

# GAYRİMENKUL SATIŞ SÖZLEŞMESİ

## 1. Sözleşmenin Tarafları

Bu sözleşme, bir tarafta .....(bundan sonra “SATICI” olarak anılacaktır) ile diğer tarafta .....  
(bundan sonra “ALICI” olarak anılacaktır) arasında aşağıda yazılı şartlar dahilinde akdedilmiştir.

## Madde 2- Taraflara İlişkin Bilgiler

**Satıcı:**  
**VKN:**

**Adresi:**

**Alıcı:**

**T.C :**

**Adresi:**

**Tel:**

2. **Sözleşmenin Konusu** Satıcı tarafından, projesi, tapu kaydı ve nitelikleri kapak sayfasında belirtilen bağımsız bölümün, ALICI 'ya satışı, teslimi, ödeme, iade ve tapuda mülkiyet devrine ilişkin koşulları ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini belirlemektedir

## 3. Satışa Konu Gayrimenkulün Tanımı

İli : İSTANBUL  
İlçesi :  
Köyü :  
Pafta No :  
Ada No :  
Parsel No :  
Niteliği :  
Blok :  
Kat :  
D.no :  
Yüzölçümü :  
Adresi :

Proje ismi :

## 4. Satış Bedeli ve Ödeme Şartları

Sözleşme konusu bağımsız bölümün satış bedeli KDV dahil ..... TL dir.

Kapora olarak .....TL.....alındı.ALINACAK .....TL tapu tesliminde ödenecektir.

Alındı çekler

İş bu SÖZLEŞME gereğince ALICI, bağımsız bölüm satış bedelini, .....  
Gıda San. Ltd. Şti'nin HALK Bankası ESENYURT Şubesi nezdinde bulunan İban  
No:..... hesabına yatıracaktır

- a) İş bu SÖZLEŞME ve BAĞIMSIZ BÖLÜM ile ilgili vergilerin değişmesi veya vergi oranlarının artırılması, yeni vergi ve harç oluşturulması hallerinde ALICI bunlardan sorumludur.
- b) ALICI, BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ ve ÖDEME PLANI'nda belirtilen peşinat tutarını belirlenen tarihte yatırmaması/ eksik yatırılması/kredinin satıcının hesaplarına geçmemesi halinde ve/veya satış tarihinden itibaren taksitleri ödemede geciktiği takdirde, gecikilen miktara, geciktiği her gün için gecikme faizi(T.C. Merkez bankası reeskont faiz oranı)ödemeyi kabul ve taahhüt eder.
- c) Ödemelerin tamamı yapıldıktan sonra satışa konu gayrimenkulün tapu devri yapılacaktır
- d) Alıcı borcunu tamamen ödedikten sonra Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre yabancı statüsündeki gerçek ve tüzel kişilere yapılacak tapu devirlerinde, 2644 sayılı Tapu Kanunu'ndaki sınırlamalar esas alınarak işlemler gerçekleştirilir. İlgili mevzuat kapsamında kanuni sınırlamalar sebebiyle Alıcı adına tapu devrinin yapılamaması halinde Satıcının herhangi bir yükümlülüğü bulunmaz.

#### 5. Sözleşmenin Devri

Alıcı bu gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinden doğan haklarını satıcının yazılı izni olmadan rehin, devir ve temlik edemez. Satıcının izni alınmadan herhangi bir işlem tesis edilmesi halinde rehin, devir ve temlik işlemi/işlemleri 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. Satıcı Tarafından Sözleşmenin Feshi

Satıcı, aşağıdaki hallerde sözleşmeyi fesih edebilir

- a) Alıcının sözleşme hükümlerinden birine uymaması,
- b) Satıcının, Alıcının bildirdiği adresine yapacağı her türlü tebligatta belirtilen hususların, öngörülen sürede Alıcı tarafından yerine getirilmemesi,
- c) 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,
- d) Satıcı; Alıcıya 7 (yedi) günlük süre vererek vadesi geçmiş borcun ifası ile ayrıca, 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 Alıcıya otuz (30) günlük süre vererek tüm borcunda (vadesi geçmiş ve gelecek ) ifasını talep etme hak ve yetkisi mevcut olup alıcının verilen süreler içerisinde borcunu ödememesi,
- e) 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, Hallerinde, sözleşme satıcı tarafından tek taraflı feshedilebilir.

## **SÖZLEŞMENİN FESHİ HALİNDE;**

KDV Hariç satış bedelinin %10'u (yüzde onu) oranında cezai şart bedeli, bağımsız bölümün satışına ilişkin ödenen toplam bedelden düşüldükten sonra, kalan kısım Alıcıya, 90 gün içinde iade olunur.

Sözleşmesi feshedilen alıcı, satıcıdan faiz ya da herhangi bir nam altında talepte bulunmayacağını, hak iddia etmeyeceğini peşinen kabul ve taahhüt eder.

### **7. Alıcının Sözleşmeden Dönme Hakkı**

Yapımı tamamlanmamış Ön ödemeli bağımsız bölüm satışında, devir veya teslim tarihine kadar Alıcının herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır.

