

DÜZENLEME ŞEKLİNDE ÖN ÖDEMELİ GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ
Taşınmazın Satış Bilgisi ve Ödeme Planı

SATICIYA AİT BİLGİLER



BAŞKENT İNŞAAT

SATICI'nın Unvanı: BAŞKENTİM YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

SATICI'nın Merkez Adresi: BARBAROS MAH. IHLAMUR BULVARI NO:3/15 ATAŞEHİR / İSTANBUL

SATICI'nın Satış Ofis Adresi:Dumlupınar, Uludağ Sk. No:22, Pendik/İstanbul

Telefon: 444 83 55

ALICIYA AİT BİLGİLER

Adı Soyadı

T.C. Kimlik No

E-posta

Açık Adresi

GSM Tel

Ev-İş Tel

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Proje Adı

EYE OF İSTANBUL

İl-İlçe

İSTANBUL - PENDİK

Ada-Parsel

3169-49

Blok No-Giriş

Bağımsız Bölüm Numarası

Bulunduğu Kat

Bulunduğu Yön

Oda

Nitelik

KONUT

Brüt m²

Net m²

ÖDEME PLANI

Satış Tarihi

Satış Şekli

Peşinat

**Satış Fiyatı
(KDV ve Masraf Hariç)**

Kalan Miktar

Ödeme Planı

Hesap Bilgileri

BAŞKENTİM YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BANKA : Vakıf Katılım Bankası

IBAN NO: TR93 0021 0000 0007 7730 0000 01

PENDİK GÖZDAĞI EYE OF ISTANBUL ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1- SÖZLEŞMENİN AMAÇ ve KONUSU:

Taraflar, yeri, tapu kaydı ve nitelikleri bu Sözleşmenin ayrılmaz bir eki olan ve Sözleşmenin kapak sayfasında bulunan, "Taşınmazın Satış Bilgisi ve Ödeme Planı'nda belirtilen Bağımsız Bölümün ALICI' ya satışı, teslimi, ödeme, iade ve tapuda mülkiyetinin devrine dair koşulları ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini belirlemektedir.

SATICI, satışı vaat edilen Bağımsız Bölüm'ün tüm projelerini, ALICI'nın serbestçe incelemesine sunmuştur. ALICI, ön bilgilendirme formunu yazılı olarak teslim aldığı ve incelediğini, ayrıca projeleri, vaziyet planını, mahal listesini, bağımsız bölüm planını Arsa'ya ilişkin imar planlarını, plan notlarını, kadastral planları teknik şartnameyi ve diğer tüm gerekli bilgi ve belgeleri incelediğini, Arsa'yi yerinde gördüğünü, bütün koşulları bildiğini ve bu hali ile inceleyip bilgi sahibi olduğunu beyan ve kabul eder.

Müteahhit tarafından projesi, tapu kaydı ve nitelikleri bu sözleşmede ve eklerinde belirtilen bağımsız bölümün, ALICI tarafa satışı, teslimi, ödeme, iade ve tapuda mülkiyet devrine ilişkin koşulları ve tarafların karşılıklı hak ve sorumluluklarını belirlemek için bu sözleşme hazırlanmıştır.

MADDE 2- TARAFLAR:

2.1. SATICI'NIN UNVANI VE ADRESİ:

UNVANI : BAŞKENTİM YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
(Bundan böyle "SATICI" veya "MÜTEAHHİT" olarak anılacaktır)
ADRESİ : BARBAROS MAH. IHLAMUR BULVARI NO:3/15 ATAŞEHİR / İSTANBUL
Vergi Dairesi : Kozyatağı V.D.
Vergi No : 148 082 26 501
Telefon No : 444 83 55

2.2. ALICI'NIN ADI SOYADI VEYA UNVANI VE ADRESİ:

ADI-SOYADI :
(Bundan böyle "ALICI" olarak anılacaktır)

ADRESİ :

T.C KİMLİK :

TELEFON NO:

İşbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nde (bundan böyle "Sözleşme" olarak anılacaktır), İvest ve ALICI ayrı ayrı Taraf, müştereken ise Taraflar olarak anılacaktır.

MADDE 3- TANIMLAR:

SATICI : Proje kapsamında ALICI'ya bu sözleşmeye konu olan bağımsız bölümlerin yapım ve teslimini vaat eden BARBAROS MAH. IHLAMUR BULVARI NO:3/15 ATAŞEHİR / İSTANBUL adresinde ticari faaliyette bulunan, BAŞKENTİM YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ firmasını ifade eder.

ARSA MALİKİ : Müteahhit firma BAŞKENTİM YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ firmasının kat karşılığı sözleşme yaptığı özel ve/veya tüzel kişileri ifade eder.

MÜTEAHHİT : BAŞKENTİM YAPI İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

PROJE : **PENDİK GÖZDAĞI EYE OF ISTANBUL** adı altında SATICI tarafından inşaatı yapılan, her türlü altyapı, çevre düzenlemesini ve temelden anahtar teslimine kadar bütün aşamaların inşaat ve tadiline ilişkin inşaat faaliyetleridir.

ANA TAŞINMAZ : Vaziyet Planı'nda, Arsa'nın üzerinde işaretlenmiş olan alanda inşa edilecek Blok veya Bloklar ile bunlar dahil olmak üzere Arsa'nın tamamıdır.

ARSA : SATICI'nın üzerinde Ana Taşınmaz ile birlikte Bağımsız Bölüm'ü inşa edeceği İstanbul ili, Pendik İlçesi, Dumlupınar Mahallesi'nde kain, 3169 ada, 49 Parsel numaralı taşınmazdır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM : SATICI tarafından inşa edilen ve Kat Mülkiyetine konu, bağımsız olarak kullanılmaya elverişli bölümleri ifade eder.

