

Ç E L İ K

AVUKATLIK BÜROSU

DÜZENLEME ŞEKLİNDE KAT KARŞILIĞI (ARSA PAYI) İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Önemli Hukuki Bilgilendirme: İşbu sözleşme metni, tarafların hak dengesini kurmak ve hak kayıplarını engellemek amacıyla 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve yerleşik Yargıtay İçtihatları uyarınca hazırlanmış kapsamlı bir ana tip sözleşmedir. 1512 sayılı Noterlik Kanunu madde 60 uyarınca resmi düzenleme şeklinde yapılmayan sözleşmeler geçersizdir. Bu sözleşme örneği taslak olarak Çelik Avukatlık Bürosu tarafından bilgi amaçlı hazırlanmış olup, hiçbir bağlayıcılığı yoktur.

MADDE 1: SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

1.1. ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ

- Adı Soyadı / Ticaret Unvanı: [Arsa Sahibinin Adı Soyadı / Şirket Unvanı]
- T.C. Kimlik No / Vergi Kimlik No: [.....]
- Yerleşim Yeri / Tebligat Adresi: [.....]
- İletişim Bilgileri: Telefon: [.....] | E-Posta: [.....]

(İşbu sözleşmede bundan böyle 'ARSA SAHİBİ' olarak anılacaktır. Arsa paydaşlarının birden çok olması halinde, arsa sahipleri işbu sözleşmeden doğan hak ve yükümlülükleri bakımından YÜKLENİCİ'ye karşı müştereken ve müteselsilen hak ve borç sahibidirler.)

1.2. YÜKLENİCİ (MÜTEAHHİT)

- Ticaret Unvanı: [Yüklenici / Müteahhit İnşaat Taahhüt San. Tic. A.Ş. / Ltd. Şti.]
- Vergi Dairesi ve Vergi No: [..... Vergi Dairesi - No:]
- Ticaret Sicil No ve MERSİS No: Sicil No: [.....] - MERSİS: [.....]
- Şirket Merkez / Tebligat Adresi: [.....]
- Temsile Yetkili Kişi(ler): [Şirketi Münferiden / Müştereken Temsile Yetkili Yetkili Adı Soyadı]

(İşbu sözleşmede bundan böyle 'YÜKLENİCİ' olarak anılacaktır.)

1.3. MÜTESELSİL SORUMLULUK

Yüklenici şirketin ortaklarının, tüzel kişiliğinin veya ortaklık yapısının değişmesi işbu sözleşmedeki taahhütlerin ifasını engellemez. Yüklenici, işbu sözleşmeden doğan borçlarından ötürü tüm malvarlığı ile tam ve müteselsil sorumluluk taşır.

MADDE 2: SÖZLEŞMENİN KONUSU VE TAŞINMAZIN TANIMI

2.1. Sözleşmenin Konusu

İşbu sözleşmenin konusu; ARSA SAHİBİ'ne ait aşağıda tapu bilgileri belirtilen taşınmaz üzerinde mevcut bulunan tüm yapıların YÜKLENİCİ tarafından mevzuata uygun şekilde tahliye ettirilerek yıktırılması, yürürlükteki imar durumu, tasdikli mimari, statik, mekanik ve elektrik projeleri, fen ve sanat kuralları, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile işbu sözleşmenin ayrılmaz eki niteliğindeki Teknik Şartname hükümlerine uygun modern bir binanın anahtar teslimi suretiyle inşa edilmesi; Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin (İskan) alınarak bağımsız bölümlerin belirlenen paylaşım esasına göre ARSA SAHİBİ'ne teslim edilmesi ve bunun karşılığında YÜKLENİCİ'ye düşen bağımsız bölümlere isabet eden arsa paylarının kademeli olarak temlik edilmesidir.

2.2. Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

- İli / İlçesi: [İl Adı] / [İlçe Adı]
- Mahallesi / Köyü: [Mahalle / Köy Adı] | Mevkii: [Mevkii Adı]
- Pafta No: [.....] | Ada No: [.....] | Parsel No: [.....]
- Yüzölçümü: [..... m2] | Cinsi: [Arsa / Kargir Ev / Apartman]

Ç E L İ K

AVUKATLIK BÜROSU

- Mevcut Hukuki Durum: [Taşınmaz üzerinde yer alan mevcut takyidat, şerh ve beyan durumları]

2.3. İnşaat Bedelinin Mahiyeti

İşbu sözleşmede gösterilen inşaat yaklaşık maliyeti veya bedeli, yalnızca noter harç ve masraflarının matrahını teşkil etmek üzere beyan edilmiş olup; taraflar arasındaki asıl karşılık arsa payının devri karşılığında bağımsız bölümlerin anahtar teslimi inşasıdır. Bu bedel taşınmazın veya inşaatın reel piyasa değerini yansıtmadığı gibi taraflara başkaca bir talep hakkı vermez.