- Sözleşmeden dönme bildirimiminin satıcıya noter aracılığıyla veya iadeli taahhütlü mektup ile yöneltilmiş olması yeterlidir. Sözleşmeden dönülmesi durumunda Satıcıya; ön ödemeli bağımsız bölüm satışı nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme bedelinin %10 (yüzde on) tazminatın ödenir.
- Sözleşmeden dönülmesi durumunda, Alıcıya iade edilmesi gereken tutar ve Alıcıyı borç altına sokan her türlü belge, dönme bildirimiminin Satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içerisinde Alıcıya geri verilir.
- Satıcıya ödenen bedel ile Alıcıyı borç altına sokan her türlü belgenin iade edildiği tarihten itibaren, Alıcı on gün içerisinde edimlerini iade eder.
- Alıcının, cayma ve sözleşmeden dönme hakkını kullanması dışında sözleşmeyi fesih etmek istemesi halinde; %5 satış bedeli üzerinden tazminat tahsil edildikten sonra, bağımsız bölümün satışına ilişkin ödenen toplam bedelden kalan kısım Alıcının bağımsız bölümü Satıcıya iade ettiği tarihten itibaren 90 gün içinde faizsiz olarak defaten iade olunur.

### **8. Bağımsız Bölümün Teslim İşlemleri**

- Bağımsız bölümün teslim tarihi sözleşme imzalamaya tarihinden itibaren 2 aydır.
- Satıcı mücbir sebep, olağanüstü hal gibi kendisine bağlı olmayan nedenlerin söz konusu olması halinde bu nedenlerin ortadan kalktığı tarihe kadar teslimle mükellef olmayacaktır. Bu halde teslim tarihine, mücbir sebep veya engelin devam ettiği süre eklenir. Bu durumda Alıcı herhangi bir hak talep etmeyeceğini gayrikabili rücu kabul ve taahhüt eder,
- Bağımsız bölümlerin teslim yeri proje mahallidir. Satıcı tarafından, yazılı, elektronik ileti 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,
- 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 Yönetimi tarafından tahakkuk ettirilecek diğer ortak giderlere katılacağını kabul ve taahhüt eder,

- e) Bağımsız bölümün teslimi ile birlikte Türk Borçlar Kanunu anlamında hasar ve yarar Alıcıya geçer. Bağımsız bölümün teslim hazırlanmaya getirilmesinden itibaren bir ay içerisinde Alıcı, Satıcıya müracaat ederek bağımsız bölümü teslim almasa bile hasar ve yararın kendisine geçtiğini şimdiden kabul ve taahhüt eder,
- f) Teslim alınmayan bağımsız bölüme ilişkin bakım, onarım, her türlü yönetim ve umumi gider payları ile vergi resim ve harçlar Alıcıya ait olup, bu giderler faizleri ile birlikte ödenmedikçe Satıcı sözleşmeyi feshedebilir,
- g) 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,
- h) Alıcı, teslim aldığı bağımsız bölümdeki ayıpları, teslim tarihinden itibaren en geç 30 (otuz) gün içerisinde Satıcıya bildirmekle yükümlüdür. 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.
- i) Alıcı zilyetliğinde bulunan bağımsız bölümü onaylı projesinde belirtilen ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan hükümlere aykırı olarak kullanamaz veya kullandıramaz.

## 9. Güvenlik

K: 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

## 10. Gayrimenkulün Mevcut Durumu ve Gayrimenkulde İlave Yapılacak İşler

Satışa konu gayrimenkulü tapu senedinde belirtilen özelliklere sahip olup görüldüğü gibi mevcut halde Alıcıya teslim edilecektir.

Satışa konu gayrimenkulün inşaat halinde satışının söz konusu olması halinde satıcı gayrimenkulü teknik şartnamede ve emsal daire belirtilen koşullarda tamamlayarak Alıcıya teslim edecektir Alıcı tüm masrafları kendisi karşılamak ve Satıcıdan ilave hiçbir hak ve talepte bulunmamak şartıyla ve satın aldığı dairenin içinde (Mutfak, banyo , dolap ve yer döşemeleri vb. gibi) imar mevzuatına aykırı olmamak koşuluyla istediği değişikliği yapabilir

## 11. Özel Hükümler

- a) 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,
- b) Sözleşme dışındaki satış ile ilgili diğer evrak, broşür, ilan veya reklamlarda belirtilen hususlar Alıcıya herhangi bir talep hakkı vermez,
- c) 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,

