



MİNAR
HUKUK VE DANIŞMANLIK
— LAW AND CONSULTANCY —

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ



Arsa Sahibi ve Mütahhit Arasında Akdedilecek
Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Taslağı



www.minarlaw.com



İzmir

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ ÖRNEĞİ

Önemli Kullanım Notu: Bu metin, genel bilgi ve taslak oluşturma amacıyla hazırlanmış örnek bir sözleşmedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri taşınmaz devri, eser meydana getirme, teminat, imar, vergi, yapı denetim ve teslim hükümlerini birlikte içerdiğinden, somut olaya göre ayrıca düzenlenmeden imzalanmamalıdır.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi; arsa sahibinin taşınmazı üzerinde müteahhit tarafından yapı yapılmasını, karşılığında müteahhite belirli bağımsız bölümlerin veya arsa payının devrini konu alan karma nitelikli bir sözleşmedir. Bu sözleşmede en kritik hususlar; tapu devrinin hangi aşamada yapılacağı, müteahhidin teminat yükümlülüğü, inşaatın süresi, gecikme cezası, iskân şartı, eksik ve ayıplı imalatların giderilmesi, arsa sahibi paylarının korunması ve fesih halinde tarafların yükümlülükleridir.

Aşağıdaki taslak, arsa sahibi lehine güvenlik mekanizmaları güçlendirilmiş; buna karşılık müteahhidin işin yürütülmesi için ihtiyaç duyduğu resmi işlem, vekalet, proje ve şantiye yönetimi hükümleri de düzenlenmiş şekilde hazırlanmıştır.

Hızlı Kontrol Listesi

Kontrol Noktası	Sözleşmede Açıkça Yazılmalı mı?
Paylaşım oranı ve bağımsız bölüm listesi	Evet - kat, cephe, net/brüt m ² , otopark ve depo dahil
Tapu devrinin aşamaları	Evet - ruhsat, kaba inşaat, ince işler, iskân gibi aşamalara bağlı
Teminat / ipotek / cezai şart	Evet - arsa sahibinin korunması için kritik
İnşaat süresi ve gecikme cezası	Evet - günlük veya aylık açık miktar yazılmalı
İskân alınmadan teslim	Kural olarak kesin teslim sayılmamalı
Eksik ve ayıplı imalat	Evet - ihbar, tamir, bedel ve garanti hükümleri yazılmalı
Sözleşmenin tapuya şerhi	Evet - taraf iradesine göre düzenlenmeli

SÖZLEŞME METNİ

MADDE 1 - TARAFLAR

Bir tarafta aşağıda bilgileri yazılı bulunan arsa sahibi / arsa sahipleri ile diğer tarafta aşağıda bilgileri yazılı bulunan müteahhit / yüklenici arasında işbu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi akdedilmiştir.

Arsa Sahibi: Adı Soyadı / Ünvanı: [...] - T.C. Kimlik / Vergi No: [...] - Adres: [...]

Müteahhit: Ünvanı: [...] - Vergi No / MERSİS: [...] - Yetkili: [...] - Adres: [...]

Taraflar, bu sözleşmede belirtilen adreslerin tebligata elverişli adres olduğunu; adres değişikliklerinin yazılı olarak bildirilmemesi halinde eski adrese yapılan tebligatların geçerli sayılacağını kabul eder.

MADDE 2 - TANIMLAR

Bu sözleşmede geçen "arsa", sözleşmeye konu taşınmaz; "arsa sahibi", taşınmaz maliki veya maliklerini; "müteahhit", inşaatı yapmayı üstlenen gerçek veya tüzel kişiyi; "bağımsız bölüm", kat irtifakı veya kat mülkiyetine konu daire, işyeri, depo, otopark ve benzeri bölümleri; "iskân", yapı kullanma izin belgesini; "teknik şartname", inşaatla kullanılacak malzeme, işçilik ve imalat kalitesini gösteren eki ifade eder.

MADDE 3 - SÖZLEŞMENİN KONUSU

İşbu sözleşmenin konusu; arsa sahibine ait [il/ilçe/mahalle/ada/parsel] bilgileri yazılı taşınmaz üzerinde, yürürlükteki imar mevzuatına, onaylı mimari ve uygulama projelerine, yapı denetim hükümlerine, teknik şartnameye ve sözleşme eklerine uygun şekilde inşaat yapılması; yapılacak bağımsız bölümlerin taraflar arasında aşağıda belirlenen oran ve esaslara göre paylaşılmasıdır.

