

ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

(ÖRNEK)

1. Taraflar

1.1. [Sicil No] sicil numarası ile [Sicil Müdürlüğü] nezdinde kayıtlı, [Vergi Dairesi]'nin [Vergi No] vergi numaralı mükellefi, [Adres] adresinde mukim [İsim/Unvan] (bundan böyle "Arsa Sahibi" olarak anılacaktır)

1.2. [Sicil No] sicil numarası ile [Sicil Müdürlüğü] nezdinde kayıtlı, [Vergi Dairesi]'nin [Vergi No] vergi numaralı mükellefi, [Adres] adresinde mukim [İsim/Unvan] (bundan böyle "Yüklenici" olarak anılacaktır)

1.3. Yukarıda unvan ve adresleri yazılı taraflar aşağıdaki şartlarla işbu Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesini (bundan böyle "Sözleşme" olarak anılacaktır) akdetmişlerdir. Arsa Sahibi ve Yüklenici bundan böyle münferiden "Taraf", müştereken "Taraflar" olarak anılacaktır.

1

2. Tanımlar

2.1. İşbu Sözleşme'nin yorumlanmasında ve uygulanmasında, aşağıdaki terimler karşılarında belirtilen anlamları ifade edecek olup, bu tanımlar Sözleşme'nin diğer maddelerinde aksi açıkça belirtilmedikçe veya bağlamdan açıkça başka bir anlam çıkmadıkça aynı anlamda kullanılacaktır: "Arsa" terimi, işbu Sözleşme'nin konusunu oluşturan, [İl, İlçe, Mahalle] adresinde kâin, tapunun [Pafta, Ada, Parsel] numaralarında kayıtlı, [Yüzölçümü] metrekare yüzölçümlü taşınmaz; "Bağımsız Bölüm" terimi, Arsa üzerinde yapılacak inşaat kapsamında kat mülkiyeti kütüğüne ayrı sayfa açılarak tescil edilecek bağımsız mülkiyete konu olan her bir ayrı bölümü; "İmar Durumu" terimi, Arsa'nın tabi olduğu yapılaşma şartlarını gösteren ve yetkili idarece düzenlenen belgeyi; "İnşaat" terimi, işbu Sözleşme kapsamında Yüklenici tarafından Arsa üzerinde yapılacak yapının tamamını; "Proje" terimi, İnşaat'a ilişkin olarak hazırlanacak ve ilgili idarelerce onaylanacak mimari, statik, elektrik, mekanik ve diğer tüm projeleri ifade eder.

2.2. İşbu Sözleşme'de kullanılan "işgünü" terimi, Türkiye Cumhuriyeti'nde resmi tatil günleri ve hafta sonları dışındaki günleri; "resmi kurum ve kuruluşlar" terimi, merkezi ve yerel yönetim organlarını, düzenleyici ve denetleyici kurumları ve diğer tüm kamu kurum ve kuruluşlarını; "mevzuat" terimi, yürürlükteki kanun, kanun hükmünde kararname, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve diğer düzenleyici işlemlerin tamamını; "ruhsat" terimi, İnşaat'ın yapılabilmesi için gerekli olan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi de dahil olmak üzere tüm izin ve onayları kapsar.

2.3. İşbu Sözleşme'de yer alan "Madde" atıfları, aksi belirtilmedikçe İşbu Sözleşme'nin maddelerine yapılan atıfları; "TL" veya "Türk Lirası" ifadeleri, Türkiye Cumhuriyeti'nin resmi para birimini; başlıklar ise yalnızca referans kolaylığı sağlamak amacıyla kullanılmış olup Sözleşme'nin yorumlanmasında dikkate alınmayacaktır.

3. Konu

3.1. İşbu Sözleşme'nin konusu, Arsa Sahibi'ne ait [İl, İlçe, Mahalle] adresinde bulunan, tapunun [Pafta, Ada, Parsel] numaralarında kayıtlı, [Yüzölçümü] metrekare yüzölçümlü arsa üzerinde, Yüklenici tarafından mevzuata, imar durumuna, onaylı projelere ve teknik şartnameye uygun olarak inşaat yapılması, inşa edilecek bağımsız bölümlerin Sözleşme'de belirlenen paylaşım oranlarına göre Arsa Sahibi ve Yüklenici arasında paylaşılması ve tarafların bu hususlara ilişkin hak ve yükümlülüklerinin düzenlenmesidir.

3.2. Sözleşme konusu inşaatın toplam emsale esas inşaat alanı [X] metrekare olup, bu alan üzerinde [Y] adet konut ve [Z] adet ticari nitelikli bağımsız bölüm inşa edilecektir. Söz konusu bağımsız bölümlerin [%X]'i Arsa Sahibi'ne, [%Y]'si Yüklenici'ye ait olacaktır.