ALICI : Bu sözleşmenin taraflar bölümünde tanımlanan ve bağımsız bölümü satın alan gerçek veya tüzel kişiyi ifade eder.

KAT MALİKİ : Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkında kat mülkiyeti bulunan ve bu hakka sahip olanlara kat maliki denir.

ORTAK ALAN ve TESİSLER: Ana Taşınmaz'da bulunan, ALICI'nın ve Ana Taşınmaz'daki bütün Bağımsız Bölüm maliklerinin Mevzuat ve Yönetim Planı'na göre müştereken yararlanacakları Blok'taki giriş mekânları, asansör lobileri, bilumum teknik sistemler ile bahçeler, çocuk oyun alanı ve kapalı otoparklardır.

TÜKETİCİ : Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi ALICI, (İşbu sözleşmede ALICI olarak belirtilen her ibare eğer o kişi ticari veya mesleki amaç ile hareke etmiyor ise aynı zamanda Tüketiciyi ifade etmektedir).

VADELİ SATIŞ : ALICI'nın bağımsız bölüm bedellerinin bir bölümünü, senet/ödeme planı ile ödemeyi tercih ettiği, senet bedeli/ödeme planındaki tüm bedeller SATICI tarafından tam ve eksiksiz olarak ve varsa tüm ferileriyle birlikte tahsil edilmeden ALICI adına tapudan devir işlemlerinin yapılmayacağı satış şeklini ifade eder.

SÖZLEŞME : SATICI ile ALICI arasında akdedilen işbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ve ekleridir. Tanıtım Broşürleri ve ilanlar tanıtıma yönelik olup, Sözleşme kapsamında ALICI'ya herhangi bir talep hakkı vermezler.

SÖZLEŞME EKLERİ : Kapak Sayfası, Ödeme Taahhütnamesi ve Ödeme Planı, Teknik Şartname, Vaziyet Planı, Kat Planı ve Daire Planı ve daha sonrasında taraflar arasında imza altına alınan her türlü belgeyi tarif ve ifade eder.

ANAHTAR TESLİMİ: Bağımsız bölümün teknik şartnameye uygun olarak inşası ve tüm tesisatın çalışır vaziyette teslimini ifade eder.

MADDE 4- TOPLAM SATIŞ FİYATI/PEŞİN VEYA TAKSİTLİ SATIŞ BEDELİ:

4.1. Bağımsız Bölüm'ün [.....] TL ([.....] Türk Lirası)'dır. Bu tutar, ALICI'nın ödeyeceği PEŞİNAT ile TAKSİTLER'den oluşmuştur. ("Satış Bedeli"). Katma Değer Vergisi ve madde 4.3 bendinde belirtilen masraf kalemleri Satış Bedeli'ne dahil değildir.

4.2. Sözleşmenin imza aşamasında noter masrafları ALICI'ya ait olup, bu bedel sözleşmenin imza aşamasında ayrıca ALICI'dan talep edilecektir. ALICI yine Emlak vergileri, vekâletname noter masrafları, kredi kullanımından kaynaklanacak masraflar, hayat sigortası, ipotek fek ücreti ve bu belge tarihinden sonra ihdas edilecek yeni vergi ve harçları ödemekle yükümlü olup, "Taşınmazın Satış Bilgisi ve Ödeme Planı" nda belirtilen bağımsız bölüm toplam bedeline dahil değildir.

- a. PEŞİNAT:** Bu Sözleşme'nin imzalanması sırasında, ALICI'nın ödeyeceği **peşinat tutarı** [.....] TL ([.....]Türk Lirası)'dır.
- b. TAKSİTLER:** Peşinatın toplam Satış Bedeli'nden tenzil edilmesinden sonra kalan tutarlar için ALICI'nın ödeyeceği taksit rakamlarını gösterir Ödeme Planı iş bu sözleşmenin ekindedir. ALICI, SATICI'nın talebi halinde, SATICI lehine tanzim edilmiş emre muharrer senetleri imzalayarak, SATICI'ya tevdi ve teslim edecektir. Bedeli tamamen ödenen senetler ALICI'ya iade edilir.
- c. ÖDEME:** ALICI, işbu Sözleşme tahtında ödemekle yükümlü olduğu Bağımsız Bölüm'ün Satış Bedelini, SATICI tarafından ALICI'ya verilen Ödeme Planı'nda belirtilen banka hesabına, işbu Sözleşme'de yer alan hükümlere uygun olarak ödeyecektir.

4.3. BEDELİN KAPSAMI

4.3.1. Bağımsız Bölüm Satış Bedeli, ekli Mahal Listesi ve Teknik Şartname'de belirtilen imalatın yapımını kapsamaktadır.

4.3.2. Bağımsız Bölüm Satış Bedeli, aşağıdaki masraf ve harcama kalemlerini içermemektedir.

- a.** Bağımsız Bölüm'ün satışı ve iş bu sözleşmeye istinaden tesis edilecek ipotek, şerh vbs. ilgili her türlü sözleşme giderleri, vergi, resmi tapu ve tüm harçlar
- b.** Bağımsız Bölüm'ün ALICI'ya teslim edilmesinden sonra bir defaya mahsus olarak ödenmesi gereken Cins Tashihi Harcı ve SATICI'nın iskanın alınması için ödemesi gereken tüm vergi, resmi harçlar ve giderlerin Bağımsız Bölüm'e isabet eden miktarı.
- c.** Bağımsız Bölüm'ün KDV bedeli. ile işbu Sözleşme'nin 4. Maddesinde anılan tüm vergi, resim harçlar ile sair giderlerin tamamı..
- d.** DASK bedeli, Elektrik, Su, Abonmanlık, Güvence ve sayaç bedelleri, demirbaş ücreti
- e.** Kat irtifak masrafları, kat mülkiyetine geçiş masrafları, iskan müsaadesi sırasında alınan 2 no'lu beyanname harcı

4.3.3 Bağımsız Bölüm'ün ALICI'ya tesliminden sonraki Emlak Vergisi, Çevre Temizlik Vergisi ve benzeri harçlar ve masraflar ile 4. maddede ayrıntılı sayılan masraflar. SATICI bu vergileri ve benzeri harçları mülkiyetin devrinden veya tesliminden önce ilgili mercilere ödemiş ise; ALICI bu masrafların tamamını SATICI'ya ödemedikçe Bağımsız Bölüm ALICI'ya teslim edilemez.

