

DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

MADDE 1 – TANIMLAR :

İşbu Sözleşmede kullanılacak olan tanımlar aşağıda yazılıdır.

A – GAYRİMENKUL :

İstanbul İli, İlçesi, Köyü, Pafta, Ada Parsel sayısında kayıtlı,m2 büyüklüğünde , “.....” vasfındaki gayrimenkulün tamamı olup, ARSA MALİKLERİ’nin hisseleri aşağıda yazılıdır.

1-.....hisse,

2-..... hisse,

B –BİNA:

İstanbul İli, İlçesi, Köyü , . Pafta, Ada , Parsel sayısında kayıtlı,-m2 büyüklüğünde , “arsa” vasfındaki gayrimenkulün yetkili makamlarca tasdik edilecek projelere ve inşaat ruhsatlarına ve işbu Sözleşmeye ve Teknik Şartnameye uygun olarak konut tarzında yapılacak bağımsız bölümler ve sosyal tesislerin tamamıdır.

C – ARSA MALİKLERİ :

Gayrimenkul kat karşılığında inşaat yapımı için satış vaadi sözleşmesi yapmayı vaad ve taahhüt edenler ;

Bundan böyle aşağıda kısaca “ARSA MALİKLERİ” olarak anılacaktır.

Tebliğat

Adresleri 1-

.....
.....

D – MÜTEAHHİT

Gayrimenkul kat karşılığında inşaat yapımını satış vaadi sözleşmesi yapmayı vaad ve taahhüt eden..... olup, bundan böyle aşağıda kısaca “MÜTEAHHİT” olarak anılacaktır.

Tebliğat

Adresi :

.....
.....

E – ANAHTAR TESLİMİ :

MÜTEAHHİT tarafından yapılacak ve ilgili kurumlarda tasdik ettirilecek mimari projelere göre yapımı yüklenilen konut tarzındaki bağımsız bölümler ile sosyal tesislerin tasdikli mimari, statik, tesisat projelerine, inşaat ruhsatına, teknik yapı şartnamesine ve işbu Sözleşme hükümlerine uygun olarak eksiksiz ve kusursuz bitirilmesi, Yapı Kullanma İzin Belgesi’nin ve kat mülkiyetinin her türlü vergilerinin ve harçlarının (İl no”lu harc beyanamesine göre taahhük edecek harçlar) yüklenici tarafından ödenerek alınmasıdır.Bağımsız bölümlerin her türlü maddi ve hukuki ayıplardan azade bir şekilde iskanlı, önce kat irtifaklı ve sonra kat mülkiyetli tapuları ile anahtarlarının arsa sahiplerine teslim edilmesidir.

MADDE 2 – SÖZLEŞMENİN KONUSU VE HISSE MİKTARLARI :

A – MÜTEAHHİT, işbu Sözleşme'nin konusunu teşkil eden İstanbul İli, İlçesi, Köyü, Pafta, Ada, Parsel sayısında kayıtlı,m2 büyüklüğünde, "arsa" vasfındaki gayrimenkulün üzerinde mevcut imar mevzuatına, tasdikli projesine ve inşaat ruhsatına göre yapacağı konut tarzındaki bağımsız bölümlerden ARSA MALİKLERİ'nin toplam %hisselerine tahsis ve tefrik edilecek bağımsız bölümlerin yapımı ve teslimi, ARSA MALİKLERİ'nin de malik bulundukları Sözleşme konusu Parseldeki %hisselerinin inşaat karşılığı olarak MÜTEAHHİT'e bu sözleşmeninMaddesine göre devredilmesi (satmayı vaad ve taahhüt etmeleri) işbu Sözleşmenin konusunu teşkil etmektedir.

B – ARSA MALİKLERİ, malik bulundukları ; İstanbul İli, İlçesi, Köyü, Pafta, Ada, Parsel sayısında kayıtlı, –m2 büyüklüğünde, "arsa" vasfındaki gayrimenkulün %.....hisselerini uhdelere ipka ederek , bırakarak %..... hisselerini emlak bedeli olan..... TL karşılığında, MÜTEAHHİT'e, MÜTEAHHİT'in işbu Sözleşme ile yapımını yüklediği inşaat bedeli karşılığı olarak bu sözleşmenin maddesine göre satmayı,devretmeyi vaad, kabul ve taahhüt etmişlerdir.

MÜTEAHHİT de, İstanbul İli,..... İlçesi, Köyü, Pafta, Ada , Parsel sayılı gayrimenkullerin..... hissesini işbu Sözleşmede yazılı şartlar dairesinde yapacağı inşaat karşılığı olarak toplam emlak bedeli olan.....TL karşılığında ARSA MALİKLERİ'nden bu sözleşmenin..... maddesine göre devir almayı vaad, kabul ve taahhüt etmiştir. MÜTEAHHİT"egöre ise %.....arsa payı devri karşılığında inşaat yapılması amacıyla devir almayı vaad, kabul ve taahhüt etmiştir.

Taraflar yukarıda yazılı hisselerin devrinin MÜTEAHHİT'in bu Sözleşme ile yapımını üstlendiği inşaatın karşılığında ödemesi gereken inşaat bedeli olduğunu, bu hissenin hiçbir şekilde nakit karşılığında devir edilmesinin söz konusu olmadığını beyan ve kabul etmişlerdir.