4. Arsa Bilgileri ve Tapuya İlişkin Hususlar

4.1. İşbu Sözleşme'ye konu Arsa, [İl, İlçe, Mahalle] adresinde bulunan, tapunun [Pafta] pafta, [Ada] ada, [Parsel] parsel numaralarında kayıtlı, [Yüzölçümü] metrekare yüzölçümlü, [Nitelik] nitelikli taşınmaz olup, tapu kaydında Arsa Sahibi adına [Mülkiyet Payı Oranı] pay ile kayıtlıdır. Arsa üzerinde, İşbu Sözleşme'nin imza tarihi itibarıyla [Takyidat Durumu] dışında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

4.2. Arsa Sahibi, işbu Sözleşme'nin imza tarihi itibarıyla, Arsa'nın tam ve tek maliki olduğunu, Arsa üzerinde üçüncü kişilerin herhangi bir ayni veya şahsi hakkı bulunmadığını, Arsa'nın satışının, devrinin, tescilinin veya üzerinde her türlü tasarrufta bulunulmasının herhangi bir kısıtlamaya tabi olmadığını, Arsa'nın imar planlarına ve mevzuata uygun olarak yapılaşmaya müsait olduğunu, Arsa'nın zemin yapısının inşaat elverişli olduğunu ve Arsa ile ilgili tüm vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülüklerin ödenmiş olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

4.3. Arsa'nın güncel imar durumu, [İmar Durum Belgesi Tarih ve Sayısı] tarih ve sayılı İmar Durum Belgesi'ne göre [İmar Durumu] olup, yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

- (a) Yapı nizamı: [Yapı Nizamı]
- (b) Emsal (KAKS): [Emsal Oranı]
- (c) Taban alanı oranı (TAKS): [TAKS Oranı]
- (d) Maksimum bina yüksekliği: [Bina Yüksekliği]
- (e) Maksimum kat adedi: [Kat Adedi]

3

4.4. Taraflar, Arsa'nın imar durumunda, yapılaşma şartlarında veya hukuki statüsünde meydana gelebilecek değişikliklerin, işbu Sözleşme kapsamında yapılacak inşaatı olumsuz yönde etkilemesi halinde, söz konusu değişikliklerin sonuçları hakkında müzakerede bulunmayı ve gerektiğinde işbu Sözleşme'de uygun değişiklikleri yapmayı kabul ve taahhüt ederler. İmar mevzuatındaki değişiklikler nedeniyle inşaat alanında artış olması halinde, artan inşaat alanı üzerinden elde edilecek bağımsız bölümler, Taraflar arasında işbu Sözleşme'de belirlenen paylaşım oranları çerçevesinde paylaşılacaktır.

5. İnşaat Projesi ve Teknik Şartlar

5.1. Yüklenici, işbu Sözleşme kapsamında yapılacak İnşaat'a ilişkin tüm mimari, statik, elektrik, mekanik, peyzaj ve diğer uygulama projelerini, teknik şartnamelerini ve mahal listelerini, yürürlükteki mevzuata, imar durumuna, bilim ve fen kurallarına, teknik standartlara ve ilgili idarelerin düzenlemelerine uygun olarak hazırlatacak ve onaylatacak olup, söz konusu projelerin [Tarih] tarihine kadar tamamlanmasını ve ilgili idarelerce onaylanmasını sağlayacaktır.

5.2. İnşaat, aşağıdaki teknik özelliklere ve standartlara uygun olarak yapılacaktır:

- (a) Bina toplam inşaat alanı: [X] metrekare
- (b) Kat adedi: [Bodrum+Zemin+Normal Kat Sayısı]
- (c) Bağımsız bölüm sayısı: [Konut ve Ticari Ünite Sayısı]
- (d) Yapı sınıfı: [Yapı Sınıfı]
- e) Deprem bölgesi: [Deprem Bölgesi]

5.3. Yüklenici, inşaatı [İlgili Standartlar] standartlarına ve teknik şartnamede belirtilen kalite kriterlerine uygun olarak gerçekleştirecek olup, kullanılacak tüm malzemeler TSE belgeli veya ilgili idarelerce onaylı olacaktır. İnşaatla kullanılacak malzemelerin marka, model ve teknik özellikleri Teknik Şartname'de belirtilmiş olup, bu özelliklerde değişiklik yapılması Arsa Sahibi'nin yazılı onayına tabidir.

5.4. Projede ve/veya teknik şartnamede değişiklik yapılması gerektiği takdirde, söz konusu değişiklikler Taraflar'ın karşılıklı mutabakatı ile yazılı olarak kararlaştırılacak ve ilgili idarelerin onayına sunulacaktır. Proje değişiklikleri nedeniyle ortaya çıkabilecek ilave maliyetler, değişikliği talep eden tarafça karşılanacaktır.

5.5. İnşaat'ın yapımı sırasında ortaya çıkabilecek teknik zorunluluklar veya mevzuat değişiklikleri nedeniyle proje tadilatı yapılması gerektiğinde, söz konusu tadilatlar Yüklenici tarafından gerçekleştirilecek ve masrafları Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Ancak, Arsa Sahibi'nin talebi üzerine yapılacak proje değişikliklerinin masrafları Arsa Sahibi tarafından karşılanacaktır.

6. Paylaşım Oranları ve Bağımsız Bölümler

6.1. İnşaat tamamlandığında oluşacak bağımsız bölümlerin paylaşımı, taraflar arasında [%X] Arsa Sahibi, [%Y] Yüklenici olacak şekilde yapılacaktır. Bu paylaşım oranı, inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin toplam değeri üzerinden hesaplanacaktır.