MADDE 5 - ÖDEME ŞEKLİ ve DEVİR KOŞULLARI :

İşbu satış bedeli nakden veya taksitli olarak ödenecektir. Ödemenin peşin yapılması halinde, ALICI taşınmazı teslim ve sözleşmede belirtilen sürelerde tapuda devir ve teslim alma hakkına sahiptir.

Ödemenin Taksitli ifası halinde ise, ALICI taşınmazı teslim ve sözleşmede belirtilen sürelerde tapuda devir ve teslim alabilir. Ancak bu halde SATICI lehine söz konusu bağımsız bölüm üzerine tapuda devir ve tescil tarihindeki ALICI'nın kalan borç miktarının %150 bedeli kadar ipotek tesis edilmesi şartıyla tapuda devir ve tescil işlemi ve taşınmazın teslimi gerçekleştirilir. İpotek tesisine ilişkin tüm masraflar ALICI'ya aittir.

MADDE 6- ALICI TARAFINDAN SÖZLEŞMENİN DEVRİ :

6.1. ALICI, bu gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinden doğan haklarını üçüncü şahıslara SATICI' nın bilgisi, rızası ve yazılı izni dahilinde tapu taktir ve ferağ işlemlerine kadar devredebilir.

6.2. Devir eden ve Devir alanın SATICI'ya başvuruları halinde SATICI tarafından aşağıda belirtilen şartlar çerçevesinde devir talebi değerlendirilmeye alınacaktır.

- a. Devir işlemleri ile ilgili vergi, resmi harç, vs. tüm masraflar devir alan tarafından ödenir.
- b. Devir alanın sözleşme hükümleri gereğince tahakkuk edecek borcu kayıtsız şartsız kabul etmesi gerekir.
- c. Devir, talebi değerlendirilip neticeleninceye kadar devir etmek isteyen ALICI, Sözleşme' den doğan tüm edimlerini yerine getirmeye devam edecektir.
- d. Devrin onayına kadar, Sözleşme' den doğan haklarını devir etmek isteyen ALICI' nın devirden vazgeçmesi halinde devir almak isteyen, SATICI' dan hiçbir hak ve talepte bulunamaz.
- e. Devir işlemleri için % 3 hizmet bedeli alınır.

Aşağıdaki hallerde devir komisyonu alınmaz.

- a. Sözleşme' nin gerçek kişilerde ana, baba, kardeş, eş ve çocuklarına devredilmesi,
- b. Müşterek ALICI' lı sözleşmelerde, ALICI' lardan herhangi biri veya birkaçının diğer müşterek ALICI / ALICI' lar lehine Sözleşme' den doğan hakkından feragat etmesi,
- c. Sözleşme' nin miras yoluyla devri,
- d. Bağımsız bölümlerin toplu satışlarında (toplu satış adedi minimum 10 adettir.) devir hizmet bedeli alınmaz.

MADDE 7-ALICININ SÖZLEŞME'DEN CAYMA VE DÖNME HAKKI:

7.1. Cayma Hakkı

- a. ALICI, sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren 14 (on dört) gün içinde, herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir.
- b. Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim bu süre içinde SATICI'ya noter aracılığıyla veya iadeli taahhütlü mektup ile yöneltilmiş olması yeterlidir.
- c. Taşınmazın kısmen veya tamamen bağlı krediyle alınması durumunda bağlı kredi sözleşmesi, sözleşmenin kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer. Konut finansmanı kuruluşu cayma hakkı süresi içinde tüketiciden vade farkı, komisyon, yasal yükümlülük ve benzeri isimler altında hiçbir masraf talep edemez.
- d. Cayma hakkının kullanılması durumunda, ALICI'ya iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge cayma bildiriminin SATICI'ya ulaştığı tarihten itibaren en geç 14 (on dört) gün içinde ALICI'ya geri verilir.
- e. SATICI'nın aldığı bedeli ve ALICI'yı borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, ALICI 10 (On) gün içinde edimlerini iade eder.

7.2. Sözleşmeden Dönme

- a. Ön ödemeli konut satışında, ALICI'nın herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşme tarihinden itibaren 24 (Yirmidört) aya kadar sözleşmeden dönme hakkı vardır.
- b. Sözleşmeden dönme bildirimini SATICI'ya noter aracılığıyla veya iadeli taahhütlü mektup ile yöneltilmiş olması yeterlidir.
- c. Sözleşmeden dönülmesi durumunda SATICI; ön ödemeli konut satışı nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile bunlara ek olarak ilk 3 (Üç) ay için sözleşme bedelinin %2'si (yüzde ikisi), 3 (Üç) ila 6 (Altı) ay arası için %4'ü (Yüzde dört), 6 (Altı) ila 12 (Oniki) ay arası için %6'sı (Yüzde altı), 12 (Oniki) ila 24 (Yirmidört) ay arası için %8 (Yüzde sekiz) tutarında tazminatın ödenmesini isteyebilir.
- d. Sözleşmeden dönülmesi durumunda, ALICI'ya iade edilmesi gereken tutar ve ALICI'yı borç altına sokan her türlü belge, dönme bildirimini SATICI'ya ulaştığı tarihten itibaren en geç 180 (Yüzseksen) gün içerisinde ALICI'ya geri verilir.
- e. Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, ALICI'nın ödediği kredi tutarı dönme bildirimini konut finansmanı kuruluşuna ulaştığı tarihten itibaren en geç 180 (Yüzseksen) gün içerisinde hiçbir kesinti yapılmaksızın konut finansmanı kuruluşu tarafından kendisine iade edilir.
- f. SATICI'ya veya bankaya ödenen bedel ile ALICI'yı borç altına sokan her türlü belgenin iade edildiği tarihten itibaren, ALICI 10 (on) gün içerisinde edinimlerini iade eder.

