

TMMOB
İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
49. DÖNEM YÖNETİM KURULU
44 NOLU TOPLANTI KARARLARI

TOPLANTI TARİHİ : 11.06.2025 Çarşamba
TOPLANTI SAATİ : 20.30
TOPLANTI YERİ : Telekonferans
ÜYELER : Nusret SUNA, Selçuk ULUATA, Bülent TATLI, Özer AKKUŞ,
Jale ALEL, Tansel ÖNAL, Evren KORKMAZER

GENEL SEKRETER : Serap DEDEOĞLU

KARAR NO- 885 Antalya Şubemizin, 11.06.2025 tarih ve 07.1993 sayılı yazısıyla bildirdiği genç-İMO yapılandırması içerisinde yer alan Akdeniz Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü öğrencilerinin 12.06.2025 tarihinde gerçekleştirecekleri mezuniyet töreni etkinliğine 40.000,00TL katkı verilmesi talebinin uygunluğuna,

KARAR NO- 886 Diyarbakır Şubemizin, 29.05.2025 tarih 21.1686 sayılı yazısı ile bildirdiği; Diyarbakır Şubesi Yönetim Kurulu kararı görüşüldü; 6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş Merkezli depremlerinde ağır hasar alarak yıkımı gerçekleştirilen Odamız adına kayıtlı Malatya İli, Battalgazi İlçesi, Niyazi Mahallesi, 170 ada, 8 parselde bulunan Malatya Temsilciliğinin hizmetlerinin yürütüldüğü taşınmaza ilişkin olarak **Deprem/Doğal Afet/Yerinde Dönüşüm ve Hak Sahipliği İçin:** müteahhit firma **Metrokent Gayrimenkul Değerleme Mühendislik ve İnş. Müt. Ltd.Şti.** ile **Ek-1**'deki sözleşmeyi imzalamak ve yapılacak tüm ve işlemleri yürütmek üzere Diyarbakır Şube Malatya Temsilcilik Kurulu Temsilcisi Bedir ÖZTEN (T.C. Kimlik No:) ve Temsilci Yardımcısı Eser ALAN (T.C. Kimlik No:)'a müştereken veya ayrı ayrı hareket etmek üzere vekaletname verilmesine,

KARAR NO- 887 Diyarbakır Şubemizin, 10.06.2025 tarih ve 21.1770 sayılı yazısıyla bildirdiği talebi üzerine, Diyarbakır Büyükşehir Belediyesinin 26.06.2026 tarihinde kendi hissesi olan 229,26 m2 arsayı muhammen bedeli olan 236.903,00TL'den satışa çıkarılan arsanın Oda adına satın alınabilmesi için, yapılacak ihalesine katılmak üzere; Şube Yönetim Kurulu Başkanı Mahsum Çiya KORKMAZ (T.C. Kimlik No:), İl Başkan Berivan YAŞAR (T.C. Kimlik No:), Sekreter Üyesi Ebru AYDIN TEKYILDIZ (T.C. Kimlik No:) ve Sayman Üyesi Bedri AKARSU'dan (T.C. Kimlik No:) herhangi ikisinin müştereken veya ayrı ayrı hareket etmek üzere yetkilendirilmelerine,

KARAR NO- 888 Antalya Şubemizin 10.04/08.05.2025 tarih ve 26-27, **Çanakkale Şubemizin** 14.05.2025 tarih ve 17, **Denizli Şubemizin** 28.04/05.05/15.05/27.05.2025 tarih ve 37-41, **Gaziantep Şubemizin** 13.05/20.05.2025 tarih ve 58-59 no.lu toplantı kararları görüşüldü. Bilgi alındı, dosyasına,

Oy birliğiyle karar verilmiştir.

Nusret SUNA
Başkan

Selçuk ULUATA
İl. Başkan

Bülent TATLI
Sekreter Üye

Özer AKKUŞ
Sayman Üye

Jale ALEL
Üye

Tansel ÖNAL
Üye

Evren KORKMAZER
Üye

Ek-1) - Yerinde Dönüşüm İnşaat Yapım Sözleşmesi

MADDE 1-TARAFLAR:

MALİKLER (arsa sahipleri-hissedarları, hak sahipleri): aşağıda bilgileri bulunan Malatya ili Battalgazi ilçesi Niyazi mahallesi 170 ada 8 parselde bulunan taşınmazın bütün malikleri:

Cengiz ERSOY : T.C. Kimlik Numarası: , Adresi:

