

# ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

## 1.TARAFLAR

### 1.1 SS Sporkent İşletme Kooperatifi

VD : Beyoğlu -7690029882

Mersis No :0769002988200012

İstiklal Cd. Turnacıbaşı Sk. Anabalahan No:13 Kat:4 d.407-408 Beyoğlu/İSTANBUL  
(Bundan sonra kısaca ARSA SAHİBİ olarak anılacaktır.)

### 1.2 JB Yatçılık İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi

VD : Beşiktaş – 6190570175

Mersis No : 0619057017500012

Levent Mah. Zambaklı Sk. No:9 Beşiktaş/İstanbul

(Bundan sonra kısaca YÜKLENİCİ olarak anılacaktır.)

## 2.KONUSU

Arsa sahibinin maliki olduğu Muğla İli, Bodrum İlçesi, Gökçebel Mh. 577 ada 7 parsel sayılı taşınmaz üzerinde imar mevzuatı, sözleşme hükümleri, onaylı proje ve ekli teknik şartnameye uygun olarak arsa payı karşılığında konut ve ticari alanların “götürü-anahtar teslim usulü” yapımı.

## 3.KAPSAM

3.1 Taraflar, Yalıkavak imar planının mahkeme kararıyla iptal edilmiş olduğu, şimdilerde yeni bir imar planının yapılmakta olduğu sözleşmenin imar planının kesinleşmesiyle uygulanmaya başlanacağını kabul etmişlerdir.

3.2 Taraflar arasında .....Noterliğinin..... ..tarikh ve .....yevmiyeli numarasıyla yapılan "taşınmaz satış vaatli eser sözleşmesi" bundan sonra kısaca ESER SÖZLEŞMESİ olarak anılacaktır.

3.3 Yukarıda adı geçen eser sözleşmesi, sözleşmeye ekli vaziyet planı ve teknik yapı şartnamesi bu sözleşmenin ayrılmaz parçalarıdır. Sözleşmede belirtilen tüm imalatlar sözleşmeye ve teknik şartnamelere uygun olarak yapılacaktır.

## 4.YAPILACAK OLAN İNŞAATIN ŞARTLARI

4.1 Tapuda 21.548,82 m2 olarak kayıtlı olan kamuya ait alanların terkleri yapıldıktan sonra geriye kalacak olan net arsa 15.800 m2 arsanın üzerine (yüzde 20 imarlı bir şekilde taks-kaskı toplam 3160 m2 emsal) imar mevzuatının izin verdiği ölçüde toplam 26 villa, brüt 555 m2’li kapalı ticari ünite (brüt 300 m2 bir mağaza, üç adet brüt 85m2 dükkan) ve beş adet ATM cihazı sığacak büyüklükte ticari yapı inşa edilmesi planlanmaktadır.

4.2 Bu sözleşmeye göre yapılacak tüm inşaat işleri ilgili resmi makamlardan alınan izinler doğrultusunda imar mevzuatına uygun olarak yapılacaktır.

4.3 Yapılacak tüm villaların şekli, büyüklükleri birebir aynı olacaktır. Arsa sahibine teslim edilecek ticari alanların ve villanın iç mekanlarında kullanılacak malzemenin niteliği ekteki “Teknik Yapı Şartnamesinde” belirtildiği gibi olacaktır. Yüklenici, kendisine ait olan villaların içlerini natamam bir şekilde bırakabilir. Yüklenicinin sattığı bağımsız bölümlerde yeni malikin yaptırdığı özel imalatlar hariç olmak üzere, arsa sahibine kalan konut, ticari alan ve eklentilerinde kendisine kalacak benzer bölümlerde kullandığından daha düşük kalitede malzeme kullanmayacaktır.

4.4 Arsanın brüt alanı 21.548.82m2 olup iptal edilmiş olan Yalıkavak imar planında arsanın bazı kısımları “teknik altyapı ve park” olarak ayrıldığından arsanın net inşaat alanı 15.800 m2 haline gelmiştir. Yüklenici ile yapılan sözleşme, net inşaat alanı üzerinden yapılmıştır. Bahsi geçen “teknik altyapı ve park” alanının yeniden yapılmakta olan Yalıkavak imar planında konut alanına açılması

halinde, bu alanda yapılacak bağımsız bölümler %30 arsa sahibine, %70 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır. ANCAK; teknik altyapı ve park alanının konuta açılması, arsa sahibine ait olan diğer parseller kullanılarak yapılmış olursa (bu parselden kaldırılan teknik altyapı ile park alanının arsa sahibinin maliki olduğu diğer parsellerine konulması halinde) bu alanda yapılacak bağımsız bölümler %40 arsa sahibine %60 yükleniciye ait olacak şekilde paylaşılacaktır.

4.5 Yüklenici, yapı kullanım belgesini aldıktan sonra kendisine ait villalarda yapacağı faydalı, lüks ve benzeri eklentileri, arsa sahibine kalan villada da bedelsiz yapacağını kabul etmiştir. İmalat yapılmadan önce arsa sahibinden onay alınacak olup yapılacak olan eklentinin belediye veya farklı makamlardan ceza, yıkım vs gibi olumsuzluklar çıkarsa sorumluluk tamamıyla arsa sahibine ait olacaktır.

