

ARSA PAYI KARŞILIĞI KAT YAPIMI SÖZLEŞMESİ

1. SÖZLEŞME

1.1. TANIMLAR

- İşbu sözleşmede kullanılan kısaltmalar ve içerikleri aşağıdaki gibidir.

SÖZLEŞME : Tarafları İŞ SAHİBİ ve YÜKLENİCİ olan, YÜKLENİCİ tarafından ARSA üzerine yapılacak ESERin yapımında uygulanacak, şartları taraflarca belirlenen ve imzalanan işbu akiti ifade eder.

ESER : PROJE ve SÖZLEŞMEye uygun olarak ARSA üzerinde meydana getirilecek yeni yapılar ve uygulamaların tamamını ifade eder.

PROJE : ARSAda bir ESER imal etmek için, imar yasalarına uygun, yasalarda belirtilen ve ESERin oluşması için gerekli, mimari, statik, tesisat vb. tüm projeleri ifade eder.

ARSA : Tapunun Tokat, Meydan Mahallesi, 298,66 m2 yüzölçümü olan, 32436 Ada, 24 Parselde kayıtlı, PROJEye uygun yapılar ve uygulamalar yapılarak üzerinde ESERin oluşturulacağı arsadır.

YÖNETİM PLANI: Kat irtifakının kurulması ile, yasa gereği oluşturulan planı ifade eder.

RUHSAT : İnşaat Ruhsatı. İşin yapılabilmesi için, yetkili kurum tarafından inşaat yapımı için verilen izin belgesini ifade eder.

İSKAN : İskan Belgesi, yetkili kurum tarafından ESER için düzenlenen yapı kullanım izin belgesidir.

GEÇİCİ KABUL : ESERin kontrol edilerek geçici olarak kabulünü ve varsa açık ayıpların YÜKLENİCİye yazılı olarak bildirilmesini ifade eder.

KESİN KABUL : İŞ SAHİBİNİN, ESERin SÖZLEŞMEye uygun olarak yapıldığını kabul ettiği ve teslim almayı kabul ettiğini beyan ettiği ve yazılı olarak YÜKLENİCİye bildirmesidir. Aynı zamanda SÖZLEŞMENİN sona erdiği tarihi ifade eder.

İŞ : ESERin yapımını ifade eder.

İŞİN SÜRESİ : İşin yapılması için kararlaştırılan, vadesi kesin olan süredir. RUHSATın ilgili kuruma onaylatıldığı tarihte başlar.

KİRA BEDELİ : SÖZLEŞMEde, ceza, tazminat, ücret vb. parasal işlemlerde kullanılacak birimi ifade eder. SÖZLEŞMENİN imzalandığı yıl içerisinde, Bir KİRA BEDELİ 1.500,00 TL'dir. Her yılın ocak ayı TÜFE oranlarında artırılır. Belirlenen cezalarda uygulanacak bedel, her bağımsız bölüm için, belirlenen zamana göre uygulanacaktır.

HİSSEDAR : Tapu sicilinde ARSA üzerinde hak sahibi olan kişileri ifade eder.

İŞ SAHİBİ: HİSSEDARların tümünü ifade eder.

YÜKLENİCİ : ARSAYA, PROJE ve SÖZLEŞMEye bağlı kalarak ESERi yapmayı taahhüt eden gerçek ve/veya tüzel kişiyi ifade eder.

YÖNETİCİ: YÖNETİMİ temsil eden kişidir ve SÖZLEŞME kapsamında da yetkilidir.

YÖNETİM: YÖNETİM PLANINI uygulayan kişi veya kişilerin oluşturduğu kurulu ifade eder.

SATICI : İşbu SÖZLEŞME şartlarında, ALICIya bağımsız bölüm satan HİSSEDAR veya YÜKLENİCİyi ifade eder.

ALICI : İşbu SÖZLEŞME şartlarında, HİSSEDAR veya YÜKLENİCİden bağımsız bölüm satın alan gerçek veya tüzel kişiliği ifade eder.

1.2. SÖZLEŞMENİN AMACI

- Amaç, İŞ SAHİBİNİN ARSASI üzerine, YÜKLENİCİ tarafından ESERin oluşturulması sonucu karşılıklı olarak menfaat elde etmektir. Bu menfaatin oluşmasında, İŞ SAHİBİ, YÜKLENİCİ ve ALICILARIN haklarının korunması ve gözetilmesi SÖZLEŞMENİN öncelikli amacıdır. Bu amaca ulaşılabilmesi için taraflar SÖZLEŞMEde belirlenen yaptırımları peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.
- YÜKLENİCİ, sözleşme şartlarına uygun olarak İŞ SAHİBİNE, ARSA üzerine, PROJEye uygun, kat mülkiyetine çevrilebilecek bağımsız bölümler yapmayı taahhüt etmektedir. Sözleşme ile amaçlanan, sadece ARSA SAHİBİNE ait bölümlere ilişkin dairelerin yapılması değil, YÜKLENİCİNİN ücretine karşılık aldığı arsa paylarına bağlı bölümlerin de tamamlanıp bütünlük taşıyan ESERin ortaya çıkarılmasıdır.
- İşbu sözleşme tarafları karşılıklı olarak borçlandırmaktadır.
 - YÜKLENİCİ ortaya bir ESER çıkarmayı borçlanmaktadır. YÜKLENİCİNİN ESERİ SÖZLEŞMEye uygun olarak ortaya çıkardığı oranda borcu sona erer.
 - İŞ SAHİBİ, ESERin oluşturulduğu kademelere bağlı olarak YÜKLENİCİye borçlanır.
- İŞ SAHİBİ ücret olarak, TAPU DEVİR bölümünde belirlenen koşullarla, YÜKLENİCİye, yapımı tamamlanan oranda, bağımsız bölüm tapu tescili yapacaktır.

- Sözleşmede İŞSAHİBİ asıl borcu ücret yerine arsa paylarının devridir. Ancak İŞSAHİBİNİN arsa payını devir borcunu yerine getirmesi için öncelikle YÜKLENİCİNİN borcunu SÖZLEŞME kurallarına, imar mevzuatına uygun bir şekilde işin tamamlanması ve teslimi aranacaktır.

1.2.1. YÜKLENİCİNİN AMACI

- YÜKLENİCİNİN amacı, İşin yapım aşamasında ve sonrasında, kat irtifakında belirlenen ve İşin aşamalarına göre kendisine İş SAHİBİ tarafından TAPU DEVİR ŞARTNAMESİNDE bağlı kalarak, tapuda devri yapılan, bağımsız bölümlerin bir kısmını veya tamamını satarak veya kiraya vererek, yaptığı işten para kazanmaktır.

1.2.2. İş SAHİBİNİN AMACI

- İş SAHİBİ mevcut durumda, ARSA üzerinde bulunan mevcut binaları ve boş alanları kiraya vererek gelir elde etmektedirler. PROJE uygulanmaya başlamadan önce, mevcut kiracılar tahliye edilecek ve mevcut binalar yıktırılacaktır.
- İş SAHİBİ, mevcut kira gelirinden mahrum kalmamak için, İşin yapım süresi ve muhtemel gecikme süresi için, YÜKLENİCİden ödeme alacaktır.
- İşin sona ermesi ile de İş SAHİBİ, kendi arsası üzerine yapılacak yapıdaki bağımsız bölümlerden hissesine düşenlerin bir kısmını satarak veya kiraya vererek gelir elde etmek veya aile konutu olarak kendi kullanımına bırakmayı amaçlamaktadır.

1.3. SÖZLEŞMENİN DEĞERİ

- Sözleşmenin değeri 1 TL'dir.

1.4. SÖZLEŞME TARİHİ

- İşbu SÖZLEŞME 01-10-2021 tarihinde taraflarca imzalanmıştır.

1.5. İşİN BAŞLAMA TARİHİ

- İş RUHSAT alındığı tarihte başlar.

1.6. İşİN SÜRESİ

- YÜKLENİCİ İşİ İşİN BİTİŞ TARİHİ olan kesin bir vadede bitireceğini taahhüt etmiştir. 3 ayı cezalı, 6 aylık inşaat ruhsatı alma süresi de dahil olmak üzere, İş inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren, toplam 20 ay sonunda bitirilecektir. Bu süre kesin olarak belirlenmiştir ve "mücbir sebepler" bölümünde belirlenen durumlar hariç ek süre talep edilemez ve verilemez.

1.7. İşİN BİTİŞ TARİHİ

İşin bitiş tarihi inşaat ruhsat tarihini izleyen 20 aydır. Bitiş tarihi kesindir, değiştirilemez.

2. TARAFLAR

2.1. ARSA SAHİBİ

HİSSEDARlar Tapu Sicilinde hisseleri oranında aşağıdaki gibidir.

