

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Bu sözleşme noterde düzenleme şeklinde kurulur. Bu metnin taraflar arasında imzalanması veya yalnız imza onayı yapılması resmî şekil şartını karşılamaz. Satış vaadi tek başına mülkiyeti devretmez; mülkiyetin kazanılması kanuni tescil hükümlerine tabidir.

TARAF BİLGİSİ	DOLDURULACAK BİLGİLER
SATICI	ADI SOYADI / TİCARET UNVANI: T.C. KİMLİK NO / VERGİ NO: ADRES: TELEFON:
ALICI	ADI SOYADI / TİCARET UNVANI: T.C. KİMLİK NO / VERGİ NO: ADRES: TELEFON:

1. KONU VE TAŞINMAZ

Satıcı, aşağıda tapu bilgileri ve devredilecek payı belirtilen taşınmazı kararlaştırılan bedel ve koşullarla Alıcıya satmayı ve mülkiyetini devretmeyi; Alıcı ise taşınmazı satın almayı ve satış bedelini ödemeyi taahhüt eder.

İL / İLÇE / MAHALLE	.....
ADA / PARSEL	.....
BLOK / KAT / BAĞIMSIZ BÖLÜM	.....
TAPU NİTELİĞİ / SATILACAK PAY	.....
AÇIK ADRES	.....
YÜZÖLÇÜMÜ / ARSA PAYI	.....
TEMSİLCİ / YETKİ BELGESİ	.....

2. SATIŞ BEDELİ

Toplam satış bedeli: TL.

Yazıyla: Türk lirası.

3. ÖDEME PLANI

Önceden ödenmiş bir tutar varsa satış bedeline dahildir ve toplam bedelden düşülür. Ön ödeme yoksa ilgili alana 0 TL yazılır. Kullanılmayan ödeme satırları çizilerek kapatılır. Ön ödeme ile kalan ödeme kalemlerinin toplamı, 2. maddede belirtilen satış bedeline eşit olmalıdır.

ÖNCEKİ ÖDEME / TARİH / DEKONT	 TL / / / /
KALAN BEDEL	 TL
1. ÖDEME TARİHİ / TUTAR	 / / TL
2. ÖDEME TARİHİ / TUTAR	 / / TL
DEVİR SIRASINDA ÖDEME	 TL
SATICI HESAP SAHİBİ / IBAN	.....
GÜVENLİ ÖDEME YÖNTEMİ	.....

Son ödeme mülkiyet devriyle eş zamanlı, yukarıda kararlaştırılan güvenli ödeme yöntemiyle gerçekleştirilir.

4. TAPU DEVRİ

Mülkiyet devri en geç / / tarihinde yetkili resmî merci önünde tamamlanır. Taraflar kendi kimlik, temsil ve izin belgelerini zamanında hazırlar ve yetkili resmî merci önünde hazır bulunur. Gerekli DASK ve idari belgeler sağlanır. Sürenin geçmesi sözleşmeyi kendiliğinden sona erdirmez; kanuni temerrüt hükümleri uygulanır.

Özel koşullar ve gerçekleştirmeleri gereken son tarih (kredi, ipoteğin kaldırılması vb.):

.....

.....

5. HUKUKİ DURUM VE İZİNLER

Mevcut ipotek, haciz, tedbir, şerh, intifa, kira, önceki satış vaatleri ve diğer hak/kısıtlamalar:

[] Bulunmamaktadır. [] Şunlardır:

Kaldırılacak kayıtlar ve tarih:

Satıcı, beyan edilenler dışında bilgisi dahilindeki hukuki kısıtlamaları açıklar; devir tarihine kadar Alıcının yazılı kabulü olmadan yeni bir hak veya yük oluşturmaz ve taşınmazı üçüncü kişiye devretmez. Satıcı, devir için gereken eş rızasını ve kendi tarafına ait diğer izin ve belgeleri; Alıcı ise kendi tarafına ait belgeleri devir öncesinde tamamlar. Satıcı, devredilecek pay üzerinde tasarruf yetkisi bulunduğunu beyan eder. Aile konutunun devrinde gereken açık eş rızası veya kanuni mahkeme kararı, temsil ve vesayet işlemlerindeki izinler sağlanır. Güncel tapu ve takyidat belgesi eklenir; Alıcının kabul ettiği yükler ayrıca yazılır. Bu sözleşmedeki taahhüt, üçüncü kişilerin mevcut haklarını kendiliğinden kaldırmaz.

