

BİNA TAMAMLAMA SİĞORTASI GENEL ŞARTLARI

Yürürlük Tarihi: 16.03.2015

A. SİĞORTANIN KAPSAMI

A.1 Sigortanın Konusu

Bu sigorta sözleşmesi ile sigortacı; 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamındaki ön ödemeli konut veya devre tatil satışlarında,

a) Satıcının iflas etmesi,

b) Satıcının gerçek kişi olması durumunda mirasçılardan mirası reddetmesi şartıyla ölümü veya

c) A.3 ve A.4 maddelerinde belirtilen haller dışında, satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde konutu veya devre tatili tamamlayamaması, hallerinde, teminat hesabında belirtilen tüketicilere, bu genel şartlara ve poliçe özel şartlarına göre sigorta teminatı sağlar.

Bu sigorta ile sigortacı, ön ödemeli satışa konu proje için poliçe düzenleyerek satıcıya projenin ön ödemeli satışa konu kısmı için azami bir teminat limiti tahsis eder. Proje kapsamında, tüketicilere konut veya devre tatil satışı yapılmasından sonra ise konut veya devre tatil satış bedeli üst sınır olmak üzere her bir tüketici için, müstakil teminat senetleri düzenler. Müstakil teminat senetlerinin toplamı sigortacı tarafından satıcıya tahsis edilen azami teminat limitini teşkil eder.

Sadece banka kanalıyla yapılacak ödemeler teminat senedi kapsamındadır.

Taşınmazın kısmen bağlı kredi ile alınması halinde, kredi veren veya konut finansmanı kuruluşu tarafından sağlanan kredi tutarını aşan kısım teminat kapsamındadır.

Bu sigorta sözleşmesi kapsamında yapılacak tazminat taleplerinin, rizikonun gerçekleşmesini müteakip 6 ay içinde ve her halükârda, poliçede kararlaştırılmışsa, ek bildirim süresi içinde yapılması gerekir.

A.2 Tanımlar

Bu Genel Şartların uygulanmasında,

Bağlı kredi: Kanunun 30 uncu ve 35 inci maddeleri kapsamında sağlanan krediyi,

Kanun: 07/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu,

Oturmaya elverişli taşınmaz: Projede ve satıcı ile tüketici arasında yapılan sözleşmede daha dar kapsamlı bir teslim konusunda mutabakat sağlanmamış olması halinde;

- Konutun çatısının kapanmış, dış ve iç sıvaları ile dış ve iç cephe boyalarının yapılmış, merdiven ya da asansörünün kullanıma hazır, bağımsız bölüm elektrik, su ve ısıtma tesisatı ile mutfak, banyo ve sıhhi tesisatının yapılmış, zemininin döşenmiş olduğunun

- Devre tatile ilişkin olarak ise yukarıdakilere ek olarak tüketicinin yararlanabileceği ve projede yer alan yüzme havuzu, sauna ve benzeri ortak tesisler, ışıklandırma, su, bakım ve benzeri hizmetler ile bunlardan yararlanmaya ilişkin unsurların tamamlandığının eksper tarafından tespit edildiği taşınmazı

Poliçe: Sigortacı tarafından düzenlenerek satıcıya verilen belgeyi,

Proje: Poliçede belirtilen ve ön ödemeli konut veya devre tatil ile çevre düzenlemesi ve sosyal donatılar dahil bütünü,

Satıcı: Ticari veya mesleki amaçlarla, ön ödemeli konut veya devre tatil satış sözleşmesi

imzaladığı tüketiciye projede belirtilen niteliklerde taşınmaz yapma vaadinde bulunan ya da bunun hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi,

Bu sigorta kapsamında “satıcı” için öngörülen hak ve yükümlülükler, ön ödemeli devre tatil satış sözleşmesi bakımından “sağlayıcı” için de geçerlidir.

Sözleşme: Tüketicinin konut ya da devre tatil satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği ön ödemeli satış sözleşmesini,

Taşınmaz: Proje kapsamında, satıcıyla yapılan sözleşmeye konu konutun çevre düzenlemesi ile sosyal donatılar hariç kısmını ve devre tatili

Teminat senedi: Poliçeye istinaden, sigortacı tarafından tüketicilere iletilmek üzere düzenlenen ve tüketicinin sözleşme kapsamında banka kanalıyla yaptığı ödemelerin sigorta teminatı altına alındığını gösteren belgeyi,

Tüketici: 6502 sayılı Kanun kapsamında, ticari veya mesleki amacı olmaksızın satıcıdan konut veya devre tatil almak amacıyla ön ödemeli satış sözleşmesi imzalayan gerçek ya da tüzel kişiyi,

Yönetmelik: Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliği ile Devre Tatil ve Uzun Süreli Tatil Hizmeti Sözleşmeleri Yönetmeliğini ifade eder.

A.3 Ek Sözleşme ile Teminat Altına Alınabilecek Haller ve Kıymetler

- 1) Sözleşmenin kat karşılığı yapılması halinde arsa sahibine ait menfaatler,
- 2) Proje kapsamında yer alan dükkan, ofis vb. ticari nitelikteki taşınmazlar,
- 3) Bunlarla sınırlı olmamak üzere, deprem, yanardağ püskürmesi, toprak kayması, fırtına, dolu, yıldırım, sel ve su baskını gibi doğal afetler nedeni ile projenin tamamlanamaması,
- 4) Bağlı kredi ile alınan taşınmazlar için kredi verenin veya konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu ek sözleşmeyle sigorta kapsamına dahil edilebilir.

A.4 Teminat Dışı Kalan Haller

- 1) Herhangi bir nükleer yakıttan veya nükleer yakıtın yanması sonucu nükleer atıklardan veya bunlara atfedilen sebeplerden meydana gelen iyonlayıcı radyasyonlar, radyo-aktivite bulaşmaları veya kirlenme,
- 2) Herhangi nükleer kuruluş, nükleer reaktör veya bunların birleşik veya tamamlayıcı nükleer parçalarının radyoaktif, zehirleyici, patlayıcı veya diğer tehlikeli ya da kirletici özelliklerinden meydana gelen zararlar,
- 3) Atomik veya nükleer parçalanma ve/veya birleşme yahut diğer benzer tepkime veya radyoaktif güç ya da madde kullanılan herhangi bir silah ya da cihazdan kaynaklanan zararlar,
- 4) Herhangi bir sınai, ticari, zirai, tıbbi, fennî veya sair barışçıl maksatlarla hazırlanan, taşınan, depolanan ya da kullanılanlar haricindeki radyoaktif izotoplardan kaynaklanan zararlar,
- 5) Her türlü kimyasal, biyolojik, biyo-kimyasal ya da elektromanyetik silahtan kaynaklanan zararlar,
- 6) Savaş, her türlü savaş olayları, istila, yabancı düşman hareketleri, çarpışma (Savaş ilan edilmiş olsun olmasın), iç savaş, ihtilal, isyan, ayaklanma ve bunların gerektirdiği inzibati ve askeri hareketler nedeniyle meydana gelen zararlar,
- 7) 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununda belirtilen terör eylemleri ve bu eylemlerden doğan sabotaj sonucunda oluşan veya bu eylemleri önlemek ve etkilerini azaltmak amacıyla yetkili

organlar tarafından yapılan müdahaleler sonucu meydana gelen biyolojik ve/veya kimyasal kirlenme, bulaşma veya zehirlenmeler nedeniyle oluşacak bütün zararlar,

8) Satıcının mevzuata ve projeye aykırı işlemlerinden kaynaklanmaması şartıyla kamu otoritesi tarafından projede yapılacak tasarruflar nedeniyle meydana gelen zararlar. Bu takdirde, projenin yeni mevzuata uygun hale getirilmesine kadar geçen süre, sözleşmede taahhüt edilen teslim süresinin hesaplanmasında dikkate alınmaz.

9) Tüketicinin sözleşmeden cayması veya dönmesi,

10) B.3. maddesine aykırı olarak tüketicinin taşınmazı devir veya teslim almaktan kaçınması,

11) Dolaylı zararlar ile sözleşmede kararlaştırılmış ise cezai şart,

12) Taşınmazın iç kısmında kullanılan fayans, musluk, yer döşemesi, kapı kolu, mutfak dolabı gibi oturmaya elverişliliği engellemeyen kıymetlerin projede taahhüt edilen nitelikte olmaması.

A.5 Sigorta Sözleşmesinin Süresi ve Sona Erdirilmesi

Aksi kararlaştırılmadıkça, sigorta, poliçede başlama ve sona erme tarihleri olarak yazılan günlerde, Türkiye saati ile öğlen 12.00'da başlar ve öğlen saat 12.00'da sona erer. Taşınmazın tamamlanarak B.3. maddesine uygun şekilde tüketicilere devir veya teslim edilmesiyle birlikte sigorta sözleşmesi sona erer. Sigortacının, düzenlemiş olduğu teminat senetlerinden kaynaklanan sorumluluğu, sözleşme konusu taşınmazın devir veya tesliminden itibaren, herhangi bir işleme gerek olmaksızın sona erer. Satıcı, taşınmazın tüketiciye teslim edildiğini derhal sigortacıya bildirmekle yükümlüdür.

Sigortacı, vermiş olduğu teminat senetlerine ilişkin yükümlülükleri saklı kalmak kaydıyla, aşağıdaki hallerde, sigorta sözleşmesini derhal hüküm doğuracak şekilde sona erdirebilir veya satıcıdan ek güvence ya da ek prim talep edebilir:

a) Satıcının, sigortacıya karşı yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya sigortacıya yanlış beyanda bulunması,

b) Satıcının sigortacı tarafından talep edilen güvenceyi sunamaması; sigortacıya verilen güvencenin, yetersiz kalması, hükümsüz veya değersiz hale gelmesi.

Sigorta sözleşmesinin yukarıdaki nedenler ya da başka bir nedenle sona erdirilmesi halinde, sigortacı durumu Gümrük ve Ticaret Bakanlığına ve adına teminat senedi düzenlenmiş kişilere 5 iş günü içinde bildirir.

B. POLİÇE DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN KOŞULLAR VE TAZMİNAT

B.1 Poliçe Düzenlenmesinden Önce Beyan Yükümlülüğü

Satıcı, bunlarla sınırlı olmamak üzere, sigorta teminatı talep edilen projeye ve geçmiş projelerine ilişkin bilgileri, mali durumunu gösteren belgeleri ve kredi değerliliğine ilişkin bilgileri sigortacıya sunar.

B.2 Poliçe Düzenlenmesinden Sonra Tarafların Hak ve Yükümlülükleri Satıcı;

a) Nakdi veya gayri nakdi kredi ilişkilerini sigortacıya bildirmekle,

b) Sigortacıya bildirmeksizin üçüncü şahıslara aktifleri üzerinde şahsi ve aynı teminat (kefalet, ipotek, rehin, mülkiyetin teminat olarak (inançlı) nakli, taşınmaz yükümü vb.) vermemekle,

c) Sigorta teminatı verilmesi kararını etkileyebilecek ve poliçede bildirimde bulunulmasına ilişkin hüküm bulunan önemli ölçüdeki değişiklikleri sigortacıya bildirmekle,

ç) Zararın meydana gelmesinin muhtemel olduğu hallerde sigortacıyı bilgilendirmekle,

- d) Her ne ad adı altında yapılırsa yapılsın tüketicilerce yapılan ödemeleri, derhal, sigortacıya bildirmekle,
- e) Sigortacının talep etmesi halinde, poliçede kararlaştırılan dönemlerde proje gelişimi ile ilgili bilgileri vermek, projenin gelişimi konusunda sigortacı tarafından yapılabilecek her türlü araştırma ve incelemeye izin vermekle ve
- f) Tüketicinin sözleşmeden cayması veya dönmesi halinde sigortacıya gecikmeksizin bildirimde bulunmakla yükümlüdür.

Sigortacı;

- a) Stratejik değişiklikler ile poliçede belirtilmesi kaydıyla, satıcının kredi değerliliği açısından önemli bulunduğu konular ve satıcının faaliyetleriyle ilgili gelişmeler hakkında detaylı bilgi talep edebilir.
- b) Satıcı için bir teminat hesabı tutar ve bu hesaba, her bir tüketici için düzenlenen teminat senedini düzenlendiği tarih itibarıyla dâhil eder.
- c) Poliçede kararlaştırılmışsa, teminat senedi düzenlenebilmesi amacıyla sözleşme akdedilmesinden önce taşınmaz satışı ve tüketici ile ilgili bilgileri satıcıdan talep edebilir.
- ç) Poliçede kararlaştırılmışsa, gerekli ön değerlendirmeyi gerçekleştirerek, her bir tüketici için, satıcının talebi üzerine teminat senedi düzenler.
- d) Tüketicinin sözleşmeden cayması veya dönmesi halinde, bahse konu tüketici için düzenlenen teminat senedini iptal eder ve satıcının teminat hesabından düşer.
- e) Teminat senetlerini ve asgari içeriği Hazine Müsteşarlığınca belirlenen ve bu sigortaya ilişkin önemli hususları içeren formu tüketicilere iletir.

B.3 Taşınmazın Devri veya Teslimi

Aşağıdaki hallerde taşınmazın tüketiciye devir veya teslim edildiği kabul edilir:

- a) Kat mülkiyetine konu taşınmazın tüketici adına tescili,
- b) Kat irtifakına konu taşınmazın tüketici adına tescil edilmesiyle birlikte taşınmazın oturmaya elverişli bir şekilde zilyetliğinin devri.
- c) Şahsi hakka konu devre tatil amaçlı taşınmazın kullanıma elverişli bir şekilde sunulması.

