**MİMARLIK HİZMETLERİ SÖZLEŞMESİ**

(Yapı Denetimsiz Projelerde)

**MADDE 1:** Taraflar

MİMAR İŞVEREN / İŞSAHİBİ

Adı, Soyadı ………………………....…… Adı, Soyadı ……………………………..

T.C.Kimlik No ………………………….… T.C. Kimlik No ………………………….

Oda Sicil No …………………………...… Vergi Dairesi ……………………………

Büro Tescil No ………………………….. V. Hesap No ……………………………

VergiD. – V.No ………………………… Telefon Adresi ………………………….

Adres - Tel ……………………………...... Adresi …………………………..........…

Arasında, aşağıda yazılı hükümler dahilinde sözleşme yapılmıştır. Bu sözleşme taraflar MİMAR ve İŞVEREN/İŞSAHİBİ olarak anılmıştır. İŞVEREN/İŞSAHİBİ adına, MİMAR’a bildirimde bulunmaya yetkili kişi:....................................................................MİMAR’ın yokluğunda adına bildirimde bulunmaya yetkilendirilmiş kişi:....................................................................

**MADDE 2:**

a) Sözleşme Konusu Yapının: b) Mimarlar Odası Mesleki Denetim Esaslarına göre:

İlçesi : ……………………………….... Kullanım amacı : ……………………………….....

Belediyesi : …………………………… Yapım sistemi : ………………………………........

Mahalle : …………………………… Kat adedi : ………………………………...............

Cadde/Sokak : ………………………. Bağ. bl./blok ad. : ……………………………….....

Pafta : ………………………………... Toplam İnşaat alanı : …………………………….

Ada : ………………………………..... İnş.taban alanı : ……………………………….......

Parsel : ………………………………. Yapı Br.Mal.Grubu : ……………………………….

Parsel Alanı : ………………………... Mim. Hizmet sınıfı : ……………………………….

İmar Durum

No : ……………………………… Azami inşaat süresi : ………………………………

Bu sözleşmenin konusunu, İŞVEREN’in yatırım yapacağı aşağıda mutabık kalınan şartlar dahilinde [.] ili, [.] ilçesi, [.] mahallesinde kain ve tapunun [.] pafta, [.] ada, [.] parselde kayıtlı ve [.] adresinde bulunan arsa üzerinde inşa edilecek ……… m² inşaat alanlı “……………………………..” ne ait mimari, elektrik, mekanik projelerinin PROJE MÜELLİFİ MİMAR tarafından hazırlanması, hazırlattırılması ve mimari kontrollüğün yapılması, inşaatın kontrol edilmesi bunun karşılığında İŞVEREN tarafından MİMAR'a bir bedel ödenmesidir.

**MADDE 3:** SÖZLEŞMENİN KAPSAMI VE ESASI

İŞVEREN/İŞSAHİBİ bu sözleşme ile yukarıda yazılı işe ait mimarlık hizmetlerinin 5. Maddede taahhüt edilen mimarlık hizmetlerinin tamamının MİMAR’ın sorumluluğu ve koordinasyonu altında yapılmasını, MİMAR da, bu çalışmaları eksiksiz ve kusursuz olarak ve süresi içinde yapmayı, TARAFLAR, yükümlülüklerini bu Sözleşmenin eki olan “TMMOB Mimarlar Odası Mimarlık Hizmetleri Şartnamesi ve En Az Bedel Tarifesi” hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyi karşılıklı olarak kabul ve taahhüt etmişlerdir. Sözleşme eklerinin hükümlerine ilave edilecek uygulama koşulları 6. Maddede belirlenmiştir.

**MADDE 4:** PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HİZMET KAPSAMI

a) PROJE MÜELLİFİ tarafından yapılacak hizmetler aşağıda belirlenmiş etaplardan oluşacaktır.

• ..............................................

• ..............................................

• ..............................................

• ..............................................

**MADDE 5:** İŞVEREN/İŞSAHİBİ / İŞSAHİBİ’NİN SAĞLAYACAĞI BİLGİ VE BELGELER

İŞVEREN/İŞSAHİBİ / İŞSAHİBİ, sözleşmenin imzalanmasıyla birlikte ve sözleşme tarihinden itibaren en fazla on (10) iş günü içerisinde aşağıda yazılı belge ve bilgileri MİMAR’a verecektir.

