

# GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

## 1. Madde :Sözleşmenin Amaç ve Konusu

Satıcı tarafından, projesi, bağımsız bölüm bilgileri ve nitelikleri kapak sayfasında belirtilen bağımsız bölümün alıcıya satışı, teslimi, iade ve tapuda mülkiyet devri ile satış bedelinin ödeme koşullarını ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini belirlemektedir.

## 2. Madde :Tanımlar Ve Taraflar

<b>Satıcı</b>	Proje kapsamında alıcıya, taşınmazın yapım ve teslimini vaat eden Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok No:7 2/B Ataşehir- İSTANBUL adresinde ticari faaliyette bulunan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ni ifade eder.
<b>Proje</b>	Kapak sayfasında proje adı belirtilmiş olup Satıcı tarafından inşa ettirilen, her türlü altyapıyı, çevre düzenlemesini ve temelden anahtar teslimine kadar bütün aşamaları ihtiva eden inşaat faaliyetleri.
<b>Bağımsız Bölüm</b>	İşbu sözleşme kapsamında olup Kat Mülkiyetine konu, bağımsız olarak kullanılmaya elverişli taşınmaz.
<b>Alıcı</b>	İş bu sözleşmenin kapak sayfasında tanımlanan bağımsız bölümü alan gerçek veya tüzel kişi.
<b>Kapak Sayfası</b>	Kapak Sayfası ve/veya sayfaları işbu sözleşmenin (ödeme planı ) eki olup taraflarca kabul ve imza edilmiş olan bağımsız bölüm ve satış bilgilerinden ibarettir.
<b>Bağımsız Bölüm Ve Satış Bilgisi</b>	Bağımsız bölüme ait ada, parsel, blok, kat, yön, brüt ve net alan gibi bilgiler ile satış şekli, vade, başlangıç taksit tutarı, varsa vade farkı oranları, gecikme cezası, KDV oranı ve tutarı v.b. satış bilgileri kapak sayfası ve/veya sayfalarında belirtilmektedir.

## 3. Madde: Hesap Bilgileri ve Ödeme İşlemleri

- 3.1.** Alıcı Emlak konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin T.C. Ziraat Bankası , T. Halk Bankası T.C. Vakıflar bankası, Garanti Bankası, Akbank Albaraka Türk ve Yapı Kredi bankalarındaki kurum tahsilatları menüsünden (Tüm Şubelerden) Emlak Konut GYO hesabına veya Vakıflar Bankası hariç olmak üzere anlaşmalı diğer bankalardan internet bankacılığı veya mobil bankacılığı uygulamalarındaki kurumsal tahsilatlar menüsünden müşteri numarası ve isim soy belirtilerek yapılabilir.

32. Alıcı Emlak konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Vakıflar Bankası Kadıköy İstanbul Şubesi TR58 0001 5001 5800 7295 8848 41 İban numarasına, müşteri numarası ve isim soy belirtilerek havale ve veya EFT yapabilir.

33. Alıcı Emlak konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin <http://onlineislemler.emlakkonut.com.tr/online/> adresinden kredi kartı marifetiyle ödeme

#### **4. Madde :Ödeme Sekil Sartları Ve Taksit Miktarının Belirlenme Esasları**

41. Alıcı bağımsız bölümü satıcının sunmuş olduğu ödeme koşullarına göre satın alabilir.

41.1. Alıcı bağımsız bölümü peşin olarak satın almayı tercih etmesi halinde peşin satış bedelini nakden ve/veya banka kredisi kullanarak bağımsız bölümün bedelinin tamamını yatırmak koşuluyla satın alabilir.

41.2. Alıcı bağımsız bölümü şirketçe öngörülecek asgari peşinat oranından az olmamak üzere peşinat yatırmak suretiyle vadeli satın alabilir.

42. Alıcı vadeli satın aldığı bağımsız bölümü Sabit Ödeme koşuluna (vadeli ve / veya vadesiz) göre satın alması halinde;

42.1. Vadeli satışta peşinatın ödenmesinden sonraki bakiye sözleşmenin kapak sayfasında düzenlenen ödeme planında gösterilmiştir. Alıcı geri ödeme planının sözleşmenin ayrılmaz bir parçası olduğunu kabul eder ve ödeme planında belirtilen tarihlerde herhangi bir ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın borcunu ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

42.2. Alıcı, kapak sayfasında belirtilen anapara, vade farkı ve bunlara ilişkin her türlü vergiden oluşan borcu dışında ve taksitlerden ayrı olarak işbu sözleşmenin diğer maddelerinde yazılı giderleri de Satıcıya ödemek suretiyle borç bakiyesini; işbu sözleşmenin ayrılmaz bir parçası olarak kabul ettiği geri ödeme planında belirtilmiş vade tarihlerinde borcunu tamamen ödemek suretiyle hesabını tasfiye edeceğini kabul ve taahhüt eder.

