

Üniversite : **İstanbul Kültür Üniversitesi**
Enstitü : **Lisansüstü Eğitim Enstitüsü**
Anabilim Dalı : **İnşaat Mühendisliği**
Programı : **Proje Yönetimi**
Danışmanı : **Dr. Öğr. Üyesi Mehmet N. UĞURAL**
Tez Türü ve Tarihi : **Yüksek Lisans – Haziran 2021**

ÖZET

ARSA PAYLI KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE ÖRNEK SÖZLEŞME ÖNERİSİ

Erdem ŞAHİN

Bu çalışmada Türkiye'de geniş uygulama alanı bulan arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri incelenerek, örnek sözleşme önerisi hazırlanması amaç edinilmiştir. Bu örnek sözleşme önerisi arsa sahibi açısından incelenerek hazırlanmıştır. Bu çalışmanın amacı; arsa sahibinin kat karşılığı inşaat işinde proaktif bir yaklaşım ile mağdur edilmesinin önüne geçilmesidir. Arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri Türkiye’de borçlar kanunu kapsamında değerlendirilen atipik bir sözleşmedir. Bu sözleşme türünü hem hukuksal hem de teknik açıdan inceleyerek literatür taraması yapılmıştır. Ayrıca bu tip sözleşmelerin dünyadaki uygulamaları incelenmiş, Malezya, Filipinler, Çin ve Hindistan’da uygulama alanları olduğu görülmüştür. Malezya’da “Joint Development Agreement” adı altında, Filipinler’de “Joint Venture / Development Agreement” adı altında, Hindistan’da “Joint Development Agreement” adı altında yer almaktadır. Çalışmada yöntem olarak anket ve yarı yapılandırılmış görüşme teknikleri kullanılmıştır. Anket soruları literatür araştırmasına, uzman görüşlerine ve yüksek yargı kararlarına göre hazırlanmıştır. Anket yapılırken hedef kitle arsa sahipleri, bölge olarak da Türkiye’nin en gelişmiş ve bu tür sözleşmelerin en yaygın olduğu İstanbul ili seçilmiştir. Anket sonuçları İstanbul’da uygulama alanı bulan arsa sahibi yatırımcı firmalar ile yapılan yarı yapılandırılmış mülakat ile desteklenmiştir. Yapılan analizler

sonucunda sözleşmeye bağlı sorunların proaktif bir yaklaşım ile önlenmesi için sözleşmenin ve sözleşme tadilinin noterde yapılması gerekliliği, sözleşmenin feshinin ve sözleşmede belirtilen mücbir sebeplerin arsa sahibi açısından etkileri, hisse paylaşımı ve tapu devrinin nasıl yapılması gerektiği, sözleşmede kapsamlı iş programı ve teknik şartname gereksinimi, arsa sahibi için yapılan işin kalite ve süre açısından takibi amacıyla müşavirlik hizmetlerinin gereksinimi konuları olduğu tespit edilmiştir. Böylelikle hem teknik açıdan hem de hukuki açıdan yeterli bilgi sahibi olmayan arsa sahibinin mağdur edilmeyeceği örnek sözleşme önerisi oluşturulmuştur. Çalışmanın, birinci bölümünde, Türkiye’de konut sektörünün gelişimiyle birlikte yapılan kat karşılığı arsa payı sözleşmeler ile ilgili bilgiler sunulmuş daha sonrasında ise çalışmanın amacı ve kapsamı anlatılmıştır. İkinci bölümde ise, sözleşme, arsa paylı kat karşılığı inşaat sözleşmelerin hem hukuki hem de teknik açıdan literatür taraması yapılmış ve kavramsal bilgilere yer verilmiştir. Üçüncü bölümde, araştırmanın yöntemi ve çalışmada uygulanan iş akış diyagramı açıklanmıştır. Dördüncü bölümde, anket ve yarı yapılandırılmış görüşme sonuçlarının analizleri verilmiştir. Beşinci bölümde ise arsa paylı kat karşılığı sözleşmelerin arsa sahibi açısından oluşturulan örnek sözleşme önerisi için sonuç ve değerlendirmeler açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Arsa paylı, kat karşılığı, inşaat, sözleşme, sözleşme önerisi

University : **İstanbul Kültür University**
Institute : **Institute Of Graduate Studies**
Department : **Civil Engineering**
Programme : **Project Management**
Advisor : **Assistant Prof. Dr. Mehmet N. UĞURAL**
Thesis Type – Date : **Masters Degree – June 2021**

ABSTRACT

IN RETURN FOR CONDO UNIT CONSTRUCTION CONTRACTS AND CONTRACT A PROPOSAL

Erdem ŞAHİN

In this study, it is aimed to prepare a sample contract proposal by examining the construction contracts with land share, which has a wide application area in Turkey. This sample contract proposal has been prepared by analyzed from the perspective of the landowner. The aim of this study; is to prevent the landowner from being victimized by a proactive approach in the construction business in return for flat. Construction contracts with land share is an atypical contract evaluated within the scope of the law of obligations in Turkey. A literature review was conducted by examining this contract type from both legal and technical perspectives. In addition, the applications of such contracts in the world have been examined and it has been seen that there are application areas in Malaysia, the Philippines, China, and India. It is under the name of "Joint Development Agreement" in Malaysia, "Joint Venture / Development Agreement" in the Philippines, and "Joint Development Agreement" in India. Questionnaire and semi-structured interview techniques were used as methods in the study. Questionnaire questions were prepared according to literature research, expert opinions, and high judicial decisions. While conducting the survey, the target group was the landowners, and the province of Istanbul, which is the most developed in Turkey and where such contracts are most common, was chosen as the region. The results of the survey were supported by semi-structured interviews with the landowner

investor companies that have found application areas in Istanbul. As a result of the analysis, the necessity of making the contract and contract amendment at a notary public in order to prevent contractual problems with a proactive approach, the effects of the termination of the contract and force majeure stated in the contract for the landowner, how the share sharing and title deed transfer should be done, the comprehensive work schedule in the contract, and the technical specification requirement. It has been determined that consultancy services are needed in order to follow up the work done for the landowner in terms of quality and time. Thus, a sample contract proposal was created in which the landowner, who does not have sufficient technical and legal knowledge, will not be victimized. In the first part of the study, information about the land share agreements made with the development of the housing sector in Turkey is presented, and then the purpose and scope of the study are explained. In the second part, both legal and technical literature review of the contract, construction contracts with land share is made and conceptual information is given. In the third chapter, the method of the research and the workflow diagram applied in the study are explained. In the fourth chapter, the analysis of the results of the questionnaire and semi-structured interviews are given. In the fifth chapter, the conclusions and evaluations for the sample contract proposal created for the landowner of the land share contracts in return for flats are explained.

Key Words: Land share, flat received for landownership, construction, contract proposal.