

2. Sözleşmenin Yürürlüğü ve Süresi (m.6)

Sözleşme, imzalandığı anda yürürlüğe girmiştir. Sözleşme süresi imza tarihinden itibaren 1020 gün olarak belirlenmiştir. Tedarikçi, sözleşmede belirtilen şartlara uygun olarak işi zamanında tamamlamak zorundadır. Eğer tedarikçinin kontrolü dışında zorunlu nedenler (mücbir sebepler) ortaya çıkarsa, yükleniciden süre uzatımı talep edebilir. Süre uzatımı talebi, olayın meydana gelmesinden itibaren en geç 7 gün içinde yazılı olarak yapılmalıdır. Zamanında yapılmayan başvurular dikkate alınmaz (m.8)

3. Sözleşmenin Feshi (m.34)

Yüklenici Sözleşmeyi dilediği zaman, herhangi bir gerekçe göstermeksizin, tek taraflı olarak ve tazminat ödemeksizin feshetme hakkına sahiptir. Sözleşmenin Yüklenici tarafından feshedilmesi halinde Tedarikçi tarafından sağlanan teminatlar, sözleşme kapsamındaki işlere karşılık tutulan teminat kısmı hariç, fesih tarihi itibarıyla iade edilecektir. Ancak, Yüklenici'nin Tedarikçi'den alacakları varsa, bu teminatlar bu alacaklara karşı kullanılabilir. Tedarikçi'nin fesih tarihine kadar gerçekleştirdiği işler, Yüklenici tarafından onaylanmışsa, bedeli Tedarikçi'ye ödenir. Fakat, Tedarikçi'ye zarar, ziyan, kar payı veya başka bir ad altında herhangi bir bedel ödenmez.

Yüklenici'nin bu fesih nedeniyle uğrayacağı tüm zarar ve ziyan Tedarikçi tarafından karşılanacaktır. Teminatlar, Tedarikçi'nin borcuna mahsup edilmez ve Tedarikçi'nin hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir. Sözleşmenin feshi sonrası, Yüklenici'nin Tedarikçi'ye ödemesi gereken bedeller, usulüne uygun onaylanmış siparişler kapsamında Tedarikçi'ye ödenir. Bunun dışında Tedarikçi'ye herhangi bir zarar, kar kaybı veya tazminat adı altında ödeme yapılmaz.

6.4. HAMMADDE ALIM SÖZLEŞMELERİ

Şirket yetkililerince beton üretimi için gerekli olan agrega, kum ve cüruf temel hammaddelerinin dışarıdan temin edildiği, hammadde tedarik edilen şirketler ile tedarik ve/veya hammadde alım sözleşmeleri imzalanmadığı, hammadde alımına ilişkin süreçlerin e-posta ve/veya telefon ile iletişim sağlanarak yürütülmekte olduğu beyan edilmiştir.

6.5. ÇİMENTO ALIM SÖZLEŞMESİ

Sözleşme, 01.01.2022 tarihinde A*** Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Satıcı) olarak ve Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Alıcı) arasında imzalanmıştır. Sözleşme süresizdir. Bu Sözleşme ile Şirket dönem dönem ihtiyaç duyduğu miktarlarda çimentoyu A****'dan temin etmektedir. Sözleşmede Şirket paylarının halka arzını yasaklayan, kısıtlayan veya herhangi bir onaya tabi kılan bir hüküm yer almamaktadır.

1. Sözleşmenin Konusu (m.2)

Sözleşme, belirli standartlarda çimentonun A****'dan sipariş verilerek satın alınmasını ve bu çimentonun Alıcı tarafından kullanılması veya satılmasını kapsamaktadır. Sözleşme, genel bir çerçeve oluşturmakta ve her alım-satım işlemi için taraflar arasında ayrıca mutabakat sağlanması gerekmektedir.

2. Muaccel Hale Gelme (m.7.6)

Alıcı, bu sözleşmeden kaynaklanan herhangi bir ödemeyi vadesinde yapmadığı takdirde, herhangi bir protesto, ihtar ya da hüküm almaya gerek kalmaksızın A*** alacağının tamamının muaccel hale geleceğini A***'nın herhangi bir ihtar, protesto ya da hüküm almaya gerek kalmaksızın, Alıcı tarafından kendisine verilmiş olan tüm teminatları nakde çevirmek de dahil her türlü yasal girişimde bulunmaya hakkı olduğunu kabul etmiştir.

3. Alıcının Yükümlülükleri (m.8)

- a) Alıcı, A***'dan edindiği tüm gizli bilgileri korumakla yükümlüdür. Bu gizlilik yükümlülüğü, sözleşmenin sona ermesinden sonra da devam eder. Gizli bilgilerin ifşası, sözleşmenin tek taraflı feshi hakkını doğurur.
- b) Alıcı, nakliye işlemlerinde iş güvenliği kurallarına uymak zorundadır. A*** fabrikasına gelen araç şoförleri, fabrika sahasında iş sağlığı ve güvenliği önlemlerine (baret, gözlük, iş ayakkabısı kullanımı) uymak zorundadır.
- c) Alıcı, Sözleşme kapsamında elde ettiği kişisel verilerin korunmasıyla ilgili mevzuata uymak zorundadır. Mevzuata aykırı eylemler sonucunda A***'ya gelebilecek zararları tazmin edecektir.

4. A***'nın Yükümlülükleri (m.9)

A***, Sözleşmede belirlenen standartlarına uygun çimentoyu üretmek ve satmakla yükümlüdür.

5. Süre (m.10)

Bu sözleşme süresizdir ve çerçeve niteliğindedir. Tarafların her biri belirli durumlarda sözleşmeyi feshedebilir.

6. Sözleşmenin Feshi (m.12)

- a) Taraflardan herhangi biri, mevzuattan ve/veya işbu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmez ve kendisine yapılacak yazılı uyarıya rağmen, uyarının tebliğinden itibaren 10 gün içinde ihlali ortadan kaldırmazsa, diğer taraf sözleşmeyi derhal ve haklı sebeple feshedebilir.
- b) Taraflardan herhangi biri, faaliyetlerini durdurur veya durdurma derecesinde yavaşlatırsa, borçlarını vadesinde ödemezse, malları haczedilirse, aleyhine aciz vesikası alınırsa, konkordato başvurusunda bulunursa, iflas erteleme talep eder veya iflasına ya da tasfiyesine karar verilirse (iflas veya tasfiye kararının kesinleşmesi beklenmeksizin), iflas veya tasfiye için müracaat ederse, malvarlığının ya da işlerinin bir kısmına tasfiye memuru, kayyım veya yeddi emin atanırsa, diğer taraf bu durumu yazılı ihbar ile sözleşmeyi derhal feshedebilir. Bu durumda, fesih tarihine kadar sözleşme kapsamında doğmuş alacaklar dışında herhangi bir hak, alacak ya da tazminat talep edilemez.
- c) Taraflar, sözleşmenin yürürlüğü süresince, herhangi bir gerekçe belirtmek zorunda olmaksızın, ancak en az 1 ay öncesinden karşı tarafa yazılı bildirim yapmak şartıyla, sözleşmeyi tek taraflı ve tazminatsız olarak feshedebilirler.

7. Mücbir Sebepler (m.16)

- a) Tarafların çalışma imkanlarını kısmen veya tamamen geçici ya da daimi olarak durduracak derecede meydana gelen doğal afetler, savaş, seferberlik, yangın, patlama, hükümet veya resmi makamlarca alınan kararlar gibi tarafların kontrolü dışında gelişen

olaylar mücbir sebep sayılır. Bu durumlarda taraflar, mücbir sebep süresince işbu sözleşmeden doğan yükümlülüklerinden sorumlu olmayacaktır.

- b) Taraflar, mücbir sebebin meydana geldiğini derhal karşı tarafa yazılı olarak bildirmek ve durumu resmi belgelerle ispat etmek zorundadır. Mücbir sebebin ortaya çıkmasından önce teslim edilen malların bedellerinin ödenmesi mücbir sebep ileri sürülerek ertelenemez ya da iptal edilemez. Mücbir sebep hali kesintisiz olarak 1 aydan fazla sürerse, taraflardan her biri sözleşmeyi tazminatsız olarak feshedebilir veya mücbir sebep halinin sona ermesini bekleyebilir.

