

- TARAFLAR

Müteahhit Firma: Ad Soyad / Unvan, T.C. /VKN. /Adres

Arsa Sahibi : Ad Soyad / T.C. /Adres

... PAFTA – ... ADA – ... PARSEL

Adres değişiklikleri en geç 5 gün içinde karşı tarafa bildirilecektir.

- SÖZLEŞMENİN KONUSU

Adana ili ... İlçesi, ... Mahallesi'nde ve tapunun K 18 D 21 C 3 A pafta – ... ada – ... parselinde kayıtlı arsa üzerinde **kat karşılığı inşaat** yapılması. Müteahhit A. B. tarafından imar durumuna, onaylı projelerine, bu sözleşme ile eklerine uygun olarak inşaat yapılacaktır. Arsa sahibi N. B. arsadaki kendi hissesi için bu sözleşmeyi yapmaktadır.

- ARSA DEĞERİ

Taraflar inşaat yapılacak olan yukarıda tapu kayıtları yazılı taşınmaza ait emlak vergisi beyan değerlerine uygun olarak K 18 D 21 C 3 A pafta – ... ada – ... parsel ... TL değer takdir edilmiştir. Bu değer emlak vergisi beyan değerinden düşük olmadığını taahhüt ederler.

- BİNA

Belediye tarafından tasdik edilen veya edilecek olan mimari, betonarme, sıhhi tesisat, elektrik ve diğer projelerine ve fenni evrakına uygun inşa edilecektir.

- İNŞAATIN İDARESİ

İnşaatın idaresi müteahhit firmaya ait olup inşaatın fenni mesuliyetini deruhte eden mimar mühendis tarafından tasvip edilmeyen taşeron çalıştırılmayacaktır.

- KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ

Taraflar kat irtifakını inşaatın başlaması ve su basman seviyesine gelinceye kadar kuracaklardır. Kat mülkiyetini ise inşaatın hitamında bağımsız bölümlerin malikleri müştereken kuracaklardır. Kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulması masrafları müteahhide aittir.

- YASALARA UYMA DURUMU

Gerek mal sahibi gerekse müteahhit arsa üzerinde yapılacak inşaatın dolayı Medeni kanun, Borçlar kanunu ve 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu ile sair kanun ve yönetmeliklere uygun hareket etmeyi şimdiden kabul ederler.

- MASRAFLAR VE SORUMLULUK

Müteahhit bu sözleşme ile taahhüt ettiği işi kendisi yapacaktır. Proje ücretleri, tapu harçları, belediye, SSK ile olacak idari ve mali münasebetler, genel iskan izninin alınması, cins tahsisinin, kat irtifakının, kat mülkiyetinin yapılması müteahhide ait olacaktır. Emlak vergileri, arsa sahibine ait arsa payları ve daireler için arsa sahibi tarafından, müteahhide ait arsa payları ve dairelerin emlak vergileri sözleşme tarihinden itibaren müteahhit tarafından ödenecektir.

- İNŞAATIN SÜRESİ

Arsa boş olarak teslim edildikten sonra, terk işlemleri yapılacak, kentsel dönüşüm raporu alınması için gerekli işlemler yapılacak, projeler yapıp belediye onayına sunulacaktır. Terk ve kentsel dönüşüm işleri bittikten sonra ruhsat alınacak, ruhsat alındıktan (ilgili belediyeden çıkışı) sonra 18 ay içerisinde inşaat bitirilip teslim edilecektir. Bina imar ve deprem yönetmeliklerine, onaylı projelere uygun yapılacaktır.

- SÜRE UZATIMI

İnşaatın yapım süresi aşağıdaki zorunlu nedenler dışında uzatılamaz.

1. Bölgesel ve genel seferberlik durumu
2. Salgın hastalık vb. sebepler
3. Su baskını, deprem, şiddetli yağış, don gibi doğal afetler
4. Ana inşaat malzemelerinin piyasada bulunamaması
5. Projenin belediye ve imar müdürlüğünde tadilatı
6. İnşaatın seyrine tesir eden yeni karar ve kanunların çıkması

- İNŞAAT DURUMU VE PROJENİN HAZIRLANMASI

... Belediyesi'nden alınacak imar durumuna ve yönetmeliklere uygun projeler hazırlanacaktır. K 18 D 21 C 3 A pafta – ... ada – ... parsel terk işlemleri yapılacak. Kentsel dönüşüm yasası kapsamına alınacaktır. Bu süre içerisinde ön projelere bağlı kalınacaktır. Mevcut, şu anda onaylanan projeler avan projelerdir. Esas projelerde buna bağlı kalınacak, ancak belediyenin, yönetmeliklerin istediği zorunlu değişiklikler yapılacaktır. Terk ve kentsel dönüşüm raporu işlemleri bittikten sonra projeler ilgili belediye onayına sunulacaktır.

