

SAYI : B.02.0.008/01786

A N K A R A

KONU :

20 / 12 / 2001

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIđI
GENEL SEKRETERLİđİNE

İLGİ :04.12.2001 tarih ve A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/5167-12374/29550 sayılı yazınız.

İlgi yazınıza istinaden Ankara Milletvekili Saffet Arıkan BEDÜK'e ait yazılı soru önergesine Bakanlıđım Bađlı Kuruluđu Toplu Konut İdaresi Başkanlıđı tarafından hazırlanan cevaplar ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve geređini arz ederim.



Faruk BAL
Devlet Bakanı

EK:1 Adet Yazı ve Eki

DAđITIM :

Geređi :

T.B.M.M. Başkanlıđı

Bilgi :

Başbakanlıđa

7/5167



Sayı : 06313/1318

Konu : Soru Önergesi hakkında.

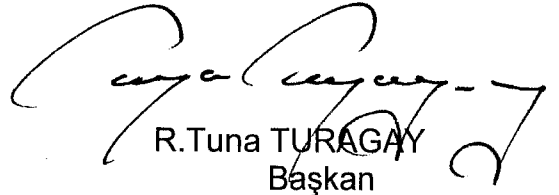
12.12.2001

DEVLET BAKANLIĞI'NA
(Sn.Faruk BAL)

İlgi: Bakanlık Makamı'nın 06.12.2001 tarih ve B.02.0.008/01728 sayılı yazıları.

İlgi'de kayıtlı yazıları eki Ankara Milletvekili Sn.Saffet Arıkan BEDÜK'ün soru önergesinde yer alan hususlara ilişkin olarak İdareimiz açıklamaları ekte sunulmaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.


R.Tuna TURAGAY
Başkan

Ek: Sorular ve Açıklamalar(2 Sayfa)

Başbakanlık Toplu Konut İdaresince yapımına başlanılan ve vatandaşlarımızın yılların birikimi tasarruflarıyla dahil oldukları 3444 konutun bulunduğu Eryaman 5.Etap sakinleri gerek taksit ve aidatların aşırı arttırılması, gerekse okul, sağlık ocağı, alışveriş merkezi gibi sosyal donatı yapılarının yapımına başlanmamasından dolayı şehir merkezinden uzakta yaşamının büyük sıkıntı ve olumsuzluklarını yaşamaktadır.

Soru 1 : 5.Etap sakinleri çoğu dar gelirli işçi, memur ve emekli olduğu dikkate alınarak, yüklenici firmaların gecikmelerinden doğan maliyet artışlarının taksitlere yansıtılmasını doğru buluyor musunuz? Ayrıca çok yüksek belirlendiği belirtilen aylık taksit ve şerefiye bedelleri neye göre belirlenmiştir? Bu konularda yeni bir düzenleme yaparak ödemelerin makul bir düzeye çekilmesini düşünüyor musunuz?

Açıklama 1 : Bilindiği üzere, Eryaman 5. Etap Konutları ihalesine 1998 yılında çıkmış ve anılan yılda Toplu Konut İdaresi ile konut alıcıları arasında imzalanan ekte bir örneği yer alan Gayrimenkul Satış Sözleşmesi çerçevesinde satış işlemi gerçekleştirilmiştir.

Bu itibarla, maliyet farklarının taksitlere yansıtılması sözkonusu dönemde imzalanan sözleşmelerden kaynaklanmaktadır. Nitekim, Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin 2.3.2 maddesinde inşaat aşamasında oluşan m2 artışı, resmi harç bedelleri, iş artışı, malzeme fiyat farkı, sözleşme fiyat farkı, müşavirlik hizmetleri ve altyapı payı harcamalarında ortaya çıkan farkın konutların teslimi aşamasında hak sahiplerinin borç bakiyelerine ekleneceği açıkça hükme bağlanmıştır.

Toplu Konut İdaresinin 1998 yılından itibaren finansman sıkıntısına girmesi ve buna bağlı olarak İdarenin kredi ve inşaat hakedişlerini gecikmeli olarak ödeyebilir duruma gelmesi nedeniyle, Bakanlığım döneminde İdarenin tüm finansman kaynakları Eryaman 5. Etap Konutları dahil olmak üzere daha önceki dönemlerde başlayan projelere tahsis edilmiştir.

Ancak, tüm finansman kaynaklarının anılan projelere tahsis edilmesine rağmen, İdarenin içinde bulunduğu finansman sıkıntısının kısa dönemde giderilememesi nedeniyle, sözkonusu proje başlangıçta öngörülen süreden yaklaşık 12 aylık bir gecikme ile tamamlanabilmiştir.

Konut alıcılarının mağduriyetleri dikkate alınarak, anılan gecikme dönemine ilişkin maliyet artışları hak sahiplerine yansıtılmamış ve bu çerçevede gecikme dönemine ait maliyetler İdarece yüklenilmiştir.