Başka bir ifade ile ; MUÜTEAHHİT, ARSA MALİKLERİ'nden işbu Sözleşme Maddesine göre devir alacağı hissenin bedelini hiçbir şekil ve surette nakit para ödemeden ve mutlak olarak bu Sözleşmede yazılı hükümler dairesinde inşa edeceği yukarıda nitelikleri yazılı inşaatta ARSA MALİKLERİ'nin uhdesinde kalacak konut tarzındaki bağımsız bölümlerin yapımı ve teslimi ile ödeyecektir.

ARSA MALİKLERİ'nin bu Sözleşme ile yükümlülükleri sadece ve sadece MÜTEAHHİT tarafından yapımı yüklenilen inşaatın Sözleşme'ye göre tamamlanarak kendilerine tahsis ve tefrik edilecek bağımsız bölümlerin vergi ve iskan müsaadesi,kat irtifakı ve kat mülkiyetine ait bilumum ödenmesi gereken her türlü harçlar ve vergilerin MÜTEAHHİT tarafından ödenerek ,bütün bu işlemlerin yapılmış olarak teslim alınmasına karşılık devir etmeyi vaat ve kabul ettiği hisselerin bu sözleşmenin maddesine göre MÜTEAHHİT'e vermesidir.

Yukarıda miktarı yazılı inşaat bedeli noter harcına esas teşkil etmek üzere konulan bir değer olup taraflar arasında ileride çıkabilecek bir uyuşmazlıkta bu bedelin her iki taraf yönünden hesabında anlaşmazlık tarihindeki güncel değeri esas alınacaktır.

MADDE – 3 ARSA MALİKLERİNİN GAYRİMENKUL HİSSESİ KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI NEDENİYLE SATMAYI VAAD ETTİĞİ HİSSENİN MÜTEAHHİT'E DEVİR ZAMANI:

ARSAsı MALİKLERİ,Sözleşme konusu İli, İlçesi, Köyü, Pafta, Parsel sayısında kayıtlıyüzölçümlü arsaya MÜTEAHHİT 'in anahtar teslimi kat karşılığı yapacağı inşaat için..... hissesinin tapu ferağ takririni proje tasdik edildikten sonra pürüzsüz olarak inşaat teminat ipoteği tesis etmek suretiyle MÜTEAHHİT'e verecektir.(MÜTEAHHİT bizzat kendi üzerine alacaktır.)

Ancak devir bedeli nakden alınmayacağı için müteahhide ferağ edilen kısım üzerine arsa sahipleri lehine satış bedeli karşılığı inşaat teminat ipoteği tesis edilecektir.Kat irtifakı tesis edildiğinde inşaat teminat ipotekleri müteahhide ait bağımsız bölümler üzerine devam edecektir.

Her türlü masraf, alım-satım,tapu harçları ve rücum ile ipotek tesis harçları müteahhide ait olacaktır.Bu ipotekler yapılacak inşaatlarda arsa sahiplerinin alacağı bağımsız bölümlerin teminatıdır.Ve müteahhit sözleşme mucibi inşaatları tamamladıkça aşağıdaki plan dahilinde arsa sahipleri ipotekleri kaldıracaktır.

MADDE 4- UYGULAMA ŞU ŞEKİLDE YAPILACAKTIR. HER BİR BLOK ICIN,

a-Temel izni alınarak ikinci kat tavan betonları döküldüğünde bağımsız bölümlerin % 20"sine isabet eden bağımsız bölümler

b-Sekizinci kat tavan betonları döküldüğünde bağımsız bölümlerin % 10"una isabet eden bölümler

c-İnşaatın karkası yapıp çatı ve kiremitler örtüldüğünde bağımsız bölümlerin % 10"una isabet eden bağımsız bölümler

d-İnşaatın doğramaları takılıp iç ve dış sıvaları yapıp sıhhi tesisatları ikmal edildiğinde bağımsız bölümlerin % 20"sine isabet eden bağımsız bölümler

e-Yer döşemeleri,duvar kaplamaları ve boyaların yapılması ,kalorifer,hidrofor,asansör tesisatlarının tamamlanması ile bağımsız bölümlerin % 20"sine isabet eden bağımsız bölümler

f-Tüm inşaatın sözleşme hükümlerine göre ve kat irtifakı tapuları,anahtarlar arsa sahiplerine teslim edilmiş olduğunda bağımsız bölümlerin üzerindeki bakiye kalan %30 'una isabet eden bağımsız bölümler üzerindeki inşaat teminat ipotekleri kaldırılacaktır. Müteahhidin talebi üzerine (b) ve (c) fıkralarındaki oranlar (d) ve (e) fıkralarındaki imalat göz önüne alınarak arsa sahipleri tarafından arttırılabilir.Bu husustaki değerlendirme arsa sahiplerine aittir.Bu oranlar her blok için ayrı ayrı geçerlidir.

