

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Örneği

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

1. Birinci taraf, Türkiye'nin İli, İlçesi, Mahallesi, Sokağında yer alan ve imar planına göre ... ada, parseli olarak belirlenmiş taşınmazın malikleri olan , ve , ile ikinci taraf müteahhit ve arasında, aşağıda belirtilen şartlar altında bir inşaat sözleşmesi akdedilmiştir. Bu sözleşme kapsamında, taşınmaz malikleri "Mal Sahibi" olarak ifade edilecek olup, müteahhitler "Müteahhit" olarak anılacaktır.

2. İşbu sözleşmenin esasını oluşturan konu, ada, parsel numarasında yer alan üç katlı betonarme binanın müteahhit tarafından baştan aşağı yıkılması ve mal sahibinin talebi doğrultusunda çizilecek projeye uygun olarak yeni bir binanın müteahhit tarafından inşa edilmesidir. Yeni bina, zemin katında dört mağaza ve apartman girişini içeren bir yapı, birinci bodrum katta mağazalarla ilişkilendirilmiş dört ticari depo, ikinci bodrum katta kalorifer dairesi, hidrofor, yakıt deposu ve sığınak ile her katta iki daire olmak üzere beş normal kattan oluşacaktır. Kapıcı Dairesi, projenin gerekliliklerine uygun olarak birinci veya ikinci bodrum katta yer alacaktır.

3. Taşınmaz, mal sahibi tarafından müteahhide boş olarak teslim edilecektir.

4. İnşaat, bu sözleşme ve ekli teknik şartnameye uygun olarak gerçekleştirilecektir.

5. Yapılacak bina, mal sahibi ve müteahhit arasında eşit olarak paylaşılacaktır. İki mağaza ve üzerine düşen 5 daire birinci grupta, diğer mağazalar ve üzerine düşen 5 daire ise ikinci grupta sayılacaktır. Gruplardan biri tercih hakkı mal sahibine aittir, projenin oluşturulması aşamasında ise gruplar arasında denge sağlanacaktır.

6. Mevcut binanın yıkımı, hafriyat işlemleri ve yeni binanın inşası sürecinde, komşulara veya üçüncü taraflara doğabilecek zararlardan ve iş kazalarından doğacak zararlardan müteahhit sorumludur. Eğer mal sahibine karşı bu nedenlerden kaynaklı bir dava açılırsa, dava müteahhite bildirilecektir ve bu durumda müteahhit, davanın takibini mal sahibi adına üstlenecektir.

7. İnşaat için gereken tüm malzeme bedelleri, işçilik ücretleri, proje giderleri, sigorta primleri, vekâlet ücretleri, tapu giderleri, cins tashihi, kat irtifakı ve mülkiyeti tesisi giderleri, vergi, resim, harçlar ve diğer tüm masraflar, işbu sözleşmede aksi belirtilmedikçe müteahhite aittir.

8. 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 borcu-nu müteahhide ödeyecektir. Müteahhit, bu ödemeyi yapmadan en az 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.

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

10. 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.

11. Cins tashiinin yapılmasından ve kat irtifakının kurulmasından sonra mal sahibi, zemin hariç birinci kat tavan betonunun dökülmesi ile iki adet dairenin, çatı betonunun dökülmesiyle bir adet dairenin, duvarların örülmesi ve doğrama kasalarının takılması ile 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.

12. 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 yapmaya mecburdur.

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

14. Müteahhit, yer tesliminden itibaren en geç ay içerisinde yapı kullanma izin belgesini alacak durumda işi tamamlamak ve mal sahibine teslim etmekle yükümlüdür. Ancak, yer teslimi inşaat mevsimi sona erdikten sonra gerçekleşirse, bu süre, yeni inşaat mevsimine girdiğinde başlayacaktır. İnşaat mevsimi, o yılki don olayının bitişinden başlayarak yeni inşaat mevsimi başlaması arasındaki süreyi ifade eder. İşin tamamlanması, su, havagazı, elektrik bağlantılarının hazır olması, kanalizasyon bağlantısının sağlanması, asansör ve hidrofor tesisatının proje standartlarına uygun olarak tamamlanmış olması, teknik şartnameye uygun olarak tüm tesislerin tamamlanması ve alanın düzenlenmesini içerir.