MADDE 3: SÖZLEŞMENİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE ŞEKİL ŞARTI

3.1. Karma Sözleşme Niteliği

İşbu sözleşme, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 470 ve devamı maddelerinde düzenlenen 'Eser Sözleşmesi' ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 706 ve TBK'nın 237. maddelerinde tanzim edilen 'Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi' hükümlerini bünyesinde birleştiren çift tipli (karma) bir sözleşmedir.

3.2. Resmi Geçerlilik Şartı

1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60. maddesi uyarınca işbu sözleşmenin geçerliliği, Noter huzurunda 'Düzenleme Şeklinde' akdedilmesine bağlıdır. Taraflar, haricen düzenlenen veya adi yazılı şekilde tanzim edilen sözleşmelerin hukuken geçersiz olduğunu, resmi şekil noksanlığı sebebiyle doğacak uyuşmazlıklarda ancak TMK m. 2 (Dürüstlük Kuralı) şartlarının saklı olduğunu kabul ederler. İşbu sözleşmede yapılacak her türlü tadil, ek protokol veya değişiklik de aynı resmi geçerlilik şartına tabidir.

MADDE 4: İNŞAAT ÖNCESİ İŞLEMLER VE YER TESLİMİ

4.1. Arsanın Boş ve Ayıpsız Olarak Teslimi

ARSA SAHİBİ, taşınmaz üzerindeki mevcut yapıyı (varsa) içindeki kiracı ve işgalcilerden tamamen arındırılmış, elektrik, su ve doğalgaz abonelikleri kapatılmış ve fiili kullanıma hazır vaziyette, işbu sözleşmenin imzalanmasından itibaren en geç [60 (altmış)] gün içinde YÜKLENİCİ'ye bir 'Yer Teslim Tutanağı' tanzim ederek teslim edecektir.

4.2. Yıkım Ruhsatı ve Yıkım Masrafları

Taşınmaz üzerinde bulunan eski yapıların yıkım ruhsatının alınması, çevre güvenlik önlemlerinin tesisi, hafriyatın döküm alanlarına nakli ve enkazın temizlenmesi işlemleri münhasıran YÜKLENİCİ tarafından yapılacak olup tüm harç, masraf, ceza ve vergiler YÜKLENİCİ'ye aittir. Yıkım esnasında komşu parsellere ve çevreye verilecek zararlardan YÜKLENİCİ bizzat sorumludur.

4.3. Arsa Üzerindeki Takyidatların Kaldırılması

Arsa üzerinde arsa sahibinin şahsi borcundan kaynaklanan haciz, ipotek veya ihtiyati tedbir şerhi bulunması halinde, ARSA SAHİBİ söz konusu engelleri yer teslim tarihine kadar kaldırmakla mükelleftir. Arsa sahibinin kusurundan ötürü yer tesliminin yapılamadığı günler inşaat süresine ilave edilir.

MADDE 5: TEMSİL, YETKİ VE VEKÂLETNAME SINIRLARI

5.1. Temsil Yetkisinin Sınırları

ARSA SAHİBİ, yer teslim tutanağının tanziminden itibaren 10 (on) gün içinde; belediyeler, tapu müdürlükleri, kadastro, kentsel dönüşüm müdürlüğü, elektrik, su, doğalgaz ve kanalizasyon idareleri nezdinde yürütülecek imar, plan, proje tasdiki, zemin etüdü, yıkım ve yapı ruhsatı müracaatlarını yapmakla sınırlı özel bir vekâletnameyi YÜKLENİCİ'ye verecektir.

5.2. Ferağ ve İpotek Yasağı

YÜKLENİCİ'ye verilen vekâletname hiçbir şekilde taşınmazın mülkiyetini devretme (tapuda ferağ verme), arsa payını satma, ipotek tesis etme, gayrimenkul üzerinde şahsi veya ayni hak kurma, sulh ve

Ç E L İ K

AVUKATLIK BÜROSU

ibra yetkilerini İÇERMEZ. YÜKLENİCİ'nin vekâletname sınırlarını aşarak arsa sahibi aleyhine tesis edeceği tüm işlemler yetkisiz temsil hükümlerine tabi olup hükümsüzdür ve suç duyurusuna konudur.