6.6. İNŞAAT ve TAŞERONLUK SÖZLEŞMELERİ

Şirket üçüncü taraflarla genellikle düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri ("inşaat sözleşmeleri") akdetmektedir. İnşaat sözleşmelerinin bir türü olan kat karşılığı inşaat sözleşmesi, diğer bir ismi ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Borçlar Kanunu'nda düzenlenmemiş bir inşaat sözleşmesi türüdür. Yasal düzenlemede açık tanımlaması olmamakla birlikte, arsa sahibi ile müteahhit arasında yapılan, müteahhidin, arsa sahibinin kendisine devredeceği belirli arsa paylarına karşılık olarak kendi malzemesiyle arsa üzerine bağımsız bölümler inşa etmek suretiyle bir bina meydana getirmeyi ve sonunda bu bağımsız bölümlerden belirlenmiş olanları arsa sahibine devretmeyi taahhüt ettiği bir sözleşmedir. Sözleşme bu özelliğine göre, müteahhit yönünden inşaat yapma yükümlülüğünü, arsa sahibi yönünden tapuda pay intikal ettirme yükümlülüğünü içerdği için hem inşaat yapma hem satış vaadi sözleşmelerini bünyesinde birleştiren özel bir tip sözleşmedir. Böylece, sözleşme ile arsa sahibi arsasını daha nitelikli bir şekilde değerlendirmiş, müteahhit ise arsa satın almasına gerek kalmaksızın, maliyeti daha düşen yeni bir iş olanağı kazanmış olur. Ayrıca konut ihtiyacı bulunan üçüncü kişiler de yapılacak bağımsız bölümlerden yararlanma imkânı doğmaktadır.

6.6.1. Moonpark Koru Projesi Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Müteahhit) ile karşı tarafta Ö** O** K** ve diğer hissedarlar (arsa sahibi 24 hissedar) arasında İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Güngören Mahallesi, 101 Ada 34 Parsel arsa üzerine yapılacak inşaat için Üsküdar 7 Noterliği ve Üsküdar 14 Noterliği nezdinde aşağıda düzenleme tarihi ve noterlik yevmiye numaraları yer alan Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ("İnşaat Sözleşmeleri") düzenlenmiştir. Sözleşmede Şirket paylarının halka arzını yasaklayan, kısıtlayan veya herhangi bir onaya tabi kılan bir hüküm yer almamaktadır.

	Noterlik	Tarih	Yevmiye No
1.	Üsküdar 7. Noterliği	28.04.2017	14431
2.	Üsküdar 7. Noterliği	03.04.2018	12262
3.	Üsküdar 7. Noterliği	02.05.2018	15791
4.	Üsküdar 7. Noterliği	04.05.2018	24873

5.	Üsküdar 7. Noterliği	04.05.2018	16224
6.	Üsküdar 7. Noterliği	25.05.2018	18757
7.	Üsküdar 7. Noterliği	07.02.2020	06936
8.	Üsküdar 7. Noterliği	16.06.2020	17082
9.	Üsküdar 7. Noterliği	08.07.2020	22947
10.	Üsküdar 7. Noterliği	09.07.2020	23176
11.	Üsküdar 7. Noterliği	16.07.2020	23790
12.	Üsküdar 7. Noterliği	17.07.2020	23990
13.	Üsküdar 7. Noterliği	20.07.2020	24194
14.	Üsküdar 7. Noterliği	21.07.2020	24437
15.	Üsküdar 7. Noterliği	24.07.2020	24984
16.	Üsküdar 7. Noterliği	19.08.2020	27565
17.	Üsküdar 7. Noterliği	02.02.2021	04081
18.	Üsküdar 14. Noterliği	09.08.2023	14141
19.	Üsküdar 14. Noterliği	12.07.2023	12979

Tümü standart olarak aynı içerikte hazırlanmış olan Moonpark Koru Projesi İnşaat Sözleşmelerinin önemlilik arz eden maddelerine ilişkin açıklamalar aşağıda yer almaktadır:

1. Sözleşmenin Konusu

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Müteahhit) ile arsa sahipleri arasında yapılan, bu sözleşmelerde Müteahhit arsa sahiplerine kendisine devredecekleri belirli arsa paylarına karşılık olarak kendi malzemesiyle arsa üzerine bağımsız bölümler inşa etmek suretiyle bir bina(lar) meydana getirmeyi ve sonunda bu bağımsız bölümlerden belirlenmiş olanları arsa sahiplerine devretmeyi taahhüt etmektedir. Tüm sözleşmelerde Müteahhit tarafından yapılacak bağımsız bölümlerin belirli bir oranının inşaatın tamamlanması sonunda arsa sahiplerince Müteahhit Şirkete devir edilmesi kararlaştırılmıştır.

2. İşin Süresi (m.10)

Müteahhit, tüm arsa sahipleriyle imzalanacak bu sözleşmenin ardından, dairelerin tamamen boşaltılıp yıkıma hazır hale getirilmesinden sonra inşaat ruhsatı için başvuruda bulunacaktır. Ruhsat alma süresi 12 ay olarak öngörülmüştür. Bu süre; birleştirilen arsaların çokluğu, tevhit, ihtas ve terk işlemlerinin fazlalığı, yeni oluşan parseldeki sokak ve caddelerin kaldırılması gibi nedenlerden dolayı uzun tutulmuştur. Ruhsat alınması sürecinde yasal prosedürlerden kaynaklanan gecikmeler müteahhidin sorumluluğunda değildir ve bu süre müteahhide yüklenemeyecektir.

Müteahhit inşaat ruhsatını aldıktan sonra inşaata başlayacaktır. İnşaatın tamamlanma süresi, ruhsat alındığı tarihten itibaren 36 aydır. Eğer bu süre içerisinde iş bitirilmezse, arsa sahipleri müteahhide 6 ay ek süre tanıyacaktır. Bu süre içinde tüm daireler anahtar teslimi ile arsa sahiplerine geçici kabul tutanağıyla teslim edilecektir. Arsa sahipleri, müteahhidin iş bitirme tutanağını almasının ardından dairelerini teslim alacaklardır. Usulüne uygun ihtar yapılmasına

rağmen dairesini teslim almayan arsa sahiplerine herhangi bir ödeme yapılmaz ve kira ödemesi de sonlanmış olur. Dairelerin tesliminden sonra kira talebi yapılamaz.

Daire tesliminden sonra en geç 12 ay içinde iskan ruhsatı alınacaktır. Eğer tadilat ruhsatı alırsa, tadilat süresi inşaatın bitiş süresine eklenir. Müteahhit talep ederse, inşaat süresi 6 ay daha uzatılabilecek ve bu süre boyunca eski kira ödemeleri devam edecektir. Ancak yeni oluşacak daireler için ek kira talep edilemeyecektir.

3. Mücbir Sebepler (m.19)

Aşağıda belirtilen haller gecikmeler için mücbir sebep olarak kabul edilmiştir.

Sözleşme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede deprem nedeniyle idare tarafından inşaat işlerinin kısıtlanması veya zora girmesi veya durdurulması, ölümcül, toplu ölümlere sebebiyet veren genel salgın hastalık durumları, kısmi veya genel seferberlik ilanı, hükümet veya resmi makamlarca çalışma, istihsal ve alım-satım imkanını kısmen veya tamamen kaldırarak nitelikte alınacak kararlar ile resmi makamların müsaade, müdahale veya iradelerine bağlı sebeplerden dolayı gecikmeler, Devlet idaresine zorla el konulması, Terör hareketlerinin toplum düzenini kökten sarsması, Afet, sel halleri, olağan dışı hava durumları, ülkede ekonomik kriz, onaylı imar planı iptal olması durumunda Belediyesince yapılacak durdurma işlemine ait gecikmeler olarak belirlenmiştir. Mücbir sebeplerin varlığı halinde Sözleşme sürelerinin kendiliğinden uzayacağı kararlaştırılmıştır.

4. Cezai Şart (m.20)

Sözleşmenin keyfiyetle haksız bir sebeple fesih edilmesi durumunda fesih eden tarafa veya kişiye, sözleşmenin hükümlerinden herhangi birisini ihlal ederek diğer tarafın işini zorlaştıran ve zarara sokan, haksız şekilde işin uzamasına sebep veren kişi, sözleşmedeki hak sahipliğinin verdiği imza yetkisini kötüye kullanarak haksız kazanç elde etmeye çalışanlara, işin kısmen veya tamamen durmasına sebebiyet verenlere, arsanın o günkü tapu rayiç bedelinin yarısı kadar cezai şart uygulanacaktır. Ayrıca mağdur edilen taraflar zararlarının daha fazla olduğunu ileri sürerlerse kendisinden mahkemeler nezdinde maddi manevi tazminat talebinde bulunabileceklerdir.

