KAT KARŞILIĞI İNŞAAT ve ARSA PAYLI SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ PROTOKOLÜ

1. TARAFLAR

Müteahhit : KAF FETTAHOĞLU İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Adres : Çavuşpaşa Caddesi No: 159/B Bahçelievler / İstanbul
Telefon & Faks : 0532 522 31 48

(İş bu sözleşmede Diğer taraf **Arsa Sahipler 'i** olarak anılacaklardır.)

2. GENEL HÜKÜMLER :

1. Ada , Parselde Pafta kâin, sahibi ve hissedarları bulundukları bağımsız bölümlerin (İş bu sözleşmede taşınmaz olarak anılacaktır.) bu sözleşmede belirtilen kısmını (Bağımsız bölümleri ve arsa paylarını) **Müteahhit**'e yaptırmayı vaat ve taahhüt ederler. **Müteahhit**, **Arsa Sahipleri** tarafından sözleşme kapsamında sözleşme konusu konutları, sözleşme Ek 1'inde yer alan teknik şartnameye, plan/projeye uygun olarak inşa ederek **Arsa Sahipleri' ne** inşaat süresi içerisinde taşınmaya hazır şekilde teslim edilecek ve akabinde yapı kullanma izin belgesi alınmış şekilde kat mülkiyetli tapuları kendilerine teslim edecektir.

Arsa Sahipleri tarafından **Müteahhit** firmaya tüm yetkileri kapsayan vekaleti noter marifeti ile verilecektir. Bahsi geçen vekaletnameler işbu sözleşmeden ayrı kullanılamayacak olup onun ayrılmaz bir eki ve parçasıdır..

Arsa Sahipleri sözleşmeye konu bağımsız bölümleri **Müteahhit'e işbu sözleşmenin 2-b maddesinde belirtilen şekilde** boş ve borçsuz olarak taşınmaza ait elektrik, su, doğalgaz, emlak vergi borçları ve belediyelerden, kamu kuruluşlarından ve özel şahıslardan olan ipotek ve hacizler varsa tüm bunların **Arsa Sahipleri** tarafından ödenmiş ve kaldırılmış olarak **Müteahhit 'e** teslim edecektir.

Müteahhit firma arsa üzerinde mevcut binanın yıkılması ve yerine bu sözleşme şartlarına uygun olarak yeni bina yapılması **Arsa Sahipleri'ne** isabet eden bağımsız bölüm ve eklentilerini inşaat süresi içerisinde taşınmaya hazır şekilde teslim edecek ve akabinde **Kat Mülkiyeti** tapularıyla birlikte teslim etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

Mevcut binanın yıkımı ile hafriyat ve yeni binanın yapımı sırasında veya yapımından ötürü komşulara veya diğer üçüncü kişilere verilecek her çeşit zararlar ile iş kazalarından doğacak zararlardan **Müteahhit** sorumludur. Mal sahibi aleyhine bu nedenle bir dava açıldığında bu dava **Müteahhit 'e** ihbar edilir. Bu takdirde **Müteahhit** mal sahibi makamına kaim olarak davayı takip eder.

Müteahhit firma inşaatın yapımı için gerekli olan vekaletnameyi (elektrik, trafo, su, doğalgaz, telefon, kablo tv, inşaat ruhsatı ve sözleşmenin ifası için gerekli diğer işlemlerin yapılması için) bu sözleşmenin imzalanması sırasında **Arsa Sahipleri 'nden** alacaktır. Bahsi geçen vekaletnameler işbu sözleşmeden ayrı kullanılamayacak olup onun ayrılmaz bir eki ve parçasıdır.

Müteahhit firma **Arsa Sahipleri** adına borçlanamaz, bir taahhütte bulunamaz. Arsa Sahipleri'nden aldığı vekâletnameye istinaden borçlandırıcı herhangi bir işlem yapamaz. Yapacağı harcamalar için verecekleri her türlü çek senet kendi sorumluluklarında olup kendisinin ödeyeceğini kabul ve taahhüt etmişlerdir.

Arsa Sahipleri kendi kullanımlarında olan daireleri iş bu protokolün imzalanmasından itibaren 3 ay içerisinde boş olarak **Müteahhit** firmaya teslim edeceklerdir.

Teknik şartnamede tarif edilen nitelikler haricinde ek taleplere ilişkin malzeme ve işçilik giderlerinin farkı daire sahipleri tarafından karşılanacaktır. Müteahhit firma kendi dairelerine yapılan işçiliği bire bir arsa sahibinin dairelerine de uygulayacaktır.

