

.....

TOPLU KONUT PROJESİ (..... tipi konut) GAYRİMENKUL SATIŞ SÖZLEŞMESİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (Adres: Bilkent Plaza, B1 Blok, 06800, Bilkent, Ankara) (web sayfası: www.toki.gov.tr) (Sözleşmede “İDARE” olarak anılacaktır) ile

..... adresinde ikamet eden (Türkiye sınırları içerisinde tebligat adresi gösterilmesi zorunludur) (Sözleşmede “ALICI” olarak anılacaktır) arasında şartları aşağıda belirtilen bir Gayrimenkul Satış Sözleşmesi yapılmıştır. İDARE'nin inşaa ettiği/ettirdiği ve satışa sunduğu konut ve işyerleri, bu Sözleşmede “GAYRİMENKUL”; münhasıran satış işlemlerinde vekil sıfatıyla hareket eden T.C.Ziraat Bankası Sözleşmede “BANKA” olarak anılacaktır.

1. SÖZLEŞMENİN KONUSU

İDARE'nin mülkiyetinde bulunan GAYRİMENKUL'lerin satışı, işbu Sözleşme hükümleri gereğince yürütülür.

Sözleşmenin konusu, aşağıda özellikleri belirtilen GAYRİMENKUL'ün işbu Sözleşmede öngörülen şartlarla ALICI'ya satışıdır.

İL/İLÇE :
PROJE ADI/KODU :
ADA NO :
PARSEL NO :
BLOK NO :
KAPI NO :
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO :
NET KULLANIM ALANI :
BRÜT KULLANIM ALANI :

GAYRİMENKUL'lerin yapımı sırasında gerek genel planlarda, gerekse gayrimenkul planlarında ve projelerinde ve mahal listelerinde teknik ve yönetsel nedenlerle gerekli göreceği her türlü değişiklikleri yapmak İDARE'nin yetkisindedir. Zorunlu görülen plan ve proje değişiklikleri çerçevesinde satın alınan GAYRİMENKUL metrekaresinde değişiklik yapılabilir. Satış duyuruları ve broşürlerinde yer alan bilgiler bağlayıcı değildir.

Konutların inşaatı sırasında zemin durumu, proje tadilatı veya uygulama anında oluşabilecek teknik gerekçelerden dolayı; blokların yerlerinde ve yönlerinde yapılması zorunlu olan her türlü değişiklikler İDARE tarafından yapılabilir. Bu değişikliklerden etkilenen bloklarda yer alan konutlarda oluşacak şerefiye bedeli farklılıkları, İDARE tarafından yeni duruma göre belirlenerek konut hak sahiplerine şerefiye puanları doğrultusunda yansıtılacaktır. ALICI'nın satın almış olduğu gayrimenkulün konumunun olası bir imar planı değişikliği ve buna bağlı yapılaşmalardan etkilenmesi halinde ALICI, İDARE'den bu duruma ilişkin herhangi bir hak talebinde bulunamaz.

2. ÖDEME ŞEKLİ VE SATIŞ BEDELİ

2.1. GAYRİMENKUL BEDELİ :YTL
(Konutun Sözleşme tarihindeki KDV hariç satış fiyatı)

BAŞVURUDA YATIRILAN BEDEL :YTL

PEŞİNAT MİKTARI (%.....) :YTL
(Başvuruda yatırılan Bedel ile işbu Sözleşme aşamasında yatırılacak Peşinatın toplamıdır.)

EK PEŞİNAT MİKTARI :YTL
(Alıcının isteğine bağlı olarak ödenecek ilave peşinat miktarını ifade eder.
Ek peşinat miktarı Gayrimenkul bedelinin %1'inden az olamaz)

TOPLAM PEŞİNAT MİKTARI :YTL (Peşinatın
ve varsa ek peşinatın toplamıdır)

BANKA KOMİSYONU :YTL
(Toplam Peşinat Miktarı üzerinden % 0,7 (bindeyedi)

BSMV :YTL
(Banka Komisyonu üzerinden Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi)

TAKSİTLENDİRİLEN BORÇ BAKİYESİ :YTL
(GAYRİMENKUL bedelinden Toplam Peşinatın düşülmesi ile bulunur)

VADE :Aydır.

ALICI, taksitlendirilen borç bakiyesi olan YTL'nın aşağıda yazılı usul ile belirlenen bölümünü, yine aşağıda belirtildiği şekilde dönemsel artışı da ihtiva edecek olan aylık taksitler halinde ve en fazla yukarıda belirtilen vade boyunca ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

2.2. TAKSİT MİKTARI VE BORÇ BAKİYESİ BELİRLEME ESASLARI

BAŞLANGIÇ TAKSİDİ : YTL

Başlangıç taksidi, **GAYRİMENKUL**'ün taksitlendirilen borç bakiyesi olanYTL'nin vade sayısına (.....) bölünmesiyle bulunur.

Her taksit ödemesiyle birlikte, taksit tutarı üzerinden % 0,7 (bindeyedi) oranında banka komisyonu ile banka komisyonu üzerinden Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi **ALICI**'dan tahsil edilir.

Birinci taksit ayının 20. günü ve müteakip taksitler de ait oldukları ayın 20. günü, **BANKA**'nın Şubesi nezdindeki **İDARE** hesabına yatırılır.

Her takvim yılının 1 Ocak – 30 Haziran tarihleri arası birinci altı aylık dönem, 1 Temmuz – 31 Aralık tarihleri arası ikinci altı aylık dönemdir.

Her altı aylık dönemin başında (Ocak-Temmuz) o dönemde geçerli olacak borç bakiyesi, dönem boyunca yapılan ödemeler dönem başındaki borç bakiyesinden düşülmek suretiyle, bir önceki altı aylık dönemdeki Memur Maaş Artış Oranı dikkate alınarak **İDARE**'ce tesbit edilen ve **BANKA**'ya bildirilen oran üzerinden artırılarak; sözleşme imzalama tarihine bakılmaksızın her dönem için yeniden hesaplanır. Yeni aylık taksit miktarı ise, borç bakiyesinin kalan vadeye bölünmesiyle bulunur ve **BANKA** tarafından **ALICI**'ya bildirilir. İlk ve son taksidin başladığı ayın altı aylık dönemin başlangıcına veya bitimine yakın olması, uygulanacak altı aylık artış oranını değiştirmez.

ALICI taksitleri ödemede geciktiği takdirde, geciktiği her gün için temerrüdün ortaya çıkmış olduğu dönemde **İDARE**'ce aylık taksitlerin ve borç bakiyesinin hesaplanmasında uygulanmış olan artış oranının %30 (yüzde otuz) fazlası ile (fon ve vergiler de ilave edilerek) hesaplanan temerrüt faizini ve giderlerini ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

2.3. KDV TAHSİLATLARI

3065 sayılı KDV Kanunu gereği, İşbu Sözleşmeye konu konutun anahtar teslim tarihinde, Sözleşme tarihindeki başlangıç satış fiyatı ile teslim tarihine kadar tahakkuk eden dönem artışı tutarları toplamı üzerinden hesaplanacak anahtar teslim tarihindeki toplam satış bedeli esas alınarak, 3065 sayılı yasa kapsamında geçerli KDV oranı üzerinden Katma Değer Vergisi tutarı peşin tahsil olunur.

Ayrıca, teslimden sonraki her bir altı aylık dönemin başında da, borç bakiyesine uygulanan artışlardan, ilk taksit ödemesiyle birlikte peşin olarak, artış tutarı üzerinden KDV tahsil edilecektir.

- 2.4. **BANKA**, işbu Sözleşmeye konu her türlü bildirim **ALICI**'nin Sözleşmedeki adresine adi posta ile yapar. **ALICI**, bildirim almadığını iddia ederek bildirim konusu yükümlülüklerini yerine getirmekten imtina edemez.
- 2.5. **ALICI**, **BANKA** Şubeleri haricinde diğer Banka Şubeleri aracılığıyla borcuna mahsup edilmek üzere gönderdiği taksit bedellerinin **İDARE**'nin hesaplarına geç intikali dolayısıyla borcunu mahsup işleminin gecikmesinden **BANKA** ve **İDARE**'nin sorumlu olmayacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.
- 2.6. Borçlanma ile ilgili her türlü işlemlerin gerektirdiği tescil, onay, diğer işlemlere ait her türlü gider, resim ve harçlar, damga vergisi ve resimleri ile haberleşme giderleri, borçlarından doğan idari ve kazai kovuşturmalardan yapılacak her türlü gider ve vekalet işlemlerinden doğan masraflar **ALICI**'ya aittir.
- 2.7. **ALICI**, işbu Sözleşme konusu borçlanmaya ve ödemeye ilişkin her türlü hesap veya anlaşmazlıklarda **BANKA**'nın kayıtları ve defterlerinin yegane delil olacağını kayıtsız şartsız kabul eder.
- 2.8. **ALICI**, borcuna mahsuben yatıracağı en az miktarlar için işbu Sözleşmede tariflenen taksit tutarları ile bağlı olup, vadeden önce borcunu tamamen ödemek, ya da borç bakiyesini azaltmak amacıyla bakiyenin %10'nundan az olmamak kaydıyla dönem başlarında (Ocak ve

Temmuz) ara ödeme yapmak veya Sözleşme uyarınca ödemekle yükümlü olduğu taksitlerden bir veya birden fazlasını, dönem içindeki taksitlerle sınırlı olmak üzere, erken ödeme hakkına sahiptir.

Vadeden önce borcunu tamamen ödemek isteyen **ALICI**, dönem başında bildirilen borç bakiyesine ilave olarak, içinde bulunduğu dönemin başlangıç tarihinden borcunu kapatmak istediği tarihe kadar tahakkuk ettirilecek faizi ödemekle yükümlüdür. Faizin hesaplanmasında, **İDARE**'ce tesbit edilen ve o dönem başında uygulanan oran kullanılır. Son dönemde gerçekleşen erken kapamalarda kıst faiz uygulanmaz.

Ara ödemeler, dönem başlarında (Ocak ve Temmuz) ve bir önceki dönem sonu borç bakiyesine dönemsel artış uygulandıktan sonra bulunacak bakiyenin %10'nundan az olmamak kaydıyla yapılır. Yeni dönem taksitleri, ara ödeme yapıldıktan sonra kalan borç bakiyesinin kalan vade sayısına bölünmesi suretiyle bulunur.

Bir veya birden fazla taksidin erken ödenmesi durumunda, ödenen miktara göre gerekli faiz indirimi yapılır. Erken ödenebilecek taksit sayısı dönem içindeki taksitlerle sınırlıdır.

- 2.9.** **ALICI**'nın, ödemekle yükümlü olduğu taksitlerden birbirini izleyen en az iki taksidini ödemediği takdirde temerrüde düşmesi ve ödenmeyen taksit toplamının satış bedelinin onda birinden fazla olması durumunda; **İDARE** dilerse tüm borcu muaccel kılabilir veya 9. Madde hükümleri uyarınca işbu Sözleşme **İDARE** tarafından feshedilebilir.

Muacceliyet şartları oluştuğunda **BANKA**, **İDARE**'den onay alarak ve en az 1 hafta süre vererek **ALICI** adresine muacceliyet uyarısında bulunur.