MADDE 8- ALICININ TEMERRÜDÜ VE SATICININ HAKLARI:

8.1. ALICI tarafından işbu sözleşmenin eki olan ödeme planında belirtilmiş vadelerde borcun ödenmemesi halinde temerrüde düşmüş olacağını, Vadelerinde kısmen veya tamamen ödenmeyen peşinat ve taksitlerin vadelerinden ödeme günlerine kadar aylık % 2.5 (yüzde ikibuçuk) cezai şart uygulanacağını, bu durumda da SATICI'nın, sair ve yasal hakları saklı kalmak kaydı ile aşağıdaki hak ve yetkilere sahip olduğunu kabul ve taahhüt etmiştir.

8.2. ALICI'nın taksitli satış yöntemini seçmesi halinde; senetli veya senetsiz taksit sistemi ile ilk taksit ve takip eden diğer taksitler, SATICI'nın Banka hesabına taksit gününde ödenecektir. Taksitlerin tamamı ödendikten sonra taşınmazın tapusu ve BAĞIMSIZ BÖLÜM ALICI'ya devir ve teslim olacaktır. Taksitli satış yapılması durumunda ALICI'nın kalan birbirini izleyen en az iki taksidi ödemediği takdirde temerrüde düşmesi hâlinde ALICI'nın kalan tüm borçları ile cezai şart tutarları muaccel hale gelecek, SATICI tarafından ALICI'ya muaccel hale gelmiş tüm borçların ve cezai şartların ödemesinin yapılması için 30 gün süre verilecek, verilen süreye rağmen taksitlerin ödenmemesi halinde SATICI, ALICI'nın temerrüdü nedeniyle işbu sözleşmeyi haklı nedenle feshedebilecektir.

8.3 Ayrıca ALICI, Sözleşme'nin feshi nedeni ile SATICI'nın uğramış olduğu bilimum zararların maktu karşılığı olarak Toplam Bağımsız Bölüm Satış Bedeli'nin % 20'sini (yüzde yirmi) cezai şart olarak SATICI'ya ödeyecektir. ALICI'nın fesih tarihine kadar ödediği tutarların ceza şartı tutarından fazla olması halinde; SATICI, ceza tutarlarını mahsup ederek, kalan kısmı en geç 3 (üç) ay içerisinde ALICI'ya iade eder. SATICI'nın fazlaya ilişkin hakkı saklıdır. ALICI bu ceza tutarının tenkisi talebinden feragat ettiğini şimdiden kabul ve taahhüt etmiştir.

8.4 ALICI'nın borçlarını sözleşmeye uygun olarak ödememesi nedeniyle muaccel hale gelmiş borçlarına ilişkin SATICI'nın herhangi bir bildirimde bulunmaksızın icra marifetiyle bedeli tahsil edebileceğini taraflar kabul ve taahhüt eder.

MADDE 9- BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATICIYA İADESİ VE SÖZLEŞMENİN İPTALİ İLE YATIRILAN NAKİT TUTARLARIN İADESİ:

9.1. SÖZLEŞME aşağıdaki durumlarda SATICI tarafından haklı nedenle feshedilebilecektir:

- a. ALICI'nın SÖZLEŞME hükümlerinden birine uymaması,

- b. "ÖN BİLGİLENDİRME FORMU" vs. belgeler üzerinde ALICI tarafından yanlış ve yanıltıcı bilgi verilmesi,
- c. SATICI' nın, ALICI' nın bildirdiği adresine yapacağı her türlü tebligat ile talep edilen işlemleri ALICI'nın belirtilen sürede yerine getirmemesi,
- d. Tapu devir ve ipotek işlemleri için gerekli belgelerin, SATICI tarafından belirtilen süre içerisinde hazırlanıp SATICI' ya verilmemesi ve ALICI' ya gönderilecek ihtar ve verilecek makul süreye rağmen bu sözleşmeye aykırılığın giderilmemesi ve ALICI' nın tapu devir, ipotek işlemleri veya bağımsız bölüm teslim işlemlerinde bizzat veya vekili vasıtasıyla hazır bulunmaması, SATICI tarafından talep edilen vekaletnamelerin verilmemesi
- e. ALICI' nın, bağımsız bölümü senetli taksit sistemi ile SATICI' ya borçlanarak satın almış ise ALICI'nın talebiyle SATICI'nın (borcun tamamı kapanmadan) tapu devri yapması halinde, tapu devri tarihindeki bakiye borç' un %150 tutarında tüm masraflar ALICI' ya ait olmak üzere 1. Derecede 1. Sırada üst sınır ipoteği tesisine ilişkin ipotek Sözleşmesi imzalamaması ve işlemleri yapmaması,
- f. ALICI'nın Bağımsız Bölüm'ü teslim almasından sonra; ALICI, Bağımsız Bölüm'de iskana (Yapı Kullanma İzin Belgesi) engel olabilecek, tasdikli plan ve projelere aykırı veya Ana Taşınmaz'a ve ortak yerlerine zarar verebilecek veya İmar Kanunu ve Yönetmelikleri ile Kat Mülkiyeti Kanunu'na aykırı herhangi bir tadilat yapması.

