

ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİ

MADDE 1) TARAFLAR

a) SATICI

Unvanı : ÇİÇEK MAMİK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Adres : Körfez Mah. Yücesoy Sk. No:4 İzmit Kocaeli
Tel : 444 01 41
E-mail : info@mamikler.com.tr
Vergi dairesi ve nosu : Alemdar/2530775843
Mersis no : 0253077584300015

Bundan böyle sözleşme metni içinde (Müteahhit Firma / Satıcı) olarak anılacaktır.

b) KONUT ALICISI

Adı Soyadı /TC Kimlik : ALPER KARAKULLUKÇU / 15250011454
Adres : 3297. Cadde Besa Karina Sitesi 2/K No: 4 Yaşamkent/ Ankara
Telefon : 0532 300 88 23
E-posta : alperkarakkukeu@gmail.com

Bundan böyle sözleşme metni içinde (konut alıcısı) olarak anılacaktır.

MADDE 2) SÖZLEŞMENİN KONUSU: Muğla İli, Bodrum İlçe, Çırkan Mahallesi, Ayfer Feray Sokak Mevkii'nde, 269 Ada, 16 Parsel üzerinde ekli vaziyet planı ve ek1A'ya göre

Proje Adı : ORKA DREAM RESİDENCE
Blok No : H BLOK
Daire No : 3
Bulunduğu Kat : ZEMİN KAT
Sözleşme No / Tarihi : 24.11.2024

(H Blok Daire 3 İçin Kapalı Otopark Kullanımı Mevcuttur.)

Konutun, müteahhit firma; tarafından Alper Karakullukçu'ya satılmasına ilişkin şartlar iş bu sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır.

MADDE 3) PROJELER VE RUHSAT:

ORKA DREAM RESİDENCE sitesi inşaatının tüm projelerinin ilgili mercilerden onayları alınmıştır. Müteahhit Firma bu arsa/arsalarda konusunda uzman bir mühendislik firmasına zemin etütlerini, güncel deprem yönetmeliğine göre yaptırmıştır. Parsel/parsellerin imar durumlarında; ruhsat alımından sonra bir değişiklik olması veya herhangi bir kurum tarafından işin durdurulması halinde iş bu hal mücbir sebep kabul edilir ve taraflar bu durumu yeniden değerlendirerek işe devam kararı alırlar. Konut m²'lerine kapalı ve açık çıkmalar, balkonlar ve diğer ortak alanlar dahildir. Müteahhit firma; arsa ile ilgili projelerini Muğla Büyükşehir Belediyesinin uygulama imar planlarına göre hazırlmış olup olası bir plan değişikliğinde müteahhit firma durum değerlendirmesi yaparak konutun yerinde ve kat adedinde değişiklik yapma hakkını saklı tutar.

MADDE 4) BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞ BİLGİSİ, MÜŞTERİ ÖDEME PLANI VE ÖDEMENİN YAPILACAKI BANKA HESAP BİLGİLERİ:

Bu konutun taksitli/peşin toplam satış fiyatı, 295.000,00 USD'dır. (KDV dahildir). Satışa konu konutun sözleşme tarihi itibarı ile KDV oranı % 10 dur. Konutun ön ödemeli taksitli satışlarında ödeme planı süresi boyunca KDV oranın artması halinde aradaki artış farkı alıcı tarafından satıcı firmaya ayrıca ödenecek, aynı şekilde KDV oranın düşmesi halinde alıcı son ödeme taksit tarihindeki güncel KDV oranını satıcıya ödeyecektir.

Banka Bilgileri :

Banka İsmi / Şubesi...: Albarakatürk / İzmit Şubesi (TL)
Hesap Adı.....: ÇİÇEK MAMİK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Hesap Numarası.....: 2573133-1
Iban No.....: TR 770020300002573133000001

Banka İsmi / Şubesi...: Albarakatürk / İzmit Şubesi (USD)
Hesap Adı.....: ÇİÇEK MAMİK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Hesap Numarası.....: 2573133 - 32
Iban No.....: TR 160020300002573133000032

Banka İsmi / Şubesi...: Albarakatürk / İzmit Şubesi (EUR)
Hesap Adı.....: ÇİÇEK MAMİK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Hesap Numarası.....: 2573133 - 3
Iban No.....: TR 230020300002573133000003

Müşteri Ödeme Planı

NO	TARİH	MİKTAR	ÖDEME TİPİ
1	16.09.2024	50.000 \$	KAPORA
2	25.11.2024	10.000 \$	TAKSİT
3	10.12.2024	20.000 \$	TAKSİT
4	10.02.2025	2.000 \$	TAKSİT
5	10.03.2025	4.000 \$	TAKSİT
6	10.04.2025	4.000 \$	TAKSİT
7	10.05.2025	4.000 \$	TAKSİT
8	10.06.2025	4.000 \$	TAKSİT
9	10.07.2025	4.000 \$	TAKSİT
10	10.08.2025	4.000 \$	TAKSİT
11	10.09.2025	4.000 \$	TAKSİT
12	10.11.2025	10.000 \$	TAKSİT
13	10.12.2025	10.000 \$	TAKSİT
14	10.03.2026	10.000 \$	TAKSİT

Körfez Mh. Yüce Rifat Sk. No:6
41040 İzmit / Kocaeli

**ÇİÇEKMAMİK İNŞAAT
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.**
Körfez Mah. Yüce Rifat Sok. No:6/B
Ağırdar V.D.: 2530775843 İzmit / KOCAELİ
Mersis No: 0253077584300 **444 0 141**
www.mamikler.com.tr

15	10.04.2026	10.000 \$	TAKSİT
16	10.05.2026	10.000 \$	TAKSİT
17	10.06.2026	10.000 \$	TAKSİT
18	10.07.2026	10.000 \$	TAKSİT
19	10.08.2026	10.000 \$	TAKSİT
20	10.09.2026	10.000 \$	TAKSİT
21	10.10.2026	10.000 \$	TAKSİT
22	10.11.2026	10.000 \$	TAKSİT
23	10.12.2026	10.000 \$	TAKSİT
24	10.03.2027	65.000 \$	SON TAKSİT

Söz konusu ödemelerin vadesinde yapılmaması halinde(2 ay pes peşe toplamda 3 taksit) sözleşme satıcı tarafından feshedilir.