Her bağımsız bölümün üzerindeki ipoteğin kaldırılmasında ipotek bedelinde bir değişme olmayacak sadece o bağımsız bölüm üzerindeki ipotek kaldırılarak diğer bölümlerin üzerine kaydırılacaktır.Müteahhidin bu maddeye göre ipotek kaldırılması hususundaki davetlerine mal sahipleri azami on gün içinde icabet eder.

MADDE 5 – PROJELERİN TASDİK EDİLMESİ :

Yapılacak inşaatın bilcümle projeleri MÜTEAHHİT tarafından hazırlanacak ve mal sahibinin yazılı onayı alındıktan sonra tasdik ettirilerek inşaat ruhsatı alınacaktır.

MAL SAHİBİ'nin projelerin yapımı, tasdik ettirilmesi ve inşaat ruhsatının alınması ile ilgili olarak hiçbir sorumluluğu yoktur.

İşbu sözleşmenin imzasından sonra inşaat ile ilgili temel ruhsatı MÜTEAHHİT tarafından en geç içinde alınacaktır. Binanın ruhsatı alındıktan sonra en geç içinde inşaatın yapımına başlanacaktır.

Projelerin uygulanması sırasında muhtemel proje tadilatları da yine ARSA MALİKLERİ'NE danışılarak ve yazılı onayları alınarak yapılacaktır.

MADDE 6 – BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIMI:

Müteahhit yapılacak olan binaların projesini hazırlayarak arsa sahibinin onayına sunacaktır. Arsa sahiplerinin onayını aldıktan sonra müteahhit inşaaata başlayacaktır. Mimari,statik,tesisat,elektrik projeleri belediyece tasdikli ve tarafların imzalarını taşıyan birer nüshaları belediyeden tasdikten çıkardıktan sonra arsa sahiplerine verilecektir.İşbu projeler sözleşmenin eki olacaktır.

Müteahhit tarafından inşa edilmesi kabul ve taahhüt edilen A blokta bir bodrum,bir zemin ve normal kattan ibaret olup toplam kat olarak her katta yüzölçümleri birbirine eşit dörder daireden daire olmak üzere toplam adet bağımsız bölüm inşa edilecektir.Anılan bağımsız bölümlerin müteahhit ve arsa sahibi arasındaki bölüşümü işbu sözleşmenin ekinde yer alan paylaşım krokisinde ayrıntılı olarak gösterilmiştir.Buna göre,insşaa edilecek olan A bloktaki bağımsız bölümlerden

Arsa sahibine ait olacak geriye kalan diğer katlardaki daireler toplam daire ise müteahhide ait olacaktır.Ekli kroki işbu sözleşmenin ayrılmaz bir parçası mahiyetindedir.

Müteahhit tarafından inşa edilmesi kabul ve taahhüt edilen B blokta bir bodrum,bir zemin ve normal kattan ibaret olup toplam kat olarak her katta yüzölçümleri birbirine eşit dörder daireden daire olmak üzere toplam adet bağımsız bölüm inşa edilecektir.Anılan bağımsız bölümlerin müteahhit ve arsa sahibi arasındaki bölüşümü işbu sözleşmenin ekinde yer alan paylaşım krokisinde ayrıntılı olarak gösterilmiştir. Buna göre,inşaa edilecek olan B bloktaki bağımsız bölümlerden

Arsa sahibine ait olacak geriye kalan diğer katlardaki daireler toplam daire ise müteahhide ait olacaktır. Ekli kroki işbu sözleşmenin ayrılmaz bir parçası mahiyetindedir.

Müteahhit tarafından inşa edilmesi kabul ve taahhüt edilen C blokta bir bodrum, bir zemin ve normal kattan ibaret olup toplam kat olarak her katta yüzölçümleri birbirine eşit dörder daireden daire olmak üzere toplam adet bağımsız bölüm inşa edilecektir. Anılan bağımsız bölümlerin müteahhit ve arsa sahibi arasındaki bölüşümü işbu sözleşmenin ekinde yer alan paylaşım krokisinde ayrıntılı olarak gösterilmiştir. Buna göre, inşa edilecek olan C bloktaki bağımsız bölümlerden

Arsa sahibine ait olacak geriye kalan diğer katlardaki daireler toplam daire ise müteahhide ait olacaktır. Ekli kroki işbu sözleşmenin ayrılmaz bir parçası mahiyetindedir.

MADDE 7 – MÜTEAHHİT'İN İNŞAAT İŞİNİN YÜRÜTÜLMESİNDE UYMAK ZORUNDA BULUNDUĞU ESASLAR :