6.6.2. Teraphill 15 Projesi Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Müteahhit) ile G** G** ve diğer hissedarlar (arsa sahibi 16 hissedar) arasında İstanbul ili, Şile ilçesi, Ahmetli Mahallesi, 3959 Ada 133 Parsel, arsa üzerine yapılacak inşaat için T.C. Üsküdar 14. Noterliği nezdinde tarih 27.12.2022 tarih ve 17173 yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmede Şirket paylarının halka arzını yasaklayan, kısıtlayan veya herhangi bir onaya tabi kılan bir hüküm yer almamaktadır.

Yapılacak taşınmazdaki bağımsız bölümler arsa sahiplerince belirli bir oranda Müteahhit şirkete devir edilecektir. Sözleşmenin standart inşaat sözleşmelerine göre özellik arz eden hükümleri aşağıda özetlenmiştir.

1. Yer Teslimi ve İşin Süresi ve Cezai Şartlar (m.6)

- Yerin Teslimi: Arsa sahipleri, sözleşmenin imzalanmasından itibaren en geç 1 ay içinde arsayı boş, borçsuz ve herhangi bir hukuki sorun (haciz, ipotek, tedbir vs.) olmaksızın,

- bir teslim tutanağıyla yükleniciye teslim edecektir. Gecikme halinde, arsa sahipleri her gün için 1.500 TL cezai şart ödeyecektir.
- İşe Başlama: Yüklenici, arsayı teslim aldıktan sonra en geç 3 ay içinde yapı ruhsatını alıp inşaatı başlayacaktır. İmar planı iptali veya belediyeden kaynaklanan durdurmalar mücbir sebep sayılır ve bu durumlarda süre otomatik olarak uzar. 3 ay içinde ruhsat alınamazsa, arsa sahipleri sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir. Fesih bildirimi ile sözleşme otomatik olarak sona erer ve yüklenici tapudaki şerhi 7 gün içinde kaldırmazsa, her gün için 1.000 TL cezai şart öder.
 - İnşaatın Tamamlanması: Yüklenici, ruhsat alındıktan sonra mücbir sebepler dışında, en geç 24 ay içinde inşaatı tamamlayıp arsa sahiplerine teslim edecektir.
 - Cezai Şartlar: Arsa sahipleri, teslim edilen daireleri usulüne uygun bir ihtar sonrasında teslim almak zorundadır; aksi takdirde cezai şart uygulanmaz ve daire teslim edilmiş sayılır. Geçici kabul sonrası iskân işlemleri başlayacak, aidatlar tahakkuk ettirilecektir. Arsa sahipleri, dairede yaşamaya mani bir eksik yoksa daireyi teslim almaktan kaçınmaz ve ortak giderlere katılmak zorundadır.
 - Ruhsatın Alınması: Yüklenici, inşaat tamamlandıktan sonra en geç 6 ay içinde iskân ruhsatını alacaktır. Belediyeden kaynaklanan gecikmelerde bu süre ihbara gerek kalmaksızın uzatılabilir. Yüklenici, mal sahiplerinin vereceği ek süreyi kötü niyetle kullanamaz; aksi takdirde mal sahipleri yazılı veya sözlü ihbarla iskânın alınmasını talep edebilir. Yüklenici belirtilen süre içinde iskânı almazsa, her bağımsız bölüm için aylık 10.000 TL cezai şart ödeyecektir.
 - Gecikme Cezası: Yüklenici, iskân ruhsatını zamanında almadığında, teslim süresinin bitiminden itibaren her bağımsız bölüm için aylık 10.000 TL cezai şart ödeyecektir.

2. Süre Aşımı ve Mücbir Sebepler (m.10)

Yükleniciyi (müteahhit) bu sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmekten alıkoyacak deprem, sel, zelzele gibi doğal afetler; grev, lokavt, savaş, isyan, ihtilal, iç karışıklık, halk hareketi gibi mücbir sebepler veya idari ve adli makamlar tarafından ülke, il veya ilçe genelinde inşaat faaliyetlerinin kısmen ya da tamamen durdurulması gibi durumların ortaya çıkması halinde, bu durumların devam ettiği süre, işbu sözleşmenin 6. maddesinde belirtilen inşaat süresine eklenecektir. Ancak yüklenicinin ödeme gücü veya yönetim zafiyeti gibi kendi kusurundan kaynaklanan gecikmeler, inşaat süresine eklenmeyecektir. Sözleşmeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede deprem nedeniyle idari makamlarca inşaat işlerinin kısıtlanması veya engellenmesi durumunda, bu süre de inşaat süresine eklenecektir. Kanunen mücbir sebep sayılan hallerin varlığı halinde, bu süre otomatik olarak inşaat süresine dahil edilir. Yüklenicinin kusuru olmaksızın onaylı imar planının iptal edilmesi ve belediye tarafından inşaatın durdurulması gibi durumlar da mücbir sebep sayılır ve bu gecikmeler sözleşmeye otomatik olarak yansıtılır. Bu durumlarda arsa sahiplerine ayrıca ihbar yapılmasına gerek yoktur. Ayrıca, ölümcül ve toplu ölümlere yol açan genel salgın hastalıklar ile olağanüstü hal ilan edilmesi gibi durumlar da inşaat süresine eklenir.

6.6.3. Teraphill Loft Projesi Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Müteahhit) ile F** Y** ve diğer hissedarlar (arsa sahibi 2 hissedar) arasında İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Alemdağ Mahallesi, 603 Ada 1 Parsel,

arsa üzerine yapılacak inşaat için T.C. Üsküdar 14. Noterliği nezdinde 28.04.2023 tarih ve 08897 yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmede Şirket paylarının halka arzını yasaklayan, kısıtlayan veya herhangi bir onaya tabi kılan bir hüküm yer almamaktadır.

Yapılacak taşınmazdaki bağımsız bölümler arsa sahiplerince belirli bir oranda Müteahhit şirkete devir edilecektir. Sözleşmenin standart inşaat sözleşmelerine göre özellik arz eden hükümleri aşağıda özetlenmiştir.

1. Yer Teslimi ve İşin Süresi (m.6)

- Arsa Teslimi: Arsa sahipleri, arsayı borçsuz ve boş olarak en geç 1 ay içinde yükleniciye teslim etmekle yükümlüdür. Teslimat, taraflar arasında imzalanacak bir teslim tutanağı ile gerçekleşir.
- Proje Konsept Çalışmaları: Yüklenici, arsanın teslimi ile birlikte proje konsept çalışmalarına başlar ve en geç 3 ay içinde konsepti tamamlar.
- Yapı Ruhsatı: Proje konseptinin onaylanmasından itibaren en geç 8 ay içinde yüklenici yapı ruhsatını alacak ve inşaatı başlayacaktır. Ruhsat alınmazsa, arsa sahipleri 4 aylık ek süre verebilir. Bu sürede ruhsat alınmazsa sözleşme feshedilebilir.
- Mücbir Sebepler: Onaylı imar planı iptali veya belediye tarafından durdurma gibi mücbir sebepler halinde süre otomatik olarak sözleşmeye eklenir.
- İnşaat Süresi: Ruhsat alındıktan sonra yüklenici, 28 ay içinde inşaatı tamamlayacak ve bağımsız bölümleri geçici kabul ile teslim edecektir.
- Geçici Kabul ve Eksik/Ayıplı İşler: Geçici kabul sırasında eksik veya ayıplı işler tespit edilirse, yükleniciye 1 ay süre verilir. Bu süre sonunda eksiklikler giderilmezse cezai şart uygulanır. Arsa sahipleri eksiklikleri giderebilir ve maliyetini yükleniciden talep edebilir.
- Fiili Teslim ve Ortak Alan Giderleri: Bağımsız bölümler fiili olarak teslim edildiğinde, arsa sahipleri daireyi teslim almaktan kaçınamaz ve ortak alan giderlerine katılmak zorundadır.
- İskân Ruhsatı: Yüklenici, inşaatın tamamlanmasından itibaren en geç 8 ay içinde iskân ruhsatını almalıdır. Bu süre aşılsa arsa sahipleri 4 aylık ek süre verebilir ve yükleniciye yazılı ihbar yaparak iskân ruhsatını talep edebilir. Süre sonunda iskân alınmazsa cezai şart uygulanır.
- Cezai Şartlar: Yüklenici, bağımsız bölümleri zamanında ve sözleşme şartlarına uygun teslim ederse, varsa cezai şart sona erecektir.

