişikliği yapıyoruz ve mülkiyet hakkında zaman aşımı kalktı diyoruz. Tamam, kimse haksızlığa uğramasın, devlet veya bir başkası kimsenin malını haksız yere ya da bedelini ödemeden almasın. Olmamış da zaten öyle bir şey. Mahkeme demiş ki buraya bu kadar ödenir. Yıllar geçmiş aradan, itiraz eden yok. Sonra geçmişte haksızlığa uğrayanlar olmuştur diye mülkiyet davalarında zaman aşımını kaldırdık. Şimdi burada başka bir yanlış devreye giriyor. Mülkiyet davalarında zaman aşımının kaldırılması burada suistimal ediliyor."

Burada boşluklardan yararlanmak isteyen avukatlar olduğunu dile getiren Ergün, "Uyanık avukatlar, 'Sizin arsalar vaktiyle ucuza kamulaştırılmıştır, şimdi buralar çok değerli, bir dava açsak, sen bize bir vekalet versen, biz bu davayı kazanırız, yarısı senin yarısı da benim olur' diyor. Bu suistimalin olmaması lazım. Bunu yapanların bu işin bir hak suistimali olduğunu görmeleri lazım. Bu konudaki bir yanlış budur. Ama mahkemenin de bunu görmesi gerekirdi. Mahkeme, 'Zaten buraların bedeli o günkü şartlarda mahkeme kararıyla bedeli tespit edilmiş. Aradan 25 yıl geçmiş, tabi ki orada bir sürü gelişmeler oldu. Bugünkü değerle o günkü değer aynı olabilir mi? Bu yaptığınız yanlıştır' deyip bu başvuruyu kabul etmemesi lazım. Diğer bir yanlış da mahkemenin böyle bir başvuruyu kabul etmesidir. Bir karara vardırmış olması da bir başka yanlıştır. Hak suistmiali yapanın adeta önü açılmış oldu" diye konuştu.

Vaktiyle haksızlığa uğramış birisinin de  bu davayı açmış olabileceğini ifade eden Ergün, "O zaman da bunun muhatabı İkitelli OSB'deki kooperatif veya sanayici değil kamulaştırmayı kim yaptıysa o idare olurdu. 3 tane yanlış var burada. Bunların düzenlenmesi lazım. Burada yanlışı olmayan bir adam varsa o da İkitelli OSB'deki arkadaşlardır. Yanlışı yapanın sıkıntısı yok, hiçbir yanlışı olmaya adam buram buram terleyecek... Bu hakkaniyete uygun değil. Bunu düzeltmemiz lazım. Bunu TOKİ ise TOKİ üstlenecek ama TOKİ'ye de haksızlık yapılmasını istemeyiz. Yasal bir düzenlemeyle bu istismarın önüne geçmemiz lazım" ifadelerini kullandı.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı Nihat Ergün, arsa tahsisinin yatırımcılar için önemli olduğunu belirterek, "Bunu şimdi teşvik sistemleriyle yapıyoruz. Aslında bana sorarsanız yatırımcılara her zaman bedelsiz arsa tahsisi olmalı" dedi.

İkitelli OSB'deki ihracatın Türkiye'nin toplam ihracatının yüzde 5'ine karşılık geldiğini aktaran Ergün, sanayicilerin rekabet gücünü artırmak için üzerinde durdukları önemli konulardan birinin OSB'ler olduğunu ifade etti.

**TEZYİDİ BEDEL DAVALARI İŞ VE İŞLEYİŞİ?**

**Arsa Ofisi’nin istimlak ettiği yerlerin parası 40 yıl da geçse alınabilmektedir.**

1. İstanbul’da Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce birçok taşınmaz (gayrimenkul) istimlak (kamulaştırma)  yapılarak birçoğu da hükmen tescil ile vatandaşların tapusunu elinden mahkeme kararı ile alınmıştır. Kamulaştırma sürecinde Mal sahipleri adına bankaya düşük bedeller takdir edilip paralar yatırılmış, fakat kendilerine tebligat yapılmadığından birçok taşınmaz sahibi belediyelere emlak vergisini ödemeye devam etmiştir.

Arsa Ofisi’nin istimlak ettiği yerlerin parasını almayan, tebligat yapılmayanlar hakkını 40 yıl geçse de alabilir.

