

GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

1. TARAFLAR

- A. SATICI: 992 ADA KENTPARK GAYR. GELS. HİZM. LTD. STİ. – AKFEN İNŞAAT TAAH. TURZ. TIC. VE SAN. LTD. STİ. İNŞAAT ADI ORT. TİC. İSL.
Ortaköy Mahallesi, Urgancı Sokak No:4 D:1
Sözleşme’de “SATICI” olarak anılacaktır.
- B. ALICI: XXXXXXXX
ADRES: XXXXXXXX
TC. Kimlik no: XXXXXXXX
Sözleşmede “ALICI” olarak anılacaktır.

2. GAYRİMENKULUN DEĞERİ

İşbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile SATICI tarafından satışı ve ALICI tarafından alınması vaadedilen Gayrimenkul’un / Bağımsız Bölüm’ün satış fiyatı KDV dahil(.....)’dır. İşbu bedel emlak vergi beyanı altında değildir.

3. SÖZLEŞME’NİN KONUSU

İşbu sözleşmenin konusu; SATICI’nın maliki bulunduğu ve tapunun İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Zühtüpaşa Mahallesi, 96 pafta, 992 ada, 138 parsel numarasında kayıtlı olan; uygulama projelerine göre yapımı gerçekleştirilen “SUNSETPARK Kalamış” isimli Proje içerisinde yer alan; tapu kaydına şerh edilmiş şekil ve şartlarda ortak kullanım alanları, otopark ve Yönetim Planı’nda belirtilen tahsis ve kullanım şartlarına haiz ve bu şartlarla sınırlı haklara sahip olan; numaralı, takriben brüt alanlı, Bağımsız Bölüm’ün satış koşullarının ve SATICI ile ALICI’nın birbirlerine karşılıklı taahhütlerinin düzenlenmesidir.

ALICI, alacağı brüt m2 alanı ve konum ve katında değişiklik olmaması kaydı ile mimari projenin tasdikinden sonra bağımsız bölüm numarasında değişiklik olabileceğini şimdiden kabul etmiştir. ALICI’nın bu konuda hiçbir itirazı yoktur.

4. SATIŞ BEDELİ ve ÖDEME KOŞULLARI

- A. Bağımsız Bölüm’ün işbu sözleşme ve ek(ler)’inde belirlenmiş şartlarda, peşin Satış fiyatı KDV dahil-TL (.....)’dır.
- B. Taraflarca mutabık kalınarak değiştirilmedikçe satış fiyatı sabittir. Ödeme Planı’ndan kaynaklanan vade farkları ALICI tarafından ödenir. Satış Fiyatı’nın ödeme planı işbu sözleşmenin ayrılmaz bir parçası olan Ek’te yer almaktadır.
- C. İşbu sözleşmeye ait CTH, İskan harçları, II no’lu harç beyannamesi, tapu harcının satıcıya ait kısmını, KMK’na uygun olarak Kat Mülkiyeti’ne geçilmesi ile ilgili doğacak harç ve vergilerin tümü SATICI tarafından, satış fiyatı haricinde ayrıca ve ilaveten ödenecektir. ALICI tapu harcının ALICI’ya ait kısmını ödemekle yükümlüdür. Site’nin yönetim planına uygun olarak yönetilmesi ve işletilmesi için ödenecek aidat ve giderlerin tutarları, yönetim planına göre oluşturulan idari organlar tarafından belirlenecek ve ödenecektir.
- D. ALICI, SATICI’ya ödemekle yükümlü olduğu Peşinat, Taksit ve Ara Ödeme vb. ödemeleri SATICI’nın işbu sözleşmede belirttiği Banka Hesap’larına yapacaktır. ALICI, bağımsız bölümün satışıyla ilgili Banka Kredisi (mortgage) kullanması halinde ise kullandığı kredi tutarını Banka’ya kredi kullanım günüyle aynı tarihte vereceği talimatla SATICI hesaplarına transfer edecektir.
- E. ALICI, tüm ödemeleri SATICI’nın kendisine vereceği “Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi” kod numarasını ve ALICI’nın satın aldığı bağımsız bölüm numarasını açık ve yazılı olarak belirterek SATICI’nın işbu sözleşmede belirtilen banka hesaplarına yapacaktır. Elden veya işbu sözleşmede belirtilmeyen hesaplara yapılmış ödemeler tamamen ALICI’nın sorumluluğunda olup SATICI tarafından ödeme alındı olarak kabul edilmeyecektir.
- F. ALICI tarafından yapılan ödemeler SATICI’nın banka hesaplarına alacak kaydedildikten sonra yapılmış sayılır. ALICI tarafından ödemelerin “Valör”lü yapılması SATICI’yi bağlamaz.

5. TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A. SATICI'NIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1. SATICI, bağımsız bölümü işbu sözleşme, ek(ler)inde ve Teknik Şartname – Mahal Listesi'nde belirtilen şartlarda imal edecek ve teslim tarihinde ALICI'ya teslim edecektir. SATICI, bağımsız bölümü mücbir sebepler ve mevsime bağlı gecikmeler dışında 31/12/2016 tarihinde “anahtar teslim” olarak tamamlayarak teslim edecektir. SATICI bu süreyi, inşaat ve mevzuattan kaynaklanan gecikmeler nedeniyle, en fazla 3 ay uzatabilir. Bu 3 aylık uzatma süresince ALICI hiçbir şekilde kira veya benzeri maddi ve manevi talepte bulunmayacağını kabul eder. Peyzaj ve bahçeye ait alanların yapımı ve çevre düzenlemesi süresi, teslim süresinin dışındadır. Bu alanlar, teslim tarihinden itibaren 3 (üç) ay içinde tamamlanacaktır.
2. Teslim; satışa konu bağımsız bölümün ve bağımsız bölümün bulunduğu Bina'da yer alan ortak alanlarının işbu sözleşme, ek(ler)inde ve Teknik Şartname – Mahal Listesi'nde belirtilen şartlarda inşaa edilip bitirilerek ALICI'nın kullanımına uygun halde ALICI'ya teslim edilmesidir. Yapı Kullanma İzni, bağımsız bölümün ALICI'ya tesliminden sonra Yapı Denetim Firması'nca İş Bitirme Belgesi'nin tanzim edilmesi ve verilmesini müteakip; aynı zamanda ise o günkü bağımsız bölüm maliklerinin yasal yükümlülüklerini yerine getirmesi kayıt ve şartıyla SATICI tarafından alınacaktır..
3. SATICI, bağımsız bölümün inşaat, imalat ve yapım ile ilgili her tür işini, satış bedeli ve ilgili maddelerde belirtilen masraflarından başka bir ödeme talep etmeksizin ALICI adına da takip ederek sonuçlandıracaktır.
4. SATICI, BİNA YÖNETİM PLANI uyarınca ALICI'nın kullanımına tahsis edilen depoyu binanın iskanının alınmasına müteakip 6 ay içinde teslim etmek zorundadır.

