

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Bir taraftan ili, İlçesi, Mahallesi, Sokağında kain imarın ... ada, parselini teşkil eden taşınmazın malikleri ile diğer taraftan müteahhitler arasında aşağıdaki şartlarla bir inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Bu Sözleşmede taraflardan taşınmaz malikleri (Mal sahibi) ve müteahhitler (Müteahhit) olarak anılacaklardır.

1- Konu:

Sözleşmenin konusu, imarın ada, parselinde mevcut üç katlı betonarme binanın müteahhit tarafından yıkılması, yerine mal sahibinin isteği doğrultusunda çizilecek projeye göre yeni bir binanın yine müteahhit tarafından inşasıdır. Yapılacak binada dört mağaza ve apartman girişini havi bir zemin kat, mağazalarla irtibatlı dört ticari depoyu havi birinci bodrum kat, kalorifer dairesi, hidrofor, yakıt deposu ve sığınağı havi ikinci bodrum kat ile her katta iki daireye havi beş normal kat olacaktır. Kapıcı Dairesi Projenin tanzimine göre birinci veya ikinci bodrum katta yapılacaktır.

2- Yer Teslimi:

Taşınmaz müteahhide mal sahibi tarafından boş olarak teslim edilecektir.

3- İnşaatın Niteliği:

İnşaat, bu Sözleşmeye ve onun ayrılmaz bir parçası olan ekli teknik şartname esaslarına göre yapılacaktır.

4- Binanın Bölüşülmesi:

Yapılacak bina mal sahibi ve müteahhit arasında yarı yarıya bölüşülecektir. Bu bölüşümde iki mağaza ile üzerine isabet edecek 5 daire birinci grup ve diğer mağazalar ile üzerine isabet edecek 5 daire ikinci grup sayılacak ve bu iki gruptan birini tercih hakkı mal sahibine ait olacaktır. Proje düzenlenirken gruplar arasında denge sağlanacaktır.

5- Yıkım, Hafriyat ve İnşaatla sorumluluk:

Mevcut binanın yıkımı ile hafriyat ve yeni binanın yapımı sırasında veya yapımından ötürü komşulara veya diğer üçüncü kişilere verilecek her çeşit zararlar ile iş kazalarından doğacak zararlardan müteahhit sorumludur. Mal sahibi aleyhine bu nedenle bir dava açıldığında bu dava müteahhide ihbar edilir. Bu takdirde müteahhit mal sahibi makamına kaim olarak davayı takip eder.

6- Giderler:

İnşaat için gerekli her çeşit malzeme bedelleri, işçilik ücretleri, proje giderleri, sigorta primleri ve cezalar, vekâlet ve tapu giderleri, cins tashihi ile kat irtifak ve mülkiyeti tesisi giderleri ve her çeşit vergi, resim ve harçlar, bu sözleşmede aksine bir hüküm olmadıkça müteahhide aittir.

7- Vergiler:

2002 yılı dahil olmak kaydı ile emlak vergisi,vergileri mal sahibi ve müteahhit arasında eşit olarak bölüşülecektir. Ancak bunlardan arsa sahibinin payına düşeni de önce müteahhit ilgili idareye verecek ve iş bittikten sonra mal sahibi bu borcunu müteahhit ilgili idareye verecek ve iş bittikten sonra mal sahibi bu borcunu müteahhide ödeyecektir. Müteahhit, bu ödemeyi yapmazdan en az 3 gün önce İdareye karşı ihtirazi kayıt dermeyeran edebilmesi için durumdan mal sahibini haberdar edecektir. İleride bunların geri verilmesi halinde, geri verilecek miktar mal sahibi ve müteahhit arasında eşit olarak bölüşülecektir.

Müteahhide ait bağımsız bölümlerin satışından ötürü mal sahibi adına gerçekleşecek
..... vergisi ve vergisi müteahhide aittir.