Telefon: , E-posta:

Mehmet Atilla ÖNAL : T.C. Kimlik Numarası: , Adresi:

Telefon: , E-posta: -

İbrahim Güngör ÖNAL : T.C. Kimlik Numarası: , Adresi:

Telefon: , E-posta:

Osman Murat İPEK : T.C. Kimlik Numarası: , Adresi:

Telefon: , E-posta:

Ömer İPEK : T.C. Kimlik Numarası: , Adresi:

Telefon: , E-posta:

Yıldızlar İnşaat İhracat İthalat Tic. ve San. Ltd. Şti.: Vergi D: , Vergi No: 9650071132, Adresi:

Telefon: , E-posta:

Erol ERDAL : T.C. Kimlik Numarası: , Adresi:

Telefon: , E-posta:

Murat SARITAŞ : T.C. Kimlik Numarası: , Adresi:

Telefon: , E-posta:

TMMOB İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI : Mitatpaşa V.D., Vergi No: , Adresi: Necati Bey Caddesi No: 57

Kızılay/Ankara, Telefon: (0312) 294 30 00 , (0422) 326 26 12, E-posta: imo@imo.org.tr

Bundan böyle; arsa hissedarlarına (maliklerine) arsa sahibi denecektir.

YÜKLENİCİ (MÜTEAHHİT):

- Adı/Soyadı veya Unvanı: METROKENT GAYRİMENKUL DEĞERLEME MÜHENDİSLİK ve İNŞ. MÜT. LTD.ŞTİ.
- Adresi:
- Telefon:
- E-posta:
- Vergi Dairesi ve Numarası:
- VKN :

MADDE 2- SÖZLEŞMENİN KONUSU:

İşbu sözleşmenin konusu, arsa sahiplerine ait; Malatya ili Battalgazi ilçesi Niyazi mahallesi 170 ada 8 parselde bulunan taşınmazın, yüklenici tarafından yerinde dönüşüm modeli kapsamında binanın yeniden inşa edilmesine ilişkin şartları ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini düzenlemektir.

MADDE 3- İNŞAATIN NİTELİĞİ ve YERİNDE DÖNÜŞÜM ŞARTLARI

Bina, bu sözleşmeye ve esaslarına göre yapılacaktır. Bina teknik şartnameye uygun yapılacaktır.

Konu olan Ada parselde ki 7DEH4 askı kodu olan binanın, 06.02.2023 ve sonrasında yaşanan depremlerden ötürü ağır hasar almasından dolayı yıkımı gerçekleştirilip yerinde dönüşümü yapılacaktır

İnşaat alanı belediyenin vermiş olduğu imar durumunun izin verdiği azami büyüklükte olacaktır.

MADDE 4- BİRİM FİYAT, MALİYET VE ÖDEME ŞEKLİ

Genel Brüt alan üzerinden dairelerin m2 fiyatı: 21.000,-TL/m2 (yirmibirbin Türk Lirası/m2) dir.

Genel Brüt alan üzerinden dükkan ve depolarının m2 fiyatı: 20.000,-TL/m2 (yirmibin Türk Lirası/m2) dir.

Bağımsız bölüm toplam ödeme tutarı, yukarıdaki fiyatlardan hesaplanacak olup, bunun dışında herhangi bir ad ve nam altında ilave fiyat farkı ödenmeyecektir.

Zemin etüdü yapıldıktan sonra belirlenecek olan temel yapımı ile ilgili zemin iyileştirme (plastik ve fore kazık gibi) yapılması gerekirse bunun maliyeti ayrıca hesaplanıp maliyete eklenerek yükleniciye temel iyileştirmesi tamamlandıktan sonra arsa sahipleri tarafından ödenecektir.

25.04.2025 tarihinde Battalgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan imar durum belgesine uygun olarak yapılan ve sözleşme ekinde bulunan mimari avam projede deprem öncesi bağımsız bölümlerin konumları ve bağımsız bölüm numaraları korunmuştur. Bağımsız bölüm brüt alanları avam projeye göre hesaplanıp ödeme tablosu aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur. Yapı ruhsatı alındıktan sonra alanlarda azalma-artma olursa belediyede onaylı projeye göre ödeme planı düzeltilenektir.