B.4 Rizikonun Ağırlaşması

- a) Satıcı hakkında iflas yoluyla takibe başlanması ya da iflas davası açılması,
- b) Satıcının,
- borçlarının ödenmesi ile ilgili olarak bir mahkeme veya yetkili bir resmi merci tarafından tüm alacaklıları bağlayan kısıtlayıcı bir karar alınması,
 - borç ödemedede acze düşmesinin belgelenmesi veya bu durumun sigortacı tarafından kabul edilecek başka bir şekilde kanıtlanması suretiyle yapılan icra takibinin sonuçsuz kalması,
 - borçları ile ilgili konkordato ilan etmesi,
 - mali durumunun sigorta sözleşmesinin yapılmasından sonra önemli ölçüde bozulmuş olduğunun tespit edilmesi veya
 - poliçe düzenlenirken beyan ettiği proje planı aşamalarında toplam 6 aydan fazla gecikme olduğunun tespit edilmesi, halinde rizikonun ağırlaştığı kabul edilir.

B.5 Rizikonun Gerçekleşmesi Halinde Satıcının Hak ve Yükümlülükleri

Satıcı, sigorta süresi içinde veya rizikonun gerçekleşmesi halinde aşağıdaki hususları yerine getirmekle yükümlüdür.

- a) Poliçeye göre sorumluluğunu gerektirecek bir olayı, haberdar olduğu andan itibaren beş gün içinde sigortacıya bildirmek.
- b) Sigortacının talebi üzerine, olayın ve zararın nedeni ile hangi hal ve şartlar altında gerçekleştiğini ve sonuçlarının tespiti, tazminat yükümlülüğü ve miktarı ile rücu hakkının kullanılmasına yararlı, elde edilmesi mümkün bilgi ve belgeleri gecikmeksizin vermek.
- c) Tüketicinin yaptığı ödemelerle ilgili olarak sigortacıya gerekli bilgi ve belgeleri sunmak.
- ç) Sigorta konusu ile ilgili başka sigorta sözleşmesi varsa bunları sigortacıya bildirmek.

B.6 Tazminat Tutarı ve Tazminatın İfa Şekli

Sigortacının, sigorta döneminde ödeyeceği tazminat tutarı, poliçede belirtilen azami teminat limiti ile sınırlıdır.

Sigortacı bu sigorta sözleşmesi çerçevesinde üstlendiği yükümlülük uyarınca, riziko gerçekleştiğinde, tüketicilerce yapılan ödemeleri, anaparası teminat senedinde yer alan azami tutarı aşmamak üzere yasal faizi ile birlikte geri öder.

Projede belirtilen taşınmaz sayısından daha fazla satış yapılmış olması halinde, teminat hesabında yer alan tüketicilere ifa ile sigortacı borcundan kurtulur.

Sigortacı sigorta tazminatını, tüketici tarafından taşınmaza ilişkin hakların Yönetmelikte öngörülen sözleşmenin kuruluş şekline uygun olarak sigortacıya devredilmesi şartıyla nakden ödeyebilir.

Sigortacı yapacağı değerlendirme sonucunda, poliçede kararlaştırılmış ise, ödeme yapmak yerine projenin tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmesine de karar verebilir.

Bu durumda, yeni teslim tarihi yüklenicinin belirlenmesinden itibaren makul süreyi ve her halde 24 ayı geçemez.

Sigortacı projeyi tamamlayacak müteahhidin seçilmesinde gerekli özeni göstermekle yükümlüdür.

Riziko, satıcının taşınmazı sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde tamamlayamaması nedeniyle gerçekleşmişse veya A.3 maddesinde belirtilen hallerden biri meydana gelmişse, sigortacı projenin tamamlanmasında aynı satıcı/müteahhit ile anlaşabilir. Binanın tamamlanmasına karar verilmesi halinde, satıcı, projenin devam ettirilmesine engel olacak davranışlardan kaçınmak zorundadır.

B.7 Halefîyet

Sigortacı, rizikonun gerçekleşmesi ve tazminatın ifa edilmesi halinde, tazminat tutarınca hukuken satıcının yerine geçer ve satıcının sigortaya konu ön ödemeli konut veya devre tatil projesi kapsamındaki haklarına halef olur.

B.8 Rücu

Satıcı, sigortacının ödediği tazminat tutarını tamamen veya kısmen geri almak için taşınmaza ilişkin haklar dahil olmak üzere yararlanabileceği diğer talep imkânlarından bağımsız olarak, düzenlemiş olduğu bina tamamlama poliçesi ile ilgili ödediği tutarı, masraflar ve kanuni temerrüt faizinden yüksek olmamak kaydıyla sigortacı ve satıcının yapacakları sözleşmede anlaşacakları temerrüt faizi ile birlikte sigortacıya geri öder.