42.3. Satıcı; Alıcının kalan borcun en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen en az iki taksiti veya kalan borcun en az dörtte birini oluşturan bir taksiti ödemede temerrüde düşmesi halinde kalan borcun tümünün (vadesi geçmiş ve vadesi henüz gelmemiş) ifasını talep etme hak ve yetkisine sahiptir. Bu durumda satış fiyatı vadeli olarak belirlenmiş ise gerekli vade farkı indirim yapılar ve alıcıya kalan borcun tamamının ödemesi hususunda 30 gün süre verilir.

42.4. Alıcı satın aldığı bağımsız bölümün taksit ödemelerini kapak sayfasında belirtilen tarihlerde Satıcı hesabına yatırır. Alıcı taksitleri ödemede geciktiği takdirde, geciktiği her gün için ödeme tarihindeki kapak sayfasında belirtilen gecikme cezası ve giderlerini ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

43. Satışların KDV tutarı, vadeli satış bedeli üzerinden tahsil edilecektir. Alıcının ödemede temerrüde düştüğü taksitler için, sözleşmede belirlenen temerrüt faizi oranında gecikme cezası ve KDV'si birlikte tahsil edilecektir.

44. İş bu sözleşme ve bağımsız bölüm ile ilgili vergilerin değişmesi veya vergi oranlarının artırılması, yeni vergi ve harç oluşturulması hallerinde bunlardan Alıcı kendine ait olan ile sorumludur.
45. Taraflar, Alıcı tarafından Satıcının göstermiş olduğu ödeme yerine ödenen bedeller için, iş bu sözleşme şartlarının getirdiği hukuksal güvencenin yeterli teminat teşkil ettiği ve bu nedenle başkaca teminat gereksinimi olmadığı konusunda mutabık kalmışlardır.
46. Alıcı, borcunu belirtilen tarihlerde herhangi bir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın ödemeyi kabul ve taahhüt eder.
47. Sözleşmenin eki olan kapak sayfasında ilk taksit hangi tarihte başlatılmış ise ödemeler o tarihten itibaren devam edecektir. Taksit ödemelerinin bağımsız bölüm tesliminde başlayan alıcılarda bağımsız bölümün geç veya erken teslimi durumunda taksit başlangıçları da bağımsız bölümün teslimine endeksli olarak düzenlenecektir. (projenin teslimine başlanılmasında itibaren alıcının herhangi bir gerekçe göstererek teslimi yanaşmaması, taksitlerin başlayamayacağı anlamını taşımaz. )
48. İş bu satış Vaadi Sözleşmesinin Noter 'de imzalanması sürecinde ödenmesi gereken Noterlik masrafları da dahil tüm harç ve masraflar ALICI tarafından karşılanır.

**5. Yabancı Uyruklu Vatandaşlar**

51. Yabancı uyruklu vatandaşların, Türk Vatandaşlığı kazanması amacıyla, peşin olarak satın aldığı, bağımsız bölüm için Noter huzurunda düzenlenen iş bu satış vaadi sözleşmesinin; 5901 sayılı kanun kapsamındaki Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20. maddesinin 2. fıkrasının b bendine istinaden tapuya şerh edileceğini ve söz konusu taşınmazın satış tarihinden itibaren üç (3) yıl süreyle devri ve terkini yapılamayacağını alıcı kabul ve taahhüt etmiştir.
52. Yabancı uyruklu vatandaş, vatandaşlık elde etmek amacıyla satın aldığı bağımsız bölüme ilişkin iş bu sözleşmeden herhangi bir gerekçe ile dönmesi, cayması ve /veya satıcının sözleşmeyi fesih etmek istemesi durumunda, söz konusu satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh edilmiş ise söz konusu şerhin fekkinin verilmesini alıcı kabul ve taahhüt eder. Fek işlemi yapılmadığı sürece herhangi bir iade söz konusu olmayacaktır.
53. Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre yabancı statüsündeki gerçek ve tüzel kişilere yapılacak tapu devirlerinde, 2644 sayılı Tapu Kanunu ve ilgili diğer yasal yönetmelik ve sair mevzuatlar ile Bakanlar Kurulu Kararları, askeri yasak bölgeler ve benzeri idari kararlardan kaynaklanan sınırlamalar esas alınarak işlemler gerçekleştirilir. İlgili mevzuat ve idari kararlar kapsamında söz konusu sınırlamalar sebebiyle Alıcı adına tapu devrinin yapılamaması halinde Satıcı ve işlemi düzenleyen noterin herhangi bir sorumluk ve yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu durumda Alıcı; Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ndeki hak ve alacaklarını yasal mevzuata uygun üçüncü kişiye devir veya Satıcıya ödemiş olduğu satış bedelinin, sözleşmesel kesintiler

yapıldıktan sonra, bakiyesinin anapara olarak iadesini talep hakkına sahiptir. Alıcı, satıcıdan bunun dışında herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunamaz.

## **6. Madde : Sözleşmenin Devri**

- 6.1.** Alıcı bu sözleşmesinden doğan haklarını 3'üncü şahıslara Satıcının yazılı izni olmadan devir ve temlik edemez. Aksi halde işbu devir geçersiz sayılacaktır. Bu durumda, yasal her türlü sorumluluk Alıcının kendi şahsı üzerinde olup Satıcının her türlü tazminat talep hakkı saklıdır. İş bu satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerhi Alıcı ve Satıcının birlikte müracaatı ile mümkündür, tek taraflı olarak şerh talebinde bulunulamaz
- 6.2.** Alıcı bu sözleşmesinden doğan haklarını 3'üncü şahıslara devir ve temlik edemez. Aksi halde işbu devir geçersiz sayılacaktır. Bu durumda, yasal her türlü sorumluluk Alıcının kendi şahsı üzerinde olup Satıcının her türlü tazminat talep hakkı saklıdır. İş bu satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerhi Alıcı ve Satıcının birlikte müracaatı ile mümkündür, tek taraflı olarak şerh talebinde bulunulamaz
- 6.3.** Devir eden ve devir alanın Satıcıya başvuruları halinde aşağıda belirtilen şartlar çerçevesinde devir talebi değerlendirmeye alınacaktır;
  - 6.3.1.** Bağımsız bölümün **KDV Hariç ilk** satış fiyatı üzerinden **% 1+KDV** oranında Satıcıya komisyon ödenir.
  - 6.3.2.** Bağımsız bölümün bir kısım hissesinin devri durumunda devredilen hisse oranında komisyon ödenir.
  - 6.3.3.** Devir işlemleri ile ilgili noter masrafları, vergi, resim, harç, vs. tüm masraflar devir alan tarafından ödenir.
  - 6.3.4.** Devir tarihi itibariyle muaccel olan tüm borçların ödenmiş olması zorunludur.
  - 6.3.5.** Devir alanın sözleşme hükümleri gereğince tahakkuk edecek borcu kayıtsız şartsız kabul etmesi gerekmektedir.
  - 6.3.6.** Devir Sözleşmesinin (protokol) noter huzurunda düzenlenmesi zorunludur.
  - 6.3.7.** Sözleşme belli bir hisse oranı üzerinden devredilmesi halinde sözleşmenin ilgili maddesinde belirtilen-devir komisyon bedeli üzerinden satıcıya komisyon ödenir.
  - 6.3.8.** Devir talebi değerlendirilip neticeleninceye kadar devir etmek isteyen Alıcı, sözleşmeden doğan tüm edimlerini yerine getirmeye devam edecektir.
  - 6.3.9.** Devrin onayına kadar, sözleşmeden doğan haklarını devir etmek isteyen Alıcının devirden vazgeçmesi halinde devir almak isteyen, Satıcıdan hiçbir hak ve talepte bulunamaz.
- 6.4.** Aşağıdaki hallerde devir komisyonu alınmaz;
  - 6.4.1.** Sözleşmenin gerçek kişilerde ana, baba, kardeş, eş, çocuk ve sahibi / ortağı bulunduğu şirkete devrinde,
  - 6.4.2.** Sözleşmenin tüzel kişilerde ise şirketin sahibine devrinde,

643. Satış işleminin ilk kurulumu aşamasında düzenlenen müşterek alıcılı sözleşmelerde, alıcılardan herhangi biri veya birkaçının diğer müşterek alıcı veya alıcılara hisse devrinde

644. Sözleşmenin miras yoluyla devrinde,

65. Alıcının banka kredisi kullanmış olması halinde, devir bankanın onayı alınmak sureti ile yapılacaktır,

66. Alıcı satın aldığı bağımsız bölümü teslim almış, borcunu bitirmiş ve tapu almasına engel bir durum söz konusu olmaması halinde tapu devri Alıcı adına yapılacak olup sözleşme devri gerçekleştirilmeyecektir.