5.3. Vekâletten Azil Şartı

YÜKLENİCİ'nin işbu sözleşmedeki temel yükümlülüklerine aykırı davranması, işi durdurması veya iflas/tasfiye haline girmesi durumunda ARSA SAHİBİ vermiş olduğu vekâletnameden tek taraflı olarak derhal azletme hakkına sahiptir.

MADDE 6: PROJELERİN HAZIRLANMASI VE İMAR DURUMU

6.1. Projelerin Tanzimi ve Arsa Sahibinin Yazılı Onayı

YÜKLENİCİ, ilgili belediyeden en son onaylı imar durum belgesini alarak azami inşaat alanını ve inşaat emsal haklarını kullanacak şekilde mimari, statik, mekanik, yangın ve elektrik uygulama projelerini hazırlayacaktır. Hazırlanan avan ve mimari projeler, belediyeye sunulmadan önce ARSA SAHİBİ'nin yazılı onayına sunulacak; arsa sahibinin yazılı muvafakati alınmadan hiçbir proje resmi mercilere teslim edilmeyecektir.

6.2. Deprem Yönetmeliği ve Zemin Etüt Zorunluluğu

Statik ve betonarme projeleri, yürürlükteki Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne, Türk Standartları Enstitüsü (TSE) kriterlerine ve lisanslı zemin etüt laboratuvarları tarafından tanzim edilecek geoteknik raporlara tam uyumlu olarak hazırlanacaktır. Taşıyıcı sistemde güvenlik zafiyeti oluşturacak hiçbir tadilata izin verilemez.

MADDE 7: İNŞAAT RUHSATININ ALINMASI

7.1. Ruhsat Alma Süresi

YÜKLENİCİ, arsanın boş ve fiili olarak teslim edildiği tarihten itibaren en geç [6 (altı)] ay içerisinde ilgili belediyeden tasdikli Yeni Yapı Ruhsatı'nı (İnşaat Ruhsatı) almak zorundadır.

7.2. Süresinde Ruhsat Alınamamasının Yaptırımı

YÜKLENİCİ'nin kusuru veya ihmali neticesinde 6 aylık süre zarfında inşaat ruhsatının alınamaması halinde ARSA SAHİBİ, noter vasıtasıyla çekeceği 15 günlük ihtara rağmen ruhsat alınamazsa mahkemeden sözleşmenin geriye etkili feshini talep etme ve uğradığı tüm müspet ve menfi zararları tazmin ettirme hakkına sahiptir.

MADDE 8: İNŞAATIN SÜRESİ VE İŞ PROGRAMI

8.1. Toplam İnşaat Süresi

İnşaatın toplam süresi, yetkili belediyeden İnşaat Ruhsatı'nın alındığı tarihten itibaren [24 (yirmidört)] takvim ayıdır. Bu süre hiçbir surette iş gününe bölünemez; takvim günü esastır.

8.2. İş Programı ve Aşamalar

YÜKLENİCİ, ruhsat tarihinden itibaren 15 gün içinde kaba yapı, ince yapı, cephe, tesisat ve peyzaj aşamalarını gösterir ayrıntılı bir İş Termin Programı hazırlayarak ARSA SAHİBİ'ne sunacaktır. YÜKLENİCİ bu programa uygun olarak şantiyede yeterli ekipman, araç ve iş gücünü hazır bulundurmakla yükümlüdür.

MADDE 9: MÜCBİR SEBEPLER VE SÜRE UZATIMI

9.1. Mücbir Sebep Halleri

Tarafların kontrolü dışında gelişen, önceden öngörülmesi ve engellenmesi objektif olarak mümkün olmayan; yıkıcı deprem, sel, heyelan gibi doğal afetler, genel savaş, seferberlik ilanı, genel grev ve kamu otoritelerinin kusursuz durdurma kararları mücbir sebep sayılır. Piyasa dalgalanmaları, malzeme fiyat artışları, kur şokları, işçi bulamama veya YÜKLENİCİ'nin mali sıkıntıya düşmesi hiçbir surette mücbir sebep sayılamaz.

9.2. Bildirim Şartı ve İspat Külfeti

Ç E L İ K

AVUKATLIK BÜROSU

Mücbir sebebe dayanan taraf, bu durumun ortaya çıkmasından itibaren en geç 15 (onbeş) gün içinde resmi kurum belgeleriyle delillendirmek kaydıyla durumu diğer tarafa noter marifetiyle bildirmek zorundadır. Süresinde bildirilmeyen olaylar süre uzatımı gerekçesi yapılamaz.