NOT: Türk Lirası dışında yapılan ödemeler ödeme günü kur düşüğü takdirde, sözleşme tarihindeki kur (TCMB EFEKTİF SATIŞ KURU) geçerli olacaktır. Ödeme gününün kuru, sözleşme tarihinin kurundan yukarıda ise ödeme günündeki kur geçerli olacaktır.

***Bu madde kredi kullanım durumunda geçerlidir.**

Firmamız bankalar ile garantörlük anlaşması yapması durumunda, alıcılar kalan bakiyelerini konut kredisi kullanarak ödeyecektir, bu durum firmamız tarafından size bildirilecektir. Bildirildiği günden itibaren 21 gün içerisinde garantörlük anlaşması yaptığımız bankadan kreditiniz güncel oranlar üzerinden güncellenecektir.

21 gün içerisinde kredi kullanılmaması durumunda “Satış Sözleşmesi” firmamız tarafından tek taraflı fesih hakkına sahiptir.

Konut Alıcısının birden fazla gerçek veya tüzel kişi olması halinde alıcıların başka türlü yazılı bir talimatı olmadığı sürece yapılan ödemelerin alıcılar tarafından eşit oranda ödendiği kabul edilir. Tapuda mülkiyetin devri aşamasında, borcun tamamen ödenmesi halinde taşınmaz mülkiyeti hisseleri oranında devredilir.

MADDE 5) İNŞA EDİLECEK KONUTLARIN TİP VE SAYILARI:

Konutun yer aldığı ada, parsel, blok numarası sözleşmede belirtilmiş olup konum bilgisi sözleşmeye ekli vaziyet planında olmak üzere toplam 74 adet konut inşa edilecektir. Konutlar; amacı dışında başka bir iş için kullanılamazlar.

MADDE 6) KONUT ALICISININ CAYMA HAKKI:

Ön ödemeli satış sözleşmelerinde, konut alıcısı, on dört gün içinde herhangi bir gerekçe göstermeden ve cezai şart ödemeksiz on ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir. Yapılacak sözleşmeden cayma hakkına ilişkin tüm bildirimler noter aracılığı ile satıcıya yapılacaktır.

MADDE 7) KONUT ALICISININ SÖZLEŞMEDEN DÖNME HAKKINI KULLANMA ŞARTLARI, SÜRESİ VE USULÜNE İLİŞKİN BİLGİLER:

Ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar konut alıcısının herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Ancak; sözleşmeden dönme halinde, cayma hakkından farklı olarak, konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren, ilk üç ay için sözleşme bedelinin yüzde 2'si oranında, 3 ila 6 ay arasında yüzde 4'oranında, 6 ila 12 ay arası yüzde 6'ı oranında, 12 ila 24 ay arası için de yüzde 8'oranına kadar tazminat ödemek zorundadır. Sözleşmeden dönme hakkına ilişkin tüm bildirimler noter aracılığı ile satıcı firmaya yapılacaktır. Alıcıya yapılacak olan iade Alıcı'nın cayma bildirim tarihini izleyen ilk ayın 15. gününden başlayarak her ayın 15. gününde olmak üzere 3 eşit taksitle ödenecektir.

MADDE 8) KONUT ALICISININ MALZEME ,İŞ TAKİBİ VE GÜVENLİĞİ:

ALICI BAĞIMSIZ BÖLÜM'ün teslimine kadar hiçbir şekilde şantiye alanına girmeyecek, ilgili şantiye mühendisleri ve çalışanları ile diyaloga girmeyecektir.

Alici, sözleşme konusu konuta ait Proje ve Teknik Şartnameye aykırı hiçbir tadilat ve imalatin yapılmasını talep edemez. Müteahhit firma; taahhüt ettiği kaliteyi korumak şartı ile aynı emsalde olmak üzere farklı firmaların ürünlerini kullanmak serbestisine sahiptir.

Sözleşme konusu konut alıcıya teslim edilene kadar alıcının inşaata başkaca bir işlem için mimar, mühendis ya da herhangi bir usta sokması mümkün değildir.

MADDE 9) TEMİNAT VE SİGORTA:

9.1 Bina tamamlanma sigortası ve diğer sigortalar banka kredi teminatıyla birlikte Satıcı tarafından yapılmaktadır.

9.2 SATICI, sözleşmeye konu taşınmazın bulunduğu inşaatı uygun gördüğü şekilde sigorta ettirmekte serbesttir. Teslimden sonra zorunlu deprem sigortası gibi yangın, hırsızlık gibi sair sigorta işlemleri ALICI'NIN yükümlülüğündedir.

9.3 Alıcının konut kredisini kullanması halinde kredi kullandırın bankanın talep edeceği tüm sigortalara ilişkin masraflar ALICI' ya ait olup, SATICI' nın bu konuda hiçbir maddi yükümlülüğü yoktur.