Diğer taraftan, İdare uygulamalarında, konut alıcıları konutlarını tüm inşaatlar bittikten sonra seçebilmekte olup, seçim aşamasına kadar aynı konut tipini seçmiş olan konut sahipleri aynı miktarda taksit ödemektedirler. İnşaatlar tamamlandıktan sonra yön, manzara, derinlik, otoparka yakınlık, sosyal merkezlere yakınlık, gürültü kaynağına yakınlık, kat kotu, cephe faktörü gibi kriterler esas alınarak her bir konutun kriter puanları bulunmakta ve bu puanlara göre şerefiye bedelleri hesaplanmaktadır. Yukarıda sıralanan kriterlerden en azından bir veya birkaçı her konut tipi için geçerli

olmakta ve böylece bütün konutlardan şerefiye puanına uygun olarak az veya çok bir şerefiye bedeli alınması gereği doğmaktadır. Konutlar, noter huzurunda düzenlenen "Seçme Önceliği Kurası" ile belirlenen sıra önceliğine göre, şerefiye puan ve bedelleri bilinerek konut alıcıları tarafından seçilmektedir. **Şerefiye bedeli de, maliyet artışı gibi Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin 2-3-2. maddesi gereği teslim aşamasında borç bakiyesine eklenmiş bulunmaktadır.**

Sonuç olarak, teslim aşamasında konut sahiplerinin borç bakiyelerine ilave edilen maliyet farkları ve şerefiye bedelleri, Toplu Konut İdaresi ile konut alıcıları arasında 1998 yılında imzalanan "Satış Sözleşmesi" gereği olup, Toplu Konut İdaresinin bu konuda haklı bir neden olmaksızın herhangi bir insiyatif kullanması imkan dahilinde bulunmamaktadır.

Buna rağmen, sözkonusu proje ve bu proje ile aynı anda yapımına başlanan İstanbul Halkalı III. Etap, Samsun ve Kars projeleri için de, aynı nitelikte sürekli şikayet dilekçeleri alınması üzerine, Bakanlığımca anılan projelerin ihalesinden teslimine kadar geçen süreçte yapılan bütün uygulamalar ve maliyet hesaplamalarıyla ilgili olarak Toplu Konut İdaresi nezdinde kapsamlı bir çalışma yaptırılmasına karar verilmiştir.

Bu çalışma neticesinde, konut alıcılarının dile getirdikleri şikayetler konusunda gerçekten bir mağduriyetleri olduğu tespit edilirse, söz konusu mağduriyetlerin telafisi cihetine gidilecektir.

Diğer taraftan, Eryaman 5.Etap Projesi için, yönetim tarafından belirlenen bütçe kalemlerinde tasarruf sağlanması ve yakıtın birinci el olan Petrol Ofisi Genel Müdürlüğünden daha ucuza temin edilmesi neticesinde, aylık aidat tutarları ortalama %22 oranında düşürülmüştür.

Soru 2 : Konut satış fiyatlarına dahil edilmiş olan okul, alışveriş merkezi gibi sosyal tesislerin yapımı bugüne kadar neden geciktirilmiştir? Bu konudaki mağduriyetlerin giderilmesi için herhangi bir çalışmanız var mıdır? Varsa bunlar nelerdir?

Soru 3 : 2002 yılı Yatırım Programında 5.Etap için başta okul ve sağlık ocağı olmak üzere sosyal tesislerin yapımına ne kadar ödenek planlanmıştır? Bu sosyal tesislerin yapımını ne kadar zamanda tamamlamayı düşünüyorsunuz?

Açıklama 2-3 : Eryaman 5. Etap konut satış fiyatlarına sosyal donatı bedelleri dahil edilmemiştir. Söz konusu sosyal donatıların yapımı hususu, İdarenin 2001 yılı Yatırım Programında yer almasına rağmen, İdarenin içinde bulunduğu finansman sıkıntısı nedeniyle bugüne kadar gerçekleştirilememiştir. Buna rağmen, bir adet temel ilköğretim okulu ile bir adet lisenin yapılması konusunda Milli Eğitim Bakanlığı nezdinde girişimlerimiz devam etmekte olup, bu girişimlerden bir sonuç alınamaması halinde, bu okullar da dahil olmak üzere bir kısım zorunlu sosyal donatının İdarenin 2002 yılı Yatırım Programına alınması ve yıl içinde inşaatına başlanması hususundaki çalışmalar devam etmektedir.

Diğer taraftan, Toplu Konut İdaresi Özel Bütçeli bir kamu kuruluşu olması nedeniyle, yıl içindeki muhtelif harcama kalemleri için başlangıçta kesin ödenek tahsisi yapamamakta olup, mevcut ödemelerini kaynakları elverdiği ölçüde öncelik durumuna göre gerçekleştirmektedir.

