

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Örneği

2017

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Nedir?

Elinde arsa nitelikli gayrimenkulü olan kişinin, arsa üzerinde bina inşa edilmesi karşılığında, arsasının belirli paylarının mülkiyetini, arsa sahibi ve müteahhidin (veya yüklenici) karşılıklı anlaşmalarına göre, binanın belirlenen bağımsız bölümlerinin teslimi karşılığında, müteahhide devretmeyi taahhüt etmesiyle oluşan ve tarafları birbirine karşı sorumlu ve borçlu kılan sözleşmedir.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi; “Eser Sözleşmesi” ve “Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinden” oluşan çift tipli “karma” bir sözleşmedir.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Nasıl Yapılır?

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, her iki taraf ile beraber noter huzurunda yapılmaktadır. Uygulamada sözleşme, Noterler tarafından değil taraflarca hazırlanmaktadır.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Neden Gereklidir?

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, tarafların haklarını koruma altına almak için yapılmaktadır. Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin birtakım özel şartları bulunmaktadır.

Arsaların tevhidini, buna bağlı olarak imar durumunun değişmesi, yola terkle ilgili zorunlulukların ortaya çıkması, taraflardan birinin payını 3. kişilere devretmesi ya da satması, mevzuat değişiklikleri ve tarafların fikir/karar değiştirmesi gibi hususlardan dolayı, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi tüm hakları koruma altına alır ve zaman içerisinde taraflar için yukarıda saydığımız bazı değişikliklere uğrar.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Dikkat Edilecek Hususlar Nelerdir?

- 1.Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin yapılabilmesi ve sözleşmenin uygulanabilmesi için öncelikle inşaat yapılacak arsanın, üzerine inşaat yapılmaya müsait olması gerekmektedir.
- 2.İnşaatın yapılacağı arsaya sözleşmede kararlaştırılan miktarda bağımsız bölüm inşasının da mümkün olması gerekir.
- 3.Sözleşmeye konu inşaatın başlayabilmesi, inşaat projesi çizilerek belediyeye tasdik ettirilmesine bağlıdır. Sözleşmede ayrıca bir düzenleme bulunmuyorsa, belediyeye başvurma yükümlülüğü arsa sahibine düşer.
- 4.İnşaat süresi, sözleşmede başka şekilde bir düzenleme yoksa, genelde belediyeden inşaat ruhsatı alınması sonrasında işlemeye başlar.
- 5.Sözleşmeye göre ya başlangıçta bir bölüm arsa tapusunun inşaat şirketine devri yapılır veya inşaatın belli aşamalarında müteahhide kat irtifaklı tapu ile daire verilmesi mümkün olabilir.
- 6.Sözleşme hükümlerinde kat irtifakı tesisinin, ne zaman ve sözleşmenin hangi tarafınca yapılacağı, bununla ilgili harç ve masrafların kime ait olacağı açık olarak belirtilmelidir.
- 7.Sözleşmede yapılacak inşaatın kalitesi, kullanılacak malzeme, ortak yerler ve arsa sahibine ait dairelerin ne şekilde inşa edileceği ayrıntılı şekilde açıklanmalıdır.
- 8.Yıkılan binaya ilişkin ve inşaat süresince yapılacak kira yardımlarına ilişkin teminat verilmesi veya alınması da bu tip sözleşmelerdeki en önemli konulardandır.
- 9.Sözleşmede, inşaat bittikten sonra binanın veya sitenin nasıl yönetileceğine ilişkin yönetim planının nasıl hazırlanacağı da yer almalıdır.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Örneği 2017!

Madde 1 – Taraflar;

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

Madde 2 – 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.

Madde 3- Yer Teslimi;

Taşınmaz müteahhide mal sahibi tarafından boş olarak teslim edilecektir.

Madde 4 – İnşaatın Niteliği;

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

Madde 5 – Binanın Bölüşülmesi;

Yapılacak bina mal sahibi ve müteahhit arasında yarı yarıya bölüşülecektir. Bu bölüşümede 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.

Madde 6- Yıkım, Hafriyat ve İnşaat 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.

Madde 7 – 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.

Madde 8 – Vergiler;

..... 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 gün önce İdareye karşı ihtirazi kayıt dermeyan 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 gerçekleştirilecek 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-TL gösterileceğinden müteahhidin kendisine ait bağımsız bölümleri arsa olarak başkalarına satışında bunların tamamının satış bedellerinin toplamı-TL ye ulaşacaktır.

Madde 9 – 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.

Madde 10 – Bedelin Değişmemesi;

Önceden 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.

Madde 11 – Başkasına Devir Yasağı;

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

Madde 12 – İşin Teslimi;

Müteahhit yer tesliminden itibaren en geç 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 territuvarın düzenlenmesidir.

Madde 13- 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 düzeltecektir.

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.

Madde 14 – Geç Teslim;

Müteahhit 11 inci maddede gösterilen günde ve şekilde işi bitirip teslim edemediği takdirde kira yoksunluğu olarak mal sahibine her ay için-TL (.....Türk Lirası) gecikme tazminatı vermeye mecburdur. Bu gecikme 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.

Madde 15- İnşaat Sırasında Kontrol;

Mimari proje ile betonarme, kalorifer, elektrik, havagazı ve su tesisat projelerinin birer ozalit kopyası 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.