Taraflar, sözleşmenin yalnızca paylaşım oranından ibaret olmadığını; ruhsat, proje, imalat, iskân, tapu devri, teminat, gecikme, ayıp, eksik iş ve fesih hükümlerinin sözleşmenin asli unsurlarından olduğunu kabul eder.

MADDE 4 - TAŞINMAZ BİLGİLERİ VE HUKUKİ DURUM

Sözleşmeye konu taşınmaz: İl: [...], İlçe: [...], Mahalle/Köy: [...], Ada: [...], Parsel: [...], Yüzölçümü: [...] m², Tapu Niteliği: [...] şeklindedir.

Arsa sahibi, taşınmaz üzerindeki mülkiyet durumunu, takyidatları, ipotekleri, hacizleri, şerhleri, intifa/sükna/kira/idari tahsis gibi sınırlamaları müteahhide bildirmekle yükümlüdür. Müteahhit ise sözleşme imzalanmadan önce tapu kaydını, imar durumunu ve belediye kayıtlarını incelemekle yükümlüdür.

Taşınmaz üzerinde inşaatla engel hukuki veya fiili bir durum bulunması halinde, bu durumun hangi tarafın kusurundan kaynaklandığına göre süre, masraf ve fesih hükümleri uygulanır.

MADDE 5 - İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT

Müteahhit, sözleşme konusu taşınmaz için güncel imar durum belgesi, aplikasyon krokisi, kot kesit, zemin etüdü, mimari proje, statik proje, mekanik tesisat, elektrik tesisatı, yangın, asansör, otopark ve ilgili tüm proje ve raporları mevzuata uygun şekilde hazırlamak ve onaylatmakla yükümlüdür.

İnşaat ruhsatı alınmadan fiili inşaatla başlanamaz. Ruhsat alınması için gereken resmi başvurular müteahhit tarafından yapılır. Arsa sahibinin imzası veya muvafakati gereken hallerde arsa sahibi makul süre içinde gerekli imzayı vermekle yükümlüdür.

Ruhsatın, sözleşme tarihinden itibaren [...] ay içinde alınamaması halinde gecikmenin sebebi araştırılır. Gecikme müteahhitten kaynaklanıyorsa arsa sahibi sözleşmeyi fesih ve zararlarını talep etme hakkına sahiptir.

MADDE 6 - PAYLAŞIM ORANI VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DAĞILIMI

Taraflar, inşaat sonucunda oluşacak bağımsız bölümlerin [arsa sahibi payı: %....] ve [müteahhit payı: %....] oranında paylaşılacağını kabul eder.

Paylaşım yalnızca oran üzerinden değil; bağımsız bölümlerin katı, cephesi, net ve brüt alanı, kullanım niteliği, otopark hakkı, depo alanı, balkon/teras durumu ve değer farkı gözetilerek yapılacaktır.

Arsa sahibine bırakılacak bağımsız bölümler Ek-1 Bağımsız Bölüm Paylaşım Listesi'nde; müteahhide bırakılacak bağımsız bölümler ise aynı ekte ayrı ayrı gösterilecektir. Ek-1'de yer almayan bağımsız bölüm, ortak alan, eklenti, depo, otopark veya ticari alan hakkında tarafların yazılı mutabakatı aranır.

MADDE 7 - TAPU DEVRİ VE TEMİNAT MEKANİZMASI

Müteahhide yapılacak arsa payı devri kural olarak aşamalı, teminatlı ve inşaat ilerleme seviyesine bağlıdır. Taraflarca aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça, müteahhide peşin ve teminatsız arsa payı devri yapılmaz.

Örnek devir takvimi: İnşaat ruhsatının kesinleşmesi ve kat irtifakının kurulması üzerine %....; kaba inşaatın tamamlanması üzerine %....; ince işlerin tamamlanması ve fiili teslim aşamasında %....; yapı kullanma izin belgesi alınması üzerine kalan %.... oranındaki pay devredilir.

Arsa sahibi, kendi payına düşen bağımsız bölümler üzerinde ipotek, haciz, satış vaadi, üçüncü kişi lehine şerh veya takyidat oluşturulmasına izin vermemiş sayılır. Müteahhit, arsa sahibine ait bölümlerde hak kaybı doğuracak işlem yapamaz.

