

# DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

## Madde 1- SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

İş bu sözleşme ,bir tarafta ..... (arsa sahibi) ile diğer tarafta ..... (yüklenici) arasında aşağıda yazılı koşullar dahilinde akdedilmiştir.

## Madde 2- TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Arsa sahibinin adresi :  
Tel No :  
Yüklenicinin Adresi :  
Tel No :

Taraflar, yukarıda belirtilen adreslerini, tebligat adresi olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri yazılı ve usulüne uygun şekilde karşı tarafa bildirmediğiçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebligat, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

## Madde 3- SÖZLEŞMENİN KONUSU

İş bu sözleşmenin konusu; ..... İli, ..... ilçesi, ..... adresinde kaim ve tapunun ... pafta, ..... ada, ..... parselinde arsa niteliği ile kayıtlı .... Yüz ölçümündeki taşınmaz üzerinde, zemin+5 (beş) normal kattan ve her katta iki daire olmak üzere toplam 12 (on iki) daireden ibaret konut inşaatının, arsa payı karşılığı, anahtar teslimi yapımına ilişkinidir.

## Madde 4- İNŞAATIN NİTELİĞİ

İş bu sözleşmenin konusu olan konut inşaatı, betonarme karkas olarak, ekli teknik şartname hükümlerine göre yapılacaktır.

## Madde 5- SÖZLEŞMENİN BEDELİ

İşbu sözleşme uyarınca yüklenicinin, yapacağı inşaatı karşılık alacağı bedel; bağımsız bölümlere bağlı arsa payı olup, noter harcına esas olmak üzere gösterilen ..... TL ise, satış bedeli değildir.

Arsa payı olan bu bedel, götürü olduğundan; yüklenici, sözleşmenin imzalanmasından sonra malzeme ve işçi ücretlerine zam gelmesi vs. gibi nedenlerle bir hak isteminde bulunamaz.

## Madde 6- DEVİR YASAĞI

Yüklenici, işbu sözleşmeden doğan taahhüdünün tamamını veya bir kısmını, arsa sahibinin yazılı izni olmadan, başkasına devredemez.

## Madde 7- PAYLAŞIM VE ORANI

Taraflar, bağımsız bölümlere bağlı arsa paylarının paylaşım oranını %50 (yüzde elli) olarak kabul etmişlerdir.

Tarafların imzasını taşıyan ekli krokide de gösterildiği üzere; ana girişin solunda kalan tüm daireler (1,3,5,7,9, ve 11 numaralı daireler) arsa sahibine ve sağında kalan tüm daireler de (2,4,6,8,10 ve 12 numaralı daireler) yükleniciye ait olacaktır.

## Madde 8- MASRAFLAR, VERGİ, RESİM VE HARÇLAR

Sözleşmenin imzalanmasından, binanın iskan ruhsatı alınmış olarak teslimine kadar geçecek olan süre içerisinde; ödenmesi gereken malzeme ve işçilik bedelleri ile sözleşme, proje, tapu ve yapı denetim giderleri, vergi sigorta primleri, tüm harçlar, elektrik, su, doğalgaz ve kanalizasyon şebeke ve iştirak payları ve bağlantı ücretleri yükleniciye aittir.

## Madde 9- RUHSATLAR

Arsa sahibinin görüşünü ve yazılı onayını almak koşuluyla gerekli projeleri hazırlamak, ilgili mercilerde onaylatmak, inşaat ve iskan ruhsatlarını almak yükümlülüğü ve giderleri yükleniciye aittir. Bu işlemlerin yapılma süresi, sözleşme süresine dahildir.

## Madde 10- ARSANIN TESLİMİ

İnşaatın yapılacağı arsa, sözleşmenin imzalanmasını takip eden 7 takvim günü içerisinde, boş ve inşaatı hazır şekilde, yükleniciye tutanakla teslim edilecektir.

**Madde 11- SÖZLEŞMENİN SÜRESİ**

Sözleşmenin süresi, arsanın tesliminden itibaren en geç 24 aydır. Yüklenici, inşa edeceği konutu, bu süreyi aşmamak koşuluyla, çevre düzenlemesi yapmış ve iskan ruhsatı alınmış olarak, arsa sahibine teslim edecektir.