6.2. Bağımsız bölümlerin paylaşımı aşağıdaki esaslara göre yapılacaktır:

- (a) Arsa Sahibi'ne tahsis edilecek bağımsız bölümler: [Liste/Açıklama]
- (b) Yüklenici'ye tahsis edilecek bağımsız bölümler: [Liste/Açıklama]

(c) Ortak kullanım alanları: [Liste/Açıklama]

6.3. Taraflar, Sözleşme'nin imza tarihinde, bağımsız bölümlerin paylaşımına ilişkin olarak [Tarih] tarihli protokolü imzalamışlardır. Söz konusu protokol, işbu Sözleşme'nin ayrılmaz bir parçası olup, protokolde belirtilen paylaşım planı tarafları bağlayıcı niteliktedir.

6.4. İnşaat alanında, imar durumu değişikliği veya diğer nedenlerle artış olması halinde, ilave bağımsız bölümler yukarıdaki paylaşım oranları çerçevesinde paylaşılacaktır. Azalma olması halinde ise, tarafların paylarından orantılı olarak indirim yapılacaktır.

6.5. Bağımsız bölümlerin teslimi sırasında, taraflar arasında düzenlenecek tutanak ile kesin paylaşım gerçekleştirilecek olup, bu aşamadan sonra paylaşım oranlarında değişiklik yapılamaz. Taraflar, kesin paylaşım tutanağının imzalanmasından sonra, paylaşım oranları ve bağımsız bölümlerin tahsisi konusunda herhangi bir itiraz veya talepte bulunamayacaklarını kabul ve taahhüt ederler.

5

7. Tapu Devir İşlemleri ve Şartları

7.1. Arsa Sahibi, Yüklenici'ye düşecek bağımsız bölümlere isabet eden arsa paylarını, inşaatın ilerlemesine paralel olarak aşağıdaki aşamalarda devredecektir:

- (a) Subasman kotuna ulaşıldığında toplam payın [%X]'i
- (b) Kaba inşaat tamamlandığında toplam payın [%Y]'si
- (c) İnce işlerin tamamlanmasında toplam payın [%Z]'si
- (d) İskan ruhsatının alınmasıyla kalan paylar

7.2. Yüklenici tarafından üçüncü kişilere yapılacak satışlarda, arsa paylarının devri ancak inşaatın yukarıda belirtilen aşamalarına ulaşılması halinde gerçekleştirilebilecek olup, Arsa Sahibi'nin yazılı onayı olmaksızın erken devir yapılamaz. Yüklenici'nin kendisine henüz devredilmemiş arsa paylarını üçüncü kişilere satması veya satış vaadinde bulunması halinde, Arsa Sahibi'nin işbu Sözleşme'yi fesih hakkı saklıdır.

7.3. Tapu devir işlemleri sırasında ortaya çıkacak harç, vergi, masraf ve diğer yükümlülükler aşağıdaki şekilde karşılanacaktır:

(a) Arsa Sahibi'nden Yüklenici'ye yapılacak devirlerde: [Taraf/Oran]

(b) Yüklenici'den üçüncü kişilere yapılacak devirlerde: [Taraf/Oran]

7.4. Taraflar, tapu devir işlemlerinin gerçekleştirilmesi için gerekli olan tüm belgeleri zamanında hazır edecek, ilgili mercilere başvuruları yapacak ve devir işlemlerinin tamamlanması için gereken her türlü işlemi gecikmeksizin yerine getireceklerdir. Taraflardan birinin kusuru nedeniyle devir işlemlerinin gecikmesi halinde, diğer tarafın uğrayacağı zararlar kusurlu tarafça tazmin edilecektir.

7.5. Arsa Sahibi, Yüklenici'ye devredilecek arsa payları üzerinde, inşaatın tamamlanmasını güvence altına almak amacıyla [Tutar] TL bedelli ipotek tesis edebilecektir. Bu ipotek, inşaatın ilerleme durumuna göre ve yukarıda belirtilen aşamalarda kısmi olarak fekk edilecektir.

8. İnşaat Süreci ve Yüklenicinin Yükümlülükleri

8.1. Yüklenici, inşaatı başta olmak üzere işbu Sözleşme kapsamındaki tüm iş ve işlemleri, yürürlükteki mevzuata, imar durumuna, onaylı projelere, teknik şartnamelere, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, bilim ve fen kurallarına, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatına ve ilgili diğer tüm düzenlemelere uygun olarak gerçekleştirmekle yükümlüdür.

8.2. Yüklenici'nin temel yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

(a) Yapı ruhsatını almak ve inşaatı zamanında tamamlamak

(b) Tüm işçilik, malzeme, araç, gereç ve ekipmanı temin etmek

(c) Gerekli tüm izin ve onayları almak

(d) İş ve işçi sağlığı ve güvenliği önlemlerini almak

(e) İnşaatın her aşamasında gerekli denetimleri yaptırmak

8.3. Yüklenici, inşaat sürecinde çalıştıracağı tüm personelin sigorta, vergi ve diğer yasal yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlü olup, bu konularda Arsa Sahibi'nin hiçbir sorumluluğu bulunmamaktadır. Yüklenici,

alt yükleniciler ve tedarikçiler ile yapacağı sözleşmelerde bu hususu açıkça belirtecektir.

