GÜNLÜDÜR
7/193

T.C.
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü

SAYI : B.05.0.MAH.0.65.00.002/ 80327
KONU : Yazılı Soru Önergesi

24/3/2003

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : TBMM Başkanlığının 07.03.2003 tarihli ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02/ 7/193-699/3083 sayılı yazısı.

İlgi yazı ekinde alınan İstanbul Milletvekili Sayın Kemal KILIÇDAROĞLU'nun "KİPTAŞ konutlarının hak sahiplerine ne zaman teslim edileceğine ilişkin" yazılı soru önergesi ile ilgili olarak; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 12.03.2003 tarih ve 136 sayılı yazısı ekinde alınan; KİPTAŞ'ın 12 Mart 2003 tarih ve 303/7002-592-02 sayılı yazısında,

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin iştiraki olan şirketin insanlara ucuz ve yaşanılır mekanlar üretmek amacıyla kurulduğu, 1995 yılından bugüne kadar Başak & Hilal Toplu Konutları projelerini gerçekleştirmekte oldukları,

Şirketçe inşa edilen konutların, hak sahibi üyeler ile şirket arasında akdedilen "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" ile satıldığı, konutların teslim süresi ve mahal listesine ilişkin hususların sözleşmede düzenlendiği,

Şirketin bugüne kadar inşa ettiği tüm konutları süresi içerisinde teslim ettiği, inşası devam eden konutların ise sözleşmelerde kararlaştırılan teslim süresinin henüz dolmadığı,

Belirtilmektedir

Anılan şirket tarafından yapılan ve yapımı devam eden konut projelerine ilişkin liste ekte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.

Abdülkadir AKSU
Bakan

EK:-Şirketin, üretilen Toplu Konut Projelerine ilişkin tablo,
- Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşme sureti

DAĞITIM :
Gereği :
TBMM Başkanlığına

Bilgi :
Başbakanlığa

| SIRA NO | PROJE ADI | KONUT SAYISI | TEMEL ATMA | TESLİM TARİHİ | TESLİM EDİLEN KONUT SAYISI | AÇIKLAMA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1- | BAŞAKŞEHİR 1. ETAP | 3004 | 17.05.1995 | 25.07.1996 | 3004 | |
| 2- | KAĞITHANE BAŞAK KONUTLARI | 1274 | 14.06.1995 | 26.07.1997 | 1274 | |
| 3- | PENDİK-ŞEYHLİ | 1276 | 02.12.1995 | 17.01.1998 | 1276 | |
| 4- | BAŞAKŞEHİR 2. ETAP | 2304 | 25.07.1996 | 18.10.1998 | 2304 | |
| 5- | PENDİK DOLAYOBA | 842 | 05.07.1997 | 24.10.1998 | 842 | |
| 6- | KAĞITHANE TERASEVLER | 283 | 07.03.1997 | 01.06.1999 | 283 | |
| 7- | ALTUNİZADE HİLAL KONAKLARI | 169 | 30.03.1997 | 15.05.1999 | 169 | |
| 8- | SARIYER-ZEKERİYAKÖY | 196 | 02.09.1997 | 01.08.1999 | 196 | |
| 9- | ÜSKÜDAR ÜNALAN | 128 | 14.01.1998 | 31.01.1999 | 128 | |
| 10- | MALTEPE ALTAYÇEŞME | 120 | 26.08.1998 | 15.04.2000 | 120 | |
| 11- | BAŞAKŞEHİR 4.ETAP1.KISIM | 6050 | 04.02.1999 | 14.01.2001 | 6050 | |
| 12- | BAŞAKŞEHİR 4.ETAP2.KISIM | 2399 | 10.06.2000 | 25.03.2002 | 2399 | |
| 13- | 21.BÖLGE VİLLARI | 17 | 28.09.2000 | DEVAM EDİYOR | | |
| 14- | PENDİK AYDOS | 1231 | 10.10.2001 | - | | BAHAR 2003'TE TESLİMATA BAŞLANACAK |

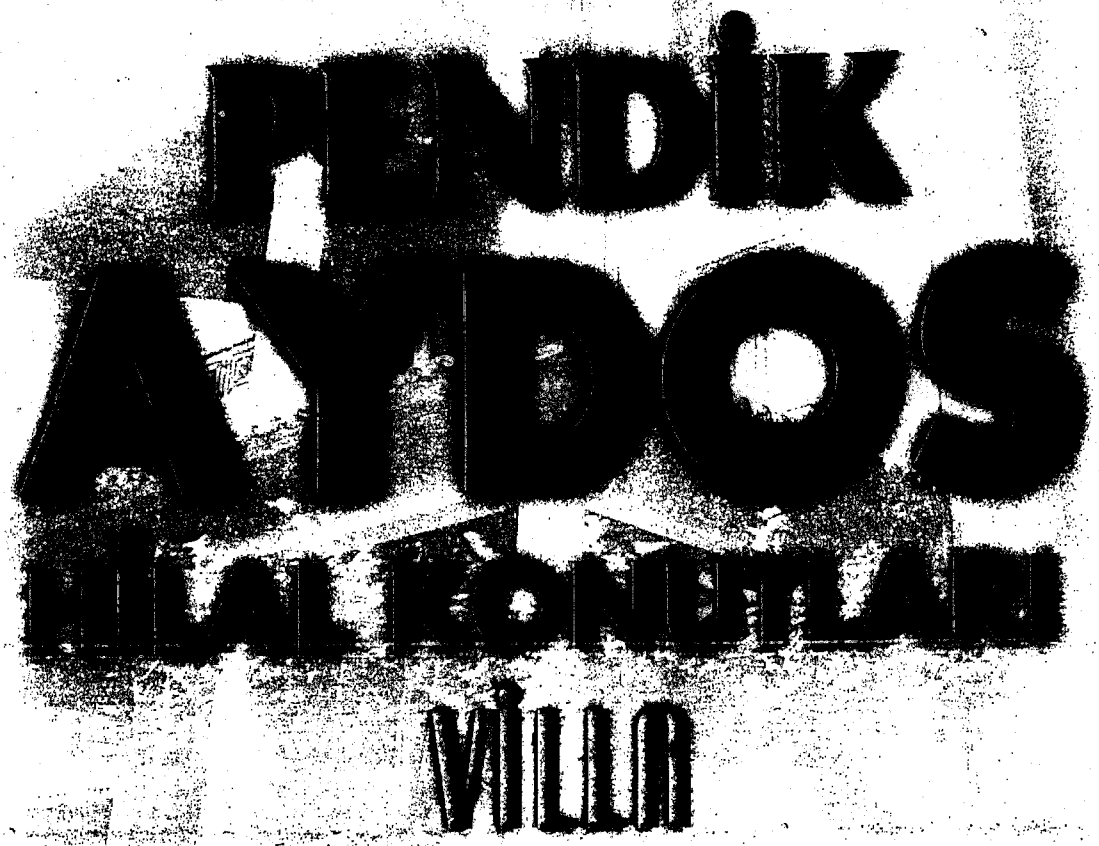
Mustafa ÖZTÜRK
Tanıtım ve Pazarlama Md

2/193

7/193

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

# SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ




Üye No 20114036010 4

Adı Soyadı Selim PLATİN

Bölgesi PENDİK - AYDOS

Villa Tipi S2 _ 05

KİPTAŞ

# İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
# PENDİK AYDOS HİLAL KONUTLARI VİLLA GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

**Madde 1) Taraflar**

**1.1.** İşbu sözleşme, bir tarafta İstanbul Büyükşehir Belediyesi (Belediye olarak anılacaktır) - KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ul. San. ve Tic. A.Ş. (KİPTAŞ olarak anılacaktır) ile diğer tarafta ...SEVER.....oğlu/kızı ...18/04/1952 doğumlu ...İSTANBUL.....ili...FATİH.....ilçesi nüfusuna kayıtlı olduğu .....SEYİM PLATİN.....("Hak Sahibi" olarak anılacaktır) arasında ...15/09/00... tarihinde aşağıdaki şartlarda akdedilmiştir.

**1.2.** Hak Sahibi bu sözleşme ile yüklendiği edimlerini, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Toplu Konut hizmetlerini deruhte eden iştiraki KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ul. San. ve Tic. A.Ş'ne karşı ifa edecek ve üyelikle ilgili tüm işlemlerini KİPTAŞ nezdinde yürütecektir.

**Madde 2) Hak Sahibinin Tebligat Adresi**

**2.1.** NEVBAHAR MAH. SELÇUK SULTAN SK. NO 22/5 ..... dır.
.....HADEKİ - İST.....

**2.2.** Bu adreste bir değişiklik olduğu takdirde, Hak Sahibi bu değişikliği, KİPTAŞ'a yazılı olarak bildirecektir. Aksi takdirde, bu sözleşme çerçevesinde Hak Sahibi'ne yukarıdaki adrese yapılacak tebligat geçerli kabul edilecektir.

**2.3.** Gönderilen ihtarname vb. her türlü tebligatlar, Hak Sahibi'nin adresinde bulunamaması sebebiyle kendisine ulaşmasa bile postaya veriliş tarihinden itibaren 7 gün sonra tebliğ edilmiş sayılacaktır. Hak Sahibi bu tebligata hiçbir itirazda bulunmayacağını şimdiden taahhüt eder.

**Madde 3) Sözleşme Konusu**

Belediye tarafından PENDİK AYDOS HİLAL KONUTLARI Bölgesinde KİPTAŞ marifetiyle yaptırılacak olan bir adet brüt ..... $m^2$ ...3..... bölge S2-05.. no'lu villanın, Hak Sahibi'ne satışının vaadi, bu sözleşmenin konusudur.