4.6 Hazırlanacak olan yönetim planı arsa sahibinin onayına sunulacaktır. Arsa sahibinin yazılı onayı üzerine yönetim planı tapu ibraz edilip kat irtifakı kurulacaktır.

## 5. YÜKLENİCİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5.1 İnşaatin yapılmasıyla ilgili her türlü masraflar yüklenici tarafından karşılanacak olup arsa sahibi yükleniciye parasal olarak herhangi bir ödeme yapmayacaktır. Yüklenici, sözleşme bedelini aşağıda detaylı olarak belirtilen şartlarla bağımsız bölüm/arsa payı olarak almayı kabul etmiştir.

5.2 Yüklenici inşaatı götürü usul, anahtar teslimi taahhüt ettiğinden dolayı sözleşme tarihinden sonra mali mevzuattan, sosyal sigortalar mevzuatından ve sair ilgili mevzuattan dolayı tahakkuk edecek borçları ödemeyi, yasal vecibeleri yerine getirmeyi yüklenmiş bulunmaktadır.

5.3 İnşaatı, deprem yönetmeliğine uygun yapmaya, bilimsel usul ve kurallara, ekli projeye ve şartnamelere uygun olarak yürütmek, tüm iş güvenliği (İSG) kurallarına eksiksiz uymak ve bunun için gerekli olan her türlü tedbiri almak yüklenicinin sorumluluğu altındadır.

5.4 İnşaatin bütün plan ve proje masrafları, mimari, statik ve teknik hesaplarının hazırlanıp ilgili kurumlara tasdik ettirilmesinde ödenecek tüm ücret ve harçlar, hafriyat, temel ve temel üstü ruhsat harçları, inşaatın tüm imalat masrafları, malzeme, işçi, memur, mühendis ve mimar ücretleri, muhtasar vergiler, SGK primleri, her çeşit tazminat ve hakları inşaat süresince kullanılacak su, elektrik, telefon, yemek, konaklama ve diğer giderler yükleniciye aittir. Kat irtifakının kurulmasıyla ilgili tüm giderler yükleniciye aittir.

5.5 İnşaat sırasında olabilecek işçi yaralanması, ölümü ve her türlü kazalardan ve zararlardan yüklenici firma sorumludur. Her türlü güvenlik ve iş kazaları ile ilgili önlemleri yüklenici alacaktır.

5.6 İş bu sözleşmenin noter harç ve masrafları, tapuyla ilgili her türlü masraflar (harçlar vs) arsa paylarının devri sırasında doğacak her türlü vergi, resim ve harçlar yükleniciye aittir.

5.7 Sitede yaşamın devam ettiği dikkate alınarak inşaat işleri arsa sahibinin onaylı iş programına uygun olarak programlanacaktır.

5.8 Yüklenici, doğal afetler, savaş, salgın, seferberlik ve olağanüstü hal ilan edilmesi, resmi makamlardan kaynaklanan imarın durdurulması, resmi makamlardan kaynaklanan sorunlar veya yükleniciden kaynaklanmayan arsa sahibinden kaynaklanan sorunlar (genel kurulun iptali davası, işin ifa edilmesi için yükleniciye verilen vekaletnamenin iptali, azli vb. resmi makamlardan kaynaklanan sebepler) mücbir sebepler dışında inşaat faaliyetini tatil edemez. Mücbir sebebin ortadan kalktığı tarihten itibaren yüklenici en geç 3 ay içinde işe başlamak zorundadır.

5.9 Yapılan tüm inşaat faaliyetlerinin eksiksiz şekilde yapılması, altyapı için MUSKİ, AYDEM, DSİ, Muğla Büyükşehir Belediyesi, Bodrum Belediyesi ve diğer ilgili kurumlardan izinlerin alınması, kat mülkiyetine geçilmesi ve yapı kullanım izin belgelerinin alınması ile ilgili tüm giderler yüklenici tarafından karşılanacak olup bu işlemlerin yapılması yüklenicinin sorumluluğu altındadır.

## **MADDE 6: ARSA SAHİBİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

6.1 arsa sahibi gerek inşaat öncesi ve inşaat süresinde ve gerekse inşaat sonrasında yüklenicinin işbu sözleşme gereği üstlendiği yükümlülüklerini yerine getirebilmesi için yapabileceği her türlü eylem ve işlemlerde yükleniciye yardımcı olmayı kabul ve taahhüt eder.

6.2 Arsa sahibi, yükleniciye arsa payının temlikine, kat irtifakı tesisine ve inşaatın devamına engel nitelikte tüm tedbir, takyit, dava ve ihtilafların, sorunların kendileri tarafından çözüleceğini ve arsanın her türlü tedbir, yükümlülük, intifa, sükna, geçit hakkı ve bilumum tüm hak, irtifak ve takyitlerden arı olmasını sağlamayı gayri kabili rücu beyan kabul ve taahhüt eder. Arsa sahibinin bu yükümlülüğü işbu sözleşme yürürlükte olduğu sürece ve kat irtifakı kurulup bağımsız bölümler özgülenene kadar devam eder. Arsa sahibinin yukarıdaki yükümlülüklerine aykırı bir durumun söz konusu olması halinde yapım süreci durursa beklenen süre, işbu sözleşmenin inşaat sürelerine ilişkin maddesinde zikredilen sürelerle, ilave edilecektir. Yüklenici dilerse işi durdurmak yerine iş yapımını ya da tasarrufta bulunulmasını engelleyici durumu ortadan kaldırmak üzere arsa sahibi adına hareket edebilir ve durumu ortadan kaldırmak için yaptığı masrafı talep edebilir veya dilerse arsa sahibine karşı olan borcundan mahsup edebilir. Mahsupla karşılanmayan kısmın yüklenici tarafından talep edilmesi mümkündür. Bu halde arsa sahibi ilk talep üzerine borcunu yerine getirmelidir.

