

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

MADDE 1. TARAFLAR

YÜKLENİCİ FİRMA:

Sözleşmede YÜKLENİCİ FİRMA olarak anılacaktır.

ARSA SAHİBİ:

ARSA SAHİPLERİ TEMSİLCİSİ Sözleşmede ARSA SAHİBİ olarak anılacaktır.

MADDE 2.SÖZLEŞME KONUSU

Arsa sahibine ait ... İli, ... İlçesi, ...,, Pafta, ... Parsel, numarasında kayıtlı m2 alanlı taşınmazın yüklenici firmaya devri ile söz konusu taşınmaz üzerinde, ... Belediyesince verilecek İmar Durumu, Onaylı inşaat projesi, sözleşme hükümleri ve ekli teknik şartname ve sair protokol ve belge esasları dahilinde, kat karşılığı inşaat sistemine göre açık otopark alanlı, 1.sınıf kalitede, teknik kurallara ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili yayınlarına ve tarafların karşılıklı olarak onaylayacakları mimari projeye uygun olarak, 3 katlı toplamda Daire ve Dükkandan ibaret yapılacak inşaat ile söz konusu inşaat çerçevesinde kararlaştırılan dairelerin arsa sahiplerine devri ile ilgili tarafların hak ve yükümlülüklerini teşkil etmektedir.

MADDE 3.TARAFLARIN DAİRE PAYLAŞIMI

Sözleşme konusu arsa üzerinde yapılacak her bir metrekare bina ve bağımsız bölümler ile inşaat alanı ve bina dışında kalan eklenti ve müstemilatı Arsa Sahibi ve Yüklenici Firma arasında yapılacak inşaatın 2.(orta kat)katında yer alan ... nolu ve Nolu daireler ile 3.(son kat)katta yer alan ... nolu dairenin arsa sahiplerine verilmesi şeklinde anlaşmışlardır.

Sözleşme konusu taşınmaz üzerine yapılacak bina ve eklentilerinde, inşaat alanında ve arsanın bütününde Proje tasdiki sırasında imar yönetmeliğinden gelen bir avantaj oluşması halinde, yüklenici firma, bu avantajı sözleşme ile kabul edilen oran esas alınmak sureti ile Arsa Sahibi ile paylaşacaktır.

MADDE 4.YER TESLİMİ

Yüklenici firma, bu sözleşmenin imzalanmasıyla, söz konusu arsanın gerekli teknik ve hukuki incelemelerini ve analizlerini yaptırdığını, imar durumunu bildiğini ve arsanın sözleşmeye uygunluğunu kabul etmiş olarak teslim almış sayılacaktır.

Sözleşmeye konu arsa iş bu sözleşmenin imzalanması ile birlikte başkaca bir tutanak düzenlenmesine gerek olmaksızın Yüklenici Firmaya teslim edilmiş sayılacaktır. Yüklenici Firma, bundan böyle arsanın sözleşme tarihindeki konumu, topografik yapısı ve klasını ve sözleşme anındaki imar durumunu ve hukuki durumunu ileri sürerek bu sözleşmede belirtilen yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz ve ayıpsız yerine getirmekten imtina edemeyecektir.

MADDE 5.İŞİN SÜRESİ

Yüklenici Firma, sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren, arsa sahibinin inceleme ve onayına sunulacak olan proje çalışması ile diğer işlemlere başlayarak en geç 3 ay zarfında inşaat ruhsatını almak zorundadır. İnşaatı tamamlama süresi, ruhsat tarihinden başlayarak üzere 18 aydır.Bu süre sonunda çevre düzenlemesi de dahil olmak üzere inşaat, imar mevzuatı, proje ve teknik şartnameye göre tamamlanarak, Yüklenici Firma tarafından, oturulabilecek şekilde, anahtar teslimi olarak, yapı

denetim firması tarafından düzenlenecek bir tutanakla, bağımsız bölümler Arsa Sahibine teslim edilecektir.

İskan ruhsat harç ve giderleri ile kat mülkiyetine geçiş ile ilgili tapu harç ve sair her türlü giderler Yüklenici Firmaya aittir.