**Madde 4) Villa Bedeli, Taksitlendirilmesi ve Taksit Miktarının Belirlenmesi**

**4.1.** Satışı vaad edilen villanın bedeli ve ödeme şekli ek "Ödeme Planı"nda gösterildiği gibidir.

**4.2.** Hak Sahibi, bakiye taksitlerini peşin olarak ödemek isterse; KİPTAŞ, Hak Sahibi'nin toplam borcunu hesaplayacaktır. Hak Sahibi, KİPTAŞ'ın belirlediği toplam borç miktarını kabul ederek peşine geçiş işlemi yapıp yapmamakta serbesttir. Hak Sahibi; peşine geçiş işleminin yeni bir anlaşma olduğunu, işlemi yapmakla toplam borç miktarını kabul ettiğini, daha sonra herhangi bir itirazda bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

**4.3.** Sözleşme tarihindeki piyasa rayiçleri göz önünde bulundurulmak suretiyle belirlenmiş olan taksit ve diğer tüm ödemeler; Her altı ayda bir İstanbul Ticaret Odası'nın açıkladığı, toptan eşya fiyatları endeksi inşaat malzemeleri grubu artış oranı baz alınmak ve bu orana genel idari gider payı olarak en fazla 3 puan eklenmek suretiyle KİPTAŞ'ça resen artırılır. Hak Sahibi altı (6) ayda bir yapılacak artış oranını peşinen kabul etmiş olup, buna itiraz etmemeyi şimdiden taahhüt eder.

**4.4.** Hak Sahibi, ödemelerine her altı (6) ayda bir yapılacak olan artışları, ilgili banka şubesinden veya KİPTAŞ'tan öğrenecektir.

**Madde 5) Taksitlerin Ödenme Biçimi ve Temerrüdün Hukuki Sonuçları**

**5.1.** Hak Sahibi tarafından ödenmesi gereken taksitler senetsiz taksit sistemiyle, ilk taksit ...../...../..... tarihinde ödenmek üzere, ..... şubesi nezdinde her ayın ...../'nci günü mesai saati bitimine kadar, Hak Sahibi adına ..... açılacak olan özel bir hesaba nakden ödenecektir. Hak Sahibi, bu özel banka hesabını sadece taksitlerini yatırma gayesiyle kullanabilecektir.

**5.2.** Bir önceki aya ilişkin taksit ödenmeksizin, bir sonraki ayın taksiti ödenemez.

**5.3.** Taksitlerin zamanında ödenmemesi halinde üyeden aylık gecikme cezası tahsil edilir. Bu ceza ilk ay taksidin %10'u takip eden aylar için taksidin %12'si olacaktır.

**5.4.** Aylık taksitlerin ve diğer ödemelerin üç ay üst üste yapılmaması veya farklı zamanlarda da olsa aynı yıl içinde beş defa gecikmesi halinde, hiç bir ihtar veya tebligata lüzum olmaksızın sözleşme, KİPTAŞ tarafından tek taraflı olarak bildirimsiz ve ihtarsız feshedilebilecektir. Fesih kararı ilgiliye tebliğ edilir.

**5.5.** Sözleşmenin feshedilmesi halinde, ilgilinin talebi üzerine ödemiş olduğu bedeller, kendisine Türk Lirası olarak iade edilir.

**5.6.** Sözleşmenin feshedildiği tarihte villa kişiye teslim edilmiş ise; KİPTAŞ tarafından noter marifetiyle kişiye gönderilecek ihtarname ile; tebellüğ tarihinden itibaren en geç 2 (iki) ay içinde konutu boşaltıp KİPTAŞ'a teslim etmesi, verilen süre zarfında villanın tahliye edilmemesi halinde, mahkeme kararı aranmaksızın, zabıta marifetiyle derhal tahliye edileceği bildirilir.

**Madde 6) Villanın Teslim Süresi, Tarzı ve Kullanım Şekli**

**6.1.** Villanın Hak Sahibi'ne teslim süresi, sözleşme tarihinden itibaren 24 aydır. Bu süre KİPTAŞ tarafından yarısı kadar daha resen uzatılabilir. Hak Sahibi buna itiraz etmemeyi şimdiden kabul eder. Mücbir sebeplerden kaynaklanan gecikmeler bu sürelere ayrıca ilave edilir.

**6.2.** Hak Sahibi, objektif bakımdan oturmaya engel olmayacak nitelikte eksik ve kusurlarının varlığını ileri sürerek villayı teslim almaktan imtina edemez. Bu eksik ve kusurlar teslim sırasında müşterek bir tutanakla tespit edilir. Tutanakla sabit eksik ve kusurlar KİPTAŞ'ca bedelsiz giderilir.

**6.3.** Villanın teslim yeri inşaat mahallidir. Villaları, teslim alma yükümlülüğü Hak Sahibine aittir. Hak Sahibi, villasını süresinde teslim almak için KİPTAŞ'a müracaat edecektir. Villayı teslim almak için başvuru yapmayan Hak Sahibi, temerrüt, geç teslim vb. iddialarda bulunamayacak ve tazminat talep edemeyecektir. İhtilaf halinde, aynı bölgede ilk teslim edilen villanın teslim tarihi "KİPTAŞ'ın villaları teslime hazır hale getirdiği tarih" olarak kabul edilecektir. Hak Sahibi teslim tarihinden itibaren bir ay içerisinde villasını teslim almak için KİPTAŞ'a müracaat etmezse, temerrüde düşmüş sayılacağını ve villasını teslim almasa bile Site Yönetimi tarafından tahakkuk ettirilecek ortak giderlere katılacağını kabul ve taahhüt eder.

**6.4.** Villaların teslimi ile birlikte B.K. anlamında hasar ve yarar Hak Sahibi'ne geçer. Villanın teslime hazır hale getirilmesinden itibaren bir ay içerisinde Hak Sahibi KİPTAŞ'a müracaat ederek villayı teslim almasa bile yarar ve hasarın kendisine geçtiğini şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**6.5.** Villa, Hak Sahibine su, elektrik, doğalgaz v.s. hizmetlerden yararlanmaya müsait şekilde teslim edilecek ancak ilgili kurum ve kuruluşların bu hizmetlerde gecikmesi veya bu hizmetleri verememesi nedeniyle KİPTAŞ sorumlu olmayacaktır. Ayrıca sayaç, saat, kombi vb. kullanıma yönelik araçlar takılmayacak ve abonelikle ilgili işlemler yapılmayacaktır. İlgili kurum ve kuruluşlardan kaynaklanan gecikme ve aksaklıklar teslim süresini etkilemez ve Hak Sahibi bunları öne sürerek villasını teslim almaktan imtina edemez.

**6.6.** Hak Sahibi zilyetliğinde bulunan villada, tapuda kendi üzerine tescil ettirilinceye kadar onaylanmış ve uygulanmış projeye aykırı hiçbir tadilat, eklenti, değişiklik vs. yaptıramaz.

**6.7.** Hak Sahibi, zilyetliğinde bulunan villayı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinde yer aldığı şekilde mesken dışında kullanamaz veya üçüncü kişilere kullandıramaz. Aksi taktirde iş bu sözleşme hiçbir ihtar ve tebligata lüzum kalmaksızın KİPTAŞ tarafından tek taraflı olarak feshedilir. Bu durumda Hak Sahibi'nin ödediği bedeller Türk Lirası olarak iade edilir. Villa Hak Sahibi'ne teslim edilmiş ise 5. maddenin 6. bendi uygulanır.

**Madde 7) Tapu ve Masraflar**

**7.1.** Villanın inşaat ve iskan ruhsatları alındıktan sonra tapuların Hak Sahiplerine verilme tarihleri KİPTAŞ tarafından belirlenecektir. Hak Sahibi bu hususu baştan kabul etmiş olup buna itiraz edemez ve villanın bedelinin tamamını ödemiş dahi olsa KİPTAŞ'ı tescile zorlayamaz.

**7.2.** Hak Sahibi, yürürlükteki mevzuat gereği tahakkuk eden veya sözleşmenin imzalanmasından sonraki dönemlerde yasal mevzuat gereği tahakkuk edecek olan vergi (KDV vs.) resim, harç, tapu ve iskan raporu masrafları vb. bilumum resmi makamlardan kaynaklanan yükümlülüklerden ayrıca sorumludur.
**7.3.** Villa; taksit ve ödemelerin tümü yerine getirilerek, KİPTAŞ'a hiçbir borcu kalmadıktan ve Hak Sahibi tarafından KDV dahil bilumum vergi, tapu, iskan raporu, resim, harç ve sair tüm masrafların ödenmesinden sonra Hak Sahibi adına tapuda tescil edilir.
**7.4.** Hak Sahibi, 1. ve 2. Bentte belirtilen borcun tamamını ödeyip masraf ve yükümlülüklerini yerine getirmediği müddetçe villanın tapuda kendi uhdesine tescil edilmesini talep edemez.
**7.5.** Tapu ve ruhsat işlemleri için ödenmesi gereken giderler hak sahibine bildirilir. Hak Sahibi bildirilen süre içerisinde masrafları ödeyerek villayı tapuda kendi adına tescil ettirmesi gerekir. Tapu ve ruhsat iskan için gerekli olan harç ve masrafları ödemeyen villalar için KİPTAŞ sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetme hak ve yetkisini saklı tutar. Bu takdirde Hak Sahibi'ne ödediği bedeller 5. maddedeki hükümler çerçevesinde iade edilir.

**Madde 8) KİPTAŞ'ın Projeyi Belirleme ve Değişiklik Yapma Hakkı**
KİPTAŞ Pendik Aydos Hilal Konutları Toplu Yapı Alanında yapılacak olan konut, villa, blok, işyeri, ticaret merkezi, sosyal ve kültürel tesisler, spor alanları, yeşil alan, çocuk parkları ve benzeri yapılacak tüm tesislerin sayılarını, yerlerini ve metrekarelerini belirlemeye, bunlar üzerinde teknik zorunluluklar veya uygulama ve pazarlamadan doğan ihtiyaca binaen imar planına uygun değişiklikleri yapmaya, yeni ilave veya çıkartmalar yapmaya, blokların yerlerini, yönlerini ve sayılarını değiştirmeye, Vaziyet planında, mimari projelerde, blok içlerinde, imalat cinslerinde v.s. değişiklik yapmaya, satış anında mevcut proje ve planlar taslak mahiyetinde olup nihai projeyi belirlemeye, birden fazla satış kampanyası düzenlemeye, bu kampanyalara katılan üyelerin kuralarını birlikte veya ayrı gruplar halinde çekmeye, bloklardan bir veya birkaçını kura dışı tutarak kamu kurum veya kuruluşları ile özel şahıs, şirket veya gruplara satmaya, bunların mahal listeleri ile satış fiyatlarını belirlemeye, uygulamaya, proje harici ve arazinin yapısı gereği kot farkı nedeniyle ortaya çıkacak birtakım konutları ve villaları nokta satışı yöntemiyle haricen pazarlamaya, birtakım blokları yapmamaya, arttırmaya veya eksiltmeye yetkilidir.