Borç muaccel kılındığında **ALICI**, **İDARE** adına **BANKA**'ya, bu Sözleşme uyarınca taksitlerin ve borç bakiyesinin hesaplanmasında borcun muaccel kılındığı dönem için İdarece uygulanmış olan artış oranının % 30 fazlası ile hesaplanan faiz uygulanarak muaccel kılınan borcu (fon ve vergiler de ilave edilerek) ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

3. GAYRİMENKULÜN TESLİMİ VE KULLANILMASI

GAYRİMENKUL'ün inşaat süresi 24 ay olup, inşaatların bitiminde geçici kabulü müteakip, Gayrimenkul Tespit ve Teslim Tutanağı ile **İDARE**'ce önceden teslim ihbarıyla bildirilmiş olan programa göre teslim edilecektir. Teslim süresi her halükarda 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunda yazılı süreyi geçemez. **GAYRİMENKUL**lerin yapımı sırasında gerek genel planlarda, gerekse **GAYRİMENKUL** planlarında ve sözleşmelerinde, teknik ve yönetsel nedenlerle gerekli göreceği her türlü değişiklikleri yapmak, **İDARE**'nin yetkisi dahilindedir.

ALICI, teslim ihbarında belirtilen süre içerisinde **GAYRİMENKUL**'ü teslim almadığı takdirde, bildirilen teslim tarihinden itibaren tahakkuk etmiş olan tüm ortak gider aidatları, Emlak Vergileri, abonelik vb. ücretleri, sigorta ücreti, vs. giderleri **İDARE**'ye ödemekle yükümlüdür.

ALICI, Gayrimenkul Tespit ve Teslim Tutanağında belirtilen hususlar çerçevesinde **GAYRİMENKUL**'ü mevcut durumuyla görmüş ve kabul etmiş sayılır ve bu duruma ilişkin herhangi bir değişiklik, tamirat, onarım, tadilat ve ilave isteyemez veya hak ve alacak talebinde bulunamaz.

ALICI, **GAYRİMENKUL**'ü teslim ihbarında belirtilen süre içerisinde teslim almaktan imtina ederse herhangi bir bildirim gerek olmaksızın işbu Sözleşme **İDARE** tarafından fesh edilir.

Sözleşmenin **İDARE**'ce feshi halinde **İDARE**, fesih tarihine kadar **ALICI** tarafından yapılan ödemeleri (daha önce devir yapılmışsa devir komisyonu ücretleri, BSMV, Damga Vergisi ve banka komisyonu hariç) bildirilen teslim tarihinden fesih tarihine kadar geçen süre içerisinde tahakkuk etmiş olan emsal kira bedeli, tüm ortak gider aidatları, Emlak Vergileri, sigorta ücreti, vs. tüm masraflar ile vergi ve benzeri tüm yükümlülükler karşılığını düşerek, **ALICI**'ya iade eder. **ALICI**'nın Sözleşmenin feshi tarihine kadar yaptığı ödemeler için faiz tahakkuk ettirilmez. **GAYRİMENKUL**, **İDARE** stokuna çekilir. **ALICI**'ya iade edilecek tutar, **İDARE**'ce fesih işleminin gerçekleşmesini takiben bedelin **BANKA**'ya aktarılmasını izleyen 30 (otuz) gün içerisinde **ALICI**'ya ödenir.

ALICI, kendisine teslim edilen **GAYRİMENKUL**'ü malik hak ve yetkileriyle kullanır. İşbu hüküm fesih hükümlerinde düzenlenen kira talebine engel teşkil etmez. **ALICI** bu kullanma karşılığında **İDARE**'ye (vergi ve diğer giderler hariç) herhangi bir ödemede bulunmaz. **ALICI** isterse **GAYRİMENKUL**'ü kendi hesabına ve kendi sorumluluğunda kiraya verebilir veya başkasına kullandırabilir.

4. MÜLKİYETİN ALICIYA DEVREDİLMESİ

İDARE, **GAYRİMENKUL**'ün mülkiyetini **İDARE**'ce ilgili mevzuat çerçevesinde kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin tamamlanmasını ve **ALICI**'nın **İDARE**'ye olan tüm borçlarını ödemesini müteakip Türk Medeni Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca **ALICI**'ya devredecektir.

5. ALICININ İADE VE DEVİR YETKİSİ

ALICI eğer isterse mülkiyet devredilinceye kadar **GAYRİMENKUL**'ü **İDARE**'ye iade edebilir. Bu takdirde (banka komisyonu, daha önce devir yapılmışsa devir komisyonu ücretleri, Emlak Vergileri, sigorta ücretleri, BSMV ve Damga Vergisi, vb. ödemeler hariç) yapmış olduğu ödemeler **ALICI**'nın **BANKA**'ya yazılı başvuru yapmaları durumunda **BANKA**'nın müracaatı ve **İDARE**'nin bedeli aktarmasını takiben 30 (otuz) gün içerisinde faizsiz olarak kendisine iade edilir. **GAYRİMENKUL** teslim edilmiş ise veya teslim ihbarı gönderilmiş ise bu bedelden kira bedeli ve varsa **İDARE**'ce bir tutanakla tespit edilen tahribat ile ödenmemiş ortak gider aidatı karşılığı bedel düşülür.

ALICI, işbu Sözleşme uyarınca sahip olduğu hak ve yükümlülüklerini anahtar teslim tarihinden itibaren 1 (bir) yıl sonrasına kadar üçüncü kişilere devir ve temlik edemez.

ALICI, anahtar teslim tarihinden itibaren 1 (bir) yıl sonra işbu Sözleşmeden doğan haklarını üçüncü şahsa devredebilir. Devir esnasında devredene ait varsa ödenmemiş taksit, emlak vergisi, ortak gider aidatı, sigorta ücreti vb. tüm borçların kapatılması gerekmektedir.

Devir işlemlerinde devir protokolü taraflarca **BANKA** huzurunda imzalanacaktır.

Yapılacak devir işlemlerinden **BANKA**, bakiye borç üzerinden %0,5 (bindebeş) oranında devir edenden %0,5 (bindebeş) oranında da devir alandan komisyon (Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi ile birlikte) tahsil eder. Tahsil edilen toplam komisyon tutarının yarısı **İDARE** hesaplarına aktarılır.

Ancak, **GAYRİMENKUL**'ün tamamen veya kısmen anne, baba, eş ve çocuklara münferiden veya müştereken devretme işlemlerinden; müştereken satın alınmış **GAYRİMENKUL**'ün **ALICI**'lardan herhangi birine veya birkaçına devretme işlemlerinden, **GAYRİMENKUL**'ün miras yoluyla devri işlemlerinden komisyon alınmaz.

İDARE, kat mülkiyetine geçiş işlemlerinin tamamlanmasını ve **ALICI**'nin borcunun tamamını ödemesini müteakip, tapu işlemleri **ALICI** adına gerçekleşinceye kadar üçüncü şahıslara yapılacak devir işlemlerini durdurabilir.

6. YÖNETİM VE ORTAK GİDERLER

Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) ve Yönetim Planına göre gerekli organlar oluşuncaya kadar öngörülen geçiş döneminde **GAYRİMENKUL**'ün bulunduğu yapı ve sitedeki ortak yer ve tesisler **İDARE** tarafından yönetilebileceği gibi yönetim, bir veya daha fazla sayıda gerçek veya tüzel kişiye de devredebilir.

ALICI, Yönetim Planı ve KMK'nda öngörülen ortak giderlerden işbu sözleşmeye konu bağımsız bölüme (**GAYRİMENKUL**) isabet eden miktarları, toplu yapı alanındaki ortak ve tesislere ilişkin gider payı ile birlikte anahtar tesliminin gerçekleştiği veya teslim ihbarında belirtilen sürenin içinde bulunduğu aydan geçerli olmak üzere her ay ilgili yönetime ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

ALICI, ödemede geciktiği günler için Yönetim Planı ve KMK esaslarında belirlenen gecikme faizini ödemekle yükümlüdür. Ortak giderlere ve zamanında yapılmayan ödemelere ilişkin olarak KMK'da yer alan hüküm, yaptırım ve yasal yollar, bu sözleşmeden doğan yükümlülükler için de aynen geçerlidir.

ALICI, sözleşmeye konu bağımsız bölümden (**GAYRİMENKUL**'den) ve yapının veya sitenin ortak yerlerinden, Yönetim Planı ve KMK'nın bu konudaki hükümlerine göre yararlanır.

ALICI, **GAYRİMENKUL**'ü kullanırken Yönetim Planı ve KMK hükümlerine uymakla yükümlüdür.

Satım konusu **GAYRİMENKUL**'ün mülkiyet hakkının (irtifak) kapsam ve sınırı, bu bölüme ait tapu kaydı ile onun ayrılmaz parçası sayılan yönetim planında gösterildiği gibidir.

ALICI, tapu kaydı ile yönetim planında gösterilen haklar dışında hiçbir mahal, ortak yer, yeşil alan, park, bahçe, göl, gölet, gayrimenkul mallar, idari, sosyal ve teknik hizmet yapıları, tesisleri, gayrimenkulleri, kurum ve kuruluşları üzerinden hiçbir hakkı bulunmadığını, bu konuda ileride bir talep ve iddiada bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

Adlarına **GAYRİMENKUL** tahsis edilen **ALICI**'lar, ileride altyapı ve peyzaj çalışmalarının gecikmesinden dolayı herhangi bir hak ve istekte bulunmayacaklarını peşinen kabul ederler.

7. ELEKTRİK VE SU BAĞLANMASI

GAYRİMENKUL'e su, elektrik, doğalgaz, telefon v.s. bağlanmasına ilişkin, tesis abonman ve diğer bağlama giderleri **ALICI**'ya aittir.

8. GAYRİMENKULÜN SİGORTA ETTİRİLMESİ, VERGİ, HARÇ VE DİĞER GİDERLER

İDARE tarafından mülkiyet **ALICI**'ya devredilinceye kadar **GAYRİMENKUL**, **İDARE**'ce bildirilecek olan rayiç fiyatlar üzerinden ve **İDARE**'ce belirlenecek koşul ve teminatları (asgari teminatlar: ihtiyari deprem, bina (yangın), mali mesuliyet, dahili ve harici su basması, ek teminatlar, GLKHHKNH-T) ihtiva edecek şekilde **İDARE** adına ve hesabına sigorta yaptırılacaktır. Sigorta giderleri **ALICI**'ya aittir. Sigorta işlemlerini **BANKA** yürütür.

GAYRİMENKUL hasara uğradığı takdirde, sigorta sözleşmesi hükümleri uyarınca tazminatın tahsili için kanunen ve usulen gerekli her türlü işlemi **ALICI**'nın bulunmasına veya kendisinden izin alınmasına gerek olmaksızın yapmaya ve **İDARE** tarafından tespit edilen tazminat miktarını tahsil ve **ALICI**'nın zimmetindeki bütün alacaklarını sigorta bedelinden almaya **İDARE** veya **İDARE** adına **BANKA** kayıtsız şartsız olarak izinli ve yetkilidir. Sigorta sözleşmesinden doğan tazminat, **İDARE** veya **İDARE** adına **BANKA**'ya ödenir.

İDARE ile sigortacının kararlaştırdıkları tazminat tutarına **ALICI** itiraz ettiği takdirde, kendisine verilecek bir süre içinde **ALICI** tazminat tutarını **İDARE** veya **İDARE** adına **BANKA**'ya öder ise sigorta poliçesinden doğan haklar **İDARE** veya **İDARE** adına **BANKA**'ca **ALICI**'ya devredilir. Aksi halde, **İDARE** veya **İDARE** adına **BANKA** tazminat tutarını Sigorta Şirketinden tahsil etmeye yetkilidir.

ALICI sigorta şirketi ile tazminat konusunda çıkacak anlaşmazlıklar nedeniyle **İDARE**'ce açılacak dava ve takip masraflarının tümünün kendisine ait olduğunu ve ayrıca anlaşmazlığın **İDARE** aleyhine sonuçlanması halinde de **İDARE**'den herhangi bir istekte bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

ALICI, mülkiyet devredilinceye kadar gayrimenkul sigortasının her yıl yenileceğini, yenilemediği takdirde işbu Sözleşmenin 9'uncu Maddesi uyarınca Sözleşmenin fesh olacağını kabul ve taahhüt eder.

GAYRİMENKUL satışı ile ilgili her türlü sözleşme gider, resim ve harçları **ALICI** tarafından ödenecektir. Tapu işlemlerine ait damga resmi, diğer vergi resim ve harçlar kanunen ait olduğu tarafça ödenecektir.

Mülkiyet **ALICI**'ya devredilinceye kadar emlak beyannamesi **İDARE** tarafından verilecek, tahakkuk eden vergiler **BANKA** tarafından **İDARE**'ye vekaleten **ALICI**'dan tahsil edilecektir. **ALICI**'nın bu yükümlülüklerini yerine getirmemesinden kaynaklanan **İDARE**'nin her türlü zarar ziyanını **ALICI** ödemekle yükümlüdür. **GAYRİMENKUL**'ün tesliminden sonra emlak vergisi, çevre temizlik vergisi gibi kat mülkiyetine dayalı her türlü kanuni yükümlülük **ALICI**'ya aittir.

Ayrıca **GAYRİMENKUL**'ün tesliminden sonra gerçekleşecek mevzuat değişikliği nedeniyle malik adına doğabilecek her türlü yükümlülükler de **ALICI**'ya ait olacaktır.

9. SÖZLEŞMENİN FESHEDİLMESİ

9.1. **ALICI** Sözleşmeden veya yasalardan doğan yükümlülüklerini yerine getirmese ve **İDARE**'nin yazılı ihtarına rağmen ihtar tarihinden itibaren 20 (yirmi) gün içerisinde yerine getirmese veya 20 (yirmi) gün içerisinde yerine getirirse bile bu durum bir takvim yılı içinde iki kez tekrar ederse **İDARE** işbu Sözleşmeyi feshedebilir. Bu durumda Sözleşmeye aykırılığın doğduğu tarihten itibaren hiçbir ihtara gerek kalmaksızın **İDARE**'nin faiz/tazminat talep etme hakkı saklıdır.

9.2. Sözleşmenin **İDARE**'ce feshi halinde **İDARE**, fesih tarihine kadar **ALICI** tarafından yapılan ödemeleri (daha önce devir yapılmışsa devir komisyon ücretleri ve banka komisyonu, BSMV ve Damga Vergisi hariç) emsal kira bedeli, alıcıya ait olup da ödenmemiş olan elektrik, su, doğalgaz, ortak gider aidatları, yönetim giderleri, abonelik ücretleri, Emlak Vergisi, sigorta ücretleri vb. tüm masraflar ile vergi ve benzeri tüm yükümlülükler ve varsa **İDARE**'ce tespit edilen tahribat karşılığını düşerek **ALICI**'ya iade eder. **ALICI**'nın Sözleşmenin feshi tarihine kadar yaptığı ödemeler için faiz tahakkuk ettirilmez.