İnşaat müddetinin taahhüt edilen bitim tarihinden sonraki bir tarihe uzaması halinde Yüklenici Firma uzayan her ay için Arsa Sahibine vermeyi taahhüt ettiği her daire başına 1.000,00-TL kira bedeli ödemeyi kabul eder.

İnşaat süresinin kanunda sayılı mücbir sebeplerle uzaması halinde bu mücbir sebeplerin meydana gelmesinden itibaren 10(on)gün içinde Yüklenici Firmanın Arsa Sahibine yazılı olarak haber vermesi ve bu sebeplerin vukuunu belgelendirmesi şarttır. Mücbir halin sona ermesinden itibaren herhangi bir ihtar ve bildirim zorunluluğu olmaksızın, en geç 30 gün içinde sözleşme şartları doğrultusunda inşaaata kaldığı yerden devam edilecektir.

Sözleşmenin imzalanmasından sonra Yüklenici Firmanın kusuru olmaksızın resmi daireler kaynaklı imar engeli çıkması halinde geciken süre inşaat süresine eklenir.

İskan Ruhsatı, 18 aylık inşaat süresinin bitimini takip eden 3 aylık süre zarfında, Yüklenici Firma tarafından alınacaktır.

MADDE 6.ARSA SAHİBİNİN ÖLÜMÜ/YÜKLENİCİ FİRMANIN TASFİYESİ

Arsa sahibinin ölümü halinde sözleşme yasal mirasçıları yönünden aynı koşullarla bağlayıcı olup; yasal mirasçılar tarafından 1 ay içinde intikal işlemleri gerçekleştirilecektir.

Aynı şekilde Yüklenici Firmanın herhangi bir sebeple tasfiye olması halinde sözleşme tarihi itibarıyla şirketi temsile yetkili Faruk Kara, Yüklenici Firmanın, arsa sahibine olan sözleşmesel edimlerini, şahsen sorumlu olarak yerine getirmeyi peşinen kabul ve taahhüt etmektedir.

MADDE 7. VERGİ-RESİM-HARÇ-SİGORTA-RUHSAT VS. YÜKÜMLÜLÜKLER

İş bu sözleşmede belirtilen arsa üzerinde, hazırlanacak projeye uygun şekilde inşa edilecek bina ve sair eklentiler ile ilgili olarak, sözleşme tarihinden itibaren iskan ruhsatı alınacağı tarihe kadar geçen dönem zarfında, Tapu Kadastro, Belediye ile ilgili mevzuat hükümlerine göre yapılması gereken, emlak vergileri dahil, ödemelerin tümü, aplikasyon işlemleri, zemin etüt raporu, altyapı katılım masrafları, inşaat sahasında oturma ruhsatı alınca kadar ki (iskan ruhsat alımı dahil) zaman içerisinde belediye ve diğer resmi dairelere yapılacak tüm ödemeler, cins tashihi harcı ve denetim için ödenmesi gereken yolluk ve harcırahlar, yapı denetim harçları ve firmaya yapılacak ödemeler ve benzeri tüm masraflar, ruhsat ve harç ödemeleri tüm işçilikler için ödenmesi gereken her türlü kesinti ve vergiler, SGK kesintileri ve bunların varsa cezaları tümüyle Yüklenici Firmaya aittir.

Yüklenici Firma sözleşme konusu Arsa Sahibine ait inşaatın tamamen ikmaline kadar, vergilerin, resimlerin ve harçların artması, yenilerinin konması, malzeme ve nakliye bedellerinin artması, işçilik ücretlerinin yükselmesi ve işçi haklarıyla ilgili veya mevzuatıyla ilgili yeni yükümlülükler getirilmesi ve benzeri sebeplerle Arsa Sahibinden hiçbir talepte bulunmayacaktır.

