



Bu proje Avrupa Birliği ve Türkiye Cumhuriyeti tarafından finanse edilmektedir.
This project is co-funded by the European Union and the Republic of Turkey



T.C. Ticaret Bakanlığı

Tüketicinin Korunması ve Piyasa
Gözetimi Genel Müdürlüğü



Tüketici olarak

HAKLARINI

BİLİYOR MUSUN?

Cayma Hakkı

Ayıplı Mal ve Hizmet

Ön Ödemeli

Konut Satışları

Ürün Güvenliği

Mesafeli Sözleşmeler

Abonelik

Aldatıcı Reklam

Tüketicinin Hak Arama Yolları

ÇÖZÜM NOKTANIZ

ALO 175

E-tüketici



www.tuketiciakademisi.gov.tr

www.tuketici.ticaret.gov.tr

Tüketmeden öğrenin!

www.tuketici.ticaret.gov.tr

Tüketicinin Korunmasının Güçlendirilmesi Teknik Destek Projesi

Bu yayın Avrupa Birliği ve Türkiye Cumhuriyeti'nin mali katkısıyla hazırlanmıştır.
Bu yayının içeriğinden yalnızca WYG liderliğindeki konsorsiyum sorumludur ve bu
içerik hiçbir şekilde Avrupa Birliği veya Türkiye Cumhuriyeti'nin görüş ve tutumunu
yansıtmamaktadır.

This publication has been produced with the financial assistance of the European Union.
The contents of this publication is the sole responsibility of WYG and can in no way be
taken to reflect the views of the European Union.



ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİ NEDİR?



Halk arasında maketten satış olarak da bilinen, ön ödemeli sonradan teslim koşullu konut satış sözleşmesidir. Sözleşmenin geçerli olabilmesi için kat irtifakı devrinin tapuya tescil edilmesi ile birlikte bir sözleşme akdedilmesi veya noterde satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi gerekir. Tüketiciler haklarını güçlendirmek için noterde düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesini tapuya şerh ettirebilirler.

Tüketicie en az bir gün önceden ön bilgilendirme formu ve zorunlu ekleri (kat planı, mahal listesi, bağımsız bölüm planı ve vaziyet planı) verilmeden; projeye ilişkin yapı ruhsatı alınmadan ön ödemeli konut satış sözleşmesi imzalanamaz.

Sözleşmenin ve ön bilgilendirme formunun zorunlu içeriği ile zorunlu ekleri Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'te belirlenmiştir. Sözleşme ve ön bilgilendirme formu, en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde ve okunabilir bir şekilde hazırlanarak birer örnekleri tüketiciye verilmelidir.

YÜKÜMLÜLÜK ve HAKLARINIZ NELERDİR?

- Herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve ceza ödemeksizin 14 gün içinde sözleşmeden cayabilirsiniz. Cayma hakkını kullandığınıza dair bildirim bu süre içinde noterlik aracılığıyla satıcıya yöneltmeniz yeterlidir. Bildiriminiz satıcıya ulaştıktan sonraki 14 gün içinde tarafınıza iadelerinizin sağlanması gerekir. Satıcıya yaptığınız ödeme ve borçlanmanıza ilişkin her türlü belgeyi geri aldıktan sonraki 10 gün içinde elde ettiğiniz tüm kazanımları iade etme yükümlülüğünüz bulunur.

- Bağlı kredi kullanıyorsanız, krediyi sağlayan kuruluş cayma süresi içinde sizden faiz, komisyon, yasal yükümlülük ve benzeri isimler altında hiçbir masraf talep edemez.
- Sözleşme tarihinizden itibaren 24 aya kadar sözleşmeden dönme hakkınız bulunur. Dönme hakkı, cayma hakkından farklıdır. Sözleşmeden dönme hakkınızı kullandığınıza dair bildiriminizin noterlik aracılığıyla yöneltilmesi gerekir.
- Sözleşmeden dönme halinde, satıcı konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinin üzerinden geçen süre göz önünde bulundurularak oranları 6502 sayılı Kanun'un 45. maddesinde belirlenen tazminatın ödenmesini isteyebilir.
- Satıcı yükümlülüklerini hiç veya gereği gibi yerine getirmezse sözleşmeden dönme hakkı devir veya teslime kadar hiçbir tazminat veya kesinti yapılmaksızın kullanılabilir.
- Satın almış olduğunuz konutun projesinde bir değişikliğe gidilmesi durumunda, bu değişikliğin tarafınıza bildirilmesi zorunludur. Bildirim yapıldıktan sonraki 1 ay içinde herhangi bir masraf, tazminat veya bedel ödemeksizin sözleşmeden dönebilirsiniz. Ancak proje değişikliği yasal zorunluluklar veya mücbir sebeplerden dolayı gerçekleşiyorsa, sözleşmeden dönme hakkınızı kullanmanız halinde satıcı 6502 sayılı Kanun'un 45. maddesinde yer alan oranlarda kesinti yapabilir.
- Sözleşmeden dönüldüğünde, tarafınıza iade edilmesi gereken tutar ve her tür borçlanma belgesi, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç 180 gün içinde tarafınıza iade edilir. Satıcıya yaptığınız ödeme ve borçlanmanıza ilişkin her türlü belgeyi geri aldıktan sonraki 10 gün içinde elde ettiğiniz tüm kazanımları iade etme yükümlülüğünüz bulunur.

- Satın aldığınız konutun bulunduğu projedeki konut sayısı 30 ve 30'un üzerindeyse satıcının yaptığınız tüm ödemeler karşılığında tarafınıza teminat sunması gerekmektedir. Teminat olarak kabul edilebilecek yöntemler;

- Bina tamamlama sigortası,
- Banka teminat mektubu,
- Hakediş sistemi,
- Bağlı kredi ile teminattır.

Bağlı kredi ile teminat yalnızca krediniz tutarında teminat sağlar. Diğer ödemeleriniz için ayrıca teminat talep edilmelidir.

- Satın almış olduğunuz konutun sözleşmede belirtilen tarihte; sözleşmede tarih belirtilmemişse en geç 36 ay içinde teslim edilmesi gerekir. Sözleşmede 36 aydan daha geç bir teslim süresi belirlenemez. Konutun teslimi için fiziki teslim yeterli değildir. Mutlaka tapunun teslim edilmiş olması gerekmektedir.
- Tereddüt yaşadığınız hususlarda 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un "Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri" başlıklı 40-46 maddeleri aralığına; Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'e; Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları'na bakabilir; T.C. Ticaret Bakanlığı Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü ile iletişime geçebilirsiniz.