B. ALICI'NIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1. ALICI, satın aldığı bağımsız bölümün satış bedeli ve vade farkı, ara ödeme, masraf vb. tüm ödemeleri vadesinde ve eksiksiz olarak ödeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.
2. ALICI'nın konut kredisi kullandığı Banka'ya ve SATICI'ya ödemelerinin miktarı ve vadesi ne olursa olsun iki (2) taksidini süresinde ve tam olarak ödemediği takdirde SATICI, ikinci (2.) ödemenin vade tarihinde ALICI'ya yedi (7) gün ek süre tanıyarak muacceliyet ihbarında bulunur. ALICI'nın bu süre sonuna kadar gecikmiş tüm ödemeleri yapmaması halinde geriye kalan tüm ödeme ve taksitler, nereye ödeneceği ayrılmaksızın muaccel hale gelir. Ödemelerin bu şekilde aksatılması ancak verilen süre sonunda ödenmesinden sonra ALICI'nın herhangi bir taksidini veya ödemesini tekrar aksatması, eksik ödemesi veya hiç ödememesi halinde ise bu kez ALICI'ya herhangi bir ek süre verilmez ve banka borcu dahil tüm borçları muaccel hale gelir.
3. ALICI'nın banka kredisi sebebiyle taahhütlerini yerine getirmemesi ve banka tarafından bu durumun SATICI'ya rücu edilmesi halinde, SATICI uğradığı ve uğrayacağı tüm zarar ve ziyanı faiz ve masrafları ile birlikte, bankadan ayrı ve bağımsız olarak, doğrudan ALICI'dan talep eder. Bu talep durumunda ALICI, bankanın yasal girişimlerinin sonuçlanması veya başkaca takiplerin sonuçlanmasının beklenmesi iddiasıyla hareket edemez, başkaca herhangi bir iddia ileri sürmeksizin SATICI'nın taleplerini karşılamakla yükümlüdür.
4. ALICI'nın işbu sözleşme ile satın aldığı bağımsız bölümün tapusunun kendisine devir ve ferağı yapılmış olsa bile, borcunun tamamını ödemediği takdirde, SATICI'nın yazılı izin ve muvafakatı olmadan ve varsa ALICI'nın kredi kullandığı bankanın yazılı izin ve muvafakatı olmadan, kendisine devir ve ferağı yapılmış olan bağımsız bölümün tapusunu fiilen ve hukuken 3.kişilere devir ve temlik edemez.
5. ALICI, satın aldığı bağımsız bölümü işbu sözleşme ve ek(ler)inde yer alan teknik şartname ve mahal listesine uygun olarak teslim almayı; başkaca taleplerde bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.
6. ALICI, bağımsız bölüm kendisine teslim edilmiş olsa bile, iskan izni alınana ve SATICI'ya borcu tamamen bitene dek, bağımsız bölümde hiçbir fiziki değişiklik veya tadilat yapamaz. Ancak iskan izni alındıktan ve ALICI'nın SATICI'ya olan borcu tamamen bittikten sonra, ALICI, bağımsız bölümün betonarme yapısına, taşıyıcı sistemine zarar vermeden, yönetim planına uygun olarak ve Site Yönetimi'nin yazılı olur ve muvafakatını almak kaydıyla değişiklik veya tadilat yapabilir.
7. ALICI, SATICI'nın kendisine yaptığı bağımsız bölüm davetine uymak ve süresi içinde bizzat kendisi veya vekili marifetiyle bağımsız bölümü teslim almak zorundadır. ALICI'nın bağımsız bölümü teslim almaktan kaçınması halinde; teslim alma süresinin bittiği tarihten itibaren, bağımsız bölüme ilişkin bakım ve onarım, her türlü yönetim ve umumi gider payları ile vergi resim ve harçları toplamının %25 (yüzdeyirmibeş) fazlasıyla, ALICI tarafından bağımsız

bölümü teslim aldığı tarihte peşinen ödemek zorundadır. Bu ödeme yapılmadan teslim yapılmaz ve temerrüt hali devam eder.

8. SATICI, bağımsız bölümün ALICI'ya geç teslim edilmesinden dolayı ödemek zorunda kaldığı giderleri, yasal faizleri ve ödenen meblağın %25 (yüzdeyirmibeş)'i oranındaki Cezai Şart ile birlikte ALICI'ya rücu eder.
9. ALICI'nın davete rağmen teslim almaması halinde geç teslim gibi sebeplerle gecikme veya teslimin gecikmesi sebebi ile bağımsız bölümün göreceği zarar ve hasarlar sebebi ile SATICI'dan kira, hasar, veya geç teslim tazminatı gibi bir talepte bulunamaz.
10. ALICI, teslim tarihinden önce (inşaat faaliyetlerinin devamı sırasında) bağımsız bölümü görmek vb. gerekçelerle yazılı izin ve SATICI'nın görevlendirdiği bir refakatçi olmaksızın şantiye sahasına giremez. Bağımsız bölüm'ü görmek isteyen ALICI, bu yöndeki talebini SATICI'ya yazılı olarak bildirir. SATICI'nın onayı ile belirlenen gün ve saatlerde, gerekli güvenlik önlemleri de alınarak, bağımsız bölüm satıcının bir yetkilisi refakatinde ALICI'nın incelemesine hazır bulundurulur. Belirlenen prosedüre uyulmaksızın, izinsiz ve denetimsiz biçimde şantiye sahasına girilmesi nedeniyle oluşabilecek her türlü kaza veya hasardan ALICI sorumludur.

