

Bugünkü daire: net alan 90 m² · bölgedeki aylık kira 25.000 TL · karşılaştırılan teklif 2 · ayrıntılı liste (52 madde)

İçindekiler:

1. Puan kartı ve sıralama
2. Teklif özetleri
3. Para hesabı
4. Karşılaştırma tablosu
5. Madde madde açıklamalar
6. Müteahhitlere sorulacaklar
7. İmza öncesi kontrol listesi

1. Puan kartı ve sıralama

92 1. A · Örnek Yapı · 100 üzerinden · 0 risk uyarısı · 6 açık soru

35 2. B · Deneme İnşaat · 100 üzerinden · 10 risk uyarısı · 37 açık soru

Başlık	A · Örnek Yapı	B · Deneme İnşaat
Daire	85	66
Süre ve para	94	51
Sözleşme	100	15
Güvenceler	100	18
Malzeme şartnamesi	80	25
Genel puan	92	35

Puan, girilen bilgilere göre hesaplanır: yazılı ve güvenceli maddeler tam, belirsiz maddeler yarım, eksik maddeler sıfır puan alır; sayısal maddelerde en iyi değer tam puan alır. Başlıkların ağırlığı eşittir. Puan bir karar değil, karşılaştırmaya yardımcı bir göstergedir; tek başına seçim için kullanılmamalıdır.

2. Teklif özetleri

A · Örnek Yapı

Yeni daire: **92 m²** (bugüne göre +2%) Teslim: **24 ay** Nakit dengesi: **-42.000 TL** Güvenceler: **8 / 8**

Şartname: **14 yazılı · 4 genel ifade · 2 yok**

Girilen bilgilerde belirgin bir risk görünmüyor.

B · Deneme İnşaat

Yeni daire: **98 m²** (bugüne göre +9%) Teslim: **30 ay** Nakit dengesi: **-400.000 TL** Güvenceler: **0 / 8**

Şartname: **2 yazılı · 6 genel ifade · 12 yok**

- Kira yardımı teslimden 10 ay kısa; bu ayların kirası (yaklaşık 250.000 TL) size kalır.
- Tapunun tamamı başta devrediliyor; inşaat durursa geri almak zorlaşır.
- Gecikme cezası yok; teslim gecikirse ne alacağınız belirsiz.
- Kira yardımı sabit; 30 ayda enflasyon karşısında erir.
- İskanlı teslim yazılı değil; iskan alınmazsa daireyi tam anlamıyla kullanamayabilirsiniz.
- Onaylı proje ve daire planları sözleşmeye ekli değil; alan ve düzen sonradan değişebilir.
- Sözleşme noterde düzenleme şeklinde değil; tapu devri vaadi geçersiz sayılabilir. Avukata danışın.
- Müteahhit kendi dairelerini hemen satabiliyor; güvenceniz azalır.
- Masrafların bir kısmı size kalabilir; kalem kalem yazılmasını isteyin.
- Şartnamenin yarısından fazlası belirsiz ya da yazılı değil.

3. Para hesabı

Kalem	A · Örnek Yapı	B · Deneme İnşaat
Teslim süresi	24 ay	30 ay
Aylık kira yardımı × süre	22.000 TL × 24 ay	25.000 TL × 20 ay
Toplam kira yardımı	528.000 TL	500.000 TL
Taşınma yardımı	30.000 TL	0 TL
Size ödenecek para	0 TL	0 TL
Sizin ödeyeceğiniz fark	0 TL	-150.000 TL
İnşaat süresince kira gideriniz	-600.000 TL	-750.000 TL
Kira yardımının karşılamadığı ay	0 ay	10 ay (250.000 TL)
Nakit dengesi	-42.000 TL	-400.000 TL
Alan farkının ek m ² fiyatıyla karşılığı	+90.000 TL	+480.000 TL

Nakit dengesi = toplam kira yardımı + taşınma yardımı + size ödenecek para – ödeyeceğiniz fark – inşaat süresince kira gideriniz. Kira gideri, bugünkü kiranın teslim süresiyle çarpımıdır; kira artışları hesaba katılmamıştır, gerçek gider daha yüksek olabilir. Alan farkının karşılığı, yeni dairenin bugünkünden büyük ya da küçük olan kısmının ilgili teklifteki ek metrekare fiyatıyla çarpımıdır; yaklaşık bir göstergedir.

Dikkat: B · Deneme İnşaat teklifinde kira yardımı sabit. Yukarıdaki hesap kira artışını içermediği için bu tekliflerde gerçek açık daha büyük olacaktır.

4. Karşılaştırma tablosu

Ölçü	A · Örnek Yapı	B · Deneme İnşaat
DAİRE		
Net alan	92 m ²	98 m ²
Kat maliklerine kalan pay	50 %	45 %
Brüt alan	118 m ²	125 m ²
Kat ve cephe	Aynı kat ve cephe garantili	Kura ile belirlenecek
Oda düzeni	3+1	3+1
Depo	Var	Belirtilmemiş
Otopark	Kapalı, daire başına	Açık / ortak
Ek metrekare fiyatı	45.000 TL/m ²	60.000 TL/m ²
SÜRE VE PARA		
Tahliyeden teslim	24 ay	30 ay
Aylık kira yardımı	22.000 TL	25.000 TL
Kira yardımı süresi	24 ay	20 ay
Kira yardımı artışı	Her yıl TÜFE kadar artar	Sabit
Kira yardımı ödemesi	Peşin / 6 aylık toplu	Aylık
Taşınma yardımı	30.000 TL	0 TL
Sizin ödeyeceğiniz fark	0 TL	150.000 TL
Size ödenecek para	0 TL	0 TL
Devlet desteği kimde	Kat malikinde kalıyor	Müteahhide devrediliyor
Masraflar kimde	Tümü müteahhitte	Bir kısmı malikte
SÖZLEŞME		
Teslim şekli	İskanlı teslim	Yalnız anahtar teslimi
Proje ve daire planları	Onaylı proje ve planlar ekli	Taslak plan var
Sözleşmenin şekli	Noterde düzenleme şeklinde	Noter onaylı ya da adi
Müteahhidin kendi dairelerini satması	İnşaat ilerledikten sonra	Hemen satabilir
İşi başkasına devretme	Devir yasak	Belirtilmemiş
Teslim sonrası garanti	5 yıl	2 yıl
GÜVENCELER		
Teminat	Banka teminat mektubu	Senet / çek
Teminat tutarı	4.000.000 TL	—
Tapu devri	İnşaat ilerledikçe aşamalı	Başta tamamı
Aylık gecikme cezası	25.000 TL	—
İnşaat sigortası	Sözleşmede var	Belirtilmemiş
İş yarım kalırsa	Sözleşmede yazılı	Belirtilmemiş
Yetki belgesi grubu	B grubu	—
Tamamlanmış proje	9 adet	3 adet
MALZEME ŞARTNAMESİ		

Ölçü	A · Örnek Yapı	B · Deneme İnşaat
Beton sınıfı ve zemin etüdü	Marka / model yazılı: C35, zemin etüdü ekli	Marka / model yazılı
Dış cephe ısı yalıtımı	Marka / model yazılı: Taşyünü, 6 cm	Genel ifade: "Mantolama yapılacak"
Isı yalıtımı hesap raporu	Marka / model yazılı	Yazılı değil
Temel ve çatı su yalıtımı	Marka / model yazılı	Yazılı değil
Döşeme ses yalıtımı	Genel ifade: "Ses yalıtımlı şap"	Yazılı değil
Dış cephe kaplaması	Marka / model yazılı	Yazılı değil
Pencere doğraması ve cam	Marka / model yazılı: PVC, çift cam	Genel ifade
Isıtma sistemi	Marka / model yazılı	Yazılı değil
Yangın merdiveni ve algılama	Marka / model yazılı	Yazılı değil
Sığınak	Marka / model yazılı	Yazılı değil
Asansör	Marka / model yazılı	Marka / model yazılı
Jeneratör ve su deposu	Yazılı değil	Yazılı değil
Ortak alanlar	Yazılı değil	Yazılı değil
Mutfak dolabı ve tezgah	Marka / model yazılı	Genel ifade: "1. sınıf malzeme"
Ankastre set	Genel ifade	Yazılı değil
Banyo vitrifiye ve armatür	Marka / model yazılı	Genel ifade
Zemin kaplamaları	Genel ifade	Genel ifade
Çelik kapı ve iç kapılar	Marka / model yazılı	Genel ifade
Elektrik tesisatı ve diafon	Genel ifade	Yazılı değil
Enerji kimlik sınıfı	B	Belirtilmemiş

Yeşil: yazılı ya da en iyi değer · Sarı: belirsiz ya da genel ifade · Kırmızı: yok ya da eksik.