Ödeme tablosu

KAT	BB NO	NİTELİK	MALİK	BAGIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)	TUTAR (TL)	HİBE+KREDİ+PRJ (TL)	KALAN (TL)	KALANDAN (NİSPEYE DÜŞEN) (TL)	PEŞİNAT (%40) (TL)	PEŞİNATTAN SONRA KALAN (TL)	AYLIK TAKSİT TUTARI (TL)
ZEMİN	10	DEPOLU DÜKKAN	CENGİZ ERSOY	225,20	20.000,00	4.504.000,00	840.000,00	3.664.000,00	3.664.000,00	1.465.600,00	2.198.400,00	183.200,00
ZEMİN	11	DEPOLU DÜKKAN	MEHMET ATILMA ÖNAL (1/2)	225,40	20.000,00	4.508.000,00	840.000,00	3.668.000,00	1.834.000,00	738.600,00	1.100.400,00	91.700,00
			İBRAHİM GÜNGÖR ÖNAL (1/2)						1.834.000,00	738.600,00	1.100.400,00	91.700,00
1.KAT	1	MESKEN	OSMAN MURAT İPEK (3/4)	132,13	21.000,00	2.774.730,00	1.540.000,00	1.234.730,00	928.047,50	370.419,00	555.628,50	46.302,38
			ÖMER İPEK (1/4)						308.682,50	171.473,00	185.209,50	15.434,13
1.KAT	2	MESKEN	YILDIZLAR İNŞAAT İHRACAT İTHALAT TİC. VE SAN. LİMİTED ŞİRKETİ	133,23	21.000,00	2.797.830,00	1.540.000,00	1.257.830,00	1.257.830,00	503.132,00	754.698,00	62.891,50
1.KAT	3	MESKEN	OSMAN MURAT İPEK (3/4)	136,63	21.000,00	2.869.230,00	790.000,00	2.079.230,00	1.559.421,50	621.769,00	935.653,50	77.571,13
			ÖMER İPEK (1/4)						519.807,50	207.923,00	311.884,50	25.390,38
2.KAT	4	MESKEN	MEHMET ATILMA ÖNAL	132,13	21.000,00	2.774.730,00	1.540.000,00	1.234.730,00	1.234.730,00	493.892,00	740.838,00	61.736,50
2.KAT	5	MESKEN	EROL ERDAL	133,23	21.000,00	2.797.830,00	1.540.000,00	1.257.830,00	1.257.830,00	503.132,00	754.698,00	62.891,50
2.KAT	6	MESKEN	MURAT SARITAŞ	136,63	21.000,00	2.869.230,00	1.540.000,00	1.329.230,00	1.329.230,00	531.692,00	797.538,00	66.451,50
3.KAT	7	MESKEN	TİMMÖS İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI	132,13	21.000,00	2.774.730,00	1.540.000,00	1.234.730,00	1.234.730,00	493.892,00	740.838,00	61.736,50
3.KAT	8	MESKEN	OSMAN MURAT İPEK (3/4)	133,23	21.000,00	2.797.830,00	790.000,00	2.007.830,00	1.505.871,50	602.349,00	905.523,50	75.293,63
			ÖMER İPEK (1/4)						501.957,50	200.783,00	301.174,50	25.097,25
3.KAT	9	MESKEN	TİMMÖS İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI	136,63	21.000,00	2.869.230,00	790.000,00	2.079.230,00	2.079.230,00	831.692,00	1.247.538,00	103.961,50

Her arsa sahibinin payına düşen bağımsız bölüm genel brüt alanı; ortak kullanım alanlarından payına düşen alanda hesaplanıp eklenerek hesaplanmıştır. Bütün bağımsız bölümlerin genel brüt alanları toplamı yapı ruhsatındaki toplam yapı alanına eşittir.

Arsa sahiplerine verilecek olan daireler ve dükkanlar kroki halinde sözleşme ekinde belirtilmiştir, hak sahipleri bunun karşılığında Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yerinde dönüşümden dolayı hak sahiplerine daire başına vereceği 750.000 TL hibe ve 750.000 TL kredi, dükkanlar için vereceği 400.000 TL hibe ve 400.000 TL kredi miktarının ve 40.000 TL proje yardımının tamamını yüklenici firma alacak şekilde hak sahipleri yüklenici firmaya yetki verecektir. Bu hibe ve kredi miktarı hakediş oranına göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yüklenici firmaya ödeyecektir. Hibe, kredi ve proje yardımı alamayan arsa sahibi hakediş oranına göre aynı ödemeleri yüklenici firmaya aynı zaman (hakediş yapıldıktan bir hafta sonrasına kadar) ve miktarda yapacaktır.

Kredi ve hibe miktarı bakanlık tarafından artırılırsa arsa sahiplerinin yükleniciye olan borcundan düşülecek.

İnşaat alanı olarak; yapı ruhsatındaki toplam inşaat alanı alınacaktır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yapacağı ödeme dışında kalan kısmını kat malikleri (arsa sahipleri) tarafından aşağıda belirtilen takvimi ve miktarları esas alarak ödeyecektir. Arsa sahiplerinin beyanlarına göre (hibe, kredi ve proje yardımı alıp almayacakları) ödeme tablosu hazırlanmıştır. Hibe, kredi ve proje yardımı alamayan arsa sahipleri hakediş oranına göre aynı ödemeleri yüklenici firmaya aynı zaman ve miktarda yapacaktır.

Arsa sahipleri hibe, kredi ve proje desteği düşüldükten sonra kalan kısmın %40 ını sözleşmenin imzalandığı günü takip eden 7 (yedi) iş günü içerisinde kalan %60 lık kısmı ilk taksit 1 temmuz 2025 tarihinde ödenmek üzere 12 eşit taksit de her ayın ilk günü ödenerek 12 ayda tamamlanacaktır. Ödemeler yüklenici (müteahhit) Metrokent Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti'nin Halk Bankası IBAN Tr680001200955900010261210 nolu banka hesabına yatırılacaktır.

Kat malikleri (arsa sahipleri) ödemelerini zamanında yapacaktır, yapmadığı takdirde; toplam kalan alacağa aylık %5 gecikme zammı eklenecektir.

MADDE 5- İNŞAATA BAŞLAMA:

Bahsedilen parselin mevcut imar durumuna uygun olarak yapılmış olan ve sözleşme ekinde olan mimari avam projeye uygun olarak gerekli projeler hazırlanıp belediyeden yapı ruhsatını aldıktan sonra inşaatla başlayacaktır

MADDE 6- PROJELER:

İlgili Belediyece verilen mevcut imar durumu, imar plan notları çerçevesinde Arsa ve arazi etütleri ile vaziyet planı dahil olmak üzere avam proje, mimari, statik ve tesisat projeleri bütün masraf ve ücretleri kendisine ait olmak üzere yüklenici tarafından hazırlanacaktır.

Projelerde İmar yönetmeliklerinin müsaade ettiği azami irtifa, azami bina alanı, asgari komşu yaklaşım mesafeleri uygulanacaktır. İmar hükümlerinin değişmesi durumunda da, yine yönetmeliğin müsaade ettiği azami irtifa, azami bina alanı, azami kat adedine göre projeler düzenlenecektir.

Yüklenici işbu sözleşmedeki şartlar dairesinde inşaatı anahtar teslimi olarak yapmayı taahhüt etmiştir

MADDE 7- İŞLERİN YAPILMASINDA UYULACAK ESASLAR:

Bu sözleşme konusu işlerin yapılmasında YÜKLENİCİ:

- Sözleşme ve eklerindeki esaslara.
- Onaylanacak uygulama ve detay projelerine.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yüksek Fen Kurulu Başkanlığının;

- a. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Genel Şartnamesine.
- b. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Genel Teknik Şartnamesine.
- c. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Genel ve Özel Şartnamelerine.
- d. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tesisat İşleri Genel ve Özel Şartnamelerine

- Afet İşleri Yönetmeliğine.
- Diğer ilgili kurumların Teknik Şartnamelerine.
- Mahalli İdarelerin ve ilgili Kurumların Yönetmeliklerine.
- Türk Standartları Enstitüsü Şartnamelerine, ek ve değişikliklerine uygun birinci sınıf işçilikle inşaat yapmak zorundadır.

MADDE 8- İNŞAATIN SÜRESİ:

Müteahhit arsa sahibinin dairelerini yapı ruhsatı alınma tarihinden sonra başlamak üzere en geç 15 ay sonra teslim edecektir. Olağanüstü durumlarda bu süre uzayabilir. Doğal afet, savaş gibi olağan üstü durumlar bu süreye eklenecektir. Bunun dışındaki gecikmeler için arsa sahibine ait dükkân ve dairelerin günün kira bedeli aylık olarak ödenecektir. Sözleşme şartlarına göre arsa sahibine dairelerin (bağımsız bölümlerin) işleri tamamlanmış, su, kanalizasyon, elektrik bağlantıları yapılmışsa arsa sahibinin daireleri teslim edilmiş sayılır. Süre bitiminden en geç 6(altı) ay sonra bina belediyeye teslim edilip, SGK borcu yoktur evrakı alınacaktır. Arsa sahibi kendine ait olan dairelerinin katılım paylarını yatırıp yapı kullanma izin belgelerini kendi alacaktır.

MADDE 9- İNŞAATA AİT MASRAFLAR:

İnşaat başlangıcından arsa sahibinin dükkân ve dairelerinin teslimine kadar ki tüm inşaat masrafları, SGK ücretinden müteahhit sorumludur

MADDE 10- YÜKLENİCİNİN BORÇ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

A) Yüklenici. iş bu anlaşma ile yapımını yüklediği inşaatı, plan ve projesi ile inşaat ruhsatına ve sözleşmede belirlenecek teknik şartlara uygun şekilde ANAHTAR TESLİMİ inşa edecektir. "Anahtar Teslimi" nden amaç, inşaatın projeye uygun olarak bitirilmesi ve teknik şartnamede belirtilenlerin yerine getirilmesi ve çevre düzenlemesinin bitirilmesi ve yapı kullanma izninin alınmasıdır.

B) Arsa sahibi ile yüklenici arasında yerinde dönüşüm inşaat yapımı "Anahtar Teslimi" şeklinde anlaşma yapıldığından. İnşaat temel ve üstü ruhsatlarının alınması ile ilgili olarak ödenecek vergi, resim ve harçlar. İnşaatla çalışacak işçilerin, kalfaların, mühendis ve mimarların, sürveyanların, teknik personelin, alt yüklenicilerin, alt hakedişleri, Sosyal Sigorta primleri, vergi stopajları, ikramiyeleri, tazminatları ve hakları, bu sözleşmenin imzasından itibaren arsa sahibi tarafından yükleniciye verilecek vekaletname ve sair belgelerin noter masrafları, sözleşmenin imzalanmasından inşaatın yapımına ait tüm giderleri **yüklenici karşılayacaktır.** Yüklenici bu yapılaşma nedeniyle vergi, Sosyal Sigortalar ve İş mevzuatı ile öteki her türlü yasal düzenlemelerden doğan tüm yükümlülükleri üzerine almıştır.

C) Bu sözleşmenin imza tarihinden başlayarak inşaatın eksiksiz ve kusursuz olarak Arsa sahibine teslimine kadar geçecek süre içerisinde proje ve planların tanzimi ve onama giderleri, etüt danışmanlık, mimarlık ve mühendislik harcamaları, her türlü noter, ruhsat harç ve resimleri giderleri, proje tasdik ruhsat harçları ve bilcümle giderleri. Aynı zamanda asansör, elektrik, doğalgaz, kalorifer ruhsatı ve harçları ve masrafları yükleniciye aittir.

D) İş güvenliği ve sağlığı müteahhit sorumluluğundadır. Her türlü malzeme, nakliye, taşıeronluk, işçilik bedelleri, iş kazaları ve benzerleri dolayısıyla doğacak sigorta, tazminat ve cezaları şantiye ve binalara alınacak su, kanal bağlantı ve harçları, kollektör ve kanal katılım payları ve sayılan işlerle ilgili her türlü giderler **yükleniciye ait olacaktır.**

E) Sosyal Sigortalar Kurumu işyeri numarası yüklenici adına alınacak ve inşaatla çalışan işçi, usta ve personelin sigorta primleri ve gelir vergisi stopajları ve bilumum ücretler ve giderler yüklenici tarafından ödenecektir.

F) Yüklenici; kat mülkiyeti kanunu hükümlerine uygun şekilde hazırlanacak yönetim planını kat irtifakı kurulması sırasında tapu siciline tescil ettirecektir.

G) Yüklenici, inşaatı, sözleşme, teknik şartname ve uygulama projesi ile bunun eklerine ve geçerli yapım denetim hükümlerine ve fen ve sanat kurallarına göre yapmaya zorunludur.

MADDE 11- ARSA SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

Arsa Sahipleri, sözleşme konusu inşaatın yapılacağı arsayı sözleşmenin imzalanmasını müteakip 15 (On beş) gün içinde şayet önceden kiralama, işgal veya benzeri bir durum var ise bunları temizleyerek arsayı ayıpsız ve boş bir şekilde bir tutanakla yüklenici veya yetkili temsilcisine teslim edecektir. Yükleniciye teslim edilmezse, teslim edilene kadar geçen süre inşaat süresine eklenecektir.