MADDE 8 - ARSA SAHİBİ LEHİNE İPOTEK, ŞERH VE GÜVENCELER

Müteahhit, sözleşmeden doğan edimlerini güvence altına almak amacıyla arsa sahibi lehine [ipotek/teminat mektubu/nakit teminat/cezai şart] vermeyi kabul eder.

Sözleşme, taraflardan birinin talebiyle tapu siciline şerh edilebilir. Şerh masraflarının hangi tarafa ait olacağı taraflarca ayrıca kararlaştırılır.

Müteahhide devredilen paylar üzerinde üçüncü kişilere satış, satış vaadi, ipotek veya ayni/personal hak tesisi ancak arsa sahibinin yazılı onayı ve sözleşmede öngörülen aşamaların tamamlanması halinde mümkündür.

MADDE 9 - İNŞAATIN BAŞLAMA TARİHİ VE SÜRESİ

İnşaat süresi, inşaat ruhsatının alınması, yer tesliminin yapılması ve inşaata hukuken başlanmasına engel durumların kalkması tarihinden itibaren [....] aydır.

Müteahhit, inşaata başlama tarihinden itibaren iş programını arsa sahibine yazılı olarak sunar. İş programında hafriyat, temel, kaba inşaat, çatı/cephe, mekanik/elektrik tesisat, ince işler, ortak alanlar, çevre düzenlemesi, geçici kabul ve iskân aşamaları gösterilir.

Süre uzatımı ancak mücbir sebep, idari işlemlerden kaynaklı objektif gecikme veya arsa sahibinin kusurlu davranışı halinde gündeme gelebilir. Müteahhit, süre uzatımı talebini gecikme sebebinin öğrenmesinden itibaren [7] gün içinde yazılı olarak bildirmek zorundadır.

MADDE 10 - GECİKME CEZASI VE KİRA KAYBI

Müteahhit, sözleşmede belirtilen sürede inşaatı tamamlayıp iskân alınmış şekilde teslim etmezse, gecikilen her ay için arsa sahibine [.... TL] gecikme cezası / kira kaybı ödemeyi kabul eder.

Gecikme cezası, arsa sahibinin ayrıca doğan zararlarını, kira kaybını, finansman yükünü, dava ve takip masraflarını talep etmesine engel değildir. Gecikmenin [....] ayı aşması halinde arsa sahibi sözleşmeyi fesih hakkını kullanabilir.

Müteahhit, gecikmenin kendi kusurundan kaynaklanmadığını yazılı ve somut belgelerle ispat etmedikçe gecikme cezasından sorumludur.

MADDE 11 - TEKNİK ŞARTNAME, MALZEME VE İŞÇİLİK KALİTESİ

Müteahhit, inşaatı Ek-2 Teknik Şartname ve Mahal Listesi'ne uygun olarak yapmakla yükümlüdür. Teknik şartnamede marka, model, kalite sınıfı, metraj, renk, kaplama, doğrama, tesisat, ısı ve ses yalıtımı, asansör, jeneratör, ortak alan ve çevre düzenlemesi mümkün olduğunca açık yazılır.

Teknik şartnamede belirtilenden daha düşük kalite malzeme kullanılamaz. Muadil malzeme kullanılması ancak arsa sahibinin yazılı onayı ve teknik kalite düşüşü olmaması şartıyla mümkündür.

Arsa sahibine bırakılan bağımsız bölümler ile müteahhide bırakılan bağımsız bölümler arasında işçilik, malzeme, tesisat, ortak alanlardan yararlanma ve kullanım kalitesi bakımından haksız farklılık oluşturulamaz.

MADDE 12 - PROJE DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVE EMSAL

Mimari proje, bağımsız bölüm dağılımı, arsa sahibine ait bölümlerin konumu, cephesi, katı, net alanı veya kullanım değerini etkileyen değişiklikler arsa sahibinin yazılı onayı olmadan yapılamaz.

İmar planı, emsal, kat adedi, çekme mesafesi veya yapılaşma koşullarındaki değişiklik nedeniyle ilave bağımsız bölüm veya ilave inşaat hakkı doğarsa, bu hak taraflar arasında sözleşmedeki paylaşım oranına göre paylaşılır. Taraflar aksini yazılı olarak kararlaştırabilir.

İlave inşaat hakkının kullanılması için gerekli proje, ruhsat, harç ve yapım giderleri, aksi kararlaştırılmadıkça müteahhide aittir.

MADDE 13 - MASRAFLAR, VERGİLER VE HARÇLAR

Ruhsat, proje, yapı denetim, şantiye, SGK, işçilik, malzeme, taşeron, elektrik-su abonelikleri, geçici kabul, iskân başvurusu, çevre düzenlemesi ve inşaatın tamamlanmasına ilişkin giderler müteahhide aittir.

Arsa mülkiyetinden kaynaklanan geçmiş dönem emlak vergisi, tapu kaydındaki önceki takyidatların kaldırılması ve arsa sahibinin kişisel borçlarından kaynaklanan masraflar arsa sahibine aittir.

Damga vergisi, noter gideri, tapu harcı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti giderleri ile diğer resmi giderlerin hangi tarafa ait olduğu Ek-3 Gider Paylaşım Tablosu'nda ayrıca gösterilir. Ek-3'te düzenlenmeyen giderler için mevzuat ve tarafların kusur durumu esas alınır.

MADDE 14 - ŞANTIYE, İŞ GÜVENLİĞİ VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE KARŞI SORUMLULUK

Müteahhit; şantiye kurulumu, iş sağlığı ve güvenliği, işçi çalıştırma, SGK bildirimleri, taşeron denetimi, çevre güvenliği, komşu taşınmazlara verilecek zararlar ve idari para cezalarından sorumludur.

İnşaat sırasında meydana gelecek iş kazası, üçüncü kişi zararı, komşu parsel zararı, yol/kaldırım/altyapı hasarı ve idari yaptırımlar müteahhidin sorumluluğundadır. Arsa sahibine bu nedenle ödeme yaptırılması halinde müteahhit yapılan ödemeyi ferileriyle birlikte arsa sahibine iade eder.

Müteahhit, gerekli sigortaları yaptırmak ve poliçe örneklerini arsa sahibine sunmakla yükümlüdür.

MADDE 15 - DENETİM, BİLGİ VERME VE RAPORLAMA

Arsa sahibi veya yetkilendirdiği teknik/hukuki danışman, makul zamanlarda şantiyeyi inceleyebilir. Bu denetim müteahhidin sorumluluğunu azaltmaz.

Müteahhit, inşaat ilerleme seviyesini, ruhsat ve belediye işlemlerini, yapı denetim raporlarını, hakedişleri ve kritik teknik aşamaları arsa sahibine düzenli olarak yazılı şekilde bildirir.

Arsa sahibinin eksik veya ayıplı işlere ilişkin yazılı bildirimleri müteahhit tarafından makul süre içinde değerlendirilir ve haklı bulunan eksiklikler ücretsiz giderilir.

MADDE 16 - TESLİM, GEÇİCİ KABUL VE KESİN KABUL

Teslim; bağımsız bölümlerin fiilen kullanılabilir hale getirilmesi, ortak alanların tamamlanması, sözleşme ve teknik şartnameye uygun imalat yapılması, geçici kabul tutanağının düzenlenmesi ve yapı kullanma izin belgesinin alınmasıyla gerçekleşir.

İskân alınmadan yapılan anahtar teslimi, taraflarca açıkça yazılı kabul edilmedikçe kesin teslim sayılmaz. Eksik ve ayıplı işler teslim tutanağında ayrı ayrı yazılır.

Kesin kabul, eksik ve ayıplı işlerin giderilmesi, iskânın alınması, kat mülkiyetine geçişin tamamlanması ve arsa sahibine ait bağımsız bölümlerin hukuki/fiili ayıptan arı şekilde teslimiyle yapılır.

MADDE 17 - EKSİK İŞ, AYIPLI İMALAT VE GARANTİ

Müteahhit, eksik iş ve ayıplı imalatları kendisine yapılan yazılı bildirimden itibaren [...] gün içinde gidermekle yükümlüdür. Acil nitelikteki güvenlik, su, elektrik, doğalgaz, asansör, çatı, izolasyon ve taşıyıcı sistem sorunlarında bu süre beklenmeksizin derhal müdahale edilir.

Müteahhit, gizli ayıplardan ve yapının kullanımını etkileyen teknik eksikliklerden ilgili mevzuat ve genel hükümler kapsamında sorumludur. Bu sorumluluk, teslim tutanağının imzalanmış olmasıyla ortadan kalkmaz.

