

MANİSA TOPLU KONUT YATIRIM A.Ş.
SPİL KENT TOPLU KONUTLARI
KONUT SATIŞ TAAHHÜDÜ SÖZLEŞMESİ

TARAFLAR

1) SATICININ :

İSMİ VE UNVANI : Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş.
ADRESİ : Yarhasanlar Mah. 2319 sok. A Apt. No:12/5 Şehzadeler/MANİSA
TEL NO : 0552 184 98 15

2) TÜKETİCİNİN:

İSMİ VE UNVANI :
BAŞVURU NO :
ADRESİ :
TEL NO/ E POSTA :

3) SÖZLEŞME KONUSU KONUTUN

İLİ, İLÇESİ, MAHALLESİ : Manisa İli/ Şehzadeler İlçesi/ Yukarıçobanisa Mahallesi
ADA NO : 3405 Ada

PARSEL NO : 5 ve 6 parseller

BLOK : Noter Kurası ile belirlenecektir.
KONUM : Noter Kurası ile belirlenecektir.
BULUNDUĞU KAT : Noter Kurası ile belirlenecektir.
DAİRE NO : Noter Kurası ile belirlenecektir.
DAİRE TİPİ :

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE

NET KULLANIM ALANI :
GENEL BRÜT ALAN :
YAPI RUHSATININ ALINIŞ TARİHİ : 11.12.2023
ORTAK GİDER BİLGİLERİ : Konutların teslimi aşamasında belirlenecektir.

4) TAKSİTLİ SATIŞ :

VERGİLER(KDV) DAHİL TOPLAM SATIŞ BEDELİ: TL
GECİKME FAİZ ORANI : 6. Maddenin 1. Bendinde belirtilen şartlarda olacaktır
TESLİM VE DİĞER MASRAFLAR
TUTARI : Tapu Masrafları Ve Abonelik Ücretleri
ÖN ÖDEME TUTARI : 5.000,00 TL
PEŞİNAT TUTARI :
ÖDEME PLANI : 5 Yıl (Aylık Ödeme)
ÖDEME BANKA BİLGİLERİ : Türkiye Halk Bankası -10262567
TR78 0001 2009 5620 0010 2625 67

5) HAK SAHİBİ OLABİLME KOŞULLARI – DEVİR ve İKAMET ETME ŞARTI:

- 5.1. Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş., sözleşme kapsamında satışa sunduğu Spilkent Konutlarını: başvuracakların kendi adlarına kayıtlı başkaca konutları bulunmamak, 31.12.2022 tarihinden itibaren Manisa ilinde ikamet etmek şartları ile satışa sunmuştur. HAK SAHİBİ, tapulu ve/ veya tapusuz oturmaya müsait bir konutu olmadığını, sözleşmenin imzalanmasından sonra aksinin tespit edilmesi durumunda Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş.'nin işbu sözleşmeyi tazminatsız ve bildirimsiz bir şekilde tek taraflı feshetme, daireye isabet eden hakkı başkasına satma hakkının bulunduğu, bu şartları bilerek kampanyaya dahil olduğunu kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.
- 5.2. Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş.'nin sözleşmeyi feshetmesi halinde feshe ilişkin hükümler uygulanacaktır.

6) TÜKETİCİNİN TEMERRÜDÜNÜN SONUÇLARI:

- 6.1. Hak Sahibi, İş bu sözleşme ile yasal mevzuat gereği ödemesi gereken sair ödemeleri, ilgili ayın içerisinde yapması gerekmektedir. Ödemeleri zamanında yapmaması ve/veya eksik yapması halinde; gecikilen miktara, geciktiği her gün için T.C. Merkez bankası reeskont faiz oranı üzerinden hesaplanacak gecikme faizini ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. Hak Sahibi uygulanacak gecikme faizi için ayrıca KDV de ödeyecektir.
- 6.2. Hak Sahibi, taksit ödemelerinde art arda 3 ay veya bir yıl içerisinde toplamda 5 ay geciktirmesi durumunda Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş.'nin işbu sözleşmeyi tazminatsız ve bildirimsiz bir şekilde tek taraflı feshetme, daireye isabet eden hakkı başkasına satma hakkının bulunduğu, sözleşme iptaline kadar ödenen miktarın tamamı faizsiz bir şekilde Hak sahibine geri yatırılacağını, bu şartları bilerek sözleşmeyi imzaladığını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