Müteahhit söz konusu iş ile ilgili hiçbir kat malikine maddi menfaat sağlamayacaktır. Aksi tespit edilir ise tespit edilen tutar kadar her bir kat malikine aynı miktarda ödeme yapacaktır.

2.a.DAİRE DAĞILIMI VE HİSSE PAYLAŞIMI

Sözleşme ekinde yer alan arsa sahiplerince kabul edilmiş bina şablonunda arsa sahiplerine hangi dairelerin düştüğü açıkça belirtilmiş olup yine bu şablonda belirtilen arsa sahiplerine düşen bağımsız bölümlerin hisse oranları açıkça belirtilmiştir. İş bu bağımsız bölümlerin dışında kalan tüm bağımsız bölümler müteahhit firmaya kalacak olup yine şablonda belirtilen hisse oranları arsa sahiplerinin dairelerine karşılık kendi uhdelerinde kalacak olup geri kalan tüm hisseler müteahhit firmaya kalacak ve kendisine kalan tüm bağımsız bölümlere dağıtılacaktır. Her iki tarafta bu durumu ve ekte yer alan bina şablonunu ve hisse oranlarını kabul ve taahhüt eder.

3.İNŞAATIN TANIMI

Sözleşmeye konu olan bu inşaat işbu sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçaları olan ve **Ek 1**'de yer alan **Teknik Şartnameye** uygun olarak yapılacaktır. Lüks bir inşaatın gerektiği detayları ihtiva eden kesin mimari, statik, pis ve temiz su tesisatı, ısıtma tesisatı, ısı yalıtımı, elektrik tesisatı, cephe etüdü, peyzaj ve çevre aydınlatma ve diğer projelere (maliklerce onaylanmış avan projeye) sadık kalınarak lüks malzeme ve birinci sınıf işçilikle yapılacaktır.

4. İNŞAAT SÜRESİ

İşbu sözleşme imzalandıktan sonra öncelikle yukarıda belirtilen inşaat tüm arsa sahipleri tarafından boşaltılıp müteaahit firmaya boş olarak 3 ay içerisinde tüm malikler tarafından teslim edilecektir. Akabinde bina yıkılacak ve tüm maliklerin katılımı ile noterde son sözleşme imzalanacaktır. İş bu sözleşmeye tüm maliklerin katılımı gerekmekte olup ilgili yerde bir dava olması sebebi ile sözleşmenin tüm malikler tarafından imzalanmaması durumunda inşaat süresi başlamayacak olup tüm maliklerin eksiksiz noterde imzalanacak olan sözleşmeye katılımı ile inşaat yapım ruhsatının alınmasından itibaren başlayıp 15 ay içerisinde daireler taşınmaya hazır olacak şekilde arsa sahiplerine teslim edilecektir ve akabinde dairelerin yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyetli tapuların maliklere teslimi ile müteahhidin inşaatı teslim borcu sona erecektir.

5.MASRAF VE GİDERLER

a. İşbu sözleşmenin imzalanmasından önceki tarihlere ait emlak ve vergi cezaları ile **Arsa Sahipleri'nin** üzerinde bulunan bağımsız bölümlere ait vergi ve cezaları, doğalgaz, su ve bütün borçlar ilgili **Arsa Sahipleri'ne** aittir.
b. Sözleşmenin imzalandığı tarihteki noter masrafları ve sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren uygulanacak inşaatın tüm masrafları, emlak ve diğer vergileri, noter, proje, yıkım ve cins tahsisi, kat irtifakının kurulması, kat mülkiyeti, ipotek, KDV ve tapu harçları vs inşaatla ilgili her türlü masraflar ve ceza bedelleri **Müteahhit** firmaya ait olup yapılan giderlere ilişkin makbuz ve belgelerin bir örneği malikleri temsilen Uğurlu Bayramoğlu Sitesi YK Başkanı ……'e

iletilecektir. Müteahhidin bu masraflara ilişkin sorumluluğu teslimle birlikte sona erer. Eski binanın yıkım geliri ve molozun kaldırılması **malikler adına Müteahhit'e** aittir. Dairelerin boş şekilde teslim edildiği tarihten dairelerin teslim tarihine kadar Arsaya bağlı emlak vergisi dahil tüm vergiler müteahhit tarafından ödenecektir. Daire sahiplerinden isteyenler yıkım öncesi dairelerinden istedikleri taşınabilir malzemeleri ve eşyayı alabilecekler, taşınamaz olarak çelik kapı ,pencere, doğrama, oda kapıları, mutfak dolapları, musluk ve bataryalar, parke ve demirbaş ,kombi ve petekler gibi eşyaların sökümü yapılmayacaktır.