Arsa sahiplerine kalan bağımsız bölümlerin vergisi ile vergisi kendisine aittir. Ancak, mevcut betonarme bina yıkıldıktan sonra taşınmazın cinsi arsaya çevrildiğinde değeri lira gösterileceğinden müteahhidin kendisine ait bağımsız bölümleri arsa olarak başkalarına satışında bunların tamamının satış bedellerinin toplamı liraya ulaşacaktır.

8- Müteahhide ait bağımsız bölümlerin satışları:

Cins tashihiinin yapılmasından ve kat irtifakının kurulmasından sonra mal sahibi, zemin hariç birinci kat tavan betonunun dökülmesiyle iki adet dairenin, çatı betonunun dökülmesiyle bir adet dairenin, duvarların örülmesi ve doğrama kasalarının takılmasıyla iki adet dairenin, iç ve dış kaba ve ince sıvalar ile kalorifer ve sıhhi tesisatın başlamasında mağazanın, doğramaların tamamen takılması, fayans ve döşemelerin tamamlanması ve sıhhi müteahhit tarafından istenildikçe satışın her kademesi için arsa sahibi, müteahhide vekâlet verecektir. Kat irtifakının kurulması için gerekli belgeleri müteahhit hazırlayacaktır.

9- Bedelin Değişmeyeceği:

Evvelce tahmin olunamayan veya tahmin olunup da iki tarafça nazara alınmayan haller ve özellikle malzeme fiyatları ve işçi ücretlerindeki artışlar için yapılmasına engel olursa veya yapılmasını son derecede işgal ederse, müteahhit bedelin artırılmasını veya Sözleşmenin feshini yahut şartlarda bir değişiklik yapılmasını isteyemez. Müteahhit, her ne olursa olsun işi kararlaştırılan bedelle yapmağa mecburdur.

10- Başkasına devir yasağı:

Müteahhit aldığı işi başkasına devredemez; vekâleten de olsa başkasına yaptıramaz. Aksi halde mal sahibi Sözleşmeyi feshe yetkilidir.

11- İşin Teslimi:

Müteahhit yer tesliminden itibaren en geç on beş ay içerisinde yapı kullanma izin belgesini almaya hazır olacak biçimde işi bitirmeye ve mal sahibine teslim mecburdur. Ancak yer teslimi inşaat mevsimi bittikten sonra yapılırsa bu süre, yeni inşaat mevsimine girildiğinde başlar. İnşaat mevsiminden amaç, o yılki don olayının bitmesiyle başlaması arasında geçen süredir. İşin bitirilmesinden amaç ise, suyun, havagazının, elektriğin bağlanmaya hazır olması, kanalizasyon irtibatının sağlanması, asansör ve hidrofor tesisatının projesine uygun olarak yapılmış olması, teknik şartnameye göre bütün tesislerin tamamlanmış bulunması ve terituarın düzenlenmesidir.

12- Eksik ve Kusurlu İşler:

Yapılacak binadaki eksik ve kusurlu işlerden dolayı müteahhit sorumludur. Mal sahibine kalan bağımsız bölümlerle ortak yerlerde, işin teslimi veya kabulünden sonra çıkacak eksik ve kusurlu işler bunlar hemen ihbar edilmemiş olsa bile, müteahhit bunların bedelsiz olarak tamamlayacak veya düzelterektir. Müteahhidin sattığı bağımsız bölümlerin alıcıları tarafından eksik ve kusurlu işlerden veya satış ile ilgili her çeşit uyuşmazlıklardan dolayı mal sahibine yöneltilecek bütün iddialardan müteahhit sorumludur. Mal sahibi aleyhine bu nedenle açılacak davalarda da 5 inci madde hükmü uygulanır.

13- Geç Teslim:

Müteahhit 11 inci maddede gösterilen günde ve şekilde işi bitirip teslim edemediği takdirde kira yoksunluğu olarak mal sahibine her ay için 1.000.000.000.-TL (bir milyar Türk Lirası) gecikme tazminatı vermeye mecburdur. Bu gecikme üç ayı geçtiği takdirde mal sahibi, sözleşmeyi feshederek yoksun kaldığı gerçek kira karşılığını ve diğer zarar ve ziyanını istemek ve ayrıca eksik ve kusurlu işleri müteahhit hesabına tamamlattırmak ve düzeltmek hakkına sahiptir.