8.4. Yüklenici, inşaat faaliyetlerini hafta içi [Saat] ile [Saat] arasında yürütecek olup, gece çalışması, hafta sonu ve resmi tatil günlerinde çalışma yapılabilmesi için gerekli izinleri alacak ve Arsa Sahibi'ni bilgilendirecektir. İnşaat faaliyetleri sırasında çevre sakinlerini rahatsız edecek gürültü, toz ve benzeri olumsuzlukların önlenmesi için gerekli tedbirleri alacaktır.

8.5. Yüklenici, inşaatın yapımı sırasında meydana gelebilecek her türlü kaza, hasar ve zarardan doğrudan sorumlu olup, üçüncü kişilere veya çevre taşınmazlara verilebilecek zararları tazmin etmekle yükümlüdür. Bu amaçla [Tutar] TL bedelli All Risk Sigortası yaptıracak ve poliçeyi Arsa Sahibi'ne ibraz edecektir.

9. Süre ve Teslim

9.1. İnşaat süresi, yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren [X] ay olup, Yüklenici bu süre içerisinde İnşaat'ı tamamlayarak Arsa Sahibi'ne teslim etmeyi taahhüt eder. Yapı ruhsatının alınması için gerekli başvuruların yapılmasından itibaren [Y] ay içinde ruhsatın alınamaması halinde, taraflar karşılıklı mutabakatla süreyi uzatabilir veya Sözleşme'yi feshedebilir.

9.2. İnşaat'ın tamamlanma sürecinde aşağıdaki ara terminler uygulanacaktır:

- (a)** Hafriyat ve temel işleri: [X] ay
- (b)** Kaba inşaat işleri: [X] ay
- (c)** İnce işler ve mekanik tesisat: [X] ay
- (d)** İskan ruhsatı alınması ve teslim: [X] ay

9.3. Yüklenici'nin inşaatı süresinde tamamlayamaması halinde, gecikilen her takvim günü için [Tutar] TL gecikme tazminatı ödeyecektir. Bu tazminat, toplam inşaat bedelinin %[X]'ini aşamaz. Gecikmenin [X] günü aşması halinde, Arsa Sahibi'nin sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.

9.4. İnşaat'ın tamamlanmasını müteakip, yapı kullanma izin belgesi alınması ve geçici kabul işlemleri tamamlandıktan sonra, bağımsız bölümler Arsa Sahibi'ne teslim

edilecektir. Teslim sırasında tarafların yetkili temsilcilerinin katılımıyla tutanak düzenlenecek ve tespit edilen eksik ve kusurlu işler bu tutanağa kaydedilecektir.

9.5. Teslim tarihinden itibaren [X] yıl süreyle garanti süresi işleyecek olup, bu süre içinde ortaya çıkabilecek yapım hatalarından Yüklenici sorumlu olacaktır. Ayrıca Yüklenici, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 475. maddesi uyarınca, eserin objektif bozukluklarından dolayı 5 yıllık zorunlu garanti süresince de sorumlu olacaktır.

10. Arsa Paylarının Devri ve Tescili

10.1. Yüklenici'ye devredilecek arsa payları, inşaatın ilerlemesine paralel olarak ve aşağıdaki aşamalarda devredilecektir:

- (a) Temel inşaatının tamamlanmasında toplam payların [%X]'i
- (b) Kaba inşaatın tamamlanmasında toplam payların [%Y]'si
- (c) İnce işlerin tamamlanmasında toplam payların [%Z]'si
- (d) İskan ruhsatının alınmasını müteakip kalan paylar

8

10.2. Arsa paylarının devri sırasında ortaya çıkacak her türlü vergi, harç, masraf ve diğer mali yükümlülükler, [Pay Oranı] oranında Taraflar'ca karşılanacaktır. İskan ruhsatı alınmadan önce yapılacak arsa payı devirlerinde doğacak cezalar Yüklenici'ye aittir.

10.3. Arsa Sahibi, Yüklenici'ye devredilen veya devredilecek olan arsa payları üzerinde, inşaatın tamamlanmasını güvence altına almak amacıyla [Tutar] TL bedelli birinci derece ipotek tesis edebilecektir. Bu ipotek, inşaatın ilerleme durumuna göre kısmi olarak fekk edilecektir.

10.4. Yüklenici, kendisine devredilen arsa paylarını üçüncü kişilere satmak istediğinde, Arsa Sahibi'ne yazılı bildirimde bulunacak ve Arsa Sahibi'nin önalım hakkını kullanıp kullanmayacağını [X] gün içinde bildirmesini talep edecektir.

10.5. Yüklenici'nin iflası, acze düşmesi veya tasfiyeye girmesi halinde, henüz devredilmemiş arsa payları üzerinde Arsa Sahibi'nin tasarruf hakkı devam edecek

olup, inşaatın tamamlanması için üçüncü kişilerle yeni sözleşme yapma hakkı saklıdır.