c. İnşaatın yapılmasıyla ilgili olarak meydana gelecek olan gelir veya kurumlar vergilerinin tamamı inşaatın yapılmasıyla ilgili tüm malzeme, işçilik, işçi bedelleri, kıdem ve ihbar tazminatları, işçilerle ilgili olarak ne suretle olursa olsun meydana gelecek her türlü iş kazasına bağlı tazminatlar da dahil olmak üzere tüm tazminatlar, otopark bedelleri, ruhsat bedelleri, ve velhasıl inşaatla ilgili olarak her türlü vergi resim ve harçlar ile SGK mükellefiyetleri işçi ve işveren primleri, inşaatın yapımı sırasında gerek **Müteahhit'in** komşu taşınmazları ile üçüncü şahıslara verdiği zararlar, iş kazalarından doğacak tüm maddi ve manevi tazminatlar ile müspet ve menfi zararlar **Müteahhit'e** ait olup bu harcamalardan dolayı **Arsa Sahipleri'nden** herhangi bir talepte bulunmamayı gayrikabili rücu kabul ve taahhüt etmişlerdir.
d. İnşaat teknik şartname ve avan projeye sadık kalınarak üretilecek olup yapı kullanma izin belgesi alınmış şekilde anahtar teslimi olarak yapılacaktır.
e. İnşaatın bütün mali, fenni, ve hukuki sorumluluğu **Müteahhit'e** ait olacaktır. **Arsa Sahipleri'nin** bu konuda hiçbir sorumluluğu olmadığı gibi, üçüncü şahısların kendilerine inşaat faaliyetleri ile ilgili vaki müracaatları **Müteahhit** tarafından derhal karşılanacak **Arsa Sahipleri'nin** aleyhine dava açılmasına meydan verilmeyecektir.
f. Hatalı imalatlar nedeniyle gerek inşaatın yapımından önce ve gerek yapımında meydana gelebilecek plan ve projeye aykırılıktan doğan her türlü kayıp ve zararlar, iş kazaları, yangın, çökme, yığılma, yaralanma, ölüm gibi olaylarda doğabilecek tüm tazminatlar münhasıran **Müteahhit'e** ait olacaktır. Bundan dolayı resmi kurum ve kuruluşlara, üçüncü kişilere karşı **Müteahhi**t işveren sıfatı ile muhatap olacaktır. Buna karşılık **Arsa Sahipleri 'nin** kendilerini vaki herhangi bir müracaatlarını derhal **Müteahhit 'e** bildirilecektir.
g. **Müteahhit** inşaat süresinin içerisinde SGK kaydı yapılmaksızın işçi çalıştırmayacağını, çalışan işçilerin 18 yaşından küçük olmayacağını ve çalışanlar için her türlü işçi sağlığı ve güvenliği koşullarını yerine getireceğini, iş sağlığı ve güvenliği noktasında üzerine düşen gereklilikleri yerine getireceğini kabul ve taahhüt etmiştir.
h. Ana taşınmazdan Dairelere bağlanacak olan su, elektrik, doğalgaz, telefon ve tv bağlantıları Müteahhit tarafından hazırlanacak olup bireysel abonelikler daire sahiplerine ait olacaktır.,
i. Bina bitirilip iskanın alınmasına ve daireler oturulmaya hazır duruma getirilinceye kadar yürürlükteki yasa ve yönetmelikte belirtilen inşaatla ilgili tüm harç, vergiler ve bu hususlarda yeni ihdas edilecek harç ve vergiler **Müteahhit** tarafından ödenecektir. İnşaat bitirilip daireler Arsa Sahiplerine teslim edilirken Müteahhit tarafından Arsa Sahiplerine kesilecek fatura bedeli Arsa Sahiplerinden tahsil edilmeyeceği gibi doğan KDV'de Müteahhit tarafından karşılanacaktır.
j. Sözleşme tarihinden sonra dövize veya enflasyona/ekonomik krize bağlı olarak meydana gelecek malzeme fiyatlarında ve işçilik maliyetindeki beklenmeyen ani artışlardan malikler sorumlu tutulamayacaktır. Buna ilişkin talepler ek protokol konusu yapılmayacak olup müteahhit tarafından basiretli bir tacirin göstereceği özen ve ihtimam çerçevesinde bu artışlar inşaatın yarım bırakılmasına, teslim edilmemesine veya geç teslim edilmesine gerekçe gösterilemeyecektir.