Sözleşmenin imzalanmasından itibaren iskan raporu alınca kadar geçecek sürede SSK prim ve vergilerin İş Kanunu gereğince mali, hukuki, cezai ve idari vecibelere Yüklenici Firma doğrudan muhatap ve sorumludur. Sigorta işyeri sicil numarası Yüklenici Firma adına alınacaktır. İskan alınmış konutların Yüklenici Firmaya ait olanların Emlak Beyannamesi ve Vergisi Yüklenici Firmaya aittir. İskan ruhsatı alınca kadar (iskan ruhsatı dahil) her türlü vergi, resim, harç ve yapı denetimi gibi giderler

Yüklenici Firma tarafından karşılanacaktır. Yapı Denetim Firması, Yüklenici Firma tarafından belirlenecektir.

Yüklenici Firma her türlü harç, ceza, vergi, stopaj, KDV, doğalgaz, elektrik, su bağlantı bedelleri, bunlarla ilgili her türlü sair giderler ile şantiye elektrik, su vs masrafları ile noter harçları da dahil olmak üzere inşaatın Arsa Sahibine anahtar teslimi olarak teslim edilmesine kadarki sözleşmede sayılanlarla da sınırlı olmaksızın her türlü gider ve masraflardan sorumludur. Abone bedeli, depozitolar Arsa Sahibine aittir.

MADDE 8. YÜKLENİCİ FİRMA VEYA TEMSİLCİSİNE VEKALET VERİLMESİ

Yapılacak inşaat için; sözleşme konusu parselin belediyeden imar durumunu almaya, arsa ve inşaatla ilgili olarak, belediye ve diğer kamu kurumları nezdinde Arsa Sahibi adına her türlü girişim ve talepte bulunmaya; inşaat plan ve projesini onaylatmaya, tapuya yönetim planı sunmaya, inşaat ve temel üstü ruhsatlarını almaya; inşaatın tamamlanmasına kadar, her türlü resmi işlemlerin takip ve intacını teminen, Arsa Sahibi tarafından, Yüklenici Firmaya gerekli vekaletnameler verilecektir. Vekaletname ile Yüklenici Firmanın yapacağı müracaatların hatalı ve kusurlu oluşlarından doğacak hukuki, mali, idari, cezai sorumluluk ve neticeleri Yüklenici Firmaya ait olacaktır.

Yüklenici tarafından işin yapılması amacına yönelik, ayrı bir vekaletnameye ihtiyaç duyulması halinde, 15 gün zarfında, sözleşme hükümleri çerçevesinde, ayrıca bir vekaletname tanzim edilerek Yüklenici Firmaya teslim edilecektir. Arsa Sahibine tanınan sürelerde yaşanacak gecikmeler inşaat süresine eklenecektir.

MADDE 9. ARSA SAHİBİ İLE YÜKLENİCİ FİRMANIN HAK VE SORUMLULUKLARI

Yüklenici Firma iş bu sözleşme kapsamına giren işlerde çalıştıracağı personelin her türlü vergi ve sigorta primleri Yüklenici Firmaya ait olup, Vergi ve İş Kanunu, Sosyal Sigorta Kanunlarının ve çalışma hayatının yasal yükümlülüklerini tam olarak uygulamak zorundadır. Sosyal Sigortalar Kurumu işyeri numarası müteahhit adına alınacak ve inşaatla çalışan işçi, usta, taşeron ve personelin yürürlükteki SSK yasasına göre iş kazaları, analık, ihtiyarlık ve meslek hastalıkları vs. sigortasını yaptıracak, primler kendisine ödenecektir.

Yüklenici Firma, yapılacak işin mahiyeti gereği İş Kanunu ve İş Güvenliği Tüzüğü gereği alınması gereken tüm tedbirleri işe başlamadan ve/veya devam ederken almak zorundadır. Aksi takdirde oluşacak zararın sorumluluğu ve zararı meydana getiren olaya ilişkin kusurun tümüyle kendisinde olacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.

Yüklenici Firma, taahhüt konusu işin devamı süresince, işyerinde çalışma ve iş güvenliğinin gerektirdiği her türlü tedbirleri almaktan doğrudan doğruya kendisi sorumludur. İnşaatın başlangıcından bitimine kadar inşaat alanında meydana gelebilecek iş kazalarından cezai ve hukuki olarak Yüklenici Firma sorumludur. Üçüncü şahıslara verilebilecek maddi ve manevi zararlardan da Yüklenici Firma sorumludur.