67. Satıcı devri onaylayıp onaylamamakta tamamen serbesttir.

68. Satış Vaadi Sözleşmesinin devri ile birlikte işbu sözleşme kapsamındaki tüm hak ve yükümlülükler ( ödenmiş olması şartıyla Tapu Harç ve Giderleri vb. tüm ödemeler) Devralana geçer.

## 7. **Madde : Satıcı Tarafından Sözleşme'nin Feshi**

71. Satıcı, aşağıdaki hallerde sözleşmeyi fesih edebilir,

71.1. Alıcının sözleşme hükümlerinden birine uymaması,

71.2. Satıcının, Alıcının bildirdiği adresine yapacağı her türlü tebligatta belirtilen hususların, öngörülen sürede Alıcı tarafından yerine getirilmemesi,

71.3. Tapu devir ve ipotek işlemleri için gerekli belgelerin, Satıcı tarafından bildirilen sürede, Alıcı tarafından Satıcıya teslim edilmemesi, Alıcının tapu devir, ipotek işlemleri veya bağımsız bölüm teslim işlemlerinde bizzat veya vekili vasıtasıyla hazır bulunmaması,

71.4. İşbu sözleşmenin 4.3.3. maddesi gereğince, Satıcı tarafından borcun tamamının muaccel hale getirilmiş olduğuna dair ihtarata kendisine bildirilmesinden itibaren 30 gün içerisinde borcun tamamının ödenmemesi.

71.5. Bağımsız bölümün, Satıcının anlaşmalı olduğu banka veya konut finansmanı kuruluşundan kredi kullanılmak suretiyle satın alınması durumunda, Alıcının kredisini ödememesi nedeniyle banka veya konut finansmanı kuruluşu tarafından kredinin geri istenmesi.

71.6. Ayrıca, bunların dışında Genel Hükümler çerçevesinde de Satıcının sözleşmeyi tek taraflı feshedebileceği durumların var olması.

Hallerinde, sözleşme satıcı tarafından tek taraflı feshedilebilir.

72. Sözleşmenin feshi halinde Alıcının Satıcıya yatırdığı peşinat ve taksit ödemeleri toplamından;

72.1. Ödenmemiş Site yönetim giderleri, aidat bedelleri,

72.2. Teslim edilmiş ise, Teslim tarihinden itibaren satış bedelinin % 0,3'ü (bindeüç) oranında aylık ecrimisil bedeli,

72.3. Bağımsız bölüme ilişkin varsa hasar bedeli ve/veya yenileme bedeli

724. Bağımsız bölüm ile ilgili Satıcı tarafından ödenen noter masrafları,

725. Vergi, elektrik, su, doğalgaz vb. giderler

726. Alıcının Satıcıya yatırdığı peşinat ve taksit ödemeleri toplamından, KDV Hariç sözleşme bedelinin %8'i (yüzde sekiz ) oranında cezai şart bedeli

Tahsil edildikten sonra, bağımsız bölümün satışına ilişkin ödenen toplam bedelden kalan kısım Alıcıya, 180 gün içinde anapara olarak defaten iade olunur.

73. Alıcı'nın taksitlerden herhangi birini ödememesi halinde, Satıcı tarafından söz konusu tutarın icra/dava marifetiyle tahsili yoluna gidilmesi sözleşmenin feshi hakkından feragat edildiği manasına gelmez. Satıcı, temerrüde düşülen toplam taksit miktarı ile icra/dava masraflarının tamamı ödenmediği müddetçe dilediği zaman icra/dava yolunu bırakarak fesih yoluna da gidebilir.

74. Herhangi bir nedenle sözleşmesi feshedilen alıcı, satıcıdan vade farkı ya da herhangi bir nam altında talepte bulunmayacağını, hak iddia etmeyeceğini peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı satıcının proje bazında anlaşmalı olduğu bankalardan özel oranlı (indirimli) kredi kullanmış ise, sözleşmenin feshi/cayma hallerinde; satıcının bankaya ödemiş olduğu komisyonlar (vade farkı destek tutarı) ile işbu sözleşmenin ilgili maddesi doğrultusunda gerekli kesintilerin yapılarak ödenen toplam bedelden kalan tutarın bağımsız bölüm teslim edilmiş ise 180 gün içinde vade farksız olarak defaten, bağımsız bölüm teslim edilmemiş ise en geç teslim tarihinde iade olunacağını kabul eder.

