

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ

1- Taraflar

Arsa Sahibi

Adı ve Soyadı :

Adresi :

Müteahhit Firma

Adı ve Soyadı :

Adresi :

2- Sözleşme Konusu

Arsa sahibi sahibi bulunduğu; İli, İlçesi, Mahallesi (Belediyenin imar paftasında Mahallesi olarak gözükmektedir), vaki ve kâin tapunun ... pafta, ... ada, ... parsel numarasında kayıtlı bulunan gayrimenkul ile ilgili olarak; gayrimenkul üzerindeki mevcut binaların yıkım ruhsatı alınarak yıktırılması, enkazı nakledilip harçların ödenmesi, yola, belediyeye veya amme hizmetine terk edilecek olan kısımların bedelli ve bedelsiz terki veya yoldan, belediyeden yer alınması, gerekiyorsa yer verilmesi, gerekiyorsa terki, keza komşu parsellerden yer alınması, gerekirse yer verilmesi, gerekirse komşu parseller ile ve keza belediyeden alınan yerler ile birleştirilmesi, ifraz, taksim, tefrik ve tevhit işlemleri ile cins, mesaha kayıt, gerekli ad ve soyad kayıtlarının tahsisi ve sair tashihatların yapılması, cins değişikliklerinin yapılması, sair hususlardan sonra meydana gelecek olan (tapu kaydı ve parsel numarası ne olursa olsun) gayrimenkul arsanın üzerine; müteahhit firma İnşaat Mühendislik Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından; ekli taslak krokide görüldüğü üzere zemin kat dahil 4 (dört) kat betonarme karkas, kombi kalorifer sistemli bina inşa edilecektir.

Bodrum katta rezerve alanı, sığınak ve garaj belediye mevzuatı uyarınca müşavir mimar ve belediye yetkililerine danışılarak uygun bulunması halinde yapılacak ve bahse konu alanlar apartmanın ortak kullanım alanı olacak, geriye kalan istisnasız tüm kısımlar müteahhidin uhdesinde kalacaktır.

3- Arsa Sahibinin Uhdesinde Kalacak Bağımsız Bölümler

Müteahhit; arsa sahiplerinin taşınmaz malına mali belediye, ve imar müsaadesi dahilinde yapacağı meskenlerin (dairelerin) bilumum kanuni haklarından yararlanacak buna karşılık; ekteki taslak krokide görüldüğü üzere; Sokağa bakan kısımdan 2 (iki) daire, bahçeye bakan kısımdan 1,5 (birbuçuk) daire arsa sahibi’ye verilecektir.

4- Müteahhitin Uhdesinde Kalacak Bağımsız Bölümler

Yukarıda arsa sahiplerinin uhdesinde kalan daireler haricindeki bütün bağımlı ve/veya bağımsız bölümler ve doğabilecek olan bütün bağımlı ve/veya bağımsız bölümlerin tamamı İnşaat Mühendislik Turizm San. Ve Tic. Ltd. Şti. nin uhdesinde kalacaktır.

5- İnşaat Süresi

A) İnşaat süresi; inşaat ruhsatı alındığı tarihten itibaren toplam ... (.....) aydır.

İnşaat süresi; savaş, doğal afetler, belediyeden, Bayındırlık Bakanlığı’ndan, Tapu ve Kadastro ve sair resmi ve hususi dairelerde prosedürlerin uzaması, gibi mücbir sebeplerden dolayı inşaat ruhsat süresi ve inşaat süresi uzatılabilir.

B) Teslim süresi; sözleşme tarihinden itibaren (.....) ayı geçemez.

Yer Teslimi inşaat mevsimi bittikten sonra yapılırsa bu süre yeni inşaat mevsime girildiğinde başlar. Teslim süresi; savaş, doğal afetler, belediyeden, Bayındırlık Bakanlığı’ndan, Tapu ve Kadastro ve sair resmi ve hususi dairelerde prosedürlerin uzaması, gibi mücbir sebeplerden dolayı uzatılabilir.