5. Madde madde açıklamalar

Aşağıda, tekliflerden en az birinde eksik, belirsiz ya da riskli görünen maddeler yer alır. Her maddede tekliflerin durumu, maddenin neden önemli olduğu ve müteahhitten ne istemeniz gerektiği yazılıdır.

Kat ve cephe

A: Aynı kat ve cephe garantili B: Kura ile belirlenecek

Neden önemli: Bugünkü katınız ve cepheniz dairenin değerini doğrudan etkiler. Kura ile belirlenecekse yeni daireniz daha düşük bir katta ya da daha az değerli bir cephede olabilir.

Ne istemelisiniz: Kat ve cephenizin korunmasını ya da kuranın nasıl yapılacağını sözleşmeye yazdırın.

Depo

A: Var B: Belirtilmemiş

Neden önemli: Depo, eski binalarda çoğu dairenin kullandığı bir alandır ve yeni projelerde sıkça kaldırılır.

Ne istemelisiniz: Her daireye depo verilir verilmeyeceğini ve büyüklüğünü yazılı isteyin.

Otopark

A: Kapalı, daire başına B: Açık / ortak

Neden önemli: Otopark hem günlük kullanım hem de dairenin değeri açısından önemlidir. Açık ya da ortak otopark, daire başına bir yer garantisi vermez.

Ne istemelisiniz: Daire başına kapalı otopark yerinin projede gösterilmesini ve sözleşmeye yazılmasını isteyin.

Kira yardımı artışı

A: Her yıl TÜFE kadar artar B: Sabit

Neden önemli: Kira yardımı sabit kalırsa yüksek enflasyonda gerçek değeri hızla düşer; ikinci yıldan itibaren kiranızı karşılamayabilir.

Ne istemelisiniz: Yardımın her yıl TÜFE oranında artırılmasını sözleşmeye yazdırın.

Kira yardımı ödemesi

A: Peşin / 6 aylık toplu B: Aylık

Neden önemli: Aylık ödeme, her ay müteahhidin ödemesine bağlı kalmanız demektir. Peşin ya da toplu ödeme riski azaltır.

Ne istemelisiniz: Ödeme şeklini ve gecikme hâlinde uygulanacak yaptırımını yazılı isteyin.

Devlet desteği kimde

A: Kat malikinde kalıyor B: Müteahhide devrediliyor

Neden önemli: Devletin dönüşüm kapsamında sağladığı kira yardımı ve kredi/hibe destekleri kat malikine ya da müteahhide kalabilir. Bu, toplam kazancınızı değiştirir.

Ne istemelisiniz: Desteklerin kimde kalacağını sözleşmeye yazdırın; ayrıntıyı avukatınıza teyit ettirin.

Masraflar kimde

A: Tüm müteahhitte B: Bir kısmı malikte

Neden önemli: Yıkım, ruhsat, harç, proje, abonelik ve iskân masrafları toplamda yüksek tutarlara ulaşabilir. Belirsiz bırakılırsa sonradan size yansıyabilir.

Ne istemelisiniz: Masrafların kalem kalem kimde olduğunun sözleşmeye yazılmasını isteyin.

Teslim şekli

A: İskanlı teslim

B: Yalnız anahtar teslimi

Neden önemli: Yapı kullanma izni (iskân) alınmadan teslim edilen dairede abonelik, kredi ve satış gibi işlemlerde sorun yaşanabilir.

Ne istemelisiniz: Teslimin iskânlı yapılacağını ve iskân gecikirse uygulanacak yaptırımını yazdırın.

Proje ve daire planları

A: Onaylı proje ve planlar ekli

B: Taslak plan var

Neden önemli: Onaylı proje ve daire planları sözleşmeye eklenmezse alan, oda düzeni ve ortak alanlar sonradan değişebilir.

Ne istemelisiniz: Onaylı mimari projenin ve daire planlarının sözleşmenin eki olmasını isteyin.

Sözleşmenin şekli

A: Noterde düzenleme şeklinde

B: Noter onaylı ya da adi

Neden önemli: Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde sözleşmenin şekli, tapu devri vaaadinin geçerliliği açısından önemlidir.

