TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

(Noterde düzenleme şeklinde yapılacak sözleşme için hazırlık taslağı)

ÖNEMLİ UYARI

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, noter huzurunda "düzenleme şeklinde" resmî şekilde yapılmadıkça geçerli değildir (TBK m. 237/2). Adi yazılı veya yalnızca imza onaylı sözleşmeler geçerli sayılmaz ve tapuya şerh edilemez. Bu metin, tarafların noterde yapacağı sözleşmenin hazırlığı için bir taslaktır; noter işleminden önce bir hukuk uzmanına kontrol ettirilmelidir.

1. VAAT EDEN (SATICI)	
Adı Soyadı / Unvanı	
T.C. Kimlik No / Vergi No	
Adres	
Telefon / E-posta	

2. VAAT ALAN (ALICI)	
Adı Soyadı / Unvanı	
T.C. Kimlik No / Vergi No	
Adres	
Telefon / E-posta	

3. VAAT KONUSU TAŞINMAZ	
İl / İlçe / Mahalle	
Ada / Parsel / Bağımsız Bölüm No	
Cinsi (Nitelik) / Arsa Payı	
Açık Adres	
Tapu Kaydındaki Şerh / Takyidatlar	

MADDE 1 – SÖZLEŞMENİN KONUSU

1.1 Vaat eden, yukarıda bilgileri yazılı taşınmazın maliki olduğunu; bu taşınmazı, aşağıda yazılı şartlarla vaat alana satmayı ve asıl satış sözleşmesini 4. maddede belirtilen tarihte tapu müdürlüğünde yapmayı vaat eder. Vaat alan da taşınmazı bu şartlarla satın almayı kabul eder.

1.2 Taraflar, bu sözleşmenin, asıl taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasını sağlayan bir önsözleşme olduğunu kabul eder.

MADDE 2 – SATIŞ BEDELİ VE ÖDEME PLANI

2.1 Taşınmazın toplam satış bedeli _____ TL (yazıyla: _____) olup KDV: ☐ Dahil ☐ Hariçtir.

2.2 Ödeme planı: ☐ Bu sözleşme tarihinde _____ TL ☐ ___ / ___ / _____ tarihinde _____ TL ☐ Asıl satış (tapu devri) günü _____ TL.

2.3 Ödemeler, ödeme belgesi düzenlenebilecek şekilde banka havalesi / EFT ile ve satış bedelinin tapuda doğru yazılması esasına göre yapılır. Taşınmaz satışlarında ödeme yöntemlerine ilişkin mevzuata uyulur.

2.4 Bu sözleşme kapsamında ödenen tutarlar satış bedeline mahsup edilir.

MADDE 3 – TAŞINMAZIN DURUMU VE VAAT EDENİN BEYANLARI

3.1 Vaat eden, taşınmazın üzerinde bu sözleşmede yazılı olanlar dışında ipotek, haciz, rehin, kat irtifakı dışı takyidat veya üçüncü kişi hakkı bulunmadığını beyan eder. Takyidat varsa tasfiye şekli: _____.

3.2 Vaat eden, taşınmaza ilişkin emlak vergisi, aidat, yönetim giderleri ve abonelik (elektrik, su, doğalgaz vb.) borçlarını tapu devrine kadar ödeyeceğini kabul eder.

3.3 Vaat eden, asıl satış sözleşmesi yapılıncaya kadar taşınmazı üçüncü kişiye devretmeyeceğini, üzerinde sınırlı ayni hak tesis etmeyeceğini veya taşınmazın değerini azaltacak işlem yapmayacağını taahhüt eder.

MADDE 4 – ASIL SATIŞ SÖZLEŞMESİ VE TAPU DEVRİ

4.1 Asıl satış sözleşmesi ve tapu devri, en geç ___ / ___ / _____ tarihinde _____ Tapu Müdürlüğü'nde yapılacaktır. Tapu devrinin yapılabilmesi için tarafların gerekli belge ve ön koşulları tamamlama yükümlülüğü karşılıklıdır.

4.2 Tapu harcı, tapu masrafları ve bu işlemden doğan vergi ve giderler: ☐ Kanundaki esaslara göre ☐ Alıcı ☐ Satıcı ☐ Eşit olarak ödenir.

4.3 Taşınmazın fiilî teslimi: ☐ Tapu devri gününde ☐ ___ / ___ / _____ tarihinde anahtar teslim tutanağı ile yapılır.

MADDE 5 – TAPU SİCİLİNE ŞERH

5.1 Taraflar, bu sözleşmenin Tapu Kanunu m. 26 ve Türk Medeni Kanunu m. 1009 uyarınca taşınmazın tapu kütüğüne şerh edilmesini kabul eder; şerh talebini vaat alan veya vekili yapabilir.

5.2 Şerh tarihinden itibaren beş yıl içinde asıl satış yapılmazsa şerh, tapu idaresince resen terkin edilir. Taraflar bu sürenin takibini kendi sorumlulukları olarak kabul eder.

MADDE 6 – CEZAİ ŞART VE TEMERRÜT

6.1 Vaat edenin, kendisine yazılı bildirim yapıldığı hâlde belirtilen tarihte asıl satış sözleşmesini yapmaması hâlinde, vaat alana _____ TL cezai şart ödemeyi kabul eder; bu durum vaat alanın taşınmazın tescilini talep hakkını (TMK m. 716) ortadan kaldırmaz.

6.2 Vaat alanın, bedelin ödenmesi veya tapuya gelme yükümlülüğünü haklı sebep olmaksızın yerine getirmemesi hâlinde, vaat eden yazılı ihtarla ____ günlük süre verir; süre sonunda ifa edilmezse, vaat eden sözleşmeyi feshedebilir ve vaat alan _____ TL cezai şart öder.

6.3 Cezai şart, doğan zarardan fazla ise aşan kısmın talep edilmesine engel değildir.

MADDE 7 – ARACI İŞLETME

7.1 Bu işlemde aracılık hizmetini, Taşınmaz Ticareti Yetki Belgesi No: 3408935 olan Master Emlak (Etiler Mah. Cengiz Topel Cad. 15A, Beşiktaş / İstanbul) vermiştir.

7.2 Aracı işletmenin hizmet bedeli: _____ (Yönetmelik md. 20 kapsamında) olup, kimin tarafından ödeneceği: ☐ Alan taraf ☐ Veren taraf ☐ Eşit paylaşım.

MADDE 8 – GENEL HÜKÜMLER

8.1 Tarafların tebligat adresleri yukarıda yazılı adreslerdir; adres değişikliği yazılı olarak bildirilmedikçe bu adreslere yapılan tebligat geçerlidir.

8.2 Bu sözleşmeden doğacak uyuşmazlıklarda _____ mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

8.3 Noter masrafları ve sözleşmeden doğan vergi, harç ve giderler: ☐ Alıcı ☐ Satıcı ☐ Eşit olarak karşılanır.

8.4 Bu sözleşme, noter huzurunda düzenleme şeklinde ____ nüsha olarak yapılmış ve imza altına alınmıştır.

VAAT EDEN (SATICI)	VAAT ALAN (ALICI)	NOTER ONAYI
Ad Soyad / İmza	Ad Soyad / İmza	Düzenleme şeklinde tanzim edilmiştir
Adı Soyadı:	Adı Soyadı:	Adı Soyadı:
_____	_____	_____
Tarih: ___ / ___ / _____	Tarih: ___ / ___ / _____	Tarih: ___ / ___ / _____
İmza:	İmza:	İmza: