

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

ÖN ÖDEMELİ TÜKETİCİ KONUT SATIŞI

1. TARAFLAR

SATICI	ADI SOYADI / TİCARET UNVANI: T.C. KİMLİK / VERGİ NO: AÇIK ADRES: TELEFON: E-POSTA / KEP (VARSA): MERSİS NO (VARSA):
ALICI / TÜKETİCİ	ADI SOYADI / TİCARET UNVANI: T.C. KİMLİK / VERGİ NO: AÇIK ADRES: TELEFON: E-POSTA / KEP (VARSA):
SÖZLEŞME TARİHİ / NOTER BİLGİSİ	 / / Noterlik / Yevmiye no:
TEMSİLCİ VE YETKİ BELGESİ (VARSA)	.....

2. KONUT VE PROJE BİLGİLERİ

İL / İLÇE / MAHALLE	.....
ADA / PARSEL	.....
BLOK / KAT / BAĞIMSIZ BÖLÜM	.....
AÇIK ADRES / KONUM / CEPHE	..... .....
ARSA PAYI	.....
BAĞIMSIZ BÖLÜM NET / BRÜT ALAN	 m ² / m ²
PROJE ADI / PROJEDEKİ KONUT ADEDİ	.....
YAPI RUHSATI TARİHİ / NUMARASI	 / / /
ARSA MALİKİ / SATICININ YETKİSİ	..... .....
TAPU/TAKYİDAT BELGESİNİN TARİHİ	 / /
İPOTEK / HACİZ / DİĞER YÜKLER	..... .....
KALDIRILACAK YÜKLER / SON TARİH	 / /

Taahhüt edilen bölüm, konum, cephe, alan ve malzeme özellikleri plan ve teknik şartnamede belirtilir. Bağımsız bölüm net/brüt alanı, ortak alanlarla artırılmış pazarlama alanından ayrı yazılır. Devir yetkisi ve mevcut yükler belgelenir.

3. ÖN BİLGİLENDİRME VE ŞEKİL

Yapı ruhsatı alınmadan sözleşme kurulamaz. Satıcı, sözleşmeden en az bir gün önce Yönetmelik m.5 kapsamındaki bilgileri içeren ön bilgilendirme formunu, bağımsız bölüm, kat ve vaziyet planlarını, mahal listesini ve gerekiyorsa sigorta önemli hususlar formunu Tüketicie verir. Bilgilendirmenin ispatı Satıcıya aittir.

ÖN BİLGİLENDİRME TESLİM TARİHİ	 / /
TESLİM YÖNTEMİ / EKLERİN LİSTESİ	..... .....

Bu satış vaadi noterde düzenleme şeklinde kurulur. Kendi aralarında imza veya yalnız imza onayı yeterli değildir. Satıcı geçersizliği sonradan Tüketicinin aleyhine ileri süremez. Geçerli sözleşme kurulmadan hiçbir adla ödeme veya borçlandırıcı belge istenemez. Satıcı konutu kararlaştırılan nitelik, bedel ve süreyle devretmeyi ve teslim etmeyi; Tüketici bedeli ödemeyi taahhüt eder. Bir nüsha ve ekleri Tüketicie verilir.

4. VERGİLER DAHİL BEDEL VE MASRAFLAR

Peşin veya taksitli seçenek belirlenir; seçilmeyen seçenek çizilir. Tüketiciden Satıcının kanuni yükümlülükleri veya kendi menfaatine yaptığı işler için haksız ek ücret istenemez. Resmî işlemde gerçek bedel beyan edilir.

PEŞİN SATIŞ FİYATI	 TL (tüm vergiler dahil)
TOPLAM TAKSİTLİ SATIŞ FİYATI	 TL (tüm vergiler dahil)
VERGİ TÜRÜ / TUTARI (VARSA)	.....
TESLİM VE DİĞER MASRAFLAR	Tür / Tutar / Ödeyecek taraf:

5. ÖN ÖDEME, TAKSİT VE FAİZ

Tüm vadeleri ve tutarları içeren ödeme planı ekte yer alır; ön ödeme dahil toplam, seçilen satış fiyatına eşittir. Taksitli satışta aşağıdaki tüm faiz ve ödeme alanları doldurulur; faizsiz işlemde ilgili tutar ve oranlara 0 yazılır.

ÖN ÖDEME TUTARI / TARİHİ	 TL / / /
KALAN TOPLAM BEDEL	 TL
TAKSİT SAYISI / ÖDEME PLANI EKİ	.....
BANKA / HESAP SAHİBİ / IBAN	..... .....
TOPLAM FAİZ / VADE FARKI	 TL (yoksa 0 TL)
YILLIK AKDİ FAİZ ORANI	% (faizsiz ise 0)
YILLIK GECİKME FAİZ ORANI	% (uygulanmayacaksa 0)
BAĞLI KREDİ BİLGİSİ (VARSA)	Kuruluş / Sözleşme no:

Gecikme faiz oranı, sözleşmedeki yıllık faiz oranının yüzde 30 fazlasını ve uygulanabilen diğer kanuni sınırları aşamaz. Tüketici işlemlerinde bileşik faiz uygulanmaz. Senet düzenlenirse her taksit için ayrı ve nama yazılı olur. Ödemeler belgelenir ve teminatın gerektirdiği ödeme/bloke usulüne uyulur.

6. TEMERRÜT VE ERKEN ÖDEME

Bu metin tek taksit gecikmesiyle tüm bedeli muaccel kılmaz. Satıcı bütün edimlerini yerine getirmeden gelecekteki taksitlerin tamamını isteyemez. Kalan borcun muacceliyeti ayrıca kararlaştırılacaksa 6502 m.19 koşulları ve en az 30 günlük uyarı dahil kanuni şartlar korunur. Kanuni erken ödeme ve faiz/komisyon indirimi hakları saklıdır. Vadesi geçmiş borç için sözleşmedeki geçerli gecikme faizi ve kanuni temerrüt hükümleri uygulanır; uygun ek süre, ifa, dönme ve tazminatın kanuni koşulları korunur. Temerrüt, cayma ve dönme haklarını ortadan kaldırmaz.

7. TEMİNAT

30 veya daha fazla konutlu projede satışa başlamadan kanuni teminat sağlanır. Daha küçük projelerde teminat verilir verilmediği açıkça yazılır. Teminat seçeneği boş bırakılarak güvence verilmiş gibi işlem yapılamaz.

TEMİNAT TÜRÜ	☐ Bina tamamlama sigortası ☐ Banka teminat mektubu ☐ Hakediş sistemi ☐ Bağlı krediyle teminat ☐ Bakanlıkça uygun görülen yöntem ☐ 30 konuttan az; teminat verilmiyor
KURULUŞ / POLİÇE / BELGE NO	..... .....
KAPSAM / TUTAR / SÜRE	..... .....
BELGE TESLİM TARİHİ	 / /

Seçilen yöntemin kapsam, süre ve başvuru koşulları belgeleriyle eklenir. Hakediş usulünde ödemeler belirlenen bloke hesaba yapılır. Bağlı krediyle sağlanan teminatın kapsamı belgelenir; kredi her ödemeyi sınırsız güvenceye almaz.

8. DEVİR, TESLİM VE ORTAK GİDERLER

DEVİR TARİHİ / TESLİM TARİHİ	 / / / / /
TESLİM ŞEKLİ / BELGESİ	.....
YÖNETİM PLANI / ORTAK GİDER ESASI	..... .....

Taahhüt edilen tarihe uyulur; kanuni devir/teslim süresi sözleşmeden itibaren 48 ayı aşamaz. Kat mülkiyetinin Tüketici adına tescili veya kat irtifakının tesciliyle birlikte oturmaya elverişli zilyetlik devri kanuni teslim koşullarına göre değerlendirilir. Fiilî teslimde anahtar, sayaç ve eksikler tutanağa yazılır. Tutanak gizli ayıplardan feragat sayılmaz. Teslim öncesi kullanım giderleri Satıcıya, sonrası Tüketiciye aittir; yönetim planı ve emredici ortak gider hükümleri saklıdır.

9. 14 GÜNLÜK CAYMA HAKKI

Tüketici, sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren 14 gün içinde gerekçe göstermeden ve ceza ödemeden cayabilir. Süre içinde noter aracılığıyla Satıcıya yöneltilen bildirim yeterlidir. İadesi gereken bütün bedeller ve borçlandırıcı belgeler, bildirimin Satıcıya ulaşmasından itibaren en geç 14 günde iade edilir. Satıcı iadeyi yaptıktan sonra Tüketici varsa edinimlerini 10 günde geri verir. Bilgilendirme ispatı Satıcıya aittir. Bağlı kredi varsa Satıcı ilgili kuruluşu derhal bilgilendirir; Bağlı kredi sözleşmesi, kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere cayma süresi sonunda yürürlüğe girer; bu sürede faiz, komisyon veya benzeri masraf istenemez. Bina tamamlama sigortası da kanuni usulde cayma süresi sonunda yürürlüğe girer.

10. 24 AYA KADAR GEREKÇESİZ DÖNME

Tüketici, cayma hakları saklı kalmak üzere sözleşme tarihinden itibaren 24 aya kadar gerekçe göstermeden dönebilir. Bildirimin noter aracılığıyla Satıcıya yöneltilmesi yeterlidir. Satıcı yalnızca satış/satış vaadi nedeniyle doğan kanuni vergi, harç ve benzeri masraflar ile aşağıdaki üst sınırlar içinde tazminat isteyebilir. Bunlar otomatik kapora kesintisi değildir; talebin hukuki koşulları ve hesaplaması açıklanır.

İLK 3 AY	Sözleşme bedelinin en çok %2'si
3-6 AY ARASI	En çok %4
6-12 AY ARASI	En çok %6
12-24 AY ARASI	En çok %8

İadesi gereken tutar ve borçlandırıcı belgeler, dönme bildiriminin Satıcıya ulaşmasından itibaren en geç 180 günde geri verilir. Daha kısa tüketici lehine süre saklıdır. Satıcı veya finansman kuruluşu bedel ve belgeleri iade ettikten sonra Tüketici varsa edinimlerini 10 günde geri verir. Bağlı kredide iadeler ilgili kuruluş üzerinden kanuni usulle yapılır.

11. KESİNTİSİZ DÖNME HÂLLERİ

Devir veya teslimi kadar aşağıdaki hâllerde vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri bedel istenmez:

- a) Satıcının yükümlülüklerini hiç veya gereği gibi yerine getirmemesi.
- b) Tüketicinin ölümü.
- c) Tüketicinin sürekli kazanç kaybı nedeniyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi.
- ç) Bu kazanç kaybı nedeniyle önerilen olağan koşullu taksitli satışa geçişin Satıcı tarafından kabul edilmemesi.
- d) Aynı konutun birden fazla tüketiciye satılması.

Bu hâller olağan 24 aylık gerekçesiz dönmeden ayrı değerlendirilir.

12. PROJE DEĞİŞİKLİĞİ VE AYIPLAR

Sonraki proje değişikliği yazılı veya kalıcı veri saklayıcısıyla Tüketicie bildirilir. Tüketici değişikliği kabul etmeyerek bir ay içinde bedelsiz dönebilir. Değişiklik yasal zorunluluk veya mücbir sebepten kaynaklanmışsa yalnızca Yönetmelik m.9/3 sınırları içindeki kanuni kesintiler uygulanabilir. Metin ve eklerin tek taraflı değiştirilmesi Tüketicinin emredici haklarını ortadan kaldırmaz. Ayıplı konutta 6502 kapsamındaki dönme, bedel indirimi, ücretsiz onarım veya imkân varsa ayıpsız misille değişim hakları ve tazminat hükümleri saklıdır.

13. TAPUYA ŞERH, İFA VE GECİKME

Tüketici kanuni şartlarla noter satış vaaadinin tapuya şerhini isteyebilir. Şerhin etkisi ve Tapu Kanunu m.26 kapsamındaki beş yıllık terkin kuralı gözetilir; önceki yükler kendiliğinden silinmez. Satıcının ifa etmemesi veya gecikmesinde kanuni ifa, tescil, dönme ve tazminat hakları saklıdır. Özel izinler, devir yetkisi ve takyidat ayrıca doğrulanır.

14. CAYMA VE DÖNME İÇİN BİLDİRİM ADRESİ

SATICININ AÇIK BİLDİRİM ADRESİ	..... .....
TÜKETİCİNİN İADE HESABI / IBAN	.....

15. UYUŞMAZLIK VE EMREDİCİ HÜKÜMLER

Türk hukuku uygulanır. Tüketici kanuni görev ve parasal sınırlar çerçevesinde tüketici hakem heyetine veya tüketici mahkemesine başvurabilir. Kanunen gerekli dava şartı arabuluculuk ve istisnaları saklıdır. Tüketicinin haklarından topluca vazgeçtiği veya Satıcının kanuni sorumluluğunu kaldıran haksız şartlar uygulanmaz. Tüketici aleyhine tek taraflı değişiklik yapılamaz. Kanuni süre ve şartlara aykırı kayıtlar emredici hükümlerin yerine geçmez.

16. EKLER VE RESMÎ İMZALAR

İşlem dosyasında aşağıdaki ekler bulunmalıdır:

- [] Ön bilgilendirme formu ve teslim kaydı.
- [] Bağımsız bölüm, kat ve vaziyet planları.
- [] Mahal listesi / Teknik şartname.
- [] Yapı ruhsatı ve güncel tapu/takyidat.
- [] Satıcının yetki / Temsil belgeleri.
- [] Tüm taksitlerin vade ve tutarlarını içeren ödeme planı.
- [] Teminat ve gerekli sigorta bilgi formu.
- [] Yönetim planı ve ortak gider bilgileri.
- [] Diğer özel koşullar:

Gerçek bilgiler ve gerekli ekler tamamlanmadan bu boş örnek işlem dosyası sayılmaz.

İmzalar noterde düzenlenen resmî sözleşme üzerinde alınır; bir örnek ve ekleri Tüketicie verilir.

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

HUKUKİ DAYANAKLAR VE RESMÎ KAYNAKLAR

6502 sayılı Kanun m.4-5, 8-12, 19-20 ve 40-45; Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik m.5-16; TBK m.237; Noterlik Kanunu m.60 ve 89.

[TİCARET BAKANLIĞI - ÖN ÖDEMELİ KONUT REHBERİ \(05.03.2026\)](#)

[TİCARET BAKANLIĞI - KANUN VE YÖNETMELİK METNİ](#)

EK 1. TAKSİT VE ÖDEME PLANI

Ana sözleşme tarihi / Noter / Yevmiye no:

Konut / Ada / Parsel / Bölüm:

Seçilen toplam satış bedeli: TL

Ön ödeme: TL / Tarihi: / /

TAKSİT NO	VADE TARİHİ	TUTAR (TL)
1	 / /	
2	 / /	
3	 / /	
4	 / /	
5	 / /	
6	 / /	
7	 / /	
8	 / /	

Ön ödeme ve taksitlerin toplamı satış fiyatına eşit olmalıdır. Kullanılmayan satırlar çizilir.

Daha çok taksit varsa aynı bilgilerle numaralı ek sayfa hazırlanır ve taraflarca imzalanır.

Faiz/vade farkı toplam bedelin içinde ayrıca açıklanır. Ana sözleşmedeki banka, hesap ve teminat usulü uygulanır.

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

EK 2. SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİLENDİRME FORMU

Bu form ve gerekli ekleri, sözleşme kurulmadan en az bir gün önce Tüketicie verilir. Aynı gün sözleşmeyle birlikte teslim edilmesi ön bilgilendirme süresini karşılamaz. Form bir ödeme talebi veya satış vaadi değildir.

SATICININ ADI / UNVANI	.....
AÇIK ADRES / TELEFON	..... .....
MERSİS / DİĞER İLETİŞİM (VARSA)	.....
KONUTUN ADA / PARSEL / BLOK / KAT / BÖLÜMÜ	..... .....
KONUM / CEPHE / NET VE BRÜT ALAN	 m ² / m ²
VERGİLER DAHİL PEŞİN FİYAT	 TL
VERGİLER DAHİL TAKSİTLİ TOPLAM FİYAT	 TL
FAİZ TUTARI / YILLIK ORANI	 TL / %
TESLİM VE DİĞER MASRAFLAR	Tür / Tutar:
KONUT TESLİM TARİHİ	 / /
YAPI RUHSATI TARİHİ / NUMARASI	 / / /

EK 2. ÖN BİLGİLENDİRME FORMUNUN DEVAMI

TEMİNAT TÜRÜ / KURULUŞU / KAPSAMI	..... .....
YÖNETİM PLANI / ORTAK GİDER ESASLARI	..... .....
SATICININ CAYMA/DÖNME ADRESİ	..... .....

Tüketici, sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren 14 gün içinde gerekçe ve ceza olmadan cayabilir. Noter bildirimi yeterlidir; iade süresi bildirimin ulaşmasından itibaren en geç 14 gündür. Tüketicinin 24 aya kadar gerekçesiz dönme hakkı vardır; kanuni masraflara ek tazminat üst sınırları ilk 3 ay %2, 3-6 ay %4, 6-12 ay %6, 12-24 ay %8'dir. Kanuni kesintisiz dönme ve proje değişikliği hakları korunur; dönmede iade süresi en çok 180 gündür. Tam koşullar sözleşmenin 9-12. maddelerinde ve ilgili mevzuatta belirtilmiştir; Tüketicie bunların bir örneği de verilir.

Ön bilgilendirme ekleri:

☐ Bağımsız bölüm planı ☐ Kat planı ☐ Vaziyet planı

☐ Mahal listesi / Teknik şartname

☐ Gerekiyorsa sigorta önemli hususlar formu

☐ Cayma ve dönme koşullarının açıklaması

☐ Diğer:

Boş alanlar gerçek bilgilerle doldurulur. Formun ve eklerin verildiğine ilişkin ispat yükü Satıcıdadır. Teslim kaydı kanuni haklardan feragat sayılmaz.

FORM VE EKLERİN TESLİM TARİHİ	 / /
TESLİM YÖNTEMİ / KAYIT BİLGİSİ	.....
DÜZENLEME TARİHİ / YERİ	 / /
SATICI	ALICI
ADI SOYADI:	ADI SOYADI:
İMZA:	İMZA: