

# DÜZENLEME ŞEKLİNDE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIMI VE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

## 1. SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

**1.1. Arsa Sahibi** : İstanbul ili, ..... ilçesi, ..... mah. .... ada ..... parsel sayılı arsa üzerinde kurulu bulunan..... Apartmanının malikleri olup bilgilerine aşağıda yer verilmiştir.

**1.2. YÜKLENİCİ: AKKA İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**

Adres 1: Ali Paşa Mah. İskele Cad. AKKA İNŞ. Apt. No:117/A İpekyolu/Van Adres 2: Basın Ekspres Caddesi ANT Plato 5. Kat No: 37 Halkalı / İSTANBUL Vergi Dairesi ve Numarası: Van/0280124500

## 2. SÖZLEŞMENİN KONUSU

Arsa sahiplerinin maliki bulunduğu **İstanbul ili, Güngören ilçesi, Osmaniye Mahallesi, 944 ada 232 parsel** üzerinde yer alan mevcut yapıların yıkılması; gerekli hâllerde **yola terk işlemlerinin ve cins değişikliği (cins tashihi) işlemlerinin** yapılması suretiyle oluşacak arsa üzerinde, **6306 sayılı Kanun**, ilgili mevzuat ve **Güngören Belediyesi İmar Müdürlüğü** tarafından belirlenecek imar durumu esaslarına uygun olarak hazırlanacak projelerin onaylanmasını müteakip, işbu sözleşme ve eklerinde belirtilen teknik şartlara uygun şekilde **inşaat yapılacaktır.**

İnşa edilecek “konut” niteliğindeki bağımsız bölümlerden, **plan ve paylaşım şeması (ek-2)** uyarınca belirlenen kısımlar arsa sahiplerine teslim edilecek; **plan ve paylaşım şemasında belirtilen** kalan bağımsız bölümler ise yükleniciye bırakılacaktır. Bu proje, yalnızca **arsa payı karşılığı inşaat ve taşınmaz satış vaadi sözleşmesi** niteliğinde olmayıp aynı zamanda “**Yarısı Bizden**” **kentsel dönüşüm destek programı** kapsamında yürütülmektedir.

Bu kapsamda arsa sahipleri, Bakanlık tarafından sağlanacak **kredi ve hibe desteklerinden** yararlanacaklardır. Ayrıca arsa sahipleri, bu kredi ve hibe desteklerine ek olarak, her bir bağımsız bölüm için **200.000 TL (iki yüz bin Türk Lirası) tutarındaki nakdi katkıyı** yükleniciye ruhsat tarihinde ilk taksiti ödemek kaydı ile **10 taksit** halinde ödemeyi, hiçbir şekilde geri dönülemeyecek şekilde (**gayrikabili rücu**) kabul ve taahhüt ederler.

Yüklenici, arsa üzerinde proje, ruhsat, inşaat ve çevre düzeni işlerini sözleşmeye uygun şekilde yerine getirecek, inşaatı tamamlayarak **yapı kullanma iznini (iskânı) alacaktır.** Yüklenici, kendisine bırakılacak bağımsız bölümler için arsa payı dışında ve arsa sahiplerince ödenecek olan 200.000 TL nakdi katkı ile **Yarısı Bizden” kentsel dönüşüm destek programı** kapsamına verilecek olan hibe ve krediler dışında başka herhangi bir bedel talep etmeyecektir.

Müteahhit firma alacağı dairelerin dışında herhangi bir ticari faaliyette bulunmaya ilişkin ticari bir imalat (dükkan,v.b....) yapamayacaktır.

## 3. ARSA SAHİPLERİNDEN KAYNAKLANAN SEBEPLERİN İNŞAATA ETKİSİ

Arsa sahipleri bağımsız bölümlerdeki veraset, intikal, vergi, haciz, ipotek, takyidat vs. gibi sorunları yer tesliminden önce (bina kapılarına asılan yıkım kararında belirtilen 60 günlük süre sonunda) tamamen ve kendileri çözerek (kiracıların tahliyesine ilişkin sorunlar 6306 sayılı yasa ve uygulama yönetmeliği kapsamında çözülüp tahliyeleri sağlanacaktır.) yükleniciye yer teslimini gerçekleştirmeyi, teslim tarihinden sonra çıkabilecek,bu tür borç veya yükümlülükleri de şahsen karşılamayı, kabul ve taahhüt ederler.

Hisse paylarına ilişkin vergi borçlarını ödemeyi geciktirenler, müteahhitin inşaatı teslimini uzatacağı için geciktirdikleri süre kadar söz konusu vergi borcunun 10 katını ödeyeceklerdir.

## 4. SATIŞ VAADİ BEYANLARI:

**4.1.** Taraflar işbu sözleşme kapsamında, mevzuata uygun bir şekilde aşağıdaki gibi beyanda bulunmuşlardır.

**4.2.** Her bir arsa sahibi şu beyanattı vermiştir:

4.3. “Arsa sahibi sıfatıyla, maliki bulunduğum yukarıda tarif edilen imar parseli üzerinde, yürürlükteki imar durumuna, onaylı projelere ve ruhsata uygun şekilde, işbu sözleşme şartları çerçevesinde yapılacak inşaat, ekteki plan ve dağılım şemasında bana tahsis edilen bağımsız bölümleri kendi üzerimde bırakacağımı; kalan bağımsız bölümlerin ise aynı plan ve dağılım şemasında gösterildiği şekilde yükleniciye ait olacağını, yükleniciye bu bağımsız bölümler yönünden Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi kapsamında satış vaadinde bulunduğumu beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Buna ek olarak, “Yarısı Bizden” kampanyası kapsamında Bakanlık tarafından sağlanan hibe ve/veya kredi desteklerinden ayrı ve bunlara ek olmak üzere, kendi bütçemden karşılamak kaydı ile her bağımsız bölüm için **200.000 TL (iki yüz bin Türk Lirası) tutarındaki nakdi katkıyı** yükleniciye ödemeyi kesin ve gayrikabili rücu şekilde taahhüt ederim.

Bu ödemeler, ruhsat çıktıktan sonra başlanmak üzere toplam 10 (on) taksit hâlinde yükleniciye ödenecektir.

Bu bedel, yüklenicinin sözleşme esaslarına uygun şekilde inşaatı tamamlaması ve iskânı alması ile ifa edilmiş sayılacak; yüklenicinin bağımsız bölümler üzerindeki hakkı ve tarafıma ait katkı ödeme yükümlülüğüm, mirasçılarım için de bağlayıcı olacaktır.”

## 5. YÜKLENİCİYE ÖDENECEK KREDİ, HİBE, TAŞINMA BEDELLERİ VE VEKALET

Taraflar, işbu sözleşme konusu yapının inşası kapsamında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 6306 sayılı **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun** ve bu Kanun hükümlerine dayanılarak yayımlanan **Yönetmelik, Genelge, Tüzük ve Özelgeler** ile 22.02.2024 tarih ve 8189 sayılı **Cumhurbaşkanı Kararı** çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamalarını hızlandırmak amacıyla yürütülen “Yarısı Bizden Kampanyası” kapsamında maliklere sağlanacak **hibe ve kredi bedellerinin tamamının yükleniciye ait olacağı, taşınma bedellerinin ise maliklerde kalacağı** hususlarını şimdiden kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Tüm maliklerinin, hak kazandıkları hibe ve kredi bedellerini yükleniciye devretmeleri zorunludur. Bir bağımsız bölümün veya eklentilerinin birden fazla malike ait olması, yahut aynı bağımsız bölüm nedeniyle birden fazla malik veya paydaşın mevzuat gereği ayrı ayrı kredi, hibe destek ödemesine hak kazanması halinde, hak kazanan tüm maliklerin kendilerine ödenen bedelleri yükleniciye devretmekle yükümlü oldukları hususu taraflarca şimdiden kabul, beyan ve taahhüt edilmiştir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde yüklenici, söz konusu bedellerin tamamını ve uğrayacağı zararlarla birlikte gecikmeden doğacak ticari temerrüt faizi ile birlikte yükümlülüğünü yerine getirmeyen maliklerden talep ve tahsil etme hakkına sahiptir.

Malikler, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı nezdinde yapılacak başvurular, hibe taahhütnamesi, kredi sözleşmesi, imzalama ve bu hususlardan dolayı yapılması gereken tüm kanuni ve idari işlemler için yükleniciyi kendi adlarına hareket etmeye yetkili kılacak vekaletnameyi vermeyi şimdiden kabul, beyan ve taahhüt ederler. Yüklenicinin talebi halinde maliklerin noter huzurunda gerekli vekaletnameyi vermeleri zorunludur. Bu vekaletnameler kapsamında yüklenici; hibe ve kredi destekleriyle ilgili tapu işlemlerini yapmak, tescilleri gerçekleştirmek, tapu senetlerini çıkartmak ve teslim almak yetkisine sahip olacaktır.

Maliklerden vekaletname vermekten imtina edenler veya yüklenicinin işbu maddede belirtilen işlemleri yapmasına engel olanlar, bu nedenle doğacak her türlü zarar, gecikme, masraf ve yükümlülüğün yalnızca ve münferiden kendileri sorumlu olacaktır; yüklenici uğradığı zararları sadece bu maliklerden talep ve tahsil edebilecektir.

İnşaat süresi içerisinde maliklerden herhangi birinin vefatı halinde, işbu maddede düzenlenen tüm yükümlülükler varisleri de bağlar. Bakanlık veya ilgili idare tarafından ödemelerin yapılabilmesi için varislerden ayrıca vekaletname talep edilmesi halinde, varisler de bu vekaletnameyi vermekle yükümlüdür. Varislerin vekaletname vermekten imtina etmeleri sebebiyle yüklenicinin zarar görmesi halinde, doğacak her türlü zarar, gecikme, masraf ve yükümlülüklerden varisler müteselsilen sorumlu

olacak olup; yüklenicinin uğrayacağı zararları varislerden tahsil etme hakkı saklıdır.

İşbu sözleşmede belirlenen paylaşım oranı yalnızca inşaatın tamamlanmasıyla ortaya çıkacak bağımsız bölümlerin taraflar arasında hangi oranla paylaşılacağını ifade eder ve bu oran, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından MALİKLERE sağlanan veya sağlanacak hibe, kredi ya da diğer mali desteklerle hiçbir şekilde değiştirilemez.

Devlet tarafından sağlanan hibe ve krediler, hukuken maliklere tanınmış bir haktır. Ancak maliklerin bu hak kapsamında elde edecekleri tüm hibe ve kredi tutarlarını sözleşme gereği yükleniciye devretmeleri zorunludur. Hibe veya kredi tutarında artış olması, malikin paylaşım oranının artmasına, yeni bağımsız bölüm ya da ek metrekare hakkı kazanmasına hiçbir şekilde neden olmaz.

Bu hususun açıkça anlaşılması için aşağıdaki örnekler de bu madde kapsamında geçerlidir:

- Devletin maliklere sağladığı hibe tutarı artarsa:  
**Artan hibe tutarları, malik tarafından devredildiği için tamamı yükleniciye ait olur. Bu durum paylaşım oranını değiştirmez; malik ek daire, ek metrekare talep edemez.**
- Devletin maliklere sağladığı kredi tutarı artarsa:  
**Artan kredi tutarı yüklenici tarafından malikler adına kullanılır ve maliklerin yükleniciye ödemesi gereken 200.000 TL nakdî katkı bedelinden mahsup edilir.**  
**Ancak bu durum da paylaşım oranında hiçbir değişiklik yaratmaz.**

Taraflar, paylaşım oranının sabit olduğunu; devlet tarafından MALİKLERE sağlanan hibe ve kredi desteklerinin bu oran üzerinde hiçbir etkisinin bulunmadığını; hibe veya kredi tutarındaki artışın malike ek hak kazandırmayacağını ve paylaşım oranını değiştirmeyeceğini peşinen, açık ve kesin şekilde kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya ilgili kurumlarca sağlanan hibe ve/veya kredi desteğinin kısmen veya tamamen geri çekilmesi, iptal edilmesi veya maliklerin % 51'i tarafından ödenmemesi hâlinde; yüklenicinin bu süreçte yapmış olduğu belgeye dayanan masraflarına ek olarak İnşaat Endeksi oranında maliyet farkları da dikkate alınarak belirlenecek toplam masraf tutarının malikler tarafından karşılanması kaydıyla yüklenicinin yazılı rızası ile taraflar işbu sözleşmeyi feshedebilirler. Bu durumda taraflar, yüklenicinin söz konusu masraflarının karşılanması dışında birbirlerinden herhangi bir hak, alacak veya tazminat talebinde bulunmayacak olup; bu masrafların karşılanması ile süreç hakkaniyete uygun şekilde tasfiye edilmiş sayılacaktır.

Hibe ve/veya kredi desteğinden başka bir taşınmaz nedeniyle daha önce yararlanmış olmaları sebebiyle, işbu proje kapsamında 6306 sayılı Kanun çerçevesinde hibe desteği alamayacak maliklerin, her bir bağımsız bölüm için yükleniciye ödemeleri gereken nakdi katkı bedeli; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 6306 uygulamaları kapsamında belirlenecek hibe kadar kredi tutarları ile Bakanlıkça ilan edilecek ödeme planı, taksitlendirme esasları ve tahsilat takvimine uygun şekilde ödenecektir. T.C. kanunları uyarınca hibe ve/veya kredi desteğinden faydalanamayacak malikler, bakanlık tarafından ilan edilecek ödeme planına uygun şekilde ödeme yapacaklardır.

Maliklerin bu ödeme takvimine uymamaları, taksitleri geç ödemeleri veya temerrüde düşmeleri hâlinde; geciken tutarlar için, vade tarihinden tahsil tarihine kadar geçen süreye ilişkin olarak 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca uygulanacak ticari temerrüt faizi oranında gecikme faizi işletilir. Ayrıca yüklenicinin gecikmeden kaynaklanan her türlü zarar ve masrafı ilgili malikten talep etme hakkı saklıdır.

Hibe ve/veya kredi desteğinin geri çekilmesi halinde, yükleniciye ödenecek bedeller maliklerden, Bakanlık tarafından belirlenen ödeme planına sadık kalınarak tahsil edilecektir. Malikler, ödeme planına uygun şekilde bu bedelleri yükleniciye ödemeyi şimdiden kabul, beyan ve taahhüt ederler.

**Ödeme** planına riayet etmeyen maliklerin ödemelerinde gecikme olması halinde, geciken tutarlar için 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca uygulanacak ticari temerrüt faizi oranında faiz işletilecek olup, bu faiz asıl borca ek olarak tahsil edilecektir.

Tarafların, kredi, hibe ve benzeri bedelleri üstlenerek projeye devam etmeyi kabul etmeleri halinde, proje mevcut sözleşme hükümleri aynen geçerli olmak üzere sürdürülecektir.

Ayrıca, hibe desteklerine ilişkin olarak ilgili mevzuat çerçevesinde yapılacak düzenlemeler sonucunda söz konusu bedellerin artması veya yeni bir destek kalemi oluşturulması halinde, artan bedeller ve/veya yeni sağlanacak tüm destekler de aynen yükleniciye ait olacak ve maliklerin bu bedeller üzerinde hiçbir hak, alacak ve tasarruf iddiası bulunmayacaktır.

Kredi ve hibe tutarlarında artış olması hâlinde; artan hibe bedelleri aynen yüklenicinin uhdesine geçecek olup, artan kredi tutarları ise yüklenici tarafından malikler adına kullanılarak maliklerin ödemesi gereken 200.000 TL tutarındaki nakdî katkı bedelinden mahsup edilecektir.

Yapı kayıt belgesi almış veya almamış bağımsız bölümlerin, ilgili mevzuat kapsamında hibe ve/veya kredi desteğine hak kazanmaları halinde, bu bedellerin tamamı yükleniciye devredilecektir. Hak kazanılamaması halinde ise, maliklerin yükümlülüğü ortadan kalkmayacak; söz konusu bedeller, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlenen ödeme planına sadık kalınarak malik tarafından yüklenicinin hesabına ödenecektir. Maliklerin ödeme planına uymamaları halinde, ödenmeyen tutarlar için 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca ticari temerrüt faizi işletilecek ve yüklenici tarafından tahsil edilecektir. Taraflar, bu hükmün bağlayıcı olduğunu ve yüklenicinin finansman açığı yaşamaması için maliklerin ödeme veya devir yükümlülüğünden kaçınamayacaklarını şimdiden kabul, beyan ve taahhüt ederler. Söz konusu bedellerin yükleniciye ödenmesi hususunda maliklerin veya varislerin ayrıca muvafakat vermesine gerek bulunmayıp, işbu sözleşme tek başına hüküm ifade eder.

## 6. PROJELER:

Mimari proje taslak projeye uygun olacaktır, yüklenici tarafından imar durumu şartlarına ve işbu sözleşmenin ayrılmaz bir parçası ve eki olan teknik şartname hükümlerine bağlı kalınarak çizilecek veya çizdirilecek ve Güngören Belediyesine sunulacaktır. Bu projelerin tamamı (mimari, statik, mekanik, doğalgaz, elektrik, altyapı ve peyzaj) yüklenici tarafından tanzim ettirilerek bir kopyası ASH'ye verilecektir. Tüm proje bedelleri ile yapı denetim bürosuna ödenecek bedeller yükleniciye ait olup, bu bedeller hiçbir şekilde arsa sahiplerinden talep edilemez. Mimari projeler ruhsat alımında önce AHS tarafında denetlenecek ve taslak projeye uygun olup olmadığı tespit edildikten sonra ruhsat alınacaktır.

## 7. DAİRE PAYLAŞIMI:

Bağımsız bölümlere bağlı kat brütü paylaşımı, işbu sözleşmenin eki niteliğindeki Plan Paylaşım Şeması (ek-2) belirtildiği şekilde yapılacaktır. Her malikin bina yenilenmeden önce bulunduğu katta, aynı cephede ve tabloda belirtilen kat brütü m<sup>2</sup> büyüklüğünde dairesini alması esastır. Bu esasa göre dağılım yapıldıktan sonra kalan tüm bağımsız bölümler yükleniciye bırakılacaktır.

Ancak ilgili belediye tarafından, sözleşmenin imza tarihinde geçerli imar durumuna ilave olarak fazladan kat hakkı verilmesi ve yüklenicinin bu ilave katı yapmayı kabul etmesi halinde; söz konusu ilave kat veya katlardan doğacak bağımsız bölümlerin paylaşımı % 50 yüklenici-% 50 arsa sahipleri olacak şekilde gerçekleştirilecektir. Bu ilave kullanımdan ötürü yüklenici; ortaya çıkacak maliyeti arsa sahiplerinden talep edemeyecektir.

Sözleşmenin imza tarihinde mevcut imar hakları esas alınarak belirlenen başlangıç kat brütü oranları arsa sahipleri için % 70 yüklenici için % 30 olarak tespit edilmiştir. Bu oranlar yalnızca imza tarihindeki imar durumuna göre belirlenen toplam inşaat alanına uygulanmak üzere belirlenmiş olup, sonradan sağlanacak hibe ve kredi destekleriyle ilişkilendirilemez. Şayet yüklenici firma kendisine düşen % 30'luk oranı bulmaz ise; bu durumda arsa sahiplerinden kendilerine ait katlarda m<sup>2</sup> veya sözleşme konusunda belirtilen 200.000 TL'den başka herhangi bir ücret talep edemeyecektir.

Yüklenici, projelendirme, ruhsat alma ve uygulama sürecinde idare tarafından istenebilecek teknik düzenlemeler, mimari veya statik zorunluluklar, imar planı tadilatları ve tasarımsal gereklilikler

çerçevesinde, YALNIZCA KENDİNE TAHSİS EDİLEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLER üzerinde değişiklik yapma hakkına sahiptir.

#### **Bu kapsamda yüklenici;**

- Toplam arsa payı oranını ve kendisine tahsis edilen toplam bağımsız bölüm toplam alanını aşmamak,
- Arsa sahiplerine tahsis edilmiş bağımsız bölümlerin alan, cephe, konum veya niteliğinde herhangi bir azalma, kayıp, düşüş veya değişikliğe sebep olmamak,
- Yapının genel mimari bütünlüğünü ve yürürlükteki imar mevzuatına uygunluğu korumak,
- Değişikliklerinin yalnızca kendi bağımsız bölümleri ile sınırlı olması,

kaydıyla kendi payına düşen bağımsız bölümlerde m<sup>2</sup>, tip, plan, iç yerleşim (tesisat sıhhi giderlerine göre), kesit planı veya benzeri nitelikte değişiklik yapabilir.

Yüklenicinin yapacağı değişiklikler hiçbir şekilde arsa sahiplerine tahsis edilmiş bağımsız bölümlerde uygulanamaz; arsa sahiplerine ait dairelerde herhangi bir plan, metrekare, tip veya yerleşim değişikliği yapılamaz.

Projede, yüklenicinin yapacağı bu değişikliklere rağmen 1+1 tipinde yapacağı daire sayısını en fazla 10 adet ile ve her blokta en fazla 1 (bir) adet olacak şekilde sınırlı tutacaktır.

Yüklenici tarafından yapılacak bu tür değişiklikler için arsa sahiplerinden ayrıca muvafakat alınmasına gerek olmayıp, ruhsat projesi ile oluşan nihai ve onaylı planlar, metrajlar ve bağımsız bölüm tipleri taraflarca peşinen kabul edilmiştir.

Arsa sahipleri, bu düzenlemeler nedeniyle yapılacak olası plan revizyonları, kesit güncellemeleri veya ek proje düzenlemelerini şimdiden kabul, beyan ve taahhüt ederler.

#### **8. TESLİM SÜRESİ:**

Belediye tarafından riskli yapı tespitine ilişkin yıkım kararı kesinleştirilip bağımsız bölümlerin tahliyesi için arsa sahiplerine resmi bildirim yapılmasından itibaren, arsa sahipleri en geç **60 (altmış)** gün içinde bağımsız bölümlerini boşaltarak yükleniciye teslim etmekle yükümlüdür. Teslim, tutanak düzenlenerek gerçekleştirilecektir.

Arsa sahipleri, riskli yapı tespiti, riskli yapı raporu, riskli yapı şerhi ve bunlara ilişkin tüm idari işlemlere karşı hiçbir şekilde itiraz etmeyeceklerini, dava açmayacaklarını, yürütmeyi durdurma veya iptal talebinde bulunmayacaklarını, bu süreçleri geciktirecek veya engelleyecek herhangi bir girişimde bulunmayacaklarını peşinen ve gayrikabili rücu şekilde kabul, beyan ve taahhüt ederler.

Arsa sahiplerinden herhangi birinin riskli yapı tespitine itiraz etmesi, bu işlemlere karşı yargı yoluna başvurusu, süreci geciktirmesi veya bağımsız bölümünü, binalara asılacak yıkım kararında belirtilen 60 günlük süre içinde boşaltıp teslim etmemesi hâlinde; söz konusu malik, yükleniciye 1.000.000 TL cezai şartı nakden ve peşinen ödemekle yükümlüdür. Bu cezai şartın ödenmesi, yüklenicinin uğrayacağı fazla zararları, gecikmeden kaynaklı masrafları, finansman kayıplarını veya doğabilecek diğer zarar kalemlerini talep etme hakkını ortadan kaldırmaz; yüklenici dilerse cezai şartla birlikte tüm fiilî zararlarını da talep edebilir.

Arsa sahipleri tarafından bağımsız bölümlerin süresinde ve eksiksiz şekilde tahliye edilip yükleniciye tesliminden sonra; yüklenici, ifraz, tevhid, terkin ve benzeri işlemlerin tamamlandığı tarihi takip eden 6 (altı) ay içinde ruhsat başvurusunu yapmak ve ruhsatın alınması için gerekli tüm bilgi, belge ve projeleri eksiksiz olarak ilgili belediyeye sunmakla yükümlüdür. Yüklenici tarafından tüm yükümlülüklerin süresinde ve eksiksiz yerine getirilmiş olmasına rağmen ruhsatın belediye tarafından verilmesinin idari sebeplerle gecikmesi hâlinde, bu gecikme süresi yüklenicinin ruhsat alma yükümlülüğüne ilişkin 6 (altı) aylık süreye aynen eklenmiş sayılacak ve yüklenici bu gecikmeden dolayı hiçbir şekilde sorumlu tutulamayacaktır.

Bu kapsamda Arsa Sahipleri Heyeti (ASH), yüklenicinin ruhsat sürecine ilişkin başvurularını süresinde yaptığını ve gerekli bilgi, belge ve projeleri ilgili belediyeye eksiksiz olarak sunduğunu hakkaniyete uygun şekilde takip etmekle yükümlüdür; sürecin belediye tarafından geciktirilmesi, ek belge talep edilmesi, kurum görüşlerinin geç iletilmesi, teknik komisyon incelemeleri veya diğer idari nedenlerle uzaması hâlinde ASH, ilgili belediyeden süreç hakkında yazılı görüş veya resmî bilgi talep edecek ve bu yazılı bilgi doğrultusunda yüklenicinin herhangi bir kusurunun bulunmadığının anlaşılması hâlinde, gecikilen süre yüklenicinin ruhsat alma süresine ilave edilmiş sayılacaktır. Bu hâllerde yüklenicinin temerrüde düşürülmesi, gecikmeden sorumlu tutulması veya herhangi bir cezai yaptırıma tabi tutulması mümkün olmayıp; yüklenici, ruhsatın belediye tarafından düzenlenmesini müteakip derhal inşaat yapım işine başlayacaktır.

İnşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren yüklenici, tüm inşaatı tamamlayarak bağımsız bölümleri arsa sahiplerine **20 (yirmi) ay içinde** teslim edecektir. Teslim süresinin hesabında ruhsat tarihi esas alınır. Yüklenici, bağımsız bölümlerin tesliminden sonra en geç 5 (beş) ay içinde yapı kullanma izni (iskan) alınması için gerekli tüm başvuru ve işlemleri başlatmakla yükümlü olup, ilgili kurum görüşlerini tamamlayacak ve süreci kesintisiz şekilde takip edecektir. Bu süreç içerisinde iskanın alınmasına esas olan tüm harç vergi vb. giderler yüklenici tarafından karşılanacaktır. İskanın alınmasının, yüklenicinin kusurundan kaynaklanmayan belediye incelemeleri, kurum görüşleri, altyapı bağlantıları veya diğer idari gecikmeler nedeniyle uzaması hâlinde, bu gecikme yükleniciye sorumluluk yüklenmeyecek olup; geciken süre iskan süresine aynen eklenmiş sayılır. İskan alındıktan sonra da ASH tarafından binaların teknik incelemeleri yapılacaktır.

Yüklenici, binayı inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren toplam 20 (yirmi) aylık süre içerisinde sözleşme şartlarına uygun şekilde tamamlayarak arsa sahiplerine teslim edecektir. Bu 20 aylık süre; ruhsat tarihinden itibaren 12 (on iki) ay içinde kaba inşaatın (betonarme, tuğla duvarlar, çatı, dış cephe kabuğu) tamamlanması ve devam eden 8 (sekiz) ay içinde ince işlerin (elektrik–mekanik tesisat, sıva, şap, seramik, ahşap işçilikleri, boya, ortak alan imalatları vb.) tamamlanarak daire teslimi yapılması şeklinde iki faz olarak uygulanacaktır.

Bu aşamalar belediye veya kamu kurumlarının gecikmesi, idari süreçlerin uzaması veya mücbir sebepler dışında yüklenici tarafından geciktirilemez.

İşbu sözleşme kapsamında yükleniciye ödenmesi gereken nakdî katkı, hibe/kredi devri, taksit, faiz, gecikme ve sözleşmeden doğan tüm bedellerin eksiksiz ödenmesi, ilgili bağımsız bölümün tesliminin ön koşuludur. Bu borçlarını tamamen yerine getirmeyen malike yüklenici bağımsız bölüm (daire) teslimi yapmakla yükümlü değildir; malik bu nedenle teslim, kira, tazminat, hak kaybı veya sair herhangi bir talepte bulunamaz.

Her bağımsız bölüm maliki yalnızca kendi ödeme yükümlülüklerinden sorumludur; bir malikin borcunu ödememesi diğer maliklerin teslim veya tapu süreçlerini hiçbir şekilde durdurmaz ya da etkilemez. Yüklenici, diğer maliklere ilişkin teslimat ve süreçleri aynen sürdürebilir.

Arsa sahiplerini temsilen görevlendirilen avukat veya avukatlara ödenecek vekâlet ücretleri, yargılama giderleri ve sözleşmeye dayalı sair ücretlerin ödenmesi, ilgili malikin sorumluluğundadır. Bu ücretlerin süresinde ödenmemesi hâlinde, Arsa Sahipleri Heyeti (ASH), yükleniciye yazılı bildirimde bulunarak sadece ilgili malike ait bağımsız bölümün teslim sürecinin durdurulmasını talep edebilir. Yüklenici, bu yazılı talebe uygun hareket eder; ancak söz konusu ücretlerin tahsili, takibi ve hukuki sorumluluğu yükleniciye ait değildir.

Malik, borçlarını tamamen ödemedikçe bağımsız bölümünü talep edemeyeceğini, teslim, tapu tescili, fiilî kullanım, anahtar teslimi, şerh, dava veya icra yoluna başvuramayacağını peşinen, açıkça ve **gayrikabili rücu** şekilde kabul, beyan ve taahhüt eder.

Yüklenici, 20 aylık teslim süresinin sonunda inşaatı tamamlayamaz ise yüklenici, gecikilen her ay için, sözleşmeye konu taşınmazın bulunduğu çevredeki sıfır ve emsal nitelikte bir bağımsız bölümün güncel aylık kira bedelini, her bir malik için kendi bağımsız bölümü üzerinden maliklere nakden ödemeyi kabul eder.

## 9. YÜKLENİCİNİN SORUMLULUKLARI:

Yüklenici, yer teslimini müteakip gerekli başvuruları yaparak yıkım ruhsatını alacak ve yıkım işlemini tamamlayacaktır. Yıkımın tamamlanmasını müteakip, varsa yola terk ve cins tashihi işlemleri yapılacak, uygulama projeleri hazırlanarak ilgili idareye inşaat ruhsatı için başvuru yapılacaktır. İşbu taşınmaz üzerinde 10 blok bulunması ve bunlardan yalnızca %..... arsa payı sahipleri ile işbu sözleşmenin akdedilmiş olması nedeniyle, 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca ruhsat alınabilmesi için öncelikle tüm parsel alanında % 50+1 hisse oranını geçmesi ve tüm bloklardan karot alınarak riskli yapı tespiti yapılmış olması gerekmektedir. Karot alınamayan bina olması durumunda karot alınamayan blok yönünden **ifraz işlemlerinin tamamlanması** zorunludur.

İnşaat ruhsatı alma süresi, ifraz işlemlerinin ilgili belediye ile tapu müdürlüğü tarafından sonuçlandırıldığı tarihten itibaren başlamak üzere 6 (altı) aydır. Yüklenici, ifraz, tevhit, terkin ve benzeri işlemlere ilişkin başvuruları yapmak ve süreci takip etmekle yükümlü olup, söz konusu işlemlerin sonuçlandırılması idarenin takdir ve işlem sürecine tabidir. Bu sürenin hesaplanmasında belediye, tapu müdürlüğü ve diğer kamu kurumlarının onay süreçlerinden kaynaklanan gecikmeler ile arsa sahiplerinden veya üçüncü kişilerden kaynaklanan engeller dikkate alınır. Ruhsat alınmasının gecikmesi yükleniciye atfedilemeyen nedenlerden kaynaklanıyorsa, yüklenicinin maliklere kira yardımı veya herhangi bir tazminat ödeme yükümlülüğü doğmaz. Yalnızca yüklenicinin kendi kusuru veya ihmaliinden kaynaklanan gecikmelerde, sözleşmede öngörülen sınırlar dâhilinde kira yardımı yükümlülüğü uygulanır.

Yapılacak olan bağımsız bölümlerin arsa sahibine isabet eden ile Yüklenici firmaya kalanlar arasında iç mimari kalitesi, tasarım, dış cephe mimarisi ve kalitesi yönünden hiçbir farklılık bulunmayacaktır. Yüklenici firma eşitlik ilkesi gereği imalat yapacaktır.

Proje ve inşaatın tüm masrafları, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu uyarınca iş güvenliği koşullarının eksiksiz yerine getirilmesi ve yasal sorumluluğu yükleniciye ait olacaktır. Yer tesliminden itibaren inşaat alanı ile ilgili inşaatın içinde ve inşaatın dışındaki tüm emniyet tedbirlerini almak ve çalışmalar esnasında inşaat çalışanlarına veya üçüncü kişilere verilecek her türlü zararın sorumluluğu yükleniciye ait olacaktır. Yüklenici firma meydana gelebilecek her türlü zarardan müşterek ve müteselsil sorumludur.

Yüklenici, işçilik ve malzeme fiyatlarının artması sebebi ile mukavele şartları dışında arsa sahiplerinden hiçbir şekil ve surette bir bedel talep etmeyecektir. Yüklenici, işbu sözleşme kapsamındaki projenin eksiksiz bir şekilde tamamlanacağını arsa payı sahiplerine taahhüt eder. İşin yapılması için gerekli tüm prosedür ve teknik şartları taşıdığını kabul eder ve bu hususta arsa payı sahiplerine karşı sorumluluğunun bilincindedir.

Yüklenici, inşaatın yürütülmesi sırasında ruhsat, proje ve ilgili mevzuata aykırı herhangi bir imalatla bulunması hâlinde; bu aykırılık nedeniyle belediye, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Valilik veya diğer kamu kurumları tarafından uygulanacak her türlü idari para cezası, mühürleme, durdurma, tahliye, düzeltme ve benzeri yaptırımlardan tek başına sorumludur. Bu kapsamda doğan hiçbir idari, cezai veya mali yükümlülük malikler üzerine yansıtılamaz ve maliklerden talep edilemez.

Ancak, söz konusu idari yaptırım veya cezaların, maliklerin imza, muvafakat, belge sunmama, kendi aralarında ihtilaf çıkarma, şantiye çalışmalarını engelleme veya yüklenici tarafından istenen resmi prosedürleri yerine getirmeme gibi malik kaynaklı sebeplerle ortaya çıkması hâlinde; bu yaptırımların tamamından ilgili malik veya malik grubu sorumlu olacaktır.

## 10. ARSA SAHİPLERİNİN SORUMLULUĞU:

Arsa sahipleri, bu sözleşmenin muhtelif yerlerinde belirtilen yükümlülüklerinden başka; arsa sahibi bu sözleşme ile aldığı tüm yükümlülükleri eksiksiz olarak yerine getireceğine, işin yürütülmesi safhasında iyi niyetle hareket ederek işin icrasını engellemeyeceğini, gerek plan ve projelerin onanması gerek inşaatın yürütülmesi bakımından yüklenicinin talep edeceği muvafakatnameleri derhal ve sözleşme imzası esnasında kararlaştırıldığı şekilde tanzim edilmiş vekâletnameleri yükleniciye ve/veya bildireceği

kişilere vereceğini kabul ve taahhüt ederler.

Arsa payı sahipleri, işbu sözleşmenin imzalanmasından sonra kendi arsa payı veya hisse haklarını, tamamını veya bir kısmını, yüklenicinin yazılı muvafakati (onayı) olmaksızın üçüncü kişilere devir ve temlik edemezler.

Arsa payı sahiplerinin satış talebinde bulunmaları halinde, bu satış yalnızca yüklenicinin yetkisi ve kontrolü altında, yüklenicinin belirleyeceği usule göre ve yüklenicinin o tarihteki bağımsız bölüm satış fiyatları esas alınarak gerçekleştirilebilir.

Yüklenicinin bilgisi ve yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde ilan, afiş, reklam, pazarlama kesinlikle yasaktır. Şayet bir satış gerçekleşecek ise bu satış yüklenici firma marifetiyle gerçekleştirilecek, firma bu satıştan hiçbir komisyon talep etmeyecektir. Bu hükme aykırı olarak yapılacak her türlü satış, devir veya tasarruf işlemi yüklenici nezdinde geçersiz kabul edilir ve sözleşmenin ihlali sayılır. Ancak anahtar tesliminden 8 ay sonra, müteahhitin o dönemki belirlediği satış bedelinin %10'un altında olmamak kaydıyla maliklerin satış hakkı saklıdır. İlan, afiş, reklam yasağı 8 ay sonra kalkacaktır. Hisseli dairelerdeki hisseler arasındaki satışlarda bu hüküm uygulanmayacaktır.

Sözleşmenin imzalanması ile birlikte yapılacak inşaat için tapuda cins tashihi yaptırmaya, belediyeden imar durumu almaya, arsa ve inşaatla ilgili belediye, vilayet ve diğer tüm resmi ve özel kurumları nezdinde arsa sahipleri adına gerekli inşaatın yapımı, iskan alımı ve teslimi ile alakalı her türlü talepte bulunmaya inşaat ve temel üstü ruhsatlarını almaya, iskân raporlarını almaya, inşaat için resmi özel tüm kurum kuruluşlar ya da kişilerle ilgili iş ve işlemleri takip ve intaç vb. iş ve işlemler için arsa payı sahipleri, yükleniciye ve/veya göstereceği kişilere (sözleşme imzalanırken kararlaştırılmış ve içeriği belirlenmiş) vekâlet verecektir. Vekâletname içeriğinde bazı iş takibi gerektiren işlemler için yetkili tevkil yetkisi belirtilecektir.

İşbu sözleşme imzalandıktan sonra, arsa payı sahipleri binaya ait demirbaşları (sayaçlar, hidroforlar, borular, radyatörler, kapılar vb.) sökmeyecektir.

## 11. TESLİMDE GECİKME:

Mücbir sebep; yükleniciden kaynaklanmayan ve inşaat faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı şekilde etkileyen, **Marmara Bölgesi sınırları içerisinde** meydana gelen deprem, sel, yangın, afet, olağanüstü meteorolojik koşullar, şantiye alanının idari veya fizikî olarak kullanılamaz hâle gelmesi, ilgili belediye veya kamu kurumlarının faaliyetleri durdurması, ruhsat/izin süreçlerinin askıya alınması veya geciktirilmesi gibi hâllerdir.

Bunun yanında, **Türkiye genelinde** ilan edilen olağanüstü hâl (OHAL), pandemi, savaş, genel seferberlik, geniş çaplı enerji kesintileri, ülke çapında kamu düzenini etkileyen idari kararlar veya bu durumlara bağlı olarak **yapı malzemeleri, işçilik, altyüklenici, lojistik ve tedarik zincirinde fiili aksama, gecikme veya kesinti** meydana gelmesi de mücbir sebep sayılır.

Mücbir sebebin ortaya çıkması hâlinde, yüklenicinin yapacağı yazılı bildirim üzerine, söz konusu engelin sürdüğü süre kadar teslim süresi **kendiliğinden ve herhangi bir ek protokole gerek olmaksızın** uzar; bu süre zarfında yüklenici temerrüde düşmüş sayılmaz, gecikme cezası uygulanmaz ve yükleniciye karşı herhangi bir hak, alacak, tazminat veya yaptırım ileri sürülemez.

## 12. SÜRE UZATIMI:

İşin imalatı sırasında, yükleniciden kaynaklanmayan ve **Marmara Bölgesi sınırları içerisinde** meydana gelen deprem, sel, su baskını, yangın, heyelan, fırtına veya ilgili idarelerce inşaat faaliyetlerinin durdurulmasına yol açan benzeri bölgesel afetler nedeniyle inşaat faaliyetlerinin tamamen veya kısmen yapılamaması hâlinde; söz konusu engelin devam ettiği süre, inşaat süresine eklenir ve bu dönem için gecikme cezası uygulanmaz. Bunun dışında, **Türkiye genelinde** ortaya çıkan savaş, pandemi, olağanüstü hâl ilanı, genel seferberlik, ülke çapında uygulanan idari yasaklar veya bu durumlara bağlı olarak **yapı malzemeleri, işçilik, lojistik ve taşeron hizmetlerinde tedarik zincirinin fiilen kesintiye**



**uğraması** sonucunda inşaat faaliyetlerinin durması veya yapılamaz hâle gelmesi hâlinde de; söz konusu fiilî engelin sürdüğü süre kadar inşaat süresi uzatılır ve gecikme cezası uygulanmaz.

### **13. İŞİN KONTROLÜ:**

ASH veya tayin ettikleri vekilleri inşaat süresince yapılan işlerin teknik şartnameye uygun olup olmadığını kontrol edebilirler. Ancak kontrol, inşaat faaliyetinin sağlıklı ve güvenli şekilde devamına engel olacak şekilde yapılamaz. Kontrol sonucunda şartnameye uygun olmayan işlem ve uygulamaların usulünce tespit edilmesi ve yükleniciye yazılı bildirimini üzerine, yüklenici bu eksikleri gidermek zorundadır. Sözleşme konusu işler, 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun ve ilgili mevzuatı kapsamında, yapı denetim bürosunun denetimi altında yapılır. ASH'nin talep etmesi durumunda, yapı denetim bürosu, ASH'ye bilgi aktaracaktır.

### **14. MALZEME İŞÇİLİK VE VERGİ BEDELLERİ:**

Yüklenici inşaatını yaptığı binadaki daireleri anahtar teslimi yapmayı taahhüt ettiğinden, anahtar teslimi kavramından anlaşılan, inşaatın her türlü plan, proje, tadilat projesi ücretleri, yapı denetim bürolarına ödenecek tüm ücretler, bircümle malzeme bedelleri, işçilik bedelleri, işveren mali mesuliyet ve üçüncü şahıs mali mesuliyet sigorta bedelleri tesisat ve teçhizat bedelleri, işçi ve müstahdem ücretleri, meslek odalarının plan onaylanması sırasında ödenecek her türlü harç ve bedelleri, şantiye elektrik ve su bedelleri, belediye ruhsat harçları, inşaat vergisi, (SSK primleri SGK'nın inşaatlarda asgari işçilik hesaplamasına uygun olarak ödenecektir), inşaat için ödenmesi gereken her türlü vergi, resim ve harçlar, kat irtifakının kurulması için gerekli her türlü harç ve masraflar, iskân harçları, kat mülkiyetine geçiş harçları, tapu harçları, noter harçları, otopark bedelleri, yol katılım bedelleri, inşaat alanının tesliminden itibaren binanın bulunduğu yerin arsa / arazi emlak vergileri kısacası inşaatın başlangıcından yürütülmesi bu sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına kadar yapılması gereken her çeşit masraflar ile yüklenicinin inşaatın bitiminde ilgili yasalar gereğince arsa sahipleri adına kesmekle yükümlü olacağı her türlü faturanın KDV'si yüklenici tarafından ödenmesini ifade etmektedir. Yüklenici, bu masraflarla ilgili arsa sahiplerinden her ne nam ile olursa olsun herhangi bir talepte bulunamaz. Mevzuatın yüklediği tüm vecibeler, fenni sorumluluk, inşaat dolayısıyla gerek işçilere gerek taşeronlara ve gerekse üçüncü şahıslara karşı hukuki ve cezai sorumluluk kusurlu olması halinde/kusurlu olduğu ölçüde yükleniciye aittir. Kusurlu olduğu oranda inşaat dolayısıyla belediye ve idare tarafından verilecek ceza, yükleniciye aittir.

### **15. İNŞAATI BİTİRME SORUMLULUĞU, DEVİRYASAĞI VE TAŞERON ÇALIŞTIRILMASI:**

Yüklenici, binanın tahliye edilmeye başladığı tarihten itibaren peyderpey, tutanak ile kendisine tesliminden itibaren inşaat alanı ile ilgili tüm güvenlik önlemlerini almakla mükelleftir. Kendisinin ve taşeronlarının üçüncü şahıslara karşı ika edilen zarar ve ziyanlardan, iş kazalarından işçiye karşı olan mesuliyet yükümlülüklerinden kusurlu olduğu derecede müşterek ve müteselsil sorumludur. Yüklenici, her ne sebeple olursa olsun işbu sözleşmeyi ve sözleşme konusu inşaatın yapılmasını üçüncü şahsa devredemez.

İşbu sözleşmenin kısmen veya tamamen devir ve temlik edilmesi niteliğinde olmaması kaydı ile yüklenici dilediği koşullarda taşeron çalıştırma hakkını haizdir. Taşeron çalıştırılması durumunda, sözleşme uyarınca yüklenicinin asli sorumluluğu devam edecektir. Taşeron, taşeronun çalıştıracağı işçiler vs. arsa sahiplerinin muhatabı olmayacaktır. Arsa sahiplerinden her ne isim altında olursa olsun talepte bulunamayacaklardır.

Yüklenici ile taşeron arasındaki ihtilaflar, bundan dolayı olası gecikmelerin sorumluluğu yükleniciye ait olacaktır. Yüklenicinin taşeronla olan ihtilaflı neticesi inşaatın devamı aksarsa ve bu aksaklık 3 aydan fazla sürerse, ASH aksaklığı gidermek için yükleniciye 10 gün süre verecek, süreye rağmen aksaklık giderilemezse, ASH ihtarname çekerek sözleşmeyi feshedebilecek, mahkeme kararı ile tüm teminat ipotekleri paraya çevirip, zararı giderebilecektir.

Yüklenici; sözleşme ile yapımını yükümlendiği inşaatın, sözleşmede belirtilen süre içinde bitirilmesini sağlayacak kadar personeli zamanında iş mahallinde bulundurmak, inşaatın ikmali için gerekli olan araç ve gereçleri, ekipmanları temin etmek, işin ifasını yürütecek teknik ve idari kadroyu temin etmek,

gerektiğinde bu kadroları takviye etmek, işin meydana getirilmesi gayesine matuf talimatları yardımcı şahıslara gerektiği şekilde vermek, dairelerin tesliminden itibaren tüm inşaat süresince teslim aldığı dairelerin, arsa sahiplerinin, çalıştırdıkları kişilerin, firma personelinin 3. kişilerin güvenlik ve koruma önlemlerini sorumluluğunu almakla yükümlüdür. Yüklenici, arsa sahiplerinin muvafakati olmadan işbu sözleşmeden doğan haklarını 3. kişilere devredemez.

## 16. CEZAI ŞART :

Yüklenici, mücbir sebepler dışında, işbu sözleşme kapsamındaki edimlerinden herhangi birini yerine getirmekten vazgeçer, sözleşmeden tek taraflı olarak cayar, işi bırakır, inşaatın ilerlemesini durdurur veya geciktirir ya da sözleşme hükümlerine aykırı davranır ve maliklerin yapacağı noter ihtarına rağmen verilen 15 (on beş) günlük süre içinde aykırılığını gidermez ise, sözleşme yüklenici yönünden feshedilmiş sayılır. Bu durumda yüklenici, maliklere İstanbul ili, Güngören ilçesi, Osmaniye Mahallesi, 944 Ada 232 Parsel için belediye tarafından belirlenen güncel arsa rayiç bedeli tutarında cezai şartı nakden ve peşinen ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. Bu cezai şartın ödenmesi, maliklerin uğradığı fazla zararı talep etme hakkını ortadan kaldırmaz.

Malikler ise; yüklenicinin inşaat faaliyetlerine devam edebilmesi için gerekli olan tüm imza, muvafakat, tapu işlemleri, resmi mercilere sunulacak belgeler, proje onayları, tahliye ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer yükümlülükleri kendi adlarına eksiksiz şekilde yerine getirmekle yükümlüdür. Maliklerden herhangi birinin bu yükümlülüklerini süresinde yerine getirmemesi, şantiye çalışmalarını engellemesi, işi geciktirmesi, sözleşmeden cayması, başka yükleniciyle anlaşma yapması, yükleniciye verdiği vekâleti geri alması, sınırlaması veya geçersiz hâle getirmesi hâlinde; yüklenicinin yapacağı noter ihtarına rağmen verilen 15 (on beş) günlük süre içinde aykırılığın giderilmemesi durumunda sözleşme yalnızca ilgili malik yönünden hükümsüz hâle gelir; diğer maliklerin sözleşme ilişkisi ve inşaat süreci etkilenmez.

Bu hâlde yüklenici, 6306 sayılı Kanun'un tanıdığı tüm yetkileri kullanarak aykırılık oluşturan malike ait pay üzerinde Kanunda öngörülen usullerle işlem yapmaya, bedel tespiti ve tescil davası açmaya, payı devralmaya veya mevzuatın izin verdiği diğer işlemleri yapmaya yetkilidir. Aykırılığa sebep olan malik, ayrıca 1.000.000 TL tutarında cezai şartı şahsen, nakit olarak müteahhitin göstereceği banka hesabına ödemeyi kabul eder. Bu cezai şartın ödenmesi, yüklenicinin uğradığı fazla zarar, gecikme, masraf ve kâr kaybını talep etme hakkını ortadan kaldırmaz. Diğer maliklerin bu cezai şartla hiçbir ilgisi ve sorumluluğu bulunmaz.

Bu madde uyarınca bir malikin süreci engellemesi veya sözleşmeden ayrılması, çoğunluk maliklerin oluşturduğu sözleşme ilişkisinin geçerliliğini ve 6306 sayılı Kanun çerçevesinde projenin ilerlemesini hiçbir şekilde durdurmaz; yüklenici, proje çalışmalarına çoğunluk maliklerle birlikte kesintisiz devam eder.

Sözleşmeye taraf olup vekâletname veren malikler arasından bir veya birden fazla blokta, maliklerin toplu şekilde sözleşmeden cayması, birlikte hareket ederek sözleşmeyi bozacak şekilde yüklenici ile olan sözleşme ilişkisini sona erdirmeye yönelmesi, 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen işlemleri engellemesi veya Kanunun uygulanmasını imkânsız hâle getirmesi durumunda; bu eyleme katılan her bir malik, yükleniciye ayrı ayrı olmak üzere 6.000.000 TL (altı milyon Türk Lirası) tutarında özel cezai şart ödemeyi peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder.

Bu cezai şart, yukarıda düzenlenen 1.000.000 TL tutarındaki cezai şarttan ayrı ve ilaveten uygulanır. Bu kapsamda blok bazında veya toplu şekilde sözleşmeden cayma, sözleşmeyi bozma veya 6306 sayılı Kanun'un uygulanmasını engelleme hâlinde; ilgili maliklerin her biri ayrıca 6.000.000 TL tutarındaki bu cezai şartı nakden ve peşinen ödemekle yükümlüdür. Bu cezai şartın ödenmesi, yüklenicinin uğrayacağı tüm zararları, gecikmeleri, finansman kayıplarını ve 6306 sayılı yasa uygulamasının durması nedeniyle maruz kalacağı tüm doğrudan ve dolaylı zararları talep etme hakkını ortadan kaldırmaz.

Blok bazında veya toplu hareket eden malikler nedeniyle sözleşmenin bozulması, yüklenicinin sözleşmeyi devam ettirmesine engel olur ve bu durum Kanunun uygulanmasını imkânsız kılırsa; yüklenici, 6306 sayılı Kanun kapsamında tüm haklarını saklı tutmakla birlikte, bu maliklere karşı genel

hükümler uyarınca tazminat, zarar, masraf, kar kaybı ve uğranılan tüm ekonomik kayıpların tahsili için doğrudan hukuki ve cezai yollara başvurma hakkına sahiptir.

#### 17. VEKÂLETNAME VERİLMESİ:

Arsa sahipleri, işbu sözleşmenin noterde imzalanması sırasında inşaatın yapımı için çap, imar durumu çıkarılması, cins tashihi, yıkım ve inşaat ruhsatlarının alınması, inşaat projelerinin çizdirilip tasdik ettirilmesi, belediye, İSKİ, İGDAŞ, elektrik idareleri gibi resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda yapılması gereken sözleşmeler, kat irtifakının kurulması, arsaların varsa terk, tevhit işlemlerinin yapılması ve tasdiki, yıkım ve inşaat ruhsatlarının alınması, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması, varsa arsadan terk işlemleri, notere gelecek maliklerinin listesinin tanzimi ile inşaatın başlaması ve bitirilmesi konusunda gerekli yetkileri içeren iş takibi gerektirir bazı özel işlemler için tevkil yetkisine havi vekâletnameyi yükleniciye vereceklerdir. Arsa sahiplerinin vekâletname vermesi ile işbu sözleşme muteber hale gelecek olup, bu maddede çerçevesi çizilen vekâletnamenin yükleniciye verilmemesi sebebiyle inşaatın başlamamasından veya gecikmesinden yüklenici sorumlu tutulamayacaktır. Gecikme süresi, işbu sözleşmede belirlenen inşaat süresine eklenecektir. Yüklenicinin ve sözleşmeye imza atan arsa sahiplerinin vekâletname vermeyerek sürecin uzamasına neden olan arsa sahiplerinden uğradıkları her türlü belgeli zarar ve ziyarı tazmin etme hakları saklıdır.

Maliklerden herhangi birinin ölümü hâlinde, vekâlet ilişkisi Türk Borçlar Kanunu gereğince kendiliğinden sona erer. Bu durumda ölen malikin tüm mirasçıları, işbu sözleşme kapsamındaki inşaatın, resmi merciler nezdindeki ruhsat, proje onayı, kat irtifakı, kat mülkiyeti ve iskan işlemlerinin gecikmeye uğramaması için yüklenici lehine **gecikmeksizin, en geç 10 (on) gün içinde** yeni vekâletname düzenlemekle yükümlüdür.

Mirasçıların vekâletname vermemesi durumunda, yalnızca bu nedenle kat irtifakı, kat mülkiyeti, iskan ve benzeri resmi işlemlerin tamamlanmasında gecikme yaşanırsa, bu gecikmelerden yüklenici hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Bu gecikmeler, yüklenicinin işbu sözleşme kapsamındaki diğer edimlerine ilişkin yükümlülüklerini ortadan kaldırmaz; yalnızca vekâlet verilmemesinden kaynaklanan resmi işlemler yönünden sorumluluk mirasçılara ve ilgili maliklere aittir. Bu kişiler, gecikme nedeniyle doğacak her türlü zarar, masraf ve sonuçlardan münhasıran sorumlu olacaktır.

Ayrıca, mirasçıların vekâletname vermemesi sebebiyle yüklenicinin “Yarısı Bizden” kampanyası kapsamındaki hakedişlerinde aksama, ödeme gecikmesi veya hak kaybı meydana gelmesi hâlinde, yüklenici uğradığı tüm maddi zararları, kayıpları ve doğacak masrafları mirasçılardan ve ilgili maliklerden talep etme ve tazmin ettirme hakkını saklı tutar. Bu tazmin yükümlülüğü diğer maliklere sirayet etmez.

#### 18. TAPU DEVRİ, KAT İRTİFAKI VE İPOTEK:

Riskli yapı kararı kesinleşip bina yıkıldıktan sonra, 6306 sayılı Kanun’un 6. maddesi uyarınca mevcut kat mülkiyeti/irtifakı kayıtları malik muvafakati aranmaksızın tapu müdürlüğüne re’sen terkin edilir ve taşınmaz maliklerin payları oranında arsa paylı olarak tescil edilir.

Ruhsatın alınmasını müteakip, onaylı projeye göre kat irtifakı kurulacak ve paylaşım şemasında yükleniciye bırakılan bağımsız bölümler yüklenici adına tescil edilecektir.

Yükleniciye ait bağımsız bölümlerin satış veya devri, 6306 sayılı Kanun ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 2024/1 sayılı Genelgesi uyarınca gerçekleşecektir.

Ayrıca bir parselde birden fazla blok inşaatı aynı müteahhit tarafından yapılıyor ise, ruhsatı veren idarenin yazılı izni ve inşaatın tamamlanma (ilerleme) oranına bağlı olarak gerçekleştirilecektir. İdare tarafından verilecek izin yazısında belirtilen oran ve sayının dışında **yüklenici hiçbir şekilde satış/devir yapamaz**. Bu konuda arsa sahiplerinin muvafakatini istemesi veya arsa sahiplerinin ayrıca onay vermesi gerekmez; yüklenici yalnızca idarenin izin verdiği ölçüde devir gerçekleştirebilir.

İnşaatın tamamlanması ve yapı kullanma izninin (iskânın) alınmasından sonra, yükleniciye ait bağımsız bölümlerin tapu devir işlemleri genel hükümler çerçevesinde serbestçe yapılır.

Bununla birlikte, taraflar işbu sözleşme ile teminat konusunda anlaşmış ve mutabık kalmışlardır. Yüklenici, ruhsatta belirtilen toplam inşaat bedelinin % 20'si (yüzde yirmi) oranında teminat vermeyi kabul eder. Bu teminat, yüklenicinin Van ili İpekyolu ilçesi Yukarınorşin Mahallesi, Ada 2594 Parsel 17'de bulunan **A Blok Zemin 25 ve 26 ile aynı ada ve parselde B Blok 28 ve 29 numaralı bağımsız bölümlere (bu bağımsız bölümler üzerinde hiçbir şerh ve takyidat bulunmayacaktır) 1. derece teminat ipoteği** tesis edilmek suretiyle verilecek olup; söz konusu gayrimenkullerin değer tespiti yüklenici tarafından SPK lisanlı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı'na yaptırılacaktır. 6306 sayılı Kanun kapsamında sözleşmeye katılmayan maliklere yapılacak tebligatların tamamlanmasından ve tebligat sürecinin kesinleşmesinden sonra, ancak ruhsat alınmadan önce bu teminat yüklenici tarafından verilecektir. Teminat ipoteği tahsis edilmeden ruhsat işlemlerine başlanmayacaktır.

Yukarıda belirtilen bağımsız bölümlerin ruhsatta belirtilen toplam inşaat bedelinin % 20'sini karşılamaması halinde, % 20'yi tamamlayacak ek gayrimenkul ya da gayrimenkuller müteahhit firmaca teminat olarak gösterilecektir.

Değer tespitinin tamamlanmasını müteakip ipotek, arsa sahipleri heyeti (ASH) yetkililerinin salt çoğunluğunun imzası ile kurulacaktır.

Bu ipotek, yüklenicinin işbu sözleşmeden doğan tüm edimlerini tam ve zamanında yerine getirmesinin teminatı niteliğindedir.

Yüklenici, ipoteğin kurulması için gerekli tüm işlemleri başlatacak olup, ASH yetkililerinin ipotek koyma amacıyla Van iline gelmeleri gerekmesi hâlinde; ASH yetkilileri hem ipotek koyma hem de ipoteğin kaldırılması işlemleri için Van iline gelecektir.

**Teminat ipoteği**, 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak tebligat sürecinin tamamlanmasını müteakip ve **inşaat ruhsatı alınmadan önce** tesis edilecektir. İşbu teminat ipoteğinin **tamamı**, kaba inşaatın tamamlanmasıyla birlikte **herhangi bir ek şarta gerek olmaksızın kaldırılacaktır**.

Teminat ipoteğinin kaldırılmasını müteakip, **Arsa Sahipleri Heyeti'nin (ASH) yazılı talebi üzerine**, yüklenici; bu projede kendisine ait olacak bağımsız bölümler arasından **yüklenicinin serbestçe belirleyeceği 4 (dört) adet daireyi**, işbu sözleşmeden doğan kalan edimlerinin teminatı olarak **ayrıca ipotek tesis etmek suretiyle** teminat göstermeyi kabul ve taahhüt eder. Söz konusu 4 (dört) adet bağımsız bölümünden iki tanesinin üzerine tesis edilecek teminat ipoteği, ilgili idareye yapı kullanma izin belgesi (iskan) başvurusu yapıldıktan sonra; iki tanesinin üzerine konulan teminat ipoteği de; iskan alındıktan sonra ASH tarafından herhangi bir gecikmeye mahal verilmeksizin fek edilecektir. Fek edilmemesi halinde yüklenici firmanın belgelendirmiş olduğu zararlar ASH tarafından ödenecektir.

ASH'nin, iskan başvurusunun yapıldığına ilişkin yazılı bildirime rağmen teminat ipoteğinin fekki işlemlerini makul süre içinde gerçekleştirmemesi hâlinde; yüklenici, söz konusu teminat ipoteği fek edilmeye kadar iskan sürecine ilişkin işlemleri durdurma hakkına sahip olacak olup, bu nedenle yüklenici temerrüde düşmüş sayılmayacak ve kendisine herhangi bir sorumluluk yüklenemeyecektir.

Bununla birlikte, kat irtifak tapularının kurulmasından sonra teminatın devam etme amacı büyük ölçüde ortadan kalkacağından, kat irtifakının tesis edildiği tarihten itibaren en geç 12 (on iki) ay içinde ipotek fek edilecek ve bu işlemler Arsa Sahipleri Heyeti (ASH) tarafından tamamlanacaktır.

Bu 12 aylık süre birlikte uygulanır; teminat ipoteği hiçbir koşulda tesis tarihinden itibaren 18 ayı ve kat irtifakının kurulmasından itibaren 12 ayı aşamaz.

## 19. ARSA SAHİPLERİ HEYETİ

Heyet şu kişilerden oluşacaktır:

- 1- .....
- 2- .....
- 3- .....
- 4- .....
- 5- .....
- 6- .....
- 7- .....
- 8- .....
- 9- .....
- 10- .....
- 11- .....

Arsa Sahipleri Heyetinde görev yapanlar, kentsel dönüşüm süresi boyunca yürütmüş olduğu görevi iyi niyetle gönüllülük esasına göre icra edecektir. Bu sebeple işbu sözleşmeden kaynaklanan görevlerini icra etmelerinden ötürü kendilerine Şişecam Sitesi maliklerince hiçbir cezai ve hukuki sorumluluk yüklenmez, dava açılmaz.

## **20. SÖZLEŞMENİN FESHİ:**

Yüklenici tarafından hazırlanan Avan proje, ruhsat başvurusu yapılmadan önce bilgi amaçlı olarak ASH'ye iletilir. ASH görüş bildirebilir; ancak bu görüşler teknik ve mevzuat gereklilikleri çerçevesinde yüklenici için bağlayıcı değildir.

İmar planı, idare kararları, teknik zorunluluklar veya ruhsat makamının taleplerinden kaynaklanan değişiklikler sebebiyle yüzde paylaşımında zorunlu revizyon yapılması gerekirse, bu durum yüklenicinin kusuru sayılmaz ve sözleşmenin feshi veya tazminat talebi için gerekçe oluşturmaz. Yüklenici, revizyonlarda arsa sahiplerinin hak kaybı yaşamamasını gözetmekle yükümlüdür.

Yalnızca yüklenicinin sözleşmeye ve projeye ilişkin açık kusurunun, Sulh Hukuk Mahkemesi'nce yapılacak bilirkişi tespiti ile ve bu kusurun yüzde paylaşımını doğrudan imkânsız hâle getirmesi hâlinde ASH yazılı olarak 30 günden az olmamak üzere süre verir. Bu tür bir kusurun teknik olarak giderilemeyeceği yine bilirkişi raporuyla belirlenmedikçe sözleşme feshedilemez.

İnşaat sırasında kusurlu veya eksik imalatın Sulh Hukuk Mahkemesi'nce yapılacak bilirkişi raporu ile tespit edilmesi hâlinde yüklenici, verilen süre içinde aykırılıkları gidermekle yükümlüdür. Teknik olarak giderilmesi mümkün olmayan aykırılıklar bilirkişi raporu ile tespit edilirse Sulh Hukuk Mahkemesi'nce yapılacak olan kıymet takdiri kadar yükleniciye ceza kesilecektir.

## **21. TEBLİGATLAR VE YAZIŞMALAR:**

Tarafların işbu sözleşmede gösterdikleri adresteki binanın yıkılacağı, arsa payı sahiplerinin bu adresten taşınacağı göz önüne alınarak, arsa payı sahiplerinin sözleşme imzalandıktan sonraki tebligat adresleri MERNİS kayıtlarındaki adresleri olacak veya sözleşmenin 1.maddesinde yer alan adreslere yapılacaktır. Bu adrese yapılan tebligatlar geçerli sayılacaktır.

## **22. TARAFLARIN VEFATI:**

Sözleşme taraflarından birinin vefatı halinde, tarafların mirasçıları sözleşme hak ve borçlarına halef olurlar. Sözleşme şartları aynı şekilde yerine getirilmek kayıt ve şartı ile kanuni mirasçıları bağlar. Bu durumda vefat edenin mirasçıları en geç 2 ay içerisinde vefat edenin yerine geçeceklerdir. 2 ay içinde mirasçıları yerine geçemez ve inşaat ya da ruhsat işlerinin yürütülmesine engel olacak bir durumla karşılaşılırsa yüklenici konuyu ASH'ye bildirecek, süre uzatma hakkına sahip olacaktır. Yüklenici şirketin büyük hissedarının veya yetkililerinin ölümü halinde şirket yeni yetkili atayamazsa veya yeni yetkili atanmasına rağmen şirketin sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini vefat tarihinden itibaren yerine getiremezse, ASH, yükleniciye durumu ihtarname ile bildirip, ihtarname tebliğinden itibaren (bu süre ölüm tarihini takip eden 4 ay süreyi geçemez) belirtilen sürece işin devamı sağlanamazsa ve sağlanamayacağı inşaat faaliyetin durduğu ilerleme kaydedilmediği durumda ASH tek taraflı olarak sözleşmeyi fesih yetkisine sahip olacaktır. İşbu madde hükümleri; yüklenici firmanın inşai faaliyete devam etmek istemesi halinde uygulanmayacaktır.

Sözleşmenin uygulanması için verilecek vekâletnameler, bu sözleşmenin tamamlanmasına yönelik yapılacak işlemler için, diğer arsa payı sahiplerinin zarar görmemesi için, komşuluk hukuku çerçevesinde, sözleşmenin tamamlanmasına yönelik olarak, arsa sahiplerinin ölümden sonra dahi vekâletin ölen ve mirasçılar lehine yapılacak işlemler için geçerli olacaktır. Ölenin mirasçılarının sözleşmenin tamamlanmasına engel olması durumunda yüklenici – diğer arsa sahiplerinin tüm zararı 6306 sayılı yasa ve uygulama yönetmeliği hükümleri kapsamında arsa sahiplerinin mirasçılarında talep edebilecektir.

### 23. TAPU SİCİLİNE ŞERH:

İşbu sözleşme, 6306 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, **yüklenicinin tek taraflı başvurusu üzerine** tapu kütüğüne şerh edilebilir. Arsa sahipleri, işbu sözleşmenin tapuya şerh edilmesi hususunda şimdiden **peşinen ve kabul ederek muvafakat** vermiş olup, bu hususta yüklenicinin ayrıca herhangi bir imza veya onaylarını almasına gerek bulunmamaktadır.

Sözleşme konusu edimlerin taraflarca karşılıklı olarak tamamen ifa edilmesi ve yüklenicinin inşaatı tamamlayarak bağımsız bölümleri teslim etmesi üzerine, tapu kütüğüne konulan şerh, yüklenicinin talebi üzerine tapu müdürlüğüne terkin edilir.

Arsa sahipleri, işbu terkin işlemleri için yükleniciye gerekli vekaletnameyi şimdiden vermeyi, işlemlerin yapılmasına engel olmamayı ve gereken belgeleri imzalamayı kabul, beyan ve taahhüt ederler.

### 24. ŞUF'A HAKKINDA FERAGAT:

Taraflar, işbu sözleşme kapsamındaki taşınmazda paylı mülkiyetten doğan Türk Medeni Kanunu hükümlerindeki şufa (önalım) haklarını karşılıklı olarak peşinen kullanmayacaklarını, bu haktan kesin ve gayrikabili rücu şekilde feragat ettiklerini kabul ederler.

Bu feragat, tapu kütüğüne şerh verilmek suretiyle üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilir. Böylece arsa sahipleri veya onların halefleri, birbirlerinin veya yüklenicinin yapacağı devir ve satış işlemlerine dayanarak şufa hakkını hiçbir surette kullanamazlar.

### 25. DAİRE TESLİMİ – GARANTİ

Yüklenici tarafından daire tesliminin ASH'ye tebliğ edildiği tarih, itibar edilmek suretiyle teslim yapılır. Teslim tutanağında belirtilmiş eksik ve kusurlu iş bulunmuyorsa veya varsa yazılı kusurlu ve eksik işlerin giderilmesi için verilen ek sürenin bitimini müteakiben, ASH'nin salt çoğunluğunun olumlu imzası neticesinde daire teslimi, 9.maddede belirtilen süre içerisinde tarihinde bitmiş sayılacaktır. Teslime davet yazısının tebliğinden itibaren 20 gün içinde teslim gelinmediği veya yazılı olarak iadeli taahhütlü posta ile itiraz edilmediği takdirde, iş kusursuz ve eksiksiz teslim edilmiş sayılacaktır.

Arsa sahipleri binayı anahtarları teslim edilmiş halde, kat irtifakı tapuları alınmış, doğalgaz aboneliği ilgili resmi kurumdan başvurusu yapılabilir, elektrik ve suyu şantiye aboneliği çerçevesinde kullanılabilir, kazanı ve kalorifer tesisatı çalışır halde kullanılacak durumdayken iskân başvurusuna hazır olan yapıyı iskân alınmadı gerekçesiyle teslim almaktan imtina edemez.

Yüklenici inşaatın tesliminden sonra ortaya çıkabilecek eksiklik ve kusurlardan da sorumludur. İmalat, arsa sahiplerinin kullanamayacağı, hak ve nesafet (dürüstlük ve iyi niyet) kurallarına göre kabul edemeyeceği derecede kusurlu veya sözleşme şartlarına aykırı olur ise, arsa sahipleri işi kabulden imtina edebilir. Arsa sahipleri kusurlu olan hususları yazılı olarak yükleniciye duyurmak mecburiyetindedir. Yüklenici, bildirilen bu kusurları, bedelsiz olarak derhal onarmayı ve gidermeyi şimdiden kabul eder.

Yüklenici binada kullandığı inşaat malzemelerinin ve araç-gereçlerin yeterlilik belgelerini, resmi garanti belgelerini arsa sahiplerinin temsilcilerine vermek zorundadır. Kullanılan malzemenin kusurlu veya inşaat standartlarına uygun olmaması nedeniyle doğacak eksiklik, zarar ve arızalardan dolayı değiştirilmesi gerektiğinde, iş yaptığı firmaların verdiği ikinci yasal garanti süresini işverene aynen yansıtır. Ayrıca yapılan tüm işçiliklere (kullanıcı hataları hariç) yüklenici tarafından teslim tarihinden itibaren 2 (iki) sene garanti verilmiştir.

Bağımsız bölüm hak sahipleri, kiracıları, bağımsız bölümü her ne ad altında kullanan kişi ve kuruluşlar, daire teslimi sonrası, bireysel ya da toplu olarak, binada proje ve iskana aykırı, binanın tasarım ve taşıma gücünü etkileyecek hiçbir uygulama yapamazlar. Bu uygulama neticesinde, yüklenicinin garanti sorumluluğu kalkar ve uygulamadan doğacak tüm zararların tazmini için yüklenicinin cezai işlem başlatma hakkı doğar. Yapılacak tüm uygulamalar yönetim planına uygun olacaktır.

Site yönetimi, yapı kullanma izninin (iskan) alınması ve ortak alanların fiilen kullanıma açılmasından itibaren 2 (iki) yıl süreyle yüklenici tarafından yürütülecektir. Bu süre boyunca yüklenici; yönetim planı hükümleri, Kat Mülkiyeti Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde sitenin idaresini sağlamakla yetkili ve sorumludur. Site aidat bedeli, ortak alanlar ve site yönetimine ilişkin süreçler yüklenici tarafından sürdürülecek tüm faaliyetler Kat Malikleri Genel Kurulu'na alınacak kararlar doğrultusunda uygulanacaktır.

2 yıllık sürenin sonunda, kat malikleri tarafından yapılacak olağan genel kurul toplantısında yeni yönetim seçilecek olup; yüklenici, yönetimi hiçbir şarta bağlı olmaksızın ve eksiksiz şekilde kat malikleri kurulunca seçilen yeni yönetime devretmeyi kabul eder. Yönetim devri, tüm defter, kayıt, gelir–gider çizelgeleri, sözleşmeler ve demirbaş teslim tutanağı ile birlikte gerçekleştirilecektir.

## 26. EKLER:

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve ilgili tüm mevzuat, bu sözleşmeye ek olarak hazırlanmış Teknik Şartname (ek1), plan ve paylaşım şeması (ek-2), bu sözleşmenin ayrılmaz parçalarıdır.

Mücbir Sebepler Dışındaki Sebepler:

Ölümlü haller (Yüklenici firmanın temsilcilerinin vefatı), yapı denetim iflası, yapı denetim görev değişikliği, resmi makamlardan kaynaklı sebepler vb. durumlar olması halinde inşaat bitim süresine ekleme yapılacaktır.

Sözleşmede Hüküm Bulunmayan Haller işbu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uygulama alanı bulacaktır.

Teknik Şartnamenin Niteliği Teknik şartname, işbu sözleşmenin ayrılmaz bir ekidir.

## 27. İHTİLAFLAR HALİNDE GÖREVLİ ve YETKİLİ MAHKEME:

İşbu sözleşmenin uygulanmasından dolayı taraflar arasında çıkacak her türlü ihtilafların çözümünde BAKIRKÖY Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

## TEKNİK ŞARTNAME

### 1. HAFRİYAT :

Belediyeden onaylı mimari projeye göre hafriyat yapılacaktır.

### 2. BİNA İSKELETİ ve TEMELİ :

Belediyenin zemin etüdü doğrultusunda gerekli statik ve temel hesaplamalar, zemin etüdü neticesinde düzenlenen rapor doğrultusunda yapılacaktır; temelin niteliğinin ne olacağı bu rapor doğrultusunda belirlenecek olup yapılacak temele ilişkin maliklerden ek ücret talep edilmeyecektir.

### 3. Drenaj:

Radye temelin kenarlarına, en alt kotta **150 mm çapında, TS EN 13476 standartlarına uygun koruge delikli drenaj borusu** döşenecek; bu boruların etrafına geotekstil keçe sarılacak ve en az **20 cm kalınlığında, 16–32 mm dane boyutlu drenaj çakılı** ile kaplanacaktır. Drenaj hattı, kot uygun olduğu takdirde **yağmur suyu şebekesine** bağlanacak; kot kurtarmadığı durumlarda ise **toplama çukuru ve cebri pompa** vasıtasıyla kanalizasyon sistemine deşarj edilecektir.

### 4. Temel ve Bohçalama :

Hafriyatın yapıldığı yere yeterli kalınlıkta terazisinde grobeton atılacak, grobeton üzerine Yalteks veya Standart marka bitümlü membran veya PVC membran döşenerek bohçalama yapılacaktır. Bohçalamadan sonra koruyucu şap atılıp radye temel için hazır hale getirilecektir.

**5. BETONARME :**

Tasdikli betonarme projesine uygun en son deprem yönetmeliğine uygun olarak BETONARME karkas olarak yapılacaktır. Beton sınıfı statik projede belirtilen dozda en az C35 beton olacak, statik projeye uygun hazır beton olarak transmikser ile dökülecektir. Kullanılacak demir St III a nervürlü olacaktır. T.S.E. sahibi firmalardan biri tarafından zemin etüdü yapıldıktan sonra, statik projesine uygun radye temel olarak imalatı yapılacaktır. İmalatlar mimari ve statik projesine uygun olacak, değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, yapı denetim firmasının onayı alınacaktır. Her beton dökümünde vibratör cihazı kullanılarak betonun sıkıştırılması sağlanacaktır. Hazırda yedek vibratör bulundurulacaktır. Betonla demir arasına bütün betonarmeye pas payları kullanılacaktır. Betonarme kalıp sisteminde teleskopik boru direklerde plywood kalıplar kullanılacaktır. Betonarme inşaat yapımı süresince yapı denetim firması tarafından kontrol edilecektir.

**6. DUVARLAR:**

Dış duvarlar yönetmeliğin öngördüğü ısı yalıtım projesine uygun gaz beton izobims veya Tuğla duvar örülerek üzeri sıva yapıp ısı yalıtım mantolama yapılarak silikon esaslı dış cephe boyası ile boyanarak sonlandırılacaktır. İç bölme duvarları delikli tuğla, gazbeton veya izobims (TSE standartlarına uygun olacak) ile örülecektir; daireler arası komşu duvar bölmelerine ise ses izolasyonu TSE standartlarına **uygun ve yapı denetim firmasının uygun gördüğü şekilde** yapılacaktır. Yapılacak uygulama Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının mevzuatına uygun olacaktır.

Toprak altı dış duvar; Toprak altı dış duvarların yüzeyi düzgün, pürüzsüz bir hale getirildikten sonra iyice temizlenmesinin ardından, kuru durumda iken astar sürülür. Toprak altı dış duvarların yüzeyi düzeltilip su yalıtımı yapıldıktan sonra, ısı yalıtım levhaları yapıştırılarak veya serbest olarak temel duvarı üzerine şaşırtmalı olarak ek yerlerinde boşluk olmayacak şekilde yerleştirilir. Isı yalıtımının yapıştırılmasından kısa bir süre sonra kademeli olarak toprak dolgu yapılır ve yalıtım levhalarının toprak basıncı ile duvara montajı sağlanır.

**7. SIVALAR:**

Tüm kara sıvalar, kuvvetli takviyeli çimento ile ince ve kaba şeklinde terazisinde uygulanarak yapılacaktır. Köşe birleşim yerlerinin düzgün çıkması için, köşe profilleri kullanılacaktır.

**8. MANTOLAMA:**

Mantolama sistemi binanın tüm cephelerinde otoparkta ve yangın merdiveni dış cephesinde kullanılacaktır. Karbon takviyeli Ekspande veya taşıyıcı malzemesi yapı denetim firmasının uygun gördüğü şekilde kullanılacaktır.

**9. SES YALITIMI:**

Komşu duvar bölmelerine çift duvar örülüp, duvar arasına polistren köpük veya taş yünü döşenerek yapı denetim firmasının uygun gördüğü şekilde ses yalıtımı yapılmış olacaktır.

**10. ALÇI SIVA:**

Tuğla üstüne kaba alçı sıva imalatı sonrası üzerine saten alçı ve terazisinde itinalı şekilde uygulanarak yapılacaktır. Köşe birleşim yerlerinin düzgün ve dayanıklı olması için paslanmaz profilleri kullanılacaktır. Saten alçı üzerine son kat macunu çekilip, zımparası yapılarak boya aşamasına hazır hale getirilecektir.

Dairelerin oda tavanlarında sade bir kartonpiyer geçilecek, kartonpiyer pencere önlerinde perde veya korniş çalışacak/takılacak şekilde monte edilecektir.

**11. ÇATI İMALATI :**

Binaların çatı sistemi; yürürlükteki imar mevzuatı, Deprem Yönetmeliği, Çatı ve Isı Yalıtımı ile ilgili tüm teknik standartlar ve proje müellifinin onaylı mimari ve statik projeleri çerçevesinde inşa edilecektir.

Çatı taşıyıcı sistemi, projede öngörülen esaslara uygun olarak betonarme döşemeye ankrajlı şekilde yapılacaktır; üzeri, proje detaylarına uygun olarak su ve ısı yalıtımı malzemeleri ile kaplanacaktır.



Kaplama malzemesi; mimari projenin öngörüsü ve ilgili belediye imar mevzuatı çerçevesinde belirlenerek, **TSE belgeli, birinci sınıf standartlara uygun** ürünlerden seçilecektir.

## 12. OTOPARK:

Yürürlükteki **İmar Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik** hükümleri çerçevesinde, mimari projede öngörülen yerde ve ilgili idarenin izin verdiği ölçüde maksimum alan kullanılarak yapılacaktır.

Kapalı otoparkın duvar ve tavan yüzeyleri uygun boya ile boyanacak, tabanları yüzey sertleştiricili pürüzsüz helikopter şapı ile kaplanacaktır.

Otoparkın aydınlatması için fotoselli armatürler monte edilecek, ayrıca acil aydınlatma ve yönlendirme sistemleri kurulacaktır.

Otoparkın havalandırması, mimari projede belirtilen büyüklüğe göre **doğal veya mekanik havalandırma sistemi** ile sağlanacaktır. Yangın algılama, sprinkler söndürme sistemi, yangın çıkışları ve gerekli güvenlik donanımları Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun şekilde yapılacaktır.

Maliklere ait olan her bir daire için kapalı otoparkta bir adet yer tahsis edilecektir. Her bir bağımsız bölüme tahsis edilen kapalı otopark alanları, hazırlanan yönetim planında açıkça belirtilecek ve söz konusu yönetim planı tapu siciline şerh edilecektir. Bu şerh sonrasında otopark kullanım hakları bağımsız bölümlere bağlı olarak kazanılmış hak niteliği kazanır ve değiştirilemez. **İmar Yönetmeliği'nin öngördüğü kapasiteye uygun şekilde elektrikli araç şarj istasyonu alanları oluşturulacaktır.**

**Kapalı otopark tavanının üstünde yeşil alan düzenlenmesi halinde**, bu tabliye üzerine kesintisiz su yalıtımı (PVC membran), koruyucu geotekstil keçe ve 250 doz şap uygulaması yapılacaktır, böylece alttaki kapalı otoparkın su yalıtımı sağlanacaktır.

## 13. BODRUM KAT :

Tavan ve duvar, yüzeyleri plastik boya ile boyanacaktır. Bodrum tabanlarına takviyeli çimentolu harçla pürüzsüz helikopterli şapı atılacaktır. Katta sığınak ve depo birbirinden ayrı şekilde projelendirilecek ve bunlar içinde yeterli mekân bırakılacaktır. Sığınak ve deponun kullanım şekli Yönetim Planında belirlenecektir.

## 14. Sığınak :

İmar ve sivil savunma müdürlüğü yönetmeliğine uygun olarak gerekli büyüklükte yapılacaktır. Zemini seramik kaplanacaktır. Duvarları ve tavan yüzeyleri boyanacaktır. Sığınak; Sığınak Yönetmeliği'ne uygun yapılacaktır.

## 15. Su deposu :

Bodrumda ayrıca binaya yetecek şekilde su deposu yapılacaktır. Depoya şamandıra TSE belgeli binaya yetecek gücün üzerinde sessiz çalışan güçlü hidrofor konulacaktır. Su bağlantısı direkt olarak şehir şebeke suyundan yapılacak, depo su kesildiği zaman devreye girecek şekilde bina tesisatına bağlanacaktır.

Çıkabilecek yangına karşı alınacak önlemlere ilişkin tasarımlar Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olacaktır.

## 16. DIŞ CEPHELER :

Bina genel görünümü ve dış cephe tasarımı, yürürlükteki imar mevzuatı, teknik şartnameler ve proje müellifinin tasarım kriterleri çerçevesinde belirlenecektir.

Proje müellifi, bina için iki ayrı üç boyutlu dış cephe tasarım çalışması hazırlayacak ve bunları Arsa Sahipleri Heyeti'ne (ASH) sunacaktır. ASH, sunum tarihinden itibaren **15 (on beş) gün içinde** bu iki çalışmadan birini seçecektir.

Belirtilen süre içinde seçim yapılmazsa, proje müellifinin belirlediği tasarım kesin kabul edilecek ve uygulama buna göre yapılacaktır.

Dış cephe malzemeleri, renkleri ve uygulanacak teknikler, yapılan seçim doğrultusunda kesinleşmiş olacak ve yüklenici, seçilen projeyi uygulamakla yükümlü olacaktır.

Bu süreçte yapılacak bildirimler, ASH üyelerinin sözleşmede bildirmiş oldukları **e-posta adreslerine** ve/veya **WhatsApp numaralarına** yapılacaktır. Yüklenici tarafından bu adreslere/numaralara yapılan bildirimler gönderim tarihi itibarıyla geçerli ve bağlayıcı sayılır. ASH üyeleri, iletişim bilgilerinde değişiklik olması halinde bu durumu derhâl yükleniciye bildirmekle yükümlüdür.

## 17. BAHÇE TANZİMİ

Peyzaj projesi yüklenici firmalar tarafından hazırlanacaktır. Peyzaj düzenlemesinde mevcut ağaçların bir kısmı özenle korunacak, gereken yerlere hazır çim serilecek, uygun alanlara yeni bitkiler dikilecek, bina girişi doğal taş ile kaplanacak ve gerekli yerlere dekoratif aydınlatma armatürleri yerleştirilecektir. İnşaat alanında kalan mevcut ağaçlar, taşınma imkânı varsa arsanın uygun noktalarına taşınacak; taşınması mümkün olmayan ağaçlar kesilecektir.

Tespit edilen tüm noktalarda gerekli aydınlatmalar yapılacak, bina ve çevresi güvenli hâle getirilecek, bina çevresi yağmur sularına karşı izole edilecektir. Bahçe duvarları bina dış cephe rengine yakın renkte boyanacak ve duvarın üzerine mevcut çit yüksekliği esas alınarak uygun parmaklık yapılacaktır.

Ayrıca, mimari projeye uygun olacak şekilde; çocuk oyun parkı, oturma–dinlenme alanları, fitness salonu, çok amaçlı spor sahası oluşturulacaktır. Bu alanlar projeye ve ilgili idare standartlarına uygun şekilde imal edilecektir.

## 18. ASANSÖR

İmar Yönetmeliğine uygun olarak asansör üretebilen TSE ve CE standartlarına sahip YERLİ FİRMALAR içerisinde yükleniciler tarafından seçim yapılacaktır. Asansörlerde sessiz motor kullanılacaktır. Ayrıca herhangi bir arızada yardıma ihtiyaç duymada iç kabinleri kat seviyesine taşıyacak özellikte olacak.

**Asansörlerin mekanik ve motor aksamaları ithal menşeli olacak; kabin, kapılar, kaplama ve tüm diğer sarf ve dekoratif bileşenler ise yerli üretim olacaktır.**

Binada projesine uygun sayıda ve özellikte iki asansörde yük taşıma kapasitesine sahip olacaktır. Asansör 1.0 m/s hızla seyahat edebilecek, asansör çukuru radye temelinde bu hıza uygun derinlikte olacaktır. Radye temel içinde asansör çukuruna su yalıtımı yapılacaktır. Asansör bütün katlara, bodrum ve kapalı garaja uğrayacak biçimde tasarlanacaktır. Asansör kapıları, 200 cm yükseklikte engelli aracı geçebilecek şekilde olacaktır. Kapılar standartlara uygun paslanmaz metal olacaktır. Kabin içi güzel bir görüntü vermek için paslanmaz çelik ve ayna kaplama gibi malzemelerle kaplanacaktır. Kabin tavan ve duvarlarına yeterli miktarda aydınlatma konulacaktır. Kabin tabanı doğal granitle kaplanacaktır. Asansör toplamalı hafızalı olarak acil durum pozisyonlarına göre hizmet verecek otomasyona sahip olacaktır. Asansörde kullanılacak enerji kabloları antigron, yanmaz ve halojen-free olacaktır ve asansör kuyusunun içine aydınlatma yapılacaktır. Asansör kulesinde elektrik panosu mekanik aksamı ayrı bir yere yerleştirilecek, motorun bulunduğu bölümlere ısı yükselmesine karşı havalandırma menfezleri konulacaktır. MMO'dan projesi onaylanmış ve ruhsatı alınmış olacaktır. Elektrik kesintisinde kata getirip kapıyı açma özelliği olacaktır. Asansörler 1 yıl işletme garantili olacaktır.

## 19. MERDİVEN HOLÜ SAHANLIK ve BASAMAKLAR

Merdiven hol döşemeleri, sahanlık, basamak rıhtları ve basamaklar 1. Sınıf bursa bej veya bilecik bej mermer ile kaplanacaktır. Aynı cins mermer ile süpürgelikleri de yapılacaktır. Mermerler terazisinde ve gönyesinde döşenecek olup, işçiliğine dikkat edilecektir. Duvarlara saten alçı çekilip saten boya ile boyanacaktır. Katlardaki her sahanlık ve merdivenlerde fotosel aydınlatma sistemi olacaktır. Birinci sınıf alüminyum korkuluk yapılacaktır.

## **20. BİNA GİRİŞİ (GİRİŞ KATI)**

Bina giriş kapısı binanın dış cephesiyle uyumlu çift kanatlı çelik veya TS5247 (EN12020- 1 kalite belgeli dış cephe kullanımına uygun ısı izolasyonlu alüminyum kapıdan yapılacaktır. Dış kapıda şifreli giriş sistemi yapılacaktır. Yerler ve duvarlar mermerle asansör girişine kadar kaplanacak. Gerekli yerlere özel dekorlar yapılacaktır. Giriş tavanı asma tavan yapılacak yeterli miktarda fotosel aydınlatma konulacaktır. Her daire için kilitli dekoratif posta kutuları konacaktır, daire tesliminde arsa sahiplerine posta kutusu anahtarları verilecektir. Girişin uygun bir yerine boy aynası takılacaktır. Bina girişine, sokak numarası ve bina adı dekoratif paslanmaz metal harflerle monte edilecektir.

## **21. ISITMA TESİSATI ve SIHHİ TESİSAT:**

İGDAŞ'ın verdiği yönetmeliğe uygun TSE belgeli mamuller kullanılacaktır.

Merkezi kaskat sistemi kazanı DEMİRDÖKÜM, ECA, VIESSMANN, BUDERUS veya sitenin kapasitesine uygun kaskat sistemlerinde başarılı 1. Sınıf TSE belgesine sahip eş değerde bir olacaktır. Kazana ısı ve zamana bağlı otomasyon sayacı takılacaktır.

Deprem sensörü ve otomatik gaz kesme vanası takılacaktır.

Dairelerin ısınma sistemi yerden ısıtma şeklinde olacak olup yerden ısıtma borusu olarak FIRAT, HAKAN PLASTİK, EGE PLASTİK veya VESPO markalar kullanılacaktır.

Pis ve temiz su tesisat boruları FIRAT, HAKAN PLASTİK, EGE PLASTİK marka olacaktır. Doğalgaz boruları, İGDAŞ'ın onayladığı boru markası olacaktır.

Binanın doğalgaz tesisatı başvurusu YÜKLENİCİ tarafından yapılacaktır.

## **22. YANGIN TESİSATI**

İstanbul İtfaiye Müdürlüğü ve İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak yangın tedbirleri alınacaktır. Kapalı garajda, bina giriş katında ve ana bina merdiveninde her kat için yangın algılama ve ihbar sistemi ve yangın dolabı monte edilecektir. Bu sistemler yangın yönetmeliğinin gereği olması ve proje müellifinin projeye dâhil etmesi durumunda uygulanacaktır. Kaçış için gerekli yönlendirme levhaları konulacaktır. Bodrum katlarda projesine uygun yangın dolabı kullanılacaktır. Projesine uygun su ve yangın hidrantı kurularak yangın hidroforu monte edilecektir. Yangın depoları içinde 20 metre hortum ve 6 kg KKT tüp olacaktır.

## **23. Çatı GES Sistemi**

Yapının çatısına, ortak alan ve ortak gider elektrik tüketimini karşılamak üzere **çatı tipi GES (Güneş Enerjisi Sistemi)** kurulacaktır. Sistem, **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin öngördüğü kapasite sınırları** dâhilinde olacak; ilgili mevzuat ve dağıtım şirketi bağlantı şartlarına uygun şekilde projelendirilip uygulanacaktır.

## **24. ELEKTRİK TESİSATI**

Elektrik tesisatlarında kullanılacak olan tüm malzemeler TSE ve CE standartlarına uygun ürün olacaktır. Ana panodan her daire panosuna TRİFAZE hat çekilecektir. Topraklaması yapılacaktır. Tüm bu işlemler Elektrik İç Tesisleri Yönetmeliği hükümlerine uygun yapılacaktır. Her daireye Siemens marka kaçak akım rölesi takılacaktır.

Daire girişine alçak gerilim dağıtım panosu olacak; buraya çatıdan uydu yayını, kablolu TV hattı, Digitürk ve telefon hattı gelecektir. Bu kutudan daire içindeki 2 odaya TV yayını, telefon dağıtımı yapılacaktır. (Merkezi Uydu Anten Sistemi) YÜKLENİCİ tarafından kurulacaktır.

Her odaya, salona ve mutfığa yeteri kadar priz ve TV tesisatı çekilecektir. İlave olarak çatıdan dairelere bir adet yedek hat çekilecektir. Tüm prizler topraklı kullanılacaktır. Prizlerin çekeceği akım miktarı değerlendirilerek uygun kalınlıkta kablo ve sigorta kullanılacaktır.

Mutfaktaki priz sayısı, Tezgâh altında (ayrı linyeli olarak) Buzdolabı, Ocak, Fırın, Bulaşık Makinası, TV tesisatında; her daireye 2 hat çekilecektir. Telefon ve internet hattı fiber altyapılı olacaktır.

Anahtar ve prizler LEGRAND, Makel veya Viko marka olacak.

Sigortalar SIEMENS, Makel, Schneider veya LEGRAND marka olacaktır.

## 25. DİYAFON ve KAMERA

Her daireye dış kapı önü ile iletişim sağlayacak, renkli görüntüsünü veren AUDIO veya MAS marka diyafon tesisatı ve armatürleri monte edilecektir. Ayrıca bina dışının gerekli noktalarına kapalı otopark, giriş holü ve ihtiyaç duyulan alanlarda güvenlik önlemi almak amacı ile AVENIR ya da HAIKON marka kamera yerleştirilecektir ve 24 saat kayıt yapabilen özelliğe sahip ekipmanlarla (DVR), bina güvenliği etkin hale getirilecektir.

## 26. BANYO

Banyo dizaynı projesi ve tasarımı YÜKLENİCİ iç mimarı tarafından yapılacaktır.

Duvarlar tavana kadar, yüklenicilerin tercihine göre VİTRA, ÇANAKKALE, BİEN, RİNO, EGE VEYA KÜTAHYA seramik ile kaplanacak, tabanları duvar seramiğiyle uyumlu takım olacaktır. 1. Sınıf derz dolgu ve yapıştırıcı kullanılacaktır. Derz dolguda kararına yapmaması için açık renk yapıştırıcı kullanılacaktır.

Gömme rezervuarlar ve iç aksesuarı faal olacak şekilde 1. Sınıf VİTRA, BOCCHI ,KALE BİEN ,SEREL,CREAVİT markalardan biri, Duş kabinler damperli CAM ve 1 . sınıf olacaktır.

Klozet ve lavabo 1 . sınıf olacaktır. VİTRA, NEWARC,KALE BİEN ,SEREL,CREAVİT markalarından biri, Tezgâhlar 2 cm kalınlığında doğal granit, Çimstone VEYA PORSELEN yapılacaktır. Banyo armatürler, 1. sınıf olacaktır. VİTRA,KALE BİEN ,SEREL,CREAVİT markalarından biri, Banyo dolabı gövde MDF kapaklar membran, akrilik veya higly glass kaplamalı olacaktır.

Tezgâh altında çamaşır makinesinin konulması için uygun boşluk bırakılacak. Çamaşır makinası için gerekli temiz ve pis su tesisatı çekilecektir.

Banyoya Havlupan konulacaktır. Banyo projesi kapsamında ayna üstünde aplik veya dolap altı aydınlatma yer alacak olup, anahtarı banyo içinde olacaktır. Banyoya çamaşır makinesi, kurutucu ve genel kullanım (traş makinesi, saç kurutma makinesi v.b) için yeterli sayıda elektrik prizi konulacaktır.

Ebeveyn banyosunda tuvalet ve aynalı dolap konacak olup, lavabo altında dolap yapılacaktır. Seramik ve dolap renk seçenekleri Yükleniciler tarafından sunulacaktır.

## 27. KLİMA TESİSATI

Klima dış ünitesi tesisatları, binanın estetik güzelliğini bozmayacak şekilde dairenin uygun yerlerine çekilecektir. Salona 12.000 BTU kapasiteli klimalar için alt yapı yapılacak ve her daireye 1 adet klima takılacaktır. Marka tercihi Arçelik veya Beko olacaktır.

## 28. MUTFAK

Mutfak dekorasyon projesi yüklenici firmalar iç mimarı ve satın alınan mutfak firmasının iç mimarları tarafından özenle hazırlanacaktır.

Her daireye ankastre set (Fırın+Davlumbaz+ D.G u,Uyumlu Set Üstü Ocak) takılacaktır, yüklenici kendi dairelerine isteği doğrultusunda takmama hakkına sahiptir.

Ankastre set için belirlenen markalar Arçelik veya Beko markalardan seçilecektir. Mutfak dolapları 1. Sınıf malzeme olacaktır. Seramikler, taban ve tezgâh üstü VİTRA, Çanakkale, Ege Seramik, BİEN, RİNO, EGE marka olacaktır Armatürler, ECA,ARTEMA,BİEN ,VİTRA,KALE, SEREL gibi 1. Sınıf eşdeğerde marka olacaktır Tezgâh, dolabın rengine uyumlu renkte 2 cm kalınlığında doğal granit 1. sınıf olacaktır.

Tezgâhta ocak ve kombi cihazının bulunduğu yere doğalgaz tesisatı çekilecektir. YERLİ marka 1.5 gözlü eviye montajı yapılacaktır.

Beyaz eşya ekipmanları için gerekli elektrik, su ve doğalgaz tesisatı çekilecektir, proje müellifinin uygun göreceği şekilde projelendirilecektir. Seramik ve dolap renk seçenekleri yükleniciler tarafından sunulacaktır.

## 29. ANTRE

Yerler yüklenicilerin belirleyeceği VİTRA, Çanakkale, Ege Seramik, BİEN, RİNO, EGE marka seramik olacaktır derz aralıkları minimum olacak. Seramik üstüne iç mobilya kapılarla uyumlu ahşap süpürgeli yapılacaktır.

## 30. BOYALAR

Daire içerisinde kullanılacak tüm boyalar akrilik esaslı DYO, CAPORAL, Polisan, Marshall marka olacaktır. Tüm daireler aynı renklerde boyanacaktır.

### **31. PARKE**

Salon ve diğer odaların tabanına, ÇAMSAN, AGT, FLOORPAN, VARİO, YILDIZ ENTEGRE gibi markalardan TSE. 1. sınıf laminant parke uygulaması yapılacaktır.

Yüklenici firmanın göstereceği 2 renk içinden seçilecektir ve her daire aynı renkte olacaktır. Tüm parke yüzeylerin altına şilte döşenecektir.

### **32. İÇ KAPILAR**

İç kapılar, LAKE olacaktır ve 1. Sınıf markalardan seçilecektir. Kapı kasaları mdflam ahşap olacaktır. YÜKLENİCİ tarafından 2 farklı kapı rengi/kaplaması sunulacak, ASH yetkililerinin seçtiği renkte arsa sahiplerinin dairelerine uygulama yapılacaktır. Yüklenici kendi dairelerine istediği renkte kapı uygulaması yapabilecektir.

### **33. DAİRE GİRİŞ KAPILARI :**

Çelik kapılar çok noktadan kilitli Kale marka kilit sistemli, mobilya kaplamalı emniyet kilitli kapılardan YALE, SUR KAP, EVEREST, ZENDOOR BRANGOI veya FORMET markalarından biri seçilerek yaptırılacaktır. ASH yetkilileri ilerleyen süreçlerde başka markalardan da sunum yapılmak kaydı ile bu markalarda değişiklik yapılabilir.

### **34. DIŞ DOĞRAMALAR:**

Pencereler yüklenicilerin belirleyeceği WİNSA, PİMAPEN, REHAU, EGEPEN, FIRATPEN marka bina cephesine uygun desenli PVC olacaktır. Bütün pencerelere TSE belgeli min. 4+16+4 mm kalınlığında ısı cam takılacaktır. PVC 70'lik seri olacaktır.

### **35. DENİZLİK**

Dış cephe ile uyumlu 2cm kalınlığında doğal, tek (gerekirse 2) parça mermer seçilecektir. Denizlikler dıştan damlalıklı yüzeyleri cilalı olacaktır.

### **36. JENERATÖR**

Binanın ortak mahallerini ve kapalı garajı aydınlatabilecek; asansör, hidrofor, pompa, garaj kapı otomatiklerini, ısıtma kazanını, dairelerde giriş holünü çalıştırabilecek kapasitede jeneratör altyapısı kurulacaktır. Jeneratör tüm maliklerce alınacaktır.

### **37. İÇ YÜKSEKLİKLER**

Genel olarak, iskân edilen dairelerin iç yüksekliği (taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar) 2.70 m.'den az olamaz. Banyo, WC, antre, koridorda yükseklik 2.45m.'den az olamaz. Bu ölçüler, belediyenin onaylayacağı projeye göre kesinlik kazanacaktır.

### **38. ENGELLİ YOLU ve RAMPASI**

Bina girişlerine imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak yapılacaktır.