Müteahhit, yapısal imalatlar, izolasyon, tesisat, cephe, çatı, asansör, ortak alan ve kullanılan malzemeler için üretici garantileriyle birlikte ayrıca sözleşmesel garanti vermeyi kabul eder.

MADDE 18 - ARSA SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Arsa sahibi; tapu ve imar işlemleri için gerekli belgeleri makul sürede temin etmek, sözleşmenin uygulanması için gerekli imza ve muvafakatleri haklı sebep olmaksızın geciktirmemek, taşınmaz üzerindeki kendisinden kaynaklanan hukuki engelleri gidermek ve müteahhidin mevzuata uygun inşaat faaliyetini engellemekle yükümlüdür.

Arsa sahibi, müteahhidin sözleşmeye uygun taleplerini cevapsız bırakarak süreci sürüncemede bırakamaz. Ancak arsa sahibinin, sözleşmeye aykırı proje değişikliği, teminatsız pay devri veya kendi payını azaltan işlem taleplerini reddetmesi sözleşmeye aykırılık sayılmaz.

MADDE 19 - MÜTEAHHİDİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Müteahhit; inşaatı sözleşmeye, projeye, teknik şartnameye, imar mevzuatına, yapı denetim hükümlerine, fen ve sanat kurallarına uygun şekilde tamamlamakla yükümlüdür.

Müteahhit, arsa sahibine ait bağımsız bölümleri eksiksiz, ayıpsız, iskânlı ve kullanım amacına elverişli şekilde teslim eder. Müteahhit kendi finansman, personel, taşeron veya piyasa koşullarından kaynaklanan sorunları arsa sahibine yükleyemez.

Müteahhit, arsa sahibinin yazılı onayı olmadan sözleşmeyi, projeyi veya kendisine düşecek payları üçüncü kişilere devredemez; taşeron kullanımı müteahhidin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

MADDE 20 - FESİH HALLERİ

Aşağıdaki hallerden birinin gerçekleşmesi durumunda arsa sahibi sözleşmeyi feshedebilir: ruhsatın kararlaştırılan sürede alınamaması, inşaatı süresinde başlanmaması, inşaatın haklı sebep olmaksızın durdurulması, gecikmenin sözleşmede belirlenen eşiği aşması, arsa sahibine ait payların izinsiz devri veya takyit edilmesi, teknik şartnameye ağır aykırılık, iskân alınmaması, müteahhidin acze düşmesi veya sözleşmenin uygulanmasını imkansız kılan benzeri durumlar.

Müteahhit de arsa sahibinin taşınmazı teslim etmemesi, gerekli imza ve belgeleri haklı sebep olmaksızın vermemesi, inşaatı engel hukuki durumu gidermemesi veya sözleşmeden doğan asli

yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde fesih hakkını kullanabilir.

Fesih, noter ihtarnamesi veya ispatı mümkün yazılı bildirimle yapılır. Fesih öncesinde karşı tarafa aykırılığın giderilmesi için [...] günlük süre verilebilir; ancak telafisi imkansız veya ağır ihlal hallerinde süre verilmesi aranmayabilir.

MADDE 21 - FESİH SONUÇLARI VE İADE

Fesih halinde müteahhide devredilmiş arsa payları, fesih sebebi ve kusur durumu gözetilerek arsa sahibine iade edilir. Müteahhit, arsa sahibinin payları üzerinde üçüncü kişi hakkı tesis etmişse, bu takyidatları kaldırmak ve arsa sahibinin zararlarını tazmin etmekle yükümlüdür.

Müteahhidin yaptığı imalat bedeli, fesih sebebi, kusur durumu, inşaat seviyesi, imalatın hukuka ve projeye uygunluğu, arsa sahibinin yararlanma imkanı ve varsa cezai şartlar gözetilerek değerlendirilir. Ruhsatsız, kaçak, projeye aykırı veya kullanılamaz imalatlar için müteahhit lehine bedel talebi doğmayabilir.

Fesih halinde tarafların cezai şart, gecikme cezası, kira kaybı, eksik/ayıplı iş bedeli, tapu iadesi, ipoteğin paraya çevrilmesi ve genel zarar talepleri saklıdır.

MADDE 22 - CEZAI ŞART

Taraflardan birinin sözleşmeden doğan asli yükümlülüklerini ihlal etmesi halinde ihlal eden taraf, diğer tarafa [...] TL] cezai şart ödemeyi kabul eder.

Cezai şartın talep edilmesi, gecikme cezası, kira kaybı, eksik ve ayıplı iş bedeli, tapu iadesi, menfi/müspet zarar ve diğer tazminat taleplerine engel değildir. Taraflar, cezai şartın sözleşmenin ekonomik değeri, taşınmazın niteliği ve inşaatın riskleri gözetilerek kararlaştırıldığını kabul eder.

MADDE 23 - VEKALETNAME VE YETKİ SINIRLARI

Arsa sahibi tarafından müteahhide veya göstereceği kişilere verilecek vekaletname, yalnızca sözleşmenin uygulanması için zorunlu resmi işlemlerle sınırlıdır. Vekaletname; arsa sahibine ait bağımsız bölümlerin satışı, ipoteği, devri veya hak kaybı doğuracak işlemler için açık ve ayrıca yetki içermedikçe kullanılamaz.

Müteahhit, vekaletnameyi sözleşmeye aykırı kullanırsa doğan tüm zararları tazmin eder. Arsa sahibi, haklı sebep halinde vekaletnameyi geri alma hakkını saklı tutar.

MADDE 24 - SATIŞ, REKLAM VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE VAAT

Müteahhit, kendisine düşecek bağımsız bölümleri üçüncü kişilere satmadan veya satış vaadinde bulunmadan önce sözleşmede öngörülen tapu devir aşamalarının gerçekleşmesini ve arsa sahibinin haklarını zedelemeyecek teminatların sağlanmasını kabul eder.

Müteahhit tarafından yapılan satış, reklam, broşür, ilan, maket veya tanıtım çalışmaları arsa sahibini üçüncü kişilere karşı borç altına sokmaz. Proje adı, marka kullanımı ve reklam levhaları tarafların yazılı mutabakatıyla belirlenir.

MADDE 25 - GİZLİLİK VE İTİBARIN KORUNMASI

Taraflar, sözleşme görüşmeleri ve uygulaması sırasında öğrendikleri ticari, mali, teknik ve kişisel bilgileri gizli tutmayı kabul eder. Yasal zorunluluk, resmi makam talebi veya dava/takip hakkının kullanılması halleri gizlilik ihlali sayılmaz.

Taraflar, sözleşme sürecinde birbirlerinin ticari ve sosyal itibarını zedeleyici haksız açıklama, ilan, paylaşım veya üçüncü kişi yönlendirmesinde bulunmamayı kabul eder.

MADDE 26 - UYUŞMAZLIK ÇÖZÜMÜ, ARABULUCULUK VE YETKİ

Bu sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda, dava şartı arabuluculuk kapsamında kalan konularda öncelikle arabuluculuk yoluna başvurulur.

Arabuluculuk sürecinde anlaşma sağlanamazsa [...] Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. Taşınmazın aynına ilişkin ve kesin yetki kapsamındaki haller saklıdır.

Taraflar; noter ihtarnameleri, tapu kayıtları, belediye kayıtları, yapı denetim evrakı, fotoğraf ve video kayıtları, yazışmalar, e-posta, kısa mesaj, teslim tutanakları ve bilirkişi raporlarının delil olarak kullanılabilceğini kabul eder.

MADDE 27 - SÖZLEŞME EKLERİ

Aşağıdaki ekler sözleşmenin ayrılmaz parçasıdır: Ek-1 Bağımsız Bölüm Paylaşım Listesi, Ek-2 Teknik Şartname ve Mahal Listesi, Ek-3 Gider Paylaşım Tablosu, Ek-4 Tapu Senedi ve Takyidat Belgesi, Ek-5 İmar Durumu ve Projeler, Ek-6 Teminat / İpotek / Şerh Belgeleri, Ek-7 İş Programı.

Sözleşme ile ekler arasında çelişki bulunması halinde, özel hüküm niteliğindeki ek ve teknik şartname hükümleri öncelikle uygulanır; ancak arsa sahibinin temel haklarını azaltan hükümler açık ve yazılı olmadıkça geçerli kabul edilmez.

MADDE 28 - YÜRÜRLÜK VE İMZA

İşbu sözleşme [...] sayfa ve [...] ekten ibaret olup, taraflarca okunarak, müzakere edilerek ve serbest iradeleriyle [...] / [...] / 2026] tarihinde [...] nüsha olarak imzalanmıştır.