GAYRİMENKUL SATIŞ SÖZLEŞMESİ

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi- Ankara (Sözleşmede "İDARE" olarak anılacaktır)
 vekili Genel Müdürlüğü (Sözleşmede ".....BANK" veya "BANKA"
 olarak anılacaktır) ile

..... adresinde oturan

(Sözleşmede "ALICI" olarak anılacaktır) arasında şartları aşağıda belirtilen bir satış sözleşmesi yapılmıştır. İdare'nin inşa ettiği/ ettirdiği ve satışa sunduğu projelerdeki konut/işyeri ve mülkiyetinde bulunduğu arsalar bu sözleşmede TAŞINMAZ olarak adlandırılacaktır.

1-) SÖZLEŞMENİN KONUSU

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin inşa ettiği/ ettirdiği ve satışa sunduğu projelerdeki bağımsız bölümlerin ve mülkiyetinde bulunduğu arsaların satışı, işbu sözleşme hükümleri gereğince yürütülür.

Sözleşmenin konusu Toplu Konut uygulamasına yer alan ve aşağıda özellikleri belirtilen konut/işyeri/arsanın bu sözleşmede öngörülen şartlarla alıcıya satışidir.

Konut/işyeri/arsa:

NİTELİĞİ :
 BULUNDUĞU BÖLGE :
 PARSEL NO :
 ADA NO :
 BLOK NO :
 DAİRE NO :
 KAT NO :
 ALAN(M2) :
 DEPO ALAN (M2) :
 TİP :

Taşınmazların yapımı sırasında gerek genel planlarda gerekse taşınmaz planlarında ve projelerinde teknik ve yönetsel nedenlerle gerekli göreceği her türlü değişiklikleri yapmak İdare'nin yükümlülüğü ve yetkisi altında olduğundan, zorunlu görülen plan ve proje değişiklikleri çerçevesinde satın alınan taşınmaz metrekaresinde değişiklik yapılabilir.

2-) SATIŞ BEDELİ VE ÖDEME ŞEKLİ

2-1) TAŞINMAZIN BEDELİ (./../199...):.....

2-2) PEŞİN ÖDENEN BEDEL(Toplam Peşinat):.....

2-2-1) YATIRILAN BAŞVURU BEDELİ :

2-2-2) PEŞİNATIN İKİNCİ BÖLÜMÜ :
 (.....tarihine kadar ödenecek tutar)

Peşin bedelin ödemesi dışında peşinatın %.... Oranındaki banka komisyonu alıcıdan alınacaktır. Bununla birlikte alıcıdan alınacak her taksit ödemesinde de %.....oranındaki Banka komisyonu Banka tarafından tahsil edilecektir.

2-3) TAKSİTLENDİRİLEN BORÇ BAKİYESİ, VADE, TAKSİT MİKTARI BELİRLENME ESASLARI

2-3-1) İNŞAAT SÜRESİNCE
TAKSİTLENDİRİLEN BORÇ BAKİYESİ : TL
(Taşınmaz bedelinden Toplam peşinatın düşülmesi ile bulunur)

2-3-1-1) VADE

İNŞAAT SÜRESİ AY

İnşaat süresince taksitlendirilen borç bakiyesi olan TL'nin aşağıda yazılı usul ile belirlenen bölümünü, yine aşağıda belirtildiği şekilde faizi de ihtiva edecek olan aylık taksitler halinde ve yukarıda belirtilen ay boyunca ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

Birinci taksit 199... 'in 20. Gününe (Dahil) kadar ve müteakip taksitlerde ait oldukları ayın 20. Gününe kadar İdare'nin Banka'sı Şubesi nezdindeki ilgili hesabına yatırılır. / Alıcı taksitlerin ödemesinde geciktiği takdirde geciktiği hergün için temerrüt tarihinde Banka'nın kısa vadeli kredilere uyguladığı faizin beş puan fazlası ile (Fon ve vergilerde ilave edilerek) temerrüt faiz ve giderlerini ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

geçerli
Raf

2-3-1-2) TAKSİT MİKTARI VE BORÇ BAKİYESİ BELİRLEME ESASLARI

Başlangıç taksidi olan TL, taşınmaz bedelinin pesin ödenen bedelin toplam bedelden düşülmesi ile bulunan borç bakiyesi TL'nin taksit sayısına (.....) bölünmesiyle bulunur. Aylık taksitler, içinde bulunulan altı aylık dönem sonuna kadar sabit kalır. İnşaat süresi içinde her altı aylık dönemin başında o dönemde geçerli olacak aylık taksit miktarı ve borç bakiyesi, her Ocak ve Temmuz ayında Bir önceki Altı Aylık Memur Maaş Artış Oranlarına göre tesbit edilerek Banka'ya bildirilen taksit artış oranı kullanılarak her dönem için yeniden hesaplanır ve Banka tarafından Alıcı'ya bildirilir.

Altı aylık artış dönemlerinin sonlarında, dönem boyunca yapılan ödemeler dönem başındaki borç bakiyesinden düşülür. Kalan miktar, İdare'ce bildirilen borç bakiyesi artış oranına göre artırılmak suretiyle yeni dönem başındaki borç bakiyesi bulunur ve Alıcı'ya bildirilir.