- a- MÜTEAHHİT, işbu Sözleşme ile yapımın yüklendiği inşaatı, tasdikli inşaat projelerine, inşaat ruhsatına ve işbu Sözleşmeye ve teknik şartnameye daireleri ve ortak mahalleri “anahtar teslimi” inşa edecek ve ARSA MALİKLERİ'NE teslim edecektir. İl no’lu harç beyanına göre ödenecek bütün iskan harçları ve vergileri MÜTEAHHİT tarafından ödenerek iskan müsaadesi de MÜTEAHHİT tarafından alınacaktır.
- b- MÜTEAHHİT yukarıda yazılı olduğu üzere, inşaatı “anahtar teslimi” olarak yapmayı yüklendiğinden, mali, sosyal sigortalar, iş ve her türlü mevzuattan doğan bircümle kanuni vecibeleri yerine getirmeyi üzerine almış olduğu gibi, bunlardan doğacak her türlü mali, hukuki, idari ve cezai sorumluluğu da üzerine almıştır.
- c- ARSA MALİKLERİ'nin inşaatın yapımı ile hiçbir sorumlulukları bulunmadığından, inşaat işini fenni usul ve kurallara göre yürütmek, bunun için gerekli her türlü tedbirleri almak MÜTEAHHİT'in vecibesi ve sorumluluğu altındadır.
- d- İnşaat işinin bütün sorumluluğunu MÜTEAHHİT yüklendiğinden, iş yerinin güvenliğinden ve iş yerinde olabilecek iş kazalarından ve üçüncü veya komşu gayrimenkullere verilebilecek zararlardan münhasıran MÜTEAHHİT sorumludur. Yüklenici işveren, üçüncü şahıs mali mesuliyet sigortasını yapmak ve poliçenin bir nüshası ile tahsilat makbuzunun bir nüshasını da arsa sahiplerine vermek zorundadır. İnşaat sırasında doğabilecek her türlü kazalardan MÜTEAHHİT tek başına sorumludur. İşçilerin işyerlerinde uğrayacakları iş kazalarından talep edecekleri her türlü tazminattan MÜTEAHHİT tek başına sorumlu olacaktır.
- e- Sosyal Sigortalar Kurumuna iş yerini bildirmek, mükellefiyeti tesis ettirmek ve sigorta primlerini Kanuna uygun şekilde tediye etmek yükümü MÜTEAHHİT'e aittir. ARSA MALİKLERİ'nin bu konularla hiçbir ilgi ve sorumluluğu yoktur. İnşaatın işyeri tescili MÜTEAHHİT adına yaptırılacaktır.
- f- İşin fenni mesuliyeti ve bütün işlerin plan ve projelerine uygun şekilde yapılmasını sağlamak, takip etmek, denetlemek ve sonuçlandırmak MÜTEAHHİT'e ait olup, O'nun sorumluluğu altındadır. Yapı denetim şirketiyle ilgili her türlü ödeme ve sorumluluk MÜTEAHHİT'e aittir.
- g- MÜTEAHHİT, işin başından yapı kullanma izin belgesini alıncaya kadar inşaat mahalinde mevzuatın gerektirdiği tüm güvenlik önlemlerini almaya gerek işyerinde çalışan işçilere gerek sair üçüncü şahıslara veya gerekse üçüncü şahıslara ait mallara verilecek her türlü zararlardan veya kazalardan dolayı münferiden ve müstakilen sorumlu olmayı ve bunların bedellerini ve tazminatlarını arsa sahibine rücu etmeksizin

ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Bütün bunlara rağmen arsa sahipleri, üçüncü kişilere veya resmi mercilere inşaatın (iş kazası vs.) bir tazminat veya ceza ödemek zorunda kalırsa bunu müteahhitten rücu yoluyla tahsis edeceklerdir. Bu tazminat ve cezaların müteahhit tarafından ödenmemesi halinde bütün bloklardaki bu sözleşmenin dördüncü maddesi f bendindeki işlemlerin eksiksiz yapımı sonrası çözülmesi gereken %30 oranındaki inşaat teminat ipoteklerinin çözümü yapılmayacaktır. MÜTEAHHİT tarafından mal sahiplerine verilen.....liralık ve..... vadeli teminat mektubu nakde çevrilecektir ve arsa sahiplerinin zararları ödenecektir.

- h- İnşaat nedeniyle İş Kanunu, SSK Kanunu vs.. her türlü mevzuattan doğacak her türlü mali, hukuki, idari ve cezai sorumluluk MÜTEAHHİT'e aittir.

MADDE 8 – KAT İRTİFAKININ KURULMASI :

MÜTEAHHİT , kat irtifakına esas teşkil edecek projelerin ilgili belediye tarafından tasdik edilmesini ve temel üstü ruhsatının alınmasını müteakip gün içerisinde kat irtifakını kuracaktır. Yönetim Planı da MÜTEAHHİT tarafından hazırlanarak, tapuda tescil edilecektir. Ancak kanuni bir zorunluluk temel üstü ruhsatları alındıktan sonra kat irtifakı kurulabilir.

MADDE 9 – YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKAN)'NİN ALINMASI KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI :

MÜTEAHHİT, yapılacak inşaatın yapı kullanma izin belgesini (iskanı), ARSA MALİKLERİ'ne tahsis ve tefrik edilecek bağımsız bölümlerin "anahtar teslimi" olarak yapımını müteakip alacaktır.

ARSA MALİKLERİ'ne ait bağımsız bölümlere ilişkin II No.lu Harç Beyannamesi MÜTEAHHİT tarafından ilgili Harçlar Vergi Dairesine verilerek, bu beyanname uyarınca ilgili Harçlar Vergi Dairesine verilerek, bu beyanname uyarınca tahakkuk edecek olan harç ve vergiler MÜTEAHHİT tarafından ödenecektir. Yine müteahhit tarafından kat mülkiyetinin de kurulması esnasında ödenecek her türlü vergi ve harçlar müteahhide ait olacaktır.