11. Paylaşım Oranları ve Bağımsız Bölümler

11.1. İnşaat tamamlandığında oluşacak bağımsız bölümlerin paylaşımı, taraflar arasında [%X] Arsa Sahibi, [%Y] Yüklenici olacak şekilde yapılacaktır. Bu paylaşım oranı, inşa edilecek tüm bağımsız bölümlerin toplam değeri üzerinden hesaplanacaktır. Paylaşım oranlarının uygulanmasında bağımsız bölümlerin konum, büyüklük, cephe ve diğer özellikleri dikkate alınarak tespit edilen rayiç değerleri esas alınacaktır.

11.2. İnşaat tamamlandığında oluşacak bağımsız bölümlerin nitelikleri ve paylaşımı aşağıdaki şekilde olacaktır:

(a) Arsa Sahibi'ne tahsis edilecek bağımsız bölümler: [Blok, Kat ve Bağımsız Bölüm Numaraları]

(b) Yüklenici'ye tahsis edilecek bağımsız bölümler: [Blok, Kat ve Bağımsız Bölüm Numaraları]

(c) Ortak kullanım alanları: [Detaylı Liste]

11.3. Bağımsız bölümlerin teknik özellikleri, kullanılacak malzemeler ve yapım standartları işbu Sözleşme'nin ekinde yer alan Teknik Şartname'de detaylı olarak belirtilmiş olup, tüm bağımsız bölümler bu özelliklere uygun olarak inşa edilecektir. Arsa Sahibi'ne ve Yüklenici'ye ait bağımsız bölümler arasında kalite, malzeme ve işçilik açısından hiçbir farklılık gözetilmeyecektir.

11.4. İmar durumunda değişiklik olması ve bu nedenle inşaat alanında artış veya azalış meydana gelmesi halinde, ortaya çıkacak ilave bağımsız bölümler veya azalmalar, Taraflar arasında işbu Sözleşme'de belirlenen paylaşım oranları çerçevesinde paylaşılacak veya düzeltilecektir.

11.5. İşbu Sözleşme'nin imzası ile birlikte Taraflar arasında [Tarih] tarihli Bağımsız Bölüm Paylaşım Protokolü düzenlenmiş olup, söz konusu protokol işbu Sözleşme'nin ayrılmaz bir parçasıdır. Paylaşım Protokolü'nde değişiklik yapılması ancak Taraflar'ın yazılı mutabakatı ile mümkündür.

12. Arsa Sahibinin Hak ve Yükümlölükleri

12.1. Arsa Sahibi, inşaat süresince Arsa'yı her türlü hukuki ve fiili takyidattan ari şekilde Yüklenici'nin kullanımına tahsis etmekle yükümlü olup, inşaatın kesintisiz devam edebilmesi için gereken tüm iş birliğini gösterecek ve Yüklenici'nin makul taleplerini karşılayacaktır.

12.2. Arsa Sahibi'nin temel yükümlölükleri aşağıdaki gibidir:

- (a) Arsa'nın inşaatı hazır halde teslimi
- (b) Gerekli vekaletnamelerin düzenlenmesi
- (c) Ruhsat ve izinler için gereken onayların verilmesi
- (d) Payına düşen harç ve masrafların ödenmesi
- (e) İnşaatın denetimi ve kabulü

12.3. Arsa Sahibi'nin hakları ise şunlardır:

- (a) İnşaatı düzenli olarak denetleme
- (b) Bilgi ve belge talep etme
- (c) Eksik ve hatalı işlerin düzeltilmesini isteme
- (d) Sözleşmede belirlenen kalite standartlarının sağlanmasını talep etme

12.4. Arsa Sahibi, inşaatın projeye uygun yapıp yapılmadığını kontrol etmek amacıyla, inşaat mahallinde incelemelerde bulunabilir, numuneler aldırabilir ve gerekli gördüğü testleri yaptırabilir. Bu incelemeler sırasında tespit edilen eksiklik ve kusurların giderilmesini Yüklenici'den talep edebilir.

12.5. Arsa Sahibi, kendisine tahsis edilen bağımsız bölümlerde, iskan ruhsatını etkilemeyecek nitelikte değişiklik yapılmasını talep edebilir. Bu değişikliklerin maliyeti Arsa Sahibi tarafından karşılanacak olup, değişiklik talepleri inşaatın normal seyrini aksatmayacak şekilde ve makul süreler içinde Yüklenici'ye iletilecektir.

13. Kalite Standartları ve Denetim

13.1. Yüklenici, inşaatı Teknik Şartname'de belirtilen kalite standartlarına, TSE standartlarına, yürürlükteki yapı mevzuatına ve genel kabul görmüş yapım tekniklerine uygun olarak gerçekleştirecektir. İnşaatı kullanılacak tüm malzemeler

TSE belgeli veya ilgili idarelerce onaylı olacak ve şartnamede belirtilen teknik özelliklere sahip olacaktır.

- 13.2.** İnşaat süresince aşağıdaki kalite kontrol ve denetim mekanizmaları işletilecektir: **(a)** Yapı denetim firması tarafından yapılacak düzenli denetimler
(b) Arsa Sahibi'nin yetkilendirdiği teknik personel tarafından yapılacak kontroller
(c) Bağımsız laboratuvarlar tarafından yapılacak malzeme testleri
(d) İlgili idarelerce yapılacak resmi denetimler

13.3. Arsa Sahibi veya yapı denetim firması tarafından tespit edilen kalite standartlarına aykırılıkların, eksikliklerin veya kusurların giderilmesi için Yüklenici'ye yazılı bildirimde bulunulacak ve makul bir süre verilecektir. Yüklenici, verilen süre içinde gerekli düzeltmeleri yapmakla yükümlüdür.