Yüklenici Firma vergi, resim ve harçlarla, inşaat tesisat ve teçhizat bedelleri işçi taşeron istihdam, fiyat ve ücretlerinde vukuu bulacak artış sebebiyle Arsa Sahibinden nakdi müzaheret bekleyemez, iktisadi ve kanuni şartların değişmesini ileri sürerek bu sözleşmedeki taahhüt ve vecibelerini değiştiremez.

Yüklenici Firmanın ve Arsa Sahibinin herhangi bir tasarruf veya üçüncü şahıslara olan borçlarından dolayı Yüklenici Firmanın veya Arsa Sahibinin bu mukavele ile elde ettikleri haklar ve inşaat üzerine tedbir, haciz, ipotek ile gelebilecek her türlü risk ve takyidatlardan ilgili taraf mesuldür.

Yüklenici Firmanın iflas veya konkordato ilan etmesi, mahkemenin konkordatoya karar vermesi, tüzel kişiye kayyum ilan edilmesi, tasfiyesine karar verilmesi halinde, sözleşme Arsa Sahibi tarafından fesh edilebilir.

Yüklenici firma ruhsatın alınmasını müteakip kat irtifakları kurulduğunda arsa sahiplerinin daire devirlerinin yapılmasından sorumlu olup daire devirleri yapıncaya kadar bedelli teminat senetleri arsa sahiplerine verilecektir.

MADDE 10.MÜLKÜN TARAFLAR ARASINDA BÖLÜŞÜLMESİ VE ORTAK ALANLAR

Kat irtifakına esas alınacak arsa paylarının belirlenmesinde Arsa Sahibinin onayı alınacaktır. Oluşturulacak bağımsız bölümlere ait işletme projesinin hazırlanmasında da arsa sahibinin onayı alınacaktır.

Hazırlanacak ve mutabakat ile tasdik olunacak projenin vaziyet planına uygun şekilde yapılacak olan binadaki bağımsız bölümlerin Yüklenici Firma ile Arsa Sahipleri arasındaki paylaşımı yapılacak inşaatın 2.(orta kat)katında yer alan ... nolu ve Nolu daireler ile 3.(son kat)katta yer alan ... nolu dairenin Arsa Sahibine ait olacağı şeklindedir. İmar durumlarında olabilecek lehte ve aleyhte değişikliklerde, bağımsız bölümler sayılarında oluşacak artış / azalmalarda bağımsız bölümlerin seçim hakkı Arsa Sahipleri ve Yüklenici Firma arasında alınacak ortak karar ile Arsa Sahibi ve Yüklenici Firmaya hisseleri oranında yansıtılacaktır.

Arsa Sahibine ait olacak toplam 3 daire veya inşaat alanı aynı olmak üzere dükkan karşılıklı mutabakat ile belirlenmiş olup geri kalan daireler ve dükkan Yüklenici Firmaya aittir.

MADDE 11. TEKNİK ŞARTLAR

A-Inşaat, imar durumuna göre, projeye uygun ve Yapı Denetim nezaretinde yapılacaktır. Temel çevresinde toprak ile temas eden kısımlara su ve ısı koruyucu yalıtım sağlanacaktır.

B-Dış duvarlar Isı Yönetmeliğine ve TSE standartlarına uygun malzeme ile yapılacaktır bölme duvarları mimari projeye uygun olarak, ses izolasyonuna uygun blok tuğla ile yapılacaktır.

C-Taşıyıcı sistem üzere su ve ısı yalıtımı tabakaları oluşturulduktan sonra, mimari projeye uygun kaplama malzemeleri ile çatı inşa edilecektir. Binanın çatısı, daha önceden kullanılmamış ahşap malzeme ile kapatılacak, kiremit altı nem bariyeri ve karkas üzeri OSB malzeme ile kaplanacak, 1.sınıf kaliteli kiremit ile örtülecektir. Yağmur oluk inişleri zemine kadar uzanacaktır.