9.2. Sözleşmenin feshi halinde bağımsız bölüm ALICI'ya teslim edilmişse, ALICI' nın SATICI' ya yatırdığı peşinat ve taksit ödemeleri toplamından;

- a. Ödenmemiş site yönetim giderleri, aidat bedelleri,
- b. Bağımsız bölüme ilişkin varsa hasar bedeli ve/veya yenileme bedeli
- d. Bankaya veya finansal kuruluşlara veya aracı firmalar ile emlakçılara ödenen komisyonlar,
- e. SATICI' nın işbu Sözleşmenin akdedilmesi için kendi payına düşen ve ödemiş olduğu vergiler
- f. Ödenen faiz tutarları,
- g. Satış bedelinin %20 (yüzde yirmi) oranında tazminat bedeli,
- h. Vergi, elektrik, su, doğalgaz vb. giderler, tahsil ve/veya mahsup edildikten sonra, bağımsız bölümün satışına ilişkin ödenen toplam bedelden kalan kısım ALICI' ya, bağımsız bölümün iadesinden sonra 90 (doksan) gün içinde faizsiz olarak defaten iade olunur.

9.3 Bağımsız bölüm teslim edilmemiş ise ALICI' nın SATICI' ya yatırdığı peşinat ve taksit ödemeleri toplamından, Sözleşme nedeniyle oluşan vergi, harç, noter masrafı, faiz tutarları ile Bankaya veya finansal kuruluşlara veya aracı firmalar ile emlakçılara ödenen komisyonlar ve benzeri yükümlülüklerden doğan masraflar ile satış bedelinin %20'si (yüzde yirmi) oranında tazminat bedeli tahsil edildikten sonra kalan kısım ALICI' ya 90 gün içinde faizsiz olarak defaten iade olunur.

9.4. Sözleşmesi feshedilen ALICI, SATICI' dan faiz ya da herhangi bir nam altında talepte bulunmayacağını, hak iddia etmeyeceğini peşinen kabul ve taahhüt eder. ALICI, işbu sözleşmenin 9. maddesi doğrultusunda gerekli kesintilerin yapılarak ödenen toplam bedelden kalan tutarın bağımsız bölüm teslim edilmemiş ise 90 (doksan) gün içerisinde faizsiz olarak defaten; bağımsız bölüm teslim edilmiş ise ALICI' nın bağımsız bölümü SATICI' ya iade tarihinden itibaren en geç 90 gün içerisinde iade olunacağını kabul eder.

9.5. ALICI tarafından SATICI'ya verilen bilgilendirici nitelikteki her türlü belgede ALICI'nın SATICI'ya yanlış ve yanıltıcı bilgi vermesi, bağımsız bölümün tesliminden sonra SATICI'nın yazılı muvafakati alınmadan projeye aykırı tadilat yapılması ve Bağımsız bölümün tesliminden sonra ALICI'nın, en geniş anlamıyla anlaşılacak üzere herhangi bir şekilde doğrudan veya dolaylı, SATICI'nın bütün veya kısmi olarak projenin ve sitenin değerini düşürmeye yönelik, maddi ve manevi ticari itibarını zedelemeye yönelik ve bu sonucu doğurabilecek sair faaliyetlerde bulunması, satın alınan bağımsız bölümün kullanımına dair yasal zorunluluklara ve SATICI tarafından belirlenen proje bütününe ruhuna uygun kullanım şartlarına uymaması, SATICI tarafından Sözleşme'nin herhangi bir ihbar veya ihtara ve mehil verilmesine gerek kalmaksızın, doğrudan doğruya feshi için haklı sebep teşkil eder; fakat haklı sebepler bunlarla sınırlı değildir. Bu halde fesih 9. Maddedeki sonuçları doğurur.

MADDE 10 - BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TESLİM İŞLEMLERİ:

10.1. Bağımsız BölümünTeslim Tarihi olarak belirlenmiştir. SATICI mücbir sebep, olağanüstü hal, kamu kurum ve kuruluşlarından kaynaklı gecikmeler 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 ALICI herhangi bir hak talep etmeyeceğini gayrikabili rücu kabul ve taahhüt eder.

10.2. Bağımsız bölümün teslim yeri EYE OF ISTANBUL proje inşaat alanıdır. SATICI tarafından bu SÖZLEŞME' nin 10.1. maddesinde belirtilen teslim tarihinden önce veya bu SÖZLEŞME' de belirtilen tarihi aşmamak üzere teslim randevu tarihi, ALICI' ya bildirilir. ALICI belirtilen bu randevu tarihinde bağımsız bölümü teslim almak için SATICI' ya müracaat edecektir.

10.3. ALICI bağımsız bölümü teslim teslim belgesi ile şahsen teslim alacaktır. Noterden düzenlenmiş vekâlet ile eş veya 3. Şahıslara daire teslimi yapılabilecektir. ALICI'nın birden fazla olması halinde ALICI' lardan birine yapılan teslim, tüm ALICI' lara yapılmış sayılır.

