

RUHSAT SÖZLEŞMESİ

TARAFLAR

Madde 1- Bu sözleşme HİKA YAPI (bundan sonra yüklenici olarak anılacaktır) ile TC kimlik numaralı..... (bundan sonra işveren olarak anılacaktır) arasında akdedilmiştir.

TANIMLAR

Madde 2- Bu sözleşmede yer alan terimler aşağıda belirtilen anlamda kullanılmıştır.

Aplikasyon Krokisi: Kadastro müdürlüklerince veya yetkilendirilmiş kuruluşlarca düzenlenen, ada ve/veya parsellerin arazide applike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi işlemleri ile kenar ölçüleriyle birlikte köşe koordinatlarının yazıldığı krokinin yer aldığı belgeyi,

İmar Durumu Belgesi: Bir parselin; 3194 sayılı İmar Kanunu, uygulama imar planı, plannotlarını ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan kullanım kararlarını ve yapılaşma şartlarını içeren, yapının inşa edileceği imar parselini sınır ve boyutlarıyla gösteren belgeyi,

İş: İl, ilçe, mahalle, ada ve parseli belirtilmiş olan araziye yapı ruhsatı alınmasını,

İş Teslimi: İşbu sözleşmede madde 6.2'de belirtilen işlerin yüklenici tarafından yerine getirililerek yapı ruhsatının alınmasını,

Müşteri Talep Formu: İşverenin nasıl bir tasarım yaptırmak istediğini yazılı olarak ilettiği bilgi formunu,

Plankote: Harita bürolarından alınan projelere altlık teşkil etmek amacıyla hazırlanan, arazinin topografik durumu ile birlikte tüm detayları kapsayan haritalardır. Arazi üzerinde her 5 metrede bir ölçüm yapılması, bitki ve yapı gibi tüm detayların işlenmesi gerekmektedir.

Plan Notu: İmar durum belgesine ek olarak araziye ve yapılacak olan bina özelliklerini tanımlayan, varsa binanın yapılacağı yerle ilgili özel şartları içerisinde barındıran ilgili kurumlardan alınan belgeyi,

Sözleşmenin İmzalanması: Yüklenici ile işveren arasında akdedilen işbu sözleşmedir.

Tasarım Evrakları: Arazinin kurumlarca belirlenmiş yapılaşma şartlarına göre talep edilen proje tasarımının yapılabilmesi için ilgili kurumlardan alınması gereken aplikasyon krokisi, arazi plankotesi, imar durumu belgesi, plan notları ve yol kotu tutanağını,

Vekaletname: İşverenin yükleniciden talep etmiş olduğu hizmetleri yerine getirilebilmesi için noterden alınıp yükleniciye verilecek olan evrağı,

Yapı Ruhsatı: Belirlenen proje dahilinde bir inşaatın yapımına başlanması için ilgili kurumlarca verilen izin belgesini ifade eder.

İŞİN KONUSU, KAPSAMI VE YAPIM ŞEKLİ

Madde 3- İşin konusu: ili ilçesihudutları dahilinde kain tapunun ada.....parsel üzerine yapılacak binanın yapı ruhsatı alınması hizmetlerinin HİKA YAPI tarafından sağlanmasıdır.

Madde 4- İşin kapsamı: Yüklenici tarafından daha önce tasarımı yapılmış olan yapının ruhsatının alınmasıdır.

Madde 5- İşin yapım şekli: Yüklenici, Madde 6.1’de bulunan işverene ait işlerin yapılarak belgelerin kendisine teslim edilmesinden sonra Madde 7’de belirtilen sürede işe başlar ve Madde 6.2 ve 6.3’deki kendisine ait işleri yaparak işi işverene teslim eder.

YÜKÜMLÜLÜKLER

Madde 6- İşverene ve yükleniciye ait yükümlülükler şu şekildedir;

1. İşverene ait işler:

- Yüklenicinin tasarım evraklarını ve yapı ruhsatını alması için gerekli yetkileri kapsayan vekaletname vermesi,
- Tasarım evraklarının ve ruhsatının temini süresince gerekli 3. şahıs ve kurumlara ödenecek vekalet ücreti, vergi, harç vb. bedellerin ödenmesi,
- Yukarıdaki belirtilen belgelerin yükleniciye teslim edilmesidir.

