

İNŞAAT YAPIM SÖZLEŞMESİ TASLAĞI

Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi - Örnek Taslak

Bu doküman Masfey İnşaat Ltd. Şti. tarafından bilgilendirme amacıyla hazırlanmış örnek sözleşme taslağıdır. Proje özelindeki nihai uygulama; belediye onaylı proje, yürürlükteki mevzuat, imar durumu, zemin etüdü, statik hesaplar, noter ve hukukçu kontrolü ile belirlenmelidir.

1. TARAFLAR

Bir tarafta arsa sahipleri / kat malikleri, diğer tarafta Masfey İnşaat Ltd. Şti. olmak üzere taraflar proje özelinde düzenlenecek arsa payı karşılığı inşaat yapım sözleşmesi kapsamında bir araya gelir.

2. SÖZLEŞMENİN KONUSU

Sözleşmenin konusu; ilgili taşınmaz üzerinde yürürlükteki imar mevzuatı, belediye onaylı projeler, yapı ruhsatı ve teknik şartname hükümlerine uygun şekilde inşaat yapılması, bağımsız bölümlerin ve ortak alanların sözleşmede belirtilen şartlara göre teslim edilmesidir.

3. TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl, ilçe, mahalle, ada, parsel, arsa alanı, mevcut bağımsız bölüm sayısı, tapu bilgileri ve malik payları sözleşmenin ilgili bölümünde açık olarak yazılır. Bu bilgiler sözleşme ekleriyle desteklenir.

4. PROJE VE RUHSAT İŞLEMLERİ

Mimari, statik, elektrik, mekanik ve diğer gerekli projeler yetkili kurumların onayına sunulur. Yapı ruhsatı, yıkım ruhsatı, kat irtifakı, kat mülkiyeti ve yapı kullanma izin belgesi süreçleri proje kapsamına göre takip edilir.

5. PAYLAŞIM ESASLARI

Kat karşılığı, arsa payı karşılığı veya paylaşım modeli proje özelinde taraflarca belirlenir. Maliklere ve yükleniciye ait bağımsız bölümler, metrekareler, cepheler, katlar ve kullanım alanları sözleşme eki listelerde gösterilir.

6. TEKNİK ŞARTNAME

İnşaatla kullanılacak malzemeler, uygulama standartları, ortak alanlar, bağımsız bölüm teslim kapsamı ve kalite kriterleri teknik şartname ile belirlenir. Teknik şartname, sözleşmenin ayrılmaz eki niteliğindedir.

7. TESLİM SÜRESİ

Teslim süresi; ruhsat alınması, tahliye, yıkım, resmi kurum işlemleri, hava koşulları, mücbir sebepler ve proje özelindeki koşullar dikkate alınarak sözleşmede açık şekilde belirlenir.

8. TEMİNAT VE GÜVENCE

Teminat mektubu, ipotek, bina tamamlama sigortası veya taraflarca kabul edilecek diğer güvence yöntemleri proje şartlarına göre sözleşmede düzenlenebilir. Teminatın türü, süresi ve kapsamı açık yazılır.

9. MALİK KATKI PAYI VE TAKSİTLER

Proje özelinde malik katkı payı doğması halinde tutar, ödeme zamanı, vade, taksit sayısı ve ödeme şekli sözleşmede açıkça belirtilir. Sözleşmede yazılı olmayan ek talepler ayrıca taraf mutabakatına bağlıdır.

10. YÜKLENİCİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Yüklenici; projeyi mevzuata, onaylı projelere, yapı denetim esaslarına, fen ve sanat kurallarına ve teknik şartnameye uygun şekilde yürütmekle yükümlüdür. Şantiye organizasyonu ve iş güvenliği süreçleri ilgili mevzuata göre yürütülür.

11. HAK SAHİPLERİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Hak sahipleri; gerekli evrak, vekalet, muvafakat, tahliye ve resmi işlemleri sözleşmede belirtilen süre ve esaslara uygun şekilde yerine getirir. Tapu, veraset, muvafakat ve temsil sorunları sözleşme öncesinde netleştirilir.

12. MÜCBİR SEBEPLER

Deprem, sel, yangın, salgın, savaş, resmi kurum gecikmeleri, mahkeme kararları ve tarafların kusuru dışında gelişen olağanüstü haller mücbir sebep kapsamında değerlendirilir.

13. TESLİM VE KABUL

Bağımsız bölümler ve ortak alanlar teslimden önce kontrol edilir. Eksik veya ayıplı işler tespit edilirse teslim tutanağına yazılır ve giderilme süreci belirlenir. Teslim kapsamı teknik şartnameye göre değerlendirilir.

14. UYUŞMAZLIK

Taraflar arasında doğabilecek uyuşmazlıklarda öncelikle sulh yolu aranır. Çözüm sağlanamazsa yetkili mahkeme ve icra daireleri sözleşmede belirlenir.

15. İMZALAR

İşbu taslak, proje özelinde düzenlenecek nihai sözleşmeye esas olmak üzere hazırlanmıştır. Taraflar nihai metni noter ve hukukçu kontrolü sonrası imzalar.

ARSA SAHİPLERİ / HAK SAHİPLERİ

YÜKLENİCİ

MASFEY İNŞAAT LTD. ŞTİ.