Ne istemelisiniz: Sözleşmenin şeklini mutlaka avukatınıza teyit ettirin.

Müteahhidin kendi dairelerini satması

A: İnşaat ilerledikten sonra

B: Hemen satabilir

Neden önemli: Müteahhit kendi payına düşen daireleri erken satarsa, iş yarım kaldığında sizin elinizdeki güvence azalır.

Ne istemelisiniz: Satışın inşaatın belirli bir ilerleme aşamasından sonra yapılabileceğini yazdırın.

İşi başkasına devretme

A: Devir yasak

B: Belirtilmemiş

Neden önemli: İşin başka bir firmaya devredilmesi, seçtiğiniz müteahhidin yerine tanımadığınız birinin gelmesi demektir.

Ne istemelisiniz: Devrin yasaklanmasını ya da kat maliklerinin yazılı onayına bağlanmasını isteyin.

Teminat

A: Banka teminat mektubu

B: Senet / çek

Neden önemli: Teminat, iş yarım kalırsa ya da sözleşmeye uyulmazsa başvurabileceğiniz güvencedir. Banka teminat mektubu en güçlü seçenektir.

Ne istemelisiniz: Teminatın türünü, tutarını ve hangi aşamada iade edileceğini yazılı isteyin.

Teminat tutarı

A: 4.000.000 TL

B: —

Neden önemli: Teminatın tutarı, iş yarım kaldığında kalan işi tamamlatmaya yetecek düzeyde olmalıdır.

Ne istemelisiniz: Tutarın nasıl belirlendiğini ve aşamalara göre nasıl azalacağını sorun.

Tapu devri

A: İnşaat ilerledikçe aşamalı

B: Başta tamamı

Neden önemli: Tapunun tamamının baştan devredilmesi, inşaat durursa geri alınmasını zorlaştırır.

Ne istemelisiniz: Tapu devrinin inşaatın ilerlemesine bağlı olarak aşamalı yapılmasını isteyin.

Aylık gecikme cezası

A: 25.000 TL

B: —

Neden önemli: Gecikme cezası, teslimin zamanında yapılması için müteahhit üzerinde en etkili baskıdır.

Ne istemelisiniz: Aylık gecikme cezasının tutarını ve kira yardımından ayrı ödeneceğini yazdırın.

İnşaat sigortası

A: Sözleşmede var

B: Belirtilmemiş

Neden önemli: İnşaat süresince olabilecek kaza, yangın ve hasarların kimin sorumluluğunda olduğu sigortayla güvenceye alınır.

Ne istemelisiniz: İnşaat all-risk ve işçi sigortasının yapılmasını ve poliçenin paylaşılmasını isteyin.

İş yarım kalırsa

A: Sözleşmede yazılı

B: Belirtilmemiş

Neden önemli: İş yarım kalırsa sözleşmenin nasıl feshedileceği ve tapuların nasıl geri döneceği önceden yazılı değilse süreç uzar ve pahalılaşır.

Ne istemelisiniz: Fesih koşullarının ve tapu iadesinin sözleşmede açıkça yazılmasını isteyin; avukatınıza teyit ettirin.

Yetki belgesi grubu

A: B grubu

B: —

Neden önemli: Müteahhitlik yetki belgesinin grubu, firmanın hangi büyüklükte işi yapmaya yetkili olduğunu gösterir.

Ne istemelisiniz: Yetki belgesinin grubunu ve numarasını isteyin; ilgili kayıtlardan kontrol edin.

Dış cephe ısı yalıtımı

A: Marka / model yazılı: Taşyünü, 6 cm

B: Genel ifade: "Mantolama yapılacak"

Neden önemli: Dış cephe ısı yalıtımı ısınma giderini ve iç yüzeylerde yoğuşma riskini belirler. "Mantolama yapılacak" ifadesi malzemeyi ve kalınlığı belirsiz bırakır.

Ne istemelisiniz: Malzeme türünün (EPS, XPS, taşyünü), kalınlığının ve sistemin yangın yönetmeliğine uygunluğunun yazılmasını isteyin.

Isı yalıtımı hesap raporu

A: Marka / model yazılı

B: Yazılı değil

Neden önemli: TS 825 ısı yalıtımı hesap raporu, binada hangi yalıtım kalınlıklarının gerektiğini gösteren hesaptır.

Ne istemelisiniz: Hesap raporunun sözleşmeye eklenmesini ve şartnamedeki kalınlıkların bu hesapla uyumlu olmasını isteyin.