**Madde 9) Mahal Listesi**
**9.1.** Satışı vaad edilen villa; ekli "Mahal Listesi"nde yer alan özellik ve nitelikte olacaktır.
**9.2.** Villa, "Mahal Listesi"nde yer alan özellik ve niteliklerden daha düşük kalitede yapılması halinde KİPTAŞ bu imalatı düzeltmeye ve mahal listesine uydurmayı taahhüt eder.
**9.3.** Bu sözleşmenin yapılmasından sonra KİPTAŞ tarafından "Mahal Listesi"nde iyileştirici veya teknik zorunluluklar nedeniyle değişiklik veya ilaveler yapılabilir. Villalar için yapılan bu değişiklik veya ilavelerin gerekli kıldığı ziyade harcamalar Hak Sahiplerinden ayrıca tahsil edilir. Hak Sahibi buna itiraz etmeyeceğini kabul ve taahhüt eder.

**Madde 10) Elektrik, Su, Doğalgaz ve Telefon Abone Giderleri**
Elektrik, Su, Doğalgaz, Telefon v.b. villanın kullanımına ilişkin abone işlemleri ile bu işlemlere ait giderler, katılım payları, abonelik bedelleri ve sair masraflar Hak Sahibine aittir. İlgili kuruluşlarda yapılacak işlemler nedeniyle geçen süreden ve doğacak problemlerden KİPTAŞ sorumlu değildir.

**Madde 11) Yönetim ve İşletme Giderleri**
Villaların tesliminden itibaren, Kat Mülkiyeti Kanununa göre gerekli yönetim organları oluşuncaya kadar villaların yönetim ve işletilmesi KİPTAŞ tarafından yürütülecektir. KİPTAŞ sahip olduğu yönetim ve işletme yetkisini bizzat kullanabileceği gibi bir veya birkaç gerçek veya tüzel kişiye devredebilir. Hak Sahibi buna itiraz etmeyeceğini, Kat Mülkiyetine geçilmemiş olsa bile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun tüm hükümlerine riayet edeceğini, konutların iskana açılması ile işletme projesinin uygulamaya konulması arasında geçecek süre içerisinde kullanılmak üzere belirlenecek ortak gider avansını ödeyeceğini, onaylanmış işletme projesine uyacağını, belirlenecek aidat ödemelerini düzenli ve zamanında yapacağını, işbu sözleşmede kararlaştırılan teslim tarihinden bir ay sonra kendisinden kaynaklanmalı neticesinde villasını teslim almamış olmasa bile bu maddede belirtilen ortak giderlere iştirak edeceğini, zamanında ödenmeyen aidatlar için aylık %10 gecikme cezası ödeyeceğini şimdiden kabul ve taahhüt eder.

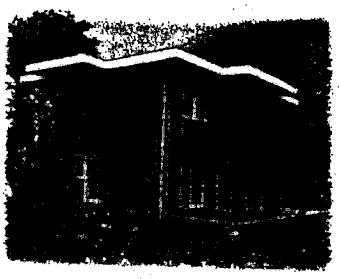
**Madde 12) Hak Sahipliği Statüsünün Devri, Hak Sahipliği Statüsünden Feragat**
**12.1.** Hak Sahibi, bu sözleşme ile sahip olduğu haklarını devretmek istediğinde, bunu ancak KİPTAŞ'ın muvafakatiyle yapabilecektir. KİPTAŞ tarafından yapılacak bu muvafakat için;
**12.1.1.** Devir anında, ilk başvuru esnasında aranan şartlara, devralanın haiz olması,
**12.1.2.** Devir işlemi için müracaat tarihine kadar bütün borçların KİPTAŞ'a ödenmesi ve
**12.1.3.** Devir esnasında villanın rayiç bedeli üzerinden en fazla % 4 oranında devir komisyonunun KİPTAŞ'a ödenmesi gerekir. Devir tarihindeki rayiç bedel KİPTAŞ tarafından belirlenir. Hak Sahibi rayiç bedele ve bu bedel üzerinden alınacak devir komisyon ücretine itiraz etmemeyi şimdiden kabul eder.
**12.2.** Hak sahipliği statüsünün devri, satışı vaad edilen villanın tapuda kendi adına tescil işleminin başlangıcı anına kadar mümkündür.
**12.3.** Devir alan, devir eden tarafından kabul edilen satış şartlarını, Satış Vaadi Sözleşmesi ile eklerinde verilen taahhütleri aynen kabul etmiş sayılır.
**12.4.** Kişi, hak sahipliği statüsünden istediği zaman vazgeçebilir, bu durumda, Hak Sahibinin talebi üzerine ödemiş olduğu bedeller kendisine Türk Lirası olarak iade edilir.

**Madde 13) Sözleşmenin Ekleri**
Hak Sahibi tarafından imzalanacak olan "Müracaat Formu, "Ödeme Planı", "Mahal listesi", "Genel İzahat" ve bu sözleşme imzalanmadan önce veya sonra villalarla ilgili olarak taraflar arasında imzalanan taahhütname, protokol, tutanak ve sair tüm evraklar bu sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçasıdır. Sözleşme ile ekleri, tanıtıcı broşürler, ilanlar, reklamlar, kampanyada kullanılan sair tüm evraklar arasında çelişki olması halinde öncelikle işbu sözleşme hükümleri uygulanacaktır.

**Madde 14) Sözleşmenin Feshi**
**14.1.** Bu sözleşme yürürlükte olduğu süre içinde, Hak Sahibi tarafından imzalanmış bulunan tüm evraklardaki beyanlarının doğru olmadığı tespit edildiği takdirde; bu sözleşme KİPTAŞ tarafından feshedilir. Sözleşmenin feshi halinde Hak Sahibinin adresine fesih bildirimi yapılır ve talebi üzerine ödemiş olduğu bedeller kendisine Türk Lirası olarak iade edilir.
**14.2.** Sözleşmeye aykırılık hallerinde KİPTAŞ işbu sözleşmeyi, hiçbir bildirim ve süre vermeksizin tek taraflı olarak feshetme hakkına sahiptir. Bu takdirde ödenen bedeller Türk Lirası cinsinden iade edilir.
**14.3.** Bu sözleşmenin diğer maddelerinde belirtilen fesihle ilgili hükümler saklıdır.

**Madde 15) İade Garantisi ve Taahhüt**
**15.1.** KİPTAŞ; villaları işbu sözleşmenin 6.1. maddesinde düzenlenen şekliyle süresinde tamamlayarak teslim etmeyi, villayı herhangi bir hukuki sebep olmaksızın yapmaması halinde; ödenmiş olan tüm bedelleri talebi halinde yasal faizi ile birlikte iade etmeyi veya villanın tesliminde geciktiği her ay için rayiç kira bedeli ödemeyi kabul ve taahhüt eder.
**15.2.** Bu taahhüt ve garanti sadece "villanın hukuki bir sebep olmaksızın yapılmaması ile tesliminde gecikme olması hallerine" münhasır olup sözleşmenin diğer madelerine teşmil edilemez. Hak Sahibi'nin villayı iade etmesi veya sair nedenlerle sözleşmenin feshi halinde ayrıca bir düzenleme yapılmamış ise bu sözleşmenin 12. maddesinin 4. bendi uygulanır.





**Madde 16) KİPTAŞ'ın Yetkisi:**
İşbu sözleşme bünyesinde Belediye'ye terettüp eden yetkiler İstanbul Büyükşehir Belediyesi İştiraki, İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ul. Sanayi ve ticaret Anonim Şirketi (KİPTAŞ) tarafından kullanılacak, Belediye'nin üstlendiği edimlerde KİPTAŞ tarafından ifa edilecektir. İşbu sözleşme ile Hak Sahibi tarafından üstlenilen yükümlülüklerde KİPTAŞ'a karşı ifa edilecektir. Bu sözleşme kapsamında Hak Sahibine terettüp eden yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde yargı yoluna başvurulması gereği hasıl olursa; dava doğrudan KİPTAŞ tarafından açılacaktır. Hak Sahibi, Belediye ile KİPTAŞ arasındaki alacak-borç devrini kabul ettiğini ve KİPTAŞ tarafından yargı yoluna başvurulması halinde, buna husumet yönünden itiraz etmeyeceğini şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**Madde 17) Diğer Hükümler:**
**17.1.** KİPTAŞ ile Hak Sahibi arasında vuku bulacak ihtilafların hallinde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.
**17.2.** Bu sözleşmede yer almayan hususlar genel hukuk hükümleri veya objektif iyi niyet kuralları çerçevesinde karşılıklı olarak çözümlenecektir.
**17.3.** Hak Sahibi, bu sözleşmedeki bütün hükümleri okuyarak kabul etmiştir.
**17.4.** Bu sözleşme, taraflar arasında iki nüsha olarak imza ve teati edilmiştir.