2. Cezai Şart (m.7)

Yüklenici, yapı ruhsatını aldıktan sonra, en geç 28 ay içinde inşaatı tamamlayarak bağımsız bölümleri Arsa Sahiplerine "geçici kabul" ile teslim etmek zorundadır. Eğer bu 28 aylık süre sonunda bağımsız bölümler kullanıma hazır değilse, her ay gecikme için, Arsa Sahiplerine ait her bir bağımsız bölüm için:

- 500 ABD Doları (ihlal tarihinde ABD Doları'nın TL karşılığı) cezai şart,
- 500 ABD Doları (ödeme tarihinde ABD Doları'nın TL karşılığı) kira bedeli

olmak üzere, toplam 1.000 ABD Doları ödemeyi kabul etmiştir. Bu gecikme 4 aydan fazla sürerse, Arsa Sahipleri sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkına sahip olacaktır. Fesih durumunda, sözleşmeye dair tapu şerhi yüklenici tarafından 7 gün içinde kaldırılacak bu sürede şerh kaldırılmazsa, yüklenici, tapuda her gün şerhli kalmaya devam eden her gün için 500 ABD Doları gecikme tazminatı ödeyecektir. Ayrıca, arsa tesliminde gecikme yaşanır, yüklenici geciken her gün için 500 ABD Doları cezai şart ödeyecektir. Bu cezai şartlar zamanında veya düzenli ödenmezse, Arsa Sahipleri açısından sözleşmeyi haklı nedenle feshetme hakkı doğmaktadır. Sözleşmenin Cezai Şart başlıklı 7. maddesi uyarınca Şirket'e yöneltmiş bir gecikme cezası talebi ve/veya dava bulunmamaktadır.

3. Süre Aşımı ve Mücbir Sebepler (m.12)

Yüklenicinin kontrolü dışındaki doğal afetler (deprem, sel, vb.), yangın, grev, pandemi, savaş gibi mücbir sebepler ya da idari makamlarca inşaat faaliyetlerinin durdurulması gibi durumlar yaşanır, bu süreç inşaat süresine eklenecektir. Yüklenicinin kusuru olmadan imar planının iptal edilmesi veya inşaatın durdurulması gibi hallerde de süre otomatik olarak uzatılır. Ancak, yüklenicinin ödeme sıkıntısı veya yönetim zafiyeti gibi nedenlerden kaynaklanan gecikmeler bu süreye eklenmez.

4. Sözleşmenin Feshi (m.20)

İnşaat maliyetlerinin artması veya devletin aldığı tedbirler nedeniyle yüklenicinin sözleşmeyi feshetme hakkı yoktur. Ancak, yüklenici sözleşmedeki yükümlülüklerine aykırı davranır, arsa sahipleri ona aykırılığı düzeltmesi için 30 gün süre verir. Bu süre sonunda aykırılık giderilmezse, arsa sahipleri tazminatsız olarak ve haklı sebeple sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.

6.6.4. Villa Rise Projesi Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Müteahhit) ile A** T** ve diğer hissedarlar (arsa sahibi 10 hissedar) arasında İstanbul ili, Şile ilçesi, Çavuş Mahallesi, 181 Ada 273 parsel ve 274 Parsel arsa olmak üzere arsa üzerine yapılacak inşaat için T.C. Üsküdar 14. Noterliği nezdinde 12.06.2023 / 11081 tarih ve yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmede Şirket paylarının halka arzını yasaklayan, kısıtlayan veya herhangi bir onaya tabi kılan bir hüküm yer almamaktadır.

Yapılacak taşınmazdaki bağımsız bölümler arsa sahiplerince belirli bir oranda Müteahhit şirkete devir edilecektir. Sözleşmenin standart inşaat sözleşmelerine göre özellik arz eden hükümleri aşağıda özetlenmiştir.

1. Yer Teslimi ve İşin Süresi (m.5)

Arsa sahipleri, sözleşmenin imzalanmasından itibaren en geç 1 ay içinde arsayı yükleniciye teslim etmek zorundadır. Teslim edilecek arsa, borçsuz ve tapuda haciz, ipotek gibi kısıtlamalardan arındırılmış olmalıdır. Bu teslimat, taraflar arasında düzenlenecek bir tutanakla yapılacaktır. Arsa sahipleri, yer teslimini zamanında yapmadıkları her gün için 10.000 TL ceza ödeyeceklerdir. Ayrıca, arsa sahipleri arsa terk işlemleri için yükleniciye vekâletname verecektir; bu işlemlerle ilgili masraflar da arsa sahiplerine aittir. Yüklenici, arsayı borçsuz teslim aldıktan sonra proje konsept çalışmalarına başlayacak, arsa sahibi ile projeyi onayladıktan itibaren en geç 8 ay içinde yapı ruhsatını alıp inşaatla başlayacaktır. Eğer onaylı

imar planında bir iptal ya da belediye tarafından durdurma gibi durumlar olursa, bu durumlar mücbir sebep olarak kabul edilecek ve inşaat süresi buna göre uzatılacaktır. 8 aylık süre içinde ruhsat alınamazsa, arsa sahibi sözleşmeyi feshedebilir ve bu fesih bildirimini sonrasında yüklenici 7 gün içinde mazeret bildirmek zorundadır. Eğer gecikme keyfi sebeplerden kaynaklanıyorsa, arsa sahipleri arsa payı çoğunluğuyla sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkına sahiptir. Yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren, mücbir sebepler (deprem, sel vb.) olmadığı sürece, yüklenici 36 ay içinde inşaatı tamamlamakla yükümlüdür. İnşaat süresince sözleşmede belirtilen teknik şartlara uyulacak ve her bir bağımsız bölüm arsa sahiplerine teslim edilecektir. Eğer temel atma işlemleri ilk 18 ay içinde başlamazsa, arsa sahipleri 3 ay ek süre verdikten sonra sözleşmeyi feshedebileceklerdir. İskân ruhsatı, inşaat tamamlandıktan sonra en geç 8 ay içinde alınmalıdır. Bodrum ve çatı katlarında emsal dışı alanlardan dolayı belediyede yaşanacak gecikmelerde bu süre 4 ay uzatılabilir. Ancak keyfi sebeplerle iskân alınmadığı takdirde, yüklenici her bağımsız bölüm için aylık 15.000 TL ceza ödemeyi kabul etmiştir.

2. Süre Aşımı ve Mücbir Sebepler (m.16)

Bu madde, yükleniciye mücbir sebeplerden dolayı inşaat sürecinde yaşanacak gecikmelerde ek süre tanımaktadır. Mücbir sebepler arasında doğal afetler (deprem, sel, vb.), savaş, grev, lokavt, isyan gibi olağanüstü durumlar yer alır. Aynı zamanda idari ve adli makamlarca ülke genelinde alınacak inşaat yasakları da mücbir sebep olarak kabul edilecektir. Bu tür durumlar gerçekleştiğinde, sözleşmede belirtilen inşaat süresine mücbir sebep süresi eklenir. Yüklenicinin kendi mali durumu ya da yönetim eksikliklerinden kaynaklanan gecikmeler mücbir sebep kapsamında değerlendirilmeyecektir. Özellikle depremler gibi afetler nedeniyle yetkili makamlarca inşaat faaliyetlerinin kısıtlandığı durumlar da bu süreye eklenir. Olağanüstü hal ilanı, toplu ölümler, genel salgın hastalıklar gibi kamu düzenini etkileyen vakalar ortaya çıkarsa, inşaat süresine ek süre verilmesi hakkaniyet çerçevesinde yapılacaktır.

6.6.5. TAŞERON SÖZLEŞMELERİ

Şirket, (A) Teraphill 15 Projesi, (B) Moonpark Koru Projesi ve (C) Teraphill Loft Projesi için çeşitli nitelik ve kapsamda taşeronluk sözleşmeleri imzalamıştır. Aşağıda bu sözleşmelerin özellikli hükümlerine ilişkin bilgiye yer verilmektedir. Sözleşmelerde Şirket paylarının halka arzını yasaklayan, kısıtlayan veya herhangi bir onaya tabi kılan bir hüküm yer almamaktadır.

A. TERAPHİLL 15 PROJESİ TAŞERON SÖZLEŞMELERİ

A.1. Teraphill 15 Projesi Kaba İş Taşeron Sözleşmesi

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İşveren) ile *** Ticaret Ltd. Şti (Taşeron) arasında İstanbul ili, Şile ilçesi, Ahmetli Mahallesi, 3959 Ada 133 Parsel, arsa üzerine yapılacak inşaatın Kalıp-Demir ve Duvar imalatı işlerinin yapılması için 30.03.2023 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

Sözleşmede Projenin bitiriliş tarihi 31.12.2023 olarak yer almakla birlikte mücbir sebepler nedeniyle Projenin bitirilememesi nedeniyle sözleşmenin halen yürürlükte olduğu Şirket yetkililerince beyan edilmiştir.