Temel ve çatı su yalıtımı

A: Marka / model yazılı

B: Yazılı değil

Neden önemli: Temel ve çatı su yalıtımı sonradan düzeltilmesi en zor ve en pahalı kalemlerdendir.

Ne istemelisiniz: Membranın türünün, kat sayısının, kalınlığının ve detay çözümlerinin şartnameye yazılmasını isteyin.

Döşeme ses yalıtımı

A: Genel ifade: "Ses yalıtımlı şap"

B: Yazılı değil

Neden önemli: Döşeme ses yalıtımı yapılmazsa üst kattaki adım sesleri doğrudan dairenize geçer.

Ne istemelisiniz: Şap altında kullanılacak ses yalıtım malzemesinin türünü ve kalınlığını yazılı isteyin.

Dış cephe kaplaması

A: Marka / model yazılı

B: Yazılı değil

Neden önemli: Dış cephe kaplaması binanın görünümünü, bakım ihtiyacını ve dayanıklılığını belirler.

Ne istemelisiniz: Kaplama malzemesinin türünü ve markasını şartnameye yazdırın.

Pencere doğraması ve cam

A: Marka / model yazılı: PVC, çift cam

B: Genel ifade

Neden önemli: Pencere, ısı kaybının ve ses geçişinin en büyük kaynaklarından.

Ne istemelisiniz: Profil türünün, cam tipinin (çift ya da üçlü) ve markanın yazılmasını isteyin.

Isıtma sistemi

A: Marka / model yazılı

B: Yazılı değil

Neden önemli: Isıtma sistemi hem ilk konforu hem de yıllık giderleri belirler.

Ne istemelisiniz: Kombi ya da merkezi sistem tercihini, marka ve modeli ve yerden ısıtma olup olmayacağını yazılı isteyin.

Yangın merdiveni ve algılama

A: Marka / model yazılı

B: Yazılı değil

Neden önemli: Yangın merdiveni ve algılama sistemi can güvenliği açısından yönetmelikle zorunlu tutulan unsurlardır.

Ne istemelisiniz: Yangın güvenliği çözümlerinin projede gösterilmesini ve şartnameye yazılmasını isteyin.

Sığınak

A: Marka / model yazılı

B: Yazılı değil

Neden önemli: Sığınak ihtiyacı binanın büyüklüğüne göre değişir; varsa kullanım amacı da sonradan tartışma konusu olabilir.

Ne istemelisiniz: Sığınak olup olmayacağını ve barış zamanı kullanımını sorun.

Jeneratör ve su deposu

A: Yazılı değil

B: Yazılı değil

Neden önemli: Jeneratör ve su deposu kesintilerde asansör, hidrofor ve aydınlatmanın çalışmasını sağlar.

Ne istemelisiniz: Olup olmayacağını ve kapasitelerini yazılı isteyin.

Ortak alanlar

A: Yazılı değil

B: Yazılı değil

Neden önemli: Giriş, merdiven ve bahçe gibi ortak alanların kalitesi binanın değerini ve bakım giderini etkiler.

Ne istemelisiniz: Ortak alanlarda kullanılacak malzemelerin şartnameye yazılmasını isteyin.

Mutfak dolabı ve tezgah

A: Marka / model yazılı

B: Genel ifade: "1. sınıf malzeme"

Neden önemli: Mutfak dolabı ve tezgâh kalitesi teklifler arasında en çok fark gösteren kalemlerdendir.

Ne istemelisiniz: Dolap gövde malzemesinin, kapak türünün ve tezgâh malzemesinin yazılmasını isteyin.

Ankastre set

A: Genel ifade

B: Yazılı değil

Neden önemli: Ankastre set dahil mi, hangi parçaları kapsıyor, marka ne; bunlar belirsiz kalırsa sonradan ek maliyet çıkar.

Ne istemelisiniz: Setin içeriğini ve markasını yazılı isteyin.

Banyo vitrifiye ve armatür

A: Marka / model yazılı

B: Genel ifade

Neden önemli: Vitrifiye ve armatürün markası hem kaliteyi hem de yedek parça bulunabilirliğini belirler.

Ne istemelisiniz: Marka ve seri bilgisinin şartnameye yazılmasını isteyin.