5-1: Hukuki Belgeler: …

5-2: İmar Belgeleri: …

5-3: Teknik Belgeler: …

5-4: Yatırım Bütçesi Bilgileri: …

İŞVEREN/İŞSAHİBİ tarafından MİMAR’a verilecek yukarıdaki bilgi ve belgelerin doğru ve geçerli olması esastır. Bu belge ve bilgilerin MİMAR’a tesliminde gecikme olması durumunda, ya da temini görevi MİMAR’a verilmesi durumunda temininde geçecek süreler, sözleşme süresine ilave edilir. Bu süre iki (2) ayı geçemez.

**MADDE 6:** MİMAR TARAFINDAN YAPILACAK MİMARLIK HİZMETLERİ KAPSAMI, HİZMET BEDELLERİ VE İŞ SÜRELERİ

Bu sözleşme uyarınca;

İŞVEREN/İŞSAHİBİ / İŞSAHİBİ tarafından istenen ve MİMAR tarafından verilecek, TMMOB Mimarlık Hizmetleri Şartnamesi ve En Az Bedel Tarifesi madde 7 ile tanımlanan, mimarlık hizmetlerinden, ön etüd ve avan proje, uygulama projesi, sistem detayları, ve ………………………………………………………………………….. iş aşamaları karşılığında aşağıda yazılı bedelleri, MİMAR’a ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. MİMAR, Sözleşme kapsamındaki iş aşamalarını aşağıda yazılı süreler içersinde tamamlamayı kabul ve taahhüt etmiştir. Bu süreler MİMAR tarafından yapılan çalışmalar ile ilgili sürelerdir. İş sahibinin inceleme ve onay süreleri, mesleki denetim, ruhsat, ön izin vb. işlemlerinin, ihalenin yapılması ve diğer hizmetlere ait gerçekleşme süreleri MİMAR’ın çalışma sürelerine dahil değildir. İŞVEREN/İŞSAHİBİ’nin proje inceleme süreleri karşılığında yazılı değilse, her iş aşaması süresinin %20’sini aşamaz.

Süreler “işgünü” olarak belirlenmiştir.

6.1. MİMARİ PROJE HİZMETLERİ BEDELİ:……………………………………………………………….

6.2. MESLEKİ KONTROLLÜK HİZMETLERİ BEDELİ: ………………………………………………….

Mimari Kontrollük Hizmetleri bedelleri sözleşme tarihinde hesaplanmış bedellerdir. İşin yapıldığı tarihlerde geçerli olan birim fiyatlara göre güncellenerek çıkan fark ayrıca İŞVEREN/İŞSAHİBİ tarafından ödenecektir.

MESLEK SİGORTASI (teklif dışında olup İŞVEREN ’ce istenildiği taktirde mutabık kalındığı şekilde bedeli İŞVEREN ’ce karşılanarak yapılacaktır.)

6.3. DİĞER MİMARLIK HİZMETLERİ KARŞILIĞINDA MİMAR’A ÖDENECEK ÜCRETLER:

...................................................................................................................................................................

**MADDE 7:** İLAVE KOŞULLAR

Taraflar bu sözleşmenin eki olan ‘’Mimarlık Hizmetleri şartnamesi ve En Az Bedel Tarifesi’’ hükümleri dışında aşağıda yazılı koşulları yerine getirmeyi karşılıklı olarak kabul ve taahhüt etmişlerdir.

......................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

..................................................................................................................................................................

**MADDE 8:** ÖDEME ŞEKLİ

İş sahibi, 5. Maddede yazılı bedelleri MİMAR’a aşağıdaki şekilde ödeyecektir.

8.1. Sözleşmenin imzalanması ile birlikte 5-1. Maddede yazılı olan “Mimari Proje Hizmetleri” toplam bedelinin %50’u ödenecektir.

MİMARİ PROJE VE MESLEKİ UYGULAMA HİZMETLERİ ORAN BEDEL

1. HAZIRLIK VE ÖN ETÜD ÇALIŞMALARI % 5 ……………………TL
2. ÖN PROJE ÇALIŞMALARI İŞ AŞAMASI % 15 ……………………TL
3. KESİN PROJE ÇALIŞMALARI İŞ AŞAMASI % 20 ……………………TL
4. UYGULAMA PROJESİ % 30 ……………………TL
5. SİSTEM VE MONTAJ DETAYLARI % 10 ……………………TL
6. İMALAT DETAYLARI % 10 ……………………TL
7. TEKNİK ŞARTNAMELER % 5 ……………………TL
8. METRAJ % 3 ……………………TL
9. KEŞİF, MALİYET ANALİZİ % 2 ……………………TL
10. TOPLAM MİMARİ PROJE HİZMETİ BEDELİ % 100 ……………………TL

MİMARİ MESLEKİ KONTROLLÜK HİZMETLERİ ORAN BEDEL

1. MESLEKİ KONTROLLÜK VE AS BUILD PROJE % 50 ………………………TL
2. KESİN HESAPLAR % 7 ………………………TL
3. KABUL–TESLİM % 3 ………………………TL
4. MESLEKİ KONTROLLÜK HİZMETLERİ TOPLAM BEDELİ % 60 ………………………TL

8.2.: 5-1. Maddede yazılı hizmetlerdeki her aşamanın tamamlanarak İŞVEREN/İŞSAHİBİ’ne teslimi ya da ilgili idareye kabulünü gerektiren iş aşamalarının onaylanması ile kalan %50 bedel MİMAR’a ödenir.

8.3: 5-2 Maddelerde yazılı Mimari Mesleki Kontrollük bedelleri, bu iş aşamalarının toplam bedelinin iş süresine bölünmesi ile aylık olarak ve hizmetin yapıldığı yılın tarifesine göre hesaplanarak ödenir.

8.4.: Ödemeler, Sözleşme’de başkaca bir hüküm yoksa, MİMAR’ın \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Bankası, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Şubesi’ndeki \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ no’lu hesabına havale edilerek ya da yatırılarak yapılır.

8.5.: MİMAR, Sözleşme’de başkaca bir hüküm yoksa, her ödeme karşılığında ödemenin hangi iş aşaması karşılığında yapıldığını belirten açıklama ile Serbest Meslek Makbuzu ya da Fatura düzenleyecektir. Her ödemeye KDV ilave edilecektir.

8.6.: Damga Vergisi ile ilgili yükümlülük MİMAR tarafından üstlenilecektir.

**MADDE 9:** ANLAŞMAZLIKLAR

Taraflar arasında doğabilecek anlaşmazlıkların çözümü için uzlaşmazlığın bütün taraflarının isteği üzerine Mimarlar Odası’nın arabuluculuğuna başvurulabilir. Anlaşmazlıkların sulh yoluyla çözümlenememesi halinde, ………………..………….. Mahkemeleri yetkilidir.

**MADDE 10:** DİĞER HÜKÜMLER

10.1. İŞVEREN proje aşamaları onay safhaları için profesyonel danışmanlık hizmeti alacak ise bunu ve danışmanın kanuni kimliğini ve yetkili bir kişinin adını program hazırlanması öncesinden yazılı olarak bildirecektir. Böyle bir bildirim yapılması koordinasyon hizmetlerini arttırdığı için hizmet toplam bedeli otomatikman %5 arttırılmış sayılacaktır.

10.2. Mimar isteklerini İŞVEREN’ine tarif ettirmekle yükümlüdür. Bu yükümün yerine geldiğini her aşama sonundaki imzalı belge ve çizimler bağıtlar. İŞVEREN isteklerini nitelik olarak tanımlamaya özen gösterecektir. (Örneğin 36 m² lik çalışma odası yerine 4 kişilik çalışma odası gibi)

10.3. PROJE MÜELLİFİ İŞVEREN bütçesine ve arzulanan toplam bina büyüklüğüne uymaya azami özeni gösterecektir.

10.4.İŞVEREN, PROJE MÜELLİFİ’nden ilme ve fenne, yasa ve yönetmeliklere aykırı isteklerde bulunmayacaktır.