6. MÜCBİR SEBEPLER

Sözleşmenin imzalandığı tarihte var olmayan ve öngörülmeyen, tarafların kontrolleri dışında gelişen, Doğal afet, harp, deprem, **Müteahhit'in** sebep olmadığı grevler hariç inşaat malzemesinin vesikaya bağlanması ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın gösterdiği mücbir sebepler, Müteahhit'ten kaynaklı olmayan mahkeme durdurma kararları, belediye imar değişiklikleri, belediye imar durdurması, mücbir sebep sayılacaktır., belediye veya mülki idarenin durdurma kararları ve arsa zemininin jeolojik ve jeofizik durumunun uygun olmaması durumunda inşaatın uzaması **Müteahhit** için mücbir sebep sayılacak ve geçen

süreler inşaat yapım süresine eklenecektir. Yeni yapılacak binada mevcut antlaşmaya göre otopark var olup iş bu otoparka ilişkin harçlarda müteahhit firma tarafından ödenecektir.

7.DEVİR VE TEMLİK YASAĞI

Müteahhit bu sözleşmeden doğan taahhütlerinin ve sorumluluklarının tamamını veya bir kısmını devir ve temlik edemez. Üçüncü şahıslara ait olan doğmuş ve doğacak borçları sebebiyle **Arsa Sahipleri'nin** dairelerine haciz veya tedbir koyduramaz, teminat gösteremez. Böyle bir halde **Arsa Sahipleri'nin** sözleşmeyi tek taraflı fesih hakları mevcuttur.

8.ÖLÜM VE İFLAS HACİZ HALLERİ

Arsa Sahipleri'nin ölümü hallerinde işbu sözleşme mirasçılarını da bağlar. **Arsa Sahipleri'nin** ve **Müteahhit'in** tüm hak ve borçları aynen mirasçılarına intikal eder. Mirasçıları ölümü ve akli melekelerini kaybetmesi sebebiyle sözleşmenin feshini talep edemezler.

9.DİĞER HÜKÜMLER

Taraflar inşaatın tüm olarak tamamlanıp, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kanun ve hükümlerine göre tapuya tescillerine kadar ortaklığın giderilmesi davası hakkını kullanmayacaklarını kabul ve taahhüt etmişlerdir. Bu madde hükmü taşınmaza herhangi bir suretle sahip olacak tüm malikler için aynen geçerlidir. Müteahhit mevcut yapıyla ilgili gerekli bilgi ve donelere sahip olduklarını beyan etmiş ve bu suretle bunları ileri sürerek hiçbir şekilde farklı fiyat talep etmeyeceklerini sözleşmeyi müdebbir tüccar irade özerkliği ve akit serbestisi içinde imzaladıklarını imalat için gerekli finansal imkanlara, makine parkına, inşaat ile ilgili gereken avadanlıkların tamamına sahip olduğunu ya da gerektiğinde kiraladığını, ileride hiçbir suretle ek ödeme talep etmeyeceğini kabul ve beyan etmiştir. Bu mukavelede bulunmayan hükümler için borçlar kanunun ilgili maddeleri sair mevzuatla birlikte objektif iyi niyet kuralları içinde uygulanacaktır.

Arsa Sahipleri gerektiğinde sözleşmeye konu yapının gerçekleşmesiyle ilgili sınırlı olmak üzere **Müteahhit'e** veya göstereceği üçüncü şahıslara vergi dairesi, SGK, tapu dairesi ve belediyelerdeki idari ve hukuki ve mali işleri takip etmek ve bu işleri takip edebilmek için vekalet verecek olup, vekaletten doğacak sigorta ve vergilerin tümü **Müteahhit'e** ait olacaktır.

Arsa Sahipleri'ne hukuki, mali, idari, ve cezai hiçbir yükümlülük gelmeyecektir. Teknik şartnamede geçmeyen hususlar ve ayrıca **Arsa Sahipleri'nce** istenen değişiklikler, taraflarca mutabakat sağlanmak ve inşaat yapım komisyonuna bildirilmek şartı ile **Müteahhit'e** bildirilecek ve arada çıkan fiyat farklarını **Arsa Sahipleri** ödemeleri koşulu ile Müteahhit tarafından yapılabilecektir.