1. İşlerin Yapılmasında Uyulacak Esaslar (m.16)

Taşeron, projeler, detaylar, krokiler ve ekler doğrultusunda, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın belirlediği birim fiyat tariflerine ve teknik şartnamelere uygun olarak işi yapacaktır. Ayrıca,

Bayındırlık Bakanlığı, İller Bankası, TSE, İSKİ, TEDAŞ, PTT, İGDAŞ gibi kurumların teknik şartnameleri ile ulusal ve uluslararası yapı kurallarına da uymakla yükümlüdür.

2. Gecikme ve Cezalar (m.17)

a. Fiilen İşe Başlamama Cezası : Taşeron, yer tesliminden itibaren 7 gün içinde fiilen işe başlamazsa, özel şartnamede belirtilen günlük cezayı ödeyecektir.

b. Bekleme Tazminatı : Taşeron, yükümlülüklerini yerine getirmezse, işveren tarafından 7 günlük bir ihtar süresi verilir. Eğer bu süre sonunda taşeron yükümlülüklerini yerine getirmezse, her geçen gün için özel şartnamede belirtilen bekleme tazminatını ödeyecektir.

c. İş Gecikme Cezası: Taşeron, iş programına uymaz veya işi zamanında bitirmezse, geciken her gün için en az 2.000 TL ceza ödeyecektir. Bu ceza, işin her safhası için geçerli olup, ek personel ve ekipman masrafları taşeron tarafından karşılanacaktır.

d. İş Gecikme Sürelerinin Aşımı : Gecikme süresi en fazla 10 gün olup, özel durumlarda 30 güne kadar uzatılabilir. Bu sürenin aşılması halinde işveren, sözleşmeyi tek taraflı feshedip işi başka bir firmaya yaptırabilir. Eğer bu durumda işveren aleyhine bir mali fark oluşursa, taşeron bu farkı ödemeyi kabul eder. Ayrıca, taşeron işin tesliminde gecikmeden kaynaklanan maddi ve manevi tazminatları da ödeyecektir.

3. Süre Uzatımı ve Mücbir Sebepler (m.18)

Taşeronun işin süresini, sadece doğal afetler, işveren tarafından belirlenen çalışılmayan günler, seferberlik ve savaş hali, yasal grevler ve hükümet kararları, resmi merciler veya işverenin işi durdurması, genel salgın durumları şeklinde belirlenmiş mücbir sebepler nedeniyle uzatılabilir. Taşeron, bu sebeplerden ötürü gecikmeleri yazılı olarak işverene bildirmek ve belgelemek zorundadır. Mücbir sebepler nedeniyle verilen süre uzatımları, taşerona herhangi bir fiyat artışı veya zarar tazmini talep hakkı vermez.

4. Taşeron Namına İş Yapılması (m.19)

Eğer taşeron iş programına uymayıp işine başlamazsa veya iş süresi içinde gerekli faaliyetleri göstermezse, işveren yazılı bildirim yaparak işleri taşeronun namına başkasına yaptırabilir. Bu durumda, taşeron tüm çalışanlarını 3 gün içinde sahadan çekmek zorundadır. İşler, taşeronun alacaklarından veya teminatından %20 fazlası ile kesilerek karşılanacaktır. İşveren, bu maddeyi uygulamayıp teminatı gelir kaydederek sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkına da sahiptir.

A.2. Teraphill 15 Projesi İnce İş Taşeron Sözleşmesi

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İşveren) ile Gen**Kar**- Gen** İnş. (Taşeron) arasında İstanbul ili, Şile ilçesi, Ahmetli Mahallesi, 3959 Ada 133 Parsel, arsa üzerine yapılacak inşaatın İnce İşler imalatı işlerinin yapılması için 03.04.2024 tarihli sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmenin önem arz eden hükümleri özetle aşağıda yer almaktadır:

1. İşlerin Yapılmasında Uyulacak Esaslar (m.16)

Taşeron, projeler, detaylar, krokiler ve ekler doğrultusunda, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın belirlediği birim fiyat tariflerine ve teknik şartnamelere uygun olarak işi yapacaktır. Ayrıca, Bayındırlık Bakanlığı, İller Bankası, TSE, İSKİ, TEDAŞ, PTT, İGDAŞ gibi kurumların teknik şartnameleri ile ulusal ve uluslararası yapı kurallarına da uymakla yükümlüdür.

2. Gecikme ve Cezalar (m.17)

- a. Fiilen İşe Başlamama Cezası : Taşeron, yer tesliminden itibaren 7 gün içinde fiilen işe başlamazsa, özel şartnamede belirtilen günlük cezayı ödeyecektir.
- b. Bekleme Tazminatı : Taşeron, yükümlülüklerini yerine getirmezse, işveren tarafından 7 günlük bir ihtar süresi verilir. Eğer bu süre sonunda taşeron yükümlülüklerini yerine getirmezse, her geçen gün için özel şartnamede belirtilen bekleme tazminatını ödeyecektir.
- c. İş Gecikme Cezası: Taşeron, iş programına uymaz veya işi zamanında bitirmezse, geciken her gün için en az 10.000 TL ceza ödeyecektir. Bu ceza, işin her safhası için geçerli olup, ek personel ve ekipman masrafları taşeron tarafından karşılanacaktır.
- d. İş Gecikme Sürelerinin Aşımı : Gecikme süresi en fazla 10 gün olup, özel durumlarda 30 güne kadar uzatılabilir. Bu sürenin aşılması halinde işveren, sözleşmeyi tek taraflı feshedip işi başka bir firmaya yaptırabilir. Eğer bu durumda işveren aleyhine bir mali fark oluşursa, taşeron bu farkı ödemeyi kabul eder. Ayrıca, taşeron işin tesliminde gecikmeden kaynaklanan maddi ve manevi tazminatları da ödeyecektir.

3. Süre Uzatımı ve Mücbir Sebepler (m.18)

Taşeronun işin süresini, sadece doğal afetler, işveren tarafından belirlenen çalışılmayan günler, seferberlik ve savaş hali, yasal grevler ve hükümet kararları, resmi merciler veya işverenin işi durdurması, genel salgın durumları şeklinde belirlenmiş mücbir sebepler nedeniyle uzatılabilir. Taşeron, bu sebeplerden ötürü gecikmeleri yazılı olarak işverene bildirmek ve belgelemek zorundadır. Mücbir sebepler nedeniyle verilen süre uzatımları, taşerona herhangi bir fiyat artışı veya zarar tazmini talep hakkı vermez.

4. Taşeron Namına İş Yapılması (m.19)

Eğer taşeron iş programına uymayıp işine başlamazsa veya iş süresi içinde gerekli faaliyetleri göstermezse, işveren yazılı bildirim yaparak işleri taşeronun namına başkasına yaptırabilir. Bu durumda, taşeron tüm çalışanlarını 3 gün içinde sahadan çekmek zorundadır. İşler, taşeronun alacaklarından veya teminatından %20 fazlası ile kesilerek karşılanacaktır. İşveren, bu maddeyi uygulamayıp teminatı gelir kaydederek sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkına da sahiptir.

A.3. Teraphill 15 Projesi PVC Doğrama İşİ Taşeron Sözleşmesi;

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İşveren) ile G** İnş. San. Tic. Ltd. Şti. (Taşeron) arasında İstanbul ili, Şile ilçesi, Ahmetli Mahallesi, 3959 Ada 133 Parsel, arsa üzerine yapılacak inşaatın PVS Doğrama İşler imalatı işlerinin yapılması için 15.06.2024 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

Sözleşmede Projenin bitiriliş tarihi 30.06.2025 olarak yer almakla birlikte mücbir sebepler nedeniyle Projenin bitirilememesi nedeniyle sözleşmenin halen yürürlükte olduğu Şirket yetkililerince beyan edilmiştir.

1. Yüklenicinin Yükümlülükleri (m.12)

Yüklenici işlere gereken özen ve ihtimamı göstermeyi, sözleşme konusu mal/malzeme teminini ve montajını, sözleşme dokümanlarına göre belirlenen süre, miktar ve bedel dâhilinde gerçekleştirmeyi ve oluşabilecek kusurları sözleşme hükümlerine uygun olarak gidermeyi kabul ve taahhüt eder.

2. Gecikme ve Cezalar (m.8)

Yüklenici, mücbir sebep halleri hariç, mal/malzemenin İşverenin vermiş olduğu iş programında belirtilen zamanlarda teslim ve montajını tamamlamadığı takdirde, her takvim günü için 5.000,00 TL (beşbintürlirası) ceza ödemeyi kabul eder. Gecikme cezası Yüklenici'ye ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın ödemelerden kesilir. Bu cezanın ödemelerden karşılanamaması halinde Yüklenici'den ayrıca tahsil edilir. Yukarıda belirtilen sürelerle rağmen mal/malzemenin teslim edilmemesi ve montajının yapılmaması halinde İşveren 20 gün süreli gecikme ihtarı verebilecek olup, bu ihtara rağmen aynı durumun devam etmesi halinde ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın sözleşme tek taraflı olarak fesih edilir.