7) TÜKETİCİNİN CAYMA HAKKI:

- 7.1. Tüketici, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Cayma hakkı noter aracılığıyla karşı tarafa bildirilir. Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirim bu süre içinde satıcıya yöneltilmiş olması yeterlidir.
- 7.2. Cayma hakkı kullanımı sonrasında Hak Sahibine yatırdığı paralar faizsiz olarak iade edilecek olup, başvuru esnasında imzaladığı başvuru formunun 13. Maddesi uyarınca başvuru bedeli olan 5.000,00 TL'nin %50'si kesilerek iade edilecektir.

8) KURA ÇEKİLİŞİ VE ŞEREFİYE

- 8.1. Hak sahibine isabet eden konut; projede bulunan konutların belirlenen daireleri arasında (bahçe, zemin katlar dahil) olmak üzere Noter huzurunda yapılacak kura çekilişi ile belirlenecektir. Konutlara ayrıca + veya - şerefiye (kat, yön, manzara,v.b. kriterler toplamı) aranmayacaktır.
- 8.2. Konut Kuralların çekiliş günü, posta marifeti, gazete ilanı, internet, v.b. iletişim araçlarından biri ile duyurulacaktır. Kura çekiliş gününde hazır bulunmayan Hak Sahipleri adına kura çekilişini noter yapacaktır. Kura çekiliş sonucu, Hak Sahipleri tarafından manisatoplukonut.com adresi veya Noterden öğrenilebilecektir.
- 8.3. Hak Sahibi Noter huzurunda yapılacak olan Kura çekilişine itiraz etmeyeceğini ve Kura

çekilişi neticesinde kendisine isabet edecek konutu kabulleneceğini kabul etmiştir.

8.4. Konutlara Kura çekilişinde şerefiye uygulanmayacaktır.

8.5. Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş.; Projesi kapsamında yapılacak konut ve/veya blokların bazılarını Kura dışı tutarak nokta satışı ile satmak hak ve yetkisine sahiptir.

9) KONUTLARIN TESLİM SÜRESİ, TESLİM TARZI VE KULLANIM ŞEKLİ:

9.1. Konutun teslim süresi; sözleşme tarihinden itibaren 36 aydır. Bu süre Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş. tarafından herhangi bir gerekçe gösterilmeden 6 ay daha resen uzatılabilir. Resmi kurum yada kuruluşların herhangi bir nedenle inşaatı durdurmasından kaynaklanan gecikmeler bu sürelere ayrıca ilave edilecektir. Mücbir sebeplerden dolayı geçen süreler de teslim süresine ayrıca eklenecektir. Konutların teslim yeri inşaat mahallidir. Hak sahibi, süre sonunda konutun teslimi için Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş.'ın istediği evraklarla birlikte Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş.'ye başvurmak zorundadır. Hak sahibinin konut tesliminde vadesi geçmiş borcu olmaması şarttır. Teslim aşamasında vadesi geçmiş borç bulunması halinde Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş. teslimden kaçınabilecektir. Hak sahibi, teslim tarihinden sonra, konutu teslim almasa veya borcundan dolayı konut teslim edilmemiş olsa bile Site Yönetimi tarafından tahakkuk ettirilecek ortak gider avansı ve aidatlarından da sorumlu olacaktır. Hak sahibi konutu teslim almaktan imtina etmesi, teslim almaya gelmemesi vb. hallerde Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş. sözleşmeyi tek taraflı fesih yetkisini saklı tutar.

9.2. Konut, ekli mahal listesinde yer alan özellik ve nitelikte inşa edilmiş olarak tutanakla teslim edilecektir. Hak Sahibi, objektif bakımdan oturmaya engel olmayacak nitelikteki eksik ve kusurların varlığını ileri sürerek konutu teslim almaktan imtina edemez.

