

GAYRİMENKUL SATIŞ VE BORÇLANMA SÖZLEŞMESİ**1. SÖZLEŞMENİN KONUSU**

Satıcı tarafından, tapu kaydı ve nitelikleri kapak sayfasında belirtilen gayrimenkulün, ALICI'ya satışı, teslimi, ödeme, iade ve tapuda mülkiyet devrine ilişkin koşulları ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini belirlemektedir.

2. TANIMLAR VE KISALTMALAR

Satıcı	Proje kapsamında ALICI 'ya, taşınmazın yapımını ve teslimini vaat eden; Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Ataşehir – İSTANBUL adresinde ticari faaliyette bulunan EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ni ifade eder
Arsa	İşbu sözleşme kapsamında kapak sayfasında detaylı bilgileri belirtilen taşınmazı,
Alıcı	Satışa konu taşınmazı almayı vaat eden gerçek veya tüzel kişiyi,
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu'nu
TÜFE	TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi'ni
Kapak Sayfası	İşbu sözleşmenin (ödeme planı) eki olup taraflarca kabul ve imza edilmiş olan taşınmaz ve taşınmaza ait satış bilgilerinden ibarettir.
Sözleşme	İşbu "Gayrimenkul Satış ve Borçlanma Sözleşmesini" ifade etmek üzere kullanılmaktadır.
Gayrimenkul Satış Bilgisi	Kapak Sayfası /sayfalarındaki ödeme planı. Kapak Sayfası Sözleşmenin asli parçasıdır.

3. ÖDEME ŞEKLİ

- 3.1.** ALICI, asgari peşinat oranından az olmamak üzere peşinat yatırmak suretiyle gayrimenkulü vadeli satın alabilir.
- 3.2.** Birinci taksit satışın yapıldığı ayı takip eden ayın en geç (22). gününe (dahil) kadar ve müteakip taksitler de ait oldukları ayın 22.gününe (dahil) kadar SATICI hesabına yatırılır. ALICI taksitleri ödemede geciktiği takdirde, geciktiği her gün için ödeme tarihindeki T.C. Merkez Bankasının Avans faiz oranı ile temerrüt faizi ve giderlerini ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

4. TAKSİT MİKTARI VE BORÇ BAKİYESİ BELİRLEME ESASLARI

- 4.1.** Alıcı taşınmazı peşin olarak satın almayı tercih etmesi halinde peşin satış bedelini nakden ve/veya banka kredisi kullanarak taşınmazın bedelinin tamamını yatırmak koşuluyla satın alabilir.
- 4.2.** Alıcı taşınmazı şirketçe öngörülecek asgari peşinat oranından az olmamak üzere peşinat yatırmak suretiyle vadeli satın alabilir.
- 4.3.** Alıcı vadeli satın aldığı bağımsız bölümü Sabit Ödeme koşuluna (faizli ve / veya faizsiz) göre satın alması halinde;
- 4.3.1.** Vadeli satışta peşinatın ödenmesinden sonraki bakiye sözleşmenin 3. maddesinde 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.
- 4.3.2.** Alıcı, 3. maddede belirtilen anapara, faiz 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.
- 4.4.** SATICI, alıcının kararlaştırılan satış bedelinin en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen en az iki taksidi veya en az dörtte birini oluşturan bir taksidi ya da en son taksidi ödemede temerrüde düşmüş olması halinde alıcıya onbeş günlük bir süre tanımak suretiyle muaccel olmuş taksitlerin veya geri kalan satış bedelinin tamamının bir defada ödenmesini isteyebilir ya da sözleşmeden dönebilir. Satıcının bu hususa ilişkin tüm hakları saklıdır.

- 4.5.** ALICI'nın birden fazla gerçek veya tüzel kişi olması halinde ALICI'ların başka türlü bir talimatı olmadığı sürece yapılan ödemelerin ALICI'lar tarafından eşit oranda ödendiği kabul edilir. Borcun tamamen ödenip tapuda mülkiyetin nakli aşamasında da ALICI'ların başka bir türlü talimatı olmadığı sürece mülkiyeti eşit oranda devredilir. Gayrimenkulün mülkiyeti hisseleri oranında ALICI'lara devredilir. Ancak ALICI'nın birden fazla gerçek veya tüzel kişi olduğu bu durumda ALICI'lar borcun tamamından müştereken ve müteselsilen sorumludur.
- 4.6.** ALICI borcunu tamamen ödedikten sonra veya kalan satış bedeline karşılık ipotek tesis edilmesi kaydıyla tapu devri ALICI adına yapılacaktır.
- 4.7.** Bir önceki aya ilişkin taksit ödenmeksizin, bir sonraki AY'a ilişkin taksit ödenemez,

5. SÖZLEŞMENİN DEVİR EDİLMESİ

- 5.1.** ALICI bu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinden doğan haklarını 3'üncü şahıslara satıcının YAZILI İZİNİ OLMADAN DEVİR, REHİN VE TEMLİK EDEMEZ. AKSİ HALDE İŞBU DEVİR GEÇERSİZ SAYILACAKTIR.YASAL HERTÜRLÜ SORUMLULUK ALICININ KENDİ ŞAHSI ÜZERİNDEDİR. SATICININ HER TÜRLÜ TAZMİNAT TALEP HAKKI SAKLIDIR.İŞ BU SATIŞ VAADİNİN TAPU SİCİLİNE ŞERHİ ALICI VE SATICININ BİRLİKTE MÜRACAATI İLE MÜMKÜNDÜR, TEK TARAFLI OLARAK ŞERH TALEBİNDE BULUNULAMAZ.
- 5.2.** Devir eden ve devir alanın SATICI'ya başvuruları halinde aşağıda belirtilen koşullar çerçevesinde devir talebi değerlendirmeye alınacaktır.
- 5.2.1.** Gayrimenkulün KDV Hariç ilk satış bedeli üzerinden % 3 + KDV oranında komisyon alınır. Devir işlemleri ile ilgili noter masrafları, vergi, resim ve harçlar devir alan tarafından ödenir.
- 5.2.2.** Devir tarihi itibarıyla muaccel olan tüm borcun ödenmiş olması gerekmektedir.
- 5.2.3.** Devir alan SÖZLEŞME hükümleri gereğince tahakkuk edecek borcu kayıtsız şartsız kabul eder.
- 5.3.** Devir talebi değerlendirilip neticeleninceye kadar devir etmek isteyen ALICI SÖZLEŞME 'den doğan tüm yükümlülüklerini yerine getirmeye devam edecektir.
- 5.4.** 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.
- 5.5.** Aşağıdaki hallerde devir komisyonu alınmaz;

5.5.1. ALICI'nın SÖZLEŞME 'den doğan haklarını ana, baba, eş, kardeş ve çocuklarına, sahibi veya ortağı olduğu şirkete devretmesi halinde,

5.5.2. Müşterek Alıcılı sözleşmelerde ALICI'lardan herhangi biri veya birkaçının diğer müşterek ALICI/ALICILAR lehine sözleşmeden doğan haklarından feragat etmesi halinde,

5.5.3. Tüzel kişilerde; hissedarlardan birine veya bir kaçına devir halinde,

5.5.4. Miras nedeniyle devir halinde.

5.6. SATICI devri onaylayıp onaylamamakta tamamen serbesttir.

5.7. Devir sözleşmesinin noter huzurunda düzenlenmesi zorunludur.

6. SATICI TARAFINDAN SÖZLEŞMENİN FESHEDİLMESİ VE YATIRILAN NAKİT TUTARLARIN İADESİ

6.1. Satıcı aşağıda hallerde sözleşme fesih etme hakkına sahiptir.

6.1.1. ALICI ödeme planında belirtilen taksitlerinden en az iki taksiti üst üste yatırmaması durumunda,

6.1.2. ALICI'nın SÖZLEŞME hükümlerinden birine uymaması,

6.1.3. SATICI'nın ALICI'nın sözleşmede kabul edilen adresine yapacağı her türlü tebligatta belirtilen hususların, ALICI tarafından öngörülen sürede yerine getirilmemesi,

6.1.4. Tapu devir ve ipotek işlemleri için gerekli belgelerin SATICI tarafından belirtilen sürede ALICI tarafından geçerli bir mazeret olmaksızın hazırlanıp SATICI'ya verilmemesi,

6.1.5. ALICI'nın tapu devir ve ipotek işlemlerinde bizzat veya vekili vasıtasıyla hazır bulunmaması, hallerinde SÖZLEŞME SATICI tarafından tek taraflı olarak fesih edilebilir.

6.2. Sözleşmenin feshi halinde, SATICI'ya yatırdığı ödemeler toplamından gerekli kesintiler (KDV Hariç satış bedeli üzerinden yüzde on (%10) oranında cezai şart bedeli, genel giderler, gayrimenkul teslim edilmişse kira bedeli (Aylık Kira bedeli satış bedelinin %10'udur.), varsa hasar bedeli, ödenen komisyonlar, vergi, emlak vergisi, vb. giderler) yapıldıktan sonra kalan tutar faizsiz olarak altı (6) ay içinde Alıcıya iade edilir.

6.3. Sözleşmesi fesih edilen ALICI, SATICI'dan faiz ya da herhangi bir nam altında talepte bulunmayacağını, hak iddia etmeyeceğini peşinen kabul ve taahhüt eder.

6.4. Sözleşmesi feshedilen ALICI, GAYRİMENKUL'ü 15 (onbeş) gün içinde tahliye ederek SATICI'ya teslim etmek zorundadır. ALICI'nın veya kiracısının veya ALICI adına GAYRİMENKUL'ü işgal edenlerin yukarıda belirtilen sürede GAYRİMENKUL'ü

tahliye etmemesi halinde tahliye tarihine kadar işleyecek ve SATICI tarafından belirlenecek emsal kira bedelleri ALICI tarafından yapılan ödemelerden düşülür.