MADDE 10: BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIMI VE ŞEREFİYE

10.1. Paylaşım Oranı ve Paylaşım Cetveli

İnşa edilecek binada yer alan bağımsız bölümler, taraflar arasında % [50] ARSA SAHİBİ ve % [50] YÜKLENİCİ oranında paylaşılmıştır. Sözleşme ekinde yer alan 'Bağımsız Bölüm Paylaşım Tablosu'nda (Ek-2) taraflara ait bağımsız bölümlerin katları, kapı numaraları, cepheleri ve metrekare büyüklükleri tereddüde yer bırakmayacak şekilde belirtilmiştir.

10.2. İmar ve Proje Değişikliğinden Doğan Artı Alanlar

İnşaat sürecinde imar plan tadilatı, çatı piyesi büyümesi, bodrum katların iskan edilebilir alana dönüşmesi veya emsal artışı sebebiyle binada fazladan alan veya bağımsız bölüm oluşması halinde; bu ilave alanlar taraflar arasında yukarıdaki paylaşım oranı (%50 - %50) nispetinde aynen taksim edilir. YÜKLENİCİ bu artışları tek başına sahiplenemez.

MADDE 11: MÜTEAHHİDE ARSA PAYI DEVRİ

11.1. Kademeli Tapu Devir Sistemi

ARSA SAHİBİ, yükleniciye düşen bağımsız bölümlerin arsa payı devrini kesinlikle peşinen yapmayacaktır. Aşağıda belirtilen yüzdelik devir oranları; taşınmazın tamamının (tüm arsanın) mülkiyetini değil, işbu sözleşme uyarınca YÜKLENİCİ'YE İSABET EDEN TOPLAM ARSA PAYININ (örneğin müteahhidin %50'lik payının) kendi içerisindeki oransal taksimini ifade eder. Tapu devirleri, inşaatın fiziki gerçekleşme oranına göre yerel belediye veya yetkili yapı denetim kuruluşunun hak ediş raporları doğrultusunda şu 6 kademede icra edilecektir:

1. Kademe (Müteahhit Payının %10'u): Temel hafriyatının tamamlanması, temel vizesinin alınması ve subasman seviyesi betonunun dökülmesi akabinde.
2. Kademe (Müteahhit Payının %20'si): Binanın taşıyıcı betonarme karkasının (tüm katların kolon, kiriş ve döşeme betonları) ve tuğla duvarlarının eksiksiz bitirilmesi halinde.
3. Kademe (Müteahhit Payının %20'si): Çatı konstrüksiyonunun, su ve ısı izolasyonunun, dış cephe mantolamasının ve pencere doğramalarının tamamlanması durumunda.
4. Kademe (Müteahhit Payının %20'si): İç sıva, şap, elektrik-su-doğalgaz tesisatları, asansör montajı ve ince işlerin %80 seviyesine getirilmesi halinde.
5. Kademe (Müteahhit Payının %15'i): Bağımsız bölümlerin teknik şartnameye uygun şekilde anahtar teslimi hazır hale getirilmesi ve Geçici Kabul Tutanağı tanzimi akabinde.
6. Kademe (Müteahhit Payının %15'i - NİHAİ DEVİR): Belediye onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin (İskan) alınması, kat mülkiyetinin tesis edilmesi ve YÜKLENİCİ'nin SGK İlişiksizlik Belgesi ile Vergi Dairesi borcu yoktur yazılarını arsa sahibine ibraz etmesi halinde.

11.2. Erken Devir Yasağı

Belirtilen fiziki aşamalardan herhangi biri fiilen ve noksansız gerçekleşmeden YÜKLENİCİ tapu devir talebinde bulunamaz. Arsa sahibinin bu kademelerden önce yapacağı ihtiyarî devre zorlanması hukuken geçersizdir.

MADDE 12: İNŞAATIN TESLİMİ VE İSKAN (YAPI KULLANMA İZNİ) ŞARTI

12.1. Hukuki ve Fiili Teslim Şartı

İnşaatın hukuken ve fiilen teslim edilmiş sayılabilmesi için; binanın onaylı projelerine ve teknik şartnameye tam uygun olarak tamamlanması, bağımsız bölümlerin fiili anahtarlarının teslim edilmesi, yetkili belediyeden 'Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin (İskan) alınması, bina elektrik, su ve doğalgaz

Ç E L İ K

AVUKATLIK BÜROSU

aboneliklerinin şantiye tarifesinden mesken tarifesine geçirilmesi şarttır. İskan belgesi alınmadan yapılan fiili anahtar teslimi hukuken teslim niteliği taşımaz ve gecikme tazminatını durdurmaz.