D-Binanın giriş kapısı, alüminyum profiller ile oluşturulacak, çift camlı olarak mimari projesine uygun imal edilecektir. Dış doğramalar (Pencere ve balkon kapıları) mimari proje detaylarına ve mimari konsepte uygun, Winsa, Fıratpen , Adopen Marka, en üst düzeyde ses ve ısı yalıtım özellikli PVC malzeme ile ve 1.sınıf işçilikle imal edilecektir. Tüm dış doğramalarda ısı yalıtımlı çift cam kullanılacaktır. Doğrama altlarına uygun ebatla mermerden denizlik ve balkon kapılarında yine uygun ebatla mermerden eşik kullanılacaktır.

Daire giriş kapıları birinci sınıf kalitede, ana merkez kilitli, emniyet kilitli, kanat içi ısı ve ses yalıtımlı, 2 adet 4 eksenli menteşe, 180 derece görüş açısına sahip mercekli dürbün, paslanmaz kapı kolları özelliğine sahip, ahşap kaplamalı çelik kapı olacaktır.

Daire iç kapıları, kapı kolları paslanmaz krom, menteşeleri krom, kilitleri Kale veya Özruh marka, kapı kolları silindirli oda tipi özelliklerine sahip Amerikan panel kapı olacaktır.

E-Dış cephede, ısı ve su izolasyonu özelliği olan 5cm mantolama sistemi uygulanacaktır. (File, sıva, dekoratif sıva ve dış cephe boya uygulanacaktır)Dış cephe suya dayanıklı, silikon esaslı, Filli Boya marka boya ile boyanacaktır. Renkleri Yüklenici Firma belirleyecektir.

F-Salon ve odalarda, 1.sınıf kalitesinde Çamsan marka laminant parke döşenecek, süpürgelikler ve kapı eşik profilleri ve detayları tamamen bitirilmiş ve kullanıma hazır hale getirilecektir.

G-Balkonlarda zemine uygun ebatta, dış hava şartlarına uygun Ege veya Çanakkale Seramik marka seramik kullanılacak, detayına uygun olarak aynı seramikten süpürgelik yapılacaktır. Balkonlarda, mimari projeye uygun olarak alüminyum kromaj korkuluk kullanılacaktır.

H-Daire içi duvarlar, kaba sıva alçısı üzerine karışık ince saten perdah alçısı olacak, astar boya üzerine subazlı, saten Filli Boya marka boya ile boyanacaktır. Tavanlar akrilik esaslı, Filli Boya veya Betakril marka boya ile boyanacaktır.

Mutfak ; projesine uygun olarak tezgah ile dolap arası uygun ebat ve modelde Ege veya Çanakkale Seramik marka seramik malzeme ile kaplanacak, kalan kısımlar alçı sıva üzerine subazlı alçı saten+silikonlu, Filli Boya marka iç cephe duvar boyası ile boyanacaktır.

Banyo ve WC duvarları, banyo, WC zeminleri, mimari proje ve dekorasyon konseptine uygun ebat ve modellerde, Ege veya Çanakkale Seramik marka seramik ile kaplanacaktır. Seramikler 2016-2017 kataloglarından Arsa Sahibi ve Yüklenici Firmanın karşılıklı mutabakatı ile belirlenecektir.

WC ve banyo tavanlarında rutubete dayanıklı (WR) alçı panolar ile düz asma tavan yapılacaktır. Alçı pano asma tavanlar alçı saten+tavan plastik boya ile boyanacaktır.

Salon ve odalarda tavan-duvar birleşimlerinde dekorasyon konseptine uygun detayda stropiyer, pencere ve balkon kapısı kısımlarında yine stropiyer yapılacak ve tavan ile aynı renge boyanacaktır.

Asma tavan yapılmayan diğer tüm mekanların tavanlarında, alçı sıva üzerine, Filli Boya marka, saten+tavan plastik boya kullanılacaktır.

Kullanılacak tüm malzemeler 1.sınıf, TSE uygun belgeli olacaktır.

I-Mutfak dolap ve gövdeleri, 1.Kalite MDF Lam malzemeden imal edilecektir. Üst dolap gövdelerinde dıştan görünen yüzeyler kapaklara uygun renk ve modelde olacaktır. Kapaklar, membran malzemeden yapılacak, kapak menteşeleri frenli sistem, kulplar krom kaliteli malzemeden olacaktır.