6. TESLİM

Teslim tarihi: / /

Teslim durumu: [] Boş [] Kiracılı; ayrıntılar:

Bilinen ayıplar / Ruhsat / İskân durumu:

Demirbaşlar:

Kiracılı devirde kira ve depozito bilgileri eklenir; satış tek başına kiracıyı tahliye etmez. Tescilden sonra teslim kararlaştırılmışsa yarar ve hasar, kanuni istisnalar saklı kalmak üzere teslimle geçer. Kanuni ayıp hakları saklıdır; teslim tutanağı gizli ayıplardan feragat sayılmaz. Anahtarlar, sayaç değerleri ve taşınmazın durumu tutanakla belirlenir. Teslime kadar kullanım giderleri ve aidatlar Satıcıya, sonrakiler Alıcıya aittir. Teslim tarihinden önceki döneme ait kullanım ve aidat borçları, sonradan tahakkuk etse dahi taraflar arasındaki ilişkide Satıcıya aittir. Vergi ve diğer kamu borçlarında kanuni yükümlülükler, üçüncü kişilerin haklarında ise ilgili mevzuat saklıdır.

7. MASRAFLAR

Taraflar arasındaki gider paylaşımı aşağıdaki gibidir. Her gider için ödeyecek taraf veya paylaşım oranı açıkça yazılır. Bu paylaşım kamu idarelerine karşı kanuni vergi ve harç yükümlülüklerini değiştirmez. Resmî işlemde gerçek satış bedeli beyan edilir; harç matrahı emlak vergisi değerinden az olamaz. Ayrıca kararlaştırılmayan aracılık ücreti bu sözleşmeden doğmaz.

NOTER GİDERLERİ	.....
TAPU HARCİ	.....
DÖNER SERMAYE / DİĞER GİDERLER	.....
ŞERH GİDERLERİ	.....

8. TAPUYA ŞERH

Anlaşma: [] Şerh başvurusu yapılacaktır. [] Diğer:

Başvuruyu takip edecek taraf / Başvuru için son tarih:

Taraflardan biri kanuni şartlarla şerh isteyebilir; bu yetkiyi yasaklayan kayıt kararlaştırılmamıştır. Şerh, sonradan hak kazananlara karşı kanuni ölçüde ileri sürülebilir; önceki yükleri silmez. Tapu Kanunu m.26 kapsamındaki beş yıllık terkin kuralı dikkate alınır. Şerhin terkin, sözleşmenin kendiliğinden beş yılda sona erdiği anlamına gelmez.

9. TEMERRÜT VE SONA ERME

Muaccel yükümlülüğün yerine getirilmemesi hâlinde diğer taraf, kanunun gerektirdiği durumlarda yazılı bildirimle günlük uygun ek süre verir. Kanunen ek süre gerekmeyen hâller saklıdır. Tarafların ifa, sözleşmeden dönme ve tazminata ilişkin yasal hakları saklıdır. Sözleşmenin sona ermesi nedeniyle Alıcıya iadesi gereken bedeller, iade yükümlülüğünün doğduğu günü izleyen ilk iş gününden başlayarak iş günü içinde Alıcının yazılı olarak bildirdiği hesabına ödenir. Süre alanı boş bırakılırsa süre beş iş günüdür. İadede gecikme hâlinde kanuni temerrüt hükümleri uygulanır. TBK m.117-125 kapsamındaki temerrüt, ek süre ve seçimlik haklar ile şartları oluştuğunda Alıcının TMK m.716 uyarınca hükmen tescil isteme hakkı saklıdır. Kusursuz ifa imkânsızlığında TBK m.136-137, şartları varsa aşırı ifa güçlüğünde m.138 uygulanır. Kredi alınamaması veya fiyat artışı tek başına mücbir sebep sayılmaz.

