

## Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi örneği

-----  
MAL SAHİPLERİ :

YÜKLENİCİLER :

HARCA ESAS BEDEL :

1- Taraflardan ben mal sahibi, ..... tapu ile sahibi bulunduğum ..... ili, ..... ilçesi, ..... mahallesi ..... Bölge ..... mevkiinde kain tapunun .... pafta, .... ada ve .... parselinde kayıtlı gayrimenkulümün tamamını bu kere 100 hisse itibar ederek bunun, 50 hissesini uhdemizde ipka ile mütebaki 50 hisseyi diğer akit müteahhitlere bu mukavelede yazılı şartlarla kat karşılığı olarak 50.000.- YTL. bedel mukabilinde satmayı vaat ve taahhüt ediyorum. İşbu bedel harca esas teşkil etmek üzere konulmuş olup satış vaaadinin bedelini nakden ve peşinen alınmayıp işbu bedeli mukavelenin 3. maddesinde yazılı olduğu şekilde ödeneceğini ve mukavelede yazılı diğer maddeleri aynen kabul ettiğimizi beyan ve taahhüt ederiz.

2- Taraflardan biz müteahhitler ..... ve ..... bizde yukarıda mal sahibinin ikrarında tapu kayıtları yazılı gayrimenkuldeki 50/100 hisseyi bu mukavelede yazılı şartlarla ve kat karşılığı olarak 50.000.- YTL. bedel mukabilinde almayı vaat ve taahhüt ediyoruz. Harca esas teşkil eden bu bedel nakden ve peşinen ödemeyip iş bu bedeli mukavelenin 3. maddesinde yazılı olduğu şekilde ödeyeceğimizi ve mukavelede yazılı diğer maddeleri aynen kabul ettiğimizi beyan ve taahhüt ederiz.

3- Öncelikle müteahhitler işbu sözleşmenin imzalanmasını takiben inşaat yapılacak arsaya Üsküdar Belediyesi tarafından verilen taks %10 H:6.50 lik imar durumunu, resmi kanallardan taks:%25 h:12.50 ye çıkaracaklardır. Müteahhitler mevcut imar durumunu resmen taks:%25 h:12.50 olarak bir yıl içinde değiştiremezler ise işbu sözleşmenin inşaat ile ilgili tüm hükümleri geçersiz olacaktır. Bu ahvalde taraflar birbirlerinden hiçbir hak ve alacak isteyemeyeceklerdir.

İmar durumunun istenilen şekli alması halinde yukarıda 1. ve 2. maddelerde yazılı bedel tapuda kat'i ferağ takriri sırasında nakden tediye edilmeyip işbu bedel müteahhit tarafından mezkur gayrimenkulün üzerine plan ve projesine uygun olarak inşa edilecek olan binanın yapılacak dairelerinin istikameti, cephesi, maddi değeri ve metrekaresi eşit olmak üzere taraflar arasında %50 nispetinde taksim edilerek ödenecektir.

Toplam 10 adet bağımsız bölümden müteşekkil inşaatın beş dairesininin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince her türlü noksanları tamamlanıp anahtar teslimi suretiyle mal sahibi adına tesis ve teslimi ile işbu bedel tamamen ödenmiş olacak alınacak iskan ile birlikte müteahhitlerin zimmeti ibra edilmiş olacaktır.

Buna göre;

1. Bodrum kat 1 No.lu daire arsa sahibine,
1. Bodrum kat 2. No.lu daire müteahhitlere,
- Zemin kat 3 No.lu daire müteahhitlere,
- Zemin kat 4 No.lu daire arsa sahibine,
1. Normal kat 5 No.lu daire müteahhitlere,
1. Normal kat 6 No.lu daire arsa sahibine,
2. Normal kat 7 No.lu daire müteahhitlere,
2. Normal kat 8 No.lu daire arsa sahibine,

3. Normal kat 9 No.lu daire arsa sahibine,  
3. Normal kat 10 No.lu daire müteahhitlere ait olacaktır.

4- Müteahhit ..... ili, ..... ilçesi, ..... mahallesinde bulunan ve ..... pafta, ..... ada ve ..... parselde kayıtlı gayrimenkul üzerine inşaa edilecek binayı, ..... Belediyesi'nin tasdik edeceği plan ve projesine aynen uygun olarak yapacaktır.

5- Binaya iskân alınıncaya kadar yetkili mercilerce imar durumuna kat ilavesi izni verilmesi halinde ilave inşaattan arsa sahibi ve müteahhitler % 50 - % 50 oranında faydalanacaktır. Bu masraflar müteahhide ait olacak, müteahhit tarafından karşılanacaktır.

6- Arsa sahibi yeni imar durumunun alınmasını takiben müteahhitlerin hissesine düşen 50/100 hisseyi müteahhitler adına arsa sahibi tapuda ferağ vereceklerdir. Yapılacak ferağ ile birlikte taraflar arasında kararlaştırılan miktarda müteahhitlere düşen hisse üzerine arsa sahibi lehine teminat ipoteği tesis edilecek inşaat projesinin belediyece onaylanmasını takiben de müteahhitler arsa sahibini tapuya davetle kat irtifakını kurularak bu ipotek müteahhitler adına olan daireler üzerine kaydırılacaktır. Bu masraflar müteahhitlere aittir.

Müteahhitlerin dairelerine konulacak ipoteğin fekleri ise şu şekilde olacaktır.  
Binaya ait temel üstü ruhsatı alındığında 7 ( yedi ) numaralı daire üzerindeki ipotek,  
İnşaatın kabası ( betonarmesi) bitiğinde 5 ( beş ) numaralı daire üzerindeki ipotek,  
İnşaata ait sıvalar bitiğinde 3 ( üç ) numaralı daire üzerindeki ipotek,  
İnşaatın ıslak zeminlerinin bitiğinde 2 ( iki ) numaralı daire üzerindeki ipotek,  
İnşaat tamamen bitiğinde 10 ( on ) numaralı daire üzerindeki ipotek kalkacaktır.  
İpotek fekleri müteahhidin yazılı talebi üzerine aşamaların gerçekleşmesi koşulu ile bir hafta içinde kaldırılacaktır.

7- İnşaat süresi, inşaat ruhsatını takiben 24 aydır. Müteahhitler 24 ay içinde cins tashihi yapılmış ve kat irtifakı tesis edilmiş olarak arsa sahibinin dairelerini teslim edecektir. İnşaatın kabul edilen bu 24 aylık süre içerisinde bitirilmediği takdirde müteahhit 25. aydan başlamak üzere her geçen ay için cezai şart olarak arsa sahibine kararlaştırılan miktarda kira ödeyecektir. Arsa sahibi müteahhitten bu cezai şartın nakdi karşılığını almaya devam edip müteahhidin inşaata devamına müsaade edecektir.

8- Kat irtifakı tesis olunurken,

- a- 1. Bodrum Kat 1 No.lu daire ( 51/661 ) hisse
- b- 1. Bodrum Kat 2 No.lu daire ( 50/661 ) hisse
- c- Zemin Kat 3 No.lu daire ( 66/661 ) hisse
- d- Zemin Kat 4 No.lu daire ( 66/661 ) hisse
- e- 1. Kat 5 No.lu daire ( 66/661 ) hisse
- f- 1. Kat 6 No.lu daire ( 66/661 ) hisse
- g- 2. Kat 7 No.lu daire ( 66/661 ) hisse
- h- 2. Kat 8 No.lu daire ( 66/661 ) hisse
- ı- 3. Kat 9 No.lu daire ( 82/661 ) hisse
- l- 3. Kat 10 No.lu daire ( 82/661 ) hisse

verilecektir. Bu hisseler kat irtifakına geçişte aynen muhafaza edilecektir. Müteahhitlere tapuda devri yapılacak hisse miktarı 330/661 oranında olacaktır.

9- İşbu sözleşme tarihinden sonra ve binanın tamamının kat irtifakı tapusu alınıncaya kadar Belediye, Maliye ve sair mercilerden gelecek her nevi vergiler, ödemeler müteahhide ait olacaktır.

10- Geçmiş yıllara ait vergi borçları varsa arsa sahibi bu borçları ödeyecek, müteahhide borçsuz olarak verilecektir.

11- İnşaat süresince ve daha evvelce yapılacak alım, satım, cins tashihi, plan, proje, imar durumu, röperli krokiler, vesair belgeler izin alım vergisi, kıymet artış vergileri ve bunlara münhasır harçlar (ruhsat, iskan, vesair ) resimler müteahhit tarafından ödenecektir. İnşaat müddetince meydana gelebilecek her türlü iş kazasından ve haksız fiillerde dolayı arsa sahibi hiç bir surette sorumlu tutulamaz.

## TEKNİK ŞARTNAME

### A - BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- 1- Çatı ahşap olarak yapılıp su ve ısı izolesi yapıldıktan sonra şingil tabir edilen malzeme ile kaplanacaktır. Dublex dairelerin üst katlarının tavanları alçı paneller ile kaplanacaktır.
- 2- Binanın girişi, merdiven basamakları ve sahanlıkları renkli mermer kaplama olacaktır.
- 3- İkinci bodrum katta beton su deposu yapılıp içi seramik kaplanacak ve hidrofor tesis edilecektir.
- 4- Bina asansörlü olacaktır.
- 5- Birinci bodrum kattaki dairelerin pencerelerine ferforje demirden dekoratif olarak güzel görünümlü korkuluklar yapılacaktır.
- 6- Bütün daire giriş kapıları aynı cins, sağlam ve kaliteli çelik kapı olacaktır.
- 7- Bahçe duvarları yapılıp boyanacak, apartmanın bahçesi düzenlenip gerekli peyzaj çalışmaları yapılacaktır.
- 8- Merdiven boşluğu duvarlarının alçı sıva ile sıvanıp saten boya ile boyanacaktır.
- 9- Merdivenlere demir doğramadan korkuluklar yapılıp ahşap trabzan monte edilecektir.
- 10- Bütün pis ve temiz su boruları ..... marka olacak, kalorifer tesisatında kullanılacak borular alüminyum folyolu olacaktır.
- 11- Kalorifer sistemi her daire için müstakil kat kaloriferi olup çelik panel radyatörler, ..... marka vana, sayaç ve kombi cihazları monte edilecektir.
- 12- Elektrik tesisatında kullanılacak tüm kablolar TSE onaylı olacak, genel elektrik panosundaki ve dairelerin içinde kullanılacak olan otomatik sigortalar ..... marka olacaktır.
- 13- Daireler ile apartman giriş kapısı arasında zil, kapı otomatığı ve diyafon tesisatı tesis edilecektir.
- 14- Binanın tüm pencere doğramaları ..... veya ..... marka PVC doğrama olup rengi cephe rengine uygun olacaktır. Camlar ısıcam olarak yapılıp takılacaktır.
- 15- Binanın dış duvarları çift sıra 8,5 luk tuğla ile örülüp ısı izolasyonu için aralarına strafor konulacak, bilahare sıvanıp silikonlu dış cephe boyası ile boyanacaktır.

Binanın cephe olduğu sokaklardan görülen iki veya üç cephesindeki pencere kenarlarına poliüretan yapı süsleme ürünleri olan söveler monte ederek ve mimari açıdan uygun olan yerlere tuğla kaplamalar yaparak dekoratif olarak güzel görünüm elde edecek cephe çalışması yapılacaktır.

### B- ARSA SAHİBİNİN DAİRELERİNİN ÖZELLİKLERİ

- 1- Tüm iç duvarlar ve tavanlar alçı sıva yapılıp duvarlar saten tavanlar plastik boya ile boyanacaktır.
- 2- Antre, koridor, salon ve odalara kartonpiyer yapılacaktır.
- 3- Salon ve odaların yer ve döşemeleri mal sahibinin isteğine göre laminant, 1.sınıf kestane veya 1. sınıf kayın parke olacak.
- 4- Antre, koridor, mutfak, banyo ve balkon yer döşemeleri ..... marka 1. sınıf seramik olacak
- 5- Tüm iç kapılar cilalı mobilya kapı olup kol ve menteşeler kapı kalitesine uygun olacaktır.
- 6- Tüm musluk ve bataryalar ..... marka olacak.

7- Banyo duvarları tavana kadar ..... 1. sınıf fayans kaplanacak, akrilik küvet ve banyo dolabı monte edilecektir.

8- Mutfak tezgahı ile dolap arası fayans kaplanacak, diğer kısımlar sıvanıp saten boya yapılacak, Mutfak dolapları laminant kapaklı ve laminant tezgahlı olarak imal edilip aspiratörlü yapılacaktır.

Kaynak: <http://www.hanemiz.com>