9.3. Hak Sahibi, konutun teslimi esnasında tutulacak Konut Teslim tutanağına işlenenlerin dışında herhangi bir eksiklik ve ayıp olmadan, konut ve ortak alanları detaylı bir inceleme neticesinde teslim aldığı kabul etmektedir.

9.4. Hak Sahibi, tüm taksitler ödendikten sonra tapuda kendi üzerine tescil ettirilinceye kadar konutta Manisa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış ve uygulanmış projeye aykırı hiçbir tadilat, eklenti, değişiklik vs. yaptıramaz. Aksi takdirde Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş. ve diğer hak sahiplerinin uğradığı zararlardan sorumlu olacağını baştan kabul ve taahhüt etmiştir. İhtilaf halinde Manisa Büyükşehir Belediyesinin uygulamış olduğu mimari, uygulama ve asbuil projeleri esas kabul edilecektir.

9.5. Hak Sahibi, zilyetliğinde bulunan konutu Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan hükümlere aykırı olarak mesken dışında işyeri v.b. amaçla kullanamaz veya üçüncü kişilere de kullandıramaz.

10) SÖZLEŞMEDEN DÖNME VE TAZMİNAT ÖDEMESİ:

10.1. Ön ödemeli konut satışında, tüketicinin sözleşme tarihinden itibaren, "Ön Ödemeli Konut Satışı Hakkında Yönetmeliğin 8 inci maddesindeki hakları saklı kalmak kaydıyla, yirmi dört aya kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır." Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin yüzde ikisine, üç ila altı ay arası için yüzde dördüne, altı ila on iki ay arası için yüzde altısına ve on iki ila yirmi dört ay arası için de yüzde sekizine kadar tazminatın ödenmesini isteyebilir. Satıcı, yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmezse tüketiciden herhangi bir bedel talep edemez.

Tüketicinin ölmesi veya kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi ya da sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerisinin satıcı tarafından kabul edilmemesi yüzünden sözleşmeden dönülmesi hâllerinde tüketiciden herhangi bir bedel talep edilemez. Sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç on dört gün içinde tüketiciye geri verilir. Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.

10.2. Konutun teslim edildikten sonra sözleşmeden dönülmesi, ancak Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş.' in kabulü ile olabilecektir. Bu takdirde Hak sahibi; Konutun teslim tarihinden iade edilen tarihe kadar geçen süre için Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş. tarafından belirlenecek kira- ecrimisil bedelini ödeyeceğini taahhüt etmektedir. Ayrıca, konutta varsa; kırılma, bozulma, tahrip etme v.b. nedenlerle malzemelerin bozulmuş olması nedeniyle Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş. tarafından takdir edilecek yıpranma bedeli de Hak sahibi tarafından SATICI'ya ödenecektir. Hak sahibine iade edilecek miktardan bu bedeller mahsup edildikten sonra bakiye kalan bedel Hak Sahibinin konutu tahliye ederek SATICI'ya teslimine müteakip 10 iş günü içinde faizsiz olarak iade edilecektir.

11) TAPU, İSKÂN, EMLAK VERGİSİ, VERGİ, KDV VE DİĞER MASRAFLAR:

11.1. Hak Sahibi, işbu sözleşmenin imzalanmasına bağlı olarak; Noter masrafı, tapuya şerh verilmesi halinde şerh masrafları v.b. doğacak olan her türlü vergi, resim, ücret ve harçlar ve masrafların (sözleşme giderleri) ödenmesinden sorumludur.

11.2. Hak sahibi, yürürlükteki mevzuat gereği tahakkuk eden veya sözleşmenin imzalanmasından sonraki dönemlerde yasal mevzuat gereği tahakkuk edecek olan vergi, resim, harç, sigorta, tapu ve iskân raporu harç ve masrafları, emlak vergisi vb. bilumum yükümlülüklerden de ayrıca sorumludur.