15. Müteahhit, yapılacak binadaki eksik ve kusurlu işlerden sorumludur. İşin teslimi veya kabulünden sonra mal sahibine kalan bağımsız bölümlerde veya ortak alanlarda ortaya çıkacak eksik ve kusurlu işler, hemen ihbar edilmemiş olsa bile, müteahhit tarafından ücretsiz olarak tamamlanacak veya düzeltilmelidir. Müteahhit, sattığı bağımsız bölümlerin alıcıları tarafından ortaya çıkacak eksik ve kusurlu işlerden veya satışla ilgili uyuşmazlıklardan dolayı mal sahibine yöneltilen tüm iddialardan sorumludur. Bu nedenle mal sahibi aleyhine açılacak davalarda 5'inci madde hükümleri uygulanır.

16. Müteahhit, 14'üncü madde kapsamında belirtilen süre içinde işi bitirip teslim etmezse, her ay için mal sahibine belirtilen miktarda gecikme tazminatı ödemekle yükümlüdür. Eğer gecikme süresi ayı aşarsa, mal sahibi, sözleşmeyi feshederek kaybettiği gerçek kira bedelini talep etme ve ayrıca eksik ve kusurlu işlerin tamamlanması ve düzeltilmesi için müteahhidi sorumlu tutma hakkına sahiptir.

17. Mimari proje ile betonarme, kalorifer, elektrik, havagazı ve su tesisat projelerinden birer ozalit kopyası mal sahibine teslim edilecektir. Mal sahibi, bir uzman tarafından inşaatın sözleşme, teknik şartname ve projelere uygun şekilde yapılıp yapılmadığını istediği her an kontrol ettirebilir. Herhangi bir uyumsuzluk durumunda, müteahhit hemen düzeltme, değiştirme ve uyumsuzlukları giderme yükümlülüğündedir.

18. Apartmanın adı "....." olarak belirlenmiştir. Apartman girişine reklam, ilan veya kamuya açık tesisler yerleştirilmeyecektir. Yönetim Planı, tarafların karşılıklı mutabakatı ile oluşturulacak ve bu planın hazırlanması öncesinde satış işlemleri gerçekleştirilmeyecek,

alıcılar tarafından kabul edilen plan müteahhit tarafından temin edilecektir. Kapıcı, tarafların ittifakı doğrultusunda atanacaktır.

19. İnşaatla ilgili olarak İmar Müdürlüğüne, Fen İşleri Müdürlüğüne, Elektrik ve Havagazı İşletmesi Müdürlüğüne, cins tashihi ve kat irtifakının kurulması sürecinde Tapu Sicil Müdürlüğüne yapılacak başvurular için mal sahibi, müteahhite özel bir vekalet verecektir.

20. Müteahhitlerin mal sahibine karşı sorumluluğu müteselsil olarak kabul edilmiştir.

21. Mal sahibinin tebligat adresi/..... ve müteahhidin tebligat adresi/..... olarak belirlenmiştir.

(Yukarıdaki maddelerde yer alan bilgileri kişi kendi durum ve koşullarına göre doldurmalıdır. Yukarıda kişinin kendi özel durumuna ilişkin yer almayan husus mevcut ise özel olarak o konu ile ilgili bir madde eklenmelidir.)

22. Uyuşmazlık durumunda Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

İşbu 22 maddeden oluşan sözleşme 3 (üç) nüsha halinde hazırlanmış olup; noter huzurunda imza altına alınmıştır. (...../...../.....)

ARSA SAHİBİ

MÜTEAHHİT

İSİM-SOYİSİM
İMZA

İSİM-SOYİSİM
İMZA