## 8. **Madde : Bağımsız Bölümün Satıcıya İadesi**

81. Alıcı Sözleşmenin feshi ihbarından itibaren 15 (onbeş) gün içinde bağımsız bölümü tahliye ederek Satıcıya boş olarak teslim etmek zorundadır. Alıcının kiracısının veya alıcı adına bağımsız bölümden yararlananların, yukarıda belirtilen sürede bağımsız bölümü tahliye etmemesi halinde, fesih ihbarından, tahliye tarihine kadar geçen süre için, bağımsız bölüm bedelinin (vade farkı dahil) % 1 (yüzde bir ) oranında aylık kira bedellerinin ödeneceğini Alıcı gayrikabili rücu beyan ve taahhüt eder.

82. Alıcı, bağımsız bölüm üzerinde herhangi bir tadilat ve ilave yaptırdığı zaman, fesih halinde bağımsız bölümü teslim aldığı haliyle Satıcıya teslim etmek zorundadır. Aksi halde Satıcı, Alıcı namı hesabına bağımsız bölümü teslim edildiği haline getirerek yapılan masrafları Alıcı hesabından kesilir Alıcı bağımsız bölüme yaptığı değer artırıcı işlemlerin bedelini Satıcıdan talep edemez.

## 9. **Madde : Sigorta İşlemleri**

91. Alıcı satın aldığı bağımsız bölüm için borcunu tamamen ödeyinceye ve tapusunu alıncaya kadar, Satıcı tarafından ( alacaklı ve rehin hakkı sahibi sıfatıyla) bağımsız bölümün Doğal

Afet Sigortası (DASK) deprem sigortası ve gerek görülmesi halinde bina (yangın, terör, deprem ek teminat v.b.) sigortasının her yıl yenileneceğini kabul ve taahhüt eder

92. Alıcı DASK ve diğer sigortalar için prim tutarlarını mevcut sigorta sürelerinin bitiminden önceki son taksit ile birlikte defaten ödeyeceğini, aksi halde bu bedelin Satıcı tarafından ödenerek, ödenen tutara kapak sayfasında belirtilen gecikme cezası oranı + KDV ile birlikte ilk taksit ödemesine ilave edileceğini, ödenmemesi halinde bütün borcun muaccel kılınabileceğini kabul ve taahhüt eder.

#### **10. Madde : Vergi, Resim, Harç Ve Diğer Giderler**

101. Bağımsız bölümün tesliminde sonra emlak vergisi, çevre ve temizlik vergisi vb. tüm vergi, harç ve masrafların ödeme yükümlülüğü tapu devri yapılıncaya kadar Alıcıya aittir. Alıcı, bağımsız bölümdeki kullanıma engel olmayan eksiklikleri ileri sürerek bağımsız bölümü teslim almaktan imtina edemez ve emlak vergisi, çevre ve temizlik vergisi vb. tüm vergi, harç ve masrafları ödemekten kaçınamaz.
102. Satıcı emlak vergisi, çevre ve temizlik vergisi ve benzeri vergileri ilgili kurum ve kuruluşlara yatırarak Alıcıya borç kaydedecek ve bildirimde bulunacaktır. Alıcı, söz konusu tutarı bildirim tarihinden itibaren en geç 15 (onbeş) gün içinde satış bedelinin yatırıldığı hesaba yatırmayı kabul ve taahhüt eder. Aksi takdirde bu miktarlara kapak sayfasında belirtilen gecikme cezası oranı +KDV yürütüleceğini Alıcı kabul eder.
103. Alıcı adına tapu devir ve tescil işlemi yapıldıktan sonra ilgili belediyesine beyanda bulunacak ve ilgili kurum ve kuruluşlara vergi, resim, harç ve sigorta ödemeleriyle ilgili tüm iş ve işlemlerden Alıcı kendisi sorumlu olacaktır.

#### **11. Madde : Bağımsız Bölümün Teslim İşlemleri**

111. Bağımsız bölümün teslim tarihi sözleşme tarihinden itibaren 36 aydır. Ancak Satıcı, sıkıyönetim ilanı, olağanüstü hal, yaygın ekonomik kriz, doğal afet gibi kendisine bağlı olmayan mücbir sebeplerin söz konusu olması ve bu sebeplerden dolayı teslimin gerçekleşmesinin imkansız hale gelmesi halinde, bu nedenlerin ortadan kalktığı tarihe kadar teslimle mükellef olmayacaktır. Ayrıca sözleşmeye konu bağımsız bölümün bulunduğu projenin kapsamı ve büyüklüğü de göz önünde bulundurularak, Satıcıya atfedilemeyecek idari işlem ve eylemler, yargı kararları, belediye mevzuatından kaynaklanan gecikme ve sınırlamalar da mücbir sebep olarak kabul edilecek bu ve benzeri nedenlerle hukuken ve fiilen kaybedilen süreler de teslim tarihine ilave edilecektir. Bu hususlar sözleşmenin kurulması aşamasında Alıcı ile müzakere edilmiş ve Alıcı bu hallerin mevcudiyeti halinde Satıcı'dan geç teslimden kaynaklanan herhangi bir hak, tazminat vs. talepte bulunmayacağını kabul etmiştir.