MADDE 10 – İNŞAATIN TESLİM SÜRESİ :

Sözleşme konusu inşaatın, temelüstü ruhsatının alınmasından itibaren inşaatın eksiksiz bitirilip teslim süresi aydır. Peyzaj ve çevre düzenleme işleri bu sürenin içindedir. Bu müddet sonunda binalar eksiksiz olarak bitirilip cins tashihi yapılmış kat mülkiyeti tapuları ve iskan raporu alınmış olarak anahtar teslimi halinde arsa sahiplerine teslim edilecektir.

MADDE 11 – İNŞAATIN TESLİMİNİN GECİKMESİ HALİNDE YÜKLENİCİ TARAFINDAN ÖDENECEK GECİKME CEZASI VE GECİKME TAZMİNATI ÖBÜR TAZMİNATLAR

A) GECİKME CEZASI (CEZAI ŞART):

İnşaatın iş bu sözleşme hükümlerine uygun olarak en geç ruhsat alındıktan sonra..... ay içerisinde eksiksiz olarak bitirilip cins tahsisi yapılmış, kat mülkiyeti tapuları ve iskan raporu alınmış olarak anahtar teslimi halinde arsa sahibine teslim edilecektir. (İskanla ilgili her türlü vergi ve harçlar MÜTEAHHİT 'e aittir.)

İnşaatın mezkur süre sonunda gerek işbu sözleşme koşullarına gerekse işbu sözleşmenin ekinde yer alan teknik şartname şartlarına uygun olarak arsa sahibine teslim edilmemesi, eksik ve bozuk yapılması halinde MÜTEAHHİT, geciken her ay için daire başına 1000 USD (Amerikan Doları) cezai şart ödeyecektir.

B) GECİKME TAZMİNATI (KİRA MAHRUMİYETİ):

Yüklenici, teslim tarihinde, sözleşmeye ve imar durumuna uygun olarak ve yapı kullanma izni alınmış olarak inşa edip teslim etmediği takdirde, arsa sahiplerine, her bir daire ve her ay için emsal ve rayiç düzeyinde kira parası ödeyecektir.

Kira parası hesaplanırken, cezai şart ile irtibatlandırılmayacak ve müstakil olarak hesaplanacaktır.

C) MÜTEAHHİT 'in her bir bağımsız bölüm için işbu maddede öngörülen aylık cezai şartı ödeme yükümlülüğü ikinci MÜTEAHHİT inşaatı yapıp işbu sözleşme hükümlerine uygun olarak teslim edinceye kadar devam eder.

MÜTEAHHİT inşaatı hiç başlamazsa ve yapmaktan vazgeçerse veya inşaatın herhangi bir safhasında müteahhit inşaat taahhüdünü yerine getirmekten vazgeçerse o güne kadar yapmış olduğu işler, malzemeler ve yaptığı harcamaları arsa sahiplerinden isteyemez; alıp veya söküp götürmez.

D) OLUMLU VE OLUMSUZ ZARARLAR İÇİN TAZMİNAT

Yüklenici sözleşme ve imar mevzuatı gereklerine uygun olarak ve teslim tarihinde inşaatı teslim etmediği takdirde, arsa sahipleri, YASANIN KENDİLERİNE TANIDIĞI YASAL SÜRELER İÇİNDE, sözleşmeden dönerek, hem olumlu ve hem de olumsuz zararlarını birlikte talep edebilir.

- E) Yüklenici ayrıca, gecikilen her ay ve her daire için rayiç ve emsal düzeyinde gecikme tazminatı (kira mahrumiyeti) ödeyecektir. Kira tazminatı hesaplanırken, ceza koşulu ile irtibat kurulmayacak, ayrı ayrı ve tam olarak hesaplanacaktır.
- F) Yüklenici, yapı kullanma izni tarihinden başlayarak, inşaatın iş, işçilik ve malzemenin ve bu suretle meydana getirilen inşaatın sağlamlığından dolayı 5 yıl süreyle garanti vermiştir.
- G) Yüklenici, arsa sahiplerinin önerdiği yapı denetim kuruluşu ile sözleşme yapacak, bu kuruluşun ücretini ödeyecektir. Yüklenici yapı denetim kuruluşunun görevini yapmasına engel olmayacaktır.
- H) Proje çizimi, onaylatılması, harçların ödenmesi, ruhsatların alınması, kısaca ilk işten son iş olan yapı kullanma izninin alınmasına (dahil) kadar tüm iş ve işlemler yüklenici tarafından yapılacaktır. Arsa sahipleri yükleniciye bu konuda yeterli yetkileri bulunan vekaletname verecektir.

MADDE 12 – TESLİM :

MÜTEAHHİT inşa edeceği daireleri ve sosyal tesislerin tasdikli mimari projelerine, inşaat ruhsatına, teknik şartnamesine uygun olarak tamamlandıktan sonra “Anahtar Teslimi” olarak ARSA MALİKLERİ'ne teslim etmek üzere yazılı bildirimde bulunacaktır.