- KARŞILIKLI SORUMLULUK

Mal sahibi bu sözleşmenin imzalanmasını takiben 30 güne kadar arsayı teslim edecektir. Bu arada müteahhit projeleri hazırlayacak, arsa üzerindeki yapılar yıkıldıktan sonra belediye onayına sunacaktır.

İnşaat, ruhsatı alındıktan sonra hemen inşaata başlanacaktır. Müteahhidin mükellefiyeti yapı genel kullanım izin belgesi alındıktan sonra sona erer. Bu arada yapı denetim sorumluluğu yasal süresince devam edecektir. Binanın umumi iskan belgesini müteahhit alacaktır. Elektrik, su, doğalgaz, kanal abone bedellerini her daire sahibi kendisi ödeyecektir.

- ÖLÜM DURUMU

Taraflardan birinin ölümü halinde bu sözleşme tüm hükümleri ile birlikte kanuni mirasçılara intikal eder. Mirasçılar işi yürütür. Tarafların mirasçılar iş bu mukavele dışında bir hak talep edemez.

- ANLAŞMAZLIKLAR

Taraflar bu sözleşmeye uymayı kabul ve taahhüt eder. Bir ihtilaf halinde T.C. ADANA mahkemeleri yetkilidir. Bu sözleşme tarafların kanuni varislerini de bağlar. İnşaat zamanında bitirilip teslim edilmezse müteahhit daire sahibine her ay rayiç bedel üzerinden kira ödemeyi, arsa sahibi de bu sözleşme şartlarının yerine getirilmesi konusunda müteahhide zorluk çıkarmayacağını kabul eder. Bu sözleşmeyi taraflar tek taraflı bozamaz.

- OTURMA RUHSATI

İşin bitiminden sonra taraflara ait kat ve bağımsız bölümlerin oturma ruhsat harçları ve masrafları ile elektrik, su abone masrafları depozito teminat paraları tarafların kendileri tarafından ödenecektir. Elektrik, su bağlanması oturma ruhsatlarının alınması için gerekli belgeleri müteahhit hazırlayacaktır.

- KENTSEL DÖNÜŞÜM YASASI UYGULANACAKTIR

- KAT İRTİFAKI TESİSİ

Projeler belediyede onaylandıktan sonra tapuda kat irtifakı kurulacaktır. Bununla ilgili masraflar müteahhide ait olacaktır.

Dairelerin bölüşülmesi şu şekilde olacaktır:

Bulunduğu Kat	Bağımsız bölüm no.	Sahibi	Eklentisi	İnşaat Cinsi	Arsa Payı
---------------	--------------------	--------	-----------	--------------	-----------

Zemin	5	A.B.	DEPO * OTOPARK	Betonarme Karkas	1/5
1	1	N. B.		Betonarme Karkas	1/5
1	2	N. B.		Betonarme Karkas	1/5
2	3	A.B.	DUBLEKS	Betonarme Karkas	1/5
2	4	A.B.	DUBLEKS	Betonarme Karkas	1/5

- DİĞER BAZI ŞARTLAR VE TAPUYA ŞERH KONULMASI

Taraflar iş bu sözleşmeyi münferit müracaatlarla tapuya şerh ve tescil ettirebilirler.

Tapu kayıtlarının tetkik ve doğruluğunun tetkikinden noteri varestede tutarlar. Mal sahibi inşaatın ve müracaatların yapılabilmesi için müteahhide özel bir vekâletname vereceklerdir.