2. Yükleniciye ait proje işleri:

- Mimari projenin çizilerek ilgili kurumdan onaylatılması,
- Statik projenin çizilmesi ve raporunun ilgili kurumdan onaylatılması,
- Elektrik projesinin çizilerek ilgili kurumdan onaylatılması,
- Mekanik projesinin çizilerek ilgili kurumdan onaylatılması,
- Peyzaj projesinin çizilerek ilgili kurumdan onaylatılması,

3. Yükleniciye ait iş takibi işleri: Aşağıda belirtilen işlemlerin iş takibi yüklenici tarafından yapılacaktır. Bu işlemlerle ilgili 3. şahıs ve kurumlara ödenecek vekalet ücreti, işlem ücreti, vergi, harç vb. bedeller işverene aittir.

- Aplikasyon krokisinin temini,
- Arazi plankotesinin temini,
- İlgili kurumdan arazi imar durum belgesi ve plan notlarının temini,
- Yol kotu tutanağının temini
- Yapı aplikasyon krokisinin temini,
- Zemin etüdünün yaptırılması ve raporunun ilgili kurumdan onaylatılması,
- Şantiye şefliği sözleşmesi ve taahhünamesi temini,
- 4’lü TUS proje müellifleri taahhüt işlemleri (200 m² üzeri yapı denetim işlemleri)
- Yapı müteahhitliği evraklarının temini,
- Numarataj belgesinin temini,
- İşveren yapı müteahhiti olmadığı durumlarda müteahhitlik sözleşmesinin noterden yaptırılması,
- Yol, ruhsat, kanal vb. harçların ilgili kurumdan hesaplatılarak işverene bildirilmesi,

- m. Emlak beyan belgesi temini,
- n. Tapu tescil belgesinin işverenden temini,
- o. Ruhsat evrakının onaylatılarak teslim edilmesi,
- p. Bu işlerin yerine getirilebilmesi için gerekli iş takibinin yapılması,

İŞİN SÜRESİ

Madde 7- İşin süresi işbu sözleşmenin imzalanması, sözleşme bedelinin yükleniciye ödenmesi ve vekaletnamenin yükleniciye teslim edilmesinden itibaren en geç 7 (yedi) iş günü içerisinde başlar. Yüklenici vekaletnameyi teslim aldığı ve işlemlere başladığını işverene bildirir. Bu bildirim işe başlama tarihi olarak kabul edilir. Yüklenici ilgili kurumlardan tasarım evraklarının temin edilmesinden ve ruhsatı alınacak olan projenin tasarımının işveren tarafından son hali olduğunun onayı verildikten itibaren en geç 28 (yirmi sekiz) iş günü içerisinde proje çizimlerini tamamlayarak ilgili kurumlara teslim eder. Yüklenici projelerin ilgili kuruma onay için sunulmasından itibaren kurumlardan gelecek olan geri bildirimler doğrultusunda işlemlerini yapacaktır. Bu süreler ilgili kurumların işleyişine göre değişiklik gösterebilmektedir. Yüklenici iyi niyet karinesine göre iş ve işlemleri takip ederek ruhsatlandırma işlemlerini tamamlayacaktır. İşin devamı sırasında işveren tarafından işin miktarında artış yapılması ve ilave revize talepleri oluşması durumunda yüklenici, oluşan durumun işin süresine ne kadar ilave edileceğini işverene bildirilir. Ayrıca bir onaya gerek kalmaksızın bu süreler işin teslim süresine ilave edilir. Ruhsat alımı ile ilgili kurum ve kuruluşlarda yükleniciden kaynaklı olmayan gecikmeler işveren bildirilmek kaydıyla sözleşme süresine ilave edilecektir.

MÜCBİR SEBEPLER

Madde 8- İşbu sözleşmede belirtilen süreler, aşağıda belirtilen mücbir sebeplerin gerçekleşmesi halinde ve bu sebeplerin devamı süresince uzatılacaktır.

- Doğal afetlere bağlı olarak işe devam edilmemesi,
- Savaş, genel ya da kısmi seferberlik ilanı,
- Salgın hastalık süresince gerçekleşecek sokağa çıkma kısıtlamaları,
- Yapı ruhsatı almanın seyrini etkileyen mevzuatın değişmesi,
- Sonradan belirlenen ilave resmi tatiller,

Yukarıda belirtilen mücbir sebepler dışında çalışmaya engel olabilecek durumlar işveren ile birlikte tespit edilecek ve işin teslim süresine ilave edilecektir. Ülke genelinde bilinen ve ilan edilen mücbir sebep hallerinde ayrıca tespite gerek yoktur.