Yeni inşa edilecek bina, yapı denetim firması tarafından denetlenecek, yapı denetim bürosu ücreti **Müteahhi**t tarafından ödenecektir. Yapı denetim firmasına ödemelerinin yapılmaması veya benzer şekilde Müteahhidin kusuru sonucu yaşanan herhangi bir uyuşmazlıktan kaynaklı olarak sözleşmenin feshedilememesi ve yeni bir yapı denetim firması ile anlaşılamaması hallerinde inşaatın durması sonucu malikler aleyhine doğacak kayıp ve zararların tazmini Müteahhide aittir.

İnşaat faaliyetleri süresince Sözleşme bütünlüğü doğrultusunda Arsa Sahipleri hiçbir şekilde haksız nedenle **Müteahhit'in** işini zorlaştırıcı faaliyette bulunmayacaktır. **Arsa Sahipleri** birbirlerine ve **Müteahhit'e** karşı izale-i şüyu, şufa davası ve benzeri konularda dava açmayacaklarını taahhüt ettikleri gibi, anahtar teslimine kadar gayrimenkul üzerinde herhangi bir devir, temlik, ipotek, intifa tesisi vs) tasarrufta da bulunmayacaklardır. Bu sebeplerden herhangi birisinin vuku bulması ve inşaat süresine olumsuz etki yapması durumunda, bu sebebin doğmasına sebep olan arsa maliki **Müteahhit'e** ve **Arsa Sahipleri'ne** karşı hukuki ve maddi sorumluluk altına girer ve inşaatın tamamlanması bu şerhlerin kaldırılması sonuna kadar uzarsa bundan **Müteahhit** sorumlu tutulamaz.

Taraflar işbu sözleşmede belirttikleri adreslerini tebligat adresleri olarak kabul ederler. Tarafların bu sözleşmede belirtilen adreslerinde değişiklik olması halinde bu değişiklikleri karşı tarafa bildireceklerdir. Değişikliğini karşı tarafa yazılı olarak bildirmediği takdirde bu adreslere yapılan tebligatlar kendilerine yapılmış sayılır.

10. ARSA PAYI DEVRİNİN ŞARTLARI, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKÂN) ALINMASI, KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASI

Müteahhit yapılacak inşaatın yapı kullanma izin belgesini (iskan) **Arsa Sahipleri 'ne** tahsis ve tefrik edilecek bağımsız bölümlerin yapımına müteakip sözleşme şartlarında ve en kısa sürede azami gayret göstererek alacaktır

MÜTEAHHİTİN DAİRELERİ SATIŞ AŞAMALARI

Öncelikle ilgili inşaatın yer aldığı Bahçelievler Belediyesinin uygulamış olduğu yönetmelik gereği müteahhit firma toplam inşaat bedelinin %10 u kadar teminat bedelini ilgili belediyeye yatıracaktır.

İş bu durum yönetmelik gereğincede yapılmak zorunda olup müteahhit firma da bu hususlara uyacağını kabul ve taahhüt eder.

11.PROJENİN TASDİK EDİLMESİ

Müteahhit, inşaat için projeler hazırlatacak ve uygulamaya koyacaktır. Bu projelerin tamamı (mimari, statik, mekanik, elektrik, doğalgaz vs) tanzim edilerek istenildiği takdirde arsa sahipleri tarafından proje örnekleri görülebilecektir.

12. MÜTEAHHİT'İN İNŞAAT İŞİNİN YÜRÜTÜLMESİNDE UYMAKLA YÜKÜMLÜ BULUNDUĞU HUSUSLAR

a. **Müteahhit i**şbu sözleşmeyi imzalamadan önce, inşaat yerini ve çevresini tetkik etmiş ve fiziki şartlarını, inşaat alanının konumunu ve niteliğini, işin yapımı için gerekli malzeme, araç ve gereç, işçilik miktarı ve niteliklerini ve diğer tüm şartları bilerek sözleşme şartlarının tümünü kabul etmiştir. İklim şartları, fiziki şartlar ile kendilerine verilen bilgilerdeki herhangi bir hata veya eksiklikten dolayı bu iş bu sözleşme sonrası **Müteahhit** tarafından yapılacak istekler dikkate alınmayacaktır.