Arsa sahiplerinden her biri, sözleşme şartlarından bireysel olarak sorumludur. Sözleşme şartlarını bireysel olarak yerine getirmeyen her bir arsa sahibi, cezai şartlara bireysel olarak katlanmayı kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Adı-Soyadı

Arsa hisse oranı

Atila BALCI

33

Feridun Yazoğlu

67

2.2. YÜKLENİCİ

YÜKLENİCİ, ARSA SAHİBİne ait arsa üzerine, bu sözleşmeye bağlı kalarak, İşİN SÜRESİNDE ESERİ imal etmeyi taahhüt eden ve aşağıda bilgileri bulunan kişiliktir. Sözleşme şartlarını yerine getirmeyen YÜKLENİCİ cezai şartları peşinen ödemeyi kabul ettiğini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

YÜKLENİCİNİN;

Adı Soyadı :

TC :

2.3. YÖNETİCİ

- YÖNETİCİ, ESERİN yapımı süresince, SÖZLEŞME şartlarının verdiği yetkiyle hareket eder.
- KESİN KABULden sonra YÖNETİM PLANI şartları ile görevini ifa etmekle yükümlüdür.
- YÖNETİCİ Kat İrtifakının kurulmasına bağlı olarak, YÖNETİM PLANINI uygulamak üzere HİSSEDARlar ve YÜKLENİCİ tarafından oy birliği ile seçilmiştir.
- YÖNETİCİ salt çoğunlukla değil, sadece kat maliklerinin 4/5 'nin oyu ile değiştirilebilir.
- YÖNETİCİNİN KESİN KABULden sonraki görevleri YÖNETİM PLANINDA belirlenmiştir.

- YÖNETİCİ, işbu SÖZLEŞME kapsamında verilen yetkiler ile SÖZLEŞME süresi boyunca yetkilidir.
 - YÖNETİCİ, ESERin yapımında kontrol olarak görev yapar.
 - SÖZLEŞME şartlarında belirlenen tutanakların tutulmasında hazır bulunur ve imzalar.
 - SÖZLEŞME şartlarında oluşabilecek aksaklıklar konusunda tarafları bilgilendirir.
 - Taraflar arasında iletişimi sağlar.
 - Yapılan satışlar, YÖNETİCİye bildirilmek zorundadır.
 - YÖNETİCİ, ALICIya, SÖZLEŞME şartlarını, KESİN KABULden sonra uygulanacak YÖNETİM PLANINI anlatmakla, uyacağı kuralları bildirmekle yükümlüdür.
 - YÖNETİM adına yapılacak ceza vb. tüm ödemeler, YÖNETİM banka hesabına yatırılacak ve YÖNETİM PLANI dahilinde harcamalarda kullanılacaktır.
 - YÖNETİCİ, SÖZLEŞME şartları uygun olarak yapılan satışlar ile ilgililere karşı hak sahibi olan ALICILarla olan iletişimi sağlar.
 - YÖNETİCİ, işbu SÖZLEŞMENİN “Ayıba Karşı Tekeffül Borcu” maddesinde oluşabilecek aksaklıkları takip etmek ve taraflara bildirmek, SÖZLEŞME ve YÖNETİM PLANI dahilinde her türlü işlemi yapmakla yetkili ve yükümlüdür.
 - YÖNETİCİ, SÖZLEŞME şartları dahilinde uygulanan yaptırımların uygulanması hususunda, İŞ SAHİBİ adına, tahsilat dahil, her türlü yetkiye sahiptir.

2.4. 3. KİŞİLER

- İşbu sözleşmenin tarafları “İŞ SAHİBİ” ve “YÜKLENİCİ” ‘dir. SÖZLEŞMEde üçüncü bir kişi, herhangi bir şekilde ve/veya zamanda, ALICILAR dahil, taraf olamaz, ESERde, KESİN KABUL yapılan kadar hak talep edemez.

2.4.1. Alt Yüklenici

- YÜKLENİCİ, herhangi bir şekilde işbu sözleşmedeki haklarını başka bir gerçek ve/veya tüzel kişiliğe, Alt Yükleniciye devredemez.

İşin Alt Yüklenciye devri

- Bu SÖZLEŞMEye aykırı olarak, Alt Yüklenici tarafından yapılan imalatların muhatabı, kimin yararına olduğuna bakılmaksızın, YÜKLENİCİdir.
- Bu durumda cezaya ek olarak İŞ SAHİBİ, SÖZLEŞMEyi fesih (F1) hakkını veya aynen ifa hakkını kullanabilir.

2.4.2. ALICILAR

- Satışı kimin yaptığına bakılmaksızın, ALICILARIN muhatabı direk olarak YÜKLENİCİdir.
- ALICI ve SATICI arasında yapılan sözleşmelerde YÖNETİCİ şahit olarak bulunacaktır.
- Her durumda, YÜKLENİCİ, ALICILARA karşı münferiden sorumludur.
- ALICI “İMAR” bölümünde ki şartları peşinen kabul etmiştir.
- Tarafların yaptığı satışları YÖNETİCİye bildirmeleri gerekmektedir.
- Tarafların yaptığı satışları YÖNETİCİye bildirmemesi, YÖNETİMe 10 (on) KİRA BEDELİ ödemesini gerektirir.

YÜKLENİCİNİN yapacağı satışlar

- YÜKLENİCİ İşe başlamadan önce yeterli sermayesi olduğunu beyan ederek, TAPU DEVİR bölümündeki pay devir şartlarının ekonomik olarak kendisini etkilemeyeceğini, SÖZLEŞME şartlarına bağlı olarak İŞ SAHİBİ tarafından kendisine devir yapılan bağımsız bölümlerini kendi devir aldıktan sonra, satış ile devredebileceğini, SÖZLEŞMEye göre ileride devir alacağı, fakat kendisine devri yapılmamış bağımsız bölümleri, herhangi bir şekilde, alacağın devri, noter satışı, satış vaadi vb. şekillerle devir etmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.
- YÜKLENİCİ, TAPU DEVİR bölümünde belirlenen şartlarla, kendisine ait olacak bağımsız bölümleri, İŞ SAHİBİnden devir aldıktan sonra satabilir. Bağımsız bölümü satın alan ALICIya karşı YÜKLENİCİ münferiden sorumludur.
- 3. kişiler, YÜKLENİCİ ile kendi aralarında yaptıkları anlaşmaya dayanarak, İŞ SAHİBİnden herhangi bir talepte bulunamaz.
- YÜKLENİCİ, yapacağı her türlü satışta. 3. kişileri bu SÖZLEŞME ve maddeleri hakkında bilgilendirmekle yükümlüdür.
- YÜKLENİCİ, yapacağı satışı YÖNETİCİye bildirmekle ve YÖNETİCİNİN 3.kişi ile irtibata geçerek SÖZLEŞME ve YÖNETİM PLANI hakkında bilgi vermesini sağlamakla yükümlüdür.

YÜKLENİCİ tarafından yapılan usülsüz satışlar

- YÜKLENİCİ, İŞ SAHİBİNİN devir etmediği, TAPU DEVİR SÖZLEŞMESİNDE belirlenen şartlarla devir alacağı bağımsız bölümlerin, herhangi bir ALICIya, alacağın devri, satış vaadi, noter satışı vb. herhangi bir şekilde, devrini veya satışını yapamaz.
- Bu SÖZLEŞME ile YÜKLENİCİye bırakılması TAPU DEVİR bölümünde kararlaştırılan bağımsız bölümlerden herhangi birinin şahsi hakkın temliki suretiyle üçüncü kişilere satışı yapılamaz. YÜKLENİCİden şahsi hakkını herhangi bir şekilde temellük eden üçüncü kişi de, temellük aldığı hakka dayanarak HİSSEDARı tescile zorlayamaz.

- Bu SÖZLEŞMEye aykırı olarak yapılan satış sonrası, inşaat alanında, vekalet olmaksızın tasarrufla bulunan kimse tarafından yapılan imalatların muhatabı, kimin yararına olduğuna bakılmaksızın, YÜKLENİCİdir.
- Bu tip, belirlenen her satış için, YÜKLENİCİ HİSSEDARa 50 (Elli) KİRA BEDELİ ceza öder.
- Bu tip satışlar sonucunda, İŞ SAHİBİNİN, maddi ve manevi göreceği her türlü zararı, SÖZLEŞME sona erse dahi, YÜKLENİCİ karşılamakla yükümlüdür.

HİSSEDARların yapacağı satışlar

- HİSSEDAR inşaatın herhangi bir evresinde, TAPU DEVİR bölümündeki koşullara bağlı kalarak kat irtifakında kendisine ait olduğu belirlenen, bağımsız bölümü/bölmeleri ALICIya satabilir ve tapu tescili yapabilirler.
- HİSSEDAR yapacağı satışı, YÜKLENİCİ ve YÖNETİCİye bildirmekle yükümlüdür.
- YÜKLENİCİ ALICIya karşı, İŞ SAHİBİNe olduğu gibi sorumludur.
- ALICI, gelecekte oluşabilecek herhangi bir aksaklıkta, YÜKLENİCİ ile muhatap olacak, İŞ SAHİBİnden herhangi bir şekilde hak talep edemeyecektir. İŞ SAHİBİ, ALICIyı, sözleşmenin ilgili maddeleri ile ilgili bilgilendirmekle yükümlüdür.

HİSSEDAR tarafından yapılan usülsüz satışlar

- HİSSEDAR, TAPU DEVİR bölümünde belirlenen şartlarla YÜKLENİCİye ücret olarak devir edeceği bağımsız bölümleri, herhangi bir ALICIya, alacağın devri, satış vaadi, noter satışı vb. herhangi bir şekilde, devrini veya satışını yapamaz.
- Bu SÖZLEŞMEye aykırı olarak, HİSSEDAR tarafından yapılan usülsüz satış sonrası, inşaat alanında, vekalet olmaksızın tasarrufla bulunan kimse tarafından yapılan imalatların muhatabı, kimin yararına olduğuna bakılmaksızın, usülsüz satışı yapan HİSSEDARdır.
- Bu tip, belirlenen her satış için, HİSSEDAR, YÜKLENİCİye 50 (Elli) KİRA BEDELİ ceza öder.
- Bu tip satışlar sonucunda, YÜKLENİCİNİN, maddi ve manevi göreceği her türlü zararı, SÖZLEŞME sona erse dahi, HİSSEDAR karşılamakla yükümlüdür.
- Usülsüz şekilde satış yapılan ALICIya, tapu tescili yapılmışsa, HİSSEDAR bağımsız bölümün YÜKLENİCİye tescil edilmesi için her türlü masrafa katlanmakla veya HİSSEDAR, bağımsız bölümün YÜKLENİCİNİNDE kabul edeceği bedelini, YÜKLENİCİye ödemekle yükümlüdür.
- Bu durumda, YÜKLENİCİ SÖZLEŞMEyi fesih edemez veya dönememez.
- Teminat olarak ipotek edilen bağımsız bölümlerin, YÜKLENİCİNİN borçlarının ifası için satışı usülsüz satış kapsamı dışındadır.

3. YÜKÜMLÜLÜKLER

3.1. İŞ SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- İŞ SAHİBİ, tapu devri hariç tüm yükümlülüklerini, YÜKLENİCİNİN işe başlamasından önce yapmak durumundadır. İŞ SAHİBİ bu yükümlülükleri yerine getirdiği takdirde iş başlayabilecektir.

3.1.1. Arsanın Teslimi

- ARSANIN, YÜKLENİCİye teslimi İŞ SAHİBİNİN ilk borcudur. Teslim, tarafların imzaladığı bir tutanak ile belirlenir. YÜKLENİCİ, ARSAyı teslim almadan önce, gerekli ön araştırmalarını yapmış ve ESERİ oluşturmada, yasal bir engelin olmadığını belirlemiştir.

Arsanın borçları

Arsaya ait ;

- SÖZLEŞME tarininden önceki borçlar, HİSSEDARlar tarafından ödenir.
- SÖZLEŞME süresince oluşan her türlü vergi, harç vb. giderler (bina ve kültür vergileride dahil) YÜKLENİCİye aittir.
- SÖZLEŞME bitiminden sonra oluşacak borçlar bağımsız bölüm sahiplerine aittir.

Arsa üzerinde haciz, ipotek

HİSSEDARlar, varsa arsa üzerindeki haciz, ipotek vb. yasal engelleri kaldırmakla yükümlüdür. Bu gibi durumlar arsa teslimini engeller.

Mevcut Kiracılar

- Arsada bulunan kiracılar İŞ SAHİBİ tarafından tahliye ettirilecektir

Mevcut Bina yıkımı

- Arsa üzerindeki yapılar İŞ SAHİBİ tarafından yıktırılacaktır.

3.1.2. Vekaletname veya muvafakatname

- İŞ SAHİBİNİN, YÜKLENİCİ tarafından, belediye, tapu ve resmi-özel dairelerdeki işlerin takibi, inşaat ruhsatı alınması vb. işlemleri için, inşaat işlerini yürütme konusunda kendisine yetki verilen kişiyi gösterir, sahibi oldukları ARSA üzerinde inşaat yapılmasına rızaları olduğunu gösterir noter tasdikli vekaletname veya muvafakatname vermesi gereklidir.

3.1.3. Bağımsız Bölümlerin YÜKLENİCİye Devir Borcu

- İşbu sözleşme ile İŞ SAHİBİ kendisine verilecek bağımsız bölümlere isabet eden arsa payını kendi üzerinde bırakarak, diğer payları TAPU DEVRİ koşullarına bağlı kalarak, YÜKLENİCİye devretme borcu altına girmektedir.

Hakedilen devrin HİSSEDAR tarafından geciktirilmesi

- Hak ettiği bağımsız bölüm/bölümlerin YÜKLENİCİye tescilinin, HİSSEDAR veya HİSSEDARlar tarafından haksız yere geciktirilmesi, HİSSEDAR(lar)ı temerrüde düşürür.
- HİSSEDAR(lar), devri geciktirdiği süre boyunca, devredeceği bağımsız bölüm/bölümlerden dolayı, YÜKLENİCİye, bağımsız bölüm başına, geciktirdiği her ay için **2 (iki) KİRA BEDELİ** ödemekle yükümlü olacaktır. Bu durumda HİSSEDAR(lar) tescili en kısa sürede yapmakla yükümlüdür.
- Devrin geciktirilmesi, YÜKLENİCİNİN , SÖZLEŞMEden dönmesini ve/veya feshini gerektirmez.
- Devrin geciktirildiği bölüm sayısı 5 taneyi geçmesi durumunda, ceza bölüm başına, aylık **4 (Dört) KİRA BEDELİ** olarak uygulanacaktır.
- YÜKLENİCİye ayrıca tazminat ödemesi yapılmaz.

3.2. YÜKLENİCİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- YÜKLENİCİ, SÖZLEŞMEYİ imzalamadan önce, ARSA üzerine yapılacak ESERin, imar yönetmelikleri ve ilgili kanunlara aykırı bir durumu olmadığını araştırmış, ESERin yapılmasında herhangi bir mevzuatın engel teşkil etmediğini belirlemiş ve kabul etmiştir.

3.2.1. Gelir kaybı ödemesi

- Mevcut durumda İŞ SAHİBİ, ARSAdan kira geliri elde etmektedir. YÜKLENİCİNİN de ARSA üzerinde bir yatırım yaparak gelir elde edebilmesi için, İŞ SAHİBİNİN mevcut düzeni bozularak, mevcut kiracılar tahliye edilecek ve mevcut yapılar yıkılacaktır. İŞ SAHİBİNİN, İŞİN SÜRESİ içerisinde gelir kaybı yaşamaması için, YÜKLENİCİ , İŞ SAHİBİne **2 (iki) KİRA BEDELİNİ** peşin olarak ödeyecektir.
- Ödeme, SÖZLEŞMENİN imzalanmasıyla birlikte yapılacaktır.
- Muhtemel gecikme süresi, bu bedelle orantılı olarak, YÜKLENİCİNİN tazminat ödemesini gerektirir.
- Gecikme süresi tazminat bedeli, gecikme başlangıcında peşin ve aylık olarak yapılacaktır.
- Bu bedel, SÖZLEŞMENİN feshi, SÖZLEŞMEden dönme vb. herhangi bir sebeple geri istenemez ve ödenmez.

3.2.2. RUHSATın Alınması

- RUHSATın alınabilmesi için İŞ SAHİBİNİN, tapu devri dışında tüm yükümlülüklerini yerine getirdiği aşamada gerçekleştirilebilecektir.
- RUHSAT YÜKLENİCİ tarafından alınacaktır. YÜKLENİCİ işbu sözleşmeyi imzalamadan tüm hazırlıkları yapmış, inşaat ruhsatını **en geç inşaat ruhsatına başvurduğu tarihten itibaren 3 ay içerisinde** alacağını taahhüt etmiştir.
- YÜKLENİCİden veya ilgili kurumlarda oluşabilecek gecikme sebeplerinin sorumluluğu YÜKLENİCİye aittir.

Ruhsatın gecikmesi ve alınamaması

3194 Sayılı İmar Kanununun 22 maddesinde; “ Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatı verilir ”, belgelerin eksikliği durumunda ise “ Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç on beş gün içinde yapı ruhsatı verilir.” denilmektedir. Bu sebeple YÜKLENİCİye verilen süre ruhsatın alınması için yeterlidir.

RUHSATın gecikmesi

- 3 aylık sürede ruhsatın alınamaması durumunda, YÜKLENİCİ her ay için, İŞ SAHİBİne **1 (Bir) KİRA BEDELİ** ödemekle yükümlüdür. Ödeme RUHSAT alındığı tarihte peşin olarak yapılacaktır. Gecikme süresi 3 ayı geçemez.

RUHSATın alınamaması

- İnşaat ruhsatının 3+3 aylık sürede alınamamasıyla, İŞ SAHİBİ SÖZLEŞMEYİ **fesih (F2) hakkını** kullanabilir.

3.2.3. Kat İrtifakının Kurulması

- YÜKLENİCİ Kat irtifakını kurmakla yükümlüdür.
- İşbu SÖZLEŞME ile YÜKLENİCİ PROJeyi İmar Müdürlüğünün onayına sunmadan önce HİSSEDARların onayına sunacağını kabul etmiş olup, SÖZLEŞMEye uygun düzenlenmeyen PROJeye dayanılarak kurulacak kat irtifakı da kabul edilmeyecektir.
- YÜKLENİCİ kat irtifakını, ruhsat tarihinden itibaren 1 (Bir) ay içerisinde kuracağını beyan etmiştir.

Kat irtifakının kurulmasının gecikmesi

- YÜKLENİCİNİN kat İrtifakını kurmada herhangi bir sebeple gecikmesi, kendi sorumluluğundadır. Gecikme, ESERin yapım süresine, ek süre verilmesini gerektirmez.

- Verilen sürede irtifak kurulamazsa, İŞ SAHİBİNİN diğer cezai şartlardaki hakları sabit kalmak şartıyla, YÜKLENİCİ her ay için, İŞ SAHİBİNE 1 (Bir) KİRA BEDELİ ceza öder. Gecikme 3 ayı geçemez. 3. Ayın sonunda, İŞ SAHİBİ SÖZLEŞMEYİ fesih (F3) hakkını kullanabilir.

Kat irtifakının kurulamaması

Kat irtifakının İŞ SAHİBİ dışında bir nedenle kurulamaması

- Kat irtifakının İŞ SAHİBİ dışında, YÜKLENİCİNİN kendisinden ve/veya herhangi bir kurumdan kaynaklanan bir sebepten dolayı kurulamaması durumunda, İŞ SAHİBİ SÖZLEŞMEYİ fesih (F3) hakkını kullanabilir.

Kat irtifakının İŞ SAHİBİ nedeni ile kurulamaması

- Kat irtifakının İŞ SAHİBİ tarafından kurulamaması durumunda, YÜKLENİCİ, PROJE ve diğer masraflar için İŞ SAHİBİNDEN 30.000,00 talep ederek SÖZLEŞMEDEN DÖNME (D1) hakkını kullanabilir. Belirlenen bedel soruna sebep olan HİSSEDAR(lar)ca ödenecektir. Bunun dışında YÜKLENİCİNİN geçmişe ve/veya geleceğe yönelik herhangi bir talebi olamaz.
- İŞ SAHİBİNİN PROJE vb. kendi adına yapılan uygulamaların hakkı saklıdır.

3.2.4. ESERİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER HALİNDE YAPMA BORCU

- YÜKLENİCİ, bağımsız bölümlerden oluşan bir ESER yapmayı taahhüt etmektedir.
- YÜKLENİCİ arsa sahibinin yararına iş yapmak ve zarar verici davranışlardan kaçınmak zorundadır.

3.2.5. ESERİ KADEMELİ OLARAK YAPMA BORCU

- YÜKLENİCİ, ESERİ TAPU DEVRİ bölümünde belirlenen kademelere uygun şekilde yapacaktır.

3.2.6. ESERİ ŞAHSEN MEYDANA GETİRME VEYA KENDİ İDARESİ ALTINDA YAPTIRMA BORCU

- YÜKLENİCİ, İşin tamamını veya bir kısmını ALT YÜKLENİCİYE devredemez.
- YÜKLENİCİNİN İŞİ bizzat yapmayı üstlenmesi, yardımcı kişi kullanmasına engel değildir. İşçi, usta, kalfa gibi yardımcı şahıslar ile İŞ SAHİBİ arasında hukuki bir ilişki bulunmadığından, bu kişiler YÜKLENİCİYE bağlıdır ve ona karşı sorumludurlar

3.2.7. ESERİ İÇİN GEREKLİ ARAÇ, GEREÇ, MALZEMELERİ TEMİN BORCU

- YÜKLENİCİ, ESERİ "Anahtar Teslim" meydana getirecektir.
- ESERİN yapımı için her türlü araç, gereç, malzeme YÜKLENİCİ tarafından temin edilecektir.
- ESERİN inşası esnasında oluşabilecek tüm masraflar YÜKLENİCİYE aittir.
- YÜKLENİCİNİN kullanacağı malzeme ayıplı veya kalitesiz ise, bu malzemenin ayıplı veya kalitesiz olmasından İŞ SAHİBİNE karşı YÜKLENİCİ 'satıcı' gibi sorumludur.

3.2.8. GEÇİCİ KABUL YAPMA BORCU

- YÜKLENİCİNİN, İŞ SAHİBİ İLE, TAPU DEVİR bölümünde belirlenen koşullarda, gerekiyorsa tarafların da kabul edeceği yeterli sayıda bilirkişi ile, ESERİN mevcut durumunu belirlemek üzere, GEÇİCİ KABUL yapma borcu vardır.

3.2.9. ESERİ TESLİM ETME BORCU

- YÜKLENİCİNİN asıl borcu, sözleşmede öngörülen özellikte ESERİ yapma ve bağımsız bölümleri İŞ SAHİBİNE teslim etmekle ifa olunur. İfanın bildirim ile yerine getirildiği durumlarda, arsa sahibinin bina üzerinde fiili egemenliği sağlanmadıkça veya egemenliği engelleyici durumlar ortadan kaldırılmadıkça, sadece ESERİN tamamlandığını bildirme ile ifa sağlamış olmaz. Teslim ve teslim alma birbirinin karşılığı olan biri YÜKLENİCİ, diğeri İŞ SAHİBİ açısından belirlenen borçlardır. Bu bakımdan bu borçlar aynı anda gerçekleşir.
- ESER teslimi İSKAN ve SÖZLEŞME kurallarına uygun bir teslimi ifade eder.
- Teslim bir tutanak ile belirlendiği takdirde geçerlidir.
- İSKAN teslim alınmadan önce mutlaka yerine getirilmesi gereken bir sorumluluktur.
- İSKANIN alınması, ESERİN SÖZLEŞMEYE uygun olarak oluşturulduğu anlamına gelmez.
- Teslimin gerçekleşebilmesi için ESERİN İSKAN ve SÖZLEŞME koşullarına uygun olarak ifası gerekir. Aksi halde, öncelikle aykırılıkların giderilmesi ve eğer bu mümkün değilse ve/veya iskan da alınamıyorsa, hukuken geçerli bir teslimin gerçekleşmemesi sebebiyle İŞ SAHİBİ, SÖZLEŞMEYİ fesih (F4) hakkını kullanabilir.

3.2.10. VADESİNDE İŞİ BİTİRME BORCU

- İŞ VADESİNDE bitirilmelidir.
- İşin vadesinde bitirilememesi durumunda YÜKLENİCİ temerrüde düşer.
- SÖZLEŞMEDE belirlenen İŞİN BİTİŞ TARİHİ kesin vadedir ve herhangi bir sebeple uzatılamaz.
- YÜKLENİCİNİN; ESERİ İŞİN SÜRESİNDE bitirememesi ile veya İşe zamanında başlamaması veya SÖZLEŞME hükümlerine aykırı olarak İş geciktirmesi ya da İŞ SAHİBİNE yüklenemeyecek bir sebeple ortaya çıkan gecikme yüzünden bütün tahminlere göre YÜKLENİCİNİN İŞİ VADESİNDE bitiremeyeceği açıkça anlaşılırsa, İŞ SAHİBİ teslim için belirlenen günü beklemek zorunda olmaksızın SÖZLEŞMEYİ fesih (F5) hakkını kullanabilir.

3.2.11. AYIBA KARŞI TEKEFFÜL BORCU

- Ayıplı eserden amaç, YÜKLENİCİNİN taahhüt ettiği nitelikte eseri şahsen gerçekleştirememesidir. İnşaatın eksik olan niteliklerine karşın, kararlaştırılan eserle aynı derecede kullanılabilir olması ayıbı ortadan kaldırmaz. İŞ SAHİBİ, eserin tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz eseri gözden geçirmek ve ayıpları varsa, bunu uygun bir süre içinde YÜKLENİCİYE bildirmek zorundadır. Ayıba karşı tekeffül için aranan şartlar inşaatın tamamlanarak teslim edilmiş olması ve eserin ayıplı olmasıdır. Teslim, ancak ESERİN tamamlanmış olması halinde söz konusudur. ESERİN tamamlanmış sayılabilmesi için, YÜKLENİCİNİN sözleşmede kararlaştırılan ve PROJEde bulunan inşaat işlerinin bitirilmesi gerekmektedir. Ayıptan anlaşılması gereken bağımsız bölümün kullanılmayacak veya kabul edilemeyecek durumda olmasıdır. Ayıp bağımsız bölümün sözleşmeye aykırı olarak yapılmasını oluşturur. Bunun tespiti için İŞ SAHİBİNİN sözleşmenin içeriğine ve iyi niyet kurallarına göre nasıl bir ESER beklediği esas alınacaktır.
 - İnşaatın eksik niteliklerine rağmen kararlaştırılanla aynı derecede kullanılabilir olması onun ayıplı niteliğini ortadan kaldırmayacaktır. Ayıplar açık ve gizli ayıp olarak ikili bir ayrıma tabi tutulacaktır. Açık ayıplar dikkatli bir muayene sonucunda anlaşılan ayıplardır. Görülmeyen ancak zaman içinde kullanılmakla ortaya çıkan ayıplar ise gizli ayıplardır. Bu ayıpların ortaya çıkmasıyla birlikte arsa sahibi bu durumu yükleniciye derhal bildirmelidir; aksi halde bağımsız bölümlerdeki ayıplar nedeniyle kendi borcunu yerine getirmekten kaçınma hakkını kaybeder. Ayıba karşı tekeffül borcu teslimin yapılmasından sonra 5 (beş) yıl süreyle geçerlidir.
 - Ayıp iki şekilde söz konusu olabilir. İlki, yüklenici kimi taahhütlerde bulunmuştur ancak bu taahhütlerin gereğini yerine getirmemiştir. İkinci ise, dürüstlük kuralı gereği önceden bu konu ile ilgili herhangi bir kararlaştırma olmasa da kısmi olarak da olsa yapının elverişsiz olma halidir.
 - Taraflar sözleşmede asgari koşullar belirlemişlerse bu ölçü kıstas alınacak vebu koşulların daha aşağısında bir ifa halinde ayıptan söz edilmesi mümkün olacaktır
 - Teknik şartnamelerdeki hususlara aykırı olan yapılar ayıplı sayılacaktır.
 - Taraflar sözleşmede yapının nasıl olacağına dair ayrıntılı düzenlemeler de yapmış olabilirler. Bu genellikle teknik şartname ile düzenlenir. Bunun haricinde sözleşmede ayıp olup olmadığının değerlendirilmesinde sözleşmenin eki mahiyetindeki proje ile vaziyet planı da göz önünde tutulur.²⁴⁶İşte bu teknik şartnamedeki eksiklikler de yapının ayıplı olmasına sebebiyet verir.²⁴⁷Bunun yanında ayrıca tarafların ayrıntılı düzenlemediği hususlarda mevzuat ve dürüstlük kuralı yol gösterici mahiyette olacak ve ayıplı ifa olup olmadığı bu şekilde değerlendirilecektir.
- ESERdeki ayıp sebebiyle İŞ SAHİBİ, aşağıdaki seçimlik haklardan birini kullanabilir:
- ESER İŞ SAHİBİNİN kullanamayacağı veya hakkaniyet gereği kabule zorlanamayacağı ölçüde ayıplı ya da SÖZLEŞME hükümlerine aynı ölçüde aykırı olursa **SÖZLEŞMEDEN DÖNME (D2) HAKKI**,
 - ESERİ alı koyup ayıp oranında bedelden indirim isteme.
 - Aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları YÜKLENİCİYE ait olmak üzere, ESERİN ücretsiz onarılmasını isteme.
 - İŞ SAHİBİNİN genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır.

