

Müteahhit Seçimi Kontrol Listesi

Kentsel dönüşümde müteahhide sözleşmeden önce sorulması gereken 15 kritik soru

Her soruya yazılı ve belgeli cevap isteyin. Cevabı aldığınız soruları işaretleyin.

FİRMA VE GEÇMİŞ PROJELER

☐ 1. Müteahhitlik yetki belgesi numaranız ve grubunuz nedir?

Yetki belgesi grubu, firmanın üstlenebileceği işin büyüklüğünü gösterir. Belgeyi Bakanlık kayıtlarından doğrulayın.

☐ 2. İskânı alınmış son üç projenizin adresleri nedir; oradaki maliklerle görüşebilir miyiz?

Bitmiş ve iskânı alınmış proje, teslim kapasitesinin en somut kanıtıdır. Maliklerden doğrudan bilgi alın.

☐ 3. Şu anda eş zamanlı kaç proje yürütüyorsunuz ve bunlar hangi aşamada?

Kapasitesinin üzerinde iş alan firmalarda gecikme ve yarım kalma riski artar.

☐ 4. Vergi ve SGK borcu bulunmadığına dair güncel belgeleri verebilir misiniz; devam eden icra veya dava var mı?

Mali sıkıntısındaki bir firma, inşaatı sürdürmek için sizin projenizin kaynağını kullanabilir.

☐ 5. Projeyi öz kaynakla mı, kredi ile mi, yoksa daire satış gelirleriyle mi finanse edeceksiniz?

Satışa bağımlı finansman, piyasa durgunluğunda inşaatın yavaşlamasına yol açabilir.

TEKLİF VE PROJE

☐ 6. Teklifiniz hangi imar durumu ve proje varsayımına (emsal, kat adedi, daire sayısı) dayanıyor?

Farklı varsayımlara dayanan teklifler karşılaştırılmaz. Tüm tekliflerin aynı varsayımla verilmesini isteyin.

☐ 7. Her malike teslim edilecek dairenin net m²'si, katı ve cephesi nasıl belirlenecek?

Oranlar yerine net m² ve yerleşim planı sözleşmeye yazılmalıdır; daire seçimi usulü önceden belirlenmelidir.

☐ 8. Ek ödeme veya kira desteği varsa tutarı, ödeme takvimi ve güvencesi nedir?

Müteahhidin taahhüt ettiği kira desteği, devletin 6306 kapsamındaki kira yardımından ayrıdır ve sözleşmede güvenceye bağlanmalıdır.

☐ 9. Marka, seri ve standart yazılı teknik şartnameyi sözleşmenin eki olarak vermeyi kabul ediyor musunuz?

"Birinci sınıf malzeme" ifadesi denetlenemez. Pencere, asansör, yalıtım ve vitrifiye için marka ve model yazmalıdır.

GÜVENCELER VE SÖZLEŞME

☐ 10. Banka teminat mektubunun tutarı, süresi ve hangi koşulda nakde çevrileceği nedir?

İş yarım kalırsa maliklerin başvurabileceği en güçlü nakdi güvence teminat mektubudur.

☐ 11. Bina tamamlama sigortası yaptırarak mısınız?

Tamamlama sigortası, müteahhidin işi bitirememesi halinde maliklere ek bir koruma sağlar.

☐ **12. Teslim süresi hangi tarihten itibaren kaç ay; daire başı aylık gecikme cezası ne kadar?**

Süre, ucu açık bir ruhsat tarihine değil belirli bir başlangıç tarihine bağlanmalıdır. Gecikme cezası en az piyasa kirası düzeyinde olmalıdır.

☐ **13. Size ait bağımsız bölümlerin tapu devri inşaatın hangi aşamalarına bağlı olacak?**

6306 sayılı Kanun m.6/13'e göre müteahhit bölümlerinin satışı inşaatın ilerlemesine göre ve İdare izniyle yapılır.

☐ **14. İş başlamaz veya durursa fesih ve iade koşulları sözleşmede nasıl düzenlenecek?**

6306 m.6/14, bir yıl içinde başlanmayan veya altı aydan fazla duran işlerde maliklere salt çoğunlukla fesih imkânı tanır; sözleşme bunu desteklemelidir.

☐ **15. Teslimden sonra ayıplar için garanti süreniz nedir; iskân ve tapu masraflarını kim karşılayacak?**

Gizli ayıplar, iskân harçları ve tapu masrafları sonradan tartışma konusu olmaması için yazılı hale getirilmelidir.

ARKENTRA Kentsel Dönüşüm · İstanbul genelinde müteahhitten bağımsız kentsel dönüşüm danışmanlığı. Teklifleri ücretsiz

karşılaştırmak için: arkentrakentseldonusum.com/muteahhit-teklif-karsilastirma

Bu liste genel bilgilendirme amaçlıdır ve hukuki danışmanlık yerine geçmez. Mevzuat atıfları: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (mevzuat.gov.tr).