Zemin kaplamaları

A: Genel ifade

B: Genel ifade

Neden önemli: Parke ve seramik kalitesi dairenin kullanım ömrünü ve görünümünü belirler.

Ne istemelisiniz: Malzeme türünün, sınıfının ve markasının yazılmasını isteyin.

Çelik kapı ve iç kapılar

A: Marka / model yazılı

B: Genel ifade

Neden önemli: Çelik kapı güvenliği, iç kapılar ise günlük kullanımı belirler.

Ne istemelisiniz: Kapıların marka ve modelinin şartnameye yazılmasını isteyin.

Elektrik tesisatı ve diafon

A: Genel ifade

B: Yazılı değil

Neden önemli: Elektrik tesisatı ve diafon sonradan değiştirilmesi zor kalemlerdir.

Ne istemelisiniz: Kablo, anahtar-priz markası ve diafon sisteminin yazılmasını isteyin.

Enerji kimlik sınıfı

A: B

B: Belirtilmemiş

Neden önemli: Enerji kimlik belgesi sınıfı binanın enerji performansını gösterir; ısınma giderini ve dairenin değerini etkiler.

Ne istemelisiniz: Hedeflenen enerji sınıfının sözleşmeye yazılmasını isteyin.

6. Müteahhitlere sorulacaklar

Soruları yazılı olarak iletmeniz ve yanıtları da yazılı almanız önerilir.

A - rnek Yapı

1. Döşeme ses yalıtımı için yazan "Ses yalıtımlı şap" yerine marka, model ve lyy yazılı verir misiniz?
2. Jeneratör ve su deposu şartnamede yok. Marka, model ve ölüsünü sözleşmeye ekler misiniz?
3. Ortak alanlar şartnamede yok. Marka, model ve ölüsünü sözleşmeye ekler misiniz?
4. Ankastre set için marka, model ve lyy yazılı verir misiniz?
5. Zemin kaplamaları için marka, model ve lyy yazılı verir misiniz?
6. Elektrik tesisatı ve diafon için marka, model ve lyy yazılı verir misiniz?

B - Deneme İnşaat

1. Bugünkü katımızı ve cephemizi korumamız sözleşmede garanti edilir mi?
2. Her daireye depo verilecek mi?
3. Daire başına kapalı otopark yeri olacak mı?
4. Kira yardımı her yıl enflasyona göre artırılabilecek mı?
5. Kira yardımı nasıl ödenecek; aylık mı, toplu mu?
6. Devletin kira yardımı ve hibe / kredi desteği kimde kalacak?
7. Yıkım, ruhsat, harç, proje, abonelik ve iskan masraflarını kim ödeyecek?
8. Teslim, yapı kullanma izni (iskan) alınmış olarak mı yapılacak?
9. Onaylı mimari proje ve daire planları sözleşmeye eklenecek mi?
10. Sözleşme noterde düzenleme şeklinde yapılacak mı?
1. Kendi payınıza düşen daireleri hangi aşamadan sonra satabileceksiniz?
2. İşi başka bir firmaya ya da alt yükleniciye devretmeniz sözleşmede yasaklanacak mı?
3. Banka teminat mektubu verir misiniz? Tutarı ne olur?
4. Tapu devri inşaatın ilerlemesine göre aşamalı yapılabilir mi?
5. Teslim gecikirse aylık gecikme cezası ne kadar olacak?
6. İnşaat süresince bina ve işçi sigortası yapılacak mı?
7. İş yarım kalırsa sözleşmenin feshi ve tapuların geri dönüşü nasıl olacak?
8. Müteahhitlik yetki belgenizin grubu ve numarası nedir?
9. Dış cephe ısı yalıtımı için yazan "Mantolama yapılacak" yerine marka, model ve lyy yazılı verir misiniz?
10. Isı yalıtımı hesap raporu şartnamede yok. Marka, model ve ölüsünü sözleşmeye ekler misiniz?
1. Temel ve çatı su yalıtımı şartnamede yok. Marka, model ve ölüsünü sözleşmeye ekler misiniz?
2. Döşeme ses yalıtımı şartnamede yok. Marka, model ve ölüsünü sözleşmeye ekler misiniz?
3. Dış cephe kaplaması şartnamede yok. Marka, model ve ölüsünü sözleşmeye ekler misiniz?
4. Pencere doğraması ve cam için marka, model ve lyy yazılı verir misiniz?
5. Isıtma sistemi şartnamede yok. Marka, model ve ölüsünü sözleşmeye ekler misiniz?
6. Yangın merdiveni ve algılama şartnamede yok. Marka, model ve ölüsünü sözleşmeye ekler misiniz?
7. Sığınak şartnamede yok. Marka, model ve ölüsünü sözleşmeye ekler misiniz?
8. Jeneratör ve su deposu şartnamede yok. Marka, model ve ölüsünü sözleşmeye ekler misiniz?
9. Ortak alanlar şartnamede yok. Marka, model ve ölüsünü sözleşmeye ekler misiniz?
10. Mutfak dolabı ve tezgah için yazan "1. sınıf malzeme" yerine marka, model ve lyy yazılı verir misiniz?
1. Ankastre set şartnamede yok. Marka, model ve ölüsünü sözleşmeye ekler misiniz?
2. Banyo vitrifiye ve armatr için marka, model ve lyy yazılı verir misiniz?
3. Zemin kaplamaları için marka, model ve lyy yazılı verir misiniz?
4. elik kapı ve iç kapılar için marka, model ve lyy yazılı verir misiniz?
5. Elektrik tesisatı ve diafon şartnamede yok. Marka, model ve ölüsünü sözleşmeye ekler misiniz?
6. Bina hangi enerji kimlik sınıfında teslim edilecek?