10.4. ALICI' ya teslimin SÖZLEŞME' nin 10.1. maddesinde belirtilen tarihten önce olması halinde; fiili teslim tarihinde ve en geç bu SÖZLEŞME' de belirtilen teslim tarihinden itibaren 1 (bir) ay içinde ALICI bağımsız bölümü teslim almazsa temerrüde düşmüş sayılacaktır. Belirtilen sürede bağımsız bölümü teslim almak için başvuruda bulunmayan ALICI temerrüt, geç teslim, kira talebi vb. iddialarda bulunamaz, bu sebeple tazminat talep edemez. ALICI, teslim tarihinden itibaren 1 (bir) ay içerisinde teslim almak için SATICI'ya müracaat etmezse temerrüde düşmüş sayılacağını ve bu takdirde SATICI' nın ihbarsız ve bildirimsiz olarak Sözleşme' yi feshetme hakkını kabul ettiğini, Bağımsız Bölüm' ü teslim almasa bile PENDİK GÖZDAĞI EYE OF ISTANBUL Site Yönetimi tarafından tahakkuk ettirilecek blok ve diğer ortak giderlere katılacağını kabul ve taahhüt eder.

10.5. Teslimin madde 10.1 de belirtilen tarihten önce olması halinde fiili teslim tarihinden ve en geç bu SÖZLEŞME' de belirtilen teslim tarihinden itibaren yönetim ortak giderlerinden sorumluluk ALICI' ya aittir. Bağımsız bölümlerin teslim alınmamış olması SÖZLEŞME gereği bu yükümlülüğü ortadan kaldırmaz.

10.6. ALICI, 10.1. maddesinde belirtilen tarih veya fiili teslim tarihinden önce, teslim vekil aracılığı ile gerçekleştirilecek ise vekâletname ve SÖZLEŞME eki olan tüm belgeleri SATICI' ya ibraz etmiş olmalıdır. ALICI' nın iş bu Sözleşmede belirtilen yükümlüklerini yerine getirmemesi halinde Bağımsız Bölüm ALICI' ya teslim edilemez.

10.7. SATICI mücbir sebep, olağanüstü hal, idari mercilerden ve/veya yasal gereklerden kaynaklanan kendisine bağlı olmayan nedenler ve benzeri durumların doğumu halinde bu nedenlerin ortadan kalktığı zamana kadar teslimle mükellef değildir. Bu hallerde teslim tarihine, mücbir sebep veya engelin devam ettiği süre ile inşaat programındaki olası gecikmelerden kaynaklanan süreler kadar süre eklenir. (Çevre düzenleme işleri bu sürenin dışındadır.)

10.8. Bağımsız Bölüm'ün, ALICI tarafından herhangi bir ihtirazi kayıt ileri sürülmeden teslim alınması veya Bağımsız Bölüm Teslim Belgesi'ni imzalamaktan kaçınması veya davet edilen günde Bağımsız Bölüm'ünü teslim almaya gelmemesi halinde; ALICI, Bağımsız Bölüm'ünün kabulünü yapmış sayılır. Bu durumda, ALICI gecikme cezası / kira tazminatı talebinde bulunamaz. ALICI, çevredeki ve Proje'deki diğer Blok'lardaki eksiklikler ile kamu kurumlarının yapmakla yükümlü oldukları işleri ve hizmetleri yapmaması veya eksik yapması halinde Bağımsız Bölüm'ü teslim almaktan kaçınmaz.

10.9. ALICI ile SATICI, teslim esnasında Bağımsız Bölüm'de mevcut olan ve Bağımsız Bölüm'ün kullanımına engel olmayan ayıpları birlikte düzenleyecekleri Bağımsız Bölüm Teslim Belgesi'nde gösterirler. Tutanakta belirtilmemiş hususlardan dolayı ALICI'nın herhangi bir hak ve alacak talep

etmesi mümkün değildir. Teslim tutanağında belirtilen eksik ve kusurlar SATICI tarafından bedelsiz olarak giderilir. Belirtilen eksiklikler dışında ALICI, Bağımsız Bölümü mevcut durumuyla kabul etmiş sayılır ve başkaca herhangi bir değişiklik ve ilave isteyemez, hak ve alacak talebinde bulunamaz.

10.10 ALICI, Bağımsız Bölümü'nü teslim aldığı veya teslim almış sayıldığı tarihten itibaren, Ana Taşınmaz'ın ortak giderlerinden başka Bağımsız Bölüm'ün elektrik, su, doğalgaz vesair her türlü giderlerini de ödemekle yükümlüdür. Elektrik, su, doğalgaz, telefon, internet ve benzeri hizmetleri sağlayan kuruluşlardan veya belediye/kamu hizmetlerinden kaynaklanan gecikmeler ve aksaklıklar Bağımsız Bölüm'ün teslimine engel değildir.

10.11. Bağımsız bölümün fiili teslim tarihinden sonra veya ALICI'nın teslimden kaçınması halinde bu tarihten itibaren meydana gelebilecek zararlardan ALICI sorumludur.

10.12. ALICI, teslim aldığı Bağımsız Bölümdeki ayıpları, teslim tarihinden itibaren en geç 30 (otuz) gün içerisinde SATICI'ya bildirmekle yükümlüdür. Aksi takdirde Bağımsız Bölüm, 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun gereği eksiksiz ve kusursuz olarak teslim edilmiş kabul edilecek ve ALICI eksik ve kusur iddiasında bulunamayacaktır. Süresinde bildirilmeyen ayıplardan SATICI sorumlu olmayacaktır.

10.13. Bağımsız Bölümün teslimi ile birlikte Borçlar Kanunu anlamında hasar ve yarar ALICI' ya geçer. Bağımsız Bölümün teslim hazır hale getirilmesinden itibaren bir ay içerisinde ALICI, Müteahhit' e müracaat ederek Bağımsız Bölümü teslim almasa bile hasar ve yararın kendisine geçtiğini şimdiden kabul ve taahhüt eder.