3.2.12. İSKAN Alma Borcu

- İŞİN SÜRESİNDE YÜKLENİCİ İSKANı almalıdır.
- Belirlenen sürede İSKAN ruhsatı alamamak cezai şartta bağlanmıştır ve ruhsatın alınmış olması cezai şartı talep etme imkanını alıkoymaz.
- Yüklenicinin inkanunların öngördüğü nitelikleri taşıyan binayı inşa etme yükümlülüğü vardır. Mevzuatın getirmiş olduğu yükümlülüklerden olan iskan ruhsatıda teknik açıdan değil, hukuki açıdan yapının kullanılmasını sağlamak için yerine getirilmesi gereken bir şart olup, işin niteliği ile ilgili olmasa da ayrıca temini gereken bir iştir
- iskan izni alınmadıysa eksik ifa dolayısıyla eseri kabul etmeyip temerrüt hükümlerine dayanılır.
- Yapı kullanma izni alınmadığı durumlarda ise yapının tamamlandığının kabulü mümkün değildir.
- İşbu SÖZLEŞME anahtar teslim bir sözleşme olup iskan ruhsatının alınmaması halinde gerçek bir teslimden (yasal bir teslim) söz edilemez ve iskan ruhsatının alınmaması teslimi önleyen bir husustur.

İskanın alınmasının gecikmesi

- İSKANın İŞİN SÜRESİNDE alınamaması üzerine, İŞ BİTİM TARİHİnden itibaren İSKAN alınıncaya kadar geçen sürede, YÜKLENİCİ, her ay için, her bağımsız bölüm için HİSSEDAR(lar)a **1 (bir) KİRA BEDELİ** aylık ceza öder.

İskanın alınamaması

- İSKANın ESERİN yasal mevzuata uygun olmaması veya herhangi başka bir nedenle alınamamasının tüm sorumluluğu YÜKLENİCİYE aittir.
- İSKANın alınamaması durumunda İŞ SAHİBİ SÖZLEŞMEYİ **fesih (F6) hakkını** kullanabilir. YÜKLENİCİ, her bağımsız bölüm için HİSSEDAR(lar)a **100 (yüz) KİRA BEDELİ** ceza öder.

3.2.13. Kat Mülkiyetini Kurma Borcu

- Kat mülkiyeti YÜKLENİCİ tarafından kurulacaktır.
- Bu borca uymayan YÜKLENİCİNİN sorumluluğu vekâlete göre değil SÖZLEŞMEYE göre tespit edilecektir.

3.2.14. Vergi, Harç vb. Ödeme Borcu

- Arsa payı karşılığı kat yapımı sözleşmesine konu olan kat irtifakına veya kat mülkiyetine bağlanmış binalar, emlak vergisine tabidir. Vergi yükümlüsü tapuda malik olarak görünen kişi olmasına rağmen, YÜKLENİCİ, işbu SÖZLEŞME kapsamında kat irtifakı kurulduktan sonra doğan tüm emlak vergilerini ve SÖZLEŞME sonucu ortaya çıkan ve kanunda İŞSAHİBİ tarafından ödenmesi gereken tüm vergileri, İŞSAHİBİ adına, KESİN KABULE kadar ödemekle yükümlüdür.
- KESİN KABULE kadar SÖZLEŞME gereği veya SÖZLEŞMEYİ ilgilendiren her türlü vergi ve harçları YÜKLENİCİ ödemekle yükümlüdür.

3.2.15. Diğer Borçlar

İşbu sözleşme ile, YÜKLENİCİ, ESERİ anahtar teslim yapmayı taahhüt etmiştir. Bu nedenle aşağıda listelenen veya SÖZLEŞME ile ortaya çıkabilecek, listeye dahil edilmemiş işlemlerden doğacak her türlü harç, vergi, masraf YÜKLENİCİYE ait olacaktır.

- Yapı denetim masrafları
- YÜKLENİCİ, İŞ SAHİBİ ve üçüncü kişilerin menfaatlerini düşünerek hareket edecektir. Sadakat ve özen borcu, YÜKLENİCİNİN, İŞ SAHİBİ yararına olacak şeyleri yapma, zararına olacak şeylerden kaçınmak anlamına gelir. Buna göre, YÜKLENİCİNİN burada hem İŞ SAHİBİNE karşı, hem de ileride bağımsız bölümleri satın alacak ALICILARA karşı yükümlülüğü/borcu bulunmaktadır.
- İnşaat işlemlerinde, kalite, uzmanlık ölçütleri ve işe gösterilecek özendeki, çalışmada görev alan işçinin yükümlülüğünden ziyade, arsa sahibinin muhatabı bu durumda işçi değil; işçiden ve sözleşme gereği yapılan işten sorumlu olan YÜKLENİCİdir.
- İnşaat işlerinde kullanılan malzemelerin ayıp nedeniyle oluşturacağı diğer zararlardan, YÜKLENİCİ, hatası veya kusuru olmasa dahi birinci dereceden sorumlu olacaktır.
- YÜKLENİCİ, inşaatla bulunan bir çok detay ve diğer ince işleri; uzman taşeronlara yaptırmak durumundadır. (cam, elektrik, sıhhi tesisat, asansör vs.) Fakat, bu işlerin gözetim, denetim ve yönetimi YÜKLENİCİ tarafından yapılacağından, bu tür işlerden çıkacak uyumsuzluklarda da, İŞ SAHİBİNE karşı YÜKLENİCİ sorumlu olacaktır.
- “YÜKLENİCİNİN özen ve sadakat borcu”, sözleşmenin kurulması ile başlayan ve SÖZLEŞME sonuna kadar devam eden bir borçtur. Bu borç ESERİN tesliminden sonra, “ayıba karşı tekeffül sorumluluğu” şeklinde de devam edecektir.

3.3. TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİNİ YERİNE GETİRMEMESİ

3.3.1. TEMERRÜT

- Sözleşmenin değişik maddelerinde tarafların temerrüde düşme şartları belirlenmiştir.
- Temerrüt için muacceliyet yeterli olacak ve ayrıca ihtara gerek olmayacaktır.

Yüklenicinin Temerrüdü

- Yüklenici inşaatı tamamladıktan sonra arsa sahibine teslim borcu altındadır aksi halde yükleniciye düşen ifa borcu tamamlanmış sayılamaz. Burada yüklenicinin inşaatı teslimi imar mevzuatı kurallarına uygun bir inşaatın teslimidir. Aksi halde öncelikle bu aykırılıkların giderilmesi ve eğer bu mümkün değilse teslimin iskan koşuluna bağlı olduğu ve iskanın da alınamadığı durumlarda hukuken geçerli bir teslimin gerçekleşmemesi sebebiyle yüklenicinin temerrüde düşmüş olduğu kabul edilmelidir.
- YÜKLENİCİNİN, borçlu temerrüdüne düşmesi halinde, İŞ SAHİBİ Türk Borçlar Kanunu’nun 125. Maddesi’ndeki dönme ve aynen ifa seçimlik haklarını kullanabilir.
- Temerrüde düşen YÜKLENİCİ, temerrüde düşmekte kendi kusuru olmasa bile, borcu geç ifasından dolayı İŞ SAHİBİNİN uğradığı zararı gidermekle yükümlüdür. Temerrüde düşen YÜKLENİCİ, verilen süre içinde, borcunu ifa etmemişse; İŞ SAHİBİ, her zaman borcun ifasını, temerrüde düşme cezasını ve gecikme sebebiyle tazminat isteme hakkına sahiptir.

İş Sahibinin Temerrüdü

- İŞ SAHİBİ, “Yükümlülükler” bölümünde belirlenen borçlardan, tapu devri hariç, temerrüde düşmesi söz konusu değildir. Bu yükümlülükleri yerine getirdiği takdirde, YÜKLENİCİ işlemlere başlayabilecektir.
- İşbu SÖZLEŞME ile İŞ SAHİBİNİN temerrüdü sadece TAPU DEVİR SÖZLEŞMESİNDE belirtilen durumlarda söz konusudur. Bu nedenle, İŞ SAHİBİ bu madde kapsamında bireysel olarak değerlendirilecektir. HİSSEDARlardan herhangi birinin SÖZLEŞME şartlarına uymaması ile temerrüde düşmesi, bireysel olarak kendini bağlar. Yükümlülüklerini yerine getiren HİSSEDAR(lar) bu durumdan sorumlu tutulamaz. Bu konudaki cezai şartlar bireysel olarak yükümlülüğünü yerine getirmeyen HİSSEDAR(lar)a uygulanır.
- İŞ SAHİBİNİN, borçlu temerrüdüne düşmesi halinde, YÜKLENİCİ Türk Borçlar Kanunu’nun 125. Maddesi’ndeki sadece aynen ifa hakkını kullanabilir. Bir hissedarın temerrüde

düşmesi ile dönme hakkı kullanılamaz. YÜKLENİCİNİN bu konuda SÖZLEŞMEde belirlenen diğer hakları saklıdır.