- 9.3. **ALICI**, Sözleşmenin feshi halinde **GAYRİMENKUL**'ü 15 (onbeş) gün içinde tahliye ederek **İDARE**'ye teslim ile yükümlüdür.
- 9.4. **ALICI**, yukarıdaki fıkra uyarınca **GAYRİMENKUL**'ü 15 (onbeş) gün içerisinde tahliye etmemiş yahut kiraya vermiş veya kullanımını başkalarına bırakmış ise **ALICI**'nin, kiracılarının veya **ALICI** adına **GAYRİMENKUL**'ü işgal edenlerin mezkur **GAYRİMENKUL**'ü 15 (onbeş) gün içerisinde tahliye etmemeleri durumunda, fesih tarihi ile tahliye tarihi arasında işleyecek ve **İDARE**'ce belirlenecek emsal kira bedeli de **ALICI** tarafından yapılan ödemelerden ayrıca tenzil edilir.

Yukarıda sözü edilen tenziller yapıldıktan ve **İDARE**'ce **BANKA**'ya mutabakat bildirildikten sonra **ALICI**'ya iade edilecek miktar, **İDARE** tarafından **BANKA**'ya aktarıldıktan 30 (otuz) gün sonra faiz tahakkuk ettirilmeden **BANKA** tarafından **ALICI**'ya ödenir.

10. SON HÜKÜMLER

- 10.1. **ALICI** tarafından imzalanmış bulunan "Satın Alma Talep ve Yüklenim Belgesi" işbu Sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır.
- 10.2. Sözleşmeden doğan her türlü ödemeler **ALICI** tarafından **BANKA**'nın Şubesi nezdindeki no'lu **İDARE** hesabına yapılır.
- 10.3. **ALICI**, işbu Sözleşmede öngörülen satış koşullarını incelediğini, Sözleşme hükümlerini özenle okuduğunu ve anladığını peşinen beyan, kabul ve taahhüt eder.
- 10.4. **ALICI**'nin işbu Sözleşmedeki adresini **İDARE** yasal ikametgah olarak kabul eder. **ALICI**, Türkiye sınırları içerisinde olmak kaydıyla adres değişikliğini iadeli taahhütlü posta yolu ile **İDARE**'ye veya **BANKA**'ya yazılı olarak bildirmedikçe bu adrese gönderilecek tebligat **ALICI** ya yapılmış sayılır ve **ALICI**'yı bağlar.
- 10.5. Satılan **GAYRİMENKUL**lerin tanıtımı, anahtar ve fiili teslimleri **İDARE** tarafından yapılacak olup, inşaatların imalatlarında veya diğer muhtelif nedenlerden kaynaklanan aksaklıklar ile **GAYRİMENKUL**lerin üzerindeki her türlü takyidatlardan doğacak sorumluluklarla ilgili olarak **ALICI**, **BANKA**'dan herhangi bir talepte bulunamaz. **GAYRİMENKUL**'ün **İDARE** tarafından satışı amacıyla basın ve benzeri yollarla yapılacak tanıtımlarda **BANKA**'nın ticari ünvanının kullanılması **ALICI**'ya **BANKA**'ya karşı herhangi bir talep hakkı vermez.
- 10.6. İşbu Sözleşmenin giderleri **ALICI**'ya aittir. **BANKA**'nın Şubesinin **ALICI**'ya **İDARE** adına yapacağı her türlü ihbar ve bildirimler işbu Sözleşme uyarınca **İDARE** tarafından yapılmış sayılır ve hukuki sonuç doğurur.
- 10.7. **İDARE** ile **ALICI** arasındaki anlaşmazlıklarda Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri Yetkilidir.
- 10.8. **İDARE**'nin faaliyet gösterdiği adres Bilkent Plaza, B1 Blok, 06800, Bilkent-Ankara, web adresi de (www.toki.gov.tr)'dir.

10.9. İşbu Sözleşme, taraflar arasında 2 (iki) nüsha olarak/...../..... tarihinde imzalanarak yürürlüğe girer .

**T.C.
BAŞBAKANLIK
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
Vekili**

ALICI

**T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.
..... ŞUBESİ**

ALICININ

ADI VE SOYADI..... TELEFON (EV)
..... TELEFON (İŞ)
AÇIK ADRESİ GSM
..... E-POSTA ADRESİ