MADDE 11- MÜCBİR SEBEPLER VE BEKLENMEYEN HALLER

Savaş, seferberlik, sıkıyönetim, olağanüstü hal ilanı, terör eylemleri, deprem ve sel gibi doğal afetler, inşaatı etkileyen ekonomik krizler, döviz kurlarında öngörülemeyen aşırı yükselişler, resmi makamların kısıtlamaları, salgın hastalıklar, grev ve lokavt nedeni ile inşaatın ve inşaat malzemelerinin, personelin ve gerekli enerjinin sağlanamaması gibi Sözleşme'nin imzalandığı tarihte mevcut olmayan ve inşaatın yapımını etkileyen beklenmeyen haller ve olağandışı durumlar ile resmi merciler ve yetkili makamların emir ve yasakları, izin ve ruhsatları iptal etmesi veya durdurmasından kaynaklanan her türlü durumlar ve nedenler ile Bağımsız Bölüm'deki bazı hata ve eksikliklerin düzeltilmesi için geçecek süreler; Sözleşme kapsamında mücbir sebepler olarak kabul edilmiştir. Herhangi bir nedenle yukarıda belirtilen durumların Bağımsız Bölüm'ün teslimini geciktirmesi halinde, gecikilen süreler teslim süresine ilave edilir. Ayrıca, ilgili Bakanlık tarafından İstanbul ili için kabul edilen elverişsiz hava şartlarına ait süreler de teslim süresine ilave edilir. Bu madde kapsamındaki mücbir sebepler ve durumlar nedeniyle teslim süresinin uzaması halinde; ALICI'nın hiçbir tazminat hakkı mevcut değildir.

MADDE 12- DİĞER HÜKÜMLER:

12.1. Satışa sunulan Bağımsız Bölümün bulunduğu proje ile ilgili olarak SATICI tarafından yayınlanan her türlü maket, katalog, afiş, broşür el ilanı vb. yayınlarda kullanılan ifadeler tanıtım ve bilgi mahiyetinde olup taahhüt niteliğinde değildir. SATICI maket, katalog, afiş, broşür el ilanı vb. yayınlarda her türlü değişiklik yapma hakkına sahiptir. Sözleşme dışındaki satış ile ilgili diğer maket, katalog, evrak, broşür ilan veya reklamlarda belirtilen hususlar ALICI' ya herhangi bir talep hakkı vermez.

12.2. ALICI, kendisine satılan bağımsız bölümde SATICI' nın onayı olmadan onaylanmış ve uygulanmış projeye aykırı hiçbir tadilat, eklenti vs. yapamaz veya yaptıramaz. Onaylanmış projeye aykırı tadilat ile ilgili sonradan ortaya çıkabilecek sorunlardan SATICI sorumlu değildir.

12.3. ALICI' lar inşaat faaliyetleri devam ettiği sürece bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına izinsiz giremezler. Bu taleplerini yazılı, olarak inşaat şantiye yetkililerine bildirdiği takdirde gerekli güvenlik önlemleri alınarak belirlenen gün ve saatlerde ilgilinin denetiminde sahaya girerek Bağımsız Bölümü görebilecektir. SATICI'nın bilgisi dışında ALICI' nın inşaat sahasına izinsiz girmeleri fevkalade sakıncalı olup, ALICI bu durumda meydana gelebilecek kazalardan kendisinin sorumlu olduğunu SATICI'nın kusurlu olmadığını kabul ve taahhüt eder. Güvenlik gerekçesiyle SATICI inşaat sahasına teslim tarihinden önce girilmesine izin vermeme hakkına sahiptir.

12.4. ALICI iş bu Sözleşme konusu borç ve ödemelerine ilişkin her türlü, hesap, veya anlaşmazlıklarda SATICI'nın banka kayıtlarının ve defterlerinin yegane delil olacağını kayıtsız şartsız kabul eder. Bu fıkra Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na göre münhasır delil sözleşmesi mahiyetindedir.

12.5. Bağımsız bölüme ait su, elektrik, telefon vb. tesisatların bağlanmasına ilişkin abonman, tesis ve diğer giderleri ALICI'ya aittir.

12.6. SATICI yapımını sürdürdüğü konut projesinin yapımı sırasında yönetsel ve teknik zorunluluk sayılabilecek sebeplerle satın alınmış dairenin katı, konumu, m2 si ve cephesi değişmeden gerekli göreceği her türlü değişikliği serbestçe yapabilir. ALICI, SATICI tarafından yapılacak bu değişikliklere ilişkin herhangi bir hak ve talepte bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

12.7. Sözleşmeye konu taşınmaz bağımsız bölümün net alan hesabında; sıva, yalıtım vs. kısım düşülmeksizin alınan kaba ölçümler üzerinden yapıldığını ve bundan dolayı % 2-3 (yüzde iki, üç) civarında (artı veya eksi) farklılıklar olabileceğini taraflar kabul ederler.

12.8. İşbu Sözleşme, temelinde Sözleşme Konusu Bağımsız Bölümün bulunduğu projenin yapılacağı arsanın maliki olan Arsa Malikleri bu arsa üzerinde yapılacak projenin yapımı ve tüm inşaat faaliyetleri için SATICI yani Müteahhit ile Kat Karşılığı Sözleşme İmzalamışlardır. Bu sözleşmenin tarafları Arsa Malikleri ve Müteahhit firmadır. ALICI tapu üzerine geçtiğinde kat maliki olduğunda Arsa Maliki ile yapılan sözleşmenin tarafı olmadığını bilincindedir. ALICI, ileride hiçbir koşulda Arsa Maliki ile yapılan sözleşmeyi öne sürerek hiçbir hak talep etmeyeceğini beyan kabul ve taahhüt eder. Bağımsız Bölüm satışı yapılan ALICI ve satış yapan Müteahhit birbirlerine sadece bu sözleşme içeriği ve ekleri ile sorumludur.

12.9. Sözleşmeye konu Bağımsız Bölümleri alan ALICI'lar bağımsız bölümün tesliminden sonra 24 ay boyunca SATICI'nın muvafakati olmadan söz konusu bağımsız bölümü ilana koyamaz.

MADDE 13 - GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ VE GAYRİMENKUL ALIŞ VAADİ:

13.1. SATICI, iş bu Sözleşme konusu Bağımsız Bölüm niteliğindeki gayrimenkulü Sözleşmede belirtilen şartlarla devir ve temlik etmeyi (SATIŞ VAADİ) kabul ve taahhüt etmiştir.

13.2. ALICI iş bu Sözleşme konusu Bağımsız Bölüm niteliğindeki gayrimenkulü Sözleşmede belirtilen şartlarla devir ve temlik almayı (ALİŞ VAADİ) kabul ve taahhüt etmiştir.

MADDE 14 - TEBLİGAT ADRESİ:

ALICI'nın tebligat adresi Türkiye sınırları içerisinde olmak kaydıyla SÖZLEŞME' nin "Taşınmazın Satış Bilgisi ve Ödeme Planı" nda belirttiği adresidir. ALICI adres değişikliğini yazılı olarak SATICI' ya bildirmedeği takdirde SATICI tarafından SÖZLEŞME' de belirtilen adresine yapılacak tebligatlar geçerli sayılır. ALICI da her türlü tebligat talep veya bildirimini SATICI'nın iş bu Sözleşmede belirtilen adreslerine yapacaktır.

SATICI, ALICI' ya yapacağı bildirimleri yazılı, kısa mesaj (Sms), elektronik ileti (E-mail) ve/veya resmi internet sitesi üzerinden yapabilir. SATICI bu bildirimlerden herhangi birini tercih edebileceği gibi birden fazla bildirim yöntemini de tercih edebilir. Yapılan bu bildirimlerin ALICI' ya ulaşmamasından dolayı SATICI sorumlu değildir.

MADDE 15 - YETKİLİ MAHKEME ve UYGULANACAK HUKUK:

Taraflar arasında çıkacak anlaşmazlıkların çözümünde, Tüketici Hakem Heyeti ve İstanbul Tüketici Mahkemelerini yetkili kılmışlardır.

Taraflar iş bu Sözleşmenin uygulanmasında ve yorumlanmasında Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarının uygulanacağını kabul ederler.

MADDE 16- YÜRÜRLÜK:

Bu Sözleşme'nin imzalanmasından önce, ALICI'ya tüm Sözleşme maddeleri ve Bağımsız Bölüm hakkında detaylı açıklamalarda bulunulmuş ve ALICI'nın soruları cevaplanmıştır. İşbu Sözleşme 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkın Kanun'un, 5. Maddesi uyarınca; ALICI ile müzakere edilmiş, ALICI, özellikle cayma ve dönme haklarına ilişkin olarak ve işbu Sözleşme tahtındaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde SATICI'nın Sözleşme'yi haklı sebeple feshedebileceği ve tazminat-cezai şart ödemekle yükümlü olacağı hususlarında bilgilendirilmiştir.

İş bu SÖZLEŞME kapak sayfasında (Taşınmazın Satış Bilgisi ve Ödeme Planında) belirtilen peşin tutarın veya peşinat tutarının yine kapak sayfasında belirtilen tarihe kadar yatırılması; taksitli satışlarda ise taksit senetlerinin SATICI'ya teslimi halinde imza tarihi itibari ile yürürlüğe girecek olup aksi halde herhangi bir ihbar/ihtar veya hüküm almaya gerek olmaksızın sözleşme kendiliğinden hükümsüz hale gelecektir.

İşbu SÖZLEŞME, Taşınmazın satış bilgisi ve ödeme planı ile 16 (onaltı) maddeden ve ek olarak aşağıda belirtilen eklerden ibaret olup, ALICI iş bu SÖZLEŞME'yi tamamen okuduğunu, SÖZLEŞME hükümlerinin münhasıran ALICI ve SATICI arasındaki düzenlemelere ilişkin olduğunu, yukarıda bilgileri verilen bağımsız bölümün satışına esas iş bu SÖZLEŞME' nin bir nüshasının tarafına verildiğini, yazılı tüm hususları kabul ettiğini, bütün hüküm ve koşullarına tamamen uyacağını açık bir şekilde kabul, beyan ve taahhüt eder.

İş bu SÖZLEŞME/...../...2022...tarihinde imzalanmış olup imza tarihinde yürürlüğe girmiştir. 1 (bir) nüsha olarak tanzim edilip imza altına alınan iş bu SÖZLEŞME aslı SATICI' da kalacak, bir örneği de ALICI' ya verilecektir. Aşağıdaki **EKLER** işbu Sözleşme'nin ayrılmaz parçaları ve tamamlayıcı hükümleridir.

İşbu Sözleşme, tarafımızca müzakere edilmiş olup, SATICI, işbu Sözleşme tahtındaki cayma ve dönme haklarımızla (m.13 ve m.14) ilgili tarafımıza bilgi vermiştir. Ayrıca SATICI, işbu Sözleşme'yi haklı bir neden olmadan feshetmemiz halinde veya Sözleşme tahtındaki yükümlülüklerimizi ifa etmememiz halinde SATICI'nın haklı nedenle fesih hakkı olduğunu ve bu durumda cezai şart ödemekle yükümlü olduğumuz hususunu tarafımıza açıklamıştır.

ALICI	SATICI

EK-1) Ödeme Planı

EK-2) Bağımsız Bölüm'ün Daire Planı, bulunduğu Kat Planı, kattaki konumunu gösteren Vaziyet Planı

Ek-3) Mahal Listesi ve Teknik Şartnamesi.