Memur Maaşlarının Ocak veya Temmuz ayları dışında başka aylarda da artırılması halinde yapılan bu artışın altı aylık artış dönemleri olan 1 Ocak- 30 Haziran ve 1 Temmuz- 31 Aralık dönemlerine etki eden kısmı ayrıca dikkate alınır.

2-3-2) İNŞAAT SÜRESİ BİTİMİ BORÇ BAKİYESİ
(ŞEREFİYE PAYI DAHİL KESİN BORÇ)

İnşaat süresince, Ocak- Haziran ve Temmuz- Aralık aylarından oluşan 6 (altı) aylık artış dönemlerinin sonlarında, dönem boyunca yapılan ödemeler, dönem başındaki borç bakiyesinden düşülür. Kalan miktara söz konusu inşaatlar için maliyet artışı da İdare'ce eklenmek suretiyle yeni dönem başındaki borç bakiyesi bulunur. Bu şekilde yapılan hesaplama sonucunda, inşaat süresi bitimine kadar kalan borca her taşınmazın özel konumu ile belirlenen şerefiye paylarında eklenerek anahtar teslimindeki borç bakiyesi (Kesin Borç) bulunur.

2-3-2-1) VADE (Toplam vadeden İnşaat süresinin çıkartılmasıyla bulunan süre)

GAYRİMENKULUN TESLİMİNDEN SONRA :.....AY

Alıcı teslim tarihinde 2-3-2 maddede belirtildiği gibi hesaplanan borç bakiyesine karşılık gelen borcunu aşağıdaki usulle belirlenecek faizi de ihtiva edecek olan aylık taksitler halinde ve yukarıda belirtilenay boyunca ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

2-3-2-2) TAKSİT MİKTARI VE BORÇ BAKİYESİ BELİRLEME ESASLARI

Anahtar tesliminden sonra 2-3-2 madde de belirtilen esaslara göre belirlenen taksitlendirilecek borç bakiyesinin, anahtar tesliminden sonra belirlenen taksit sayısına bölünmesiyle bulunur.

Aylık taksitler, içinde bulunulan altı aylık dönem sonuna kadar sabit kalır. Takip eden her altı aylık dönemin başında o dönemde geçerli olacak aylık taksit miktarı ve borç bakiyesi, her Ocak ve Temmuz ayında Bir önceki Altı Aylık Memur Maaş Artış Oranlarına göre tesbit edilerek Banka'ya bildirilen taksit artış oranı kullanılarak her dönem için yeniden hesaplanır ve Banka tarafından Alıcı'ya bildirilir.

Altı aylık artış dönemlerinin sonlarında, dönemi boyunca yapılan ödemeler dönem başındaki borç bakiyesinden düşülür. Kalan miktar, İdare'ce bildirilen borç bakiyesi artış oranına göre artırılmak suretiyle yeni dönem başındaki borç bakiyesi bulunur ve Alıcı'ya bildirilir.

Memur Maaşlarının Ocak veya Temmuz ayları dışında başka aylarda da artırılması halinde yapılan bu artışın altı aylık artış dönemleri olan 1 Ocak-30 Haziran ve 1 Temmuz- 31 Aralık dönemlerine etki eden kısmı ayrıca dikkate alınır.

2-4) Banka, bu sözleşme konusu ile ilgili olarak Alıcı'ya her türlü bildirimi sözleşmedeki adresine Tebligat kanunu hükümlerine göre yapar. Alıcı bildirim almadığını iddia ederek bildirim konusu yükümlülükleri yerine getirmekten imtina edemez.

2-5) Alıcı Bankası şubeleri haricinde PTT ve/veya diğer banka şubeleri aracılığıyla borcuna mahsup edilmek üzere gönderdiği taksit bedellerini İdare'nin hesaplarına geç intikali dolayısıyla borcuna mahsup işleminin gecikmesinden Banka ve İdare'nin sorumlu olmayacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.

2-6) Borçlanma ile ilgili her türlü işlemlerin gerektirdiği tescil, onay, diğer işlemlere ait her türlü gider, resim ve harçlar, damga vergisi ve resimleri ile haberleşme giderleri, borçlarından doğan idare ve kazai kovuşturmalardan yapılacak her türlü gider ve vekalet işlemleri Alıcı tarafından İdare'nin Bankasındaki hesaplarına yatırılır. Söz konusu taşınmazın KDV, Emlak vergisi, her türlü vergi, resim, ipotek harcı ve benzeri harçlar Alıcı'lar tarafından ödenir.

3 Mart 1998 tarih ve 23275 sayılı resmi Gazete'de yayınlanan Katma değer Vergisi Genel Tebliği (Seri No :66) Madde III'de "Katma Değer Vergisi Kanununun 20 nci maddesinde, teslim ve hizmet işlemlerinde matrahın, bu işlemlerin karşılığını teşkil eden bedel olduğu, bedel deyiminin de malî teslim alan veya hizmet yapılanlardan bu işlemler karşılığında her ne suretle olursa olsun alınan veya bunlarca borçlanılan para, mal ve diğer suretlerde sağlanan ve para ile temsil edilebilen menfaat, hizmet ve değerler toplamını ifade ettiği hükme bağlanmıştır." Buna göre Anahtar Tesliminde KDV o tarihte oluşan toplam konut/işyeri bedelinden peşin olarak Alıcı tarafından ödenir.

Yukarıda yazılı hususlar, gider ve ödemeler sınırlı olmayıp örnek olarak gösterilmiştir. İdare ve Banka, borçlanma işlemlerinin ve işin gerektirdiği diğer bütün ödemeleri ve giderleri her zaman borçludan talep edebilir.

2-7) Alıcı bu sözleşme konusu borçlanmaya ve ödemeye ilişkin her türlü hesap veya anlaşmazlıklarda Banka'nın kayıtları ve defterlerinin yegane delil olacağını kayıtsız şartsız kabul eder.

2-8) Alıcı borcuna mahsuben yatıracağı en az miktarlar için bu sözleşmedeki taksit tutarları ile bağlı olup, vadeden önce borcunu tamamen ödemek, ya da bakiyenin %20'sinden az olmamak kaydıyla ara ödeme yapmak yetkisine sahiptir. Vadeden önce borcun tamamı ve ara ödemeler sözleşme boyunca Alıcı tarafından istenildiği tarihte ödenebilir.

Vadeden önce borcunu tamamen ödemek isteyen Alıcı, dönem başında bildirilen borç bakiyesine ilave olarak, içinde bulunduğu dönemin başlangıç tarihinden borcunu kapatmak istediği tarihe kadar tahakkuk ettirilecek faizi ödemekle yükümlüdür. Ara ödeme durumunda ise borç bakiyesinin hesaplanması içinde bulunulan dönemin başlangıcından ara ödeme tarihine kadar dönem içinde yapılan ödemelerin eski bakiyeden düşülmesi ve kalan meblağa faiz uygulanması yoluyla yapılır. Faizin hesaplanmasında, İdare'ce tesbit edilen ve o dönem başında uygulanan oran kullanılır.

2-9) Bu maddede yazılı taksitlerden herhangi birisi vadesinde tam olarak ödenmediği takdirde; İdare dilerse tüm borcu muaccel kılabilir veya herhangi bir bildirim gereksiz olarak bu sözleşme İdare tarafından fesh edilebilir.

Borç muaccel kılındığında Alıcı, Banka'ya, Banka'nın temerrüt tarihinde kısa vadeli kredilere uyguladığı faizin beş puan fazlası ile (Fon ve vergilerde ilave edilerek) temerrüt faizi ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

Sözleşmenin İdare'ce feshi halinde bu sözleşmenin 9.2 maddesi uygulanır.

3-) TAŞINMAZIN TESLİM VE KULLANILMASI

Taşınmaz, Alıcıya Banka tarafından inşaatların bitiminde geçici kabulü müteakip bir teslim tutanağı ile İdare'ce önceden bildirilmiş olan programa göre fiilen teslim edilecektir. Taşınmazların yapımı sırasında gerek genel planlarda gerekse taşınmaz planlarında ve sözleşmelerinde, teknik ve yönetsel nedenlerle gerekli göreceği her türlü değişiklikleri yapmak İdare'nin yükümlülüğü ve yetkisi altındadır.

Alıcı, teslim tutanağında belirtilen hususlar dışında taşınmazı mevcut durumuyla kabul etmiş sayılır ve başkaca herhangi bir değişiklik ve ilave isteyemez veya hak ve alacak talebinde bulunamaz. Alıcı taşınmazı teslim almaktan imtina ederse herhangi bir bildirim gereksiz olarak bu sözleşme İdare tarafından fesh edilir. Sözleşmenin İdare'ce feshi halinde, İdare fesih tarihine kadar Alıcı tarafından yapılan ödemeleri alıcıya iade eder ve taşınmaz İdare stoğuna çekilir. Alıcı'nın sözleşmesinin feshi tarihine kadar yaptığı ödemeler için faiz tahakkuk ettirilmez. Alıcı'ya iade edilecek miktar taşınmazın yeniden satışının gerçekleştirildiği tarihi takip eden 15 (onbeş) gün içinde Banka tarafından Alıcı'ya ödenir.

Alıcı, kendisine teslim edilen taşınmazın malik hak ve yetkileriyle kullanır. Alıcı bu kullanma karşılığında İdare'ye (vergi ve diğer giderler hariç) herhangi bir ödemede bulunmaz. Alıcı isterse taşınmazı kendi hesabına ve kendi sorumluluğunda kiraya verebilir veya başkasına kullandırabilir.