12.2. Geçici ve Kesin Kabul Tutanakları

İnşaatin fiilen bitiminde taraflarca bir 'Geçici Kabul Tutanağı' düzenlenecek ve varsa ufak eksiklikler bu tutanağa dercedilecektir. İskan belgesinin temini ve eksikliklerin ikmali ile birlikte taraflar 'Kesin Kabul Tutanağı' imzalayacaklardır.

MADDE 13: GECİKME TAZMİNATI VE İFAYA EKLİ CEZAI ŞART

13.1. Emsal Rayiç Kira Tazminatı

İnşaatin 8. maddede kararlaştırılan sürede iskanlı ve anahtar teslimi olarak teslim edilmemesi halinde; YÜKLENİCİ, gecikilen her ay için ARSA SAHİBİ'ne ait her bir bağımsız bölüm başına peşin olarak aylık [.....] TL (veya gecikme tarihindeki emsal rayiç kira bedeli) kira tazminatını herhangi bir ihtar çekilmesine gerek kalmaksızın ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

13.2. İfaya Ekli Maktu Cezai Şart

Teslim gecikmesinin 3 (üç) ayı aşması halinde YÜKLENİCİ, aylık kira tazminatına ilave olarak Türk Borçlar Kanunu m. 179/2 uyarınca 'İfaya Ekli Cezai Şart' olarak ARSA SAHİBİ'ne defaten [.....] TL cezai şart bedelini nakden ve defaten ödemekle mükelleftir. Bu cezai şart, arsa sahibinin ifayı talep hakkını ve gecikme kiralарını talep hakkını ortadan kaldırmaz.

13.3. Geriye Etkili Fesih Halinde Muaccel Kira ve Cezai Şart

Sözleşme serbestisi ilkesi (TBK m. 26) çerçevesinde taraflar açıkça kabul ve taahhüt ederler ki; YÜKLENİCİ'nin kusuru ve temerrüdü sebebiyle sözleşmenin ARSA SAHİBİ tarafından mahkeme marifetiyle Geriye Etkili feshedilmesi halinde dahi, feshin vuku bulduğu tarihe kadar muaccel hale gelmiş olan aylık gecikme kira tazminatları ile ifaya ekli maktu cezai şart bedelleri arsa sahibinin kazanılmış hakkı olarak saklı kalacak; ARSA SAHİBİ bu alacaklarını tasfiye esnasında YÜKLENİCİ'den müstakilen talep ve tahsil edebilecektir. YÜKLENİCİ, geriye etkili fesih halinde bu alacakların talep edilemeyeceğine dair hiçbir itiraz veya savunmada bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

MADDE 14: İNŞAATIN DURMASI VE NAMA İFAYA İZİN YETKİSİ (TBK m. 113)

14.1. Haksız İş Durdurma ve Terk

YÜKLENİCİ'nin haklı ve mücbir bir neden olmaksızın inşaat faaliyetini aralıksız 30 (otuz) gün süreyle durdurması veya şantiyeyi terk etmesi halinde ARSA SAHİBİ, noter kanalıyla 15 günlük ihtarname göndererek işe devam edilmesini talep eder.

14.2. Nama İfa Yetkisi ve Yüklenici Dairelerinin Mahkemece Satışı

Verilen sürede işe başlanmaması halinde ARSA SAHİBİ, TBK m. 113 hükmü uyarınca Asliye Hukuk Mahkemesi'ne başvurarak inşaatı 'Yüklenici Nam ve Hesabına Tamamlama (Nama İfaya İzin)' yetkisi almaya yetkilidir. Bu karar dairesinde ARSA SAHİBİ, inşaatın tamamlanması için gereken tüm masrafları karşılamak üzere YÜKLENİCİ'ye isabet eden bağımsız bölümleri mahkeme kanalıyla sattırarak bedelini inşaat finansmanında kullanır.