6- Genel Şartlar ve Hususlar

a) Arsa karşılığı, mesken (daire) yapılması esasına dayanan işbu sözleşmeden dolayı, anahtar teslimine kadar yapılacak her türlü, malzeme, işçilik, nakliye, proje, ruhsat harçları, inşaat vergileri, çalışacak bilumum usta, kalfa, işçilerin ücretleri, SSK primleri, işveren hisseleri, cümle işlemlerde ödenen ve ödenmesi gereken vergiler, KDV, konut fonu vergileri ile, anahtar teslimine kadar geçecek zaman içerisinde arsa ve emlak vergileri, özel idareye, maliyeye ait kazanç vergileri, inşaat süresince kullanılacak elektrik, su giderleri, otopark harcı, bina ve müştemilatların yıkım için ruhsat harçları, inşaatın tamamlanması ile genel iskan harcı, iskan sırasında belediyeye ödenecek genel iskan harçları, işgaliye harcı ve cezaları, inşaat için şehir cereyanı ve suyun bağlatırılması harçları, iskan alındıktan sonra şube hattına elektrik bağlanması sırasında yapılacak tüm işçilik harç ve masrafları ile iş kazaları vergi ve cezaları müteahhide ait olacak ve müteahhit tarafından karşılanacaktır. Dairelerin ferdi iskanı daire sahiplerine aittir. Arsa sahibine ait olan dairelerin emlak vergileri, elektrik, su, doğalgaz abonelik ücretleri ve harçları daire sahibine aittir.

b) Yalnız; arsa sahibinin, işbu sözleşme tarihine kadar vergi, kanal, kaldırım, asfalt gibi borçları varsa, bu borçlar ve diğer bütün burada yazılan veya yazılmayan borçlar arsa sahibine ait olacaktır.

7- Hususi Şartlar ve Hususlar

Arsa sahibi bu sözleşme esnasında inşaatın yapılması kat irtifakının kurulması plan, proje, liste tanzim ve tasdikli iş takibi yetkileri ile kendi uhdelerinde kalan bağımsız bölümlerin haricindeki müteahhide ait bağımsız bölümlerin satış yetkisini kapsayan vekaletnameyi müteahhide verecektir.

Arsa sahiplerinin vekaletini alan kişi arsa sahibinin uhdesinde kalan daireleri satamaz, şerh koyduramaz. Müteahhit işbu sözleşme ile kendi uhdesinde kalan daireleri satabilir, şerh koydurabilir, bu dairelerin satışı için dilediği kişilere, dilediği şartlarda vekalet verebilir. Bu dairelerin tapuları arsa sahibinin adına olması bu kuralı değiştirmez.

Arsa sahibi, müteahhidin yukarıda yazılı inşaat ile ilgili işleri yapabilmesi ve takip edebilmesi için, müteahhide veya müteahhidin göstereceği üçüncü şahıslara müteahhidin talebi halinde noterden vekaletname ve yetki vereceklerdir. TUS, HUS gibi belediye ile ilgili işlemler için arsa sahibi vekaletlerinin müteahhit haricinde üçüncü bir şahısa verecektir. Arsa sahibi bu vekaletnameyi doğrudan müteahhide verecektir. Bu vekaletnamede yazılı olması zaruri olan maddeler aşağıdaki gibidir:

a) Arsa sahibi; müteahhidin tek tarafı olarak işbu sözleşmeyi tapuya tapu kaydına şerh verdirmesine ve vermesine rıza ve muvafakat etmişlerdir.

b) Taraflardan birinin veya bir kaçının ölümü halinde mirasçılar bu sözleşme gereği işe devam edeceklerdir. Taraflar aynı şartlarla anlaşmaya tabidir.

c) Arsa sahibi almış olduğu meskenler (daireler) karşılığında arsanın , müteahhit’te aldığı arsa karşılığında vermiş olduğu meskenler (daireler) karşılığı olarak, taraflar birbirlerinden hiçbir bedel talep etmeksizin karşılıklı olarak satışıı vaat ve taahhüt etmişlerdir.

d) Bina belirtilen sürede teslim edilmez ise müteahhit firma arsa sahibine sahibi olduğu daireler için rayiç bedelden kira öder.

8- Teknik Şartname

Müteahhit; Arsa sahibine vereceği meskenlere (dairelere) aşağıda yazılı imalatları yerine getirmeyi taahhüt eder.

a) Yapılacak olan inşaat avam proje, teknik şartname ve tasdikli mimari ve betonarme statik projelerine göre inşa edilecektir.

b) Bataryalar Artema ve ya ECA marka olacaktır.

c) İnşaat mimari, statik, mekanik, elektrik projeleri ile Bayındırlık Bakanlığı ısı yalıtım yönetmeliğine uygun inşa edilecektir. Ayrıca meskenler (daireler) ısı yalıtımlı ve çift camlı olacaktır.

d) İnşaatta hazır beton kullanılacaktır.

e) Bina asansörlü olacaktır.

f) Kalorifer tertibatı, ferdi doğalgazlı ve kombili sistem olacak, kombiler BUDERUS ve ya VIESSMAN marka olacaktır. Radyatörler panel radyatör (PKKP) olacak, kalorifer tesisatını müteahhit yapacaktır.