b. **Müteahhit ,** işbu sözleşmeyle yapımını yüklendiği inşaatı mevcut imar planı ve mevzuatına, tasdikli inşaat projelerine, inşaat ruhsatına ve işbu sözleşmeye ve teknik şartnameye uygun olarak bağımsız bölümleri ve ortak mahalleri anahtar teslimi şeklinde inşa ederek inşaat süresi içerisinde taşınmaya hazır bir şekilde teslim edilecek ve akabinde daire sahiplerine yapı kullanma izin belgeleri kat mülkiyetli tapuları kat mülkiyeti kurulmuş vaziyette teslim edilecektir. Metrekare onayı, vaziyet planı ve avan proje bina temsilciler heyetine sunulup yazılı onay alındıktan sonra yapı ruhsatına başvuru alınacaktır. Temsilciler heyetinin onayı alınmaksızın yapı ruhsatı alınması durumunda doğabilecek tüm zararlardan Türk Borçlar Kanunu hükümlerince müteahhit sorumludur.

c. **Müteahhit** inşaatın yapımı esnasında kendisine düşen mali, sosyal, sigorta, iş ve diğer mevzuattan doğan kanuni vecibelerini yerine getirecektir. İnşaat yapımı esnasında inşaat ile ilgili ve **Müteahhit**'ten kaynaklanan mali, idari, hukuki ve cezai sorumluluk kendisine ait olacaktır. İşbu sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren inşaat süresince **Müteahhit'**ten doğan vergi, harç, resim ve cezalar arsa sahipleri adına tahakkuk etse dahi **Müteahhit** tarafından ödenecektir.

d. **Arsa Sahipleri'nin** inşaatın yapımı ile ilgili hiçbir sorumlulukları bulunmadığından inşaat işini fenni usul ve kurallara göre yürütmek, bununla ilgili her türlü tedbiri almak **Müteahhit'in** sorumluluğu altındadır.

e. İnşaat işinin bütün sorumluluğunu **Müteahhit** yüklendiğinden, işyerinin güvenliğinden ve işyerinde doğabilecek iş kazalarından ve üçüncü şahıslara veya komşu gayrimenkullere verilebilecek zararlardan münhasıran **Müteahhit** sorumlu olup, **Arsa Sahipleri'ne** hiçbir şekil ve suretle rücu etmeyeceğini beyan ve kabul eder. **Müteahhit** iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin ilgili kanun, tüzük ve yönetmeliklerince kendisine yüklenen tüm sorumlulukları eksiksiz olarak yerine getirecektir.

f. Sosyal Sigortalar Kurumuna iş yerini bildirmek, mükellefiyeti tesis ettirmek ve sigorta primlerini kanuna uygun şekilde tediye etmek yükümü **Müteahhit'e** aittir. **Arsa Sahipleri'nin** bu konularla ilgili hiçbir görev ve sorumluluğu yoktur.

g. Bütün işlerin plan ve projelerine uygun şekilde yapılmasını sağlamak, takip etmek, denetlemek ve sonuçlandırmak **Müteahhit'in** sorumluluğundadır.

h. **Müteahhit** herhangi bir nedenle veya 3. şahıslara karşı olan ihtilafları nedeniyle inşaatı durduramaz. Kendisine tanınan süre içerisinde inşaatı işbu sözleşmede belirtilen şartlara uygun şekilde bitirmeyi ve bu yükümlülüğünü yerine getirmeyi kabul ve taahhüt eder. **Müteahhit** her ne sebeple olursa olsun işbu sözleşmeyi ve sözleşme konusu inşaatın yapılmasını üçüncü bir şahsa ya da **Müteahhit** bir firmaya devredemez.

i. **Müteahhit** sözleşme konusu inşaatı bu sözleşmenin Ek'inde yer alan Teknik Şartname'ye göre ve plan/ projesine uygun yapmakla yükümlüdür. Dairelerde ve binada kullanılacak malzeme ve teçhizatı garanti belgeleri ve bu teçhizatları monte eden usta servis telefonları daire sahipleri ve bina yönetimine verilecektir. Teknik şartnamedeki inşaatın kendisinden kaynaklanan tüm teçhizat ve malzemeler için müteahhit firma tüm arsa sahiplerine malzeme için belirtilen garanti süresini kabul ve taahhüt eder. Teknik şartnamedeki mal, teçhizat ve malzemelerin garanti belgelerini müteahhit firma, temsilciler heyetine teslim edecektir.