**HAK SAHİBİ**
**(ADI / SOYADI / İMZASI)**

Sevim Platin

**KİPTAŞ**
**İSTANBUL KONUT İMAR PLAN**
**TURİZM ULAŞIM SAN. VE TİC. A.Ş.**

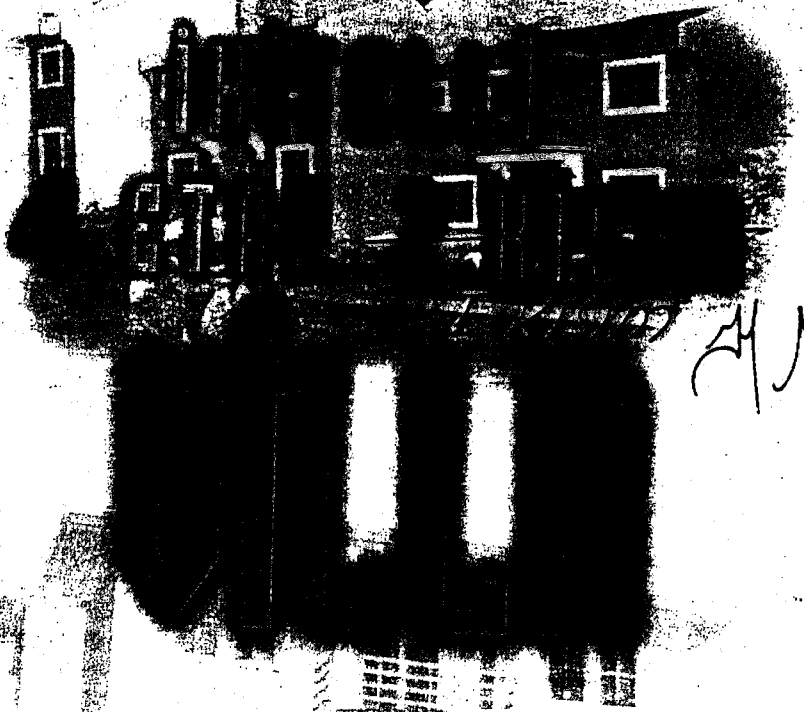
KİPTAŞ
İstanbul Konut İmar Plan Turizm
Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Küçükçekmece Caddesi Karşısı 34150 Küçükçekmece İstanbul
Küçükçekmece VD- 563 007 7118
Tic.Sicil No: 221...



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

# SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

# BAŞAKŞEHİR



Üye no ..... 210760 / 4006 .....

Adı Soyadı ..... DURSUN BOZAN .....

Bölgesi ..... 4. Etap I. KISIM .....

Villa Tipi ..... 407 m² A-06 .....

# İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI BAŞAKŞEHİR İKİTELLİ 4. ETAP II. KISIM VİLLA SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

I.

**Madde 1) Taraflar:**

**1.1.** İşbu sözleşme, bir tarafta İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan San. ve Tic. A.Ş. (KİPTAŞ olarak anılacaktır) ile diğer tarafta ....ALİ RIZA.....oğlu/~~kızı~~ ..08/03/1961 doğumlu .....DURSUN....BORAN.....("Hak Sahibi" olarak anılacaktır) arasında ...04../07./2001 tarihinde aşağıdaki şartlarda akdedilmiştir.

**1.2.** Hak Sahibi bu sözleşme ile yüklendiği edimlerini, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Toplu Konut hizmetlerini deruhte eden iştiraki KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan San. ve Tic. A.Ş'ne karşı ifa edecek ve üyelikle ilgili tüm işlemlerini KİPTAŞ nezdinde yürütecektir.

**Madde 2) Hak Sahibinin Tebligat Adresi:**

**2.1.** .....HAYBELİ....CAD....1./16.....BAHÇELİEVLER..../...İST.....dır.

**2.2.** Bu adreste bir değişiklik olduğu takdirde, Hak Sahibi bu değişikliği, KİPTAŞ'a yazılı olarak bildirecektir. Aksi takdirde, bu sözleşme çerçevesinde Hak Sahibine yukarıdaki adrese yapılacak tüm tebligatlar geçerli kabul edilecektir.

**2.3.** Gönderilen ihtarname vb. her türlü tebligatlar, Hak Sahibinin adresinde bulunamaması sebebiyle kendisine ulaşmasa bile postaya veriliş tarihinden itibaren 7 gün sonra tebliğ edilmiş sayılacaktır. Hak Sahibi bu tebligata hiçbir itirazda bulunmayacağını şimdiden taahhüt eder.

**Madde 3) Sözleşme Konusu:**

Belediye tarafından Başakşehir İKİTELLİ 4. ETAP 2. Kısım Toplu Konut Bölgesinde KİPTAŞ tarafından yaptırılacak olan bir adet brüt ....407... m2 Villanın, Hak Sahibine satışının vaadi, bu sözleşmenin konusudur.

A-06

**Madde 4) Villanın Bedeli, Taksitlendirilmesi ve Taksit Miktarının Belirlenmesi:**

**4.1.** Satışı vaad edilen villanın bedeli ve ödeme şekli ek "Ödeme Planı"nda gösterildiği gibidir.

**4.2.** Hak Sahibi, bakiye taksitlerini peşin olarak ödemek isterse; KİPTAŞ, Hak Sahibinin toplam borcunu hesaplayacaktır. Hak Sahibi, KİPTAŞ'ın belirlediği toplam borç miktarını kabul ederek peşine geçiş işlemi yapıp yapmamakta serbesttir. Hak Sahibi; Peşine geçiş işleminin yeni bir anlaşma olduğunu, işlemi yapmakla toplam borç miktarını kabul ettiğini, daha sonra her hangi bir itirazda bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

**4.3.** Sözleşme tarihindeki piyasa rayiçleri göz önünde bulundurulmak suretiyle belirlenmiş olan taksit ve diğer tüm ödemeler; Her altı ayda bir İstanbul Ticaret Odası'nın açıkladığı, toptan eşya fiyatları endeksi inşaat malzemeleri grubu artış oranı baz alınma ve bu orana genel idari giderler payı olarak en fazla 3 puan eklemek suretiyle KİPTAŞ'ca resen artırılır. Hak Sahibi altı (6) ayda bir yapılacak artış oranını peşinen kabul etmiş olup, buna itiraz etmemeyi şimdiden taahhüt eder.

**4.4.** Hak Sahibi, ödemelerine her altı (6) aydan bir yapılacak olan artışları, ilgili banka şubesinden veya KİPTAŞ'tan öğrenecektir.

**Madde 5) Taksitlerin Ödenme Biçimi ve Temerrüdün Hukuki Sonuçları:**

**5.1.** Hak Sahibi tarafından ödenmesi gereken taksitler, senetsiz taksit sistemiyle, ilk taksit 12/08/2001. tarihinde ödenmek üzere, her ayın 12. nci günü mesai saati bitimine kadar, Hak Sahibi adına Ziraat Bankası şubesi nezdinde açılacak olan özel bir hesaba nakden ödenecektir. Hak Sahibi, bu özel banka hesabını sadece taksitlerini yatırma gayesiyle kullanabilecektir.

**5.2.** Bir önceki aya ilişkin taksit ödenmeksizin, bir sonraki ayın taksiti ödenemez.

**5.3.** Taksitlerin zamanında ödenmemesi halinde ayrıca gecikme cezası tahsil edilir. Bu ceza ilk ay taksidin %10'u takip eden aylar için taksidin %12'si olacaktır.

**5.4.** Aylık taksitlerin ve diğer ödemelerin üç ay üst üste yapılmaması veya farklı zamanlarda da olsa aynı yıl içinde beş defa gecikmesi halinde, hiç bir ihtar veya tebligata lüzum olmaksızın sözleşme, KİPTAŞ tarafından tek taraflı olarak bildirimsiz ihtarsız feshedilebilecektir. Fesih kararı ilgiliye tebliğ edilir.

**5.5.** Sözleşmenin feshedilmesi halinde, ilgilinin talebi üzerine ödemiş olduğu bedeller, kendisine Türk Lirası olarak iade edilir.

**5.6.** Sözleşmenin feshedildiği tarihte villa kişiye teslim edilmiş ise; KİPTAŞ tarafından noter marifetiyle kişiye gönderilecek ihtarname ile; tebellüğ tarihinden itibaren en geç 2 (iki) ay içinde villayı boşaltıp KİPTAŞ'a teslim etmesi, verilen süre zarfında konutun tahliye edilmemesi halinde, mahkeme kararı aranmaksızın, zabıta marifetiyle derhal tahliye edileceği bildirilir.

**Madde 6) Villanın Teslim Süresi, Tarzı ve Kullanım Şekli:**

**6.1.** Villanın Hak Sahibine teslim süresi, sözleşme tarihinden itibaren 24 aydır. Bu süre KİPTAŞ tarafından yarısı kadar daha resen uzatılabilir. Hak Sahibi buna itiraz etmemeyi şimdiden kabul eder. Mücbir sebeplerden kaynaklanan gecikmeler ile işin ihale edilmesine kadar geçecek süre bu sürelere ayrıca ilave edilir.

**6.2.** Hak Sahibi, objektif bakımdan oturmaya engel olmayacak nitelikte eksik ve kusurlarının varlığını ileri sürerek villayı teslim almaktan imtina edemez. Bu eksik ve kusurlar teslim sırasında müşterek bir tutanakla tespit edilir. Tutanakla sabit eksik ve kusurlar KİPTAŞ'ca bedelsiz giderilir.

**6.3.** Villanın teslim yeri inşaat mahallidir. Villayı, teslim alma yükümlülüğü Hak Sahibine aittir. Hak Sahibi, villayı süresinde teslim almak için KİPTAŞ'a müracaat edecektir. Villayı teslim almak için başvuru yapmayan Hak Sahibi, temerrüt, geç teslim vb. iddialarda bulunamayacak ve tazminat talep edemeyecektir. İhtilaf halinde, aynı bölgede ilk teslim edilen villanın tarihi "KİPTAŞ'ın villayı teslime hazır hale getirdiği tarih" olarak kabul edilecektir. Hak Sahibi teslim tarihinden itibaren bir ay içerisinde villasını teslim almak için KİPTAŞ'a müracaat etmezse, temerrüde düşmüş sayılacağını ve villasını teslim almasa bile Site Yönetimi tarafından tahakkuk ettirilecek ortak giderlere katılacağını kabul ve taahhüt eder.

**6.4.** Villanın teslimi ile birlikte B.K. anlamında hasar ve yarar Hak Sahibine geçer. Villanın teslime hazır hale getirilmesinden itibaren bir ay içerisinde Hak Sahibi KİPTAŞ'a müracaat ederek villasını teslim almasa bile hasar ve yararın kendisine geçtiğini şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**6.5.** Villa, Hak Sahibine su, elektrik, doğalgaz v.s. hizmetlerden yararlanmaya hazır şekilde teslim edilecek ancak sayaç, saat, kombi v.b kullanıma yönelik araçlar takılmayacak ve abonelikle ilgili işlemler yapılmayacaktır. İlgili kurum ve kuruluşlardan kaynaklanan gecikme ve aksaklıklar teslim süresini etkilemez ve Hak Sahibi bunları öne sürerek konutu teslim almaktan imtina edemez.