- 112.** Bağımsız bölümlerin teslim yeri proje mahallidir. Satıcı tarafından, yazılı, elektronik ileti internet duyusu veya kısa mesaj yoluyla yapılacak bildirimde belirtilen yer ve tarihte, Alıcı veya noterden hazırlanmış vekaletname ile tayin edeceği vekil marifetiyle bağımsız bölümü teslim almak zorundadır. Birden fazla alıcı varsa alıcılardan birine yapılan tebligat ve teslimat diğerlerine de yapılmış sayılır.
- 113.** Alıcı teslim tarihinden itibaren bir ay içerisinde teslim almak için Satıcıya müracaat etmezse, temerrüde düşmüş sayılacağını ve bu takdirde Satıcının ihbarsız ve bildirimsiz olarak sözleşmeyi feshetme hakkını kabul ettiğini, bağımsız bölümü teslim almasa bile Toplu Yapı Yönetimi tarafından tahakkuk ettirilecek blok ve diğer ortak giderlere katılacağını kabul ve taahhüt eder
- 114.** Bağımsız bölümün teslimi ile birlikte Türk Borçlar Kanunu anlamında hasar ve yarar Alıcıya geçer. Bağımsız bölümün teslim hazır hale getirilmesinden itibaren bir ay içerisinde Alıcı, Satıcıya müracaat ederek bağımsız bölümü teslim almasa bile hasar ve yararın kendisine geçtiğini şimdiden kabul ve taahhüt eder.
- 115.** Teslim alınmayan bağımsız bölüme ilişkin bakım, onarım, her türlü yönetim ve umumi gider payları ile vergi resim ve harçlar Alıcıya ait olup, bu giderler vade farkıyla birlikte ödenmedikçe Satıcı sözleşmeyi feshedebilir.
- 116.** Alıcı, objektif bakımdan oturmaya engel olmayacak nitelikte eksik ve kusurların varlığını ileri sürerek bağımsız bölümü teslim almaktan kaçınamaz. Alıcıya bağımsız bölüm Teslim tutanağı ile teslim edilecek olup, Alıcı, bağımsız bölümü mevcut durumuyla kabul etmiş sayılır ve başkaca herhangi bir değişiklik ve ilave isteyemez, hak ve alacak talebinde bulunamaz.
- 117.** Alıcı, teslim aldığı bağımsız bölümdeki ortaya çıkan ayıpları yasada belirtilen süre içerisinde olmak kaydıyla derhal ihbar etmek ve yasanın kendisine tanıdığı seçimlik haklardan hangisini kullanacağını yazılı olarak bildirmek zorundadır. Aksi takdirde bağımsız bölüm, başta 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun olmak üzere bağlı olunan mevzuat gereği eksiksiz ve kusursuz olarak teslim edilmiş kabul edilecek ve Alıcı eksik ve kusur iddiasında bulunamayacaktır. Süresinde bildirilmeyen ayıplardan Satıcı sorumlu olmayacaktır.
- 118.** Aksi takdirde ilgili mevzuat gereği eksiksiz ve kusursuz olarak teslim edilmiş kabul edilecek ve Alıcı eksik ve kusur iddiasında bulunamayacaktır. Süresinde bildirilmeyen ayıplardan Satıcı sorumlu olmayacaktır.
- 119.** Satışın Ticari satış olması halinde teslim sırasında malın ayıplı olduğu açıkça belli ise Alıcı 2 gün içinde durumu Satıcıya ihbar etmek zorundadır. Ayıp açıkça belli değil ise Alıcı malı teslim aldıktan sonra 8 gün içinde incelemek veya incelettirmekle ve bu inceleme sonucunda



malın ayıplı olduğu ortaya çıkarsa haklarını korumak için durumu bu süre içinde Satıcıya ihbar etmek zorundadır. Diğer durumlarda T.B.K'nin 223/2 maddesi uygulanır.

- 11.10.** Alıcı zilyetliğinde bulunan bağımsız bölümü onaylı projesinde belirtilen ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan hükümlere aykırı olarak kullanamaz veya kullandıramaz.

## **12. Madde : Güvenlik**

- 12.1.** ALICI, inşaat faaliyetleri devam ettiği sürece bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına kesinlikle izinsiz giremez. Satıcının bilgisi dışında Alıcının inşaat sahasına izinsiz girmesi fevkalade sakıncalı olup, Alıcı bu durumda meydana gelebilecek kazalardan kendisinin sorumlu olduğunu Satıcının hiçbir kusur ve sorumluluğu bulunmadığını kabul ve taahhüt eder.