- 6.5.** ALICI, GAYRİMENKUL'ü teslim edildiği haliyle SATICI'ya iade etmek zorundadır. ALICI, GAYRİMENKUL'e yaptığı değer artırıcı işlemlerin parasını SATICI'dan talep edemez.

7. VERGİ, HARÇ VE DİĞER GİDERLER

- 7.1.** Gayrimenkulün satışı ile ilgili her türlü sözleşme giderleri, resim ve harçlar ALICI tarafından ödenecektir. Tapu işlemlerine ait vergi, resim ve harçlar kanunen ait olduğu taraflarca ödenir. İş bu sözleşmede tanımlanmamış tüm masraflar ile bunlardaki artışlar ALICI'ya aittir.
- 7.2.** ALICI, SÖZLEŞME'nin imzalanmasından itibaren tapu devri yapılıncaya kadar tahakkuk edecek ve SATICI tarafından ödenecek olan Emlak Vergisini, SATICI tarafından ALICI'ya tebliğ tarihinden itibaren en geç 15 gün içerisinde sözleşmede belirtilen banka hesabına yatırmayı aksi takdirde bu miktara T.C. Merkez Bankasının Avans faiz oranı ile temerrüt faizi ve giderlerini ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

8. GAYRİMENKULÜN TESLİM İŞLEMLERİ

- 8.1.** ALICI, işbu satış vaadi sözleşmesi ile satın almış olduğu gayrimenkulu sözleşme imzalama tarihi itibari ile teslim almış sayılmaktadır.
- 8.2.** Teslim tarihi itibariyle gayrimenkule ilişkin güvenlik, bakım masrafları ile vergi, resim ve harçlar ALICI'ya aittir. Alıcı bu giderleri ödememesi durumunda şirket tarafından ödenerek alıcıdan T.C. Merkez Bankasının Avans faiz oranı üzerinden temerrüt faizi ve giderleri ile birlikte tahsil edilir.

9. KANUNİ İKAMETGÂH VE TEBLİGAT

ALICI'nın Kanuni ikametgâhı, ALICI'nın SÖZLEŞME'nin 3. maddesinde belirttiği yasal adresidir. SATICI tarafından bu adrese yapılacak tebligatlar Alıcı'nın kanuni ikametgâhına yapılmış sayılır. ALICI adres değişikliğini yazılı olarak SATICI'ya bildirmediği takdirde SATICI tarafından SÖZLEŞME'de belirtilen adresine yapılacak tebligatları kabullenmiş sayılır.

10. BİLDİRİMLER

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.

11. SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

- 11.1.** ALICI, işbu SÖZLEŞME konusu borç ve ödemeye ilişkin her türlü hesap veya anlaşmazlıklarda SATICI'nın kayıtları ve defterlerinin yegâne delil olacağını kayıtsız şartsız kabul eder.
- 11.2.** Satış sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren içinde bulunulan cari yıl dahil tahakkuk edecek tüm vergiler (emlak vergisi v.b) ALICI'ya aittir. Tapu için gerekli evrakları istenilen zamanda göndermeyerek tapu devrinin gecikmesine neden olan ALICI, SATICI tarafından ödenmek durumunda kalınan tüm masrafları SÖZLEŞME'de belirtilen temerrüt faizi (bildirim tarihi ile tapu devir ferağ işlemlerinin yapıldığı tarihte SATICI tarafından yapılacak Harç, Emlak Vergisi vs. fazla ödemeleri SATICI'ya ödenecek temerrüt faizi ile) kabul ve taahhüt eder.
- 11.3.** Alıcı taşınmaz malı mevcut fiili idari ve hukuki durumu ile görmüş ve kabul etmiş olduğundan her türlü itiraz veya talep hakkından feragat etmiş sayılır
- 11.4.** Taraflar arasında çıkacak anlaşmazlıkların çözümünde T.C Kanunları uygulanacak olup, İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

12. YÜRÜRLÜK

ALICI işbu SÖZLEŞME hükümlerinin münhasıran ALICI ile SATICI arasındaki düzenlenmelere ilişkin olduğunu, bu SÖZLEŞME'de öngörülen satış koşullarını incelediğini SÖZLEŞME hükümlerini özenle okuduğunu ve anladığını SÖZLEŞME'nin yazılı tüm hususlarını SATICI'nın yöntem ve mevzuatını hiçbir koşul ileri sürmeksizin kabul ettiğini, bütün hüküm ve koşullarına tamamen uyacağını açık bir şekilde kabul, beyan ve taahhüt eder. İŞ BU SÖZLEŞME ALICI VE SATICININ İMZALAMASI İLE BİRLİKTE yürürlüğe girmiştir.