10. BİLDİRİM VE UYUŞMAZLIKLAR

Yukarıdaki adresler bildirim adresidir. Değişiklikler yazılı bildirilir. Özel şekle tabi bildirimlerde kanuni şekle uyulur. Kanunen görevli ve yetkili mahkemeler ile icra daireleri yetkilidir. Emredici hükümler ve varsa tüketicinin yasal hakları saklıdır.

11. EKLER, DÜZENLEME VE İMZALAR

Ekler: ☐ Güncel tapu ve takyidat bilgileri ☐ Ödeme dekontları
☐ Ödeme planı ☐ Temsil / İzin belgeleri ☐ Kira/depozito ☐ Ayıp/durum listesi ☐ Ek taraf/pay listesi
☐ Diğer:

Bu metin, noterde düzenlenecek resmî sözleşmeye esas alınır. Sözleşmenin esaslı hükümlerindeki değişiklikler de kanunun gerektirdiği resmî şekle uygun yapılır. İmzalar noter tarafından düzenlenen resmî sözleşme üzerinde alınır.

12. ÖZEL TAŞINMAZ STATÜSÜ VE DEVİR ŞARTLARI

Bu genel metin mevcut tapulu taşınmazın tamamı veya hukuken devredilebilir mevcut bir payı içindir. Hisseli satışta paydaşların kanuni önalım hakları, noter bildirimi ve feragat/vazgeçmenin şekil kuralları saklıdır. Tarım arazisi, elbirliği mülkiyeti, miras payı, yabancı taraf, koruma alanı, idari kısıtlama veya başka özel statü varsa işlem için gereken yetki, izin ve devir şartları ayrıca doğrulanır ve resmî metne eklenir. Bu sözleşme, yasak ifraz/özel parselasyon veya kanuni devir yasağını aşmak için kullanılamaz. Fiilen ayrılmış bir parça, bağımsız tapulu taşınmaz gibi gösterilemez.

13. KREDİ KOŞULU VE EK TARAFLAR

Krediye bağlılık: ☐ Kredi şartı yok. ☐ Kredi şartı var.
Tutar ve son onay tarihi:
Kredi çıkmazsa uygulanacak iade/devir koşulu:

Açıkça kredi şartı kararlaştırılmamışsa kredi alınamaması kendiliğinden cezasız dönme hakkı vermez. Birden fazla tarafın kimlikleri, payları, ödeme alacakları/borçları ve imzaları ayrı ekte gösterilir; temsilcilerin özel işlem yetkileri belgelendirilir. Taraf olmayan aracının imzası maliki kendiliğinden bağlamaz.

14. KULLANIM KAPSAMI VE KANUNİ DAYANAKLAR

Ön ödemeli tüketici konut alımında ayrı tüketici metni kullanılır. TBK m.12-13, 29, 97, 117-125, 136-138, 237, 244-246 ve 310; TMK m.194, 705-706, 716, 732-734 ve 1009; Noterlik Kanunu m.60 ve 89; Tapu Kanunu m.26 ve taşınmazın özel statüsüne ilişkin mevzuat dikkate alınmıştır. Boş alanlar ve gerçek işlem belgeleri tamamlanmadan genel örnek imzaya hazır sayılmaz.

Hukuki not: Müteahhitten ön ödemeli konut alımlarında özel tüketici hükümleri nedeniyle ayrıca uyarlama gerekir. Dayanaklar: Türk Borçlar Kanunu m.177-178 ve 237; Noterlik Kanunu m.60 ve 89.

DÜZENLEME TARİHİ / YERİ	 / /
SATICI	ALICI
ADI SOYADI:	ADI SOYADI:
İMZA:	İMZA:

TBMM - SATIŞ VAADİNDE RESMÎ ŞEKİL

TKGM - SATIŞ VAADİ VE TAPUYA ŞERH