SÖZLEŞME KONUSU İŞİN BEDELİ, ÖDEME ŞEKLİ VE İLAVE İŞLER

Madde 9- İşbu sözleşmede yükleniciye ait 250 m²'ye kadar olan ruhsat işlerinin toplam bedeli (TL) + KDV dir.

Madde 10- Ödeme şekli: İşbu sözleşme bedelinin tamamı sözleşmenin imzalanmasından sonra tahsil edilecektir. İşin süresince oluşan ilave işlerin bedeli işveren onayı alındıktan sonra tahsil edilerek işe devam edilir.

Madde 11- İlave İşler: İşveren, işin yürütülmesi sırasında aşağıdaki iş ve işlemlerin yüklenici tarafından yapılmasını ücreti karşılığında talep edebilir. Bu durumunda aşağıdaki işlem ve ücret tarifeleri uygulanır.

- a. Metraj artışı: İşveren Madde 9’da belirtilen ve anlaşılan işin metrajında değişiklik yapması durumunda ayrıca bir sözleşmeye gerek kalmaksızın aşağıdaki fiyat tarifesinde geçerli olan ücretler ile sözleşme bedeli arasındaki fiyat farkını ödemeyi kabul eder.
 1. 500 m² ye kadar: TL (. TL) + KDV dir.
 2. 500 m²’den büyük projelerin ruhsat bedeli işveren ile müzakere edilerek proje bazlı fiyatlandırılacaktır.
- a. İlave hizmetler: İşveren, yükleniciden mimari tasarım, iç mimarlık ve peyzaj mimarlığı hizmetlerini talep edebilir. Bu hizmetler için yüklenici ile işveren arasında ayrıca bir sözleşme imzalanması gerekmektedir. Bu hizmetlerin fiyatları hakkında bilgi almak için Madde 16 a’da yer alan iletişim kanallarından irtibat sağlanabilir.

İŞVEREN TALİMATI

Madde 12- Yüklenici işveren talimatlarının eserde ayıp meydana getirebileceği yönünde kanaate sahip ise bir bilgi açıklaması ile işvereni uyarabilir. Uyarıdan kasıt yüklenicinin talimata uyması durumunda eserde bir ayıp meydana gelebileceği yönünde görüş bildirmesidir.

Bu halde işveren tarafından verilen talimat doğrultusunda eserde meydana gelen bir ayıp söz konusu olduğunda yüklenici işverene karşı sorumlu değildir.

BİLDİRİM VE ONAYLAR

Madde 13- İşbu sözleşmeye göre tarafların bildirimleri, onayları ve talimatları yazılı olarak iletmesi gerekir. Yazılı olma şartı tarafların ek protokol düzenlemesi gerekmeksizin 16. madde a, b bendinde belirtilen iletişim kanalları üzerinden tarafların *Whatsapp* vb. mesajlaşma uygulamaları ve e-mail adresleri ile mesajlaşmaları durumunda bildirimler ve onaylar gerçekleşmiş sayılır.

BELİRLENEN SÜRELERE UYULMAMASI

Madde 14- Belirlenen sürelere uyulmaması durumunda aşağıdaki durumlar geçerlidir.

- a. **Yüklenici:** İşbu sözleşmede yüklenici tarafından aşağıdaki belirtilen sürelere uyulmaması ve işin zamanında tesliminin yapılmaması durumunda;
 1. Yüklenici işbu sözleşmede belirtilen işin teslim tarihine kadar işi teslim etmemesi durumunda teslim tarihinden sonraki her iş günü için işverene işbu sözleşme bedelinin %1’i kadar gecikme cezası öder. Gecikme cezalarının toplamı sözleşme bedelinin %10’unu geçemez. 10 (on) iş gününden daha uzun süreli gecikme olması durumunda işveren tek taraflı olarak sözleşmeyi feshetme hakkını saklı tutar.
 2. Yüklenicinin herhangi bir sebep belirtilmeden işverene 7 (yedi) iş günü içerisinde geri dönüş bildirimini yapmaması durumunda işveren sözleşmeyi tek taraflı olarak fesih etme hakkını saklı tutar.
- b. **İşveren:** İşbu sözleşmede işveren tarafından aşağıdaki belirtilen sürelere uyulmaması durumunda;
 1. Yüklenicinin geri bildirim (bilgi, revize vb.) talep etmesi durumunda 1 (bir) iş günü içerisinde yükleniciye geri dönüş bildirimini yapmak zorundadır. Dönüş yapılmaması durumunda gecikilen her gün işin teslim süresine ilave edilir.
 1. Yüklenicinin işverenden proje ile ilgili talep etmiş olduğu değerlendirmeler, işin zamanında teslim edilebilmesi ve proje sürecinin sağlıklı yürütülebilmesi için