MADDE 15: KUSURLU VE AYIPLI İMALATLAR

15.1. Açık ve Gizli Ayıp Sorumluluğu

Geçici kabul esnasında tespit edilen açık ayıplar tutanağa bağlanarak yükleniciye bildirilir. Kullanımla veya zamanla ortaya çıkan gizli ayıplar ise ortaya çıktığı tarihten itibaren yasal sürelerde bildirilecektir. YÜKLENİCİ, bildirilen ayıpları en geç 15 gün içinde masrafları kendisine ait olmak üzere gidermek mecburiyetindedir.

15.2. Garanti Süreleri

Ç E L İ K

AVUKATLIK BÜROSU

YÜKLENİCİ, TBK m. 478 gereğince yapının taşıyıcı sistemi, kaba inşaatı ve betonarme unsurlarındaki kusurlardan ötürü kesin kabul tarihinden itibaren 20 (yirmi) yıl; su/ısı yalıtımı, çatı, mekanik ve sıhhi tesisat, asansör ve malzeme kusurlarından ötürü ise en az 5 (beş) yıl süreyle garanti taahhüdü altındadır.

MADDE 16: İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ (İSG) VE ÇEVRE EMNİYETİ

16.1. 6331 Sayılı Kanun Kapsamında Münhasır Sorumluluk

Şantiyede 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, Yapı İşlerinde İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği ile ilgili mevzuatın amir kıldığı tüm tedbirleri almak, iş güvenliği uzmanı ve işyeri hekimi istihdam etmek, işçilere kişisel koruyucu donanım sağlamak münhasıran YÜKLENİCİ'nin sorumluluğundadır.

16.2. Zarar Tazmini ve Rücu Yasağı

İnşaat alanında vuku bulabilecek her türlü ölümlü veya yaralanmalı iş kazası, meslek hastalığı ile komşu parsellere, kamu yollarına ve 3. şahıslara verilebilecek tüm maddi ve manevi zararlardan kaynaklanan hukuki, cezai ve idari sorumluluk tamamen YÜKLENİCİ'ye aittir. ARSA SAHİBİ'ne herhangi bir sebeple rücu edilemez; arsa sahibinin ödemek zorunda kalacağı her türlü tazminat derhal yükleniciden tahsil edilir.

MADDE 17: İNŞAAT BÜTÜN RİSKLER VE MALİ MESULİYET SİGORTASI

17.1. Bütün Riskler Sigortası Zorunluluğu

YÜKLENİCİ, temel kazısına başlamadan önce inşaatın tamamını kapsayacak şekilde yangın, deprem, heyelan, fırtına, su basması, şantiye kazaları ve 3. şahıs mali mesuliyet risklerini teminat altına alan 'İnşaat Bütün Riskler Sigortası' yaptırmak zorundadır.

17.2. Rehinli Alacaklı Şartı

Sigorta poliçesinde ARSA SAHİBİ 'Rehinli Alacaklı' sıfatıyla yer alacak ve onaylı poliçe örneği inşaatı başlamadan önce arsa sahibine tevdi edilecektir. Sigorta primleri YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir.

MADDE 18: VERGİ, RESİM, HARÇ, SGK VE MASRAFLARIN AİDİYETİ

18.1. Yüklenicinin Yükümlülüğündeki Masraflar

İşbu sözleşmenin imzalanmasından iskanın alınmasına kadar doğacak olan; noter harç ve masrafları, belediye yıkım ve inşaat ruhsat harçları, mimari-statik proje onay giderleri, yapı denetim hizmet bedelleri, hafriyat harçları, otopark bedelleri, kanal-yol iştirak payları, trafo ve altyapı bedelleri, cins tashihi harçları ve İskan (Yapı Kullanma İzin Belgesi) alımı harçları münhasıran YÜKLENİCİ'ye aittir. Ayrıca Madde 11'de düzenlenen 6 kademeli arsa payı devirleri ile inşaat sonu kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisinde doğacak alıcı ve satıcıya ait TÜM TAPU ALIM-SATIM HARÇLARI (%2 + %2 olmak üzere toplam %4), tapu döner sermaye bedelleri ve tapu masrafları eksiksiz olarak münhasıran YÜKLENİCİ tarafından ödenecektir. ARSA SAHİBİ'ne bu hususta hiçbir mali yükümlülük rücu edilemez.

18.2. SGK Primleri ve Kesin İlişiksizlik Belgesi

İnşaat dosyası YÜKLENİCİ adına SGK'da açılacak; tüm işçilik primleri, vergileri ve stopajları yüklenici tarafından yatırılacaktır. YÜKLENİCİ, belediyeden iskan müracaatı yapabilmek için gereken SGK Kesin İlişiksizlik Belgesi'ni (Temiz Kâğıdı) temin etmekle yükümlüdür. SGK prim borcu arsa sahibine intikal ettirilemez.