Arsa sahiplerine ait bağımsız bölümlerin; katılım payları ile katılım paylarından kaynaklanacak vergi ve harçlar, emlak vergisi, elektrik, su, doğalgaz saatleri ve abonelik harçları ve bunlarla ilgili tüm giderler, arsa sahiplerine ait bağımsız bölümlerin tapu ve iskan masrafları ve benzeri bilumum ücretler ve giderler arsa sahipleri tarafından ödenecektir.

Bu sözleşmeden önce ya da sonra arsa sahibinin söz konusu arsa payı üzerinde her türlü borcu vs. gibi nedenlerle arsa üzerine konacak haciz, tedbir, ipotek gibi tüm sorunlardan arsa sahipleri sorumludur. Arsa sahibi bunları derhal kaldırmakla yükümlüdür. Bunlardan kaynaklanan müteahhidin tüm zarar ve ziyanlarını arsa sahibi ödeyecektir. Kaybedilen zaman sözleşmedeki yapım süresine ilave edilecektir ve ödemeler bu süreler kadar erken ödenecektir. Bu süre üç ayı geçerse müteahhit sözleşmeyi fesih edip yapmış olduğu tüm masrafları güncelleyip arsa sahibinden talep edebilir.

Arsa sahipleri: inşaatın yapılması için gerekli olan en geniş yetkilerde, ilgili bütün kurumlarda adına vekaleten iş yapılması için, inşaat ruhsatı, kat irtifakı, temlik, tapu kadastro, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği, elektrik kurumu, Malatya Gaz ve su bülümü belediye işlemleri vs ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği bakanlığından alınacak hibe ve krediler için müteahhide ve/ veya müteahhidin istediği kişilere vekalet verecektir.

Arsa sahipleri: inşaatın ruhsat alım aşamasından yapı kullanma izin belgesi alınıncaya kadar bu sözleşmede ki ve varsa diğer görevlerini aksatmayacaktır.

MADDE 12- MADDE- FESİH

Bu sözleşme tarafların vazifelerini yerine getirdiği sürece tek taraflı fesih edilemez. Taraflar bir araya gelerek anlaşmak sureti ile bu sözleşmeyi diledikleri tarihte fesih edebilirler.

MADDE 13- MADDE- DEVİR

Arsa sahibi ve müteahhit hiçbir şekilde işbu sözleşmeyi ve sözleşmeden doğan haklarını bir başkasına devredemez.

MADDE 14- MADDE- CEZAI ŞARTLAR

Taraflardan herhangi biri işbu sözleşmenin imzalanmasından sonra ve sözleşmenin amacı yerine getirilmeden önce kısmen ya da tamamen cayamaz. Tapu devrinden sonra taraflardan herhangi biri işbu sözleşmeden cayamaz. İş bu sözleşmeden cayan taraf, diğer tarafa cayma tazminatı olarak cayılan tarihe kadar yapılan masrafların dışında yapılan masrafların %50 si kadar cayma tazminatı ödemeyi kabul ve taahhüt ederler. Cayan taraf arsa sahibi ise caydığı tarihe kadar yükleniciye yapmış olduğu ödemelerden vazgeçecektir. Bu sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren arsa sahibi arsayı başka birine satamaz ve devredemez, ipotek satış vaadi ve diğer kısıtlayıcı tasarruflarda bulunamaz, bu sözleşme hükümlerini aksatacak şekilde arsayı kullanamaz. Tarafların birbirlerine açık yazılı rızası olmadan bu sözleşmede taahhüt ettikleri hak ve vecibeleri devir temlik edemezler. Herhangi bir doğal afet, savaş, inşaat ruhsatının alınmasını engelleyen idari yaptırım ve mahkeme kararları durumunda taraflar karşılıklı görüşerek çözüme gideceklerdir. İnşaatın, işbu sözleşmede tanımlandığı şekilde arsa sahibine teslim edilmemesi halinde yüklenici, arsa sahibinin dairelerin güncel kira bedelini ödemeyi peşinen kabul ve taahhüt eder.

Bu sözleşmeye göre aykırı hareket edip anlaşmayı bozan taraf, karşı tarafın tüm maddi ve manevi zararlarını kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğini beyan eder.

MADDE 15- PROJE TADİLİ

İlgili Belediye kararları ve imar yönetmelikleri doğrultusunda gerekli olması durumunda yüklenici projede tadilat yapabilecektir.