- d) Satışa sunulan bağımsız bölümün bulunduğu proje ile ilgili olarak Satıcı tarafından yayınlanan her türlü afiş, broşür, el ilanı vb. yayınlarda kullanılan ifadeler tanıtım ve bilgi mahiyetinde olup taahhüt niteliğinde değildir,
- e) İş bu gayrimenkul satış vaadi sözleşmesini imzalayarak hak sahibi olan Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre yabancı statüsündeki gerçek ve tüzel kişilere yapılacak tapu devirlerinde, 2644 sayılı 11 Tapu Kanunu'ndaki sınırlamalar esas alınarak işlemler gerçekleştirilir. İlgili mevzuat kapsamında kanuni sınırlamalar sebebiyle Alıcı adına tapu devrinin yapılamaması halinde Satıcının herhangi bir yükümlülüğü bulunmaz. Bu durumda Alıcı; Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ndeki hak ve alacaklarını üçüncü kişiye devir veya Satıcıya ödemiş olduğu satış bedelinin, sözleşmesel kesintiler yapıldıktan sonra, bakiyesinin faizsiz olarak iadesini talep hakkına sahiptir. Alıcı, satıcıdan bunun dışında herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunamaz.
- f) Satış bedeli Türk Lirası üzerindedir. Alıcının, satış bedelinin tamamını ya da bir kısmını döviz olarak yatırması halinde, ödediği döviz cinsinden tutar, paranın yatırıldığı bankanın güncel kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek sözleşme numarasına aktarılır. Sözleşmenin iptali ve/veya Alıcının cayması durumunda, sözleşme numarasında bulunan tutardan gerekli kesintiler yapıldıktan sonra kalan meblağ Türk Lirası olarak iade edilecektir. İade işlemi döviz olarak yapılacak ise, sözleşme numarasında bulunan tutardan gerekli kesintiler yapıldıktan sonra kalan Türk Lirası meblağ, Satıcı iade işlemini hangi bankadaki hesabını kullanarak gerçekleştirecek ise o bankanın iade tarihindeki güncel kuru üzerinden dövize çevrildikten sonra yapılacaktır.
- g) Alıcı Satıcıya bildirdiği telefon ve mail adresi gibi iletişim bilgilerinin Satıcının ileride yapacağı diğer projelerde kullanılmasına ve yapılacak olan bilgilendirmelere muvafakat ettiğini kabul eder.
- h) Alıcı site yönetimi kurulduktan sonra, kendisine ait iletişim bilgilerinin site yönetimine verilmesine muvafakat eder.
- i) Alıcı, işbu sözleşme hükümlerinin karşılıklı olarak müzakere edildiğini, içeriğine dahil olarak ve özenle okuyarak sözleşmeyi imzalamış olduğunu kabul etmiştir.
- j) İş bu sözleşme, Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü'nün 7126836 sayılı yazısına istinaden 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunun 42. maddesinde ve Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkındaki Yönetmeliğin 12. Maddesinde belirtilen bina tamamlama sigortası veya istenilen diğer teminatlar kapsamı dışında tutulmuştur.
- k) 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 ödemedenden mahsup edilecek olup alıcı bu hususu gayrikabili rücu kabul eder.
- l) Bahse konu dairemizimi satış işlemi 20.03.2021 tarihinde yapılacaktır süre aşımı duruunda 6 maddedeki hükümler devreye girer.
- m) Satışa konu gayrimenkulü konut kredisi kullanılmasına uygun ve kat İrtifakı kurulmuş bir durumda ise ALICI tarafından ayıca İSKAN şartı aranmayacak ve varılan anlaşma çerçevesinde ödemeler yapılacaktır.
- n) DAİRENİN SU DOĞALGAZ VE ELEKTERIK LERİ AYRI ABONELIKLERE YAPILACAK
- o) DAİRENİN MERDIVEN BOŞLUKLARI ÇAMAŞIR MAKINESİ.AYNI ZAMANDA KAPALI KILER DOLAPLI RAF YAPILACAK
- p) ÇATI KATI KATDAKI ODANIN CAMI BAŞA KADAR SÜRGÜLÜ OLACAK

- q) 2 DAİRENİN KOMBİLERİ AYRI AYRI OLACAK
- r) ÇATI KAT DA MUTFAK YAPILACAK
- s) DAİRENİN PARKELERİ BEYAZ OLACAK
- t) ÇATI KATINA BITANE CLIMA YAPILACAK
- u) ÇATI KATINDA SALON BALKON VE ZEMİN DÜZ OLACAK

## 12. Satış Öncesi ve Satış Sonu Sorumluluk

Satışa konu gayrimenkul ile ilgili olarak tapu tarihi öncesi çıkacak tüm sorunlardan, borçlardan SATICI sorumlu olacaktır.

Satışa konu gayrimenkulün satışından sonraki giderleri ALICI tarafından ödenecektir

## 13. Anlaşmazlıkların Çözümü

İş bu sözleşmenin uygulanmasında Türkiye Cumhuriyeti Kanunları tatbik edilecektir.

Bu sözleşmenin uygulanmasından doğabilecek her türlü anlaşmazlıkların çözümünde öncelikle konunun sulhen halledilmesine yönelik taraflar gerekli çabayı gösterecek olup, konunun sulhen halledilememesi halinde anlaşmazlıklarda İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

## 14. Yürürlük

Bu sözleşme 14( On DÖRT) maddeden ibaret olup, taraflarca imzalandığı tarihte yürürlüğe girer. Taraflar tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra 03/02/2021 tarihinde imza altına alınarak (1'er) nüshası taraflarca alıkonulmuştur.

SATICI

ALICI

Satıcı şahıt

alıcı şahıt