**Madde 12- DENETİM**

Arsa sahibi, inşaatı, her aşamada yapı denetim elemanı aracılığıyla denetleyebilir. Yüklenici, arsa sahibinin bu hakkını kullanmasını engelleyemez. Denetim için her türlü kolaylığı da sağlamak zorundadır.

**Madde 13- GECİKME TAZMİNATI VE GECİKME CEZASI**

Yüklenici, 11.maddede belirtilen tarihe kadar inşaatı teslim etmediği takdirde, kesin olan bu sürenin bitiminden itibaren, her bir daire yönünden ve her ay için rayiç kira bedeli üzerinden gecikme tazminatını ve ayrıca her bir daire yönünden ve her ay için 1.000 TL gecikme cezasını birlikte ödemeyi kabul taahhüt eder.

Arsa sahibi; inşaatı teslim alırken, gecikme cezası yönünden, ihtirazi kayıt (çekince) dermeyan etmek zorunda değildir.

**Madde 14- YÜKLENİCİNİN SATIŞ YETKİSİ**

Arsa sahibi, sözleşme uyarınca yükleniciye düşen dairelerin satış yetkisini, aşağıdaki sıraya göre verecektir.

- Çatı katı betonu dökülünce bir daire,
- Duvarlar örülüp, çatı kapanınca bir daire,
- Cephe kaplanmasının yapılmasını, ahşap doğramalar ile mutfak dolaplarının takılmasını ve oda parkelerinin cilasız olarak yapılmasını müteakip bir daire,
- Çevre düzenlemesi yapılıp, asansör çalışır hale getirildikten ve iskan ruhsatı alınıp kat mülkiyetine geçildikten ve anahtar teslimi gerçekleştirildikten sı-onra kalan daireler.

-Arsa sahibi, yüklenicinin talebi üzerine, ilgili dairenin satışını 10 takvim günü içerisinde vekalet vermek veya ilgili tapu müdürlüğünde bizzat hazır bulunmak suretiyle gerçekleştirmek zorundadır.

**Madde 15- İMAR DEĞİŞİKLİĞİNE BAĞLI KAZANIMLAR**

Sözleşme sonrası, imar değişikliğine bağlı kazanılacak fazla kattaki daireler de, işbu sözleşmedeki oran (%50) dahilinde, taraflar arasında paylaşılacaktır.

**Madde 16- SÜRE UZATIMI**

Süre uzatımı, aşağıdaki hallerde verilir ve sözleşme süresinden sayılır:

- Sözleşme tarihinden sonra yürürlüğe giren kanun, kararname ve yönetmelik gibi mevzuatın uygulanmasının işin yapımını geciktirmesi,
- İşin, yükleniciden kaynaklanmayan nedenlerle arsa sahibince durdurulması,
- Fazla ve sözleşme dışı işlerin varlığı,
- Arsa sahibince yer tesliminin geç yapılması,
- İnşaat aşamalarında madde 14'te belirtilen tapu devirlerinin geç yapılması,
- Mücbir sebep halleri.

**Madde 17- MÜCBİR SEBEP HALLERİ**

-Süre uzatımını gerektiren mücbir sebep halleri de şunlardır:

- Doğal Afetler,
- Yasal Grevler,
- Genel salgın hastalıklar,
- Kısmi ve genel seferberlik ilanı.

Bir halin mücbir sebep sayılabilmesi için, bu halin, yükleniciden kaynaklanmamış olması, ifayı engelleyecek nitelik taşıması ve yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya da gücünün yetmemiş olması gerekir.

**Madde 18- GARANTİ**

Yüklenici, işbu sözleşme uyarınca üstlendiği işlerdeki her türlü açık ve gizli ayıpları, teslimden itibaren 5 yıl, ağır kusuru halinde de 20 yıl süresince, ihbar koşulu aranmaksızın ve ücretsiz olarak gidermeyi kabul ve taahhüt eder.

**Madde 19- TAPUYA ŐERH**

İŐ bu sözleşme, taraflardan birinin istemi üzerine tapu siciline Őerh ettirilecektir.

**Madde 20- UYUŐMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YERİ**

İŞbu sözleşmeden doğabilecek tüm uyuŐmazlıkların çözümünde; mahkemelerin ve icra müdürlüklerinin yer itibarıyla yetkileri, HMK'nın yetkiye ilişkin hükümlerine göre belirlenecektir.