4-) MÜLKİYETİN ALICIYA DEVREDİLMESİ

İdare taşınmazın mülkiyetini İdare'ce ilgili mevzuat çerçevesinde kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin tamamlanmasını müteakip Türk Medeni Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca Alıcı'ya devredecektir.

Mülkiyetin devrinde, Alıcının bu sözleşme konusu borcuna karşılık, Türk Medeni Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde, İdare adına Banka ile Alıcı arasında ipotek sözleşmesi yapılacaktır. Satışa konu taşınmazın tapuca ferağ anında borç bakiyesinin Banka'ca belirlenecek orandaki fazlası üzerinden Banka ve İdare lehine masrafları Alıcı'ya ait olmak üzere 1. Derece ve sırada fe'k'l Banka'ca bildirilinceye kadar ipotek tesis edilecek ve borçlanma sözleşmesi imzalanacaktır. Tapu ve ipotek işlemleri İdare tarafından başlatıldığında Alıcı bu işlemi yapmaktan imtina edemez. Alıcı Banka tarafından davet edildiği halde tapu devir, ferağ ve ipotek ve/veya Vefa Hakkı tesisi işlemlerini yapmaktan imtina ederse, idare alıcının tahsis hakkını tek tarafı olarak iptal edip sözleşmeyi feshedebilir.

Banka, gerekli görmesi halinde, teminat miktarının artırılmasına ilişkin olarak ek ipotek sözleşmeleri yapabilecektir.

Sözleşme konusu borç tamamen kapatılmadan, kısmen dahi olsa mülkiyet üzerindeki ipotek kaldırılmayacaktır.

5-) ALICININ DEVİR YETKİSİ

Alıcı, bu sözleşme uyarınca sahip olduğu hak ve yükümlülüklerini Anahtar Teslim tarihinden itibaren 1 (bir) yıl sonrasına kadar üçüncü kişilere devir ve temlik edemez. Alıcı bu süre içerisinde taşınmazı İdare'ye iade edebilir. Bu taktirde Banka komisyonu hariç yapmış olduğu ödemeler yazılı bildirimi yaptığı tarihten 30 (otuz) gün sonra faizsiz olarak kendisine iade edilir. Taşınmaz teslim edilmiş ise iade tarihine kadar işleyebilecek emsal kira ve varsa tahribat karşılığı bedel düşülür.

Devir alan üçüncü şahıs, devir edenin sahip olduğu ve bu sözleşmede yer alan hak ve yükümlülükleri de devralır. Devir alan kişinin, söz konusu taşınmaz konut ise; "Satın Alma Talep ve Yüklenim Belgesinde" belirtilen özellikleri taşıması (kendisine, eşine ve velayeti altındaki çocuklara ait başka bir konutu olmayan ve daha önce bu kişilerce Toplu Konut kredisi kullanılmamış olan vb.) gerekmektedir.

Yapılacak devir işleminden Banka, bakiye borç üzerinden binde beş oranında devir edenden, binde beş oranında da devir alandan komisyon (Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi ile birlikte) tahsil eder. Ancak taşınmazın miras yolu ile devri hallerinde komisyon alınmaz.

İdare kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, tapu işlemleri Alıcı adına gerçekleşinceye kadar, üçüncü şahıslara yapılacak devir işlemlerini durdurabilir.

Devir talebi değerlendirilip neticeleninceye kadar devir atmek isteyen Alıcı Satış sözleşmesi ve Borçlanma sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini yerine getirmeye devam edecektir. Devrin onayına kadar taşınmazı devir etmek isteyen Alıcı'nın devirden vazgeçmesi halinde alınmış olan komisyon faizsiz olarak vergiler hariç iade olunur ve devir almak isteyen Banka'dan hiçbir hak ve talepte bulunamaz. İdare ve Banka devir işlemini onaylayıp onaylamamakta serbesttir. Devir işlemlerinde devir protokolü taraflarca noter ve banka huzurunda imzalanacaktır.

6-) YÖNETİM VE ORTAK GİDERLER

Kat mülkiyeti kanununa (KMK) göre gerekli organlar oluşuncaya ve yönetim planında öngörülen geçiş döneminde taşınmazın bulunduğu yapı ve sitedeki ortak yer ve tesisler idare tarafından yönetilebileceği gibi, yönetimi bir veya daha fazla sayıda gerçek veya tüzel kişiye de devredebilir.

Alıcı KMK'nunda öngörülen ortak giderlerden bu sözleşmeye konu bağımsız bölüme (Taşınmaz) isabet eden miktarları, toplu yapı alanındaki ortak ve tesislere ilişkin gider payı ile birlikte teslim edildiği aydan geçerli olmak üzere her ay toplu yapı yönetimine ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

Alıcı, ödemede geciktiği günler için aylık %10 hesabı ile gecikme faizi ödemekle yükümlüdür. Ortak giderlere ve zamanında yapılmayan ödemelere ilişkin olarak KMK yer alan hüküm, yaptırım ve yasal yollar, bu sözleşmeden doğan yükümlülükler için de aynen geçerlidir.