Çekmeceler; tandem, frenler gizli, MDF Lam kasalı olacaktır.

Mutfak tezgahlarında granit marka ürünler kullanılacak, Evye krom olacak, evye armatürü Artema veya ECA mix marka olacaktır.

Mutfak dolaplarında projeye uygun yerlerde buzdolabı, bulaşık makinesi, fırınlı ocak sığacak şekilde boşluklar bırakılacaktır. Bu cihazların çalışması için gerekli elektrik, su ve pis su gideri bağlanması için gerekli sistem hazır hale getirilecektir. Projesine uygun ebat ve kapasitede davlumbaz montajı yapılmış vaziyette teslim edilecektir.

Mutfakta; yukarıda bahsedilen cihazların çalışması için gerekli elektrik prizleri haricinde tezgah üstüne gelecek şekilde 2 (iki) adet, tezgah kısmı dışında olacak şekilde 1(bir) adet olmak üzere elektrik prizi bırakılacaktır. Mutfak kullanıma hazır halde teslim edilecektir.

İ-Banyolarda konsept için tasarlanmış ayna ve banyo dolapları olacaktır.

Banyo dolap gövdeleri; 1.kalite beyaz MDF Lam, PVC kenar bantlı olacaktır. Kapaklar; MDF üzeri mat PVC membran kaplamalı, kapazlama menteşe ve stoperli olacaktır. Ayna; rodajlı ve dekoratif pano üzerine montajlı olacaktır. Görünen yanlar MDF Lam olacaktır. Etejer; MDF üzeri, PVC Membran ile kaplanacaktır. Çekmeceler; randem, frenler gizli, MDF kasalı olacaktır. Dolaplarda üstten tutamaklı alüminyum boy kulp tercih edilecektir.

J-Apartman girişi ve kat holleri, merdivenler, bej mermer ile kaplanacak, merdiven korkuluk ve küpeşteleri proje konseptine uygun dizayn edilerek alüminyum kromaj elemanlardan yapılacaktır.

K-Sıhhi tesisat projesi, şartname ve standartlara uygun olarak komple yapılacaktır. Tüm tesisat malzemeleri Artema veya ECA marka, TSE uygunluk belgeli olacaktır. Soğuk su tesisatında yerine göre polietilen veya çelik boru ve fittings kullanılacaktır.

Çamaşır ve bulaşık makineleri için gerekli tesisat çekilecektir.

Sıcak su tesisat kombi sistemden beslenecek şekilde yapılacaktır.

Pis su tesisatı sert PVC malzemeden yapılacak ve ana kanalizasyon şebekesine bağlanacaktır.

Banyo takımları Kale veya Vitra marka olacaktır. Klozetler, gömme tip rezarvuvarlı olacaktır.

Banyo bataryaları Artema veya ECA mix marka olacaktır. Banyo Vitra veya Kale Seramik marka seramik ile kaplanacaktır.

Seramikler 2016-2017 yılı kataloglarından Arsa Sahibi ile karşılıklı mutabakatla belirlenecektir. Banyoda Kale veya Vitra marka, flat duş teknesi kullanılacak, duş kabinleri Kale veya Vitra marka, temperli cam ve profilli olarak monte edilecektir.

L-Binaya doğalgaz girişi ana kolon tesisatı çekilecek, daire içi sıcak su kalorifer tesisatı yapılacak, bireysel ısıtma tesisatı, şartname ve standartlara uygun olarak komple tamamlanacaktır. Isıtma ve sıcak su temini doğalgazla uyumlu kombi ve radyatörlü sistem ile gerçekleştirilecektir. Kombi ve radyatörler Vaillant marka olacaktır.

M-Elektrik ve telefon tesisatı proje, şartname ve standartlarına uygun olarak komple tamamlanacaktır.

Priz ve anahtarlar Viko marka; sigorta panosu Siemens Votomat marka olacaktır. merdiven ve bina girişlerine yeterli sayıda aydınlatma armatürleri konulacaktır.