**6.6.** Hak Sahibi zilyetliğinde bulunan villada, tapuda kendi üzerine tescil ettirilinceye kadar onaylanmış ve uygulanmış projeye aykırı hiçbir tadilat, eklenti vs. yaptıramaz.
**6.7:** Hak Sahibi, zilyetliğinde bulunan villayı mesken dışında emlakçı, büro muayenehane vb. iş yeri olarak kullanamaz veya üçüncü kişilere kullandıramaz. Aksi taktirde iş bu sözleşme hiçbir ihtar ve tebligata lüzum kalmaksızın KİPTAŞ tarafından feshedilir. Bu durumda hak sahibinin ödediği bedeller Türk Lirası olarak iade edilir. Villa Hak Sahibine teslim edilmiş ise 5. maddenin 6. bendi uygulanır.

**Madde 7) Tapu ve Masraflar:**
**7.1.** Tapuların Hak Sahiplerine verilme tarihleri KİPTAŞ tarafından belirlenecektir. Hak Sahibi, yürürlükteki mevzuat gereği tahakkuk eden veya sözleşmenin imzalanmasından sonraki dönemlerde yasal mevzuat gereği tahakkuk edecek olan vergi (KDV vs.), resim, harç, tapu ve iskan raporu masrafları vb. bilumum resmi makamlardan kaynaklanan yükümlülüklerden ayrıca sorumludur.
**7.2.** Villa; Taksit ve ödemelerin tümü yerine getirilerek, KİPTAŞ'a hiçbir borcu kalmadıktan ve Hak Sahibi tarafından Katma Değer Vergisi dahil bilumum vergi, tapu, iskan raporu, resim, harç ve sair tüm masrafların ödenmesinden sonra Hak Sahibi adına tapuda tescil edilir.
**7.3.** Hak Sahibi, 1. ve 2. bentte belirtilen borcun tamamını ödeyip masraf ve yükümlülüklerini yerine getirmediği müddetçe villanın tapuda kendi uhdesine tescil edilmesini talep edemez.

**Madde 8) KİPTAŞ'ın Projeyi Belirleme ve Değişiklik Yapma Hakkı:**
KİPTAŞ, BAŞAKŞEHİR İkitelli IV. Etap Toplu Konut alanında yapılacak olan konut, blok, villa, işyeri, ticaret merkezi, sosyal ve kültürel tesisler, spor alanları, yeşil alan, çocuk parkları ve benzeri yapılacak tüm tesislerin sayıları ile metrekarelerini belirlemeye, bunlar üzerinde teknik zorunluluklar veya uygulama ve pazarlamadan doğan ihtiyaca binaen imar planına uygun değişiklikleri yapmaya, yeni ilave veya çıkartmalar yapmaya, blok ve villaların yerlerini, yönlerini ve sayılarını değiştirmeye, vaziyet planında, mimari projelerde, blok ve villa içlerinde, imalat cinslerinde v.s. değişiklik yapmaya, birden fazla satış kampanyası düzenlemeye, bu kampanyalara katılan üyelerin kuralarını birlikte veya ayrı gruplar halinde çekmeye, bloklardan bir veya birkaçını kura dışı tutarak kamu kurum veya kuruluşları ile özel şahıs, şirket veya gruplara satmaya, bunların mahal listeleri ile satış fiyatlarını belirlemeye, uygulamaya, proje harici ve arazinin yapısı gereği kot farkı nedeniyle ortaya çıkacak birtakım konutları nokta satışı yöntemiyle haricen pazarlamaya, birtakım blokları yapmamaya, arttırmaya veya eksiltmeye yetkilidir.

**Madde 9) Mahal Listesi:**
**9.1.** Satışı vaad edilen villa; ekli "Mahal Listesi"nde yer alan özellik ve nitelikte olacaktır.
**9.2.** Villa, mahal listesinde yer alan özellik ve niteliklerden daha düşük kalitede yapılması halinde KİPTAŞ bu imalatı düzeltmeyi ve mahal listesine uydurmayı taahhüt eder.
**9.3.** Bu sözleşmenin yapılmasından sonra KİPTAŞ tarafından "mahal listesinde" iyileştirici veya teknik zorunluluklar nedeniyle değişiklik veya ilaveler (jenaratör, vb.) yapılabilir. Villalar için yapılan bu değişiklik veya ilavelerin gerekli kıldığı ziyade harcamalar Hak Sahiplerinden ayrıca tahsil edilir. Hak Sahibi buna itiraz etmeyeceğini kabul ve taahhüt eder.

**Madde 10) Elektrik, Su, Doğalgaz ve Telefon Abone Giderleri:**
Elektrik, Su, Doğalgaz, Telefon v.bi konutun kullanımına ilişkin abone işlemleri ile bu işlemlere ait giderler, katılım payları, abonelik bedelleri ve sair masraflar Hak Sahibine aittir. İlgili kuruluşlarda yapılacak işlemler nedeniye geçen süreden ve doğacak problemlerden dolayı KİPTAŞ sorumlu değildir.

**Madde 11) Yönetim ve İşletme Giderleri:**
Villaların teslimden itibaren, Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre gerekli yönetim organları oluşuncaya kadar villaların yönetim ve işletmesi KİPTAŞ tarafından yürütülecektir. KİPTAŞ sahip olduğu yönetimve işletme yetkisini bizzat kullanabileceği gibi bir veya birkaç gerçek veya tüzel kişiye devredebilir. Hak Sahibi buna itiraz etmeyeceğini, Kat Mülkiyetine geçilmemiş olsa bile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun tüm hükümlerine riayet edeceğini, kountların iskana açılması ile işletme projesinin uygulamaya konulması arasında geçecek süre içerisinde kullanılmak üzere belirlenecek olan ortak gider avansını ödeyeceğini, onaylanmış işletme projesine uyacağını, belirlenecek aidat ödemelerini düzenli ve zamanında yapacağını, işbu sözleşmede kararlaştırılan teslim tarihinden bir ay sonra kendi ihmali neticesinde konutunu teslim almamış olmasa bile bu maddede belirtilen ortak giderlere iştirak edeceğini, zamanında ödenmeyen aidatlar için aylık %10 gecikme cezası ödeyeceğini şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**Madde 12) Hak Sahipliği Statüsünün Devri, Hak Sahipliği Statüsünden Feragat:**
**12.1.** Hak Sahibi, bu sözleşme ile sahip olduğu haklarını devretmek istediğinde, bunu ancak KİPTAŞ'ın muvafakatiyle yapabilecektir. KİPTAŞ tarafından yapılacak bu muvafakat için;
**12.1.1.** Devir anında, ilk başvuru esnasında aranan şartlara, devralanın haiz olması,
**12.1.2.** Devir işlemi için müracaat tarihine kadar bütün borçların KİPTAŞ'a ödenmesi ve
**12.1.3.** Devir esnasında villanın rayiç bedel üzerinden en fazla %4 oranında devir komisyonun KİPTAŞ'a ödenmesi gerekir. Devir tarihindeki rayiç bedel KİPTAŞ tarafından belirlenir. Hak Sahibi rayiç bedele ve bu bedel üzerinden alınacak olan devir komisyon ücretine itiraz etmemeyi şimdiden kabul eder.
**12.2.** Hak Sahipliği statüsünün devri, satışı vaad edilen villanın tapuda kendi adına tescil işleminin başlangıcı anına kadar mümkündür.
**12.3.** Devir alan, devir eden tarafından kabul edilen satış şartlarını, Satış Vaadi Sözleşmesi ile eklerinde verilen taahhütleri aynen kabul etmiş sayılır.
**12.4.** Kişi, Hak Sahipliği statüsünden istediği zaman vazgeçebilir, bu durumda, Hak Sahibinin talebi üzerine ödemiş olduğu bedeller kendisine Türk Lirası olarak iade edilir.

**Madde 13) Sözleşmenin Ekleri:**
Hak Sahibi tarafından imzalanacak olan "Müracaat Formu", "Ödeme Planı", "Mahal Listesi", "Genel İzahat" ve bu sözleşme imzalanmadan önce veya sonra villalarla ilgili olarak taraflar arasında imzalanan taahhütname, protokol, tutanak ve sair tüm evraklar bu sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçasıdır. Sözleşme ile ekleri, tanıtıcı broşürler, ilanlar, reklamlar, kampanyada kullanılan sair tüm evraklar arasında çelişki olması halinde işbu sözleşme hükümleri öncelikle uygulanacaktır.



**Madde 14) Sözleşmenin Feshi:**

**14.1.** Bu sözleşme yürürlükte olduğu süre içinde, Hak Sahibi tarafından imzalanmış bulunan tüm evraklardaki beyanlarının doğru olmadığı tespit edildiği takdirde; bu sözleşme KİPTAŞ tarafından feshedilir.

**14.2.** Sözleşmenin feshi halinde Hak Sahibinin adresine fesih bildirimi yapılır ve talebi üzerine ödemiş olduğu bedeller kendisine Türk Lirası olarak iade edilir.