3 Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları (m.9)

Mücbir Sebepler: Yüklenici'den kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş ve taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması, Yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi, mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen 20 (yirmi) gün içinde, Yüklenicinin, İşverene yazılı olarak bildirimde bulunması ve bu durumun yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi kaydıyla a) Doğal afetler, b) Kanuni grev, c) Genel salgın hastalık, d) Kısmî veya genel seferberlik ilânı, e) Gerektiğinde İşveren tarafından belirlenecek benzeri diğer haller mücbir sebep olarak kabul edilir.

4. Sözleşmenin Feshi ve Tasfiyesi (m.18)

Taraflardan birisi sözleşmeden doğan yükümlülükleri yerine getirmezse, diğer tarafın uyarısına rağmen yükümlülüklerini ihlale devam ederse, diğer taraf sözleşmeyi derhal feshedebilir. Bu durumda yükümlülüklerini ihlal eden taraf, diğer tarafın tüm zarar ziyanını tazmin etmekle birlikte sözleşme ile belirtilen toplam tutarın %10 oranında cezai şart ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder

Taraflardan biri herhangi bir haklı gerekçe göstermeden sözleşmeyi fesih ederse diğer tarafın uğramış olduğu zarar ve ziyanla birlikte sözleşme ile belirtilen toplam tutarın %10 oranında cezai şart ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. Sözleşmeyi haksız olarak feshi eden taraf diğer tarafın tüm zarar ve ziyanını tazmin etmekle yükümlüdür.

A.4. Teraphill 15 Projesi Elektrik İşİ Taşeron Sözleşmesi;

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İşveren) ile Yıl**Sez- Zaf**Elek** (Taşeron) arasında İstanbul ili, Şile ilçesi, Ahmetli Mahallesi, 3959 Ada 133 Parsel, arsa üzerine yapılacak inşaatın Elektrik İşlerinin yapılması için 03.07.2024 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

Sözleşmede Projenin bitiriliş tarihi 30.06.2025 olarak yer almakla birlikte mücbir sebepler nedeniyle Projenin bitirilememesi nedeniyle sözleşmenin halen yürürlükte olduğu Şirket yetkililerince beyan edilmiştir.

1. Yüklenicinin Yükümlülükleri (m.12)

Yüklenici, işlere gereken özen ve ihtimamı göstermeyi, sözleşme konusu mal/malzeme teminini ve montajını, sözleşme dokümanlarına göre belirlenen süre, miktar ve bedel dâhilinde gerçekleştirmeyi ve oluşabilecek kusurları sözleşme hükümlerine uygun olarak gidermeyi kabul ve taahhüt eder.

2. Gecikme ve Cezalar (m.8)

Yüklenici, mücbir sebep halleri hariç, mal/malzemenin İşverenin vermiş olduğu iş programında belirtilen zamanlarda teslim ve montajını tamamlamadığı takdirde, her takvim günü için 5.000,00 TL (beşbintürlirası) ceza ödemeyi kabul eder. Gecikme cezası Yüklenici'ye ayrıca

protesto çekmeye gerek kalmaksızın ödemelerden kesilir. Bu cezanın ödemelerden karşılanamaması halinde Yüklenici'den ayrıca tahsil edilir. Yukarıda belirtilen sürelerle rağmen mal/malzemenin teslim edilmemesi ve montajının yapılmaması halinde İşveren 20 gün süreli gecikme ihtarı verebilecek olup, bu ihtara rağmen aynı durumun devam etmesi halinde ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın sözleşme tek taraflı olarak feshedilir.

3 Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları (m.9)

Mücbir Sebepler: Yüklenici'den kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş ve taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması, Yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi, mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen 20 (yirmi) gün içinde, Yüklenicinin, İşverene yazılı olarak bildirimde bulunması ve bu durumun yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi kaydıyla a) Doğal afetler, b) Kanuni grev, c) Genel salgın hastalık, d) Kısmî veya genel seferberlik ilânı, e) Gerektiğinde İşveren tarafından belirlenecek benzeri diğer haller mücbir sebep olarak kabul edilir.

4. Sözleşmenin Feshi ve Tasfiyesi (m.18)

Taraflardan birisi sözleşmeden doğan yükümlülükleri yerine getirmezse, diğer tarafın uyarısına rağmen yükümlülüklerini ihlale devam ederse, diğer taraf sözleşmeyi derhal feshedebilir. Bu durumda yükümlülüklerini ihlal eden taraf, diğer tarafın tüm zarar ziyanını tazmin etmekle birlikte sözleşme ile belirtilen toplam tutarın %10 oranında cezai şart ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder

Taraflardan biri herhangi bir haklı gerekçe göstermeden sözleşmeyi feshederse diğer tarafın uğramış olduğu zarar ve ziyanla birlikte sözleşme ile belirtilen toplam tutarın %10 oranında cezai şart ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. Sözleşmeyi haksız olarak feshi eden taraf diğer tarafın tüm zarar ve ziyanını tazmin etmekle yükümlüdür.

A.5. Teraphill 15 Projesi Mobilya Yapım İşleri Taşeron Sözleşmesi;

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İşveren) ile B** İnş.San.Tic.Ltd.Şti. (Taşeron) arasında İstanbul ili, Şile ilçesi, Ahmetli Mahallesi, 3959 Ada 133 Parsel, arsa üzerine yapılacak inşaatın Mobilya İşlerinin yapılması için 01.06.2024 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

Sözleşmede Projenin bitiriliş tarihi 30.06.2025 olarak yer almakla birlikte mücbir sebepler nedeniyle Projenin bitirilememesi nedeniyle sözleşmenin halen yürürlükte olduğu Şirket yetkililerince beyan edilmiştir.

1.Yüklenicinin Yükümlülükleri (m.12)

Yüklenici, işlere gereken özen ve ihtimamı göstermeyi, sözleşme konusu mal/malzeme teminini ve montajını, sözleşme dokümanlarına göre belirlenen süre, miktar ve bedel dâhilinde gerçekleştirmeyi ve oluşabilecek kusurları sözleşme hükümlerine uygun olarak gidermeyi kabul ve taahhüt eder.

2. Gecikme ve Cezalar (m.8)

Yüklenici, mücbir sebep halleri hariç, mal/malzemenin İşverenin vermiş olduğu iş programında belirtilen zamanlarda teslim ve montajını tamamlamadığı takdirde, her takvim günü için 5.000,00 TL (beşbintürklirası) ceza ödemeyi kabul eder. Gecikme cezası Yüklenici'ye ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın ödemelerden kesilir. Bu cezanın ödemelerden karşılanamaması halinde Yüklenici'den ayrıca tahsil edilir. Yukarıda belirtilen sürelerle rağmen mal/malzemenin teslim edilmemesi ve montajının yapılmaması halinde İşveren 20 gün süreli

gecikme ihtarı verebilecek olup, bu ihtarla rağmen aynı durumun devam etmesi halinde ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın sözleşme tek taraflı olarak feshedilir.

3 Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları (m.9)

Mücbir Sebepler: Yüklenici'den kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş ve taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması, Yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi, mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen 20 (yirmi) gün içinde, Yüklenicinin, İşverene yazılı olarak bildirimde bulunması ve bu durumun yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi kaydıyla a) Doğal afetler, b) Kanuni grev, c) Genel salgın hastalık, d) Kısmî veya genel seferberlik ilânı, e) Gerektiğinde İşveren tarafından belirlenecek benzeri diğer haller aşağıda belirtilen haller mücbir sebep olarak kabul edilir.

4. Sözleşmenin Feshi ve Tasfiyesi (m.18)

Taraflardan birisi sözleşmeden doğan yükümlülükleri yerine getirmemezse, diğer tarafın uyarısına rağmen yükümlülüklerini ihlale devam ederse, diğer taraf sözleşmeyi derhal feshedebilir. Bu durumda yükümlülüklerini ihlal eden taraf, diğer tarafın tüm zarar ziyanını tazmin etmekle birlikte sözleşme ile belirtilen toplam tutarın %10 oranında cezai şart ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. Taraflardan biri herhangi bir haklı gerekçe göstermeden sözleşmeyi feshederse diğer tarafın uğramış olduğu zarar ve ziyana birlikte sözleşme ile belirtilen toplam tutarın %10 oranında cezai şart ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. Sözleşmeyi haksız olarak feshi eden taraf diğer tarafın tüm zarar ve ziyanını tazmin etmekle yükümlüdür.