6. KAT İRTİFAKI, KAT MÜLKİYETİ, YÖNETİM PLANI ve GENEL GİDERLER

- A. ALICI'ya kanuna uygun biçimde kat irtifakı tesis edilen bir bağımsız bölüm satılmaktadır. Bağımsız bölümün inşaatlar bitip iskan izinleri alındıktan sonra Kat Mülkiyeti'ne dönüştürülmesi ve Kat Mülkiyeti esasına göre tapu çıkarılması, cins tashihi işlemleri, tüm masrafları SATICI tarafından gerçekleştirilecektir.
- B. ALICI, gerek kat irtifakı gerekse kat mülkiyeti kurulması aşamasında bağımsız bölümün bulunduğu Ana Gayrimenkul üzerinde yönetim planı oluşturma ve gerektiğinde bu yönetim planını değiştirme hususunda SATICI'nın tam yetkisini ve bu şekilde tapuya şerh edilecek Yönetim Planı hükümlerinin bağlayıcılığını kabul, beyan ve taahhüt eder.
- C. Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre gerekli organlar oluşuncaya kadar; konutun veya işyerinin bulunduğu bina ortak yer ve tesisler SATICI tarafından yönetilebileceği gibi, SATICI yönetim işlerini bir veya daha fazla sayıda gerçek veya tüzel kişiye de bırakabilir veya devredebilir.

7. BAĞIMSIZ BÖLÜM'ÜN TAPU VE FERAĞ TAKRİRİNİN VERİLMESİ

Satılan bağımsız bölümün tapu devir ve ferağı aşağıdaki hallerin gerçekleşmesi ile yapılır.

- A. Satış bedeli ve bu sözleşmede belirtilen tüm ödemelerin tamamının SATICI'ya ödenmesi halinde tapunun üzerinde hiçbir takyidat konulmadan tapu ALICI'ya devredilir. Ancak ALICI tapuyu almasına rağmen bu sözleşmedeki diğer hükümlere uymak zorundadır.
- B. Banka kredili satışlarda, bağımsız bölüm SATICI kefaleti ile Banka'ya 1. derecede ipotek edilerek ALICI'nın banka ile yaptığı sözleşme gereğince ALICI adına mortgage kredisi kullandırılmaktadır. SATICI, bu krediye bağımsız bölümün ALICI'ya teslimine ve teslim belgesini alınca kadar Banka'ya karşı ALICI ile birlikte müşterek ve müteselsil borçludur.
- C. Tapunun ALICI'ya devri için; bağımsız bölümün ALICI'ya teslimine kadar ödenmesi gereken tüm ödemelerin tam ve zamanında yapılması; bağımsız bölümün tesliminin gerçekleşmesi; teslimle birlikte ALICI'nın bağımsız bölümü teslim aldığına dair belgeyi SATICI'ya vermesi; bağımsız bölüm tapusunun ALICI'ya devri öncesinde kredi sözleşmesindeki SATICI kefaletinin sona erdiğine dair yazının Banka'ca düzenlenerek SATICI'YA verilmesi ve böylelikle SATICI'nın kefaletinin sona ermesi ile bağımsız bölüm, üzerindeki ALICI'nın aldığı krediye karşılık BANKA İPOTEĞİ ile birlikte ALICI'ya devredilecektir.
- D. SATICI'nın kabulü ve ALICI'nın SATICI'ya yeterli teminatı vermesi halinde bağımsız bölüm tapusu usulü dairesinde ALICI'ya her zaman devredilebilir.
- E. Hangi halle olursa olsun tapunun verilmesi SATICI'nın diğer hak ve alacaklarından feragat ettiği anlamına gelmez.