6.3 Sözleşme konusu işin ifası için arsa sahibi tarafından gerçekleştirilmesi gereken işlemler varsa bu işlemler yüklenici tarafından arsa sahibi'ne bildirilir ve makul bir süre içinde arsa sahibi işlemleri bizzat veya vekili aracılığıyla gerçekleştirir. İşlemlerin arsa sahibi'nden kaynaklı olarak gecikmesi halinde gecikilen süreler iş bitim süresine eklenir ve yüklenici'nin gecikmeden kaynaklanan zararı tazmin edilir.

6.4 Arsa sahibi, taşınmaz üzerindeki hisselerini Sözleşme'nin ifası sonuna kadar geçecek süre içerisinde (yapı kullanma izni alınıncaya kadar) herhangi bir üçüncü şahsa satış, devir, temlik etmeyecekler, teminat göstermeyecekler ve mülkiyeti sınırlayıcı bir işlem tesis etmeyeceklerdir.

6.5 arsa sahibi, işbu Sözleşme süresince ve kat irtifakı kurulup bağımsız bölümler özgülenene kadar izale-i şuyu davası açmayacaklarını, işbu Sözleşme feshedilse dahi ekte yer alan paylaşım tablosunu koruyacaklarını ve bu paylaşım tablosunun hayata geçmesi için en yüksek özeni göstereceklerini, arsa payları üzerinde intifa, sükna, geçit hakkı gibi mülkiyetin kullanılmasını sınırlandıran veyahut işlem yapılmasını engelleyen bilumum tüm yük, yükümlülük ve takyit oluşturmamayı kabul ve taahhüt ederler.

6.6 arsa sahibi Yüklenicinin davetiyle zamanı geldiğinde kendine ait olan bağımsız bölümün veya bölümlerin teslimi için davete icabet eder. Varsa tespit edilen bir eksik tutanak tutulur ve yüklenici firma en geç 2 ay içinde bu eksikleri giderir. Yüklenicinin davetine icap etmeyen arsa sahibi 15 gün süre veriler bu sürenin sonunda bağımsız bölümünü teslim almaya gelmeyen arsa sahibinin bağımsız bölümü fiilen teslim edilmiş sayılır sonradan hiçbir itiraz kabul edilmez. Taşınmaz sözleşme ve projeye uygun olarak teslim edilmiş kabul edilir. Varsa kira vb yardımlar derhal kesilir.

## **7. PROJELERİN YAPIMI, TASDİK ETTİRİLMESİ**

7.1 Arsa sahibinin projelerin yapımı, tasdik ettirilmesi ve inşaat ruhsatlarının alınması ile ilgili olarak hiçbir sorumluluğu yoktur. Sözleşmede belirtilen işlere ait tüm projelerin çizilmesi, tasdik ettirilmesine ilişkin tüm harç, vergi ve masraflar her ne ad altında olursa olsun yüklenici tarafından karşılanacaktır. Bu masrafların arsa sahibine hiçbir şart altında rücu edilmeyeceği, yüklenici tarafından kesin olarak kabul edilmiştir.

## **8. SÖZLEŞMENİN SÜRESİ, İNŞAATA BAŞLANMASI**

8.1 İnşaat ruhsatı alınacak durumun ortaya çıkmasından itibaren (Yalıkavak imar planının çıkmasından itibaren) yüklenici en geç 120 gün içinde inşaat ruhsatı alınması için üstüne düşen vecibelerin tamamını yerine getirmek suretiyle, belediyece talep edilen tüm iş ve işlemleri yapacak, gerekli projeleri hazırlayarak, gerekli ödemeleri yapacak ve ruhsat başvurusunda bulunacaktır. Yüklenici, bu başvurudan itibaren 180 gün içinde ruhsat alacak (resmi makamlardan kaynaklanan gecikmeler hariç) ve ekli projeye göre 577 ada 7 parselde inşaata başlayacaktır.

8.2 Yüklenici, yukarıda belirtilen koşullarla inşaat ruhsat almasından itibaren en geç 2 yıl içinde (24 ay) resmi makamlardan dolayı gecikmeler hariç) inşaatı bitirecek, yapı kullanma alınması süresiyle birlikte en geç 3 yıl içinde teslim edeceğini kabul etmiştir. Ancak, yüklenici ruhsat alınmasından itibaren 6 ay içinde temel atıp inşaatı su basmanı seviyesine getirecektir. Ruhsat tarihinden itibaren 12 ay içinde kaba inşaat bitecektir. Ruhsat tarihinden itibaren 24 ay içinde inşaatın ince işçiliği bitecektir. Ruhsat tarihinden itibaren 30 ay içinde binaların ince işçiliği, boyası, çevre düzenlemesi ve peyzajı bitirilip yapı kullanma alınacak hale gelecek ve 30.ayın sonuna gelindiğinde yapı kullanma ruhsatına başvuracaktır.