- Temerrüde düşen HİSSEDAR(lar), temerrüde düşmekte kusuru olmadığını ispat etmedikçe, borcu geç ifasından dolayı YÜKLENİCİNİN uğradığı zararı bireysel olarak gidermekle yükümlüdür. Temerrüde düşen HİSSEDAR(lar), verilen süre içinde, borcunu ifa etmemişse veya süre verilmesini gerektirmeyen bir durum söz konusu ise; YÜKLENİCİ, her zaman borcun ifasını ve gecikme sebebiyle HİSSEDAR(lar)dan bireysel olarak SÖZLEŞMEde belirlenen cezaları isteme hakkına sahiptir.

4. SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ

- YÜKLENİCİ yapımını üstlendiği ESERİ, SÖZLEŞMEye uygun olarak zamanında teslim eder; İŞSAHİBİ de ücreti (tapu devri) öderse SÖZLEŞME ifa sebebiyle kendiliğinden sona ermiş olur.
- Tarafların karşılıklı anlaşma yoluyla SÖZLEŞMEyi sona erdirmeleri mümkündür.
- YÜKLENİCİNİN inşaa işini görmeye başlamış ve TAPU DEVİR ŞARTNAMESİne göre hakettiği bağımsız bölümler varsa, sona erme ileriye etkili olarak kabul edilerek yapılan kısmın bedeli arsa paylarının devri suretiyle ödenecektir. Böyle bir sona erme ile İŞ SAHİBİ uğradıkları zarar nedeniyle tazminat talep edebilir. Ödeme yapılmadan önce, varsa, YÜKLENİCİNİN borçları bu ödemededen düşülür.

4.1. Fesih ile sona erme

- Meydana getirilmesi sırasında, ESERİN YÜKLENİCİNİN kusuru yüzünden ayıplı veya SÖZLEŞMEye aykırı olarak meydana getirileceği açıkça görülüyorsa, İŞSAHİBİ bunu önlemek üzere verebileceği uygun bir süre içinde YÜKLENİCİye, ayıbın veya aykırılığın giderilmesi; aksi takdirde hasar ve masrafları kendisine ait olmak üzere, onarımın veya İŞe devamın bir üçüncü kişiye (Yeni YÜKLENİCİ) verileceği konusunda ihtarda bulunabilir, devamında işin kalan kısmını Yeni YÜKLENİCİye tamamlattırabilir.
- YÜKLENİCİ tek taraflı olarak SÖZLEŞMEyi fesih edemez.
- İŞSAHİBİ, ESERİN tamamlanmasından önce yapılmış olan kısmın karşılığını ödemek ve YÜKLENİCİNİN bütün zararlarını gidermek koşuluyla sözleşmeyi feshedebilir.

4.1.1. Feshin Genel Hükümleri

- *İŞSAHİBİNİN geçmişe ve geleceğe dönük hakları saklı kalmak koşulu ile SÖZLEŞME fesih edilir.*
- YÜKLENİCİ ödediği KİRA BEDELİ de dahil, geçmişe ve geleceğe yönelik bir hak talep edemez.
 - İş yapım evrelerinde, YÜKLENİCİNİN temerrüde düşebileceği durumlar SÖZLEŞMEde belirlenmiştir, YÜKLENİCİNİN temerrüde düşmesi durumunda SÖZLEŞMENİN İŞ SAHİBİ tarafından tek taraflı feshi için aşadaki yol izlenecektir.
 - İŞ SAHİBİ gerekli görürse, temerrüde düşen YÜKLENİCİye borcun ifasını gerçekleştirebileceği uygunlukta 3 aydan fazla olmamak kaydıyla ek bir süre verebilir veya bir sonraki adıma direkt geçebilir. Verilen ek süre İŞİN SÜRESİNİN uzaması anlamına gelmez. Bu süre temerrüde düşen YÜKLENİCİNİN, fesihten önce borcunu ifa edebilmesine olanak tanımak amacıyla verilebilir.
 - Varsa cezai şartlar uygulanır. Ek süre verilmesi cezaya engel teşkil etmez.
 - Verilen sürede de ifa tamamlanmazsa borçlu cezaya ek olarak ek süre esnasında belirlenen tazminatı öder ve işi aynen ifa etmekle yükümlüdür.
 - YÜKLENİCİNİN ifa etmeyi kabul etmemesi durumunda veya ifanın mümkün olmadığı anlaşılıyorsa İŞ SAHİBİ SÖZLEŞMEyi tek taraflı olarak fesih eder.
 - İşin kalan kısmı İŞ SAHİBİ veya belirleyeceği yeni bir YÜKLENİCİ tarafından tamamlanır.

4.1.2. Eski YÜKLENİCİ-devri yapılmamış bağımsız bölümler

- Fesih ile birlikte, YÜKLENİCİ, eski YÜKLENİCİ olur.
- Eski YÜKLENİCİye fesih tarihine kadar tescil edilmiş bağımsız bölümler dışında herhangi bir ödeme yapılmaz. Eski YÜKLENİCİye devri taahhüt edilen kalan bağımsız bölümler, işin bitirilmesi için yetiyorsa, Yeni YÜKLENİCİ ile SÖZLEŞME bağlantısı için kullanılır. Yeni YÜKLENİCİ ile yapılacak bağlantı için, Eski YÜKLENİCİye devri iptal edilen bağımsız bölümler yetmiyorsa, Eski YÜKLENİCİ, ESERİN yapımı için gereken ücreti ödemekle yükümlüdür.
- YÜKLENİCİ, bu aşamada İŞ SAHİBİNİN fesih hakkını kullanmasına istinaden, geçmişe ve geleceğe yönelik hiçbir hak talep etmeyeceğini, kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

4.1.3. Ölüm-iflas

- YÜKLENİCİNİN kişisel özellikleri SÖZLEŞMENİN yapılmasında önemli bir rol oynamıştır, bu nedenle TBK 486 gereği yüklenicinin aczi ya da ölümü sözleşmenin sona ermesine sebep olacaktır.
- YÜKLENİCİNİN iflası, ölümü durumunda, işin kalan kısmının yapımı YÖNETİCİ tarafından üstlenilir veya iş yeni bir YÜKLENİCİye yaptırılır. Kalan kısmın yapım bedeli YÜKLENİCİNİN

bağımsız bölümlerinin satışı ile karşılanır. KESİN KABULden sonra, YÜKLENİCİNİN kalan hakları varsa, YÜKLENİCİ veya yasal mirasçılarının tescil edilir, varsa satışlardan kalan nakit olarak ödenir.

- YÜKLENİCİNİN ölümü, yasal mirasçılarının SÖZLEŞMENİN tarafı haline getirmez.

4.1.4. SÖZLEŞMEDEN DÖNME

Tarafların SÖZLEŞMEDEN dönme hakkı vardır.

İŞSAHİBİNİN sözleşmeden dönmesi

- İŞSAHİBİ, YÜKLENİCİNİN işe zamanında başlamaması ya da işi geciktirmesi yahut arsa sahibinin bir kusuru olmaksızın gerçekleşen bir gecikme halinde ve bu sebeplerden ötürü işin zamanında bitirilemeyeceğinin açıkça anlaşılır olması durumunda, teslim gününü beklemeden sözleşmeden dönme hakkına sahip olacaktır. Dolayısıyla kural olarak yüklenici, işe zamanında başlamalı ve de yüklendiği işe göre zamanında işini teslim edebilmek için işi gerekli tempoda yürütmelidir.
- SÖZLEŞMENİN ilgili maddelerinde sözleşmeden dönme şartları belirlenmiştir.
- YÜKLENİCİ, bu aşamada İŞ SAHİBİNİN dönme hakkını kullanmasına istinaden, geçmişe ve geleceğe yönelik hiçbir hak talep etmeyeceğini, kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.
- Başlangıçta yaklaşık olarak belirlenen bedelin, İŞSAHİBİNİN kusuru olmaksızın aşırı ölçüde aşılabacağı anlaşılırsa İŞSAHİBİ, ESER henüz tamamlanmadan veya tamamlandıktan sonra SÖZLEŞMEDEN dönebilir.
- YÜKLENİCİ, İŞ SAHİBİNİN SÖZLEŞMEDEN dönmesi üzerine, BK Madde 108/2 maddesine istinaden İŞ SAHİBİNDEN menfi zarar talep edemez.

YÜKLENİCİNİN SÖZLEŞMEDEN dönmesi

- İŞ SAHİBİ, inşaatın hangi aşamasında olursa olsun fesih ve dönme durumlarında, YÜKLENİCİDEN menfi zarar talep edebilir.

4.2. Sonraki İmkânsızlık Sebebiyle Sona Erme

4.2.1. Mucbir Sebepler

- Aşağıda belirtilen ve benzeri sebeplerle, ESERİN teslimden önce beklenmedik bir olay sonucu yok olması halinde, YÜKLENİCİ ne gördüğü inşaa işi için ne de yaptığı giderler için İŞSAHİBİNDEN karşılık talep edemeyecektir.
 - Yapılan inşaatın mucbir bir sebeple yok olması
 - Toprak kayması, sel, deprem gibi doğal afetler nedeniyle ARSANIN üzerine inşaat yapılmaya elverişli olmaktan çıkması sonucu
 - Yapılmak istenen yapı sistemine yetkili makamlarca izin verilmemesi
- Meydana getirilen ESER hangi aşamada olursa olsun, yok olması durumunda, YÜKLENİCİ ESERİ tekrar yapmakla yükümlüdür.
- ESERİN tamamlanması için ek süre verilmez.