MADDE 16- VARİSLER

İş bu sözleşme tarafların varislerini de kapsar. Herhangi bir sebeple varisler sözleşmenin hükümlerini değiştiremezler ve bunların takibinden vazgeçemezler.

MADDE 17- ABONELİKLER

Arsa sahibi; elektrik, su, doğalgaz vs. aboneliklerini kendisi yaptıracaktır (abonelik ücretlerini kendi ödeyecektir)

MADDE 18- YAPILACAK BİNANIN TEKNİK ŞARTNAMESİ

1- ORTAK KULLANIM ALAN İMALATLARI

Yapılacak bina projesine uygun betonarme karkas olacaktır, beton kalitesi minimum C30 kalitesinde olacaktır, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğe uyularak yapılacaktır.

Temel ve bodrumun toprak ile temas eden yerlerine su yalıtımı yapılacaktır.

Dış duvarlar tuğla duvar yapılacak olup üzeri kaba sıva yapılacaktır. Taş yünü mantolama yapılacaktır

İç duvarlar: gazbeton ve/veya kırmızı tuğla ile projesine uygun yapılacaktır.

Dış sıvası hazır ve/veya kireçsiz çimento esaslı harç ile yapılacaktır.

Dış boya grenli-textürlü boya olacaktır.

Balkon korkulukları alüminyum, harpuştaları mermer, zemini ve süpürgelikleri seramik yapılacaktır, glop aydınlatma armatürü takılacaktır.

Dış doğramalar (kapı, pencereler) 1. Kalite beyaz 70 lik seri PVC, camları; sinerji ısı cam, denizlikler mermer olacaktır.

Çatı ahşaptan yapıp üstü bitüm esaslı veya Marsilya tipi kiremit ile kaplama yapıp bacalar dıştan duvar ile desteklenip takviyeli çimento esaslı sıva ile sıvanacaktır, oluk ve dereleri yapılacaktır, çatı arasına ısı yalıtımı yapılacaktır,

Çatı arasına asansör makine dairesi yapıp.

Binanın etrafına tretuvar yapıp üzeri karo ile kaplanıp süpürgeliği yapılacaktır.

Parsel kenarlarında uygun yerler ihate duvarı ile çevrilip projesine uygun aydınlatılacaktır. güvenliği sağlanacaktır.

Parsel içersin de bahçe olabilecek yerlerin peyzajı yapılacaktır.

Bina dış kapısı: 1. Kalite aliminyum veya ferforje demirden şifreli otomatik yapılacaktır.

Diyaforon yapılacaktır.

Projesine uygun krom kaplamalı ve otomatik kapılı 10 kişilik asansör yapılacaktır.

Merdiven ve sahanlıklar: mermer ve/veya seranit, seramik kaplama yapıp yine bu malzemelerle süpürgelikleri yapılacaktır. duvarları çimento esaslı sıva yapıp üstü dış cephe boyası ile boyanacaktır. sahanlık, merdiven ve kat hollerinin aydınlatması sensörlü armatürlerle yapılacaktır.

Bina girişinde uygun yere ahşaptan posta kutusu ve pano konacaktır.

Projesine uygun paslanmaz su deposu yapıp hidroforu konacaktır.

Projesine uygun: merkezi ya da bireysel kombili ısıtma sistemi yapılacaktır, kombi ve şofben arsa sahiplerine aittir.

Bodrum beyaz su bazlı boya ile boyanacaktır.

Bodrumda uygun yere su biriktirme çukuru ve dalgıç pompa konacaktır.

Daire giriş kapıları güvenli dekoratif çelik kapı yapılacaktır.

Binanın internet, telefon ve çanak anten altyapısı projesine ve standartlara uygun olarak yapılacaktır.

Projesine uygun olarak; binanın elektrikli yeraltı kablosu ile alınacaktır, enerji odası veya panosu yapılacaktır Radye temelde projesine uygun; bakır kablo ve kazık ile daldırma galvaniz ile topraklama yapılacaktır.

Dairelerde uygun yerlere otomatik panjur ve klima elektrik tesisatı çıkışları bırakılacaktır.

Elektirik, su, doğalgaz sayaç ve aboneliklerini yapmak ve masraflarını karşılamak arsa sahiplerine aittir.

Kullanılacak bütün malzemeler 1. Kalite ve TSE ye uygun olacaktır.

2- DAİRE İÇİ İMALATLAR

A) ANTRE VE HOL Döşeme: 1. Kalite seramik kaplama ve süpürgelik.