MADDE 19: MALZEME KALİTESİ, TEKNİK ŞARTNAME VE EŞİTLİK İLKESİ

19.1. Teknik Şartnameye Uyum ve Malzeme Standartları

Ç E L İ K

AVUKATLIK BÜROSU

İnşaatıta kullanıılacak tüm kaba ve ince malzemeler Türk Standartları Enstitüsü (TSE) ve Avrupa Standartları (CE) belgeli 1. sınıf kalitede olacaktır. Taşıyıcı beton sınıfı en az C30/37 hazır beton, inşaat çeliği B420C nervürlü çelik olacaktır.

19.2. Tam Eşitlik İlkesi

YÜKLENİCİ, ARSA SAHİBİ'ne teslim edeceği bağımsız bölümler ile kendisine ait bağımsız bölümler arasında yapı, malzeme, işçilik, donanım ve cephe kalitesi bakımından hiçbir ayırım yapamaz; tam eşitlik ilkesine uymak zorundadır.

MADDE 20: ALT YÜKLENİCİ (TAŞERON) ÇALIŞTIRMA VE SÖZLEŞMENİN DEVRİ

20.1. Sözleşmenin Devri Yasağı

YÜKLENİCİ, işbu sözleşmeden doğan hak ve borçlarını, arsa sahibinin noter onaylı yazılı muvafakati olmaksızın kısmen veya tamamen üçüncü şahıs veya firmalara devir ve temlik edemez.

20.2. Taşeronların Fiillerinden Sorumluluk

YÜKLENİCİ'nin inşaatın muhtelif uzmanlık işlerinde (hafriyat, elektrik, mekanik vb.) taşeron çalıştırması arsa sahibine karşı olan sorumluluğunu azaltmaz. YÜKLENİCİ, TBK m. 116 gereğince çalıştırdığı tüm alt yüklenici ve işçilerin kusurlarından bizzat kendi kusuru gibi sorumludur.

MADDE 21: YÖNETİM PLANI VE SİTE YÖNETİMİNE DEVİR

21.1. Yönetim Planının Tanzimi

Binanın Kat İrtifakı tesisi esnasında tapuya ibraz edilecek Yönetim Planı, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uygun olarak ARSA SAHİBİ'nin yazılı onayı ile hazırlanacaktır. Arsa sahibinin bağımsız bölüm kullanım haklarını kısıtlayan hiçbir hüküm konulamaz.

21.2. Geçici Yönetim ve Devir

İskan alınıncaya ve kesin kabul yapılıncaya kadar şantiye güvenliği yükleniciye aittir. İskan akabinde yönetim hakları kat malikleri kuruluna devredilecektir.

MADDE 22: ŞUFA (ÖN ALIM) HAKKINDAN FERAGAT

Taraflar; kat irtifakı tesis edilmeden önceki müşterek mülkiyet (arsa paylı mülkiyet) aşamasında YÜKLENİCİ'ye yapılacak kademeli arsa payı devirleri de dahil olmak üzere, paydaşların birbirlerine karşı Türk Medeni Kanunu madde 732 ve devamı uyarınca doğabilecek tüm kanuni ön alım (şufa) haklarından gayrikabili rücu feragat ettiklerini kabul, beyan ve taahhüt ederler. Taraflar, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu madde 8/1 uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulduktan sonra kanunen şufa hakkı bulunmadığını bildiklerini teyit etmekle birlikte; arsa paylı dönemdeki devirlerin güvenliği adına işbu ön alım hakkından feragat beyanının Türk Medeni Kanunu madde 733 gereğince ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde tapu kütüğüne resen şerh ettirilmesini müştereken kabul etmişlerdir.

MADDE 23: PROJE ADI VE REKLAM LEVHASI

İnşaatın ticari tanıtım adı ARSA SAHİBİ ile YÜKLENİCİ'nin müşterek mutabakatı ile tayin edilir. Şantiyeye asılacak tanıtım panoları ve reklam levhaları çevre mevzuatına uygun olacak ve arsa sahibinin şerefîyesine zarar vermeyecek şekilde konumlandırılacaktır.