Sigorta

- YÜKLENİCİ, her türlü doğal afete, kazaya ve ESERE gelebilecek zarara karşı gerekli sigorta işlemlerini yapmakla yükümlüdür.
- Sigorta yapılmaması ve/veya sigorta şirketi tarafından yapılmayan/yapılamayan ödemelerin sorumluluğu YÜKLENİCİYE aittir.
- İŞ SAHİBİ, SÖZLEŞME SÜRESİNCE ve/veya sonrasında YÜKLENİCİYE bir ödeme yapmayacaktır.

Süre Uzatımı

- Herhangi bir mucbir sebep nedeniyle, çalışma izni verilen durumlar hariç, sokağa çıkma yasağı uygulanan gün sayısı kadar süre, İŞİN SÜRESİNE eklenir.
- Bu süreler oluştuğu her ay içerisinde tutanakla belirlenmelidir

4.2.2. YÜKLENİCİNİN Sebep Olduğu Sona Erme

Yüklenicinin ölümü

- İŞ SAHİBİ, YÜKLENİCİNİN özel meslek bilgisi ve uzmanlığı, tecrübesi, dürüstlüğü, şöhreti, güven vermesi ve özel krediye layık bulunması nedeni ile bu sözleşmede taraf olmuştur.
- YÜKLENİCİNİN ölümü ya da kendisine yüklenemeyecek bir sebep dolayısıyla sözleşme kurulduktan sonra inşaatı tamamlama yeteneğini kaybetmesi inşaat sözleşmesini kendiliğinden sona erdirir.
- Varsa, YÜKLENİCİNİN hakları saklıdır.
- YÜKLENİCİNİN mirasçıları bu durumda dahi SÖZLEŞMEYE taraf olamaz.

Yüklenicinin aczi

- YÜKLENİCİNİN aciz haline düşmesi durumunda, İŞSAHİBİNİN YÜKLENİCİDEN teminat veya daha önce verilmiş bir teminat varsa ek teminat talep etmesi mümkündür.

Yüklenicinin iflası

- İflas, YÜKLENİCİNİN ekonomik anlamda bir ifa imkansızlığı olarak değerlendirilecektir. Böyle bir durumda, iflas masasının oluşup SÖZLEŞMEYE devam kararı almasına kadar imkansızlık sebebiyle SÖZLEŞME sona erdirilmez. İflas masasının bu yönde bir karar almadığı hâllerde SÖZLEŞME iflas dolayısıyla YÜKLENİCİNİN ekonomik olarak edimini ifa

etmesi imkansızlaştığı için İŞ SAHİBİ SÖZLEŞMEYİ fesih hakkını kullanabilir. İflas ile iflas masası oluşturulması arasında oluşan zaman kaybının, inşaatın bitim tarihine etkisi olmaz. İnşaat bitim tarihi kesindir ve değiştirilemez.

4.3. ÖNCEDEN ÖNGÖRÜLMİYEN VE BEKLENİLMİYEN HAL

- İşbu SÖZLEŞME kapsamında, arsa sahibinin üstlenmiş olduğu, belirlenen arsa paylarını YÜKLENİCİYE devri borcu, götürü bedelli ücret borcu niteliğini taşımaktadır. Ayrıca, YÜKLENİCİ anlaşma öncesinde ekonomik durumunun İŞİ bitirmesine yeterli derecede olduğunu beyan etmiştir. Bu nedenle, işbu SÖZLEŞMEde, herhangi bir nedenle TBK. Madde 480 hükümleri uygulanamaz. Buna göre; müteahhit, inşaat tahmin edilen ve kararlaştırılan bedelden daha fazla gideri gerektirse de kendisine devredilecek arsa payı miktarının arttırılmasını isteyemez. “Basiretli iş adamı gibi hareket etme” ilkesiyle, tedbirli bir tacir gibi davranması gereken YÜKLENİCİNİN tedbirsizliği sonucunda ortaya çıkan aşırı güçlük, beklenilmeyen hal sayılmayacaktır. Ekonomik şartların aşırı derecede yükselmesi ile YÜKLENİCİNİN ifayı yerine getirememesi, YÜKLENİCİNİN aczi anlamına gelmektedir

4.4. Hissedarlardan Herhangi Birinin İflası Veya Ölümü

- HİSSEDAR ölümü, yasal mirasçılarını SÖZLEŞMENİN tarafı haline getirir. Yasal mirasçılar eşit oranda SÖZLEŞME haklarına sahip olurlar.

4.5. GENEL CEZA KOŞULLARI

SÖZLEŞMEde ceza koşulları belirlenmiştir. SÖZLEŞME maddesinde açıkça aksi belirtilmedikçe aşağıdaki genel kurallar uygulanır.

- Ceza bedelleri, birim olarak KİRA BEDELİ olarak belirlenmiş ve verilecek cezanın büyüklüğüne göre, KİRA BEDELİNİN katları şeklinde ifade edilmiştir.
- Belirlenen KİRA BEDELİ her bağımsız bölüm için ayrı ayrı uygulanır.
- İşyeri olarak belirlenen bağımsız bölümler için 3 kat KİRA BEDELİ uygulanır.
- Ceza koşulunun oluşma durumunu YÖNETİCİ takip eder.
- Ceza koşulunun oluşması cezayı gerektirir. Ayrıyeten ihtara gerek yoktur.
- Cezanın uygulanması asıl borcun ifasını engellemez.
- Ceza koşulunun dahilinde belirlenen ceza miktarları Türk Lirası’dır ve her yılın Ocak ayı, yıllık TÜFE oranında artırılır.
- SÖZLEŞMEde aynı şartlarda, belirlenen cezalar, aynı konuda belirlenen tazminat hakkına engel teşkil etmez.
- Ceza koşulunun muaccel olmasında kural olarak borçlunun kusuru aranmayacaktır.
- Zarar, doğsun ya da doğmasın, ceza koşulu ödenir. Ancak alacaklının zararı ceza miktarının üzerinde gerçekleşirse, ceza koşulunun karşılamadığı oranda tazminat talep edilebilecektir.
- Alacaklının ihtirazi kayıt koymadan asıl borcu kabul etmesi, borçlunun muaccel olan cezayı ödemeyeceği anlamına gelmez.
- Ceza muaccel olduğunda ödenmelidir.
- Muaccel olup da zamanında ödenmeyen cezalar, teminattan tahsil edilir. Gecikme bedeli ocak ayı TÜFE oranında uygulanır.
- Alacaklı hiçbir zarara uğramamış olsa bile, kararlaştırılan ceza ödenecektir.
- Ceza indirimi uygulanmayacaktır.
- YÖNETİCİNİN, görevlerini yerine getirebilmesi için, SÖZLEŞMENİN ilgili maddelerde belirtildiği şekilde taraflarca bilgilendirilmesi gerekmektedir. Bilgilendirmeyi yapmayan taraf, her olay için YÖNETİM hesabına yatırılmak üzere 2 (iki) KİRA BEDELİ ceza ödemekle yükümlüdür.

5. DİĞER ŞARTLAR

5.1. Teminat

- İŞ SAHİBİ yükleniciye devredeceği bağımsız bölümler üzerine, İŞİN teminatı olarak ipotek tesis edecektir. Bu ipotekler KESİN KABUL sonrası çözülecektir.
- İŞ SAHİBİ teminat olarak YÜKLENİCİYE ücret olarak ödenecek 5 bağımsız bölüme ipotek koymaya yetkilidir. Kat irtifakının kurulması ile ipotek işlemide yapılacaktır.

5.2. İpotek

- İŞ SAHİBİ, YÜKLENİCİYE devredilecek bağımsız bölümler üzerine, teminat için olanlar hariç, herhangi bir ipotek koyamaz ve herhangi bir anlaşmaya konu edemez. İŞ SAHİBİ zamanı geldiğinde, YÜKLENİCİYE, bağımsız bölümün tescilini sorunsuz bir şekilde yapmakla yükümlüdür.

5.3. Fiyat Farkı

- YÜKLENİCİYE, YÜKLENİCİYE taahhüt edilen bağımsız bölümler dışında, enflasyon, devaluasyon, resesyon vb. herhangi bir sebeple herhangi bir ek nakit ödeme yapılmayacaktır.

6. İMAR

- 6.1.1.** İşbu SÖZLEŞMENİN uygulanmaya başlamasından sonra İmar Mevzuatında olabilecek bir değişiklik ile, PROJE tadilatı ile ESERE eklenebilecek bağımsız bölüm, inşaat alanındaki değişiklik vb. durumlarda, elde edilen tüm kazanımlar SÖZLEŞME kapsamında paylaştırılacaktır.
- 6.1.2.** Kazanımlar İŞ SAHİBİ ve YÜKLENİCİ arasında SÖZLEŞME şartları baz alınarak pay edilir. ALICILAR imar değişikliğinden oluşabilecek kazanımlardan hak talep edemez.
- 6.1.3.** Taraflar, ilave bağımsız bölüm yapıldığı ya da daha büyük yapıldığı durumlarda bedel değil, bu fazla kısma isabet eden arsa paylarını talep edebilir.