Satıcı, sigortacıya karşı sahip olduğu alacakları, ancak bu alacaklar çekişmesiz veya yasal olarak kesinleşmişse, sigortacının rücu yoluyla talep ettiği tutarlar ile takas edebilir.

B.9 Ek Güvence İstenilmesi

Sigortacının talebi üzerine, satıcı;

a) Sigortacıya karşı yükümlülüklerini yerine getirmemesi, sigortacıya yanlış beyanda bulunması, mali durumunun sigorta sözleşmesinin yapılmasından sonra önemli ölçüde bozulmuş olduğunun tespit edilmesi veya poliçe düzenlenirken beyan ettiği proje planı aşamalarında toplam 6 aydan fazla gecikme olduğunun tespit edilmesi halinde, azami teminat limitini aşmayacak şekilde nakit, ipotek, banka teminat mektubu, kefalet sigortası poliçesi veya uygun görülecek başka bir güvence sunmakla,

b) Güvence talebinin alındığı tarihten, güvencenin fiilen sunulduğu veya mevcut bütün teminat senetlerinin tasfiye edildiği tarihe kadar olan dönem için ilave prim ödemekle yükümlüdür.

C. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

C.1 Sigorta Priminin Ödenmesi ve Sigortacının Sorumluluğunun Başlaması

Sigorta primi, projedeki taşınmaz sayısı, proje süresi, proje bedeli, satıcının geçmiş faaliyetleri vb. hususlar göz önünde bulundurularak hesaplanır. Prim ödeme koşulları poliçede belirlenir. Satıcı, sigorta primini ve faturalanan diğer masrafları poliçede kararlaştırılan şekil ve zamanda öder.

Prim ödeme borcunda temerrüde düşülmesi halinde Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanır. Sigortacının tüketicilere karşı sorumluluğu, teminat senedi düzenlendiği tarihten itibaren hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda başlar.

C.2 Sigorta Sözleşmesinde Değişiklik

Sigorta sözleşmesinde yapılan değişiklikler, düzenlenecek bir poliçe zeylinde belirtilmedikçe yürürlüğe girmez.

C.3 Tebliğ ve İhbarlar

Sigorta sözleşmesine ilişkin tüm irade beyanları ve bildirimler yazılı olarak yapılır.

Satıcının ve tüketicinin bildirimleri, sigorta şirketinin merkezine veya sigorta sözleşmesine aracılık eden acenteye yapılır.

Sigortacının bildirimleri de, satıcının veya tüketicinin bildirilen son adresine noter eliyle ya da taahhütlü mektupla yapılır. Taraflara imza karşılığı elden verilen mektup ya da telgrafla yapılan bildirimler de taahhütlü mektup hükmündedir. Güvenli elektronik imza kullanılarak elektronik ortamda yapılan ve sigortacıya, tüketiciye ve satıcıya ulaştığı kanıtlanabilen bildirimler de geçerli sayılır.

C.4 Tüketicinin Değişmesi

Sözleşme konusu taşınmazın devir veya tesliminden önce sözleşmenin tarafı olan tüketicinin değişmesi halinde, poliçede kararlaştırılmışsa devralan tüketiciye ilişkin yapacağı değerlendirmeden sonra sigortacı, sorumluluğunun yeni tüketiciye karşı da devam etmesine karar verebilir.

Satıcı, meydana gelen değişikliği, öğrendiği tarihten itibaren derhal sigortacıya bildirmekle yükümlüdür.

C.5 Ticari ve Mesleki Sırların Saklı Tutulması

Sigortacı ve sigortacı adına hareket edenler bu sigorta dolayısıyla, tüketiciye ilişkin öğreneceği kişisel sırlar ile satıcıya ilişkin öğreneceği ticari ve mesleki sırların saklı tutulmamasından doğacak zararlardan sorumludur.

C.6 Yetkili Mahkeme

Sigorta sözleşmesinden doğan anlaşmazlıklar nedeniyle sigortacı aleyhine açılacak davalarda yetkili mahkeme, sigorta şirketinin merkezinin veya sigorta sözleşmesine aracılık yapan acentenin ikametgâhının bulunduğu yerdeki, satıcı aleyhine açılacak davalarda ise davalının ikametgâhının bulunduğu yerdeki ticaret davalarına bakmakla görevli mahkemedir.

C.7 Özel Şartlar

Taraflar, poliçede işin niteliğine uygun olarak özel şartlar kararlaştırabilir.