8. BAĞIMSIZ BÖLÜM'ÜN TESLİMİ

Bağımsız bölüm 5. Maddeki belirtilen tarihte ALICI'ya teslim edilecektir. Bu aynı zamanda Proje'nin de bitim tarihidir. SATICI, inşaatları tamamladığında ALICI'ya bağımsız bölümü teslim alması için yazılı davette bulunur. ALICI yapılan davet bildiriminden itibaren 7 (yedi) gün içerisinde bağımsız bölümü kendisi veya vekili aracılığıyla teslim almak zorundadır. Bu süre içerisinde başvuran ALICI'nın bağımsız bölümde eksiklikler olması ve bu hususların SATICI'nın katılımıyla tutanak altına alınması halinde nihai teslim bu eksikliklerin tamamlanmasıyla yapılır. Eksik teslim tutanağında belirlenen maddeler kesin olup bunların giderilmesiyle ALICI ile SATICI arasında "Teslim Tutanağı" düzenlenir ve imzalanır. Bu tutanakta belirtilmeyen hususlar daha önce teslim edilmiş sayılır. Eksik teslim tutanağındaki işlerin yapılmasıyla yeniden teslim daveti çıkarılmaz ve varsa eksiklikler tamamlanınca fiili teslim yapılır.

Bağımsız bölümü teslim alan ALICI, yanlış veya hatalı imalat ile gizli ayıpların düzeltilmesi konusu dışında kullanımdan, yıpranmadan veya yanlış müdahaleden kaynaklanan tüm hasar ve kusurlardan kendisi sorumludur. Bu süre teslim belgesi ile başlar. Teslim belgesi düzenlenmeden bağımsız bölüm teslim edilmez.

Teslim ile birlikte ALICI, SATICI'nın kanundan doğan sorumlulukları dışında Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Planı, İşletme Projesi ve bu sözleşme uyarınca kat malikine yüklenmiş olan tüm mükellefiyetleri üstlendiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

Teslim SATICI'nın ALICI'dan olan alacaklarını talep hakkından vazgeçtiği anlamına gelmez. Bağımsız bölümün teslimine rağmen her tür genel abone ve hizmetlerin verilmeye başlandığı bilgisi yazılı olarak ALICI'ya verilmeden önce bağımsız bölümde yaşam başlamayacaktır. Bu nedenle bu bildirimden önce kendi bağımsız bölümünde yaşamaya başlama halinde SATICI hiçbir sorumluluk kabul etmeyeceği gibi kesin teslim yapılmış sayılır.

Mücbir sebep, olağanüstü hal vb. gibi SATICI'nın iradesini aşan nedenlerin ortaya çıkması halinde süre durur, mücbir sebep yada engel ortadan kalktığında süre tekrar başlar ve aradaki süre teslim süresine eklenir.

Bağımsız Bölüm'ün teslim süresi belli olmakla birlikte, sözleşme ve eklerine göre veya tarafların mutabakatı ile verilen ek süreler, mücbir sebep süreleri, eksiklikleri giderme süreleri, eksik teslim belgesine göre tamamlama süresi, uygun görülecek süre vb. nedenlerle uzayan süreler de eklendikten sonra bulunacak teslim sürelerini geçerse; SATICI, teslimde gecikilen her ay için KDV hariç peşin satış bedelinin binde ikisi kadar gecikme Cezai Şart'ını ALICI'ya ödemekle yükümlüdür.

9. GENEL ŞARTLAR

- A. SATICI'nın yükümlülüğü, bu sözleşmede kendisine düşen taahhütler ile Teknik Şartname'de yer alan hususların gerçekleştirilmesi ile sınırlıdır.
- B. Esas olarak Sözleşme ve Teknik Şartname geçerli olup, tanıtım için kullanılan ve SATICI'nın üzerinde gerekli gördüğü zaman değişiklik yapabileceği tanıtım amaçlı "görsel malzeme" ileri sürülerek hak talebinde bulunulamaz.
- C. SATICI, yapım sırasında teknik zorunluluk sayılabilecek sebeplerle her türlü değişikliği serbestçe yapabilir. ALICI, bu değişikliklere ilişkin herhangi bir hak talebinde bulunamaz. Ancak bu değişiklikler ALICI aleyhine yapılamaz.
- D. Bağımsız Bölüm'e su, elektrik, doğalgaz, telefon vb. aboneliklerin kurulmasına ilişkin her türlü gider (tesis, abonman vs.) ALICI'ya aittir. ALICI, bu abonelikleri kendi adına tesis etmeksizin, SATICI'ya ait hizmet veya aboneliklerden faydalanırsa; bunların tüm masraf ve giderlerinden kendine düşen bedelleri zamanında ve itirazsız ödeyecektir. Ancak SATICI bu faydalanmayı süre veya şart olmaksızın her zaman iptal ile yetkilidir.
- E. Tapu devri için gerekli belgeler, SATICI tarafından ALICI'ya verilecek ve ALICI tapu devir işlemlerini yapacaktır. Devir bedellerinin ALICI'ya düşen miktarı başkaca bir ihtar veya karara gerek kalmaksızın ALICI tarafından SATICI'ya ödenir.
- F. ALICI, işlemlerin kendi adına yürütülmesinden dolayı, gerek resmi merciler (Belediye, ilgili Elektrik Doğalgaz ve Su Kurumları, SSK ve Tapu Sicil Müdürlüğü vb.) nezdindeki işlemleri takip ve sonuçlandırmak, gerekse hukuki işlemlerin (Kat Mülkiyeti kurulması, Yönetim Planı şerhi, değiştirilmesi vb.) gerçekleştirilmesi amacıyla; SATICI'ya veya SATICI'nın göstereceği üçüncü kişilere) yasal izinleri ve ekte örneği bulunan Vekaletname'yi verecektir. ALICI, "bu işleri bizzat kendisi takip edeceği veya kendi vekilleri vasıtasıyla yürüteceği" gerekçesiyle bu vekaletleri zamanında vermekten kaçınamayacağı gibi, verilmiş vekaletleri de işlerin sonuçlandığı kendisine SATICI tarafından resmen bildirilmeden iptal edemez. Vekaletler sadece vekil edilence tarif edilmiş işler için kullanılacak ve yapılan işlerin birer suretleri ALICI'ya verilecektir. Bu vekaletlerden doğan işlerin masrafları ALICI tarafından ödenir, ancak hiçbir şekilde vekalet ve iş takip ücreti talep edilmez.
- G. ALICI konumunda birden fazla gerçek veya tüzel kişi bulunması halinde, ALICI'ların sorumluluğu müşterek ve müteselsildir. Bu sebeple alıcılardan hiç biri def'i beyanında bulunamazlar. Bu Sözleşmede "ALICI" belirtilerek tanımlanan bir konuda, ALICI'lardan herhangi birisine yapılan tebligat ve/veya ALICILAR'dan herhangi birisi tarafından gerçekleştirilen yazılı irade açıklaması

tüm ALICILAR'ı bağlar. ALICILAR arasında bu konularda ortaya çıkabilecek uyuşmazlıklar, SATICI yönünden hüküm doğurmaz.

10. SÖZLEŞME'NİN FESHİ

SATICI, ALICI'nın Sözleşme'de yer alan yükümlülüklerinden herhangi birini yerine getirmemesi, Sözleşme'ye aykırı davranması veya Sözleşme'nin yürütülebilmesi için SATICI'nın bildirimlerine uymaması halinde Sözleşme'yi tek taraflı fesih edebilir.

ALICI'nın yükümlülüklerine uymaması nedeniyle, SATICI'nın Sözleşme'de öngörülen cezai şart veya tazminat gibi başka haklarını kullanmış olması, SATICI'nın fesih hakkını ortadan kaldırmaz.

ALICI'nın kusuru nedeniyle feshin gerçekleşmesi halinde ALICI'nın SATICI'ya o tarihe kadar ödediği bedellerden SATICI'nın zararına sebep olmayacak tüm masraf ve kesintiler yapıldıktan sonra kalan ödenmiş bedelin %10'u (yüzdeon) sözleşme fesih tazminatı olarak kesilir. Kalan bedel ise bağımsız bölümün yeniden satılmasını müteakiben en geç 15 (onbeş) gün içinde faizsiz olarak ALICI'ya iade olunur. Geri ödeme için satışın gerçekleşmemesi halinde iade satışa konu bağımsız bölümün teslim tarihini geçemez.