Binanın genel elektrik pano ve saatleri birlikte yerleştirilecektir. Ayrıca bina girişine yangın alarm sistemi kurulacaktır.

Binaya ortak Tv anten altyapısı yapılacak, merkezi anten takılacak ve her daireye salon, mutfak ve yatak odasına bağlantı kurulacaktır.

Türk Telekom şartnamesine uygun olarak bina içi telefon sortileri temin edilecek ve projesine uygun olarak monte edilecek, telefon ana kutusundan bu sortilere müstakil hat çekilecektir. Her daire için 1(bir) adet harici hat tesis edilecektir. Her dairenin içerisinde 1(bir) adet telefon prizi bulunacaktır.

Diafon sistemi Audio marka, bina girişi ile daireler arasında zil ile irtibat sağlayacak şekilde düzenlenecek, ayrıca konuşmalı diafon sistemi tesis edilecek ve cihazları takılacaktır.

N-Bina bahçesi ve ortak alanlarda peyzaj projesine göre, bahçe düzenlemesi ve bitkilendirme yapılacaktır. Projede gösterilen sınır duvarı ve parmaklık imalatı peyzaj projesine bağlı kalınarak imal edilecektir.

MADDE 12.EKSİK VE KUSURLU İŞLER

Yapılacak binadaki eksik ve kusurlu işlerden müteahhit sorumludur. Mal sahibine kalan bağımsız bölümde, ortak kullanım yerlerinde, işin teslimi veya kabulünde sonra tespit edilen eksik ve kusurlu işler mal sahibi tarafından hemen ihbar edilmemiş olsa dahi müteahhit sorumlu olup bu eksik ve kusurları bedelsiz değiştirmeyi kabul ve taahhüt eder

MADDE 13.YÖNETİM PLANI : Yüklenici Firma tarafından hazırlanacak olup; yönetim planı ile birlikte irtifak tesis edilecektir.

MADDE 14.APARTMANIN ADI: Proje adı ve bina adı Yüklenici Firma tarafından belirlenecektir.

MADDE 15.KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ TESİSİ

Bütün bağımsız bölümlerin arsa payları ve kat irtifakı cetvelinin Yüklenici Firma ve Arsa Sahibinin mutabakatı doğrultusunda düzenlenmesi esastır. Yüklenici Firma kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurarken karşılıksız arsa payı ihdas edemez. Söz konusu cetvelin ve kat mülkiyeti işlemlerinin takip ve intacı ile gerekli dökümanların tertip, tanzim ve bunlarla ilgili çizim, teksir, ozalit, fotoğraf, noter tasdiki, pul, resim ve harçlar gibi masrafları Yüklenici Firma tarafından ödenecektir.

İnşaatin tamamlanıp yapı kullanma belgesi(iskan) alınması Yüklenici Firmaya aittir. Bununla ilgili bütün harçlar, vergiler vs. masraflar Yüklenici Firma tarafından ödenecektir. İnşaatin sözleşmede belirtilen süre zarfında tamamlanmasını müteakip sözleşme ile tanınan süre doğrultusunda yapı

kullanma belgesi yüklenici tarafından alınıp Arsa Paylı bağımsız bölüm tapuları iskan alınmış kat mülkiyeti tapusuna dönüştürülecektir. Bu işlemlerin tüm harç ve masrafları Yüklenici Firmaya aittir.

MADDE 16.YAPI DENETİMİ : Yapı Denetim masraflar Yüklenici Firmaya ait olup; yapı denetimini gerçekleştirecek firma Yüklenici Firma tarafından belirlenecektir.

MADDE 17.TAPUYA ŞERH : İş bu sözleşmenin noter onaylı bir örneği, taşınmazların tapu kayıtlarına, her türlü masrafı Yüklenici Firmaya ait olmak üzere, Yüklenici Firma tarafından şerh ettirilebilecektir.

MADDE 18.HUKUKİ SORUMLULUK

İnşaatin onaylı projelere, sözleşmeye ve teknik gereklere uygun olarak yapılıp yapılmadığı Yapı Denetim Firması eliyle gerçekleştirilecektir. Ayrıca arsa sahibi, talepte bulunması halinde, masraf ve ücreti kendilerine ait olmak üzere, belirleyecekleri ve Yüklenici Firmaya bildirecekleri bir inşaat mühendisi aracılığıyla da haricen kontrol yaptırabilecektir.