**14.3.** Bu sözleşmenin diğer maddelerinde belirtilen fesihle ilgili hükümler saklıdır.



**Madde 15) Diğer Hükümler:**

**15.1.** KİPTAŞ ile Hak Sahibi arasında vuku bulacak ihtilafların hallinde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

**15.2.** Hak Sahibi, bu sözleşmedeki bütün hükümleri okuyarak kabul etmiştir.

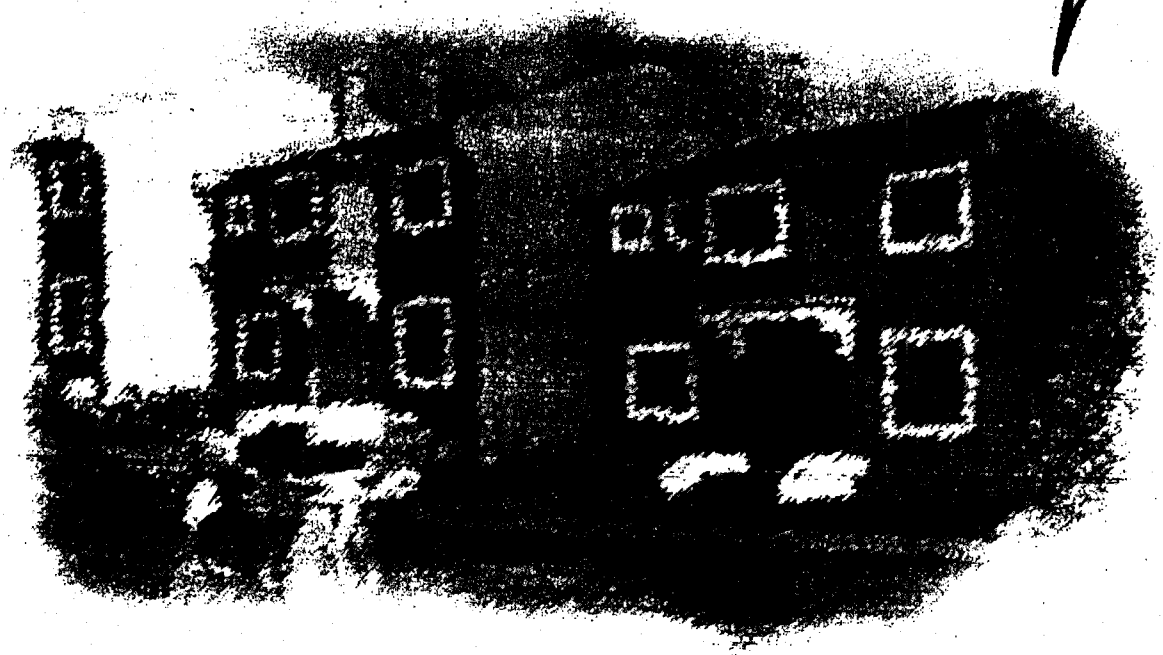
**15.3.** Bu sözleşme, taraflar arasında iki nüsha olarak imza ve teati edilmiştir.

**HAK SAHİBİ**
**(ADI / SOYADI / İMZASI)**

Durmuş Boran

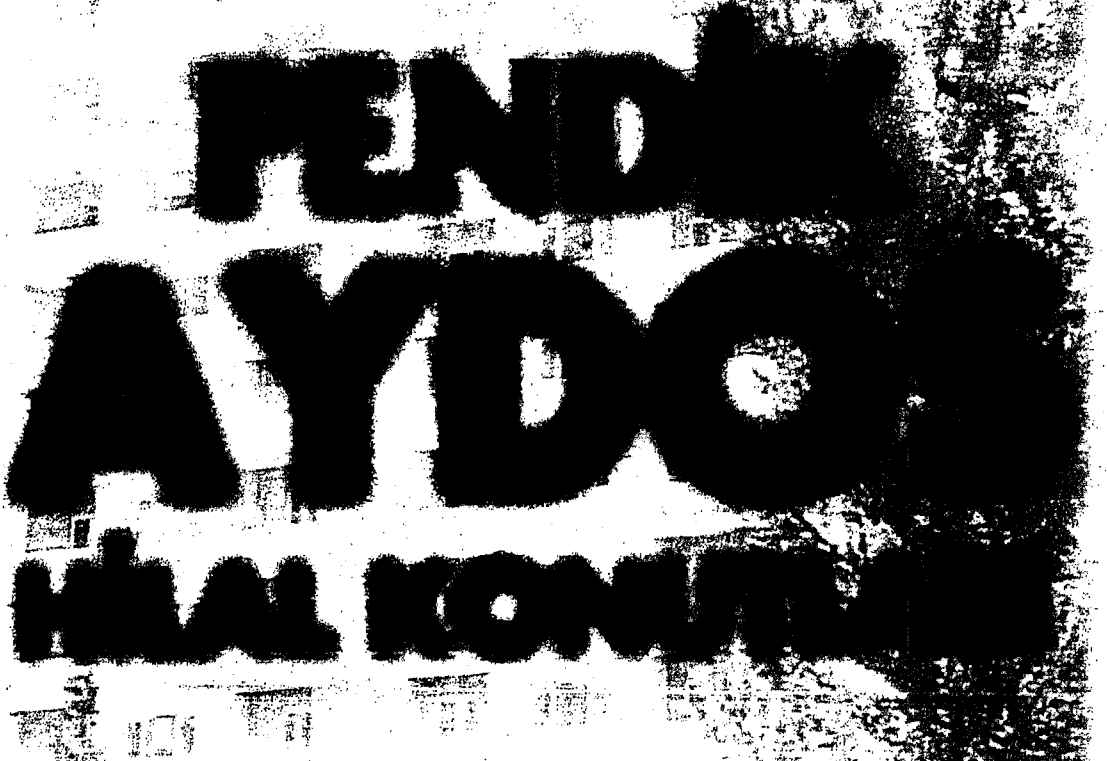
**KİPTAŞ**
**İSTANBUL KONUT İMAR**
**PLAN SAN. VE TİC. A.Ş. ADINA**

KİPTAŞ
İstanbul Konut İmar Plan Turizm
Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

# SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ




| | |
|---|---|
| *Üye No* | 201140330505 |
| *Adı Soyadı* | ADEM UMUR |
| *Bölgesi* | PENDİK - AYDOS |
| *Konut Tipi* | 124.80 m² |

KİPTAŞ

**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
**PENDİK AYDOS HİLAL KONUTLARI KONUT GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ**

**Madde 1) Taraflar**

**1.1.** İşbu sözleşme, bir tarafta İstanbul Büyükşehir Belediyesi (Belediye olarak anılacaktır) - KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ul. San. ve Tic. A.Ş. (KİPTAŞ olarak anılacaktır) ile diğer tarafta HASAN ..... oğlu/kızı 1976 doğumlu ..... ADEM UMUR ..... ili ..... ilçesi nüfusuna kayıtlı olduğu ..... ("Hak Sahibi" olarak anılacaktır) arasında 10/2000 tarihinde aşağıdaki şartlarda akdedilmiştir.

**1.2.** Hak Sahibi bu sözleşme ile yüklendiği edimlerini, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Toplu Konut hizmetlerini deruhte eden iştiraki KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ul. San. ve Tic. A.Ş'ne karşı ifa edecek ve üyelikle ilgili tüm işlemlerini KİPTAŞ nezdinde yürütecektir.

**Madde 2) Hak Sahibinin Tebligat Adresi**

**2.1.** KORNİŞDAŞ MAH. BULGURLU CAD. SK. NO:24/4 CERRAHPAŞA İST .....

**2.2.** Bu adreste bir değişiklik olduğu takdirde, Hak Sahibi bu değişikliği, KİPTAŞ'a yazılı olarak bildirecektir. Aksi takdirde, bu sözleşme çerçevesinde Hak Sahibi'ne yukarıdaki adrese yapılacak tüm tebligatlar geçerli kabul edilecektir.

**2.3.** Gönderilen ihtarname vb. her türlü tebligatlar, Hak Sahibi'nin adresinde bulunamaması sebebiyle kendisine ulaşmasa bile postaya veriliş tarihinden itibaren 7 gün sonra tebliğ edilmiş sayılacaktır. Hak Sahibi bu tebligata hiçbir itirazda bulunmayacağını şimdiden taahhüt eder.

**Madde 3) Sözleşme Konusu**

Belediye tarafından PENDİK AYDOS HİLAL KONUTLARI Bölgesinde KİPTAŞ marifetiyle yaptırılacak olan bir adet brüt 124,80 m² Konutun, Hak Sahibi'ne satışının vaadi, bu sözleşmenin konusudur.

**Madde 4) Konut Bedeli, Taksitlendirilmesi ve Taksit Miktarının Belirlenmesi**

**4.1.** Satışı vaad edilen konutun bedeli ve ödeme şekli ek "Ödeme Planı"nda gösterildiği gibidir.

**4.2.** Hak Sahibi, bakiye taksitlerini peşin olarak ödemek isterse; KİPTAŞ, Hak Sahibi'nin toplam borcunu hesaplayacaktır. Hak Sahibi, KİPTAŞ'ın belirlediği toplam borç miktarını kabul ederek peşine geçiş işlemi yapıp yapmamakta serbesttir. Hak Sahibi; peşine geçiş işleminin yeni bir anlaşma olduğunu, işlemi yapmakla toplam borç miktarını kabul ettiğini, daha sonra herhangi bir itirazda bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

**4.3.** Sözleşme tarihindeki piyasa rayiçleri göz önünde bulundurulmak suretiyle belirlenmiş olan taksit ve diğer tüm ödemeler; Her altı ayda bir İstanbul Ticaret Odası'nın açıkladığı toptan eşya fiyatları endeksi inşaat malzemeleri grubu artış oranı baz alınmak ve bu orana genel idari gider payı olarak en fazla 3 puan eklenmek suretiyle KİPTAŞ'ça resen artırılır. Hak Sahibi altı (6) ayda bir yapılacak artış oranını peşinen kabul etmiş olup, buna itiraz etmemeyi şimdiden taahhüt eder.

**4.4.** Hak Sahibi, ödemelerine her altı (6) ayda bir yapılacak olan artışları, ilgili banka şubesinden veya KİPTAŞ'tan öğrenecektir.

**Madde 5) Taksitlerin Ödenme Biçimi ve Temerrüdün Hukuki Sonuçları**

**5.1.** Hak Sahibi tarafından ödenmesi gereken taksitler, senetsiz taksit sistemiyle ilk taksit 17/11/2000 tarihinde ödenmek üzere, her ayın .....'nci günü mesai saati bitimine kadar Hak Sahibi adına Vakıflar Bankası Validesultan ..... şubesi nezdinde açılacak olan özel bir hesaba nakden ödenecektir. Hak Sahibi; bu özel banka hesabını sadece taksitlerini yatırma gayesiyle kullanabilecektir.

**5.2.** Bir önceki aya ilişkin taksit ödenmeksizin bir sonraki aya ait taksiti ödenemez.

**5.3.** Taksitlerin zamanında ödenmemesi halinde üyeden ayrıca gecikme cezası tahsil edilir. Bu ceza ilk ay taksidin 9'da biri, takip eden aylar için taksidin [illegible] alınır.