makul sürelerde olmalıdır. Geri bildirimlerin süresinin toplam sözleşme süresinin %20'sini aşması durumunda aşım yapılan bu sürelerin toplamı teslim süresine ilave edilir.

2. İşverenin herhangi bir mücbir sebep belirtilmeden sebepsiz olarak yükleniciye 7 (yedi) iş günü içerisinde geri dönüş yapmaması durumunda yüklenici sözleşmeyi tek taraflı olarak fesih etme hakkını saklı tutar.

FESİH ŞARTLARI

Madde 15- Tarafların işbu sözleşmeyi feshetmesi durumunda uygulanacak müeyyideler aşağıda belirtilmiştir:

- a. Yüklenicinin feshetme hakkı:
 1. İşbu sözleşme hükümlerine göre belirlenmiş olan sürelerle işveren tarafından uyulmaması durumunda yüklenici işverene fesih bildirimini yapar. Bildirimin yapıldığı tarihe kadar olan çalışmaların bedellerini işverenden almak kaydı ile işi fesh etme hakkına sahiptir.
 1. Yapılan çalışmaların toplam bedeli işbu sözleşme Madde 6.2 ve 6.3'de verilen hizmetlerin bedellerine göre belirlenecektir.
- b. İşverenin feshetme hakkı:
 1. İşbu sözleşme hükümlerine göre belirlenmiş olan sürelerle yüklenici tarafından uyulmaması durumunda işveren yükleniciye fesih bildirimini yapar. Bildirimin yapıldığı tarihe kadar olan çalışmaların bedellerini yükleniciye ödemek kaydı ile işi fesh etme hakkına sahiptir.
 2. Yapılan çalışmaların toplam bedeli işbu sözleşme Madde 6.2 ve 6.3'de verilen hizmetlerin bedellerine göre belirlenecektir.

TEBLİGAT, BİLDİRİM VE ONAY ADRESLERİ

Madde 16- Taraflar İşbu sözleşmede belirlenen adreslerinin tebligat adresi olduğunu kabul ederler. Bu adreslerde oluşan değişikliklerin diğer tarafa bildirilmemesi durumunda bu adreslere yapılacak her türlü bildirim kendilerine yapılmış sayılacağına peşinen kabul ederler.

- a. Yüklenici bilgileri:
 1. Adresi:
 2. E-mail adresi:
 3. Telefon numaraları:
- b. İşveren bilgileri:
 1. Adresi:
 2. E-mail adresi:
 3. Telefon numaraları:.....

YÜRÜRLÜK

Madde 17- İşveren işbu sözleşmenin imzalanmasından önce ve imzalanması sırasında sözleşme için gerekli teknik ve hukuki desteği aldığını, sözleşmenin tamamını okuduğunu ve kabul ettiğini, bu sözleşmeyi bilinçli bir şekilde ve bütün vecibelerine vakıf olarak imzaladığını, işbu sözleşmeyi imza altına almak için herhangi bir engeli bulunmadığını beyan ve taahhüt eder.

İşbu sözleşme Ankara'da düzenlenmiş olup taraflarca .../.../.... tarihinde iki nüsha olarak imzalanmıştır.

ANLAŞMAZLIKLARIN HALLİ

Madde 18- İşbu sözleşme 6 (altı) sayfa 18 (on sekiz) maddeden oluşmaktadır. Sözleşmeden doğabilecek anlaşmazlıkların çözümünde İstanbul Mahkemeleri ve İstanbul İcra Müdürlükleri yetkilidir.

Yüklenici

İşveren