MADDE 24: SÖZLEŞMENİN FESHİ VE TASFİYE REJİMİ

24.1. Fesihte Mahkeme Kararı Zorunluluğu

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi resmi şekilde düzenlendiğinden, tarafların noter huzurunda karşılıklı anlaşması (ikale) haricinde sözleşme TEK TARAFLI İRADE BEYANIYLA FESHEDİLEMEZ. Fesih talebinde bulunan taraf ancak mahkemeye başvurarak fesih kararı (hâkim hükmü) almak zorundadır.

24.2. Yargıtay İçtihatlarına Uygun Tasfiye Kuralı

Ç E L İ K

AVUKATLIK BÜROSU

Yargıtay içtihatları uyarınca; fesih anında inşaatın fiziki tamamlanma oranı %90'ın altında ise sözleşme 'Geriye Etkili' olarak tasfiye edilir. Bu halde YÜKLENİCİ tapu veya bağımsız bölüm talep edemez; yalnızca arsa sahibinin malvarlığında oluşan faydalı imalat bedelini sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edebilir. İnşaat seviyesi %90 ve üzerinde ise fesih 'İleriye Etkili' sonuç doğurur; YÜKLENİCİ tamamladığı oranda bağımsız bölüme hak kazanır, ancak eksik ve ayıplı işlerin bedelini arsa sahibine tazmin eder.

MADDE 25: GİZLİLİK VE KİŞİSEL VERİLERİN KORUNMASI

Taraflar, işbu sözleşmenin müzakeresi ve ifası sürecinde edindikleri tüm ticari, teknik ve mali bilgileri gizli tutacaklardır. Ayrıca 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) uyarınca taraflara ait kişisel veriler yalnızca sözleşmenin ifası amacıyla işlenebilecek, 3. kişilere aktarılmayacaktır.

MADDE 26: SÖZLEŞMENİN BÜTÜNLÜĞÜ VE KISMİ GEÇERSİZLİK

26.1. Sözleşmenin Bütünlüğü

İşbu sözleşme, ekleri ile birlikte taraflar arasındaki anlaşmanın tamamını oluşturur ve taraflar arasında evvelce yapılmış tüm yazılı veya sözlü mutabakatları hükümsüz kılar.

26.2. Kısmi Geçersizlik

İşbu sözleşmenin herhangi bir hükmünün mevzuat veya yargı kararıyla geçersiz sayılması, sözleşmenin diğer hükümlerinin geçerliliğini ve bağlayıcılığını etkilemez.

MADDE 27: DELİL SÖZLEŞMESİ, TEBLİGAT VE YETKİLİ MAHKEME

27.1. HMK m. 193 Delil Sözleşmesi

İşbu sözleşmeden doğacak uyuşmazlıklarda tarafların noter ihtarları, resmi kurum yazışmaları, banka dekontları, şantiye yapı denetim defterleri ve bağımsız tespit bilirkişi raporları münhasır delil teşkil eder.

27.2. Tebligat Adresleri

Tarafların 1. maddede beyan ettikleri adresler Tebligat Kanunu m. 35 uyarınca yasal ikametgâh sayılır. Adres değişikliğini 7 gün içinde noter kanalıyla bildirmeyen tarafın eski adresine tebliğ memurunca bırakılan evrak tebliğ edilmiş sayılır.

27.3. Yetkili Mahkeme ve İcra Daireleri

İşbu sözleşmenin tatbikinden ve tefsirinden doğabilecek tüm uyuşmazlıklarda, taşınmazın aynına ilişkin dava şartları saklı kalmak üzere, [Taşınmazın Bulunduğu Yer / İlin Adı] Asliye Hukuk Mahkemeleri ve İcra Daireleri münhasıran yetkilidir.

MADDE 28: YÜRÜRLÜK, EKLER VE İMZA

28.1. Yürürlük ve İmzalar

İşbu sözleşme Noter huzurunda 'Düzenleme Şeklinde' imzalandığı tarihte yürürlüğe girer. [28 (yirmisekiz)] ana maddeden ve [3 (üç)] ekten ibaret olan bu sözleşme taraflarca okunmuş, müzakere edilmiş ve tam bir mutabakatla imza altına alınmıştır.

28.2. Sözleşmenin Ayrılmaz Parçası Olan Ekler

- Ek-1: İmar Durum Belgesi ve Çap Sureti
- Ek-2: Bağımsız Bölüm Paylaşım Cetveli ve Kat Planı Şeması
- Ek-3: Teknik Şartname ve Asgari İmalat/Malzeme Mahal Listesi

ARSA SAHİBİ / SAHİPLERİ

[İmza / Kaşe]

YÜKLENİCİ (MÜTEAHHİT)

[Yetkili İmza / Kaşe]