13.4. Yüklenici, inşaatın her aşamasında kullanılan malzemelerin ve yapılan imalatların kalite belgelerini, test raporlarını ve diğer teknik dokümanları düzenli olarak tutacak ve istenildiğinde Arsa Sahibi'ne veya yapı denetim firmasına ibraz edecektir.

13.5. İnşaatla kullanılacak ana malzemelerin ve ekipmanların numuneleri, kullanımdan önce Arsa Sahibi'nin onayına sunulacak ve onaylanan numuneler şantiyede muhafaza edilecektir. Onaylanmış numunelere aykırı malzeme kullanılması halinde, bu malzemeler Yüklenici tarafından derhal şantiyeden uzaklaştırılacak ve yerlerine uygun malzemeler temin edilecektir.

14. Teminatlar ve Ödemeler

14.1. Yüklenici, işbu Sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerinin teminatı olarak, sözleşme imza tarihinde [Tutar] TL tutarında kesin ve süresiz banka teminat mektubunu Arsa Sahibi'ne teslim edecektir. Bu teminat mektubu, inşaatın tamamlanıp iskan ruhsatının alınmasına kadar Arsa Sahibi'nde kalacak ve herhangi bir sebeple iş eksik veya kusurlu bırakıldığında nakde çevrilebilecektir.

14.2. Teminat mektubunun yanı sıra, aşağıdaki ek güvenceler de sağlanacaktır:

- (a) Yüklenici'ye devredilecek arsa payları üzerinde [Tutar] TL bedelli birinci derece ipotek
- (b) [Tutar] TL tutarında All Risk İnşaat Sigortası
- (c) Yüklenici'nin şirket ortaklarının [Tutar] TL limitli şahsi kefaleti

14.3. İnşaat süresince ortaya çıkacak masraf ve ödemelerin karşılanması aşağıdaki esaslara göre yapılacaktır:

- (a) Yapı ruhsatı harçları: [Ödeme Planı]
- (b) Altyapı katılım bedelleri: [Ödeme Planı]
- (c) İskan ruhsatı harçları: [Ödeme Planı]
- (d) Yapı denetim ödemeleri: [Ödeme Planı]

14.4. Teminatların kısmi olarak serbest bırakılması, inşaatın ilerleme durumuna göre ve aşağıdaki aşamalarda gerçekleştirilecektir:

- (a) Kaba inşaatın tamamlanmasında: [%X]
- (b) İnce işlerin tamamlanmasında: [%Y]
- (c) İskan ruhsatının alınmasında: [%Z]

12

14.5. Sözleşme'nin feshi halinde, henüz serbest bırakılmamış teminatlar, fesih sebebi ve tarafların hak ve alacak durumları dikkate alınarak tasfiye edilecektir. Feshin Yüklenici'den kaynaklanması halinde, teminatlar Arsa Sahibi'nin zararlarının tazmini için kullanılabilir.

15. İnşaatın Teslimi ve Kabul İşlemleri

15.1. İnşaatın tamamlanmasını müteakip, Yüklenici durumu yazılı olarak Arsa Sahibi'ne bildirecek ve geçici kabul için hazır olduğunu beyan edecektir. Arsa Sahibi, bildirimi aldıktan sonra [X] gün içinde geçici kabul işlemlerini başlatacaktır.

15.2. Geçici kabul işlemleri aşağıdaki aşamalarda gerçekleştirilecektir:

- (a) Yapı denetim firmasının ön incelemesi ve raporu
- (b) Tarafların yetkili temsilcilerinin ortak incelemesi
- (c) Eksik ve kusurlu işlerin tespiti ve tutanağa bağlanması
- (d) Düzeltme sürelerinin belirlenmesi

15.3. Yüklenici, geçici kabul sırasında tespit edilen eksik ve kusurlu işleri, tutanakta belirtilen süre içinde tamamlamakla yükümlüdür. Bu işlerin tamamlanmasını müteakip, yapı kullanma izin belgesi (iskan ruhsatı) için başvuru yapılacak ve gerekli işlemler tamamlanacaktır.

15.4. İskan ruhsatının alınmasından sonra, bağımsız bölümlerin teslimi için taraflar [X] gün içinde bir araya gelecek ve teslim tutanağı düzenleyeceklerdir. Teslim tutanağında, teslim edilen bağımsız bölümlerin durumu, varsa eksiklikler ve tamamlanma süreleri ayrıntılı olarak belirtilecektir.

15.5. Kesin kabul işlemleri, geçici kabulden itibaren [X] ay sonra yapılacak olup, bu süre içinde ortaya çıkan ve Yüklenici'nin sorumlu olduğu eksiklik ve kusurların giderilmesi şartıyla kesin kabul tutanağı imzalanacaktır. Kesin kabul tutanağının imzalanmasıyla birlikte teminatlar iade edilecek, ancak Yüklenici'nin garanti yükümlülükleri devam edecektir.