1. 1980’li yıllarda özellikle kamulaştırmaların amacı toplu konutların inşaası, fabrikalar, kooperatiflere arsa tahsis etmekti, 5273 sayılı Kanunla Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kapatılmıştır. Taşınmazları ile 1164 sayılı kanunla kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü’nün diğer hak ve yükümlülükleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir.
2. Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce kamulaştırma (İstimlak) yapılırken kamulaştırma evraklarını gayrimenkul sahiplerine  usulüne uygun tebliğ edilmeli iken buna uygun hareket edilmediği durumlar vardır. Aksi halde geçerli ve kesinleşmiş bir kamulaştırmadan söz edilemez ve aradan 40 yıl da geçse mal sahibi dava açarak hakkını alacaktır. Arsa Ofisi’nin istimlak ettiği yerlerin parası 40 yıl da geçse alınabilmektedir. Çünkü bu tür davalarda 10 yıl 20 yıl gibi bir zamanaşımı süresi yoktur. Önemli olan yasal şartların olup olmadığıdır.

**TEZYİDİ BEDEL DAVALARINI AÇMA GEREKÇELERİ**

Kamulaştırmada eski tapu sahipleri dilerse taşınmazının bedelini dava tarihindeki güncel rayiçler üzerinden kamulaştırma bedel artırım davası ile talep edebiliyor. Peki, kamulaştırmada bedel artırım davası nedir?

Arsası, arazisi 30-40 yıl önce kamulaştırma yapılarak elinden alındığı halde kamulaştırma parasını alamadıysanız bu yazımı dikkatle okuyunuz. Kamulaştırma mağdurlarları size parası ödenmeden elinizden alınan arsalarınızın, arazilerinizin bedellerini mahkeme kararıyla almanız mümkün. Elinizde tapunuz yoksa ya da kamulaştırma tarihi üzerinden 40 yıl geçse dahi aşağıdaki şartları taşımanız  halinde haklarınızı güncel rayiç bedeller üzerinden  alabileceksiniz. Zamanaşımı önünüzde engel değil.

Kamulaştırma kavramı; kamulaştırma başlığını taşıyan Anayasa’nın 46. maddesinde  *“****Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir. vd .*”** Şeklinde düzenlenmiştir.

Kamulaştırma; “idarelerin kamu yararının gerektirdiği hallerde, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların bedellerini nakden ve peşin ödemek suretiyle mal sahibinin rıza ve onayı olmaksızın elinden alınması” olarak tarif edilebilir. Bu tanıma göre kamulaştırmada olmazsa olmaz dört ana unsur bulunmalıdır. Bu şartlarla, en az 40 yıl önce kamulaştırılıp tapusu elinden alınanlar dahi bugün dava açarak parasını alabilmektedir.

1-Kamu yararının gerektirdiği bir durum olmalıdır

2-Kamulaştırılan taşınmaz mal, özel mülkiyette bulunmalıdır

3-Kamulaştırma kararı, özel kanunlarda gösterildiği şekilde, yetkili organ tarafından alınmış ve onaylanmış olmalıdır

4-Kamulaştırma bedeli nakden ve peşin ödenmelidir.  Yukarıda belirtilen unsurlar bulunmazsa kamulaştırmadan bahsedilemez.

Milli Savunma Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü gibi devlet tüzel kişiliklerinin ya da Belediyeler, Arsa Ofisi, TOKİ, İSKİ gibi idarelerin özel mülke konu taşınmazı bedelini peşin, nakden ödememesi hallerinde vatandaşın malına haksız bir şekilde el koyması söz konusu olmaktadır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 05.05.2001 günlü Resmi Gazete’de yayınlanan 4650 sayılı yasa ile köklü olarak değiştirilmezden evvel idare, kendince takdir ettiği bir bedeli mal sahibi adına bankada hesap açıp yatırmakta, noter kanalıyla da kamulaştırma belgelerini malikin adresine göndermekte ya da ilanen tebliğat yapmakta, tebliğatı alanlar 30 gün içinde bedel artırım davası açarak parasını almaktaydı.

Kamulaştırma bedelini almayanlar içinse vatandaş aleyhine kamulaştırmayı yapan makam;  2942 sayılı yasanın mülga 16-17. maddelerine göre tapu iptal ve tescil davası açarak vatandaşın elindeki tapusunu iptal ettirip kendi adına (Hazine, Belediye, İSKİ vs.) tescil ettirmekteydi.  Esasen bu tescil kurucu değil açıklayıcı niteliktedir.