Arsa sahibi, inşaatın onaylı projelere aykırı taraflarca tespit edilen mahal malzeme listesindeki malzemeler kullanılmadan sürmekte olduğunu tespit etmesi halinde, aykırılıkların işin niteliği ve niceliğine uygun bir süre içinde giderilmesini isteme hakkına sahip olup; bu süre inşaat süresine ilave edilemez.

MADDE 19.SÖZLEŞME, TESCİL VE İNŞAAT GİDERLERİ

Bu sözleşme gereğince, noter masrafları da dahil olmak üzere ilgili tüm masraflar Yüklenici Firmaya aittir. Sözleşme konusu binanın bütün inşaat giderleriyle ilgili olarak sonradan doğabilecek her türlü resim, vergi, harç, gecikme zammı, gecikme faizi, prim vs. gibi giderlerin tamamı Yüklenici Firma tarafından karşılanacaktır. Bütün bağımsız bölümlerin tapuya tescili ve diğer resmi kurumlara gerekli müracaatların yapılması ve lüzumlu dökümanların hazırlanmasıyla ilgili harcamalar da Yüklenici Firmaya aittir.

Belirtilen hususlar tahdidi mahiyette olmayıp; başkaca herhangi vergi, resim, harç, ceza, gecikme zammı, gecikme faizi ile belge veya işlemin tam adının madde metninde yer almamış olması, Yüklenici Firmanın bu mükellefiyetlerinin sözleşme dışında olduğunu iddia etmesine hak ve imkan bahşetmez.

MADDE 20.ARSA SAHİBİ VE YÜKLENİCİ FİRMA TEBLİGAT ADRESLERİ

Taraflar, bu sözleşmeden kaynaklanacak ilişki ve uyuşmazlıklar nedeniyle yapacakları yazışmalarda ve birbirlerine gönderecekleri tebligatlarda, arsa sahibinin sözleşmede yer alan adresi; keza Yüklenici Firmanın da sözleşmede yer alan adreslerinin yasal tebligat adresi olduğunu kabul ve beyan ederler. Buna bağlı olarak olası adres değişikliklerinin bir hafta içinde karşı tarafa yazılı olarak bildirilmediği takdirde arsa sahibinin mevcut adresi Yüklenici Firmanın sözleşmede yer alan adresine yapılacak olan tebligatların geçerli ve usulüne uygun tebligat hükmünde olacağı taraflarca kabul edilmektedir.

MADDE 21.ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Taraflar, karşılıklı olarak, birbirlerine tam bir güven ve geniş anlamda iyi niyetler içinde bu sözleşmeyi gerçekleştirmiş olduklarından herhangi bir sebeple aralarında anlaşmazlık çıkması durumunda öncelikle bir araya gelerek ve görüşme yoluyla ihtilafı çözmeye çalışacaklardır. Bu şekilde çözümlenemeyen uyuşmazlıklarda ... Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

21 maddeden ibaret Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile ekindeki vaziyet planı, Arsa Sahibi ve Yüklenici Firmayı temsilen Faruk Kara tarafından okunduktan ve iradelerine uygunlukları teyit edildikten sonra imzalanmış ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir.

Bunun üzerine Arsa Sahibi yukarıda bilgileri yazılı gayrimenkul üzerine yapılacak olan dairelerin müteahhide kalacak kısımları üzerinde hiçbir hak talep etmeyeceğimi kabul ve taahhüt ederim, dedi.

Müteahhit ise yukarıda bilgileri yazılı taşınmaz üzerine proje ve sözleşmeye uygun olarak bir bina inşa etmeyi Arsa Sahiplerine verilecek olanları kendilerine teslim etmeyi, inşaatta istenilen malzemeyi kullanmayı ve inşaatı bütünüyle tamamlamayı kabul ve taahhüt ediyorum, dedi.

MÜTEAHHİT

Arsa Sahibi