**5.4.** Aylık taksitlerin ve diğer ödemelerin üç ay üst üste yapılmaması veya farklı zamanlarda da olsa aynı yıl içinde üç defa gecikmesi halinde, hiç bir ihtar veya tebligata lüzum olmaksızın sözleşme, KİPTAŞ tarafından tek taraflı olarak bildirimsiz ve ihtarsız feshedilebilecektir. Fesih kararı ilgiliye tebliğ edilir.

**5.5.** Sözleşmenin feshedilmesi halinde, ilgilinin talebi üzerine ödemiş olduğu bedeller, kendisine Türk Lirası olarak iade edilir.

**5.6.** Sözleşmenin feshedildiği tarihte konut kişiye teslim edilmiş ise; KİPTAŞ tarafından noter marifetiyle kişiye gönderilecek ihtarname ile; tebellüğ tarihinden itibaren en geç 2 (iki) ay içinde konutu boşaltıp KİPTAŞ'a teslim etmesi, verilen süre zarfında konutun tahliye edilmemesi halinde mahkeme kararı aranmaksızın zabıta marifetiyle derhal tahliye edileceği bildirilir.

**Madde 6) Konutların Teslim Süresi, Tarzı ve Kullanım Şekli**

**6.1.** Konutun Hak Sahibi'ne teslim süresi, sözleşme tarihinden itibaren 24 aydır. Bu süre KİPTAŞ tarafından yarısı kadar daha resen uzatılabilir. Hak Sahibi buna itiraz etmemeyi şimdiden kabul eder. Mücbir sebeplerden kaynaklanan gecikmeler bu sürelere ayrıca ilave edilir.

**6.2.** Hak Sahibi, objektif bakımdan oturmaya engel olmayacak nitelikte eksik ve kusurlarının varlığını ileri sürerek konutu teslim almaktan imtina edemez. Bu eksik ve kusurlar teslim sırasında müşterek bir tutanakla tespit edilir. Tutanakla sabit eksik ve kusurlar KİPTAŞ'ca bedelsiz giderilir.

**6.3.** Konutların teslim yeri inşaat mahallidir. Konutları, teslim alma yükümlülüğü Hak Sahibine aittir. Hak Sahibi, konutunu süresinde teslim almak için KİPTAŞ'a müracaat edecektir. Konutu teslim almak için başvuru yapmayan Hak Sahibi, temerrüt, geç teslim vb. iddialarda bulunamayacak ve tazminat talep edemeyecektir. İhtilaf halinde, aynı bölgede ilk teslim edilen konutun teslim tarihi "KİPTAŞ'ın konutları teslime hazır hale getirdiği tarih" olarak kabul edilecektir. Hak Sahibi teslim tarihinden itibaren bir ay içerisinde konutunu teslim almak için KİPTAŞ'a müracaat etmezse, temerrüde düşmüş sayılacağını ve konutunu teslim almasa bile Site Yönetimi tarafından tahakkuk ettirilecek ortak giderlere katılacağını kabul ve taahhüt eder.

**6.4.** Konutların teslimi ile birlikte B.K. anlamında hasar ve yarar Hak Sahibi'ne geçer. Konutların teslime hazır hale getirilmesinden itibaren bir ay içerisinde Hak Sahibi KİPTAŞ'a müracaat ederek konutunu teslim almasa bile hasar ve yararın kendisine geçtiğini şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**6.5.** Konut, Hak Sahibine su, elektrik, doğalgaz v.s. hizmetlerden yararlanmaya müsait şekilde teslim edilecek ancak ilgili kurum ve kuruluşların bu hizmetleri verememesi nedeniyle KİPTAŞ sorumlu olmayacaktır. Ayrıca sayaç, saat, kombi vb. kullanıma yönelik araçlar takılmayacak ve abonelikle ilgili işlemler yapılmayacaktır. İlgili kurum ve kuruluşlardan kaynaklanan gecikme ve aksaklıklar teslim süresini etkilemez ve Hak Sahibi bunları öne sürerek konutu teslim almaktan imtina edemez.

**6.6.** Hak Sahibi zilyetliğinde bulunan konutta, tapuda kendi üzerine tescil ettirilinceye kadar onaylanmış ve uygulanmış projeye aykırı hiçbir tadilat, eklenti, değişiklik vs. yaptıramaz.

**6.7.** Hak Sahibi, zilyetliğinde bulunan konutu Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinde yer aldığı şekilde mesken dışında kullanamaz veya üçüncü kişilere kullandıramaz. Aksi taktirde iş bu sözleşme hiçbir ihtar ve tebligata lüzum kalmaksızın KİPTAŞ tarafından feshedilir. Bu durumda hak sahibinin ödediği bedeller Türk Lirası olarak iade edilir. Konut Hak Sahibi'ne teslim edilmiş ise 5. maddenin 6. bendi uygulanır.

**Madde 7) Kura Çekilişi ve Şereflye**

**7.1.** Hak Sahiplerine isabet eden konutlar; teslim süresi içerisinde yapılacak noter çekilişi ile belirlenecektir.

**7.2.** Kuraların çekiliş günü, hak sahibine, posta marifeti veya gazete ilanı yoluyla duyurulacaktır. KİPTAŞ gazete ilanı veya posta

manifetiyle tebliğ yollarından herhangi birini seçmekte serbesttir. Konut kuralarının çekiliş gününde hazır bulunmayan Hak Sahipleri adına kura çekilişini noter yapacaktır. Kura çekiliş neticesi, Hak Sahipleri tarafından KİPTAŞ veya noterden öğrenilebilecektir.

**7.3.** Hak Sahibi noter huzurunda yapılacak olan kura çekilişine itiraz etmemeyi ve kura çekilişinde kendisine isabet edecek konutu kabullenmeyi şimdiden taahhüt eder.

**7.4.** Konutların inşaatı tamamlandıktan sonra, "artı şerefiye" veya "eksi şerefiye" ödenecek konutlar ile bu şerefiyelerin miktarları, ortalama konutun şerefiye bedeli "sıfır" ve artı şerefiye ile eksi şerefiyelerin toplamı eşit olmak üzere KİPTAŞ tarafından resen tayin edilir. Hak Sahibi, bu konuda itirazda bulunmayacağını şimdiden taahhüt eder.

**7.5.** Kura çekilişi sonucunda Hak Sahibine "artı şerefiyeli" bir daire isabet etmesi halinde, ödeme şekli KİPTAŞ tarafından belirlenerek ilgiliye tebliğ edilecektir. Hak Sahibi KİPTAŞ tarafından belirlenecek şerefiye ödeme planına itiraz etmeyeceğini şimdiden kabul eder. Şerefiye ödemelerinin daha sonraki tarihlere bırakılması halinde taksitlere uygulanan fiyat eskalasyonu şerefiye bedellerine de uygulanır.

**7.6.** Kura çekilişi sonucunda Hak Sahibine "eksi şerefiyeli" bir daire isabet etmesi halinde, iade veya mahsup şekli KİPTAŞ'ca belirlenerek ilgiliye tebliğ edilir. Borcu devam eden üyeler için şerefiye bedelinin tahakkuk ettiği tarihteki taksit sayısına göre en son taksitlerinin adet ve miktarlarından mahsup edilmesi, borcu kalmayan üyelerden ise taksitler halinde iade edilmesi şeklinde olacaktır.

**7.7.** İmalat esnasında konut alanlarında artma olması halinde Hak Sahiplerinden metrekare farklılıkları ayrıca tahsil edilecektir. Fazlalığa ilişkin bedel, konutun, kura çekilişi sırasındaki rayiç bedel üzerinden oranlamak ve 4. Maddenin 3. Bendinde düzenlenen şekliyle eskale edilmek suretiyle KİPTAŞ'ın belirlediği tarihte tahsil edilecektir. Alan artışının şerefiye bedeli üzerinde yapacağı etki şerefiye bedelleri hesaplamalarına ayrıca yansıtılacaktır.

**Madde 8) Tapu ve Masraflar**

**8.1.** Konutun inşaat ve iskan ruhsatları alındıktan sonra tapuların Hak Sahiplerine verilme tarihleri KİPTAŞ tarafından belirlenecektir. Hak Sahibi bu hususu baştan kabul etmiş olup buna itiraz edemez ve konutun bedelinin tamamını ödemiş dahi olsa KİPTAŞ'ı tescil ile zorlayamaz.

**8.2.** Hak Sahibi, yürürlükteki mevzuat gereği tahakkuk eden veya sözleşmenin imzalanmasından sonraki dönemlerde yasal mevzuat gereği tahakkuk edecek olan vergi (KDV vs.) resim, harç, tapu ve iskan raporu masrafları vb. bilumum resmi makamlardan kaynaklanan yükümlülüklerden ayrıca sorumludur.

**8.3.** Konut; taksit ve ödemelerin tümü yerine getirilerek, KİPTAŞ'a hiçbir borcu kalmadıktan ve Hak Sahibi tarafından KDV dahil bilumum vergi, tapu, iskan raporu, resim, harç ve sair tüm masrafların ödenmesinden sonra Hak Sahibi adına tapuda tescil edilir.

**8.4.** Hak Sahibi, 1. ve 2. Bentte belirtilen borcun tamamını ödeyip masraf ve yükümlülüklerini yerine getirmediği müddetçe konutun tapuda kendi uhdesine tescil edilmesini talep edemez.

**8.5.** Tapu ve ruhsat işlemleri için ödenmesi gereken giderler Hak Sahibi'ne bildirilir. Hak Sahibi bildirilen süre içerisinde masrafları ödeyerek konutu tapuda kendi adına tescil ettirmesi gerekir. Tapu ve ruhsat iskan için gerekli olan harç ve masrafları ödememesi halinde konutlar için KİPTAŞ sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetme hak ve yetkisini saklı tutar. Bu takdirde Hak Sahibi'ne ödediği bedeller 5. maddesindeki hükümler çerçevesinde iade edilir.