- TARAFLAR ARASINDA BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DAĞILIMI

Hazırlanacak projelere göre çıkacak daireler mal sahibi ve müteahhit arasında paylaştırılacaktır. Zemin kat 5 nolu bağımsız bölüm işyeri, 2.kat 3nolu bağımsız bölüm dubleks daire, 2.kat 4nolu bağımsız bölüm dubleks daire A.B.'a 1.kat 1 nolu bağımsız bölüm daire ve 1. Kat 2 nolu bağımsız bölüm daire N. B.'a ait olacaktır.

- MÜTEAHHİDE AİT OLACAK BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATIŞ YETKİSİ

Arsa sahibi müteahhide ait dairelerin tapularını kat irtifakı kurulduktan sonra verecektir.

- BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Yukarıda 19. Maddede taraflara ait bağımsız bölümler tariflerle belirtilmiş ve taraflar bu tarifleri esas alarak bu sözleşme ekine kendi imzalarını havi bir taslak numarataj koymuş olup ileride belediyece verilecek tasdikli numarataj belgesi ile bu taslak numaratajda yazılı bağımsız bölüm numaraları ile uygunluk sağlanmadığı takdirde taraflar yapılan tarif ve taslak numaratajda kendilerine ait olduğu imzaları ile belirlenen daire konularına bağlı kalmak şartı ile bağımsız bölüm numaralarını değiştirebilirler. Yani bağımsız bölümlerin tarifleri belirlenen konuları değişmemek şartı ile numaraları değişebilir. Tarif esastır.

SATIŞ VAADİ AKTİ;

Taraflardan arsa sahipleri Őu suretle söze baŐladı:

Sahibi bulunduğumuz yukarıda tapu kayıtları yazılı taŐınmazda sözleŐmemiz gereği bize isabet eden bağımsız bölümler üzerindeki hisselerimiz kendi uhdemizde ipka ile geriye müteahhide kalan bağımsız bölüm hisseler karŐılıĐında ve arsa üzerinde müteŐekkil bir apartman binası inşa etmek koŐulu ile müteahhide satmayı vaad ve taahhüt ediyorum.

Taraflardan müteahhit söz alarak;

Bende sözü edilen parsel üzerinde yukarıda yazılı olduğu Şekilde apartman binasını plan ve projesine uygun olarak yapmak üzere adıma isabet eden bağımsız bölümlerdeki hisselerimi satın almayı vaad ve taahhüt ediyorum.

FENNİ ŞARTLAR

- KABA İNŞAAT

Bina onaylı projelere, imar ve deprem yönetmeliklerine uygun olarak betonarme karkas yapılacaktır.

- SIVALAR BOYALAR

Sıvalar, Őaplar uygun dozda malzeme ile iŐ duvarlar alŐılı saten boya, dıŐ duvarlar silikonlu akrilik boya ile boyanacaktır.

- BANYO – MUTFAK – WC

Banyo, wc duvarları tavana kadar, mutfak tezgâh üstü 50cm fayans; yerler seramik; balkonlar seramik olacaktır. Fayans, seramik, bataryalar TSE li olacaktır. Mutfak dolapları mdf lam tezgâh granit yapılacaktır.

- DOĐRAMALAR

Kapılar lake boyalı Amerikan, dıŐ doğramalar Çift camlı plastik doğrama, apartman giriŐi demir olacaktır. Korkuluklar alüminyum ve cam olacaktır.

- ELEKTRİK TESİSATI

Elektrik tesisatı projesine uygun TSE li malzeme ile yapılacak; sigortalar, kaŐak akım röleleri Siemens marka olacaktır.

- SU TESİSATI

Temiz su ve pis su tesisatında TSE li malzemeler kullanılacaktır. Kalorifer tesisatı döşenecektir. Kombi ve petekler mal sahibine aittir.

- SALON VE ODA ZEMİNLERİ

Laminat parke kullanılacaktır.

- TAVANLAR

Oda ve salon tavanları kartonpiyer, banyolar asma tavan olacaktır.

- Müteahhit tüm dairelere aynı kalitede ürün kullanacaktır.
- Panjur için yerleri bırakılacak her daire sahibi isterse kendisi yaptıracaktır.
- Ahşap karkas çatı yapılacak, kiremit döşenecektir.
- Doğalgaz kolon tesisatları döşenecektir.
- Binanın tüm cephelerinde, yalıtımlı tuğla veya çift sıra tuğla arasına strofor kullanılacaktır. Cephe yalıtım sistemi belirlenmesi ve tercihi müteahhide aittir.