## **13. Madde :Blok Ve Toplu Yapı Yönetimiyle İlgili Ortak Giderler**

- 13.1.** Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, gerekli organlar oluşuncaya kadar geçiş döneminde Satıcı tarafından hazırlanıp onaylanan Yönetim Planına göre, bağımsız bölümün bulunduğu blok ile yerleşim planında irtifaklandırılmış bağımsız bölümlerin tapu sicil kütüğünde kendi adlarına açılmış sayfalara işlenmiş olan ortak yer ve tesisler, gerektiğinde Satıcı tarafından yönetilebileceği gibi, Satıcı yönetim işlerini bir veya daha fazla sayıda gerçek veya tüzel kişiye de devredebilir. Alıcı gerek kat irtifakı, gerek kat mülkiyeti aşamasında, Satıcı tarafından ilgili tapuya şerh edilecek Yönetim Planı hükümlerinin bağlayıcılığını şimdiden kabul ve taahhüt eder. Alıcı kat mülkiyeti kurulana kadar yönetim planında yapılaşma zorunluluğu doğan revizelerin bağlayıcılığını şimdiden kabul ve taahhüt eder.
- 13.2.** Bağımsız bölümü satın alan Alıcı Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Planı ve işletme projesinin kat malikine yüklemiş olduğu tüm mükellefiyetleri üstlenmeyi kabul ve taahhüt eder.
- 13.3.** Satışa konu olan bağımsız bölüm mülkiyet (irtifak) hakkının kapsam ve sınırı, bu bölüme ait tapu kaydı ile onun ayrılmaz parçası sayılan Yönetim Planı'nda gösterildiği gibidir.
- 13.4.** Bağımsız bölümün Site yönetim aidatları ve ortak alan giderleri Alıcıya aittir. Alıcı bağımsız bölümün eksiklerini ileri sürerek aidatlardan ve ortak alan giderlerinden kaçınamaz. Bir başka ifade ile Alıcı bağımsız bölümü teslim almamış olsa dahi aidat ve ortak alan giderlerini ödemekle yükümlüdür.
- 13.5.** Tapu devir ve tescil işlemleri Alıcı adına yapılanaya kadar site yönetimine olan aidat borçlarının ödenmemesi halinde, site yönetiminin; ödenmeyen borçları Satıcıdan talep etmesi durumunda Satıcı site yönetimi tarafından talep edilen borçları öder ve Alıcıya borç kaydeder. Alıcı bu borcu kapak sayfasında belirtilen gecikme cezası oranı üzerinden hesaplanacak gecikme cezası ve giderleriyle birlikte Satıcıya ödemekle yükümlüdür.

**136.** Gerek Kat Mülkiyeti Kanunu, gerekse Borçlar Kanunu umumi hükümleri gereğince site yönetimince tahakkuk eden aidat, ortak gider, avans vs. borçlar da, Alıcının asli borçlarından olup, bu tutarlar site yönetimine veya Satıcıya ödenmediği sürece, Satıcı Tapuda ferağ ve tescil işlemi yapmakla yükümlü tutulamaz.

#### **14. Madde : Tebligat Adresi**

**141.** Alıcının tebligat adresi sözleşmenin kapak sayfasında belirttiği adrestir. Satıcı tarafından bu adrese yapılacak tebligatlar geçerli bir tebligat sayılır. Alıcı adres değişikliğini yazılı olarak Satıcıya bildirmedeği takdirde Satıcı tarafından sözleşmede belirtilen adresine gönderilen tebligatlar Alıcıya tebliğ edilmiş sayılır. Alıcı her türlü tebligat, talep ve bildirimini Satıcının bu sözleşmede belirtilen adreslerine yapacaktır.

#### **15. Madde : Bildirimler**

**151.** Satıcı Alıcıya yapacağı bildirimleri yazılı, kısa mesaj (sms), elektronik ileti (email) ve/veya resmi internet sitesi üzerinden yapabilir. Satıcı bu bildirimlerden herhangi birini tercih edebileceği gibi birden fazla bildirim yöntemini de tercih edebilir. Yapılan bu bildirimlerin Alıcıya ulaşmamasından dolayı Satıcı sorumlu değildir.

#### **16. Madde : Sair Ve Özel Hükümler**

**161.** Alıcı, işbu sözleşme konusu borç ve ödemelerine ilişkin her türlü hesap veya anlaşmazlıklarda satıcının kayıtlarının ve defterlerinin yegane delil olacağını kayıtsız şartsız kabul eder. Bu fıkra Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na göre münhasır delil sözleşmesi mahiyetindedir.