**Madde 9) KİPTAŞ'ın Projeyi Belirleme ve Değişiklik Yapma Hakkı**

KİPTAŞ Pendik Aydos Hilal Konutları Toplu Yapı Alanında yapılacak olan konut, villa, işyeri, ticaret merkezi, sosyal ve kültürel tesisler, spor alanları, yeşil alan, çocuk parkları ve benzeri yapılacak tüm tesislerin sayılarını, yerlerini ve metrekarelerini belirlemeye, bunlar üzerinde teknik zorunluluklar veya uygulama ve pazarlamadan doğan ihtiyaca binaen imar planlarına uygun olarak değişiklikler yapmaya, yeni ilave veya çıkartmalar yapmaya, blokların yerlerini, yönlerini ve sayılarını değiştirmeye, vaziyet planında, mimari projelerde, blok içlerinde, imalat esnasında v.s. değişiklik yapmaya, satış sırasında mevcut proje ve planlar aynı proje olmamak, projeye ve vaziyet planını belirlemeye, birden fazla satış kampanyası düzenlemeye, bu kampanyalara katılan üyelerin kuralarını birlikte veya ayrı gruplar halinde çekmeye, bloklardan bir veya birkaçını kura dışı tutarak kamu kurum veya kuruluşları ile özel şahıs, şirket veya gruplara satmaya, bunların mahal listeleri ile satış fiyatlarını belirlemeye, uygulamaya, proje harici ve arazinin yapısı gereği kot farkı nedeniyle ortaya çıkacak birtakım [illegible] satışı yöntemiyle haricen pazarlamaya, birtakım blokları yapmamaya, azaltmaya veya eksiltmeye yetkilidir.

**Madde 10) Mahal Listesi**

**10.1.** Satışı vaad edilen konut; ekli "Mahal Listesi"nde yer alan özellik ve nitelikte olacaktır.

**10.2.** Konut mahal listesinde yer alan özellik ve niteliklerden daha düşük kalitede yapılması halinde KİPTAŞ bunu düzeltmeyi ve mahal listesine uydurmayı taahhüt eder.

**10.3.** Bu sözleşmenin yapılmasından sonra KİPTAŞ tarafından gerek mahal listesinde, gerekse "ortak mekanlarda" iyileştirici veya teknik zorunluluklar nedeniyle değişiklik veya ilaveler (jenaratör, v.b.) yapılabilir. Konutlar için yapılan bu değişiklik veya ilavelerin gerekli kıldığı ziyade harcamalar Hak Sahipleri'nden ayrıca tahsil edilir. Hak Sahibi buna itiraz etmeyeceğini kabul ve taahhüt eder.

**Madde 11) Elektrik, Su, Doğalgaz ve Telefon Abone Giderleri**

Elektrik, Su, Doğalgaz, Telefon v.b. konutun kullanımına ilişkin abone işlemleri ile bu işlemlere ait giderler, katılım payları, abonelik bedelleri ve sair masraflar Hak Sahibi'ne aittir. İlgili kuruluşlarda yapılacak işlemler nedeniyle geçen süreden ve doğacak problemlerden KİPTAŞ sorumlu değildir.

**Madde 12) Yönetim ve İşletme Giderleri**

Konutların tesliminden itibaren, Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre gerekli yönetim organları oluşuncaya kadar konutların yönetim ve işletmesi KİPTAŞ tarafından yürütülecektir. KİPTAŞ sahip olduğu yönetim ve işletme yetkisini bizzat kullanabileceği gibi bir veya birkaç gerçek veya tüzel kişiye devredebilir. Hak Sahibi buna itiraz etmeyeceğini, Kat Mülkiyetine geçilmemiş olsa bile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun tüm hükümlerine riayet edeceğini, konutların iskana açılması ile işletme projesinin uygulamaya konulması arasında geçecek süre içerisinde kullanılmak üzere belirlenecek ortak gider avansını ödeyeceğini, onaylanmış işletme projesine uyacağını, belirlenecek aidat ödemelerini düzenli ve zamanında yapacağını, işbu sözleşmede kararlaştırılan teslim tarihinden bir ay sonra kendi ihmali neticesinde konutunu teslim almamış olsa bile bu maddede belirtilen ortak giderlere iştirak edeceğini, zamanında ödenmeyen aidatlar için aylık %10 gecikme cezası ödeyeceğini şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**Madde 13) Hak Sahipliği Statüsünün Devri, Hak Sahipliği Statüsünden Feragat**

**13.1.** Hak Sahibi, bu sözleşme ile sahip olduğu haklarını devretmek istediğinde, bunu ancak KİPTAŞ'ın muvafakatiyle yapabilecektir. KİPTAŞ tarafından yapılacak bu muvafakat için;

**13.1.1.** Devir anında, ilk başvuru esnasında aranan şartlara devralanın haiz olması,

**13.1.2.** Devir işlemi için müracaat tarihine kadar bütün borçların KİPTAŞ'a ödenmesi ve

**13.1.3.** Devir esnasında konutun rayiç bedeli üzerinden en fazla %4 oranında devir komisyonunun KİPTAŞ'a ödenmesi gerekir. Devir tarihindeki rayiç bedel KİPTAŞ tarafından belirlenir. Hak Sahibi rayiç bedele ve bu bedel üzerinden alınacak devir komisyon ücretine itiraz etmemeyi şimdiden kabul eder.

**13.2.** Hak sahipliği statüsünün devri, satışı vaad edilen konutun tapuda kendi adına tescil işleminin başlangıcı anına kadar mümkündür.

**13.3.** Devir alan, devir eden tarafından kabul edilen satış şartlarını, Satış Vaadi Sözleşmesi ile eklerinde verilen taahhütleri aynen kabul etmiş sayılır.

**13.4.** Kişi, Hak Sahipliği statüsünden istediği zaman vazgeçebilir, bu durumda, Hak Sahibi'nin talebi üzerine ödemiş olduğu bedeller kendisine Türk Lirası olarak iade edilir.



**Madde 14) Sözleşmenin Ekleri**
Hak Sahibi tarafından imzalanacak olan "Müracaat Formu, "Ödeme Planı", "Mahal listesi", "Genel İzahat" ve bu sözleşme imzalanmadan önce veya sonra konutlarla ilgili olarak taraflar arasında imzalanan taahhütname, protokol, tutanak ve sair tüm evraklar bu sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçasıdır. Sözleşme ile ekleri, tanıtıcı broşürler, ilanlar, reklamlar, kampanyada kullanılan sair tüm evraklar arasında çelişki olması halinde öncelikle işbu sözleşme hükümleri uygulanacaktır.

**Madde 15) Sözleşmenin Feshi**
**15.1.** Bu sözleşme yürürlükte olduğu süre içinde, Hak Sahibi tarafından imzalanmış bulunan tüm evraklardaki beyanlarının doğru olmadığı tespit edildiği takdirde; bu sözleşme KİPTAŞ tarafından feshedilir. Sözleşmenin feshi halinde Hak Sahibinin adresine fesih bildirimi yapılır ve talebi üzerine ödemiş olduğu bedeller kendisine Türk Lirası olarak iade edilir.
**15.2.** Sözleşmeye aykırılık hallerinde KİPTAŞ işbu sözleşmeyi, hiçbir bildirim ve süre vermeksizin tek tarfı olarak feshetme hakkına sahiptir. Bu takdirde ödenen bedeller Türk Lirası cinsinden iade edilir.
**15.3.** Bu sözleşmenin diğer maddelerinde belirtilen fesihle ilgili hükümler saklıdır.

**Madde 16) İade Garantisi ve Taahhüt**
**16.1.** KİPTAŞ; konutları sözleşmenin 6.1. maddede düzenlenen şekliyle süresinde tamamlayarak teslim etmeyi, konutları herhangi bir hukuki sebep olmaksızın yapmaması halinde; ödenen bedelleri yasal faizi ile birlikte iade etmeyi veya konutların tesliminde geciktiği her ay için rayiç kira bedeli ödemeyi kabul ve taahhüt eder.
**16.2.** Bu taahhüt ve garanti sadece "konutun hukuki bir sebep olmaksızın yapılmaması ile konutun tesliminde gecikme olması hallerine" münhasır olup sözleşmenin diğer madelerine teşmil edilemez. Hak Sahibinin konutu iade etmesi veya şair nedenlerle sözleşmenin feshi halinde ayrıca bir düzenleme yapılmamış ise bu sözleşmenin 13. maddesinin 4. bendi uygulanır.

**Madde 17) KİPTAŞ'ın Yetkisi**
**17.1.** İşbu sözleşme bünyesinde Belediye'ye terettüp eden yetkiler İstanbul Büyükşehir Belediyesi İştiraki, İstanbul Konut İmar Plan Tur. Ul. Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (KİPTAŞ) tarafından kullanılacak, Belediye'nin üstlendiği edimlerde KİPTAŞ tarafından ifa edilecektir. İşbu sözleşme ile Hak Sahibi tarafından üstlenilen yükümlülüklerde KİPTAŞ'a karşı ifa edilecektir. Bu sözleşme kapsamında Hak Sahibine terettüp eden yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde yargı yoluna başvurulması gereği hasıl olursa; dava doğrudan KİPTAŞ tarafından açılacaktır. Hak Sahibi, Belediye ile KİPTAŞ arasındaki alacak-borç devrini kabul ettiğini ve KİPTAŞ tarafından yargı yoluna başvurulması halinde, buna husumet yönünden itiraz etmeyeceğini şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**Madde 18) Diğer Hükümler**
**18.1.** KİPTAŞ ile Hak Sahibi arasında vuku bulacak ihtilafların hallinde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.
**18.2.** Bu sözleşmede yer almayan hususlar genel hukuk hükümleri veya objektif iyi niyet kuralları çerçevesinde karşılıklı olarak çözümlenecektir.
**18.3.** Hak Sahibi, bu sözleşmedeki bütün hükümleri okuyarak kabul etmiştir.
**18.4.** Bu sözleşme, taraflar arasında iki nüsha olarak imza ve teati edilmiştir.

**HAK SAHİBİ**
**(ADI / SOYADI / İMZASI)**

Adem Yılmaz

**KİPTAŞ**
**İSTANBUL KONUT İMAR PLAN**
**TURİZM ULAŞIM SAN. VE TİC. A.Ş.**

KİPTAŞ
İstanbul Konut İmar Plan Turizm
Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Merkez Cad. No: 34150 Küçükçekmece
Küçükçekmece V.D. 563 002 2118
Tic.Sic.No: 231873 / 179439