10.5.Her iş aşamasının onayından sonra işin bir sonraki aşamasında yapılacak olan iyileştirme, geliştirme ve revizyonlar gerçekleştirildikten sonraki aşamada İŞVEREN tarafından vazgeçilmesi ve/veya değiştirilmesi istenilmesi hali, işin toplam bedelinin ve süresinin taraflarca revize edilmesi nedenidir.

10.6.İŞVEREN tarafından kaynaklanan gecikmelerin (imar durumu değişikliği, program revizyonu, yatırım kararının askıya alınması v.b.) on iki ayı aşması halinde PROJE MÜELLİFİ işin kalan kısmı için kalan %50 bedelin yeni yılda TMMOB Mimarlar Odası En Az Bedel Tarifesindeki güncel ücrete göre düzeltilmesini talep eder.

10.7.PROJE MÜELLİFİ’den çalıştığı yerden başka bir şehre sunum yapmak, danışmanlarla toplantı yapmak, İŞVEREN’in vermekle yükümlü olduğu bilgileri onun adına toplamak için seyahat etmesi istenirse yol, yemek ve konaklama giderleri İŞVEREN’ce karşılanır. Mimarın yaptığı seyahat sayısı üçü aştığı taktirde, İşveren yol, yemek ve konaklama giderlerine ek olarak ayrıca günlük [….] tutarındaki mesai ücretini de mimara öder.

10.8. PROJE MÜELLİFİ’nin ihale dosyası hazırlanması ödevi sözleşmenin F maddesi (proje kapsamı dökümü maddesi) ile sınırlıdır. Daha kapsamlı bir ihale dosyası isteği bu liste dışında ilave çizimler gerektirir ise ilave hizmet bedeli taraflarca revize edilir.

10.9.İŞVEREN tarafından talep edilirse 5 no’lu madde ve yukarıdaki maddeler kapsamında Mesleki Sorumluluk Sigortası yaptıracaktır.

10.10.Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı, Mimarlar ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi hükümleri uygulanacaktır.

10.11.Bu sözleşmeden doğacak Damga Vergisi, Mimar tarafından ödenecektir

**MADDE 11:** FESİH VE SONUÇLARI

Taraflardan birinin Sözleşme ile üstlendiği edimlerden birini Sözleşme’ye uygun şekilde yerine getirmemesi halinde, ilgili taraf, yazılı bildirim ile karşı taraftan kendisine tebliğinden itibaren 10 (on) gün içinde Sözleşme’ye aykırılığı gidererek edimini yerine getirmesini ister. Verilen süre içinde Sözleşme’ye aykırılığın giderilmemesi halinde ilgili taraf, Sözleşme’yi derhal ve tek taraflı olarak feshettiğini karşı tarafa noter aracılığı ile bildirir. Sözleşme’yi fesheden tarafın, uğramış olduğu tüm zararları, ferileri ile birlikte diğer taraftan talep etme hakkı saklıdır. İşbu Sözleşmenin İŞVEREN tarafından haklı bir sebebe dayanmaksızın feshedilmesi halinde; İŞVEREN, PROJE MÜELLİFİ’ne fesih tarihine kadar ödediği Sözleşme bedellerini kendisine iade edilmesini talep etmeyecektir.

**MADDE 12:** SÖZLEŞMENİN DOĞAL EKLERİ

3194 sayılı İmar Kanunu, 5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu, 6235 Sayılı TMMOB Kanunu, 3458 Sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği (Resmi Gazete Tarihi: 5 Mayıs 2022 - Sayı: 31826) ve Plan Notları, TMMOB Mimarlar Odası Serbest Mimarlık Hizmetlerini Uygulama, Tescil Ve Mesleki Denetim Yönetmeliği, Mimarlar Odası Mesleki Davranış Kuralları Yönetmeliği, Mimarlık Hizmetleri Şartnamesi Ve En Az Bedel Tarifesi - Mimari Proje Çizim ve Sunuş Standartları, vd. bu sözleşmenin ekidir.