8.3 Sözleşmede belirtilen işler Bodrum İlçesinde uygulanan inşaat yasaklarına uyularak yapılacaktır. Bu yasaklara uyulmaması halinde ilgili kurum ve kuruluşlarca tahakkuk ettirilecek ceza ve benzeri mali yükümlülükler yüklenici tarafından karşılanacaktır.

## **9. İŞE BAŞLAMA, YAPIM SÜRECİ**

9.1Yüklenici, inşaata başlamadan önce arsa sahibinin de onaylayacağı bir iş programı yapacaktır. Bu iş programında ticari bağımsız bölümlere öncelik tanınacağı taraflarca kabul edilmiştir.

## **10. MÜŞAVİR FİRMA VE KONTROL MÜHENDİSLİĞİ HİZMETLERİ**

Arsa sahibi, sözleşmede belirtilen işlerin sözleşme hükümleri ve teknik şartnamelere uygun yapıp yapılmadığının kontrolünü sağlamaya yetkilidir. İşlerin iş programına, sözleşme ve şartnameye uygun yapıp yapılmadığı, arsa sahibi veya yetkilendireceği kişiler tarafından her zaman kontrol edilebilir. Bu kontrolün sağlanması için yüklenici tüm bilgi ve belgeleri arsa sahibiyle paylaşmak zorundadır.

## **11. YAPI DENETİM FİRMASI**

Kanun gereğince, Yapı Denetim Firması ile arsa sahibi sözleşme yapacaktır. Bu firmanın hizmet bedeli, arsa sahibinin ödeme talimatlarına uygun bir şekilde yüklenici tarafından karşılanacaktır.

## **12. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN PAYLAŞIMI**

12.1 Bağımsız bölümlerin paylaşımı, eser sözleşmesinin bu konuda düzenlenen hükümleri ile çelişmeyecek ve tekrür oluşturmayacak şekilde yapılacaktır.

12.2 Mevcut durumda arsa imarsızdır imar durumunun çıkması, inşaat ruhsatı alınabilecek hale gelmesi ve yüklenicinin inşaatı sözleşme hükümlerine göre bitirecek olması halinde, brüt 555 m2 lik ticari kapalı alan (300 m2 bir mağaza, 3 (üç) adet 85'er m2'lik dükkan ve en az 5 adet ATM cihazı sığacak büyüklükte ticari bina) 1 adet villa arsa sahibine ait olacaktır. Kalan 25 (yirmibeş) adet konut (villa) yükleniciye ait olacaktır.

12.3 Arsa sahibi kendisine kalacak villayı kendisi seçecek olup buna ilişkin herhangi bir şerefiye veya hangi ad altında olursa olsun bedel ödemeyecektir.

12.4 İmar durumu veya hukuki benzer sebeplerle parselde ticari alanların yapılamayacak olması halinde 555 m2 brütlük ticari alanın toplam 4 adet villaya tekabül ettiği taraflarca kabul edilmiştir. Bu halde, arsa sahibine ticari ünite yerine 4 adet villa yapılacaktır.

12.5 Arsa sahibine kalacak villa kiralamaya hazır şekilde eşyalı (salon/yatak odaları/mutfak/teras/wc vs gerekli olan tüm mobilya/elektronik eşyaları kapsar) olarak teslim edilecektir. Yüklenici, kendisine kalacak bağımsız bölümlerde (sattığı bağımsız bölümlerde yeni malikin yaptırdığı özel imalatlar hariç

olmak üzere) faydalı, lüks eklenti ve düzenlemeler yapması halinde, aynı düzenlemeleri arsa sahibine kalan bağımsız bölümlerde de yapacağını kesin olarak kabul etmiş olup yapılacak olan farklı/yeni düzenlemeler için arsa sahibinden herhangi bir bedel talep edilmeyecektir. Buna ilişkin detaylar ayrı bir protokol ile taraflarca düzenlenecektir.

### **13. ARSA PAYI/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEVRİ**

#### **a)Yalıkavak İmar Planının çıkmamış olması halinde;**

13.1 Yüklenicinin eski yüklenici firma ile anlaşmasına müteakip 1.etap işlerin yapımına başlayacaktır. 1.etap işlerin sözleşmeye uygun ve süresinde bitirilmesi anında (15 Haziran 2025) Yalıkavak imar planının çıkmamış olması halinde, Gökçebel Mh. 577 ada 7 parsel sayılı taşınmazdan 5000m2 net arsa devri yapılacaktır.

13.2 Eser sözleşmesindeki 2.etap işlerin bitirilmesi anında Yalıkavak imar planının halen çıkmamış olması halinde yükleniciye 4000m2 net arsa devri yapılacaktır.

#### **b)Yalıkavak İmar Planının çıkmış olması halinde;**

13.3 15 Haziran 2025 tarihine gelindiğinde eser sözleşmesindeki 1.etap işler bitirilmiş ve Yalıkavak imar planı çıkmış ise yüklenici inşaat yapı ruhsatını alıp tüm temel betonlarını atacak ve kat irtifakını kuracaktır. Bu işlerin yapılmasıyla birlikte yükleniciye 10 adet villanın tapusu devredilecektir.

13.4 İnşaatın kabası bitirildiğinde 5 adet villanın devri yapılacaktır.

13.5 Eser sözleşmesindeki 2. Etap işlerin bitirilmesi ve inşaatın %80 seviyesine gelmesi koşullarının ikisinin birlikte gerçekleşmesi halinde 5 adet villanın devri yapılacaktır. Yapı kullanma ruhsatının alınması ile 4 adet villanın devri yapılacaktır. Kat mülkiyetine geçilmesi, arsa sahibine kalacak villada faydalı, lüks ve benzer imalatların yapılmasından sonra kalan 1 adet villanın devri yapılacaktır.

### **14. İNŞAATA AİT VEKALETNAME**

Arsa sahibi; yapılacak inşaat için “imar planına göre kamuya bedelsiz terk edilmesi gereken yerlerin olması halinde terkinin yapılması, taşınmazın tapudaki cins tashihini yaptırmak, kat irtifakı kurulması, yönetim planını tapuya işletilmesi, belediyeden imar durumunu almak, inşaatla ilgili tüm idari birimler nezdinde arsa sahibi adına her türlü işlem ve müracaatta bulunmak, inşaat plan ve projelerini onaylatmak, inşaat ile ilgili ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesini almak, akdin kurulmasından inşaatın tamamlanmasına kadar, gereken her türlü işlemin takibi” yetkilerine haiz vekaletnameyi işbu sözleşmenin eki olarak yükleniciye veya göstereceği kişilere verecektir. Gerekli vekaletnameleri vermeyen veya verip haksız yere fesheden arsa sahibi yüklenicinin uğrayacağı tüm zarar ve zıyanları tazmin etmeyi kabul eder.

### **15. DEVİR YASAĞI**

15.1Yüklenici, sözleşme kapsamında inşaatı bizzat yapmayı kabul ve taahhüt etmiştir. Bu sebeple yüklenicinin sözleşmeyi/işi bir başkasına devretmesi mümkün değildir. (Sadece arsa sahibinin yazılı onayıyla devredilebilir, ortak alabilir) Bu hükmün son derece katı olarak uygulanacağı taraflarca kabul edilmiştir. Yüklenici firmanın hisselerinin %49 (yüzdokuz) dan fazlasının el değiştirmesi taraflarca yüklenicinin değişmesi olarak kabul edildiğinden arsa sahibi bu durumu öğrendiği tarihte sözleşmeden dönme hakkına sahip olacaktır. Yüklenici, sözleşmenin/işin devri anlamına gelmeyecek şekilde işin bir kısmını yaptırmak üzere taşeronlar kullanabilir. Ancak, bu halde dahi yüklenicinin arsa sahibine karşı tüm sorumluluğu aynı şekilde devam eder. Taşeron/alt taşeron, sözleşme konusu inşaatla ilgili ya da başka şekilde arsa sahibinden hiçbir hak ve alacak talep edemez.

15.2 Yüklenici dilediği taşeron ile çalışabilir. Ancak, arsa sahibinin, taşeronun çalışma disiplininden, yaptığı işin kalitesinden memnun olmaması halinde o taşeron ile yapılan sözleşmenin sona

erdirilmesini ve o taşeronun ve işçilerinin şantiye sahasına girmesine izin verilmemesini yükleniciden talep edebilir. Bu talep üzerine yüklenici taşeron sözleşmesini feshedeceğini, taşeronu ve işçilerini şantiye sahasına sokmayacağını kabul etmiştir.

## **16. YÜKLENİCİNİN İŞİN YÜRÜTÜLMESİNDE UYMAK ZORUNDA OLDUĞU ESASLAR:**

16.1 Yüklenici inşaatı götürü usul, anahtar teslimi yapmayı yüklediğinden, mali, sosyal sigortalar, iş ve her türlü mevzuattan doğan bütün kanuni vecibeleri yerine getirmeyi, bunlardan doğacak her türlü mali, hukuki, idari ve cezai sorumluluğu da üzerine almıştır.

16.2 Arsa sahibinin inşaatın yapımıyla ilgili hiçbir hukuki veya cezai sorumluluğu bulunmadığından inşaat işini fenni usul ve kurallara göre yürütmek, bunun için gerekli olan her türlü tedbirleri almak yüklenicinin vecibesi ve sorumluluğu altındadır.

16.3 İnşaat işinin bütün sorumluluğunu yüklenici yüklediğinden iş yerinin güvenliğinden ve olabilecek her türlü iş kazalarından, üçüncü kişilere veya komşu gayrimenkullere verilebilecek zararlardan sadece ve tek başına yüklenici sorumludur. İşçilerin iş yerinde uğrayabilecekleri iş kazalarından talep edecekleri her türlü tazminattan yüklenici tek başına sorumlu olacaktır.

16.4 Sosyal güvenlik kurumuna iş yerini bildirmek, mükellefiyeti tesis ettirmek ve sigorta primlerini kanuna uygun şekilde tediye etmek yükümlülüğü yükleniciye aittir. Arsa maliklerinin bu konularla hiçbir ilgi ve sorumluluğu yoktur.