MADDE 10) BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TESLİM SÜRESİ, TARZI VE KULLANIM ŞEKLİ:

10.1 İnşaatin eksiksiz bitirilip konutların alıcısına teslim edilme tarihi yapı ruhsatı alındığı tarihten itibaren 24 aydır. SATICI' dan kaynaklanmayan her türlü durum teslim süresinin ertelenmesini gerektiren bir sebeptir. Ayrıca Alıcı Madde 11 'de belirtilmiş olan mücbir sebepler haricinde Satıcıya teslim tarihine ilaveten 6 (Altı) aya kadar ek teslim süresi verdiği ve her ne ad altında olursa olsun tazminat, ilave konut bedeli, kira bedeli ve sair taleplerde bulunmayıcağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

10.2 Konutun teslim yeri inşaat mahallidir. Müteahhit Firma; inşaatın tamamlanmasını müteakip alıcıya sözleşmedeki adresine yazılı olarak konutunu teslim alması için tebliğat gönderecektir. Konut alıcısının birden fazla kişi olması durumunda alıcılardan herhangi birine yapılan tebliğat tüm alıcılaraya yapılmış kabul edilecektir. Bu tebliğat telefon ile de yapılabilecektir ancak alıcıya ulaşılamaması veya alıcının konutu teslim almaması halinde yazılı tebliğat şarttır.

Alıcı; Teknik Şartnameye göre yapılması gereken ancak eksik olan işler varsa Müteahhit Firmadan eksikliklerin tamamlanması ister. Eksikliklerin tamamlanması için taraflar arasında bir süre belirlenir. Bu süre gecikme olarak nitelendirilmeyecektir. Eksiklerin tamamlanmasından sonra konutun tüm sorumluluğu alıcıya geçeceğ ve alıcı konut teslim tutanağını imzalayarak konutunu teslim alacaktır.

Teslim tutanağının imza tarihinden itibaren 6 (Altı) ay içinde sözleşme konusu konutta bulunan herhangi bir ayıbı alıcı müteahhit firmaya yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür. Aksi halde müteahhit firmaya karşı sorumluluk ileri sürülemeyeceğini konut alıcısı peşinen kabul eder. Alıcının gizli ayıptan dolayı yasal hakları ayrıca saklıdır.

Satin alınan taşınmazın iç mekanlarında onaylı proje haricinde konut alıcısı tarafından değişiklikler yapılamaz.

Konutun fili tesliminden sonra alıcı tarafından konut içerisinde yapılacak değişiklikler; Fikir ve Sanat Eserleri (ilave: 5846 sayılı fikir ve ve sanat eserleri kanunu kapsamında değerlendirilir. Hüküm ve sonuçları da söz konusu yasaya tabi olup mimari proje müellifinin tüm hakları saklıdır. Ve gerektiğinde bu haklarını kullanacaktır.

Alicı sözleşmede belirtilen teslim tarihinde konutu teslim almadığı takdirde temerrüde düşmüş sayılacaktır. Alicı konutunu teslim almasa bile belediye veya resmi kurumlar tarafından taşınmazdan yararlananlar için tahakkuk ettirilecek olan vergi, resim ve harçlara dair (çevre temizlik vergisi sair) sorumluluğun kendisine ait olduğunu kabul ve taahhüt eder. Belirtilen sürede bağımsız bölümü teslim almak için başvurmayan Alicı; temerrüt, geç teslim vb. iddialarda bulunmayacak ve tazminat talep edemeyecektir.

10.3 Teslimden önce Alicı, işbu sözleşmede teslime kadar Alicı tarafından ödenmesi ön görülen tüm ödemeleri yapmış, konut vekil aracılığı ile teslim alınacaksça teslim almaya yetkili olduğunu gösterir vakaletname ve sözleşmedeki tüm belgeler Satıcıya ibraz edilmiş olmalıdır. Belirtilen hususların tamamlanmaması halinde daire Aliciya teslim edilemez.

10.4 Konut Alicı' ya Su ve Elektrik yararlanması hazırlık şekilde teslim edilecektir. İlgili kurum ve kuruluşlardan kaynaklanan gecikme ve aksaklılar öne sürülerek bağımsız bölümün Alicı tarafından teslim almaktan imtina edilemez. Alicının, Satıcının kusur ve ihmaliye bağlı olmayan, söz konusu resmi kurum ve kuruluşlara bağlı gecikmeler nedeniyle tazminat talep hakkı bulunmamaktadır.

10.5 Satıcı bağımsız bölümü teslim tarihinden itibaren 45 gün içinde teslim etmediği takdirde, mütahhit firma konut alıcısına her geçen ay için satış sözleşmesine konu bağımsız bölümün rayiç kira bedelleri ortalamasını günün gecikme cezası olarak öder.

10.6 Alicı bağımsız bölümün tesliminden sonra ortak alanlar ve özel bahçe kullanım alanları peyzajına hiçbir şekilde müdahale etmeyecektir.

MADDE 11-) MÜCBİR SEBEPLER VE TESLİM SÜRESİNE ETKİSİ

Müteahhit firmانın hatasından kaynaklanmayan; imar veya sair mevzuatlardan kaynaklanan engeller ile savaş, deprem, devalüasyon sel ve benzeri doğal afetler ile ülke genelinde çökabilecek ağır ekonomik kriz halleri ile ülke genelinde uygulanmasına karar verilen OHAL ve benzeri durumların ortadan kalkmasına kadar geçen süre inşaat süresine ilave edilir. Müteahhit firma tarafından herhangi bir cezai şart ödenmez.

Olağanüstü hava şartlarından dolayı resmi makamlarca tespit edilen fen noktasında çalışmanın durdurulması gibi müteahhit firmanın yetkisi ve sorumluluğu dışında kusuru bulunmaksızın meydana gelen tüm gecikmeler teslim süresine ilave edilecektir.