Alıcı, sözleşmeye konu bağımsız bölümden (taşınmazdan) ve yapının veya sitenin ortak yerlerinden KMK'nun bu konudaki hükümlerine göre yararlanır.

Alıcı, taşınmazı kullanırken KMK'nun hükümlerine uymakla yükümlüdür.

Satım konusu taşınmazın mülkiyet hakkının (irtifak) kapsam ve sınırı bu bölüme ait tapu kaydı ile, onun ayrılmaz parçası sayılan yönetim planında gösterildiği gibidir. Alıcı, tapu kaydı ile yönetim planında gösterilen haklar dışında hiçbir mahal, ortak yer, yeşil alan, park, bahçe, göl, gölet, taşınmaz mallar, idari, sosyal ve teknik hizmet yapıları, tesisleri, taşınmazları, kurum ve kuruluşları üzerinde hiçbir hakkı bulunmadığını, bu konuda ileride bir talep ve iddiada bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

Adlarına taşınmaz tahsis edilen Alıcı'lar ileride alt yapı ve peyzaj çalışmalarının gecikmesinden dolayı herhangi bir hak ve istekte bulunmayacaklarını peşinen kabul ederler.

Alıcılar işbu sözleşmeyi imzalamakla proje ile ilgili tanıtım kampanyalarında isimlerinin kullanılmasını onaylamış sayılacaktır.

7-) ELEKTRİK VE SU BAĞLANMASI

Taşınmaza su, elektrik, doğalgaz, telefon v.s. bağlanmasına ilişkin tesis, abonman ve diğer bağlama giderleri Alıcı'ya aittir. Alıcı bu giderleri talep üzerine İdare'ye peşin olarak ödemekle yükümlüdür. Bu tesislerin kullanım giderleri (ortak giderlerden ödenenler hariç) Alıcı'ya aittir.

8-) TAŞINMAZIN SİGORTA ETTİRİLMESİ, VERGİ, HARÇ VE DİĞER GİDERLER

İdare mülkiyet Alıcı'ya devredilinceye kadar taşınmazı rayiç bedel üzerinden İdare'nin onayı alınarak Banka tarafından, Bankanın uygun göreceği sigorta şirketine Bankaca belirlenecek miktar üzerinden "rehin hakkı sahibi ve alacaklı" sıfatıyla yangın, deprem, inşaat sigortası yaptırılacaktır. Sigorta giderleri Alıcı'ya aittir.

İpotek edilen taşınmaz hasara uğradığı takdirde, sigorta sözleşmesi hükümleri uyarınca tazminatın tahsili için kanunen ve usulen gerekli her türlü işlemi Alıcı'nın bulunmasına veya kendisinden izin alınmasına gerek olmaksızın yapmaya ve tazminat miktarını tespit ve tahsil ve Alıcı'nın zimmetindeki bütün alacaklarını sigorta bedelinden almaya Banka kayıtsız şartsız olarak izinli ve yetkilidir.

Sigorta sözleşmesinden doğan tazminat Banka'ya ödenir. Banka ile sigortacının kararlaştırdıkları tazminat tutarına Alıcı itiraz ettiği takdirde, kendisine verilecek bir süre içinde Alıcı tazminat tutarını Banka'ya öder ise, sigorta poliçesinden doğan haklar Banka'ca Alıcı'ya devredilir. Aksi halde, Banka tazminat tutarını sigorta şirketinden tahsil etmeye yetkilidir.

Alıcı sigorta şirketi ile tazminat konusunda çıkacak anlaşmazlıklar nedeniyle Banka'ca açılacak dava ve takip masraflarının tümünün kendisine ait olduğunu ve ayrıca anlaşmazlığın Banka aleyhine sonuçlanması halinde de Banka'dan herhangi bir istekte bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

Alıcı, borcu tamamen tasfiye edene kadar, ipotekli taşınmaz sigortasını her yıl yenileyeceğini, yenileme nedeniyle yatırılması gereken prim, ücret ve diğer her türlü giderleri, mevcut sigorta sürelerinin bitiminden önceki son taksit ile birlikte ödeyeceğini, aksi takdirde Banka'ca ödenerek, ödeme tarihini takip eden ilk taksit ile birlikte 2.9 madde de belirtilen temerrüt faizi ile birlikte ödeyeceğini, ödenmemesi halinde, yine 2.9 maddeye göre, bütün borcun muaccel kılınabileceğini kabul ve taahhüt eder.

Taşınmazların satışı ile ilgili her türlü sözleşme gider, resim ve harçları ile ipotek harcı Alıcı tarafından ödenecektir. Tapu işlemlerine ait Damga resmi, diğer vergi resim ve harçlar kanunen ait olduğu tarafca ödenecektir.