4650 sayılı yasa ile köklü olarak değişen 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca artık kamulaştırmayı yapan idare; davayı açarak taşınmaz bedelini mahkeme kanalı ile tespit ettirip, parayı depo ederek ve ancak bu şekilde tapuyu kendi adına tescil ettirmektedir. İşte 2001 yılı öncesinde elindeki tapusu iptal edilen / tapusu halen adına görünen fakat istimlak bedelini alamayan vatandaşlar için yüksek Yargıtay içtihatlar geliştirerek bir takım haklar tanımıştır.

Kısaca izah etmek gerekirse; kamulaştırma bedelini almamış olmak, noter kanalıyla gönderilen kıymet takdir komisyon kararı vs. gibi kamulaştırma evraklarını tebliğ almamış, tapudan ferağ vermemiş olmak şartıyla eski tapu sahipleri dilerse “meni müdahale davası açarak idarenin arsasına vaki tecavüzüne son verilmesini” ya da dilerse “taşınmazının bedelini dava tarihindeki güncel rayiçler üzerinden kamulaştırma bedel artırım/ kamulaştırmasız elatma davası “ ile talep edebilmektedir.

Önemine binaen Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararını aşağıdaki paylaşıyorum.

T.C. YARGITAY  Hukuk Genel Kurulu

Esas:  2005/5-754 Karar: 2005/783

Karar Tarihi: 28.12.2005

“……davacıların adresleri; Tapu, Vergi ve Nüfus Müdürlüklerinden sorulmadan ve haricen zabıta vasıtası ile araştırılmadan gazete ile ilan edilmiş ise yapılan tebligat geçersiz olduğundan, 25. madde uyarınca mal sahibi için henüz başlamış bir kamulaştırma işlemi bulunmadığından, davacıların bedel artırım davası açma hakları vardır. Bu nedenle 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 17. maddesi uyarınca verilen tescil kararının kaldırılmasına gerek yoktur.”

Tarafımızdan yürütülen ve Milli Savunma Bakanlığı elindeki mülklerin  eski sahiplerinin açtığı bedel davalarda Milli Savunma Bakanlığı aleyhine vatandaşlar lehine tarafımızdan mahkemede tazminat kararları alınmıştır. Taşınmazı elinden alınmasına rağmen istimlak parasını alamadığı için mağduriyet yaşayanlar, ölmüşse mirasçıları artık taşınmaz bedellerini mahkeme kararıyla alabilmekte; ellerinde tapularının olmaması ya da üzerinden 40 yıl geçmesi dahi haklarını almaları önünde artık engel değildir.  Aynı şekilde  arsasından Karayolları Genel Müdürlüğü’nün yol geçirmesi ve  vatandaşın tapusunun iptal edilmesi sonucu devlete geçenler, kamulaştırma bedeli almamışsa haklarını almaları Yargıtay kararı ile artık mümkün olup kamulaştırma mağdurlarına gün ışığı doğmuştur.

**TOKİ ŞERHİ VE UYGULAMASI**

TOKİ, görevleri yerine getirirken, Toplu Konut Kanununda ona verilen yetkiyle, görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya, Konut, sanayi eğitim vs. yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı öngördüğü ve tahdidini yaparak ilgili tapu idarelerine bildirmiş olduğu sahalardaki arsa ve arazinin satışlarında şufa hakkını kullanmaya, sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, şerhler koymaya ve/ veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapmaya yetkilidir.

Tapu kaydına şerh koyma, taşınmaz mal sahibinin taşınmaz üzerinde haklarını kısıtlamak için tapu kütüğüne bir çeşit uyarı mahiyeti de içeren bir yazı yazılmasıdır. Şerhin bir çok çeşidi vardır. Aile konutu şerhi, kira şerhi ipotek şerhi bunlardan birkaçıdır. TOKİ’nin tapu siciline kayma yetkisi bulunan şerhler ise, kamulaştırma, şufa ve satılmış veya devredilmiş arazilerin amacına uygun kullanılması amacıyla konulan şerhlerdir.