**MADDE 13:** ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

13.1. Taraflar arasında bu sözleşmeden veya bu Sözleşme ile ilgili olarak doğacak ihtilaflar Kayseri Ticaret Odası Tahkim Tüzüğü hükümleri ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun (“HMK“) ilgili hükümleri uyarınca tahkim yoluyla çözülecektir. Bütün ihtilaflar, üç kişilik hakem heyeti tarafından kesin olarak verilecek kararla çözümlenir. Heyette yer alan hakemlerden birisi KONTROL, diğeri ise İŞVEREN tarafından teknik alanda değerlendirmeleri yapmak üzere seçilecektir. Seçilen iki hakem de, HMK gereğince kendi alanında en az 5 yıllık mesleki tecrübeye sahip bir hukukçuyu hakem olarak atayacaktır. Böylelikle hakem heyeti teşkil ettirilecektir. Hakem heyetinin karar verme süresi dört aydır. Hakem heyetinin çalışma yeri Kayseri’dir.

13.2. Taraflar arasında bu sözleşmeden veya bu Sözleşme ile ilgili olarak doğacak ihtilaflar ile Kayseri Mahkemelerine de başvurabileceklerdir.

**MADDE 14:** MÜCBİR SEBEP

Doğal afetler ile harp, grev, lokavt, terör, enerji yokluğu, isyan, resmi dairelerin emirleri ve uygulamaları, ekonomik ya da finansal kriz, devrim (ihtilâl), ayaklanma, ekonomik abluka, olağanüstü durumların yol açtığı yağmacılık, çapulculuk gibi insan ve toplum olayları ile Devletçe konulmuş hukuki yasaklar gibi taraflardan birinin ya da ikisinin işbu sözleşmede yükümlendikleri edimleri kısmen ve/veya tamamen yerine getirmelerini imkansızlaştıran ya da zorlaştıran haller “mücbir sebepler” olarak kabul edilecektir. Mücbir sebepler dolayısıyla Sözleşmede belirlenmiş olan yükümlülüklerini yerine getiremeyecek veya yerine getirmede gecikecek olan taraf, durumu, mücbir sebebin ortaya çıkmasından itibaren 14 (on dört) gün içinde diğer tarafa bildirmekle yükümlüdür. Mücbir sebeplerin sona ermesinden sonra sözleşmenin uygulanmasına devam edilecektir. Ancak mücbir sebepler 1 (bir) ayı aşan bir sürede halen son bulmamışsa, taraflar işbu Sözleşmeyi herhangi bir tazminat ödeme yükümlülüğü altına girmeden feshedebilecektir.

**MADDE 15:** TEBLİGAT ADRESLERİ

Sözleşme gereğince yapılacak tebligatlar tarafların madde 1’de yazılı adreslerine yapılacaktır. Adreslerde yapılacak değişiklikle yazılı olarak bildirilmediği takdirde, mevcut adreslere yapılacak tebligatlar geçerli kabul edilecektir. Gönderilen tebligatın adreste bulunmama sebebiyle iadesi hallerinde, Posta İdaresi'nin tebliğ evrakının üzerine yazdığı iade tarihi tebligat tarihi kabul edilecektir.

**MADDE 16:** DEVİR VE TEMLİK YASAĞI

İŞVEREN, işbu Sözleşmeden doğan hak ve mükellefiyetlerinden hiçbirini, PROJE Müellifinin yazılı ön muvafakati olmaksızın tamamen veya kısmen üçüncü şahıslara devir veya temlik edemez.

**MADDE 17:** DEĞİŞİKLİKLER

İşbu Sözleşme ’de (veya işbu Sözleşme ’de atıf yapılan belgelerin herhangi birinde) yapılması öngörülen değişiklikler, yazılı olmadıkça ve taraflarca veya onlar adına usulünce imzalanmadıkça geçerli olmayacaktır. “Değişiklikler” kelimesi, nasıl yapıldığına bakılmaksızın her türlü ilave, değişiklik, iptal veya ikame işlemlerini kapsayacaktır.

İşbu sözleşme ( 2 ) sahifeye yazılı ( 11 ) maddeden ibaret ve 2 nüsha olarak düzenlenmiş, taraflarca ( …… /……. /…………… ) tarihinde imzalanarak yürürlüğe girmiştir. Bu sözleşmenin bir örneği MİMAR, diğer örneği İŞVEREN/İŞSAHİBİ tarafından saklanacaktır.