Madde 16 – Diğer Bazı Şartlar;

Apartmanın adı olacaktır. Apartmanın girişine reklam, ilan 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.

Madde 17 – Özel Vekalet;

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

Madde 18 – Sorumluluğun Müteselsil Olması;

Müteahhitlerin mal sahibine karşı mes'uliyeti müteselsildir.

Madde 19 – Tebligat Adresi;

Mal sahibinin adresi/..... ve müteahhidin adresi
...../..... dir.

Madde 20 – Uyuşmazlıkların Çözümünde Yetkili Mahkeme ve İcra Daireleri;

Uyuşmazlık halinde..... Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

Bu sözleşme .../.../..... gününde akdedilmiştir.

Ek: Teknik Şartname

MAL SAHİPLERİ

MÜTEAHHİTLER

TEKNİK ŞARTNAME

A) Dairelerin Genel Vasıfları:

1) Salon ve yatak odaları:

Zeminler 1.sınıf laminat parke olacak; iç duvarlar ve tavanlar alçı sıva yapıp duvarlar saten, tavanlar plastik boya ile boyanacaktır.

2) Mutfaklar:

Mutfak duvarları tavana kadar renkle ve desenli fayans kaplanacak, tezgah altı-üstü ve karşı duvarına yeter miktarda 1.sınıf mdf olarak dolap yapılacak, çift gözlü eviyeli mermer tezgah yapılacak. Bulaşık makinesi için yer ayrılacak ve gerekli tesisatı hazırlanacaktır. Fırın üstüne gelecek aspiratör dolabı ve aspiratör taktırılacaktır. Mutfak yer kaplaması seramik olacaktır.

3) Banyolar:

Zemin ve tavana kadar duvarları renkli ve desenli seramik kaplanacak, 1.sınıf gömme küvet, rezervuar, klozet, ayaklı lavabo konacaktır. Çamaşır makinası için sıcak ve soğuk muslukları ile tahliye gideri yapılacaktır. Dairenin tümünde ... marka armatür kullanılacaktır.

B) Binanın Genel Vasıfları:

1) Radyatörler panel radyatör olacak, vana ile bağlantıları yapılacaktır. Radyatör boruları yağlı boya ile boyanacaktır.

2) Su tesisatı galvaniz borularla döşenecek, marka armatür ve küresel vana kullanılacaktır.

3) Her daireye sıcak ve soğuk için marka süzme sayaç takılacaktır. Gerek dairelerdeki su vanaları gerek binanın ana vanaları küresel vana olacaktır.

4) Elektrik malzemeleri TSE standartlarına uygun birinci sınıf olacaktır. Priz, avize yerleri konusunda arsa sahibinin önerileri dikkate alınacaktır. Elektrik sayaçlarının yerleri ve bağlantısı, binanın ana şebekeye bağlantısı ve benzeri iler TEDAŞ'ın belirlediği esaslar dahilinde yapılacaktır.

5) Dairelerin elektrik ve hava gazı saatleri müstakil olacaktır.

6) Pis su tesisatı normlara uygun olarak pimaş marka boru ile döşenecektir.

7) Kalorifer tesisatı doğalgaz ile çalışır durumda olacak, piyasadaki en iyi brülör takılacak, test edilecek ve kullanıma hazır olacaktır.

8) Hidrofor tesisatı marka olacak, tonluk su deposu yapılacaktır.

9) Bina cephesi mimari projeye uygun malzeme ile yapılacaktır.

10) Dairelerin dış kapıları çelik, iç kapılar ise ceviz veya meşe kaplama olacaktır.

11) Pencere PVC olacaktır.

12) Balkon zeminleri Afyon mermeri olacaktır.

13) Daire iç kapıları derin dilli, çift kilit takılacaktır.

14) Binanın dış kapısı, kapıcı ile konuşmayı sağlayan diyafon sistemi yapılacaktır. Dış kapıya açma otomatiği takılacaktır.

15) Apartman girişi mermer, bina dış kapısı çelik, merdiven boyu tavana kadar kum sıva, merdiven korkulukları profil demir yapılacak, üstüne ahşap küpeşte yapılıp cilalanacaktır. Apartman girişine ikinci bir çarpma kapı yapılacaktır.

16) Dükkan doğramaları alüminyum, zeminleri renkli karo olacaktır.

17) Asansör, 4 kişilik marka veya eşdeğer marka olacaktır.

18) Kablolı TV bağlantısı Türk Telekom'un istediği normlarda tesisat yapılacak, bağlantıya hazır hale getirilecektir.

19) Arsa sahibine düşen daireler müteahhitin dairelerinin kalitesinden aşağı olmayacak, binanın tüm dairelerinde aynı malzemeler kullanılacaktır.

20) Binanın çatısı izocam ile kaplanacak ve izolasyon yapılacaktır. Çatıda yeni kereste kullanılacak, kremit döşenecektir.

21) Bahçe yol seviyesinde yumuşak toprakla doldurulacak, bahçe duvarları ve bahçe düzenlemesi yapılacak, çevre düzenlemesi yapılarak bina arsa sahibine teslim edilecektir.

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

MAL SAHİPLERİ

MÜTEAHHİTLER

Kaynak Fatih Demir