

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ ÖRNEĞİ

1- SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

İşbu sözleşme tapu kayıtlarına göre;ili, mahallesi,Pafta, ada ,no'lu parsel kayıtlı taşınmazın malikleri ile yükleniciler ve arasında düzenlenmiştir. Bu sözleşmede taraflardan taşınmaz malikleri (Arsa sahibi) ve yükleniciler (Müteahhit) olarak anılacaklardır.

Taraflar aşağıda belirtilen koşullarda bir "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalayıp yürürlüğe koymuşlardır.

2- SÖZLEŞMEDE TEMSİL VE İMZA YETKİSİ

İş bu sözleşmede Arsa Sahibi Ali Rıza Gökmen tarafından, Müteahhit ise Salih Turan tarafından temsil edilecek ve sözleşme bunlar tarafından imzalandıktan sonra yürürlüğe girecektir. Bu anlaşmalarda sonradan yapılacak değişiklikler, ilaveler veya yenilemeler bu anlaşmanın ek hükümleri olarak yazılı bir şekilde her iki tarafın kabulü ve imzaları ile bu ana anlaşmaya katılabilir.

3- SÖZLEŞMENİN KONUSU

"Arsa sahibi" ne ait arsa üzerine; 4 adet dükkan ve 26 adet daire yapılması ve bu dairelerden 10(On) adedinin anahtar teslim "Arsa sahibine" verilmesidir.

4- SORUMLULUKLAR

4.1.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.

4.2. İnşaat dolayısıyla İmar Müdürlüğüne, Fen İşleri Müdürlüğüne, Elektrik ve Havagazı İşletmesi Müdürlüğüne, cins tashihi ve kat irtifakının kurulması ile sınırlı olarak Tapu Sicil Müdürlüğüne yapılması gerekli müracaatlar için Arsa sahibi, Müteahhide özel bir vekalet verecektir.

4.3. Müteahhitlerin mal sahibine karşı mes'uliyeti müteselsildir.

5- GİDERLER VE VERGİLER

5.1.Konut inşaatının yapımı için gerekli projelerin çizilmesi, ruhsat takibinin yapılması, inşaat ruhsatının alınması, inşaatın yapılması ve tüm resmi kurumlardan onaylatılması işlemi müteahhite ait olup, ruhsat için gerekli tüm resmi harçlar (..... Belediyesi, ASAT, Büyükşehir Belediyesi, Mimar ve Mühendis Odaları, Sivil Savunma, Çevre Koruma vd.) müteahhit tarafından yatırılacaktır.

5.2.İnşaat için gerekli her çeşit malzeme bedelleri, işçilik ücretleri, 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.

5.3.Yapı denetim şirketi müteahhit tarafından bulunacak, ödemesi müteahhit tarafından yatırılacaktır.

5.4.Müteahhide ait bağımsız bölümlerin satışından ötürü mal sahibi adına gerçekleşecek vergisi ve vergisi müteahhide aittir.

5.5.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.

6- ARSANIN MÜTEAHHİTE TAPU'DAN SATIŞI

6.1.Arsanın satış değeri: Belediye rayiç bedelidir.

6.2.Üçüncü maddede anılan bu arsa ; Tapuda rayiç bedeli karşılığında müteahhit' e satılacaktır.

6.3.Bu arsanın tapudan satılabilmesi için; Arsa sahibine ait ödenmesi gereken her türlü vergi ve bedeller; arsa sahibi tarafından ödenecektir.

6.4.Müteahhit cari hesabında; Arsa sahibine; Arsa tapu satış bedeli kadar borçlanacaktır.

6.5. Arsa sahibi bu arsa satışı sebebiyle Müteahhit' den alacağını teminat altına almak için Tapu satış bedeli kadar Tapuya aşağıdaki gibi ipotek şerhi koyacaktır.

6.6.Arsa sahibi lehine; Tapu ipotek Şerhi düzenlenmesi şekli aşağıdaki gibi olacaktır.

Borçlu :.....(Müteahhitin,Adı Soyadı)

Alacaklı :.....(Arsa Sahibinin/Sahiplerinin; Adı soyadı)

İpotek Bedeli:.....(Arsa Belediye rayiç bedeli)TL
(Rakamla/Yazıyla)Türk lirası

Süresi : Bir Yıl

Derecesi : Birinci derece

Sırası : 1.sıra

Faiz : - (YOK)

6.7. Müteahhit; Kat irtifak tapularının çıkmasından sonra; Arsa sahibine düşen bağımsız bölümlerin faturasını keserek; Arsa sahibiyle mahsuplaşacaktır.

7- BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIMI

Bu sözleşmenin eki olarak, Arsa sahibi ve Müteahhitçe de imzalanan Mimari Etüd Proje ekinin üzerinde görüldüğü üzere; 30 (Otuz) adet bağımsız bölüm vardır.

Bağımsız bölümlerin paylaşımı aşağıdaki şekilde olacaktır. Arsa sahibi ve Müteahhit tarafından imzalanan mimari etüd proje ekinde ise diğer teknik bilgiler mevcuttur.

Zemin+7Katda; 29, 30 no'lu bağımsız bölümler; Arsa sahibi'ne verilecektir.

Zemin+6.Katda; 25, 26, 27, 28 no'lu bağımsız bölümler; Arsa sahibi'ne verilecektir.

Zemin+5.Katda; 21, 22, 23, 24 no'lu bağımsız bölümler; Arsa sahibi'ne verilecektir.

Zemin+4.Katda; 17, 18, 19, 20 no'lu bağımsız bölümler; Müteahhit'in uhdesinde kalacaktır.

Zemin+3.Katdan; 13, 14, 15, 16 no'lu bağımsız bölümler; Müteahhit'in uhdesinde kalacaktır.

Zemin+2.Katdan; 9, 10, 11, 12 no'lu bağımsız bölümler; Müteahhit'in uhdesinde kalacaktır.

Zemin+1.Katdan; 5, 6, 7, 8 no'lu bağımsız bölümler; Müteahhit'in uhdesinde kalacaktır.

Zemin katta(Giriş katı) 1, 2, 3, 4 no'lu bağımsız bölümler; Müteahhit'in uhdesinde kalacaktır.

8.MÜTEAHHİTİNİN KAT İRTİFAK TAPULARININ ÇIKARMASI

Müteahhit su basmanı çıktıktan sonra tapuya müracaat ederek kat irtifak tapularını çıkartacaktır.

9.TAPUYA KONACAK İPOTEK BELGESİNİ KALDIRILMASI

Kat irtifak tapuları çıkıp mal sahibine ait tapular mal sahibine bila bedel verilince tapudan bu arsa üzerindeki ipotek belgesi kaldırılacaktır.

10.İPOTEK BELGESİNİN ARSA SAHİBİ TARAFINDAN ZAMANINDA KALDIRILMAMASI HALİNDE

Kat irtifak tapuları çıkıp mal sahibine ait tapular mal sahibine bila bedel verilmesine rağmen ,arsa sahibinin tapu'ya koyduğu ipotek belgesini kaldırmaması halinde,bu sözleşme maddesi gereğince müteahhit bu arsa üzerindeki ipotek belgesin kaldırılmasını tek taraflı isteyebilecektir. Bu hususta müteahhitin bütün yasal hakları saklı tutulmuştur.

11.İNŞAATIN YAPIM SÜRESİ VE İŞİN TESLİMİ

Müteahhit yer tesliminden itibaren en geç 24 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 territuarın düzenlenmesidir.

12.SÜRE UZATIMI

Aşağıdaki çalışılmayan günler; İşin toplam yapım süresine ilave edilecektir.

12.1-Meteoroloji.gov.tr internet adresinden alınmış bilgiler göre; Hava sıcaklığının +5 derece (artı Beş derece) Santigradın, altına düştüğü günler, yağmurlu ve kar yağışlı günler,

12.2-Belediye yasaklamaları ve inşaat çalışma sürelerini kısıtlamasından doğabilecek gecikmeler

12.3-Yasalarca belirlenmiş mücbir sebeplerle, çalışılmayan günler

13-BAŞKASINA DEVİR YASAĞI

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

14-EKSİK 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 yöneltilen bütün iddialardan müteahhit sorumludur. Mal sahibi aleyhine bu nedenle açılacak davalarda da 5 inci madde hükmü uygulanır.

15-GEÇ TESLİM

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.

16.SÖZLEŞMENİN GEÇERLİLİĞİ

Bu sözleşme arsa sahibinin; Tapudan Müteahhide arsa satışını yapmasıyla yürürlüğe girer.

17-UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

İş bu kat karşılığı inşaat sözleşmesi’de yapılmış olup; Toplam;Sayfa; 17 (Onyed) madde, şıkları ve bendleri ile bir bütündür. Taraflar tarafından okunarak imzalanmıştır. Anlaşmazlık halindemahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

Müteahhit / Arsa Sahibi