MÜTEAHHİT 'in bildirim tarihinden itibaren en geç gün içerisinde ARSA MALİKLERİ'nin tayin edeceği yetkili fen adamları, MÜTEAHHİT 'in yetkili adamları ile

birlikte binanın kabul işlemlerine geçecek ve en geç gün içerisinde bu işlemleri tamamlayacaklardır.

Taraflar neticeyi belirten bir teslim tutanağı hazırlayarak, imzalayacaklardır. Eksiklikler var ise bu eksiklikler yapının kullanım amacına uygun olarak kullanılmasına engel değilse blok teslim alınıp, teslim belgesi düzenlenecektir. Ancak mevcut eksikliklerin giderilmesi tarafından süre belirtilerek taahhüt edilecektir. Bütün eksikleri tamamlanınca iskan müsaadesi alınan bu dairelere kat mülkiyeti tapuları da müteahhit tarafından alınacaktır. Ancak bu işler tamamlanınca anahtar teslimi yapılacaktır.

MADDE 13 – YÜKLENİCİYE AİT GİDERLER :

ARSA MALİKLERİ ile MÜTEAHHİT arasında “gayrimenkul kat karşılığında inşaat yapımı” esasında ve “anahtar teslimi” şeklinde sözleşme yapıldığından, inşaatın yapımı ve gayrimenkulle ilgili bilcümle masraflar, vergi ve harçlar MÜTEAHHİT tarafından karşılanacaktır.

MÜTEAHHİT tarafından yapılacak masraflar, vergi, resim, harç ve sair giderler aşağıda gösterilmiştir.

1 – İnşaatın temel üstü ruhsatlarının alınması ile ilgili olarak Belediye Gelirler Kanunu gereğince ödenmesi gereken vergi, resim ve harçların tamamı, ruhsat alımı sırasında ödenmesi gereken yapı denetim harcı, ruhsatla ilgili tüm harçlar MÜTEAHHİT tarafından ödenecektir.

2 – Sözleşme konusu inşaatın yapımında, temelden çatıya ve “anahtar teslimi” olarak kullanılacak bilcümle malzemenin temini, bedelleri, nakliyesi, yerinde imalı ve montaj bedellerinin tamamı MÜTEAHHİT tarafından ödenecektir.

3 – İnşaatla çalışacak işçilerin, teknik personelin, taşeronların, sair eleman ve personelin bilcümle ücretleri, hak edişleri, sosyal sigorta primleri, vergi stopajları, ikramiyeleri, her çeşit tazminatları ve haklarının tamamı MÜTEAHHİT tarafından ödenecektir.

4 – Bu sözleşmedeki gerek arsa sahiplerinin ve gerekse müteahhidin olmak üzere binaların tamamının bağımsız bölümlerinin yapı kullanma izin (iskan) belgelerinin alınması ile ilgili bilcümle vergi, harç ve masraflarının tamamı MÜTEAHHİT tarafından, İl No’lu Beyannameye göre ödenecek iskan harç ve vergileri de MÜTEAHHİT tarafından ödenecektir.

5 – Bu sözleşmedeki binaların tamamının kat irtifakının kurulması ve kat mülkiyeti ile ilgili bilcümle masraflar, harçlar ve vergilerin tamamı MÜTEAHHİT tarafından ödenecektir.

6 – İşbu Sözleşmenin damga vergisi, noter masrafları MÜTEAHHİT tarafından ödenecektir.

7 – Tapuya şerh harcı, tapuya şerh veren(MÜTEAHHİT) tarafından ödenecektir.

8 – İnşaatın devamı süresince işgaliye harçlarının tamamı MÜTEAHHİT tarafından ödenecektir.

9 – Bu gayrimenkulle ilgili sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren emlak vergisinin % 100’ü MÜTEAHHİT tarafından ödenecektir.

10 – Bağımsız bölümlerin arsa malikleri tarafından sözleşmenin maddesine göre tapuda MÜTEAHHİT ’e devri (ferağı) sırasında ödenmesi gereken alım ve satım harçlarının % 100’ü MÜTEAHHİT tarafından

ödeneciktir. İnşaat teminat ipoteklerinin tesisi ve kaldırılması ile ilgili ödenmesi gereken bilumum vergi ve harçlar da yine MÜTEAHHİT tarafından ödeneciktir.

11 – Binaların sözleşme konusu ikmal ve iskan raporunun alınmasından sonra binaların elektrik, doğalgaz ve su bağlantıları MÜTEAHHİT tarafından yapılacak ve tüm tesisatlar denenip uygunluğu MÜTEAHHİT tarafından onaylandıktan sonra arsa sahiplerine teslim edilecektir. İskan raporundan sonra MÜTEAHHİT şantiye elektriği ve su paralarını da ödeyerek ilişkisini kesecektir.

12 – MÜTEAHHİT inşaat safhasında Sular İdaresi, Elektrik İdaresi ve sair kurumlar ile yapacağı sözleşmeleri ARSA MALİKLERİ'ne vekaleten değil kendi adına yapacaktır. Bu konudaki tüm masraflar MÜTEAHHİT 'e ait olacaktır.