11.3. Konutun, Elektrik, su, doğalgaz, telefon vb. kullanımına yönelik abonelik bedelleri, kullanım sözleşme bedelleri Hak Sahibine aittir. Hak sahibi konut tesliminden önce elektrik ve su abonelikleri yaptırması gerekmektedir. Aksi halde ilgili kurumlarca tespit edilecek kaçak kullanımı ceza vb. bedellerin ödenmesinden sorumlu olacaktır. Hak sahibi; konut tesliminde elektrik , su, doğalgaz vs. sayaç takılmış halde teslim alacaktır. Sayaç üzerinde farklı bir kullanım olması halinde Teslim Tutanağıyla beyan edeceklerdir. Aksi halde sayaçların "0" sıfır haliyle teslim aldığı kabul edilecektir. Hermetik kombi ve montaj işlem bedelleri Hak sahibine aittir. Gaz idaresinin toplu halde gaz açma işlemleri için kombi montaj şartı aramaktadır. Bunun için Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş. tarafından kura çekiminden sonra toplu kombi alımı ve montajı ile ilgili masraflar içeren bildirimler Hak sahibine yazı ile iletilecektir. Aksi halde münferit olarak kombi montajı ve gaz açma işlemleri yaptırmak isteyenler çıkacak masrafları karşılamakla yükümlüdür.

11.4. Konutların fiilen teslim edilerek zilyetliğin geçirilmesinden sonra, emlak vergilerinin ve DASK ücretinin ödenmesinden (tapu devri yapılmamış olsa bile) Hak Sahibi sorumludur. Hak sahibi, SATICININ'ın malik sıfatıyla ödemek zorunda kaldığı emlak vergilerini yasada belirtilen aylık oranda temerrüt cezası ile birlikte ödeyeceğini kabul ve taahhüt etmiştir.

11.5. Tapular taksitlerin eksiksiz tamamlanmasının ardından devredilecektir. Konut, Yasal mevzuat ve sözleşme gereği ödemelerin tümü yerine getirildikten, KDV, emlak vergisi, DASK dahil bilumum vergi, tapuya tescil, iskan raporu, resim, harç, site ortak gider avansı ile site yönetimine olan tüm borçlar, sigorta prim borçları ve sair tüm masraf ve harçlar

ödedikten ve tapu için gerekli olan belgeler Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş.'ye verildikten sonra Hak Sahibi adına tapuda tescil edilir. Hak Sahibi işbu sözleşmede yer alan edimlerinin tamamını yerine getirmiş olsa bile SATICI'yı tescile zorlayamaz.

12) SİTE YÖNETİMİ VE İŞLETME GİDERLERİ İLE HUSUMET İTİRAZI;

- 12.1.** Konutların yönetim ve işletmesi, Manisa Büyükşehir Belediyesi ve NORAN YAPI Ve İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. Arasında imzalanan sözleşmenin 6.21. Maddesinde geçen "YÜKLENİCİ, işbu arsa payı karşılığı (kat karşılığı) inşaat sözleşmesine konu parseller üzerinde inşa edilecek olan, tüm bağımsız bölüm bölümler ile ilgili olarak Site Yönetim Hizmetlerinin İDARE tarafından veya İDARE' nin atayacağı site yöneticileri marifetiyle ve/veya profesyonel bir özel-tüzel kişiden yardım almak suretiyle yerine getirileceğini, yönetimin İDARE tarafından belirleneceğini, bu konuda bir itirazda bulunmayacağını peşinen beyan, kabul ve taahhüt eder." Maddesi uyarınca yapılacaktır.
- 12.2.** Hak Sahibi, Manisa Büyükşehir Belediyesinin sahip olduğu yönetim ve işletme yetkisini gerçek veya tüzel kişiye devretmesi halinde, devir işlemine, Site Yönetim Hizmetlerinin bunlar tarafından yapılmasına, aidatların belirlenmesi ile toplanmasına muvafakat ettiğini kabul ve taahhüt etmektedir. Aidatlarını zamanında ödemeyen kişilere karşı açılacak icra takibi ile site yönetim hizmetlerinden dolayı açılması gereken davaların, Site Yönetim Hizmetlerini deruhte eden şahıslar ve/veya tüzel kişilerin yetkilendirecekleri vekil vasıtasıyla yürütüleceğini Hak Sahibi kabul etmektedir.