Duvar : kaba sıva üstü ince sıva üstü saten alçı sıva üstü su bazlı saten boya.

Tavan : kaba sıva üstü ince sıva üstü tavan boyası, duvar döşeme birleşim yerlerine köpük karton piyer,

Uygun yere 1. kalite mdf den vestiyer yapılacaktır

Diyaforon, modem, hafif ve orta akım panosu yapılacaktır.

B) MUTFAK

Döşeme: 1. Kalite seramik kaplama ve süpürgelik.

Duvar : kaba sıva üstü ince sıva üstü saten alçı sıva üstü su bazlı saten boya.

Tavan : kaba sıva üstü ince sıva üstü tavan boyası, duvar döşeme birleşim yerlerine köpük karton piyer.

Mutfak araç ve gereçlerinin yerleşimini sağlayacak kadar 1. Kalite mdf den alt-üst mutfak dolabı yapıp mermer, granit, çimstone gibi

malzemelerden tezgah, tezgah arası seramik yapılacaktır. Batarya ve evyesi takılacaktır.

Mutfak aletlerine yetecek kadar elektrik, uydu anten, TV ve internet prizi projesine uygun yapılacaktır.

C) BANYO

Döşeme: 1. Kalite seramik kaplama

Duvar : 1. Kalite fayans kaplama,

Tavan : Karopan veya benzeri asma tavan yapıp, spot aydınlatma, panjurlu havalandırma penceresi.

Duşakabin, alt dolaplı lavabo, klozet, bataryalar ve priz 1. Kalite takılacaktır.

D) WC

Döşeme: 1. Kalite seramik kaplama

Duvar : 1. Kalite fayans kaplama,

Tavan : Karopan veya benzeri asma tavan yapıp spot aydınlatma, panjurlu havalandırma penceresi, alaturka WC taşı, bas ve musluk takılacaktır.

E) LAVABO

Döşeme: 1. Kalite seramik kaplama

Duvar : 1. Kalite fayans kaplama,

Tavan : Karopan veya benzeri asma tavan yapıp spot aydınlatma , lavabo ve bataryası, piriz takılacaktır.

F) SALON VE ODALAR

Döşeme : 1. Kalite laminant parke ve süpürgelik

Duvar : kaba sıva üstü ince sıva üstü saten alçı üstü 1. kalite su bazlı saten boya

Tavan : kaba sıva üstü ince sıva üstü tavan boyası, tavan duvar birleşim yerlerine köpük kartonpiyer yapılacaktır.

Salon da ve bir odaya; internet telefon, TV ve yeterince elektrik prizi takılacaktır.

Daire içi kapıların hepsi 1. Kalite PVC kaplama veya pres kapı olacaktır.

Oda, salon ve mutfak kalorifer radyatörleri 1. Kalite panel radyatör olarak, banyo havlupan olarak takılacaktır.

Kullanılacak bütün malzemeler 1. Kalite ve TSE ye uygun olacaktır

MADDE 19 – TEBLİGAT

Taraflar, bu sözleşmeden doğan ilişki nedeniyle yapılacak her türlü yazışma ve tebligatların sözleşmede belirtilen adrese yapılmasını, adres değişikliklerinin karşı tarafa yazılı olarak bildirilmesini, bildirilmeyen adres nedeni ile sözleşmede belirtilen adrese yapılacak olan tebligatın kendine yapılmış sayılacağını kabul ve taahhüt etmişlerdir.

MADDE 20

Bu sözleşmenin uygulanmasından doğacak ihtilafların çözümü için Malatya Mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

MADDE 21

Bu sözleşme 6 (altı) Sayfa ve 21(yirmibir) Maddeden ibaret olup, yukarıda müteahhit olarak anılan : METROKENT GAYRİMENKUL DEĞERLEME MÜHENDİSLİK ve İNŞ. MÜT. LTD.ŞTİ. konu olan arsanın hissedarları (hak sahipleri-malikler); Cengiz ERSOY, Mehmet Atilla ÖNAL, İbrahim Güngör ÖNAL, Osman Murat İPEK, Ömer İPEK, YILDIZLAR İNŞAAT İHRACAT İTHALAT TİC.VE SAN.LİMİTED ŞİRKETİ, tarafından imza altına alınmış olup iş bu sözleşme taraflarca noter huzurunda imzalanıp onaylandıktan sonra yürürlüğe girer.

Arsa Sahipleri

Müteahhit
METROKENT LTD.ŞTİ