16. Ayıplı İfa ve Garanti Şartları

16.1. Yüklenici, inşaat ve bağımsız bölümlerin yapımında kullanılan tüm malzeme ve işçiliğin, işbu Sözleşme ve eklerinde belirtilen kalite standartlarına, teknik şartnamelere ve ilgili mevzuata uygun olacağını garanti eder. Yüklenici, teslim tarihinden itibaren [X] yıl süreyle yapım hatalarından ve [Y] yıl süreyle taşıyıcı sistemden kaynaklanan ayıplardan sorumlu olacaktır.

16.2. Ayıpların tespiti ve bildirimi aşağıdaki usule göre yapılacaktır:

- (a) Açık ayıplar için: Teslimden itibaren [X] gün içinde yazılı bildirim
- (b) Gizli ayıplar için: Ortaya çıktığı tarihten itibaren [Y] gün içinde yazılı bildirim
- (c) Ağır kusur halinde: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 478. maddesi uyarınca 20 yıllık süre

16.3. Ayıplı ifa halinde Arsa Sahibi'nin hakları şunlardır:

- (a) Ücretsiz onarım talep etme
- (b) Ayıp oranında bedel indirimi isteme
- (c) Önemli ayıplarda sözleşmeden dönme
- (d) Uğranılan zararın tazminini talep etme

16.4. Yüklenici, garanti süresi içinde ortaya çıkan ve sorumluluğu kapsamında olan ayıpları, kendisine yapılan bildirim takip eden [X] gün içinde gidermekle yükümlüdür. Acil durumlarda bu süre [Y] güne kadar kısaltılabilir. Yüklenici'nin bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, Arsa Sahibi ayıpları üçüncü kişilere gidertebilir ve masrafları Yüklenici'den tahsil edebilir.

16.5. Yüklenici tarafından verilen garantiler, bağımsız bölümlerin üçüncü kişilere devri halinde de geçerliliğini koruyacak olup, garanti süresi içinde ortaya çıkan ayıplardan dolayı üçüncü kişilerin talepleri karşısında Yüklenici doğrudan sorumlu olacaktır.

17. Sözleşme Değişiklikleri ve Devir

17.1. İşbu Sözleşme'de yapılacak her türlü değişiklik ve ilave, Taraflar'ın karşılıklı mutabakatı ve yazılı şekilde yapılacak ek sözleşme ile gerçekleştirilecek olup, sözlü anlaşmalar Taraflar'ı bağlamayacaktır. Değişiklik talepleri, gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak karşı tarafa iletilecek ve müzakere edilecektir.

17.2. Sözleşme'nin devri konusunda aşağıdaki kurallar uygulanacaktır:

- (a)** Arsa Sahibi'nin yazılı onayı olmaksızın Yüklenici sözleşmeyi devredemez
- (b)** Devir alacak firmanın teknik ve mali yeterliliği belgelendirilmelidir
- (c)** Devir sözleşmesi noter huzurunda düzenlenmelidir
- (d)** Tüm teminatlar devir alan firma adına yenilenmelidir

17.3. Yüklenici'nin sermaye yapısında, yönetiminde veya kontrolünde meydana gelecek önemli değişiklikler, Arsa Sahibi'ne derhal yazılı olarak bildirilecektir. Arsa Sahibi, bildirim takip eden [X] gün içinde bu değişikliklere itiraz etme hakkını saklı tutar.

17.4. İşbu Sözleşme'den doğan hak ve yükümlülükler, Taraflar'ın külli halefleri için de bağlayıcıdır. Taraflar'dan birinin ölümü veya tüzel kişiliğinin sona ermesi halinde, sözleşme mirasçılar veya halefiyet yoluyla hak sahibi olanlar için devam eder.

17.5. Yüklenici'nin iflası, tasfiyesi veya acze düşmesi halinde Arsa Sahibi, sözleşmeyi derhal feshetme veya Yüklenici'nin yasal temsilcileriyle sözleşmenin devamı konusunda anlaşma yapma hakkına sahiptir. Bu durumda teminatların akıbeti, Arsa Sahibi'nin seçimine göre belirlenecektir.

18. Mücbir Sebepler

18.1. Taraflar'ın kontrolü dışında gelişen, öngörülemeyen, önlenemez ve kaçınılamaz olaylar mücbir sebep sayılır. Savaş, iç savaş, terör eylemleri, deprem, sel, yangın, salgın hastalık, genel grev, lokavt, ağır ekonomik kriz, hükümet tasarrufları ve benzeri hallerden kaynaklanan duraklamalar mücbir sebep olarak kabul edilir.

18.2. Mücbir sebep halinde uygulanacak prosedür aşağıdaki gibidir:

- (a) Mücbir sebebin ortaya çıktığı tarihten itibaren [X] gün içinde yazılı bildirim
- (b) Mücbir sebebin etkilerinin ve tahmini süresinin detaylı açıklaması
- (c) Alınan ve alınması planlanan önlemlerin listesi
- (d) Mücbir sebebin sona erdiğinin derhal bildirimi

18.3. Mücbir sebep süresince tarafların yükümlülükleri askıya alınır ve bu süre sözleşme süresine eklenir. Mücbir sebep halinin [X] aydan fazla sürmesi durumunda, Taraflar'dan her biri sözleşmeyi feshedebilir. Bu durumda taraflar karşılıklı olarak tazminat talep edemezler.