TOKİ’nin, şerh düşme yetkisinin sonuncusu ise, satmış veya devretmiş olduğu arsa ve arazilerin amacına uygun kullanılması için, satış şartlarına uygun altyapı oluşturulmadan ya da bununla ilgili tesisler yapılmadan üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı, haczedilemeyeceği hususunda tapu kayıtlarına şerh koymasıdır. Bu sayede TOKİ, elinden çıkmış olsa dahi, arazi ve arsaların kendi amacı doğrultusunda kullanılmasını garanti altına alabilmektedir.

Avrupa Birliği Uyum Yasalarının yeniden oluşturulması neticesinde, daha önce TOKİ (Eski Adı: Arsa Ofisi, yeni adı; Toplu Konut İdaresi) tarafından kooperatifler adına kamulaştırma yapılmış ve bedelleri Kooperatiflerden tahsil edilmiştir. Ancak; İkitelli Organize Sanayi Bölgemiz sınırları içerisinde bulunan birçok Kooperatife bu uyum yasası nedeniyle, kamulaştırma bedel artırımı davaları açılmış, bu davaları eski mal sahipleri veya mirasçılarının kazanması nedeniyle, günün rayiç bedelleri ile çok yüksek miktarlarda Kooperatifler aleyhine bedeller talep edilmektedir. Bu durum ise; Kooperatifleri büyük sıkıntılara sokmaktadır. Toplu Konut İdaresi tarafından kamulaştırma aşamasında tapuya “herhangi bir dava açılması durumunda Kooperatiflerin sorumlu tutulacağı “şerhi nedeniyle TOKİ (Toplu Konut İdaresi) herhangi bir sorumluluk kabul etmeyerek, tüm sorumluluğu Kooperatiflere yüklemektedir. Bu sorunu yıllardır gerek idari, gerekse hukuki birçok yolla çözümlemeye kooperatif yöneticileri olarak çalıştık, çalışmaktayız.

**1-İpotek Kapsamında Eklentiler**

TMK m.862/f.I hükmü, teslim şartlı menkul rehninin yukarıda belirtilen sakıncalarını belli ölçüde gideren bir düzenlemedir[5]. Buna göre, taşınmaz üzerinde kurulan ipotek hakkı başkaca hiçbir işleme gerek kalmaksızın kendiliğinden taşınmazın eklentilerini de kapsayacaktır.

TMK m.862/f.I uyarınca ipoteğin kapsamına yalnızca rehnin kurulduğu sırada var olan eklenti niteliğindeki taşınırlar değil, bu aşamadan sonra taşınmaza bağlananlar da girecektir[[6]](http://file/C%3A/Users/Ozsecer/Desktop/%C4%B0POTE%C4%9E%C4%B0N%20TA%C5%9EINMAZ%20VE%20ALACAK%20BAKIMINDAN%20KAPSAMI.doc#_ftn6). Bu arada, ipotekli alacaklının eklenti niteliğindeki taşınır eşyaların varlığını bilmesi de gerekli değildir[[7]](http://file/C%3A/Users/Ozsecer/Desktop/%C4%B0POTE%C4%9E%C4%B0N%20TA%C5%9EINMAZ%20VE%20ALACAK%20BAKIMINDAN%20KAPSAMI.doc#_ftn7).

**2- Eklentinin İpoteğin Kapsamı Dışında Tutulması**

TMK m.862/f.I ve TMK m.686/f.I hükmü birlikte değerlendirildiğinde, kural olarak eklentinin kendiliğinden kanun gereği ipotek hakkının kapsamı içinde olduğu anlaşılmaktadır. Ancak tarafların aksine yapacakları bir anlaşma ile ipotek hakkı kapsamında yer alan eklenti, kapsam dışına çıkarılabilir[[13]](http://file/C%3A/Users/Ozsecer/Desktop/%C4%B0POTE%C4%9E%C4%B0N%20TA%C5%9EINMAZ%20VE%20ALACAK%20BAKIMINDAN%20KAPSAMI.doc#_ftn13). Ancak bu işlem yapılırken rehnin kapsamı dışında bırakılan eklenti veya eklentilerin hiçbir şüpheye yer vermeyecek şekilde belirtilmesi gerecektir[[14]](http://file/C%3A/Users/Ozsecer/Desktop/%C4%B0POTE%C4%9E%C4%B0N%20TA%C5%9EINMAZ%20VE%20ALACAK%20BAKIMINDAN%20KAPSAMI.doc#_ftn14).