j. **Haksız nedenle sözleşmenin müteahhit ve arsa sahipleri tarafından tek taraflı olarak** feshedilmesi veya fesih anlamına gelecek şekilde 6 ay süreyle inşaatı durdurması halinde 4,000,000-TL (Dört MilyonTürk Lirası) tutarında cezai şartı itirazsız olarak arsa sahiplerine ödemeyi kabul eder. Aynı şekilde arsa sahiplerinin sözleşmeyi haksız nedenle fesih etmesi durumunda arsa sahipleri yönünden de bu cezai şart geçerlidir.

k. İşbu sözleşmenin imzalanması sonrasında, binanın kentsel dönüşüm sürecine alınması için ilgili yerlere başvurular tamamlandıktan sonra Noterde yasal şekil şartı yerine getirilerek Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi akdedilecek olup, müteahhit tarafından Noter huzurunda sözleşme imzalanmaması halinde arsa sahiplerinin doğmuş ve doğabilecek doğrudan ve dolaylı zararları müteahhit tarafından karşılanacaktır. Aynı şekilde arsa sahipleri de keyfi olarak iş bu sözleşmeye katılmaz ise sebebiyet veren arsa sahibi doğmuş ve doğabilecek zararlardan sorumlu olacaktır.

l. Binanın 634 sayılı kat mülkiyet kanununa göre kat malikleri tarafından hazırlanacak ve müteahhide teslim edilecek yönetim planı, kat mülkiyeti kurulmasından evvel tapu siciline müteahhit tarafından tescil ettirilecektir.

13.KENTSEL DÖNÜŞÜM

Bu anlaşmada söz konusu olan yerin yapımı ile ilgili kentsel dönüşüm işlerinin yapılabilmesi için 6306 sayılı kentsel dönüşüm kanunuyla alakalı her türlü yetki **Müteahhit ' e** verilecektir.

14.DAİRELERİN TESLİMİ

Müteahhit dairelerin **Arsa Sahipleri'ne** teslimini, teknik şartname, plan ve projeye uygun olarak yapı kullanma izin belgesi alınmış ve anahtar teslimi usulü ile İnşaat Yapım Komisyonunun nezaretinde bir tutanak düzenlenmek suretiyle yapacaktır. Dairelerde gözle görülebilecek noksan ve kusurlu işlem var ise bu husus teslimden itibaren 30 (otuz) gün içerisinde Müteahhit'e bildirilecek olup, bildirimden itibaren 30 günlük süre içerisinde müteahhit tarafından eksikler tamamlanacaktır. Belirtilen süre içerisinde söz konusu olan eksiklik ve kusurlar tamamlanmaz ise, Arsa Sahipleri tarafından eksik ve kusurlu işler Müteahhidin nam ve hesabına tamamlatılır ve bedelleri Müteahhide rücu ettirilir.

15.SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI

İşbu sözleşme ve ekleri yürürlüğe girdiği tarihten sonra iki tarafın yazılı mutabakatı olmaksızın değiştirilemez. Yapılacak her değişiklik ise sözleşmenin ana eklerinden birisi olarak yürürlüğe girecektir.

16.SÖZLEŞMENİN DEVRİ

Taraflar işbu sözleşmenin tamamını veya bir kısmını ve bu sözleşmeden kaynaklanan haklarını ve sorumluluklarını karşı tarafın açık yazılı onay ve kabulü olmadıkça başkasına devir ve temlik edemez.

17.EŞİTLİK İLKESİ

Müteahhit Arsa Sahipleri'ne ait dairelerde sözleşme eki teknik şartnamede belirtilen malzemeleri kullanacak ve işçilik kalitesi aynı olacaktır. Buna ilaveten Müteahhit'in sözleşmede belirtilen şartların dışına çıkarak eşitlik ilkesini göz ardı ederek Arsa Sahipleri'nden herhangi birine ek menfaat sağlanmayacaktır.

18.YETKİ

Bu sözleşmeden doğabilecek itilaflar Bakırköy Mahkemeleri ve İcra Daireleri'nin yetkili olduğunu taraflar kabul ve taahhüt eder.

19.İMZA

İş bu sözleşme …../…../….. Tarihinde imzalanmış olup, sözleşmeden ve sözleşme uyarınca verilecek Teminat mektubu ve ipoteklerden doğacak. masraflar Müteahhit tarafından ödenecektir.