13 – İşbu sözleşmenin imzalanmasından itibaren işbu sözleşmenin hükümlerine uygun olarak KAT İRTİFAKI, KAT MULKİYETİ (iskan müsaadesi alınmış olarak) Tapuları ve anahtarları ile birlikte bağımsız bölümlerin arsa sahiplerine teslim edilinceye kadar arsa sahipleri adına tahakkuk edenlerde dahil olmak üzere gerek gayrimenkul ve gerekse inşaat harcamalarıyla ilgili bütün masraflar bu sözleşmenin masrafları da dahil olmak üzere yapılacak olan keşif proje yaptırılması proje ve ruhsat harcamaları vs. masraflarla bunlara ilişkin K.D.V. tümüyle Emlak alım Vergileri, İskan Harçları Vergileri, Çevre Temizlik Vergileri, KAT İTTİFAKI TESCİL Masrafları Harcı , Belediye ve bilumum resmi ve özel dairelere ödenecik resim ve harçlar tapunun bağımsız bölüm devir masrafları tüm inşaat işçilik ve malzeme masrafları hafriyat ve nakliye bedelleri sosyal sigortalar primleri, stopaj vergileri, şantiye elektrik su masrafları, trafo bedeli, otopark harcı, kanalizasyon elektik su bağlama masrafları, noter harçları masrafları, iş kazaları dolayısıyla doğacak maddi ve manevi tazminatlar, cezai ve hukuki sorumluluklar, bina inşaat vergisi MÜTEAHHİT, kazanç vergileri, temizleme ve velhasıl işbu sözleşmenin imzalanmasından binaların sözleşmedeki hukuki ve teknik şartlar dahilinde yapıp teslim edildiği tarihe kadar yapılacak her türlü masraflar cezalar, cezai hukuki ve mali sorumluluklar münhasıran MÜTEAHHİT 'e ait olup bunlarla ilgili bilcümle ödemelerde MÜTEAHHİT 'e aittir. Keza tadilat ruhsatı, harç ve giderleri ve burada hasren sayılmayan her türlü masraflar ile şantiye binası inşası ve yıkım masrafları, bahçe ve otopark tanzimi vb. masrafların tamamı MÜTEAHHİT tarafından karşılanacak ve arsa sahibinden talep edilmeyecektir. İnşaatın devamı sırasında yasalarda yapılacak değişikliklere göre tahakkuk edecek her türlü harç ve vergilerde MÜTEAHHİT tarafından ödeneciktir. İskan alınırken emlak alım vergileri, iskan vergileri II. No'lu Harç Beyannamesi'ne göre ödenecik harç ve vergilerde yine MÜTEAHHİT tarafından ödeneciktir. Ve burada sayılmayan tüm inşaat giderleri de yine müteahhit tarafından ödeneciktir.

MADDE 14- ARSA SAHIPLERİNE AİT GİDERLER

ARSA MALİKLERİ tarafından yapılacak masraflar, aşağıda gösterilmiştir:

İşbu Sözleşme'nin imzası tarihinden önceki döneme ilişkin olarak ARSA MALİKLERİ adına tahakkuk etmiş ve/veya edecek olan her türlü vergi, ceza, emlak vergisi ve cezası , gecikme faizleri ve benzeri yükümlülüklerin tamamı ARSA MALİKLERİ tarafından ödeneciktir.

MADDE 15 - TAPUYA ŞERH :

Taraflardan her biri tek başına müracaatla işbu Sözleşmeyi İstanbul İli, İlçesi, Köyü, Pafta, Parsel de satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi olarak tapuya şerh ettirebilir. ARSA

MALİKLERİ iş bu sözleşmenin MÜTEAHHİT tarafından münferiden tapuya şerh ettirilmesini kabul ettiklerini beyan ve ikrar ederler.

Tapuya şerh masrafları YÜKLENİCİ'ye ait olacaktır.

MADDE 16 – ÖZEL ŞARTLAR :

Taraflar arasında uygulanacak özel şartlar aşağıda yazılıdır.

a – MÜTEAHHİT , hiçbir sebep ve şart altında ve hiçbir şekilde ARSA MALİKLERİ'nden fiyat ve maliyet farkı ya da bağımsız bölümlerin paylaşım yüzdesinde herhangi bir değişiklik, bedel ve fark isteyemez.

b – ARSA MALİKLERİ de MÜTEAHHİT 'den bağımsız bölümlerin paylaşım oranında hiçbir şekil ve surette değişiklik talep edemez.

c - İnşaatın devamı sırasında gerek arsa sahibi gerekse MÜTEAHHİT firma işbu sözleşmeden doğan yükümlülüklerini tam olarak yerine getirmez veya sözleşmeye aykırı davranışlarda bulunursa bu takdirde sözleşmeyi ihlal eden tarafa ihtar gönderilerek ihlalin giderilmesi için münasip bir süre verilebilir. Bu süre içerisinde de ihlal giderilmezse sözleşme feshedilebilir.

d – MÜTEAHHİT projeye aykırı hiçbir değişiklik yapamaz, iskanı engelleyici bir durum olursa vaki zararları ödemekle mükelleftir. Keza arsa sahibine ait bölümler ile ortak bölümleri tadil eder nitelikte bir durum mevcut olursa MÜTEAHHİT arsa sahiplerinin yazılı onayını almak zorundadır.