Rehinli alacaklı ile borçlunun eklentinin ipoteğin kapsamından çıkarılmasına dair yapacakları anlaşmanın açık olması, yani tarafların anlaşmanın kapsamına dahil etmek istedikleri eklenti veya eklentileri, hiç tereddüte yer vermeyecek şekilde belirtmeleri gerekir[[15]](http://file/C%3A/Users/Ozsecer/Desktop/%C4%B0POTE%C4%9E%C4%B0N%20TA%C5%9EINMAZ%20VE%20ALACAK%20BAKIMINDAN%20KAPSAMI.doc#_ftn15). Böyle bir anlaşmanın taraflar dışında üçüncü kişiler açısından da bağlayıcı olması için tapu siciline kaydedilmesi gereklidir[[16]](http://file/C%3A/Users/Ozsecer/Desktop/%C4%B0POTE%C4%9E%C4%B0N%20TA%C5%9EINMAZ%20VE%20ALACAK%20BAKIMINDAN%20KAPSAMI.doc#_ftn16). Anlaşmanın tapu siciline kaydedilmesi konusunda bir sorun bulunmamakla beraber tartışma, anlaşmanın nasıl yapılması gerektiği noktasında ortaya çıkmaktadır. Bu konuda iki farklı görüş bulunmaktadır. Birinci görüşe göre[[17]](http://file/C%3A/Users/Ozsecer/Desktop/%C4%B0POTE%C4%9E%C4%B0N%20TA%C5%9EINMAZ%20VE%20ALACAK%20BAKIMINDAN%20KAPSAMI.doc#_ftn17), bu anlaşma, ipoteği kuran sözleşmenin esaslı unsurunu teşkil ettiği için resmi şekilde yapılmalıdır. İkinci görüşe göre[[18]](http://file/C%3A/Users/Ozsecer/Desktop/%C4%B0POTE%C4%9E%C4%B0N%20TA%C5%9EINMAZ%20VE%20ALACAK%20BAKIMINDAN%20KAPSAMI.doc#_ftn18) ise, tapu siciline ve rehin sözleşmesine kayıt yeterli olup, sözleşmenin mutlaka resmi şekilde yapılması gerekli değildir. Bununla birlikte, bu görüşü savunanlarca da anlaşmanın ayni etkiye sahip olması için tapu kütüğüne tescili şarttır[[19]](http://file/C%3A/Users/Ozsecer/Desktop/%C4%B0POTE%C4%9E%C4%B0N%20TA%C5%9EINMAZ%20VE%20ALACAK%20BAKIMINDAN%20KAPSAMI.doc#_ftn19). Bizce, kanunda resmi şekilde yapılmasına gerektiğine dair bir açıklık bulunmasa da, eklenti niteliğindeki taşınır malların ipotek hakkının kapsamı dışında bırakılması rehnin kapsamını daraltan bir işlem olacağından rehin sözleşmesinin şekline tabi olması, diğer bir deyişle resmi şekilde yapılması gerekmektedir[[20]](http://file/C%3A/Users/Ozsecer/Desktop/%C4%B0POTE%C4%9E%C4%B0N%20TA%C5%9EINMAZ%20VE%20ALACAK%20BAKIMINDAN%20KAPSAMI.doc#_ftn20).

Bu konuda belirtilmesi gerekli diğer bir husus, belirli bir derecedeki ipoteğin kurulması sırasında alacaklı ile taşınmaz malikinin diğer derecelerde kurulacak ipotekler için eklentinin ipoteğin kapsamı dışında bırakılmasına ilişkin yapacakları sözleşmelerin hükümsüz olduğudur. Yine ipotek sözleşmesinin taraflarınca kararlaştırılan taşınmaza bağlı eklentilerin yalnızca belirli bir derecedeki ipoteğin kapsamına gireceği yolundaki sözleşmeler de hükümsüzdür[[21]](http://file/C%3A/Users/Ozsecer/Desktop/%C4%B0POTE%C4%9E%C4%B0N%20TA%C5%9EINMAZ%20VE%20ALACAK%20BAKIMINDAN%20KAPSAMI.doc#_ftn21).

**1-TOKİ ŞERHİ İLE İŞYERLERİNİN ORTAKLARA DEVRİ**

15.12.2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazete ’de yayımlanan 5273 sayılı [“Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun”](http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5273-20041208.pdf) ile 29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanununun adı ["Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun"](http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1164.pdf) olarak değiştirilmiş, Kanundaki görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir. Bu kanun kapsamında Arsa ofisinin hak ve yükümlülükleri TOKİ’ ye devredildiğinden, idare aleyhine açılmış, karara bağlanmış davalarda hükmedilen bedel ve masrafların kooperatifçe ödenmesi, ileride açılması muhtemel bedel artırım, tazminat ile icra takipleri yönünden kooperatifin sorumlu olacağı ve bu hususda Kooperatif mülkiyetinde bulunan …. Taşınmazlar üzerine idare lehine ipotek tesisi edilmesi, varsa kooperatif tarafından idare aleyhine açılmış davalardan feragat edilmesi ve idarece belirlenen koşullarda 1164 sayılı kanunun 11. Maddesi uyarınca konulmuş şerhlerin idarece terkin edilmesi mümkündür.

Tapu kaydına şerh koyma, taşınmaz mal sahibinin taşınmaz üzerinde haklarını kısıtlamak için tapu kütüğüne bir çeşit uyarı mahiyeti de içeren bir yazı yazılmasıdır. Buna göre;

TOKİ’nin yapma yetkisine sahip olduğu kamulaştırma, kamulaştırma kanununun 3. Maddesinde yer alan iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. Buna göre, idare,  kamulaştırma kararı aldıktan sonra, kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. Daha sonra, kamulaştırmanın tapu siciline şerh düşülmesini, kamulaştırmaya konu olan taşınmazın bağlı bulunduğu tapu müdürlüğüne bildirir. Tapu siciline kamulaştırma şerhi düşülmesi, malikin ilgili taşınmazı satmasına,  kiraya vermesine, kısacası üzerindeki haklarını kullanmasına engel değildir. Kamulaştırma şerhi düşüldüğü tarihten itibaren 6 ay içinde, ilgili idare kamulaştırma bedelinin tespiti ve idare adına tescili istediğine dair mahkemeye başvurmaz ve bununla ilgili mahkeme kararını ilgili tapu müdürlüğüne sunmaz ise, tapu müdürlüğü, kamulaştırma şerhini kendiliğinden kaldırır.

TOKİ’nin tapuya şerh düşme yetkisinin bir ikincisi, şufa şerhidir. Şufa, önalım hakkının hukuki terimidir. TOKİ, faaliyetleri arasında yer alan arsa üretimini gerçekleştirmek için, , konut, sanayi eğitim vs. yatırımları ve kamu tesisleri için planlamayı öngördüğü arsa ve arazileri, bu arsa ve arazilerin bağlı olduğu tapu müdürlüklerine bildirir ve bunlarla ilgili tapu kayıtlarına şufa şerhi düşülmesini sağlar. Bu şerhin düşülmesi, o arazi veya arsanın satışa çıkarılması halinde TOKİ’nin önalım hakkı olduğu, yani onu diğer alıcılara nazaran öncelikle satın alabilme hakkı olduğu anlamına gelir. Şufa  şerhinin kaldırılması için,  TOKİ’nin ilgili tapu müdürlüğünden şerhin kaldırılmasını talep etmesi gerekmektedir.

TOKİ’nin, şerh düşme yetkisinin sonuncusu ise, satmış veya devretmiş olduğu arsa ve arazilerin amacına uygun kullanılması için, satış şartlarına uygun altyapı oluşturulmadan ya da bununla ilgili tesisler yapılmadan üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı, haczedilemeyeceği hususunda tapu kayıtlarına şerh koymasıdır. Bu sayede TOKİ, elinden çıkmış olsa dahi, arazi ve arsaların kendi amacı doğrultusunda kullanılmasını garanti altına alabilmektedir.

Kooperatifimizde, işyerlerini TOKİ şerhi ile devretmek mümkündür. Ancak ortakların satış, Devir v.b. işlemlerini yapması esnasında tapu müdürlüğü TOKİ’ den izin yazısı isteyecektir.