Taraflar, sözleşmenin noterde düzenleme veya onaylama şeklinde yapılması, tapuya şerh edilmesi ve gerekli resmi işlemlerin tamamlanması konularında ayrıca işlem yapabileceklerini kabul eder.

EK-1 BAĞIMSIZ BÖLÜM PAYLAŞIM LİSTESİ

Aşağıdaki tablo, sözleşmenin en kritik eklerinden biridir. Bağımsız bölümlerin sadece oran olarak değil, kat, cephe, alan, eklenti ve otopark hakkı bakımından da açıkça yazılması önerilir.

No	Taraf	Bağımsız Bölüm	Kat/Cephe	Net m ²	Brüt m ²	Eklenti/Otopark	Açıklama
1	[Arsa Sahibi/M üteahhit]	[Daire/İşyeri]	[....]	[....]	[....]	[....]	[....]
2	[Arsa Sahibi/M üteahhit]	[Daire/İşyeri]	[....]	[....]	[....]	[....]	[....]
3	[Arsa Sahibi/M üteahhit]	[Daire/İşyeri]	[....]	[....]	[....]	[....]	[....]
4	[Arsa Sahibi/M üteahhit]	[Daire/İşyeri]	[....]	[....]	[....]	[....]	[....]
5	[Arsa Sahibi/M üteahhit]	[Daire/İşyeri]	[....]	[....]	[....]	[....]	[....]
6	[Arsa Sahibi/M üteahhit]	[Daire/İşyeri]	[....]	[....]	[....]	[....]	[....]
7	[Arsa Sahibi/M üteahhit]	[Daire/İşyeri]	[....]	[....]	[....]	[....]	[....]
8	[Arsa Sahibi/M üteahhit]	[Daire/İşyeri]	[....]	[....]	[....]	[....]	[....]

EK-2 TEKNİK ŞARTNAME VE MAHAL LİSTESİ ÖZETİ

- Kazı, temel, beton sınıfı, demir ve taşıyıcı sistem bilgileri
- Dış cephe kaplama, ısı yalıtımı, çatı ve su izolasyonu
- Pencere doğramaları, cam tipi, kapılar, zemin ve duvar kaplamaları
- Mutfak dolabı, tezgah, vitrifiye, armatür, seramik ve parke markaları
- Elektrik tesisatı, internet altyapısı, görüntülü diafon, güvenlik sistemi
- Mekanik tesisat, doğalgaz, kombi/merkezi sistem, klima altyapısı
- Asansör, yangın merdiveni, otopark, depo, peyzaj ve ortak alanlar
- Teslimde verilecek garanti belgeleri, kullanım kılavuzları ve projeler

EK-3 GİDER PAYLAŞIM TABLOSU

Gider Kalemi	Kural Olarak Sorumlu Taraf	Not
Proje, ruhsat ve yapı denetim giderleri	Müteahhit	Aksi yazılı kararlaştırılabilir
SGK, işçilik, taşeron ve şantiye giderleri	Müteahhit	İş kazası ve idari cezalar dahil
Geçmiş dönem emlak vergisi / arsa borçları	Arsa Sahibi	Sözleşme öncesi döneme ilişkin
Kat irtifakı / kat mülkiyeti giderleri	[...]	Sözleşmede açık yazılmalı
İskân başvuru ve tamamlama giderleri	Müteahhit	Eksik imalat kaynaklı giderler dahil
Tapu harcı ve noter giderleri	[...]	Tarafların anlaşmasına göre

İMZA BÖLÜMÜ

İşbu sözleşme ve ekleri taraflarca okunmuş, müzakere edilmiş ve tüm hükümleriyle birlikte kabul edilerek imza altına alınmıştır.

ARSA SAHİBİ	MÜTEAHHİT / YÜKLENİCİ
Adı Soyadı / Ünvanı:	Ünvan:
T.C. Kimlik / Vergi No:	Yetkili:
Adres:	Vergi No / MERSİS:
İmza:	İmza / Kaşe:
Tarih: / / 2026	Tarih: / / 2026

Not: Bu örnek, doğrudan imzalanacak nihai metin olarak değil; somut dosyaya göre uyarlanacak bir taslak olarak kullanılmalıdır. Taşınmazın tapu kaydı, imar durumu, belediye uygulaması, mevcut yapı, paydaş sayısı, finansman modeli ve tarafların ticari riskleri ayrıca incelenmelidir.