MADDE 12) YÖNETİM VE İŞLETME GİDERLERİ:

12.1 Bağımsız bölümlerin tesliminden itibaren, yönetim ve işletmesi 5 yıl boyunca Mamikler İnşaat tarafından yapılacaktır.

12.2 Satıcı sahip olduğu yönetim ve işletme yetkisini bizzat kullanabileceği gibi bir veya birkaç gerçek veya tüzel kişiye devredebilir Alıcı, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa bile Kat Mülkiyeti Kanunun tüm hükümlerine ve site yönetim planına riayet edeceğini, bağımsız bölümlerin sözleşmede belirtilen teslim tarihi veya daha erken olması halinde fiili teslim tarihi ile işletme projesinin uygulanmaya konulması arasında geçecek süre içerisinde kullanılmak üzere belirlenecek ortak gider avansı ödeyeceğini, onaylanmış işletme projesine uyacağına, belirlenecek aidat ödemelerini düzenli ve zamanında yapacağını, konutunu teslim almasa bile ortak gider avansı ve ortak gider aidatı ödemeyi kabul ettiğini, zamanında ödenmeyen aidatlar için yönetim planında belirtilen gecikme faizini ödeyeceğini kabul ve taahhüt eder.

12.3 Alıcı Site yönetim planı kurallarıyla birlikte Mamikler İnşaat marka haklarını ve taşınmazın yapısını bozacak Mamikler İnşaat.'ı zarara uğratacak şekilde imalat, tadilat, ilave ve sair yapılar yapmayıağını taahhüt eder. Alıcının mülkiyeti 3.kişilere devretmesi halinde de bu şart 3. Kişileri bağlayacaktır. Mamikler İnşaat yönetiminin izni olmaksızın yapılacak olan tasarruflar ve eylemlerle ilgili olarak Satıcının hukuki yollara başvurma hakkı saklıdır.

MADDE 13) HARÇ VERGİ VE GİDERLER:

ORKA DREAM RESİDENCE inşaatının yapımı ile ilgili ruhsat, elektrik, su, SGK primleri ve inşaatta kullanılan malzemelere ait Katma Değer ile Muhtasar vergilerin tamamı ve inşaat harçları ile Kat İrtifakı tapularının çıkarılması aşamasında ki giderler müteahhit firmaya ait olacaktır.

Konut alıcısı ise konutların teslimi aşamasında konutlarına bağlatacakları elektrik, su, kanal, doğalgaz ve aboneliği, Tapuların; tapu müdürlüğünde devri aşamasında vergi ve satın aldığı konutunun Katma Değer Vergisi ile bina sigortası giderlerini ve damga vergilerini ödemekle yükümlüdür

Tapu masrafları alıcıya ait olup, iskan harçları satıcı tarafından karşılanacaktır.

MADDE 14) ALICI STATÜSÜNÜN DEVİRİ ALICI STATÜSÜNDEN FERAĞ:

14.1 Müteahhit Firma; konutların yer aldığı parselerde kaba inşaat sırasında kat irtifaklarının kurulmuş olması kaydıyla ve konut alıcısının Katma Değer Vergisi dahil tüm borçlarını ödemesi ve konut kredisi kullanılacak ise başvurusunun ilgili banka tarafından onaylanması kredi borcu devam ettiği takdirde ise banka lehine tesis edilecek ipoteğin sonrasında konut alıcısı/alıcıları adına tapu sicil müdürlüğünde devir işlemine onay verecektir. Tapuda yapılacak devir işlemi sırasında tahakkuk edecek; alım satımdan kaynaklı olmak üzere yasal harç ve vergilerin tamamını konut alıcısı ödeyecektir.

14.2 Alıcı satış ve borçlanma sözleşmesinden doğan haklarını 3.şahıslara satıcının bilgisi ve yazılı onayı şartıyla tapu takrir ve ferağ işlemlerine kadar devredilebilir. Devreden ve devralanın satıcıya başvurmaları halinde aşağıda belirtilen şartlar çerçevesinde devir talebi değerlendirmeye alınacaktır;

14.2.1 Devir işlemleri ile ilgili vergi, resim ve haraçların, devralan tarafından ödenmiş olması,

14.2.2 Devralanın sözleşme hükümleri gereğince tahakkuk etmiş ve edecek tüm borcu kayıtsız şartsız kabul etmesi.

14.3 Devir talebi değerlendirilip neticeleninceye kadar devretmek isteyen ALICI SÖZLEŞME' den doğan tüm edimlerin yerine getirmeye devam edecektir.

14.4 Devrin onayına kadar, SÖZLEŞME' den doğan haklarını devir etmek isteyen ALICI' nın devriden vazgeçmesi halinde devralmak isteyen, 3. Kişi SATICI' dan hiçbir hak talepte bulunamaz, buna rağmen devralmak isteyen 3. kişinin SATICI' ya yönelik tüm taleplerinden ALICI' da SATICI ile birlikte müşterek ve müteselsilen sorumlu olacaktır.

14.5 Aşağıdaki hallerde devir komisyonu alınmaz;

14.5.1 SÖZLEŞME' nin gerçek kişilerde ana, baba, kardeş, eş ve çocuklarına devredilmesi,

14.5.2 Müşterek ALICI'lı sözleşmelerde, ALICI' lardan herhangi biri veya birkaçının diğer müşterek ALICI/ALICI 'ların SÖZLEŞME' den doğan hakkından feragat etmesi,

14.5.3 SÖZLEŞME' nin miras yoluyla devri halinde.

14.6 ALICI' nın banka kredisi kullanmış olması halinde, devir BANKA' nın onayı alınmak sureti ile yapılacaktır.

14.7 SATICI devri onaylayıp onaylamamakta tamamen serbesttir. Alıcı bu irade ile ilgili olarak SATICI' dan hiçbir hak ve talepte bulunamaz.

14.8 Saticının rızası veya onayı alınmadan Alicının sözleşmeyi devretmiş olması halinde Satıcı Sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkını elinde tutar. Böyle bir durumda SATICI' nın sözleşmenin feshinden kaynaklanan tüm yasal haklarını talep etme hakkı saklı ve bakıdır.

14.9 Alıcı tarafından yapılan tek taraflı devir (Satıcı ile Yeni Alıcı arasında akdolunan sözleşme Satıcıya bağlanmaz. Alıcı, borcunu bitirmesi nedeniyle kendisine tapu verilmiş olması ve konutu tapu sivil müdürlüğünde başkasına devri halinde devralan kişinin şahsi bilgileri ile adresini Satıcıya 15 gün içerisinde bildirmekle yükümlüdür. Aksi takdirde Alıcı, 750,00 (yedi yüz elli) TL Cezai şart bedelini ödemeyi gayri kabilî Rücu kabul ve taahhüt eder.

14.10 Satın alınan gayrimenkulün iptali durumunda, takasta alınan taşınır veya taşınmaz mal niteliğindeki mülkü Müteahhit satmış ise, gayrimenkul alıcısına iadesi müteahhitin satış yaptığı bedel üzerinden gerçekleşir.

15-) TEMERRÜT ve SÖZLEŞMENİN FESİHİ:

15.1 Konut alıcısının/ alıcılarının; sorumluluk ve yükümlülüklerini yerine getirmemesi hali,

15.2 En az iki taksitin ödenmemesinde temerrüde düşülmesi, verilen çeklerden veya senetlerden birisinin karşılıksız çıkması, konut alıcısının iflası, aczi ve konkordato talep etmesi hallerinde Satıcı tarafından Alıcıya 30 günlük süre verilir bu sürenin sonunda müteahhit firmannın diğer tüm alacakları muacceliyet kesbeder. Bu durumda müteahhit firma iş bu sözleşmeyi tek taraflı fesih eder. Ayrıca; konut alıcısı adına satıcı tarafından belgeli/faturalı olmak kaydıyla yapılmış zorunlu giderler var ise müteahhit firmannın yapmış olduğu bu ödemeler dışında ve sözleşme bedelinin % 15'lik cezai kesintinin ardından kalan tutar konut alıcısına dört eşit taksitle ödenir. Konut alıcısı bu durumu kabul eder.

15.3 Saticının iflası, ödemeden aciz halleri, konkordato hallerinde satıcı firma tarafından alıcıya mevcut yasal durumu ile olarak 7 gün içerisinde bilgi verilecek olup, bu durumlarda alıcının satıcıya karşı sözleşmenin feshi dahil her türlü yasal hakları saklı olacaktır.

16-) DİĞER HUSUSLAR:

Sözleşmenin tarafları; sözleşmede veya eklerinde var olmayan bir hususun şifahen söylendiğini veya vaat edildiğini iddia edemez. Sözleşmede yazılı olarak açıkça belirtilmiş hususlar dışında müteahhit firmaya herhangi bir sorumluluk yüklenemez ve hak iddia edilemez.

Konut alıcısı; fiili teslimden itibaren 2 yıl içerisinde konutunu herhangi bir nedenle satmak ya da kiralamak durumunda kalırsa; müteahhit firmmanın ilan yolu ile belirlediği satış/kiralama bedelleri altında satış ve kiralama yapamaz. Ayrıca; teslimden önce gerek kendisi gerekse 3.şahıslar aracılığı ile her türlü sosyal medya, internet sitesi ya da başkaca dijital mecralar ile yazılı ve görsel olarak konutunun ve sitenin görülebilir yerlerine satılıktır, kiraliktir ve/veya buna benzer tabela veya afiş asamaz ilanda bulunamaz. Aksi halde satıcının ilan tarihindeki belirlemiş olduğu satış fiyat farklarını, kiralamada ise satıcının ilan olarak belirlediği aylık kira bedelinin toplam 1 yıllık kira bedelini cezai şart olarak ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

17-) TEBLİGAT

Taraflar iş bu sözleşmede belirtilen adreslerinin doğruluğunu beyanla, adreslerindeki herhangi bir değişikliği diğer tarafa 7 gün içerisinde noter, e-mail, whatsapp, SMS yollarından biri ile yazılı olarak bildireceğini, aksi takdirde sözleşmede yazılı adreslerine yapılacak gerek idari gerekse hukuki tebligatların geçerli sayılacağını ve tebliğ konusunda herhangi bir itirazda bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

18-) UYUŞMAZLIK KONUSUNDA BAŞVURULARIN YAPILACAKI MERCİİLER

Taraflar bu sözleşmede belirtilmiş veya hukuki uyusuzlıklarda Arapça ve Türkçede 6325 sayılı Hukuki Uyuşmazlıklarda Arabuluculuk Kanunu kapsamında arabuluculuk marifetyle çözüme kavuşturma yoluna başvurulacak olup, bu yolla çözüme ulaşamaması halinde Bodrum İcra Daireleri ve Mahkemeleri uyuşmazlıkların çözümünde yetkili olacaktır.

19) SÖZLEŞMENİN EK'LERİ:

Teknik şartname, konutların özellikleri, mahal listesi, vaziyet planı, kimlik fotokopisi, sözleşmenin ayrılmaz bir parçası niteliğindedir.

19 (on dokuz) maddeden oluşan bu sözleşme taraflarca okunup anlaşıldıktan sonra bir nüsha olarak düzenlenmiş aslı Müteahhit firmada onaylı örneği alıcıda kalmak üzere müteahhit firma adresinde imzalanmıştır.

EK/1

TEKNİK ŞARTNAME

Bu teknik şartname ÇİÇEK MAMİK İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. tarafından yaptırılan ORKA DREAM RESİDENCE projesi bütününde, yapının ana konstrüksiyonunda, kullanılacak sistem ve malzemelerin genel hatlarıyla tanımlanması için hazırlanmıştır.

❖ BİNA TAŞIYICI SİSTEMİ

- Yapılar sünneklik düzeyi yüksek konvansiyonel betonarme kullanıldığı son deprem yönetmeliğine ve TSE standartlarına uygun olarak inşa edilecektir.
- Yapıların tasarımında yapı-temel hesapları ve zemin etkileşimi dikkate alınarak tasarımında kullanılan uluslararası güvenliği kanıtlanmış taşıyıcı sistem davranışlarını en iyi şekilde tanımlayan üç boyutlu modeller ve analizleri yapılmış radye temel sistemi kullanılacaktır.
- Projede yapı malzemesi olarak yüksek mukavemetli, korozyona dayanıklı, uzun ömürlü, nitelikli beton malzeme ve ilgili standartlara uyumlu S420a sismik betonarme demiri projesine uygun kullanılacaktır.

❖ DIŞ CEPHE

- Dış duvarlar ısı yönetmeliklerinin koşullarını sağlayacak tuğla, bims veya gazbeton malzemesi üzerine mantolama (eps veya muadili) yapılacaktır.
- Tüm dış cephe projeye ve teknik şartnamesine uygun özellikte, cephe kaplama uygulaması yapılacaktır.
- Pencere ve kapı doğramalarında iklim kontrollü çift cam ve ısı yalıtımlı PVC doğramalar kullanılacaktır.
- Balkonlarda mimari projeye uygun detayda alüminyum, ferforje veya muadili korkuluk kullanılacaktır.

❖ ÇATI

- Çatıda ve balkonlarda ısı yönetmeliklerinin koşullarını sağlayacak kalınlıkta ısı yalımı ve mimari detayına uygun olarak su yalımı yapılacaktır.

❖ GÜVENLİK

- Vaziyet planında belirtilen şekilde araç ve yaya girişi kontrollü olarak sağlanacaktır.
- Güvenlik merkezinde 24 saat kapalı devre kamera izleme ve kayıt sistemi olacaktır.

İÇ MEKÂNALAR

❖ KAPILAR

- Daire giriş kapıları dekorasyon projesine uygun, çelik kapı olacaktır.
- İç kapılar dekorasyon projesine uygun olarak masif kaplama, lake boyalı veya muadili olacaktır.

❖ DUVARLAR ve KAPLAMALARI

- Betonarme perdeler dışındaki duvarlarda yanım yönetmeliğine uygun özellik ve ebatlarda tuğla, gazbeton veya bims kullanılacaktır. İç duvarlarda alçı yüzeyler üzerine su bazlı saten boyası uygulaması yapılacaktır.
- Islak hacimlerin duvarlarında yerli veya ithal seramik (Vitra/Çanakkale/ Bien / Kütahya / Akgün veya muadili) kullanılacaktır.

❖ ZEMİN KAPLAMALARI

- Salonlarda ve yatak odalarında yerli ya da ithal, laminant parke veya seramik kullanılacaktır.
- Antre, koridor, mutfak tasarıma uygun seramik kaplama, islak hacimlerde yerli ya da ithal seramik(Vitra/Çanakkale/ Bien /Kütahya / Akgün veya muadili) veya laminant parke kullanılacaktır.
- İç mekan merdivenlerinde tasarıma uygun mermer ya da ahşap kaplama basamak kullanılacaktır.
- Süpürgelikler iç kapılarında kullanılan malzeme ile uyumlu süpürgelik olacaktır.

❖ TAVANLAR

- Tasarım projesinde belirtilen mahallerin tavanında alçı panel asma tavan üzeri alçı siva ve su bazlı plastik boyası yapılacaktır.

- Salon, Mutfak ve Ebeveyn Yatak Odası tasarıma uygun asma tavan ışık bandı uygulaması yapılacaktır.

❖ MUTFAKLAR

- Projesine uygun tasarlanmış lake, masif kaplamalar veya muadili mutfak dolapları, solid surfaces tezgâh Belenco , Çimstone , laminam , silestone , dekton veya muadili tezgah olacaktır.
- Üçlü ankastre set (ocak, fırın, davlumbaz) satıcı tarafından Arçelik, Beko, Bosch veya muadili kullanılacaktır.
-

❖ ISLAK HACİMLER

- Duvarlarda, yerli veya ithal seramik uygulanacaktır.(Vitra/Çanakkale/ Bien /Kütahya / Akgün veya muadili)veya mermer kullanılacaktır.
- Projesine uygun gömme rezervuarlı asma klozet ,
- Duş mahalleri seramik olup duş kanalı kullanılacaktır.
- Temperli cam duş kabini kullanılacaktır.
- Banyo dolapları projesine uygun tasarlanmış lake boyalı veya akrilik kaplama olacaktır.
- Vitrifiyeler; Vitra / Kale / Bien / Artema veya muadili marka kullanılacaktır.
- Armatürler; Vitra / Kale / Bien / Artema veya muadili marka kullanılacaktır.

❖ SOSYAL TESİS

- Sosyal Tesis havuz etrafı özel deck kaplama, mermer veya seramik kaplama olup kalan yerler peyzaj tasarımine uygun yapılacaktır.

❖ SIHHİ TESİSAT SİSTEMİ

- Tüm mahaller yerden ısıtma ısı pompası sistemi ile yapılacaktır.
- Sıcak su temini, dairelerde teşkil edilecek sıcak su ihtiyacı ısı pompası ile sağlanacaktır.
- Soğuk ve sıcak su tesisatı için kullanılacak tüm malzemeler TSE belgeli olacaktır.
- Kullanılacak musluk, baryalar yerli veya ithal markalarдан seçilecektir.
- Pis su ve yağmur suyu inişlerinde PVC boru kullanılacak ve geri tepmeyi önleyici check -valf sistemi yapılacaktır.
- Tüm bahçelerde tam otomatik bahçe sulama sistemi bulunacaktır.

❖ ELEKTRİK TESİSAT SİSTEMİ

- Sedaş tesisinden siteye kadar altyapı yapılarak, elektrik temin edilecektir.
- Ortak alanlar ve güvenlik duvarı çevresinde genel aydınlatma yapılacak olacaktır.
- Her daire için bağımsız tarifeli elektronik elektrik sayacı, sayacın bulunduğu mekânda elektrik kaçağı halinde çıkacak yanım tehlikesine karşı önleyici olarak kaçak akım rölesi ve dairelerdeki kaçak halinde, akımı kesecek kaçak akım rölesi ve şalteri bulunacaktır.
- Dairelerde TSE normlarına uygun ve teknik koşulları sağlayacak malzemeler kullanılacaktır.
- Kullanılacak kablolar ve borular Yangın Yönetmeliğine uygun olacaktır.
- Dekoratif grup anahtar ve prizler (Legrand ,Makel , Panasonic veya muadili) kullanılacaktır. Mobilya yerleşim senaryosuna göre aydınlatma alt yapısı sağlanacak, priz ve telefon sortileri bulunacaktır.
- Dairelerdeki kullanılacak tüm prizler topraklı olacaktır.

❖ TV, TELEFON, İNTERNET

- Dairelerde görüntülü interkom konuşma cihazı monte edilecektir.
- İnternet erişimi için zayıf akım kutusuna kadar kablo alt yapısı oluşturulacaktır.

❖ DAİRE İSITMA, SOĞUTMA SİSTEMİ

- Daire içi ısıtma ve soğutma için odaların kapsitesine göre klima kullanılacaktır. Klimalar Daikin, Vaillant veya muadili kullanılacaktır.
- Sıcak, soğuk su elektirikli termosifon ile sağlanacaktır.

Mamikler İnşaat 'a ait projelerden, kampanyalardan; e-posta, sms, telefon ile bilgilendirme olarak haberdar olmak

ALICI

ALPER KARAKULLUKÇU

SATICI

ÇİÇEK MAMİK İNŞAAT SAN. VE TİC.
LTD. ŞTİ.

Körfez Mh. Yüce Rıfat Sk. No:6
41040 İzmit / Kocaeli

ÇİÇEK MAMİK İNŞAAT
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Körfez Mah. Yüce Rıfat Sok. No:6/8
Ajemdar V.D.: 2530775843 İzmit / KOCAEVİ
Mersis No: 02530775843/00015