B. MOONPARK KORU PROJESİ TAŞERON SÖZLEŞMELERİ

B.1. Moonpark Koru Projesi Kaba İş Taşeron Sözleşmesi

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İşveren) ile H*** Tic. Ltd. Şti. (Taşeron) arasında İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Güngören Mahallesi, 101 Ada 34 Parsel arsa üzerine yapılacak inşaatın B Blok ve otopark Kalıp-Demir imalatı işlerinin yapılması için 12.01.2024 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

Sözleşme'nin sona erme tarihi 31.12.2024 olarak düzenlenmiştir. Sözleşme Teraphill 15 Projesi Kaba İş Taşeron Sözleşmesi ile benzerdir. Yüklenici'nin (Taşeron'un) Sözleşme çerçevesinde üstlendiği iş ve sorumlulukları aşağıda özetlenmektedir:

Yüklenicinin (Taşeronun) sorumluluklarına ilişkin Sözleşme'nin 3. maddesinde taşeronun yükümlülüklerini ve işin yapılma koşullarını belirlemektedir.

- Genel İş Tanımı: Yüklenici, demir ve kalıp işçilikleri ile beton dökme işlerinin tamamından sorumludur. Sahada demir ve kalıpların taşınması ve kurulumu yükleniciye aittir.
- Malzeme ve Ekipman: Kalıp ve inşaat işlerinde kullanılacak tüm malzemeler (daire testeresi, vibratör, matkap, çiroz makinesi, kereste, kalıp yağı, iş güvenliği malzemeleri vb.) yüklenici tarafından temin edilecektir.
- İş Güvenliği: Yüklenici, işçilerin güvenliği için tüm önlemleri alacak ve iş güvenliği ekipmanlarını (bare, emniyet kemeri vb.) sağlayarak işçilerin kullanmasını temin edecektir.

- d) SGK ve Sigorta: Yüklenici, çalışanlarının SGK primlerini zamanında ödemek ve sigorta işlemlerini düzenlemek zorundadır. Sigortasız işçilerin şantiyede çalışmasına izin verilmez ve doğacak her türlü ceza yüklenicinin sorumluluğundadır.
- e) Çalışma ve Yaşam Alanları: Yüklenici, çalışanların yemek, konaklama ve diğer ihtiyaçlarını karşılamakla yükümlüdür.
- f) Beton ve Temel İşleri: Beton dökümü öncesinde ve sırasında gerekli hazırlık, mastarlama, vibrasyon işlemlerini yüklenici yapacak, ardından temizlik ve kontrol işlemlerini gerçekleştirecektir.
- g) Proje ve Teknik Detaylara Uyum: Tüm demir işçiliği, projeye uygun şekilde yapılacak ve işverence görevlendirilen teknik ekibin onayı alınmadan beton dökümü gerçekleştirilmeyecektir.
- h) Depolama ve Güvenlik: Şantiyede bulunan tüm malzemelerin güvenliğinden ve uygun şekilde muhafazasından yüklenici sorumludur.
- i) İSG ve Mali Sorumluluk: Yüklenici, iş sağlığı ve güvenliği (İSG) ile ilgili işverenin talimatlarına ve İSG firmasının direktiflerine uymakla yükümlüdür. Mali mesuliyet sigortası bedeli de yükleniciye yansıtılacaktır.
- j) İşin Kontrolü ve Teslimi: Yapılan işlerin kontrol ve onay sürecinden sonra teslim edilmesi gereklidir. Eksik veya hatalı işler yüklenici tarafından bedelsiz olarak düzeltilecektir.

B.2. Moonpark Koru Projesi Mekanik Taşeron Sözleşmesi

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İşveren) ile BG**MEK*İK** Tic. Ltd. Şti. (Taşeron) arasında İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Güngören Mahallesi, 101 Ada 34 Parsel arsa üzerine yapılacak inşaatın Mekanik Tesisat imalatı işlerinin yapılması için 11.12.2024 tarihli sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme, Moonpark Koru Projesi Kaba İş Taşeron Sözleşmesi ile yapısal olarak benzerdir. Yüklenicinin (Taşeronun) Sözleşme çerçevesinde üstlendiği iş ve sorumlulukları aşağıda özetlenmektedir:

- a) İşlerin Yapılmasında Uyulacak Esaslar: Taşeron, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı birim fiyat tariflerine, teknik şartnamelere ve ilgili kurumların (İller Bankası, TSE, İSKİ, TEDAŞ, PTT, İGDAŞ) düzenlemelerine uygun olarak işi gerçekleştirecektir (madde 16).
- b) Gecikme ve Cezalar: Yer tesliminden itibaren 7 gün içinde işe başlanmaması halinde günlük ceza uygulanacaktır. İş programına uyulmaması veya işin zamanında bitirilmemesi halinde geciken her gün için en az 10.000 TL gecikme cezası ödenecektir. Gecikme süresi 10 günü (özel durumlarda 30 günü) aşarsa işveren sözleşmeyi tek taraflı feshedebilecektir (madde 17).
- c) Mücbir Sebepler: Süre uzatımı yalnızca doğal afetler, seferberlik, yasal grevler, hükümet kararları, resmi mercilerce işin durdurulması ve genel salgın gibi mücbir sebeplerle mümkündür. Mücbir sebepler taşeronu fiyat artışı veya zarar tazmini talep hakkı vermez (madde 18).
- d) Taşeron Namına İş Yaptırma: İş programına uyulmaması halinde işveren, yazılı bildirim yaparak işleri taşeronun nam ve hesabına başka firmaya yaptırabilir; maliyet Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bağımsız Hukukçu Raporu – 18.03.2026 57/89

taşeronun alacak veya teminatından %20 fazlasıyla kesilecektir. İşveren alternatif olarak teminatı gelir kaydederek sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkına da sahiptir (madde 19).

B.3. Moonpark Koru Projesi Elektrik Taşeron Sözleşmesi

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İşveren) ile OK**AYD**Dış Tic. Ltd. Şti. (Taşeron) arasında İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Güngören Mahallesi, 101 Ada 34 Parsel arsa üzerine yapılacak inşaatın Elektrik işlerinin yapılması için 04.12.2024 tarihli sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme, Moonpark Koru Projesi Mekanik Taşeron Sözleşmesi ile aynı genel hükümleri içermektedir. Yüklenicinin (Taşeronun) Sözleşme çerçevesinde üstlendiği iş ve sorumlulukları aşağıda özetlenmektedir:

- İşlerin Yapılmasında Uyulacak Esaslar: Taşeron, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı birim fiyat tariflerine, teknik şartnamelere ve ilgili kurumların (İller Bankası, TSE, İSKİ, TEDAŞ, PTT, İGDAŞ) düzenlemelerine uygun olarak işi gerçekleştirecektir (madde 16).
- Gecikme ve Cezalar: Yer tesliminden itibaren 7 gün içinde işe başlanmaması halinde günlük ceza uygulanacaktır. İş programına uyulmaması veya işin zamanında bitirilmemesi halinde geciken her gün için en az 10.000 TL gecikme cezası ödenecektir. Gecikme süresi 10 günü (özel durumlarda 30 günü) aşarsa işveren sözleşmeyi tek taraflı feshedebilecektir (madde 17).
- Mücbir Sebepler: Süre uzatımı yalnızca doğal afetler, seferberlik, yasal grevler, hükümet kararları, resmi mercilerce işin durdurulması ve genel salgın gibi mücbir sebeplerle mümkündür. Mücbir sebepler taşeronu fiyat artışı veya zarar tazmini talep hakkı vermez (madde 18).
- Taşeron Namına İş Yaptırma: İş programına uyulmaması halinde işveren, yazılı bildirim yaparak işleri taşeronun nam ve hesabına başka firmaya yaptırabilir; maliyet taşeronun alacak veya teminatından %20 fazlasıyla kesilecektir. İşveren alternatif olarak teminatı gelir kaydederek sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkına da sahiptir (madde 19).