e – İnşaat yapımı denetim firmasını seçme hakkı arsa sahibine aittir. Arsa sahibinin seçeceği yapı denetim firmasının ücret ve masraflar MÜTEAHHİT tarafından karşılanacaktır.

f – Arsa sahibinin işin başlangıcından bitimine kadar bütün işleri kontrol ettirme hakkı vardır. Aykırı bir durum olduğu takdirde ilgili mercilere yapılacak müracaat ile durum tespitini müteakip işin durdurulması yetkisine sahiptir.

g – MÜTEAHHİT işbu sözleşmenin imzalanmasından önce inşaat yapılacak arsayı hem hukuki olarak hem de fiilen incelemiştir. Bu nedenle sözleşmenin imzasını takiben arsa hakkında fikir beyanıyla sözleşmeden vazgeçemez ve bağımsız bölüm artırımı talep edemez.

h – Yetkili ve uzman bir kurum ve kuruluşa zemin etüdü yaptırılacaktır.

ı – MÜTEAHHİT sözleşmede üstlendiği yükümlülükleri bizzat yerine getirmeye mecburdur. Hiçbir suretle inşaatı başkasına devredemez. Aksi takdirde bu bir fesih nedenidir.

i – İmar durumu ile ilgili olarak inşaatla ilişkin hakların artması taraflarca bu sözleşmedeki oranlar dahilinde paylaşılır. Bu durumda tarafların birbirinden ek bir ivaz talebi mevzu bahis olamaz.

j – İnşaatın işbu sözleşme hükümlerine uygun olarak süresi içerisinde eksiksiz şekilde bitirilip binanın iskan raporu ve Kat Mülkiyeti Tapularını alarak anahtar teslimi halinde arsa sahibine teslim edilmesi esastır. Her ne sebep ve suretle olursa olsun bina sözleşme ve teknik şartname hükümlerine uygun olarak,kat irtifaklı ve kat mülkiyetli olarak anahtar teslimi halinde arsa sahiplerine teslim edilmedikçe MÜTEAHHİT 'in işbu sözleşmeden doğan yükümlülükleri yerine getirilmiş sayılmayacaktır.

k – MÜTEAHHİT arsa sahibinin payına düşen bağımsız bölümlerin inşaatında kendi kusurundan dolayı gecikmeye meydan vermeyecek arsa sahiplerinin payına düşen daireleri kendi payına düşenleri ile aynı sürede tamamlayacaktır

l – MÜTEAHHİT Kast kusur ve ihmali neticesinde arsa sahiplerine gelebilecek her türlü harç masraf ceza ve tazminat ile bu zararlardan dolayı yine arsa sahiplerine

gelebilecek mali hukuki ve cezai her türlü sorumluluklar müteahhide ait olacaktır ve bunların tüm sonuçları arsa sahiplerine rücu edilmeksizin münferiden ve mustakilen MÜTEAHHİT tarafından ödenecektir.

m – İşbu sözleşme karşılıklı anlayış ve iyi niyet kuralları içinde hazırlanıp imza altına alınmıştır. Yine taraflar işbu sözleşme hükümlerine iyi niyetle riayeti peşinen kabul ederler.

n – Tarafların vefatı halinde varisleri de sözleşmeyi hukuki ve teknik şartları ile beraber bütünüyle şimdiden kabul ve taahhüt ederler.

o – ARSA MALİKLERİ, MÜTEAHHİT 'den teknik şartnameden farklı bir talepte bulunması halinde, iş programının bozulmaması kaydı ile MÜTEAHHİT imkanlar ölçüsünde bu istekleri yerine getirecektir.

Farklı malzemenin kullanılması süre kaybına neden olması halinde kaybedilen süre inşaat süresine ilave edilecektir.

MADDE 17 – MÜCBİR NEDENLER

Mücbir neden, akdi sorumlulukların tamamen veya kısmen ifasını engelleyen veya geciktiren, kendisinden kaçınılamayan ve önceden kestirilemeyen olayları ifade etmek olup, deprem, doğal afetler, savaş, iç savaş gibi olaylar ile MÜTEAHHİT 'in kusurundan kaynaklanmayan gecikmelerdir.

İşbu sözleşmeden doğacak anlaşmazlıklar Kartal Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

MADDE 18 – TEBLİGAT ADRESLERİ

Tarafların tebligat adresleri işbu Sözleşmede yazılıdır. Taraflar adres değişikliklerini bir hafta içerisinde noter kanalı ile diğer tarafa bildirmediği bu adreslere yapılacak tebligatlar geçerli olacaktır.

Binalar, ilgili Belediyesince tasdik edilen elektrik, tesisat, ısı yalıtım, statik ve mimari projeler ile yukarıda yazılı Maddelik teknik şartnameye uygun olarak inşa edilecektir.

MADDE 19-İNŞAATIN TEKNİK ŞARTLARI

Binalar, ilgili Belediyesince tasdik edilen elektrik, tesisat, ısı yalıtım, statik ve mimari projeler ile yukarıda yazılı 29 maddelik teknik şartnameye uygun olarak inşa edilecektir.

maddeden ibaret işbu teknik şartname sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır.

ARSA MALİKLERİ

MÜTEAHHİT: