

---

# 50 SORUDA



TÜKETİCİNİN KONUT  
ALIM REHBERİ

---

---

**Yayınlayan**

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi  
Cumhuriyet Cad. Pegasus Evi No.48  
Zemin Kat C Elmadağ 34367 Taksim / İstanbul  
T. 0212 282 53 65 F. 0212 282 53 93

**Yazar**

Av. Selim Baskın

**Tasarım**

Yirmibirgram  
Kumbaracı Yokuşu No.50 Beyoğlu / İstanbul  
T. 0212 260 21 21 F. 0212 260 22 21

**Baskı**

Printcenter  
Sanayi Mahallesi Manolya Sokak No.3 4.Levent 34416 İstanbul  
T. 0212 371 0 300 F. 0212 280 96 04 M. 0530 931 36 31

**Tüm Hakları Saklıdır. © 2013**

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği İktisadi İşletmesi  
"Kaynak Gösterilmeden Alıntı Yapılamaz"

**Eser Adı**

50 Soruda Tüketicinin Konut Alım Rehberi

**ISBN**

978-605-88453-8-1

---

# Önsöz

## 50 Soruda Tüketicinin Konut Alım Rehberi

**GYODER** olarak; konferanstan panele, eğitim seminerlerinden sektör buluşmalarına, zirve ve fuarlara kadar sektörü ilgilendiren ve yönlendiren birçok çalışmaya ve etkinliğe imza atıyoruz. Gayrimenkul sektörünü temsil etmenin yanı sıra, gayrimenkul alıcılarının da menfaatlerini gözetenek sektörün güvenilirliğini sağlayacak çalışmaları da öncelikli görevlerimiz arasında kabul ediyoruz. Buradan hareketle, tüketicileri ve bireysel yatırımcıları doğru yönlendirecek, sektör ve mevzuatlarla ilgili son değişikliklerden onları haberdar edecek referans kaynaklar oluşturuyoruz. Bu kapsamda işe ilk olarak Ekim 2013'te yabancı bireysel yatırımcıları ilgilendiren **"How to buy property in Turkey?" - "Türkiye'den gayrimenkul nasıl alınır?"** isimli kitapçığımız ile başladık. Devamında ise ülkemizdeki tüketicilere ve gayrimenkul yatırımcılarına yol gösterecek **"50 Soruda Tüketicinin Konut Alım Rehberi"** çalışmamızı da hızla tamamladık.

**"50 Soruda Tüketicinin Konut Alım Rehberi"** kitapçığımızı, 'en doğru gayrimenkul yatırımı nasıl yapılır, gayrimenkul alırken dikkat edilmesi gereken noktalar nelerdir, yerine getirilmesi gereken yasal yükümlülükler' gibi Türk yatırımcısının A'dan Z'ye ihtiyaç duyacağı ve işlerini kolaylaştıracak pek çok önemli konuya yanıt olabilecek 50 soru-cevap üzerinden hazırladık.

Ülkemizdeki bireysel yatırımcılara, konut edinmeyle ilgili yol gösterecek olan bu çalışmanın sade ve kolay anlatımı ile önemli bir başvuru ve referans kaynağı olacağı düşüncesindeyiz. **"50 Soruda Tüketicinin Konut Alım Rehberi"** çalışmamızın hem sektörümüz, hem de ülkemizdeki yatırımcılar için faydalı olmasını diliyorum.

**Aziz Torun**  
GYODER  
Yönetim Kurulu Başkanı

# 01 \_



## Konut edinme amacınız nedir? Kullanma maksadıyla mı, yoksa yatırım amacıyla mı konut satın almayı düşünüyorsunuz?

Yatırım amacıyla satın alıyorsanız özellikle **getirilerine**, kullanma maksadıyla satın alıyorsanız sizin ve/veya ailenizin **ihtiyaçlarına** göre karar vermelisiniz.

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun; Bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek kişiyi tüketici olarak tanımlamaktadır. Bir konutu ticari amaçla alıyorsanız (örneğin ofis amaçlı kullanım gibi) tüketici olarak değerlendirilmezsiniz. Bu durumda da amacı tüketiciyi korumak olan Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamı dışında kalırsınız.

# 02\_

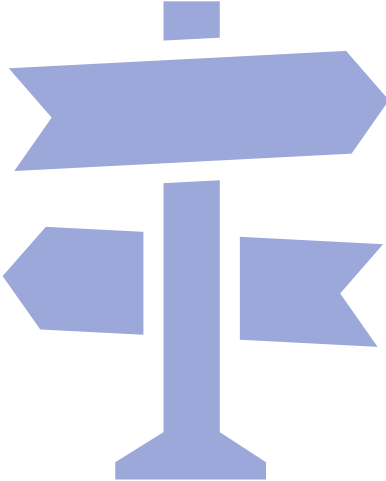
**Satın almayı düşündüğünüz konutun kent merkezine göre konumu nedir? Toplu taşıma, hastane, okul, alışveriş merkezi gibi sosyal ihtiyaçlara olan yakınlığını araştırdınız mı?**



Bu tür imkânların yakın çevrede olması **yaşam kalitesine ve konforuna olumlu etkiler** yaratabilmektedir.

# 03\_

## Satın almayı düşündüğünüz konutun havalimanı, yol, enerji santralleri, enerji nakil hatları vs. yerlere yakınlığına baktınız mı?



Özellikle bu tür tesisler varsa **insan sağlığına zararı olmadığına dair** bilgiler istenilmelidir.

# 04\_

## Satın almayı düşündüğünüz konutun satıcısı ve üreticisi hakkında araştırma yaptınız mı?



Firmanın geçmişte yapmış olduğu projeler mutlaka incelenmelidir. Bu inceleme **firmanın üretim kalitesi** ve **projesinin karlılığı** gibi konularda fikir edinmenize yardımcı olacaktır. Yine firmanın mali durumu ve kurumsallığı hakkında bilgi edinilmelidir.

# 05

**Satın almayı düşündüğünüz konutun üzerinde bulunduğu arsanın mülkiyet durumunu, tapu kaydı üzerinde intifa, kira, ipotek, haciz vs. olup olmadığını tapu müdürlüğünden sordunuz mu?**

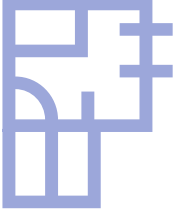


Konutun üzerinde bulunduğu arsanın mülkiyeti satıcı dışında bir kişiye/kuruma ait ise satıcı ile mülkiyet sahibi kişi/kurum arasındaki akdi ilişkiye dair belge istenilmelidir.

**Tapu Müdürlüğü** nezdinde mutlaka araştırma yapılarak tapu kaydı üzerinde **satın alınacak konutun değerini düşüren herhangi bir şerh, beyan vb. olup olmadığı** kontrol edilmelidir.



# 06 \_

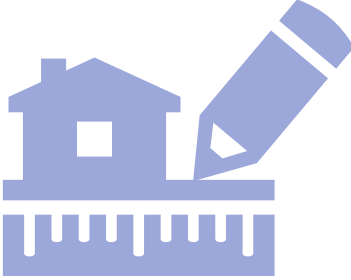


## Satın almayı düşündüğünüz konut henüz tamamlanmamış ise vaziyet planını, projesini ve varsa maketini incelediniz mi?

Konutunuzun içinde bulunduğu blok ve/veya sitenin özellikleri satın alma kararınızı doğrudan etkileyecek faktörler olduğu için mutlaka detaylı inceleme yapılmalıdır. **Proje alanı ne kadardır? Etrafı duvarlarla çevrili bir site midir? Güvenlikli midir? Kaç bloktan oluşmaktadır? Her blok kaç katlıdır? Toplam kaç adet bağımsız bölüm vardır? Konutunuzun gördüğü cephe nedir ve en yakın bina ile arasındaki mesafe kaç metredir?** gibi temel sorulara cevap bulmalısınız.

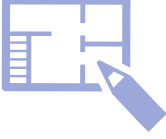
# 07 \_

## Satın almayı düşündüğünüz henüz tamamlanmamış konuta ilişkin örnek daire uygulaması bulunmakta mıdır? Örnek daireyi gezdiniz mi?



Henüz tamamlanmamış bir konut satın alıyorsanız **tamamlandığında alacağı şekli** görebilmeniz açısından en önemli veridir. Mutlaka görünüz.

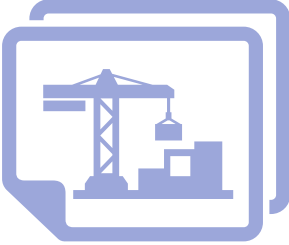
# 08 \_



## Satın almayı düşündüğünüz konutun brüt ve net alanlarını biliyor musunuz? Kat planlarını incelediniz mi?

**Brüt ve net metrekare arasında bir farklılık olup bu farkın sizin faydalanacağınız yaşam alanına etkisini mutlaka görünüz.** Kat planınızı inceleyerek, cephe, komşu daire tipleri, asansöre, teknik hacimlere, yangın merdivenine uzaklık gibi bilgileri edinebilirsiniz.

## Satın almayı düşündüğünüz konutun yapı ruhsatı olup olmadığını sordunuz mu?



Yapı ruhsatı; İdareler nezdinde **projenin resmi olarak incelendiği ve onaylandığı anlamı taşıdığından** son derece önemli bir belgedir. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, yapı ruhsatı alınmadan tüketicilerle ön ödemeli konut satışı yapılamayacağını düzenlemektedir.

# 10 \_



## Satın aldığınız konuta ilişkin olarak projede satış esnasında kat irtifakı tesis edilip edilmediğini öğrendiniz mi?

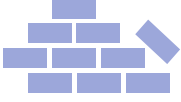
Kat irtifakı tesis edilmiş bir projeden konut satın almanız halinde **konutunuz ve arsa payınız belli olacaktır**. Bu durumda kat irtifakı tapunuz adınıza tescil edilebileceği gibi yine sözleşmeniz tapu kütüğüne şerh edilebilecektir.

## Tamamlanmış ve teslim hazır olarak satın almayı düşündüğünüz konutun yapı kullanma izin belgesi (iskân) olup olmadığını sordunuz mu?



Yapı kullanma izin belgesi, konutunuzun **mevzuata uygun olarak yapıldığını** göstermektedir. Yapı kullanma izin belgesi olmayan konutlara konut kredisi verilmemektedir.

# 12



**Satın almayı düşündüğünüz konuta veya siteye ait ortak yerler ve tesislerin yapımında kullanılacak malzemenin cinsi ve kalitesi hakkında bilgi sahibi misiniz?**

Satın alacağınız konutun **teknik şartnamesi** ya da **mahal listesi** olarak adlandırılan ve **ürünlere ilişkin teknik bilgileri içeren belgeyi** mutlaka görmeli ve satış sözleşmesine ek olarak almalısınız.

## Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu binanın yeşil bina olduğuna dair sertifikaları var mı?



Günümüzde enerji verimliliğine yönelik sertifikalar, binanızda ve konutunuzda kullanılan suyun, enerjinin tasarruflu olmasını sağlamakta olduğundan bu tür belgelerin aranması **çevreye duyarlılık ve ödenecek sarfiyat bedelleri** açısından önemlidir. Böyle bir araştırma satın alma kararınızı isabetli vermenizi sağlayacaktır.



# 14 \_



## Satın almayı düşündüğünüz konutun satış fiyatına nelerin dahil olduğunu araştırdınız mı?

Satış sözleşmenizde ödeyeceğiniz **toplam bedelin ne olduğunu, alım-satım tapu harcı, iskan harcı, cins tashihi harcı, abonelik bedelleri, sözleşme damga vergisi ve KDV'nin kim tarafından ne zaman ödeneceğine** dair bir düzenleme olmasını mutlaka isteyiniz.

**Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu projede otopark, sosyal tesis ve spor alanları olup olmadığını, varsa bu alanların kullanımının bir ücrete tabi olup olmadığını öğrendiniz mi?**



Yaşam kalitenize doğrudan etki edecek sosyal tesis ve spor alanlarının (**kapalı/açık otopark, çocuk oyun alanı, basketbol ve voleybol sahası, tenis kortu, yürüyüş parkuru, havuz, gibi ortak yer ve tesislerin**) projenizde olup olmadığı konusunda yeterli araştırmayı mutlaka yapmalısınız. Bu alanların ücretsiz olup olmadığına göre kararınızı oluşturmalısınız.

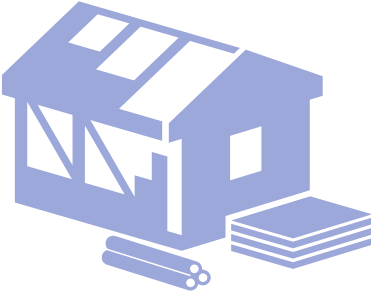
# 16 \_

**Satın almayı  
düşündüğünüz konutun  
bulunduğu binanın ısıtma  
sistemi, ısı ve ses yalıtımı  
konusundaki taşıdığı  
özellikleri biliyor musunuz?**



**Teknik şartname** veya **mahal listesinde** bu yönde bir açıklama olmasını istemelisiniz.

## Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu projede modern sistemlerin yeterli alt yapısının olup olmadığını ve asgari hizmetleri sağlayacak şekilde teslim edilip edilmeyeceğini biliyor musunuz?



Yaşam kalitenize doğrudan etki edecek hizmetlerin projenizde olup olmadığı konusunda yeterli araştırmayı mutlaka yapmalısınız. **Asansör, interkom sistemi, uydu anteni, telefon, ADSL internet hizmeti, yangın ve gaz kaçağı önleme, jeneratör, ısıtma/soğutma** gibi modern hizmetler sağlamaya yönelik yeterli alt yapının olup olmadığı, **siğınak, su deposu, çöp odaları** gibi ortak yerlerin bulunup bulunmadığı, güvenlik, temizlik gibi hizmetler sunulup sunulmadığı konularını araştırmalısınız.

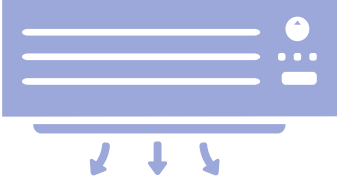
**Satın almayı düşündüğünüz konutun otopark, sosyal tesis ve spor alanları (havuz, yeşil alan, oyun alanları) binadaki bağımsız bölüm sayısı ile orantılı mı?**

%

**Yaşam kalitenize doğrudan etki** edeceğinden mutlaka öğrenilmelidir.

# 19

**Satın almayı  
düşündüğünüz konutta  
klima yerleri belirlenmiş  
mi, ilave klima takmanıza  
engel bir durum var mı?**



Yönetim planı gereği **dış cepheye klima asılmasına izin verilmediği** ya da **alt yapı olmadığı** durumlar olabilmektedir, araştırılmalıdır.

# 20

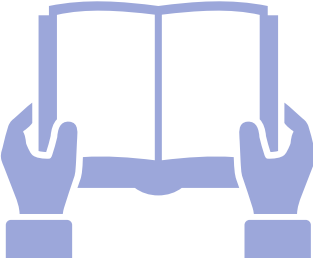


**Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu projede mağaza, dükkân gibi ticari üniteler olup olmadığına baktınız mı? Ticari ünitelerin kullanım amacı bakımından getirilen sınırlamalar var mı?**

Bu tür üniteler **proje içinde insan, araç sirkülasyonunu yoğunlaştırabilmektedir**. Bu ünitelerin varlığı ve yönetim planında kullanıma dair düzenlemeler incelenmelidir.

# 21

## Satın almayı düşündüğünüz konutun ve ortak yerlerin kullanımı ve yönetimini düzenleyen yönetim planı hakkında bilgi edindiniz mi? Konutunuzun teslimi esnasında daire kullanım kitapçığı verildi mi?



Yönetim planı konutunuzun içinde bulunduğu **blok ve/veya sitenin yönetim ve kullanımına dair şartları** içermektedir.

Daire kullanım kitapçığı ise **konutunuzda kullanılan ürünlerin detaylarını, kullanım ayarlarını ve çevrenin iletişim adreslerini ve teslimden sonra yerine getirmeniz gerekli bir dizi prosedürü** göstermesi açısından farkındalık yaratmaktadır.



# 22 \_



**Satın almayı  
düşündüğünüz konutun  
ve ortak yer ve tesislerin  
(gecikme süresi dahil)  
teslim tarihinin ne olduğu  
hakkında bilgi edindiniz mi?**

Teslim tarihinin sözleşmeye yazılması zorunlu olup **Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun** kapsamında birçok hakkınız teslim ile birlikte başlamaktadır.

# 23\_



## Satın almayı düşündüğünüz konutun ortak giderlere katılım payı/aidatı sizin için kabul edilebilir düzeyde mi?

Mülkiyet hakkınız devam ettiği sürece **aylık olarak ödeyeceğiniz aidatın başlangıç miktarı** bilinmelidir. İlerleyen yıllarda ödeyeceğiniz aidat bu bedel üzerinden şekillenecektir.

# 24\_

**Satın almayı  
düşündüğünüz konutun  
ne şekilde teslim edileceği  
(kaba/dekorasyon/beyaz  
eşya) konusunda bilgi  
sahibi misiniz?**



**Satış fiyatlarını oluşturan ana etkenlerden biri** de konutun nasıl teslim edileceğidir. Fiyat karşılaştırması yaparken bu hususa dikkat edilmelidir.

# 25

Satın almayı düşündüğünüz konutun, elektrik, su, doğal gaz abonelikleri yapılmış, mülkiyet adınıza devredilmiş ise emlak beyanı verilmiş şekilde tarafınıza teslim edileceği konusunda bilgi sahibi misiniz?



Aboneliklerin tarafınızdan yapılması, emlak beyanı vermeniz, **ilave külfetler ve bazı prosedürlerle** uğraşmanızı beraberinde getirecektir.

# 26 \_

**Satın almayı  
düşündüğünüz konutun  
kat irtifakı ve/veya kat  
mülkiyet tapusunun  
ne zaman tarafınıza  
teslim edileceğine  
dair sözleşmenizde bir  
düzenleme var mı?**



Konutunuz üzerinde tam bir tasarruf hakkına sahip olabilmeniz için **mülkiyetin ne zaman tarafınıza devredileceğine dair sözleşmede bir düzenleme** yer almalıdır.

## Konut satış sözleşmelerinin noter huzurunda düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi veya tapu müdürlüğü nezdinde resmi şekilde yapılmadıkça geçersiz olacağını biliyor musunuz?



Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna göre, **ön ödemeli konut satışının tapuya tescil edilmesi, satış sözleşmesinin ise noterde düzenleme şeklinde yapılması** gerekmektedir. Bu şekilde bir sözleşme yapılmadıkça satıcı, tüketiciden ödeme veya ödeme taahhüdü içeren belge (senet vs.) isteyemez.

## Sözleşmelerin belirli bir punto büyüklüğünde yazılması zorunlu mudur?



Sözleşmelerin ve bilgilendirmelerin **en az 12 punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde** yazılması zorunludur.



## Noter huzurunda akdettiğiniz gayrimenkul satış vaadi sözleşmesini tapu kütüğüne şerh ettirebileceğinizi biliyor musunuz?

Resmi şekilde yapılan sözleşmelerin tapu kütüğüne şerhi mümkündür. Bu şerh **konut üzerinde kimin hak sahibi olduğunu göstermesi ve hak kayıplarının önüne geçmesi** açısından önemlidir.



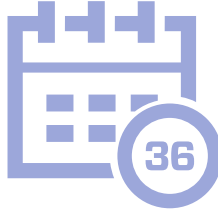
## Konut satış sözleşmesi imzalamadan önce satıcı tarafından ön bilgilendirme formu tarafınıza teslim edildi mi?



Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a göre, tüketicilere, sözleşme imzalanmadan en az bir gün önce **detayları Bakanlık tarafından belirlenecek ön bilgilendirme formu** verilmesi zorunludur.

Bilgilendirme formunu incelemeniz sözleşme imzasından önce bir kez daha satın alma kararınızı gözden geçirmek için yararlı olacaktır.

## Ön ödemeli konut satışlarında otuz altı aydan fazla bir devir veya teslim süresi kararlaştırılmayacağını biliyor musunuz?



Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, **konutun, devir veya teslim süresini otuz altı ay ile sınırlandırmış** bulunmaktadır.



## Satıcının, ödemelerinizde gecikme hali dahil tüketiciden bileşik faiz talep edemeyeceğini biliyor musunuz?

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a göre, **tüketici işlemlerinde bileşik faiz yasaktır.** Sözleşmenizde bileşik faize yönelik hükümler olup olmadığını kontrol edilmelidir.

# 33\_

**Ön ödemeli ve/veya taksitli satış kapsamında imzaladığınız konut satış sözleşmesinin aslının tarafınıza teslim edilmesi gerektiğini biliyor musunuz?**



Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a göre, **sözleşmenin bir nüshasının tüketiciye verilmesi zorunludur.**



## Cayma hakkınızın varlığından haberdar mısınız?

Cayma hakkı, ön ödemeli satış kapsamında aldığınız konuta ilişkin **sözleşmenin teslim tarihinden itibaren on dört gün içinde hiçbir gerekçe göstermeksizin ve cezai bedel ödemeksizin konutu almaktan vazgeçmeniz** anlamına gelir. Cayma hakkını kullanmanız durumunda satıcının, herhangi bir kesinti yapmaksızın ödediğiniz bedeli ve size ait belgeleri 90 gün içinde iade etmesi gerekir.

Satıcılar, cayma hakkı konusunda tüketiciyi bilgilendirmekle yükümlüdür.



## Hiçbir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönebileceğinizi biliyor musunuz?

Dönme hakkı, **devir veya teslim tarihine kadar hiçbir gerekçe göstermeksizin konutu almaktan vazgeçmeniz** anlamına gelir. Sözleşmeden dönmeniz halinde, sözleşmede kararlaştırılmış ise, satıcı sözleşme nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yükümlülüklerden doğan masrafların ve sözleşme bedelinin %2'sini geçmeyecek şekilde dönme cezasının ödenmesini tüketiciden isteyebilir. Ancak satıcının yükümlülüklerini yerine getirmemesi, tüketicinin vefat etmesi, kazanç elde etmekten sürekli yoksun kalacak duruma düşmesi veya sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerinin kabul edilmemesi sebeplerinden herhangi biri nedeniyle sözleşmeden dönülmesi halinde satıcıya dönme cezası ödenmeyecektir.

**Dönme hakkını kullanmanız durumunda satıcının, ödediğiniz bedeli ve size ait belgeleri 90 gün içinde iade etmesi gerekmektedir.**

## Konut bedelinin tamamı için kredi kullanamayacağınızı biliyor musunuz?



Satın aldığınız konutun tamamı için kredi kullanmanız mümkün değildir. **Konut bedelinin ne kadarlık kısmı için kredi kullanabileceğinizi bankanızla görüşmenizde fayda vardır.**



## Kredinizi erken kapatma isteğinize karşı sizden talep edilen erken kapama ücretinin yasal çerçevede kalıp kalmadığını biliyor musunuz?

Faiz oranının sabit olarak belirlenmesi halinde, sözleşmede yer verilmek suretiyle, bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilebilir. **Erken ödeme ücreti, gerekli faiz indirimi yapılarak hesaplanan ve tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna kalan vadesi otuz altı ayı aşmayan kredilerde erken ödenen tutarın yüzde birini, kalan vadesi otuz altı ayı aşan kredilerde ise yüzde ikisini geçemez.** Oranların değişken olarak belirlenmesi halinde tüketiciden erken ödeme ücreti talep edilemez.



## Kullandığınız konut kredisi faiz oranını sabit, değişken veya her ikisi birlikte seçebileceğini biliyor musunuz?



Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca sözleşmede belirtilmek suretiyle **konut finansmanına yönelik kredilerde ve finansal kiralama işlemlerinde faiz oranı sabit, değişken veya aynı kredi için her iki yöntem esas alınmak suretiyle belirlenebilir.** Oranın sabit olarak belirlenmesi halinde sözleşmede başlangıçta belirlenen oran her iki tarafın ortak rızası dışında değiştirilemez.

## Kredi ödemelerini vadesinde yapmadığınızda konut finansmanı kuruluşunun kredi borcunuzun tamamını isteyebilmesi için hangi şartların gerçekleşmesi gerektiğini biliyor musunuz?



Konut finansmanı kuruluşu, geri ödemelerin yapılmaması halinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutmuşsa, bu hak ancak **konut finansman kuruluşunun bütün edimlerini yerine getirmiş olması ve tüketicinin birbirini izleyen en az iki ödemede temerrüde düşmesi halinde** kullanılabilir. Konut finansmanı kuruluşunun bu hakkını kullanabilmesi için **en az 30 gün süre vererek muacceliyet uyarısında** bulunması gerekir.

# 40\_



**Satın aldığınız konutun satış bedeline ilişkin düzenlenen senetlerin mutlaka nama yazılı olarak tanzim edilmesi gerektiğini, aksi takdirde senetlerin geçersiz olacağını biliyor musunuz?**

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca sözleşmeden ayrı olarak **kıymetli evrak niteliğinde senet düzenlenecekse, bu senet, her bir taksit ödemesi için ayrı ayrı olacak şekilde ve sadece nama yazılı olarak düzenlenir.** Aksi takdirde, kambiyo senedi tüketici yönünden geçersizdir.

# 41

**Satın aldığınız konuta ilişkin toplam borcunuzu veya taksitlerinizden birini önceden ödeme imkânına sahip olduğunuzu ve bu durumda satıcınızın vade farkı indirimi yapmakla yükümlü olduğunu biliyor musunuz?**



Taksitle satışlarda; tüketici, borçlandığı toplam miktarı önceden ödeme hakkına sahiptir. Tüketici aynı zamanda, bir taksit miktarından az olmamak şartıyla bir veya birden fazla taksit ödemesinde bulunabilir. **Satıcı, faiz ve komisyon aldığı durumlarda ödenen miktara göre gerekli faiz indirimini yapmakla yükümlüdür.**



## Konutunuzun ayıplı olduğunu nasıl anlarsınız?

Tüketiciye teslim anında, **tarafarca kararlaştırılmış olan örnek veya modele uygun olmaması ya da objektif olarak sahip olması gereken özellikleri taşımaması nedeniyle sözleşmeye aykırı olan mala ayıplı mal denir.**

Tanıtma ve kullanma kılavuzunda ya da reklam ve ilanlarında yer alan özelliklerinden bir veya birden fazlasını taşımayan, satıcı tarafından bildirilen veya standardında veya teknik düzenlemesinde tespit edilen niteliğe aykırı olan, muadili olan konutlara göre kullanım amacını karşılamayan tüketicinin makul olarak beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi, hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren konutlar, ayıplı olarak kabul edilir.

## Konutunuzun ayıplı teslim edilmesi halinde sahip olduğunuz haklar konusunda bilgi sahibi misiniz?



Konutun ayıplı teslim edilmesi halinde tüketici, **bedel iadesini de içeren sözleşmeden dönme, malın ayıpsız misliyle değiştirilmesi veya ayıp oranında bedel indirimi ya da ücretsiz onarım isteme haklarına** sahiptir. Satıcı, tüketicinin tercih ettiği bu talebi yerine getirmekle yükümlüdür.

## Ayıp ihbar sürelerinin kaldırıldığını ve teslim tarihinden itibaren altı ay boyunca ispat külfetinin satıcıda olduğunu biliyor musunuz?

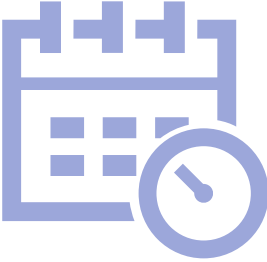


Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, **teslim tarihinden itibaren altı ay içinde ortaya çıkan ayıpların teslim tarihinde var olduğunu kabul etmekte;** malın ayıplı olmadığını ispatını satıcıya yüklemektedir.

Konutunuzda satıcının sorumluluğu altında bir ayıp tespit etmeniz durumunda altı aylık süreyi geçirmemeniz ispat yönünden faydalı olacaktır.

# 45 \_

## Konutun ayıplı olması halinde kanunen sahibi olduğunuz hakların tabi olduğu zaman aşımı süreleri hakkında bilgi sahibi misiniz?



Daha uzun bir süre ile sorumluluk üstlenilmemişse, ayıplı konuttan sorumluluk, ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile konutun tüketiciye teslimi tarihinden itibaren beş yıllık zaman aşımına tabidir. **Kredi veren konut finansman kuruluşunun sorumluluk süresi, teslim tarihinden itibaren 1 yıldır.**



# 46\_



**Bir konut satış sözleşmesinde düzenlenen şartın “haksız” olması halinde geçersiz olduğunu biliyor musunuz?**

Satıcı veya sağlayıcının tüketiciyle müzakere etmeden, tek taraflı olarak sözleşmeye koyduğu, tarafların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinde dürüstlük kuralına aykırı düşecek biçimde tüketici aleyhine dengesizliğe neden olan sözleşme koşulları haksız şarttır. **Tüketicikle akdedilen sözleşmelerde sözleşmede yer alan haksız şartlar kesin olarak geçersizdir.**

## Kredi kullanmanız halinde konutun ayıplı teslim edilmesinden ya da hiç teslim edilmemesinden ötürü satıcı ile birlikte bankanın da sorumlu olduğunu biliyor musunuz?



Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca kredi veren konut finansmanı kuruluşu krediyi belirli bir konutun satın alınması ve bir sözleşmenin finansmanı için vermesi ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturması durumunda; konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi nedeniyle tüketicinin seçilmiş haklarından birini kullanması halinde satıcı, sağlayıcıyla birlikte kredi veren konut finansman kuruluşu da sorumludur. **Kredi veren konut finansman kuruluşunun sorumluluğu konutun teslim edildiği tarihten itibaren bir yıl olup, ayrıca kullanılan kredi miktarıyla sınırlıdır.**

## Saticınıza yaptığınız ödemeleri garanti ettirip ettirmedini sordunuz mu?



Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna göre, belirli büyüklükteki projeler için inşaat ruhsatı almış olan satıcıların **ön ödemeli konut satışı yapmadan evvel, bina tamamlama sigortası yaptırması veya Bakanlıkça belirlenecek garanti vasıtalarıyla (Hak ediş sistemi, bağlı kredi, ön ödeme tutarı gibi) tüketicinin ödemelerini garanti altına alması zorunludur.** Siz de yaptığınız ödemelerin Bakanlıkça belirlenen garanti vasıtalarından hangisiyle garanti altına alındığını satıcıya mutlaka sorunuz.

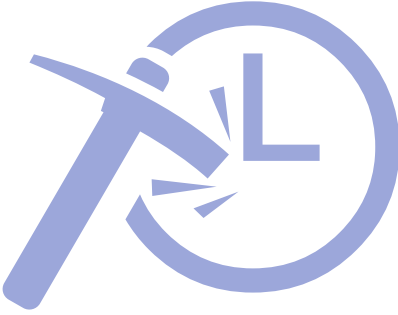


## Satın aldığınız konutun bina tamamlama sigortası olup olmadığını sordunuz mu?

İflas veya başkaca nedenlerle **konutu teslim edemeyen satıcılar karşısında tüketicinin konutuna kavuşmasını amaçlayan, belirli büyüklükteki projeler için öngörölmüş bir sigortadır**. Aldığınız konutun bulunduğu projenin bina tamamlama sigortasının bulunması beklenmedik olumsuzluklar karşısında sizi koruması bakımından faydalıdır.

# 50\_

**Ücretsiz onarım hakkınızı kullanmanız halinde satıcının altmış işgünü içinde ayıbı gidermekle yükümlü olduğunu biliyor musunuz?**



Satıcıdan veya konut imalatçısından ayıbın giderilmesini istemeniz halinde, satıcı veya imalatçı, bu ayıbı altmış işgünü içinde gidermekle yükümlüdür.

**Süresinde onarım yapılmadığı takdirde diğer seçimsel haklarınızı kullanabilirsiniz.**





**Gayrimenkul ve Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı Derneği**

Cumhuriyet Caddesi  
Pegasus Evi No.48  
Zemin Kat C Harbiye/ İstanbul

**T** 0212 282 53 65  
0212 325 28 25

**F** 0212 282 53 93

[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)  
[info@gyoder.org.tr](mailto:info@gyoder.org.tr)

---