Sözleşmesi feshedilen ALICI bağımsız bölümü teslim almışsa teslim aldığı tarihteki haliyle ve en geç 3 (üç) günde derhal tahliye ederek SATICI'ya geri teslim zorundadır. Bağımsız bölüm derhal geri teslim edilmez ise çevre emsal kira bedelinin %50 (yüzdeelli) fazlasıyla oturduğu süre için kira öder. Geri teslim yapılmadığı sürece iade yapılmaz ve iade yapılırken bu tahakkuk eden kira bedelleri ile iade edilen yerin eski hale getirilme masrafları, tazminatlar ve masraflar peşinen kesilir.

SATICI'nın Sözleşme'de yer alan “**Bağımsız Bölüm'ün Tapu ve Ferağ takririnin verilmesi**” şartlarında, süresi içerisinde ve Teknik Şartname'de belirtilen özelliklerle tamamlayarak bağımsız bölümü ALICI'ya teslim etmemesi; tapu devir ve ferağ verilmesi şartları olduğu halde tapuda devir ve ferağ yapmaması veya SATICI'nın yükümlülüklerinden herhangi birini telafi edilemez şekilde yerine getirmemesi ve bu konuda ALICI tarafından yapılan bildirimlere uymaması halinde ALICI Sözleşmeyi tek taraflı fesih edebilir.

ALICI'nın Sözleşme'de öngörülen cezai şart veya tazminat gibi başka haklarını kullanmış olması, ALICI'nın fesih hakkını ortadan kaldırmaz. Bu durumun gerçekleşmesi halinde yapılan fiili ödemelerinin tamamını ve bunun %10'u (yüzdeon) kadar masraf ve tazminatı SATICI'dan talep eder. Taşınmazın sözleşme ve eklerine uygun yapılması ve teslimi hallerinde ALICI'nın fesih hakkı olmayacaktır.

11. TEBLİGAT ve ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Taraflar aralarında “yazılı beyan” usulünü seçtikleri için, şifahen söylenen hiçbir husus geçerli değildir. Yazılı beyanlar ise, sadece ALICI'nın veya SATICI'nın kendilerince veya resmi vekilleri yoluyla ve Tebligat Kanunu'na uygun yapılması halinde geçerlidir.

Taraflar arasındaki irade beyanlarının geçerliliği yazılılık koşuluna bağlı olup, Sözleşme'de gösterilen adresler tarafların tebligat adresi olarak kabul edilir. Adreslerin değiştirilmesi, yurt içinde bir adresin karşı tarafa yazılı olarak bildirilmesi halinde sonuç doğurur. Yeni adresin bu şekilde bildirilmemesi halinde eski adrese gönderilen tebligatlar geçerli ve anılan adrese ulaştığı tarih tebliğ tarihi sayılır. Bu durumda Tebligat Kanunu hükümlerinin uygulanmadığından bahisle usulsüz tebligat iddiasında bulunulamaz. Sözleşme konusu borç ve ödemeye ilişkin her türlü uyuşmazlıkta, SATICI kayıtları ve defterleri yegane delil kabul edilir. Bu kabul, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu uyarınca “münhasır delil sözleşmesi” niteliğindedir.

Sözleşme nedeniyle çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

12. SÖZLEŞME'NİN EKLERİ

- Mahal Listesi
- Daire İç Planı
- Vaziyet Planı

13. İRADE'YE UYGUNLUK BEYANI

Taraflar işbu Sözleşme'de yer alan hükümleri özenle inceleyip, okuyarak benimsediklerini, düzenlemelerin tamamında mutabık kaldıklarını ve Sözleşme'deki yükümlülüklerini ve sorumlulukları kapsamında düzenlenen tüm hususları açıkça kabul ve taahhüt ettiklerini beyan kabul ve taahhüt ederler.

13 Madde'den ve Ek 4 Belge'den oluşan iş bu Sözleşme;/....../....tarihinde, birer nüshası taraflarda kalacak şekilde iki nüsha olarak imzalanmıştır.

SATICI

KENT992 ADA KENTPARK GAYR. GELS. HİZM. LTD. STİ.. –
AKFEN İNŞAAT TAAH. TURZ. TIC. VE SAN. LTD. STİ.
İNŞAAT ADI ORT. TIC. İSL.

ALICI

.....