**162.** Bağımsız bölüme ait su, doğalgaz, elektrik, telefon vb. tesisatların bağlanmasına ilişkin abonman, tesis ve diğer giderleri Alıcıya ait olup, tapu alım ve satım masrafları başta olmak üzere Harç ve Vergiler kanunen ait olduğu taraflarca ödenir.

**163.** Sözleşme dışındaki satış ile ilgili diğer evrak, broşür, ilan veya reklamlarda belirtilen hususlar Alıcıya herhangi bir talep hakkı vermez.

**164.** Satıcı yapımını sürdürdüğü bağımsız bölüm projesinin yapımı sırasında yönetsel ve teknik zorunluluk sayılabilecek sebeplerle gerekli göreceği her türlü değişikliği serbestçe yapabilir. Alıcı, Satıcı tarafından yapılacak bu değişikliklere ilişkin herhangi bir hak ve talepte bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

**165.** Tapu için gerekli evrakları istenilen zamanda teslim etmeyerek tapu devrinin gecikmesine neden olan Alıcı, Satıcı tarafından ödenmek durumunda kalınan vergi, harç ve masrafları kapak sayfasında belirtilen gecikme cezası ile birlikte Satıcıya ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Satıcının kusuru olmaksızın Alıcının ihmalden dolayı tapu işlerinin gecikmesi halinde

gecikmeden dolayı meydana gelecek harç ve vergi artışları ( alıcı ve satıcıya ait tüm artış farkları ) Alıcı tarafından ödenir.

- 166.** Alıcı borcunu tamamen ödedikten sonra alıcıdan tapu devir ve tescil işlemleri için vekalet alınmış ise vekaletname doğrultusunda ilgili tapu memuru huzurunda ferağ takriri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından verilecektir.
- 167.** Alıcı Satıcıya bildirdiği telefon ve mail adresi gibi iletişim bilgilerinin Satıcının ileride yapacağı diğer projelerde kullanılmasına ve yapılacak olan bilgilendirmelere muvafakat ettiğini kabul eder.
- 168.** Alıcı site yönetimi kurulduktan sonra, kendisine ait iletişim bilgilerinin site yönetimine verilmesine muvafakat eder.
- 169.** İş bu sözleşmenin uygulanmasında Türkiye Cumhuriyeti Kanunları tatbik edilecektir.
- 1610.** Alıcı, işbu sözleşme hükümlerinin karşılıklı olarak müzakere edildiğini, içeriğine dahil olarak ve özenle okuyarak sözleşmeyi imzalamış olduğunu kabul etmiştir.
- 1611.** İş bu sözleşme, Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğünün 7126836 sayılı yazısına istinaden 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanununun 42. maddesinde ve Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkındaki Yönetmeliğin 12. Maddesinde belirtilen bina tamamlama sigortası veya istenilen diğer teminatlar kapsamı dışında tutulmuştur.
- 1612.** İş bu sözleşmede belirtilen ödemelerin vadesinde yapılmaması ve veya sözleşmede belirtilen alıcıya ait yükümlülüklerin yerine getirilmesi isteminin, alıcıya tebliğ edilmesi hallerinde, satıcının alıcıya noter marifetiyle yapacağı bildirimlere (ihtarname, ihbarname, vs.) ait giderler alıcıya borç kaydedilecektir. Söz konusu tutar alıcının satıcıya yapacağı ilk ödemededen mahsup edilecek olup alıcı bu hususu gayrikabili rücu kabul eder.

#### **17. Madde: Taahhütlerin Sınırları**

- 171.** Taraflar karşılıklı tüm taahhütlerinin işbu sözleşmede belirtildiğini, bu sözleşme ve ekinde bulunanlar dışında birbirine karşı başkaca taahhütleri olmadığını kabul ve beyan ederler.

#### **18. Madde: Yürürlük**

- 181.** İş bu sözleşme yürürlük maddesi dahil onsekiz maddeden ibaret olup sözleşmenin kapak sayfası ve mahal listesi (teslime hazır bağımsız bölümlerde mahal listesi bulunmamaktadır) sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçasıdır. Alıcı, işbu sözleşmeyi tamamen okuduğunu, satışa konu bağımsız bölümü beğendiğini, sözleşme hükümlerinin münhasıran Alıcı ve Satıcı arasındaki düzenlemelere ilişkin olduğunu, sözleşmenin bütün hüküm ve şartlarına tamamen uyacağını açık bir şekilde kabul, beyan ve taahhüt eder.