14- İnşaat Sırasında Kontrol:

Mimari proje ile betonarme, kalorifer, elektrik, havagazı ve su tesisat projelerinin birer ozalit kopyesi mal sahibine verilecektir. Mal sahibi bir fen adamı eli ile inşaatın sözleşme ve teknik şartname ile projelere uygun yapılıp yapılmadığını her zaman kontrol ettirebilir. Aykırı olan hususları müteahhit derhal uygun hale getirmeğe, yanlışlıkları düzeltmeğe ve malzemeyi değiştirmeğe mecburdur.

15- Diğer bazı şartlar:

Apartmanın adı olacaktır. Apartmanın girişine reklam, ilân ve camekan gibi tesisler konulmayacaktır. Yönetim Planı tarafların ittifakıyla yapılacak ve bu plan düzenlenmeden satış yapılmayacak ve alıcıların planı kabulleri müteahhitçe sağlanacaktır. Kapıcı tarafların ittifakıyla tutulacaktır.

16- Özel Vekâlet:

İnşaat dolayısıyla İmar Müdürlüğüne, Fen İşleri Müdürlüğüne, Elektrik ve Havagazı İşletmesi Müdürlüğüne, cins tashihi ve kat irtifakının kurulması ile sınırlı olarak Tapu Sicil Müdürlüğüne yapılması gerekli müracaatlar için mal sahibi, müteahhide özel bir vekâlet verecektir.

17- Mes'uliyetin müteselsil olacağı:

Müteahhitlerin mal sahibine karşı mes'uliyeti müteselsilendir.

18- Tebligat adresi:

Mal sahibinin adresi ve müteahhidin adresi dir.

19- Uyuşmazlıkların çözümlenmesi:

Uyuşmazlık halinde ... Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır. Bu sözleşme .../.../..... gününde akdedilmiştir.

Mal sahipleri Müteahhitler

.....

TEKNİK ŞARTNAME

1- Bina, arsanın azami inşaat sahası ve kanuni çıkma haklarından yararlanmak suretiyle yapılacaktır ve betonarme, karkas, doğalgazlı, asansörlü ve hidroforlu olacaktır.

2- Bina taşıyıcı sistemi, betonarme karkas olarak Bayındırlık Bakanlığının teknik ve statik şartnamelerine uyularak hesap ve inşa edilecektir. İnşaatın beton kısımlarında tarafından üretilen betonlar kullanılacaktır. Binanın yapımında marka kalıplar kullanılacaktır..

3- İç ve dış duvarlar;daki fabrikasında üretilen tulalarla örülecektir. Bütün sıvalar alçı ve çimento takviyeli harçla yapılacaktır.