444 0 141

www.mamikler.com.tr

İL: MÜĞLA İLÇE: BODRUM
MAHALLE: KONACIK
ADA: 269
PARSEL: 16
PAFTA: N: 18-C-24-A-1-A
ARSA ALANI: 5309m²

4 ADET 1+1 DAIRE
2 ADET 1+0 DAIRE
cafe
sosyal tesis

H BLOK

H BLOK TOPLAM 315.30 M²

1+0 daire
2 NUMARALI DAIRE
TOPLAM NET ALAN: 37.00 m²
BRÜT ALAN: 38.30 m²
TOPLAM BÜRÜT A: 44.45 M²
ORTAK MAH. DAHIL

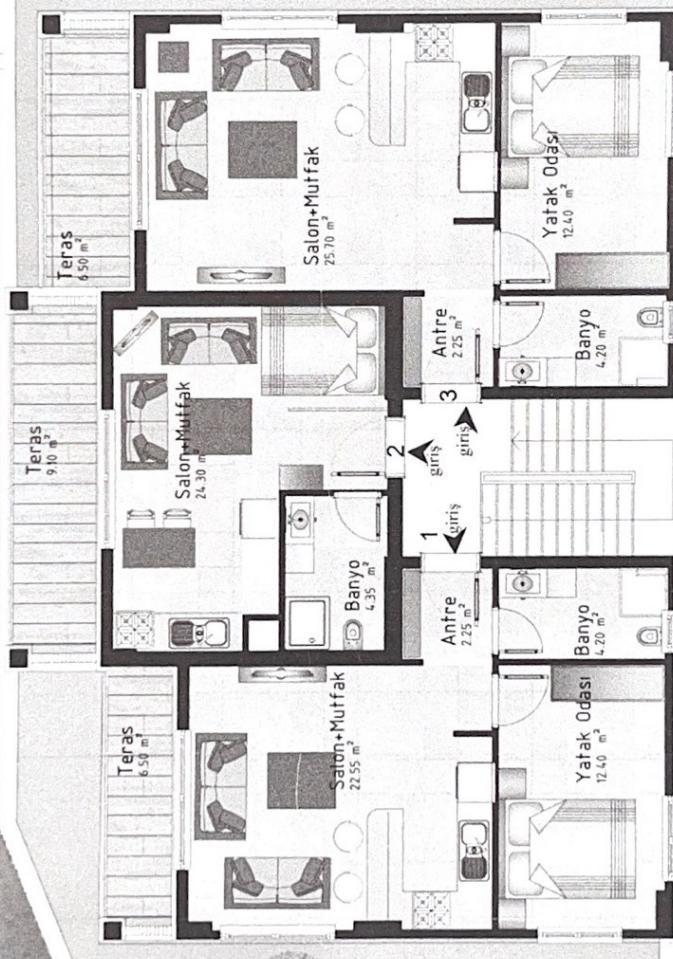
GÜNEŞ LENME TERASI

yüzme havuzu

1+1 daire
1 NUMARALI DAIRE
TOPLAM NET ALAN: 47.50 m²
BRÜT ALAN: 51.46 m²
TOPLAM BÜRÜT A: 57.61 M²
ORTAK MAH. DAHIL

ALT KAT PLANI

BRÜT ALANI: 157.65 m²



1+1 daire

3 NUMARALI DAIRE İNSAAT
TOPSAMİNEF ALAN: 52.05 m²
BRÜT ALAN: 56.20 m² (Sok. No: 558, Kafes Mah. Yüce Rum Sok. 1. KAT)
TOPLAM BÜRÜT A: 70.89 M²
ORTAK MAH. DAHİL + otopark

GİRİŞ

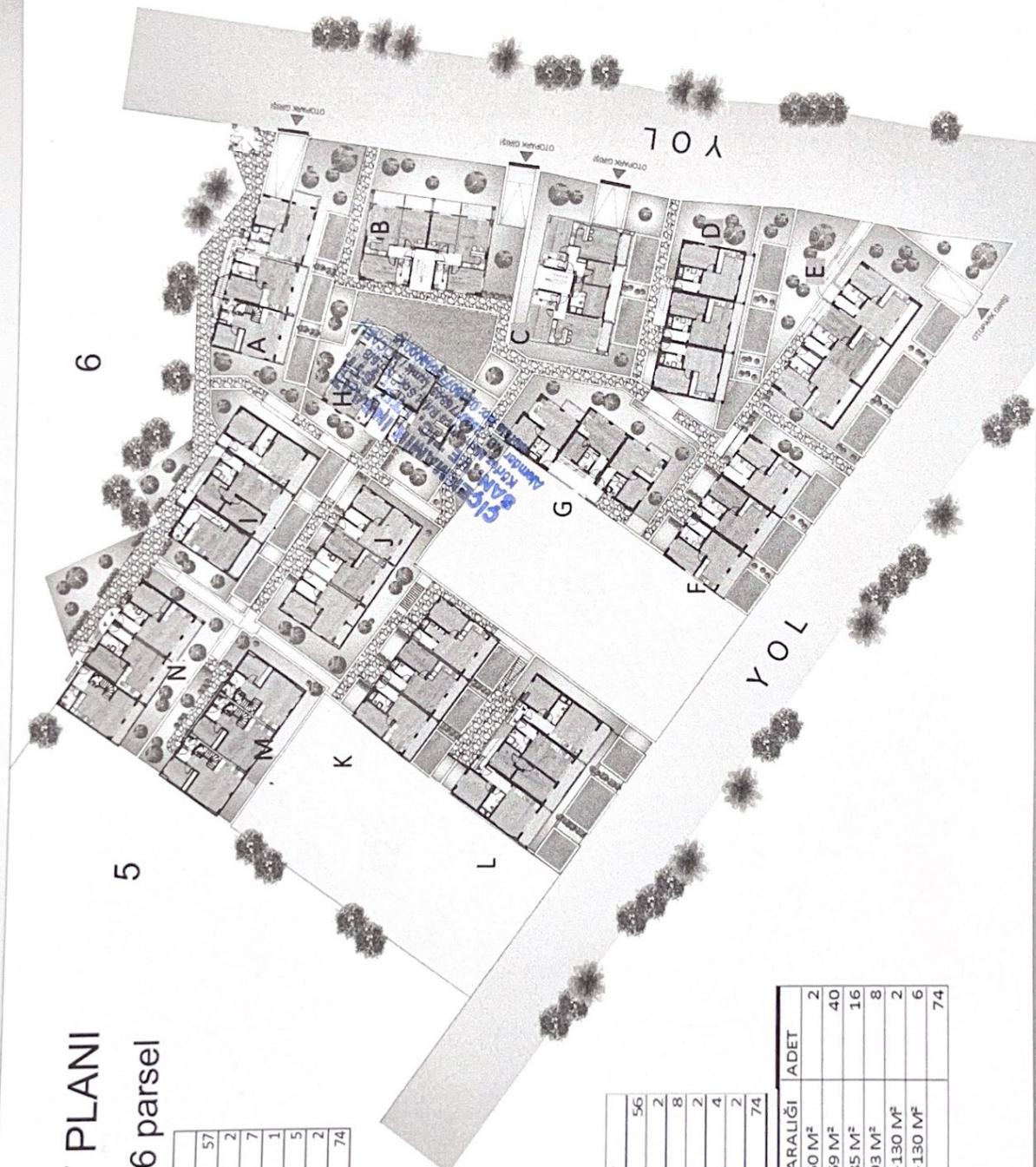



SERMER
AMMARUK

VAZİYET PLANI

269 ada 16 parsel

DAIRE TİPİ	ADET
1+1	57
1+0	2
2+1	7
2+1 DUBLEKS	1
3+1 DUBLEKS	5
3+1	2
TOPLAM	74



DAIRE TİPİ	M² ARAUĞI	ADET
1+0	45-50 M²	2
1+1	53-69 M²	40
1+1	70-85 M²	16
2+1	85-93 M²	8
2+1 DUBLEKS	100-130 M²	2
B+1/3+1 DUBLEKS	115-130 M²	6
TOPLAM		74