16.5 İşin fenni mesuliyeti ve bütün işlerin plan ve projelerini uygun şekilde yapılmasını sağlamak, takip etmek denetlemek ve sonuçlandırmak yükleniciye ait olup onun sorumluluğu altındadır.

16.6 Yapı denetim şirketleri ile ilgili her türlü ödeme ve sorumluluk yükleniciye aittir.

16.7 Yüklenici, inşaat ve çevresinde işçilerin ve üçüncü kişilerin sağlığı, can ve mal güvenliğini sağlaması için gerekli tüm önlemleri alacak inşaat sahasının usulüne uygun olarak çevrilmesi ve inşaat süresince korunmasını temin edecektir. Yüklenici anahtar teslim iş yapmayı yüklediğinden, mali mevzuattan, İş mevzuatından Sosyal Sigortalar mevzuatından, iş güvenliği mevzuatın, ceza hukukundan vs. her türlü mevzuattan doğabilecek bilcümle kanuni vecibeleri ifa etmeyi, tüm kanuni, idari mali, hukuki ve cezai sorumlulukları üstlendiğini, bu hususlarda arsa sahibine herhangi bir sorumluluk ya da kusur izafe edilemeyeceğini gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Yine inşaatla ilişkin tüm sorumluluğu yüklediğinden iş yerinin/şantiyenin güvenliğinden ve iş yerinde vuku bulabilecek iş kazalarından maddi ve cezai olarak münhasıran yüklenici sorumludur.

16.8 İnşaat için gerekli olan her çeşit malzeme bedelleri, işçilik ücretleri, proje giderleri, sigorta primleri ve cezalar, vekalet ve giderleri ve her çeşit vergi, resim ve harçlar yükleniciye aittir.

16.9 Yüklenici iş güvenliğini sağladığını, işin mevzuat hükümlerine ve bilimsel verilere göre yapıldığını arsa sahibine belgelendirmek zorundadır. Yüklenici bu konuda aldığı önlemleri ve buna ilişkin belgeleri arsa sahibi ile paylaşmak zorundadır.

16.10 İş bu sözleşme gereğince düzenlenecek faturalar KDV ödemesini gerektirmeyecek şekilde karşılıklı ve eşzamanlı olarak tanzim edilecek mahsuplaşma yoluna gidilecektir.

## **17. SİGORTA**

17.1 Sözleşmede bahsi geçen 577 ada 7 parselde yapılacak olan inşaat alanları, sözleşme süresi boyunca, her türlü araç, malzeme, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler için işe başlama tarihinden geçici kabule kadar geçen süre içinde oluşabilecek deprem, sel, su baskını, yangın, toprak kayması, hırsızlık, sabotaj, işletme kazaları ve (dikkatsizlik vb) insan kaynaklı hasarlara, üçüncü şahıslara ilişkin tüm risklere ve her türlü kaza riskine karşı "all risk" sigorta yaptıracaktır.

17.2 Ayrıca işveren mali mesuliyet sigortası yaptırılacak, işveren olarak, her türlü kaza, hasar, ölüm ve sakatlık nedeniyle arsa sahibine yansıtılabilecek ödeme bu sigortadan karşılanacaktır.

17.3 Bu madde kapsamındaki tüm sigorta poliçeleri piyasa koşullarına göre gerçek bedeller üzerinden yapılacak, eksik veya aşkın sigorta yapılmayacaktır. Bu maddeye ilişkin tüm masraflar yüklenici tarafından ödenecektir.

17.4 Sigorta poliçeleri inşaat ruhsat alınması ile birlikte yapılacak ve birer örneği arsa sahibine verilecektir. Ayrıca süresi biten sigorta poliçeleri derhal yenilenecektir.

## **18. TARAFLARIN SÖZLEŞMEYE RİAYET ETMEMESİ-TAZMİNAT**

18.1 Yüklenicinin sözleşmeye aykırı hareket etmesi halinde, arsa sahibinin uğrayacağı tüm zararları karşılamayı kabul etmiştir.

18.2 Bağımsız bölümlerin zamanında bitirilip teslim edilmemesi halinde (resmi makamlardan ve arsa sahibinden kaynaklanan gecikmeler hariç) yüklenici

arsa sahibine ait olacak villa için ödeme tarihindeki net asgari ücretin 10 katı bedeli (bugün itibarıyla 170.000-TL) gecikilen her ay için, aylık gecikme tazminatı olarak ödemeyi kabul etmiştir.

18.3 Arsa sahibi kooperatif olduğundan iş bu sözleşmeyi genel kuruldan onay alarak yetkili bir şekilde yasalara ve kooperatif mevzuatına uygun bir şekilde yaptıklarını taahhüt etmiştir. Yükleniciden kaynaklanmayan nedenlerle sözleşmenin haksız feshedilmesi, inşaatın engellenmesi, arsa paylarının veya tapularının verilmemesi vb durumlarda o güne kadar kooperatif adına yapılan tüm ödemeler, masraflar, yüklenicinin projeden elde edeceği tüm kar payını ve en geniş anlamda yüklenicinin tüm zarar ve ziyasını ödemeyi beyan ve taahhüt eder.

## **19. İŞİN KABUL ŞARTLARI-TESLİM**

Teslimden maksat aşağıdaki şartların meydana gelmesidir.

19.1 Sözleşmede belirtilen işlerin sözleşme hükümleri, proje ve teknik şartnamelere uygun yapıldığı kontrol mühendisi veya denetim işini yapan firma tarafından tespit edilmiş olması,

19.2 Sözleşme konusu inşaatın işbu sözleşme ve ekleri uyarınca tamamlanarak Yapı Kullanım İzin Belgesinin ilgili merciden alınması,

19.3 Binanın ortak kullanım yerlerinde kullanıma engel hiçbir şeyin bulunmaması; elektrik, su, telefon vs. bağlantılarının yapılmış olması, şantiye su ve elektriğinin yerine bağımsız bölümlere ait elektrik, su, telefon vs. kullanımının sağlanmış olması (İşyerlerinde arsa sahibi yapı kullanma alınma sürecinden önce yeri kiralayacak olması durumunda işin kabul edilmiş sayılacağı ancak yapı kullanma alınma sorumluluğunu yüklenicide kalacağını kabul ederler.)

19.4 Teslim sonrası olsa dahi yükleniciden kaynaklanan herhangi bir ayıp kusur olması durumunda yargı kararları, idari makamlar, şahıslar ya da kurumlar nezdinde inşaat süresine ilişkin herhangi bir ödemenin veya yükümlülüğün ortaya çıkması halinde bunları karşılama yükümlülüğü yükleniciye aittir. Yüklenici bu yükümlülük ve ödemeleri derhal yerine getirecektir. Bunlara ilişkin ödemelerin arsa sahibince yapılması halinde rücuen yükleniciye yansıtılacağını ve yapılan ödemelerin ödeme tarihinden başlamak üzere aylık %5 fazlasıyla talep edileceğini yüklenici kabul etmiştir.

19.5 İşin teslim edilme ve teslim alınması şekil ve şartları ile kısmi, geçici ve kesin kabul işlemleri bu sözleşme ve ekleri hükümlerine göre yürütülür.

19.6 İşin teslim alınması, bu sözleşmede belirtilen tazminat ve cezai şart koşulunu istemeyi ortadan kaldırmaz.

## **20. GARANTİ VE GARANTİ SÜRESİ**

20.1 Yüklenici, kullandığı, tüm malzemelerin, ekipmanların, araç ve gereçlerin garanti belgelerini arsa sahibine verecektir.

20.2 Yüklenici, yapılan inşaatta ortaya çıkacak işçilik, malzeme ve imalat hatalarından ve her türlü açık ve gizli ayıplardan TBK'nun 478. Maddesi gereğince teslim tarihinden başlayarak 5 yıl, ağır kusurlarından dolayı 20 yıl boyunca sorumlu olacaktır.

20.3 Yukarıda belirtilen hususlarda ayıpların/arızaların ortaya çıkması halinde yükleniciye ihbar edilecektir. Yüklenici, ayıbı veya arızayı hemen gidermek zorundadır. Aksi takdirde, ortaya çıkan ayıbın/arızanın arsa sahibi tarafından giderileceği bu durumda ayıbın/arızanın giderilmesi için harcanan bedelin %100 fazlasıyla yüklenici tarafından ödeneceği kabul edilmiştir.

## **21. DİĞER HÜKÜMLER**

21.1 Sözleşmenin tali unsurları hakkında ileride ek sözleşmeler düzenlenebilir. Düzenlenecek sözleşmelerin noterde düzenleme şeklinde yapılmasına gerek olmadığı, yazılı olarak düzenlenmesinin geçerlilik koşulu için yeterli olduğu taraflarca kabul edilmiştir. İş bu kabul taraflar arasında delil sözleşmesi mahiyetindedir.

21.2 Yüklenici, üçüncü şahıslara ve kurumlara olan borcundan dolayı iş bu sözleşmeyle elde ettiği haklara ve inşaat üzerine tedbir, haciz, ipotek gibi gelebilecek her türlü takyitlerden mesul olacaktır. Yüklenici bu takyitleri 30 gün içinde kaldırmadığı takdirde arsa sahibinin uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyanı ödeyecektir.

21.3 İmar planı nedeniyle yüklenicinin inşaat ruhsatı alamaması halinde sözleşme feshedilmeyecek olup taraflar inşaat ruhsatı alınmasına kadar sözleşmeye sadık kalacaklarını kesin olarak kabul etmişlerdir. Ancak, tarafların karşılıklı uzlaşarak sözleşmeden dönmeleri her zaman mümkündür.

21.4 Teslime konu bağımsız bölümlerde sözleşmeye aykırılıkların 10. Maddede belirtilen müşavir firma ve kontrol mühendislerince tespiti halinde arsa sahibi bağımsız bölümleri teslim almayacaktır. Arsa sahibi böyle bir durumda yükleniciye ihtar çekerek 30 gün süre verir. Yüklenici 30 gün içinde aykırılıkları giderir.

21.5 Sözleşmenin imzalanmasından bağımsız bölümlerin arsa sahibine sözleşmeye uygun olarak teslimine kadar geçecek süredeki emlak vergisini vb vergi/harçlar ile bağımsız bölümlere isabet eden avans payları yükleniciye ait olacaktır.

21.6 İşbu sözleşme, taraflardan herhangi birinin tek başına yapacağı başvuru ile tapuya şerh edilebilir. arsa sahibi; yüklenici'in münferiden tapuya başvurarak işbu sözleşmeyi tapuya şerh etmesine peşinen muvafakat etmiştir.

## **22. ARSA SAHİBİ İLE İNŞA EDİLECEK SİTE ARASINDAKİ İLİŞKİLER.**

22.1 577 ada 7 parselde inşa edilecek sitenin malikleri ve kiracıları aşağıda belirtilen şartları sağlamaları halinde sporkent sitesinin üyelerinin tüm imkanlarından süresiz istifade edebileceği taraflarca kabul edilmiştir.

22.2 577 ada 7 parselde inşa edilecek sitenin malikleri veya kiracıları tarafından, bağımsız bölümler teslim edildikten sonra her bir bağımsız bölüm ve araç için ayrı ayrı ve her sene olmak üzere 15 Mayıs tarihine kadar NET ASGARİ ÜCRETİ+KDV BEDELİ Sporkent İşletme Kooperatifinin banka hesabına ödeyecektir.

22.3 Bu ödemeye mukabil 577 ada 7 parseldeki site malikleri ve/veya kiracıları sporkent işletme kooperatifinin ve yönetmekte olduğu sporkent sitesinin nizamiyesinden siteye ait yollardan giriş yaparak, sahil şeridinde, yeşil/rekreatif alanlara gidebilecek, denize girme yerleri, güneşlenme platformları, wc, soyunma kabinleri, duşlar, büfe, restoran ve deniz üzerindeki iskeleler, salları vb. alanları kullanabileceklerdir.

22.4 Kooperatifin kullanmakta olduğu sahil şeridinde yeşil/rekreatif alanlarda denize girme yerlerinde güneşlenme platformlarında wc soyunma kabinlerinde, duşlarında, büfe restoran ve deniz üzerindeki iskelelerde sallarda vb alanlarda kooperatifin iradesi dışında kamu otoriteleri tarafından farklı uygulamalar yapılması sonucunda bu alanların artık kullanılmasının mümkün olmaması halinde kooperatifin bu konuda herhangi bir sorumluluğu olmayacağı taraflarca kabul edilmiştir.



22.5 Gökçebel Mh. 577 ada 7 parseldeki sitenin malikleri ve/veya kiracıları, sporcent işletme kooperatifi ortaklarının uymak zorunda olduğu, genel kurul ve yönetim kurulu kararlarına uymak zorundadır. Bu kararlara uymayan site maliki-kiracıları uyarılır ve bu durumdan site yönetimi haberdar edilir. Kararlara aykırı davranışların devam etmesi halinde ilgililerin siteye girişi Sporcent İşletme Kooperatifi tarafından engellenebilir. Böyle bir durumun ortaya çıkması halinde, site maliki veya kiracısı tarafından ödenen bedelin iade edilmeyeceği taraflar arasında kabul edilmiştir.

### **23. PAYLI MÜLKİYETİN DEVAMI/KOŞULLARI**

23.1 Yalıkavak imar planının çıkmaması nedeniyle yukarıda bahsi geçen sözleşme veya eser sözleşmesi nedeniyle yükleniciye Gökçebel Mh. 577 ada 7 parselden arsa devredilecek olması halinde; TMK'nın 698. Maddesi gereğince 10 yıl süre ile paylı mülkiyetin devamı taraflarca kabul edilmiştir. Paylı mülkiyetin devamı zorunluluğu (şüyuun idamesi) taraflardan herhangi biri tarafından tapuya şerh edilebilir.

23.2 Yüklenici kendisine devredilecek olan arsa payına, kat irtifakı kurulana kadar 3.kişiler lehine herhangi bir şahsi veya ayni hak tesis etmeyeceğini, hissesini 3.kişilere devretmeyeceğini kabul etmiştir.

### **24. TEBLİGAT ADRESLERİ**

Taraflar arasında sözleşmeden mütevellit yazışma ve tebligatlar sözleşmede belirtilen adreslere yapılacaktır. İşbu adreslere gönderilen tebligat tebliğ edilmiş kabul edilir. Taraflar adres değişikliklerini, değişiklikten en geç 7(yedi) gün içerisinde yazılı olarak karşı tarafa bildirmekle mükelleftir. Aksi takdirde adres değişikliğinin karşı taraf için herhangi bir bağlayıcılığının olmadığı ve sözleşmedeki adrese gönderilecek tebligatın muhataba ulaşmış sayılacağını taraflar peşinen kabul etmiştir.

### **25. İHTİLAFLARIN HALLİ, YETKİLİ VE GÖREVLİ MAHKEME**

Sözleşmenin uygulanmasından doğabilecek her türlü uyuşmazlıkta taraflar öncelikle karşılıklı iyi niyet çerçevesinde bir araya gelerek uyuşmazlığı çözmek için çaba göstereceklerdir. Uyuşmazlıkların çözülmemesi halinde taraflar, uyuşmazlıkların çözüm yeri olarak Bodrum Mahkemeleri ve İcra Dairelerinin yetkili olduğunu kabul etmişlerdir.

**ARSA SAHİBİ**

**YÜKLENİCİ**