18.4. Yüklenici, mücbir sebep süresince inşaatın ve şantiye sahasının güvenliğini sağlamak, mevcut imalatı korumak ve gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür. Bu tedbirlerin masrafları Taraflar'ca eşit olarak karşılanır.

18.5. Mücbir sebep nedeniyle sözleşmenin feshi halinde, o tarihe kadar yapılmış olan imalatın bedeli hesaplanır ve Taraflar arasında mahsuplaşma yapılır. Arsa payları üzerindeki haklar da yapılan imalat oranında tasfiye edilir.

19. Uyuşmazlık Çözümü ve Yetkili Mahkeme

19.1. İşbu Sözleşme'nin uygulanmasından veya yorumlanmasından doğabilecek her türlü uyuşmazlığın çözümünde, öncelikle taraflar arasında müzakere yoluyla dostane

özüm aranacak olup, uyuşmazlığın ortaya çıktığı tarihten itibaren [X] gün içinde çözümüne kavuşturulamaması halinde, diğer çözüm yollarına başvurulacaktır.

19.2. İşbu Sözleşme'den doğan veya bu Sözleşme ile ilgili olan ya da bu Sözleşme'nin ihlali, feshi veya geçersizliğine ilişkin bulunan ve dostane yollarla çözümlemeyen tüm uyuşmazlıklarda [İl] Mahkemeleri ve İcra Daireleri münhasıran yetkili olacaktır.

19.3. Hukuki ihtilaf halinde, taraflar arasındaki yazışmalar, tutanaklar, elektronik yazışmalar, fotoğraflar, video kayıtları ve diğer her türlü belge delil olarak kullanılabilir. Teknik konulardaki uyuşmazlıkların çözümünde, yapı denetim firmasının raporları ile bağımsız bilirkişi raporları esas alınacaktır.

19.4. Uyuşmazlık süresince Yüklenici, inşaatı durduramaz ve şantiyeyi terk edemez. Arsa Sahibi de hak ediş ödemelerini kesemez. Taraflar, uyuşmazlığın çözümüne kadar sözleşmesel yükümlölüklerini ifaya devam edeceklerdir.

20. Tebligat ve Bildirimler

20.1. İşbu Sözleşme kapsamında yapılacak her türlü bildirim, ihbar, ihtar, talep, beyan ve diğer yazışmalar, Taraflar'ın Sözleşme'nin başında belirtilen adreslerine yazılı olarak ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine uygun şekilde yapılacaktır.

20.2. Bildirim yöntemleri aşağıdaki şekilde olacaktır:

- (a)** Noter vasıtasıyla
- (b)** İadeli taahhütlü mektup ile
- (c)** Elektronik tebligat yoluyla ([KEP adresleri] üzerinden)
- (d)** Elden teslim (imza karşılığı)

20.3. Taraflar'dan herhangi biri adres değişikliği yaptığı takdirde, yeni adresini değişiklik tarihinden itibaren [X] gün içinde diğer Taraf'a yazılı olarak bildirmediğçe, eski adrese yapılacak tüm tebligatlar geçerli kabul edilecek ve muhatabına ulaşmış sayılacaktır.

20.4. Acil durumlarda ve günlük iletişimde, Taraflar'ın yetkili temsilcileri arasında elektronik posta veya telefon yoluyla iletişim kurulabilir. Ancak bu tür iletişim, resmi tebligat yerine geçmez ve yazılı olarak teyit edilmedikçe bağlayıcı olmaz.

20.5. Taraflar, işbu Sözleşme kapsamındaki tüm yazışmaları ve belgeleri düzenli olarak arşivleyecek ve gerektiğinde karşı tarafa ibraz edecektir. Elektronik ortamda yapılan yazışmaların çıktıları alınarak dosyalanacak ve en az [X] yıl süreyle saklanacaktır.

21. Yürürlük ve İmzalar

21.1. İşbu Sözleşme, taraflarca imzalandığı [Tarih] tarihinde yürürlüğe girecek olup, Taraflar'ın Sözleşme'den doğan tüm yükümlülüklerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesine kadar yürürlükte kalacaktır.

21.2. Sözleşme'nin ekleri:

- (a) Tapu kayıt örneği
- (b) İmar durum belgesi
- (c) Mimari proje
- (d) Teknik şartname
- (e) Mahal listesi
- (f) İmza Sirküleri

21.3. İşbu Sözleşme, [X] sayfa ve [Y] adet ekten ibaret olup, [Tarih] tarihinde [Z] nüsha olarak düzenlenmiş ve Taraflar'ca imzalanmıştır. Sözleşme'nin bir nüshası Arsa Sahibi'nde, bir nüshası Yüklenici'de kalacaktır.

21.4. Taraflar, Sözleşme'yi ve eklerini okuyup anlayarak, hür iradeleriyle ve karşılıklı mutabakat içinde iki (2) nüsha halinde imzaladıklarını beyan ve taahhüt ederler.

ARSA SAHİBİ

[İsim/Unvan]

[İmza]

YÜKLENİCİ

[İsim/Unvan]

[İmza]