7. TAPU DEVİR

7.1. İşin evreleri

İmalat	Yüzde (%)	Atila BALCI	Feridun YAZOĞLU
Ruhsat Alınması		1 daire - No:	1 daire - No:
Kaba İnşaat	40	1 daire - No:	1 daire - No:
Çatı	4		
Doğrama	10		
İç sıva	5		
Elektrik tesisat	5		
Sihhi tesisat	7	işyeri	işyeri
Kalorifer tesisat	2		
Dış sıva	3		
Boya, badana	9		
Kaplamalar			
Münferit işler	7	2 daire - No:	4 daire - No:
Toplam	100	4 daire - işyeri	6 daire - işyeri

NOT:

- “Kaba inşaat” a temel kazı, dolgu ve imalatı, blokaj, grobeton ve subasman duvarları ile katların betonarme ve duvar işleri dahildir.
- “Çatı” ya çatman Ahşap, çinko ve kiremit işleri, yağmur inişleri, harpusta duvarları, teras tecridi ve kaplaması dahildir.
- “Doğrama” ya kapı pencereler, cam ve madeni aksam dahildir.
- “Kaplamalar” a döşeme ve duvar kaplamaları, fayans, tecrit, dolgu ve cüruf betonları dahildir.
- “Münferit işler” e demir imalat (kapı, merdiven ve balkon korkulukları) denizlik ve parapetler, tezgâh altı ve üstü dolapları, gömme dolap, davlumbaz, bacalar, baca küllük, temileme kapakları ve temizlik ve çevre düzenlemesi dahildir.

- 7.2.** Eserin parça parça teslim edilmesi kararlaştırılmıştır ve bedel parçalara göre belirlenmiştir. Her parçanın bedeli onun teslimi anında muaccel olur. Yapıda 3 adet işyeri, 3 adet çatı arası dubleks daire ve 17 adet normal daire olmak üzere 23 bağımsız bölüm inşa edilecektir.

- YÜKLENİCİye verilecek olan işyeri kat irtifakında HİSSEDARlara ortak olarak tapu edilecektir.

- 7.3.** Paylaşım Krokisine göre belirlenen daireler ve HİSSEDAR ve YÜKLENİCİye verilecek bağımsız bölümler aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölüm No	Kat irtifakında tescilli	İş Bitiminde Tescilli
1- Normal daire	Atila BALCI	YÜKLENİCİ
2- Normal daire	Atila BALCI	Atila BALCI
3- Normal daire	Atila BALCI	Atila BALCI
4- Normal daire	Atila BALCI	YÜKLENİCİ
5- Normal daire	Atila BALCI	YÜKLENİCİ
6- Normal daire	Atila BALCI	YÜKLENİCİ
7- Normal daire	Feridun YAZOĞLU	
8- Normal daire	Feridun YAZOĞLU	
9- Normal daire	Feridun YAZOĞLU	
10- Normal daire	Feridun YAZOĞLU	
11- Normal daire	Feridun YAZOĞLU	
12- Normal daire	Feridun YAZOĞLU	
13- Normal daire	Feridun YAZOĞLU	
14- Normal daire	Feridun YAZOĞLU	

15- Normal daire	Feridun YAZOĞLU	
16- Normal daire	Feridun YAZOĞLU	
17- Dupleks daire	Feridun YAZOĞLU	
18- Normal daire	Feridun YAZOĞLU	
19- Dupleks daire	Atila BALCI	Atila BALCI
20- Dupleks daire	Atila BALCI	YÜKLENİCİ
21- İşyeri	Atila BALCI - Feridun YAZOĞLU	YÜKLENİCİ
22- İşyeri	Atila BALCI	Atila BALCI
23- İşyeri	Feridun YAZOĞLU	

7.4. BEDEL

- Bedel götürü olarak belirlenmiştir ve YÜKLENİCİ, ESERİ o bedelle meydana getirmekle yükümlüdür.
- Eser, öngörülenden fazla emek ve masraf gerektirmiş olsa bile YÜKLENİCİ, belirlenen bedelin artılmasını isteyemez.
- Başlangıçta öngörülemez veya öngörülebilir de taraflarca göz önünde tutulmayan durumlar, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse bile YÜKLENİCİ, sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyemez, bu durumda dahi YÜKLENİCİNİN sözleşmeden dönme hakkı yoktur. Dürüstlük kurallarının gerektirdiği durumlarda YÜKLENİCİ, ancak fesih hakkını kullanabilir.
- Eser, öngörülenden az emek ve masraf gerektirmiş olsa bile İŞSAHİBİ, belirlenen bedelin tamamını ödemekle yükümlüdür.

7.5. GEÇİCİ KABUL

- 7.5.1.** İŞSAHİBİ, ESERİN evrelerinin tesliminden sonra, işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz ESERİ gözden geçirmek ve açık ayıplar varsa, bunu uygun bir süre içinde yükleniciye bildirmek zorundadır.
- 7.5.2.** Taraflardan her biri, ESERİN bilirkişi tarafından gözden geçirilmesini ve sonucun bir raporla belirlenmesini isteyebilir.
- 7.5.3.** GEÇİCİ KABUL ile ilgili tüm masraflar YÜKLENİCİYE aittir.
- 7.5.4.** İŞ BİTİM TARİHİNDE veya bu süreden önce İSKAN alınırsa İSKAN tarihinde, GEÇİCİ KABUL yapılır ve açık ayıplar YÜKLENİCİYE yazılı olarak bildirilir. Takip eden 6 ay içerisinde belirlenen açık ayıplar YÜKLENİCİ tarafından giderilir.

7.6. KESİN KABUL

- 7.6.1.** ESERİN açıkça veya örtülü olarak kabulünden sonra, YÜKLENİCİ her türlü sorumluluktan kurtulur; ancak, onun tarafından kasten gizlenen ve usulüne göre gözden geçirme sırasında fark edilemeyecek olan (gizli) ayıplar için sorumluluğu devam eder.
- 7.6.2.** İŞSAHİBİ, gözden geçirmeyi ve bildirimde bulunmayı ihmal ederse, ESERİ kabul etmiş sayılır.
- 7.6.3.** ESERDEKİ ayıp sonradan ortaya çıkarsa İŞSAHİBİ, gecikmeksizin durumu YÜKLENİCİYE bildirmek zorundadır; bildirmezse ESERİ kabul etmiş sayılır.
- Kat irtifakı ile belirlenen bağımsız bölümler başlangıçta, tapuda İŞ SAHİBİ üzerinde tescil edilecektir. İŞ SAHİBİNİN tapuda devir borcu, ESERİN geldiği evrelere bağlı olarak kademeli olarak yerine getirilecektir. Evrelere göre tapu devri TAPU DEVİR ŞARTNAMESİNDE belirlenmiştir.
 - HİSSEDAR, YÜKLENİCİNİN tescile hak kazandığı bağımsız bölümlerin mülkiyetini, YÜKLENİCİNİN yazılı talebi ile, direk üçüncü kişilere devredebilir. Bu şekilde bir devirde, İŞ SAHİBİNİN ALICIYA karşı sorumluluğunu gerektirmez. Her halukarda, YÜKLENİCİ ALICIYA karşı doğrudan sorumludur.

8. TEKNİK ŞARTNAME

- 8.1.** İşyeri ve işyerine ait asma kat taban kaplaması 60x60 1. sınıf granit olacaktır. İşyerine ait depoda 60x60 1. sınıf seramik kaplama olacaktır.
- 8.2.** Tüm duvarlarda alçı siva üzeri saten alçı çekilecek ve silikonlu boya ile boyanacaktır.
- 8.3.** İşyeri camekanları alüminyum olacak camlar ısıcam; daire camekanları PVC ve camlar ısıcam olarak takılacaktır.
- 8.4.**
- 8.5.** Daire ana kapısı çelik kapı, iç kapılar amerikan panel kapı olacaktır.
- 8.6.** Daire tabanları laminant parke olacaktır.
- 8.7.** Balkonlar, ıslak zemin kaplamaları ve duvarları tavana kadar 1. sınıf seramik olacaktır.
- 8.8.** Banyoda klozet, ayaklı lavabo, bataryalar ve duşakabin takılacaktır.
- 8.9.** Mutfak dolabı daire sahibi tarafından yapılacaktır.

- 8.10.** Kalorifer tesisatı münferit doğalgazlı olacaktır. Doğalgaz ile ilgili tüm işlemler YÜKLENİCİ tarafından yapılacak kombi daire sahibi tarafından temin edilecektir.
- 8.11.** Abonelik gerektiren tüm işlem ve imalatlar YÜKLENİCİ tarafından yapılacak, resmi dairelerde alınan abonelik teminatları daire sahibince karşılanacaktır.
- 8.12.** Bina girişi ve merdivenler bej mermer olacaktır.
- 8.13.** Merdiven ve balkon korkulukları alüminyum olacaktır.
- 8.14.** Bina dış cephesi, kaba sıva üzerine 5 cm tip 2500 XPS yalıtım malzemesi ile kaplanacak, sıva üzerine silikonlu grenli boya yapılacaktır.
- 8.15.** Çatı katı beton üzerine 3mm mebran ve 4 mm şingil yapılacaktır
- 8.16.** İmalatların tümünde TSE belgeli malzeme kullanılacaktır.

- sözleşmenin her bir sayfası damgalanarak ve şerh olarak tarafların bu sözleşmeyi noter huzurunda okudukları ve kendi iradelerine de uygun buldukları düşülecek