**2- TOKİYE TEMİNAT VERİLEREK, YAPILAN PROTOKOL İLE İŞYERLERİNİN ORTAKLARA DEVRİ**

TOKİ ile yapılan görüşme çerçevesinde, Mülga Arsa Ofisi Genel müdürlüğü tarafından kamulaştırılarak Kooperatifimize satışı yapılan 19 adet taşınmaz ile Hazineden intikal eden taşınmazların imar uygulaması sonucunda oluşan taşınmazlar hakkında eski tapu malikleri tarafından idare aleyhine açılmış ve karara baglanmış davalarda hükmedilen bedel ve diğer masrafların kooperatifçe ödenmesi, ileride açılması muhtemel bedel artırım, tazminat ile icra takipleri yönünden kooperatifin sorumlu olacağı, ve kooperatif tarafından idare aleyhine açılmış davalardan feragat etmesi şartıyla 1164 sayılı kanunun 11. Maddesi uyarınca konulmuş şerhlerin idarece terkin edileceği belirtilmişdir. Tezyidi bedel davası açılan veya açılması muhtemel alanların piyasa değerleri üzerinden %30-50 marjlı olarak aşağıdaki değerleri teminat olarak verilerek TOKİ’ den işyerlerinin tapusunu almak mümkündür. TOKİ’ den tezyidi bedel davaları ile m2 bazında davacıların 8-10 bin TL talebi olmaktadır. Mahkemeler ise m2 bazında geçmişde 4-5 bin TL arsa için ödemelerde bulunmuşdur. Kooepatifin talebi üzerine geçmişde 5500 m2 alan açin TOKİ risk analizi sonrası tespit yapmışdır. Bu alandan bugüne kadar 3000 m2 lik kısmının ödemesi yapılmışdır. Kalan 2500 m2 alan için dava açılma riski 4/2019 ayı itibari ile mevcuttur. Kooperatifin TOKİ ile yapacağı protokol sonrasında, aşağıdaki şekilde teminat verilerek tapu alınabilir. Dava açılma riski olan alanların piyasa fiyatı 9-10 milyon civarındadır. Ek olarak Avukatlık vekalet ücreti, Noter, Damga vergisi vb. ek ödemelerle birlikde teminat verilerek tapu almak mümkündür.

1. Nakit ödeme,
2. Banka teminat mektubu verilmesi,
3. Kooperatif mülkiyetinde olan bir kısım gayrimenkul üzerine ipotek tesis edilmek sureti ile,
4. **Nakit ödeme,**

Kooperatifden TOKİ risk analizi tespit yaptığı yaklaşık 2500 m2 alan için 10 milyon TL nakit ile Ek ödemelerin ( Damga vergisi, sözleşme masrafı,vb) nakit yapılması suretiyle şerhleri kaldırıp, işyerlerin ortaklara devrine müsaade eder. Ancak ödeme ne miktar olursa olsun davalarla ilğili ne miktar ödeme yaptıysa davalar süresince haksahiplerine ödemelerde bulunur. Yetmediği takdirde sözleşme kapsamında kooperatifden talepde bulunur.

1. **Banka teminat mektubu verilmesi,**

Banka teminat mektubu, bankalardan teminat verilerek alınacaktır. Karşılığında bankaya komisyon ödenecektir. Bankaya teminat olarak verilen ipotek masraflarına ilave olarak, komisyon masrafı TOKİ ye açılacak son dacvaya kadar devam edecektir. Masraflidır.

1. **Kooperatif mülkiyetinde olan bir kısım gayrimenkul üzerine ipotek tesis edilmek sureti ile,**

Kooperatifin uhdesinde bulunan ortak alanlardan ( sosyal merkezde 5-6 işyeri) bir kısmını TOKİ ye ipotek edilmesi halinde TOKİ şerhleri kaldırarak, işyerlerinin ortaklara devrini gerçekleştirebilir. Kooperatifimizde ortak alanlar işyerlerinin müştemilatıdır.( eklentisidir.) İşyerleri üzerinde şerh olmayacak, ancak eklentisi üzerinde ipotek şerhi bulunacaktır. Bu durum bazı bankalar nezdinde sorunlu olabilir. İkitellide bulunan diğer kooperatiflerinde tercih ettiği yöntemdir.