B.4. Moonpark Koru Projesi Mobilya İşleri Taşeron Sözleşmesi

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İşveren) ile BUD**DEK**İNŞ.SAN. Tic. Ltd. Şti. (Taşeron) arasında İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Güngören Mahallesi, 101 Ada 34 Parsel arsa üzerine yapılacak inşaatın Mobilya işlerinin yapılması için 07.02.2025 tarihli sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme, Moonpark Koru Projesi Mekanik Taşeron Sözleşmesi ile aynı genel hükümleri içermektedir. Yüklenicinin (Taşeronun) Sözleşme çerçevesinde üstlendiği iş ve sorumlulukları aşağıda özetlenmektedir:

- İşlerin Yapılmasında Uyulacak Esaslar: Taşeron, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı birim fiyat tariflerine, teknik şartnamelere ve ilgili kurumların (İller Bankası, TSE, İSKİ, TEDAŞ, PTT, İGDAŞ) düzenlemelerine uygun olarak işi gerçekleştirecektir (madde 16).
- Gecikme ve Cezalar: Yer tesliminden itibaren 7 gün içinde işe başlanmaması halinde günlük ceza uygulanacaktır. İş programına uyulmaması veya işin zamanında

bitirilmemesi halinde geciken her gün için en az 10.000 TL gecikme cezası ödenecektir. Gecikme süresi 10 günü (özel durumlarda 30 günü) aşarsa işveren sözleşmeyi tek taraflı feshedebilecektir (madde 17).

- c) Mücbir Sebepler: Süre uzatımı yalnızca doğal afetler, seferberlik, yasal grevler, hükümet kararları, resmi mercilerce işin durdurulması ve genel salgın gibi mücbir sebeplerle mümkündür. Mücbir sebepler taşeronu fiyat artışı veya zarar tazmini talep hakkı vermez (madde 18).
- d) Taşeron Namına İş Yaptırma: İş programına uyulmaması halinde işveren, yazılı bildirim yaparak işleri taşeronun nam ve hesabına başka firmaya yaptırabilir; maliyet taşeronun alacak veya teminatından %20 fazlasıyla kesilecektir. İşveren alternatif olarak teminatı gelir kaydederek sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkına da sahiptir (madde 19).

B.5. Moonpark Koru Projesi İnce İşleri Taşeron Sözleşmesi

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İşveren) ile YE**TE** İnş. Taah. San.Tic. Ltd. Şti. (Taşeron) arasında İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Güngören Mahallesi, 101 Ada 34 Parsel arsa üzerine yapılacak inşaatın Mobilya işlerinin yapılması için 10.04.2025 tarihli sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme, Moonpark Koru Projesi Mekanik Taşeron Sözleşmesi ile aynı genel hükümleri içermektedir. Yüklenicinin (Taşeronun) Sözleşme çerçevesinde üstlendiği iş ve sorumlulukları aşağıda özetlenmektedir:

- a) İşlerin Yapılmasında Uyulacak Esaslar: Taşeron, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı birim fiyat tariflerine, teknik şartnamelere ve ilgili kurumların (İller Bankası, TSE, İSKİ, TEDAŞ, PTT, İGDAŞ) düzenlemelerine uygun olarak işi gerçekleştirecektir (madde 16).
- b) Gecikme ve Cezalar: Yer tesliminden itibaren 7 gün içinde işe başlanmaması halinde günlük ceza uygulanacaktır. İş programına uyulmaması veya işin zamanında bitirilmemesi halinde geciken her gün için en az 10.000 TL gecikme cezası ödenecektir. Gecikme süresi 10 günü (özel durumlarda 30 günü) aşarsa işveren sözleşmeyi tek taraflı feshedebilecektir (madde 17).
- c) Mücbir Sebepler: Süre uzatımı yalnızca doğal afetler, seferberlik, yasal grevler, hükümet kararları, resmi mercilerce işin durdurulması ve genel salgın gibi mücbir sebeplerle mümkündür. Mücbir sebepler taşeronu fiyat artışı veya zarar tazmini talep hakkı vermez (madde 18).
- d) Taşeron Namına İş Yaptırma: İş programına uyulmaması halinde işveren, yazılı bildirim yaparak işleri taşeronun nam ve hesabına başka firmaya yaptırabilir; maliyet taşeronun alacak veya teminatından %20 fazlasıyla kesilecektir. İşveren alternatif olarak teminatı gelir kaydederek sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkına da sahiptir (madde 19).

B.6. Moonpark Koru Projesi Mobilya Kapı Sözleşmesi

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İşveren) ile ZEND**OR**ÜR** İnş** Nak. San. ve Tic. Ltd. Şti. (Taşeron) arasında İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Güngören Mahallesi, 101 Ada 34 Parsel arsa üzerine yapılacak inşaatın Mobilya Kapı işlerinin yapılması için 21.07.2025 tarihli sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme, diğer taşeron sözleşmelerinden farklı bir yapıda düzenlenmiştir. Yüklenicinin (Taşeronun) Sözleşme çerçevesinde üstlendiği iş ve sorumlulukları aşağıda özetlenmektedir:

- a) İşlerin Yapılmasında Uyulacak Esaslar: Yüklenici, işveren tarafından onaylanmış uygulama ve detay projelerine ve sözleşme eklerindeki teknik şartnameye uymak zorundadır. Montaj projelerinin uygulama öncesi işveren onayı alınmadan yapılan işlerdeki hataların bedeli yükleniciye aittir (madde 5).
- b) İşin Süresi ve Cezalar: B Blok için 15 Ekim 2025, A Blok için 30 Haziran 2026 teslim süreleri belirlenmiştir. Üretim ve teslimat süresi şap atımı sonrası maksimum 90 gündür. İşveren kaynaklı montaj yapılamaması halinde işveren %5 montaj fark ücreti ödeyecektir. İşin zamanında tamamlanmaması halinde günlük 10.000 TL cezai bedel uygulanacaktır (madde 7).
- c) Mücbir Sebepler: Süre uzatımı; yüklenici kusuru dışında işverenin gecikmeye sebebiyet vermesi, doğal afetler, terör, grev/lokavt, seferberlik ve salgın hastalık gibi hallerle sınırlıdır. Mücbir sebep bildirimi 10 gün içinde yazılı olarak yapılmalı ve işverenin onayı alınmalıdır; süre uzatımı yetkisi tamamen işverene aittir. İdari/yargısal makamların işi engelleyen karar ve işlemleri münhasıran işveren açısından mücbir sebep sayılır (madde 8).
- d) Taşeron Namına İş Yaptırma: Talimatlara uyulmaması halinde işveren, işi başka yükleniciye devredebilir ve bu nedenle uğrayacağı menfi ve müspet tüm zararları yükleniciden talep edebilir (madde 11).

B.7. Moonpark Koru Projesi Asansör Sözleşmesi

Albayrak Hazır Beton Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İşveren) ile AH**YÜK**-HH* ASANSÖR (Taşeron) arasında İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Güngören Mahallesi, 101 Ada 34 Parsel arsa üzerine yapılacak inşaatın Asansör işlerinin yapılması için 21.07.2025 tarihli sözleşme imzalanmıştır. Sözleşme, Moonpark Koru Projesi Mobilya Kapı Sözleşmesi ile aynı genel hükümleri içermektedir. Yüklenicinin (Taşeronun) Sözleşme çerçevesinde üstlendiği iş ve sorumlulukları aşağıda özetlenmektedir:

- a) İşlerin Yapılmasında Uyulacak Esaslar: Yüklenici, işveren tarafından onaylanmış uygulama ve detay projelerine ve sözleşme eklerindeki teknik şartnameye uymak zorundadır. Montaj projelerinin uygulama öncesi işveren onayı alınmadan yapılan işlerdeki hataların bedeli yükleniciye aittir (madde 5).
- b) İşin Süresi ve Cezalar: B Blok için 15 Ekim 2025, A Blok için 30 Haziran 2026 teslim süreleri belirlenmiştir. Üretim ve teslimat süresi şap atımı sonrası maksimum 90 gündür. İşveren kaynaklı montaj yapılamaması halinde işveren %5 montaj fark ücreti ödeyecektir. İşin zamanında tamamlanmaması halinde günlük 10.000 TL cezai bedel uygulanacaktır (madde 7).
- c) Mücbir Sebepler: Süre uzatımı; yüklenici kusuru dışında işverenin gecikmeye sebebiyet vermesi, doğal afetler, terör, grev/lokavt, seferberlik ve salgın hastalık gibi hallerle sınırlıdır. Mücbir sebep bildirimi 10 gün içinde yazılı olarak yapılmalı ve işverenin onayı alınmalıdır; süre uzatımı yetkisi tamamen işverene aittir. İdari/yargısal makamların işi engelleyen karar ve işlemleri münhasıran işveren açısından mücbir sebep sayılır (madde 8).
- d) Taşeron Namına İş Yaptırma: Talimatlara uyulmaması halinde işveren, işi başka yükleniciye devredebilir ve bu nedenle uğrayacağı menfi ve müspet tüm zararları yükleniciden talep edebilir (madde 11).