Taşınmazın tesliminden sonra emlak vergisi beyannameşi, emlak vergisi, çöp vergisi gibi kat mülkiyetine dayalı her türlü kanuni yükümlülük Alıcı'ya aittir. Alıcı'nın bu yükümlülüklerini yerine getirmemesinden kaynaklanan İdare'nin her türlü zarar ziyanını Alıcı ödemekle sorumludur.

9-) SÖZLEŞMENİN FESHEDİLMESİ

9-1) Alıcı, sözleşmeden veya yasalardan doğan yükümlülüklerini yerine getirmese ve İdare'nin yazılı ihtarına rağmen ihtar tarihinden itibaren 20 (yirmi) gün içerisinde yerine getirmemekte direnirse veya yükümlülüklerine uymadığı için bir takvim yılı içinde idare'nin iki haklı ihtarına sebep olursa idare bu sözleşmeyi fesh edebilir.

9-2) Sözleşmenin İdare'ce feshi halinde, İdare fesih tarihine kadar alıcı tarafından yapılan ödemeleri (daha önce devir yapılmışsa devir komisyon ücretleri ve Banka Komisyonu hariç) emsal kira ve varsa tahribat karşılığını düşerek, Alıcı'ya iade eder. Alıcı'nın sözleşmenin feshi tarihine kadar yaptığı ödemeleri için faiz tahakkuk ettirilmaz.

9-3) Satın alınan taşınmazın konut olması haline; Sözleşmenin yürürlükte olduğu süre içerisinde, Satın Alma Talep ve Yüklenim Belgesinin imzalanması tarihi itibarıyla Alıcı'nın kendisine, eşine veya velayeti altındaki çocuklarına ait bağımsız bir konutun yada sözü edilen kişilerce ortaklaşa sahip olunan bir konutun bulunduğu, yada bu kişilerce Toplu Konut Kredisi kullanılmış olduğunun tespit edilmesi halinde herhangi bir bildirim gerek olmaksızın bu sözleşme İdare tarafından feshedilir.

9-4) Alıcı Sözleşmenin feshi halinde taşınmazını 15 (onbeş) gün içinde tahliye ederek İdare'ye teslim ile yükümlüdür.

Alıcı yukarıdaki fıkra uyarınca taşınmazını 15 (onbeş) gün içerisinde tahliye etmemiş yahut taşınmazı kiraya vermiş veya kullanımını başkalarına bırakmış ise, Alıcı'nın kiracılarının veya Alıcı adına taşınmazı işgal edenlerin meskür 15 (onbeş) gün içerisinde taşınmazı tahliye etmemeleri durumunda, fesih tarihi ile tahliye tarihi arasında işleyecek emsal kira bedelide Alıcı tarafından yapılan ödemelerden ayrıca tenzil edilir.

Yukarıda sözü edilen tenziller yapıldıktan sonra Alıcı'ya iade edilecek miktar, taşınmazın yeniden satışının gerçekleştirildiği tarihi takip eden 15 (onbeş) gün içerisinde faiz tahakkuk ettirilmeden Banka tarafından Alıcı'ya ödenir.

10-) SON HÜKÜMLER

10-1) Alıcı tarafından imzalanmış bulunan "Satın Alma Talep ve Yüklenim Belgesi" ve daha sonra imzalanacak olan borçlanma sözleşmesi bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır.

10-2) Alıcı "Satın Alma Talep ve Yüklenim Belgesi" veya satış ile ilgili diğer belge, broşür, ilan ve duyurularda İdare'nin yükümlenmiş bulunduğu hususlar dolayısıyla İdare'den bu sözleşmede öngörülen hususlar dışında herhangi bir hak, alacak veya tazminat talebinde bulunmayacağını tip değişmesi, taşınmaz büyüklüğünde farklılaşma teslim tarihine yönelik İdare'nin herhangi bir taahhüdünün bulunmadığını, satış ile ilgili belge, broşür ilan ve duyurulardan doğduğu iddia ve talep edilebilecek her türlü hak, alacak veya tazminat taleplerinin geçersiz olduğunu beyan kabul ve taahhüt eder.

10-3) Alıcı bu sözleşmede öngörülen satış koşullarını incelediğini, sözleşme hükümlerini özenle okuduğunu ve anladığını peşinen beyan, kabul ve taahhüt eder.

10-4) Alıcı'nın bu sözleşmedeki adresini İdare yasal ikametgah olarak kabul eder. Alıcı adres değişikliğinin yazılı olarak bildirmedikçe bu adrese yapılacak tebligat Alıcı'ya yapılmış sayılır ve Alıcı'yı bağlar.

10-5) Bu sözleşmenin giderleri Alıcı'ya aittir.

10-6) İdare ile Alıcı arasındaki anlaşmazlıklarda Ankara Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir.

10-7) Bu sözleşme taraflar arasında 2(iki) nüsha olarak/...../..... Tarihinde imzalanarak yürürlüğe girer.

T.C. BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI

ALICI

Vekili

EMLAK BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