7. Kira yardımı teslim kadar ödenecek mi? Teslim gecikirse kira yardımı sürecektir mi?

7. İmza öncesi kontrol listesi

Seçmeyi düşündüğünüz teklif için sözleşmeyi imzalamadan önce aşağıdaki maddeleri tek tek işaretleyin. Teklif bilgilerinde yazılı görünen maddeler önceden işaretlenmiştir; yine de sözleşme metninde kontrol edin.

İşaretler, puanı en yüksek teklife (A · Örnek Yapı) göre konmuştur.

- ☒ Sözleşmenin şekli avukatla teyit edildi · Noterde düzenleme şeklinde mi?
- ☒ Onaylı mimari proje ve daire planları sözleşmeye ekli · Net alan, oda düzeni, kat ve cephe
- ☐ Malzeme şartnamesi (mahal listesi) marka, model ve ölçüyle ekli · Genel ifadeler yerine somut bilgi
- ☒ Teminat türü ve tutarı yazılı · Tercihen banka teminat mektubu
- ☒ Tapu devri inşaatın ilerlemesine göre aşamalı · Hangi aşamada ne kadar pay devredilecek
- ☒ Aylık gecikme cezası yazılı · Kira yardımından ayrı
- ☒ Teslimin iskânı yapılacağı yazılı · İskân gecikirse yaptırım
- ☒ Kira yardımının yıllık artışı yazılı · TÜFE oranında
- ☒ Masrafların kimde olduğu kalem kalem yazılı · Yıkım, ruhsat, harç, proje, abonelik, iskân
- ☒ İşin devri yasak ya da malik onayına bağlı
- ☒ İnşaat ve işçi sigortası yapılacağı yazılı · Poliçe kat maliklerine verilecek
- ☒ İş yarım kalırsa fesih ve tapu iadesi yazılı
- ☒ Müteahhitlik yetki belgesi görüldü · Grubu ve numarası
- ☒ Tamamlanmış projeler yerinde görüldü
- ☒ Zemin etüdü ve statik proje görüldü · Beton sınıfı yazılı
- ☒ Isı yalıtımı hesap raporu (TS 825) görüldü · Şartnamedeki kalınlıklarla uyumlu

Avukatınızla konuşulacak başlıklar

- Sözleşmenin şekli ve tapu devri vaaadinin geçerliliği
- Teminatın türü, tutarı ve iade koşulları
- Gecikme, fesih ve iş yarım kalırsa tapuların geri dönüşü
- Kira yardımı ve devlet desteklerinin kimde kalacağı
- Kat malikleri arasındaki karar ve imza süreci

Toplantı notları

Kat malikleri toplantısında alınan kararlar ve itirazlar için:

Bu rapor yalnızca girilen bilgileri karşılaştırır; hukuki ya da teknik tavsiye değildir. Açıklamalar genel bilgilendirme amaçlıdır. Sözleşmeyi imzalamadan önce bir avukata ve bağımsız bir uzmana inceletin. Teklif Terazisi · muratdalgc.com