- 4- Odaların Döşemeleri birinci kalite marka parkeden yapılacaktır.
- 5- Çatı marka tipi kiremitle örtülü oturtma çatı olacaktır.
- 6- Çatı altı döşemesi üzerine kalorifer projesine göre ... cm. kalınlığında izocam kullanılacaktır.
- 7- Doğalgaz tesisatında isteğe göremarka radyatör kullanılacaktır. Dairelere Demirdöküm marka kombiler takılacaktır.
- 8- Binada sıhhi tesisat projesine göre hesaplı su deposu ve hidrofor tesisatı olacak ve her bağımsız bölümün (daireler, mağazalar ve kalorifer daresi) ayrı bir su sayacı takılı olarak bulunacaktır.
- 9- Pis su boruları bina dışına çıkıncaya kadar gereğine göre pik döküm boru ve pimaş olacaktır. Mutfak, banyo ve WC iyice izole edilecek WC boruları aynen çatı dışına kadar hava borusu olarak uzatılacaktır.
- 10- Bütün sıhhi tesisat armatürleri marka olacaktır.
- 11- Merdiven basamakları marka mermerden yapılacaktır.
- 12- Apartman girişinde döşeme ve duvar kaplaması uygun renkte tabii mermer olacaktır.
- 13- Merdiven boşluğunda duvarlar dyo cinsi boya veya yağlı boya olacaktır.
- 14- Merdiven korkulukları demir imalât üzerine sert ağaç ahşap küpeşte olacak ve küpeşteye cam cila yapılacaktır.
- 15- Normal katlarda pencere doğramaları birinci marka doğrama olacaktır. Zemin katta ön cephe doğramaları alüminyum profil madeni doğrama olacaktır. Pencere denizlikleri mermer olacaktır.
- 16- Kapı kasaları birinci sınıf marka doğrama olacaktır.
- 17- Cam kalınlıkları en az 3 mm. olacak, boşluk ebadına göre kalınlıklar tayin edilecektir. Kapı ve pencere camları çift cam olacaktır.
- 18- Bina ön cephesi brüt beton veya mermer kaplama, yan ve arka cepheler gereğine göre brüt beton veya çimento serpmeye olacaktır. Brüt beton yüzeyler akrilik esaslı boya ile boyanacaktır.
- 19- Mağaza ve dairelerde bütün duvarlar alçı saten yapılacaktır. Dairelerin salonları şampanya rengi yağlı boya yapılacaktır. Diğer odalar ise beyaza boyanacaktır. Tavanların kenarları alçı ile kaplanacaktır.
- 20- Duş-W.C. lerde duvarlar tavana kadar karo fayans kaplama olacak, sığıdığı takdirde bir adet duş teknesi ve borulu banyo bataryası, yerine uygun ebatta birinci sınıf beyaz fayans lavabo, iki adet lavabo musluğu, beyaz fayans etajer, ayna, alafranga beyaz fayans helâ taşı, klozet kapağı otomatik rezervuar, tahrat musluğu, beyaz fayans gömme kâğıtlık, beyaz fayans sabunluk, askılık ve topraklı monofaze priz bulunacaktır.
- 21- Mutfakta tezgâh üzeri dört sıra ve fırın yeri aynı yükseklikte beyaz karo fayans kaplama, bir metrelik tek gözlü çelik eviyeli tezgâh, üzerine eviye bataryası, tezgâh üzerine aynı cins çelik dolap, fırın üzerine aspiratör takılacak ve iki adet topraklı monofaze priz bulunacaktır.
- 22- Mağazaların depolarında W.C. ve lavabolar dairelerdeki gibi olacaktır.
- 23- Dahili televizyon anteni, telefon ve elektrik tesisatı yapılacak, her odada da bir telefon ve monofaze elektrik prizi bulunacaktır. Mağazalarda yeteri kadar monofaze prizle beraber bir adette

trifaze priz bulunacaktır. Her mağazaya iki adet mustakil telefon prizi konacaktır. Dairelerden kapıcıyı çağırmak için numaralı tesisat ve sokak kapısına zil yapılacaktır. Bütün elektrik sigorta tabloları saç kutu içinde olacaktır.

24- Dairelerde mutfaklara uygun boy otomat takılacaktır. Ocaklara bağlanmak için doğalgaz tesisatı yapılacaktır.

25- Daire kapılarına gömme kilit, uygun tokmak ve dübün konacaktır.

26- Apartman girişinde bağımsız bölüm sayısı kadar çelik veya formika gömme posta kutusu yapılacak, ayrıca baş tarafa camekanlı bir ilân yeri konacaktır.

27- Binaya konacak asansör 4 kişilik marka asansör olacaktır.

28- Bütün malzeme ve işçilikler birinci sınıfı olacaktır.

Bu teknik şartname taraflar arasında akdedilen .../.../..... günlü inşaat sözleşmesine ek olarak düzenlenip imza altına alınmıştır. .../.../...

Mal sahipleri Müteahhitler

.....
Av. Mine Uzun

Kaynak: <http://www.hukuki.net>