13) HAK SAHİPLİĞİ STATÜSÜNÜN DEVRİ;

- 13.1.** Hak Sahibi sözleşmenin imzalanmasından itibaren 5 yıl süreyle bağımsız bölümü 3. Şahıslara devredemeyecektir. Devir işlemleri sadece SATICI statüsüne bulunan Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş.'ye yapılabilir. Devir işlemi yapılması halinde Hak Sahibinin o güne kadar ödediği tüm ücretler faizsiz olarak iade edilecektir.
- 13.2.** Sahipliği statüsünün devri, satışı vaad edilen konutun Hak Sahibi adına tapuda tescil işleminin başlangıcı anına kadar mümkündür

14) MANİSA TOPLU KONUT YATIRIM A.Ş.'NİN SÖZLEŞMEYİ FESİH HAKKI;

Hak Sahibinin sözleşmeye aykırılık teşkil eden tüm hallerinde; Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş.; sözleşmeyi tek taraflı ve tazminatsız olarak feshetme hak ve yetkisine sahiptir. Fesih halinde 11. maddeye uygun olarak işlem yapılır. Sözleşmenin feshi nedeniyle Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş.' nin uğradığı başkaca her türlü zarar ve ziyarı talep ve dava etme hakları saklıdır. Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş. , uğradığı zararı hak sahibine iade edilecek bedel varsa bundan mahsup etme hak ve yetkisine sahiptir.

15) DİĞER HÜKÜMLER;

- 15.1.** 17.1. Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş. ile Hak Sahibi arasında vuku bulacak ihtilafların halinde Manisa Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.
- 15.2.** 17.2. Manisa Büyükşehir Belediyesi; Teknik zorunluk emsal kullanımı ve/veya imar vesair yönetmeliklere uygun olarak projede değişiklik yapılabilir.
- 15.3.** 17.3. Hak Sahibinin, iş bu sözleşme ile sahip olduğu şahsi hak üzerine üçüncü kişilerce haciz, tedbir, vb. takyidatlar konulması halinde, Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş.'nin sözleşmeye konu hak ve alacakları öncelikli olacaktır. Hak sahibinin Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş. nezdindeki haklarına üçüncü kişiler tarafından haciz, tedbir vb. takyidatlar

konulması halinde Manisa Toplu Konut Yatırım A.Ş.'nin sözleşmeyi feshetme, iade edilmesi gereken bir bedel varsa bunları da haciz, tedbir, vb. takyidatlara karşı ilgisine ödeme yapma hakkı olduğunu Hak sahibi baştan kabul ve taahhüt etmiştir.

- 15.4.** 17.4. Hak sahibi, bu sözleşmede öngörülen satış koşullarını incelediğini, sözleşmenin tüm hükümlerini özenle okuduğunu, anladığını, sözleşmenin imzalanması aşamasında tanıtım kataloğu ile maket üzerinde kendisine izahatın yapıldığını, sözleşme hükümlerini müzakere neticesinde kabul ettiğini kabul ve taahhüt eder.

16) CAYMA VE SÖZLEŞMEDEN DÖNME BİLDİRİMLERİNİN YAPILACAĞI ADRES BİLGİLERİ :

Sözleşmeden cayma ve dönme bildirimleri tarafların yukarda yazılı adreslerine yapılacaktır.

17) UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:

Tüketici taraf, uyuşmazlık konusundaki başvurularını 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun hükümleri doğrultusunda ilgili Tüketici Mahkemesine veya Tüketici Hakem Heyetine yapabilir" diyerek sözlerini bitirdiler.

Yazılan bu tutanak, okuryazar ilgililere okunması için verildi. Okudular. Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuryazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuryazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi.

İş Bu Sözleşme/...../..... Tarihinde, bir nüshası hak sahibine verilmek üzere 2 nüsha olarak imza altına alınmıştır.

SATMAYI VAAD EDEN

ALMAYI VAAD EDEN

MANİSA TOPLU KONUT YATIRIM A.Ş.
YETKİLİSİ :

SÖZLEŞME EKLERİ:

- 1- Ödeme Tablosu
- 2- E- devletten alınmış tapu bilgilerini gösteren belge
- 3- Kimlik Fotokopisi
- 4- İkametgah Belgesi
- 5- Peşinatın Yatırıldığına Dair Banka Dekontu