g) Binada kullanılacak sıva üstü ve sıva altı bütün malzemeler, elektrik ve su tesisatları ve doğalgaz tesisatları tamamen TSE belgeli olacaktır.

h) Binanın merdivenleri ve girişi mermer kaplama olacaktır. Denizlikler mermer olacaktır.

i) Binanın cepheleri ısı yalıtımlı ve projesine uygun kaplama malzemesi ile yapılacak, binanın çatısı ısı yalıtımlı olacaktır.

j) Pencereler EGEPEN marka olacaktır.

k) Seramikler Vitra, Çanakkale, Kütahya ve ya Ege seramik olacaktır.

k) Sıvaüstü elektrik anahtarları prizleri ve sigortalar LEGRAND marka olacaktır.

1- Salonlar, Odalar, Antreler

Salonlar ve odaların tabanları tamamen laminant parke yapılacak, salonlar, odalar ve antrelerin duvarları alçı üzeri su bazlı saten boya yapılacaktır. Antrelerin tabanları Granit seramik olacak, tavanlara saten alçı çekilecek ve tavan boyası ile boyanacaktır.

2- Banyo – WC

Banyo-tuvalet ve tuvaletin duvarları yerden tavana kadar fayans, tabanları seramik kaplanacak, banyoda musluk, banyo bataryaları, seramik klozet ve rezervuar, duş kabini konulacak, mevcut tesisat projesine uygun tesis ve imalatlar TSE onaylı malzeme kullanılarak yapılacaktır. Tuvalete tuvalet taşı veya klozet, rezervuar ve lavabo konulacak ve mevcut tesisat projesine uygun tesis ve imalatlar yapılacaktır.

3- Mutfak

Mutfak zeminleri granit seramik, duvarları alçı üzeri su bazlı saten boya, tavanları tavan boyası olacak, mevcut projesine göre TSE onaylı malzeme kullanılarak tesisat yapılacak, mutfak dolap kapakları ve kasaları MDF olacaktır. Dolap üstü tezgah konulacak, projesine uygun dolap tezgah arası fayans yapılacaktır.

4- Meskenlerin; Giriş, Salonlar, Odalar, Mutfak, Tuvalet, Diğer kapılar ve Pencereler, Balkonlar

Meskenlerin (dairelerin) giriş kapıları (cümle kapıları) çelik kapı ve diğer iç kapılar amerikan tipi kapı olacak. Pencereler PVC profilden mamul, camlar çift cam olacaktır. Açık balkonların zemini seramik olacak, gerekli mühendislik esaslarına uygun olarak yapılacaktır. Korkuluklar projesine uygun yapılacaktır.

9- Arsa Değeri

İşbu konu 866 ada 85 parseldeki gayrimenkulün emlak vergi rayiç değerinin-TL olduğunu, bu değerın 492 sayılı harçlar kanununa göre yeniden değerlendirme ile bulunan emlak vergi rayiç değerinden ve emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olamayacağı hususunu noter tarafından tarafımıza bildirilmiş olduğunu işbu sözleşmedeki değerın sözleşmeye konu gayrimenkulün en son emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen az değerden az olması halinde bu sözleşmenin tarafı olarak müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağımızı kabul ve beyan ederiz.

10- Özel Hüküm

a) Hiçbir mücbir sebep olmadan sözleşme hükümlerine ve şartlarına uymayan ve sözleşmeyi tek tarafı olarak fesh eden, diğer tarafın uğrayacağı zarar ve ziyanı kanuni faizi ile birlikte ödemeyi şimdiden beyan, kabul ve taahhüd eder. İşbu sözleşmenin tarafı olan arsa sahipleri sözleşmeyi haksız ve kötüniyetli olarak feshetmesi halinde müteahhit şirketin sözleşme gereğince arsa üzerinde yaptığı imalatlar sözleşmenin feshedildiği yıl için Bayındırlık ve iskan Bakanlığı’nın yayınlamış olduğu malzeme ve işçilik birim fiyatları iel piyasa şartları esas alınarak yaptırılacak bilirkişi incelemesi ile tespit edilir. Tespit neticesinde belirlenen tutar müteahhite en geç 2 (iki) ay içerisinde arsa sahibi tarafından ödenir.

b) Ekteki taslak kroki sözleşmenin parçasıdır. Sözleşme gibi bu taslak krokide taraflarca imzalanıp sözleşmeye eklenmiştir.

11- İhtilafların Halli

İhtilaf vukuunda mahkemeleri yetkilidir. ...

Arsa Sahibi	Müteahhit
--------------------	------------------