**Yapılacak protokolde kooperatifin yükümlülükleri;**

1-İdare aleyhine açılmış olan ve ileride açılması muhtemel bedel artırım, tazminat, kamulaştırma iptali ve her türlü adli, idari dava sonucunda hükmedilecek bedeller, her türlü icra masraf ve sair giderleri ile birlikte TOKİ’ nin talebinden itibaren 10 gün içinde kooperatifçe ödenecektir. Ancak söz konusu bedellerin ilgililerine TOKİ tarafından ödenmek zorunda kalınması halinde, Kooperatif bedel artırım tutarını hesap edilecek yasal faizi ile birlikde TOKİ’ye ödeyecektir. Talep edilen bedellerin ödenmemesi veya geç ödenmesi nedeni ile TOKİ’nin uğrayacağı her türlü icra masraf ve sair giderlerin tamamı yasal faizi ile birlikde Kooperatifce karşılanacaktır.

2-TOKİ’ce mahkeme kararı gereği kamulaştırılan taşınmazların eski maliklerine kesinleşen bahse konu ödenmesi gereken bedelleri, mahkeme masrafları, gecikme faizleri, avukatlık ücretleri v.b. ödenecektir.

3-Kooperatif , 2942 sayılı kamulaştırma yasası gereğince TOKİ tarafından kamulaştırılıp, devredilen ve halen kooperatif mülkiyetinde bulunan ve imar planında “Sosyal Tesis Alanı” alanı olarak ayrılan ….ada…… parselin üzerinde toplam ……………….TL tutarında ve fekki bildirilinceye kadar 1. Derece TOKİ lehine ipotek tesis edilmesini ve ipoteğe ilişkin harç ve masrafların kooperatife ait olacağını kabul eder. Protokol konusu ipoteğin, kooperatife devredilen taşınmazlar hakkında açılması muhtemel tezyidi bedel davalarının tümünün açılması ve neticelenecek bedelin kooperatifçe ödenmesi şartıyla TOKİ fekki bildirinceye kadar devam edeceği, kaldırılmayacağı konusunda resmi ipotek akit tablosuna hüküm konulacaktır.

4-Kooperatif yönetimi, iş bu protokolü imzalamaya ve protokole konu yükümlülükleri yerine getirmeye yetkili olduğuna dair Genel kurullarından alacağı yetki belgesinin TOKİ’ye ibraz etmek zorundadır.

**Yapılacak protokolde TOKİ’ nin yükümlülükleri:**

1-Daha önce kooperatife satışı yapılan taşınmazların eski tapu malikleri tarafından idare aleyhine açılabilecek kamulaştırmanın iptali, bedel artırım davası vs. gibi tüm davalar ile bu davaların sonuçlarını TOKİ en kısa sürede kooperatife bildirecektir.

2- TOKİ aleyhine açılmış, karara bağlanmış davalarda hükmedilen bedel ve masrafların kooperatifçe ödenmesi, ileride açılması muhtemel bedel artırım, tazminat ile icra takipleri yönünden kooperatifin sorumlu olacağı ve bu hususda Kooperatif mülkiyetinde bulunan …. Taşınmazlar üzerine idare lehine ipotek tesisi edilmesi, varsa kooperatif tarafından idare aleyhine açılmış davalardan feragat edilmesi ve idarece belirlenen koşullarda 1164 sayılı kanunun 11. Maddesi uyarınca konulmuş şerhlerin idarece terkin edilmesi mümkündür.

Kooperatifin ortaklara tapu vermesini engelleyen, davaya konu olabilecek 5500 m2 alan mecuttu. 2004 tarihinden bugüne 3000 m2 alan kooperatif tarafından davaları sonlandırıldı. Davaya konu olan halen yaklaşık 2500 m2 alan mevcuttur.

 TOKİ ile yapılan protokol sonrasında davalar sona ermez devam eder, Sözleşme kapsamında taraflar yükümlülüklerini yerine getirir. Protokol konusu ipoteğin, kooperatife devredilen taşınmazlar hakkında açılması muhtemel tezyidi bedel davalarının tümünün açılması ve neticelenecek bedelin kooperatifçe ödenmesi şartıyla TOKİ fekki bildirinceye kadar devam edeceği, kaldırılmayacağı konusunda resmi ipotek akit tablosuna hüküm konulduğundan süre uzamaktadır.

 Geregini bilgilerinize arz ederiz.

KOOPERATİF YÖNETİMİ