



DAİRE SATIŞ ÖN SÖZLEŞMESİ VE KAPORA PROTOKOLÜ

Düzenleme tarihi: Düzenlendiği yer:

Önemli: Konutun mülkiyeti yalnızca **tapu müdürlüğünde resmî senetle** ve tapu siciline tescille geçer. Bu belge resmî şekilde yapılmadığı için bir **satış vaadi sözleşmesi değildir**; taraflara tapuda devir borcu doğurmaz ve devrin mahkemedен istenmesine dayanak olmaz. Taraflar birbirini bağlayan bir satış vaadi istiyorsa sözleşme **noterde düzenleme şeklinde** yapılmalıdır. Bu belge; anlaşılan bedeli, ödeme planını, kapora ve tapu takvimini yazılı kayda geçirmek içindir. Resmî şekle uyulmadığından uyuşmazlıkta kapora ve cayma kayıtlarının geçerliliği tartışmalı olabilir; yüksek tutarlı ödemelerden önce noterde satış vaadi yapılması önerilir.

Satıcı (tapudaki malik)

Adı soyadı / unvanı	
T.C. kimlik no / vergi no	
Tebliğat adresi	
Telefon / e-posta	
Kapora ve bedelin ödeneceği IBAN ve hesap sahibi	

Alıcı

Adı soyadı / unvanı	
T.C. kimlik no / vergi no	
Tebliğat adresi	
Telefon / e-posta	

Konutun birden fazla maliki varsa diğer maliklerin her biri, konut aile konutuysa satıcının eşi bu belgeyi son sayfadaki tabloda imzalar.

Satışa konu daire

Daire

İl / ilçe / mahalle	
Cadde / sokak, bina adı ve kapı no	
Ada / parsel	
Blok, kat ve bağımsız bölüm no	
Arsa payı	

Tapudaki niteliği (ör. mesken)	
Oda sayısı, brüt / net m ²	
Eklentiler (otopark, depo, kömürlük)	
Enerji kimlik belgesi sınıfı (varsa)	

Tapu türü: ☐ Kat mülkiyeti ☐ Kat irtifakı

Yapı kullanma izin belgesi (iskân):

☐ Var ☐ Yok ☐ Bilinmiyor; alıcı tapudan önce belediyeden araştırarak

Konut, satıcı ve ailesinin aile konutu mu? ☐ Evet (eşin açık rızası gerekir) ☐ Hayır

Tapu kaydında ipotek, haciz, şerh ya da beyan var mı?

☐ Yok (tapu kaydı çıktısı ektedir) ☐ Var (aşağıda yazılıdır)

Bedel ve ödeme planı

Bedel ve ödeme

Satış bedeli (rakamla)	
Satış bedeli (yazıyla)	
Kapora tutarı (rakam ve yazıyla)	
Kaporanın ödendiği tarih ve şekli	
Tapuda ödenecek kalan bedel	
Kalan bedelin ödeme şekli	
Konut kredisi: banka ve kredi tutarı (varsa)	
Kredi onayı için son tarih (varsa)	
Tapu devri için son tarih	
Konutun teslim tarihi	

Kaporanın niteliği:

☐ Cayma akçesi (cayma parası)

☐ Bağlanma parası (sözleşmenin yapıldığına kanıt; cayma hakkı vermez)

Genel şartlar

- 1. Belgenin niteliği.** Taraflar, yukarıdaki dairenin yazılı bedel ve koşullarla satışı konusunda anlaştıklarını ve satışın tapu son tarihine kadar tapu müdürlüğünde resmî senetle yapılması için gerekli işlemleri birlikte yürüteceklerini kayda geçirir. Mülkiyet, tapudaki tescille geçer.

- 2. Kapora.** Kapora, satış tapuda gerçekleştiğinde satış bedelinden düşülür. Kapora banka yoluyla ödenir; ödeme açıklamasına ada, parsel ve bağımsız bölüm numarası ile “kapora” yazılır. Kapora **cayma akçesi** olarak işaretlendiye taraflardan her biri sözleşmeden cayabilir: kaporayı veren alıcı cayarsa kaporayı bırakır; kaporayı alan satıcı cayarsa aldığı iki katını geri verir. Kapora **bağlanma parası** olarak işaretlendiye anlaşmanın yapıldığına kanıt sayılır, taraflara cayma hakkı vermez ve satış bedelinden düşülür.
- 3. Konut kredisi.** Alıcı kredi kullanacaksa başvurusunu gecikmeden yapar ve bankanın istediği belgeleri zamanında verir; satıcı, bankanın ekspertiz incelemesi için daireyi gösterir ve tapudaki kredi işlemlerine katılır. Kredi, alıcının kusuru olmadan kredi onayı için son tarihe kadar onaylanmaz ya da onaylanan tutar yetersiz kalır ve alıcı farkı kendi imkânıyla karşılayamazsa:
☐ Kapora alıcıya kesintisiz ve hemen iade edilir ☐ Özel şartlarda yazılan uygulanır Alıcının başvuru yapmaması ya da belge vermemesi yüzünden kredinin çıkmaması, alıcının caydığı anlamına gelir.
- 4. Tapu devri.** Taraflar tapu son tarihine kadar tapu müdürlüğünden randevu alır ve gerekli belgelerle hazır bulunur. Resmî senede **gerçek satış bedeli** yazılır. Kalan bedelin ödenmesi ile tapudaki imza aynı gün yapılır; kalan bedel banka yoluyla ödenir.
- 5. Masraflar.** Tapu harcı alıcı ve satıcı için ayrı ayrı hesaplanır ve her taraf kendi payını öder. Döner sermaye bedelini öder: ☐ Alıcı ☐ Satıcı ☐ Yarı yarıya Dairenin tapu işleminde aranan geçerli zorunlu deprem sigortası (DASK) poliçesi yoksa poliçeyi yaptırır: ☐ Satıcı ☐ Alıcı Satıştan doğabilecek değer artış kazancı vergisi satıcının kendi yükümlülüğüdür.
- 6. Borçsuz teslim.** Satıcı, devir tarihine kadar doğmuş aidat ve ortak gider, elektrik, su ve doğalgaz borçlarını ve devir yılının emlak vergisini öder; apartman ya da site yönetiminden “borcu yoktur” yazısı alır. Tapu kaydındaki ipotek, haciz ve şerhlerin silinmesini (terkin) en geç tapu devrinde sağlar. İpotek borcu satış bedelinden kapatılacaksa bunun nasıl yapılacağı özel şartlarda yazılır.
- 7. Dairenin durumu.** Alıcı daireyi gezerek görmüştür. Satıcı, bildiği ayıpları (su kaçağı, nem, tesisat ya da kombi arızası, çatı veya cephe sorunu gibi) aşağıda açıkça yazar; bilerek gizlediği ayıplardan sorumludur.
-
-
-
- 8. Teslim.** Daire teslim tarihinde ☐ boş ve temiz ☐ eşyalı (eşya listesi ektedir) ☐ kiracılı olarak, tüm anahtarlarıyla teslim edilir; teslimde sayaç endekslerinin yazıldığı teslim tutanağı imzalanır. Teslim tapu devrinden sonraya kalacaksa satıcı o tarihe kadar daireyi özenle kullanır ve sayaç giderlerini öder. Dairenin yarar ve hasarı teslimle alıcıya geçer.
- 9. Mevcut kiracı.** Daire kiracılıysa kira sözleşmesi tapu devriyle alıcıya geçer ve alıcı kira sözleşmesinin tarafı olur; satış, kiracının konutu boşaltmasını gerektirmez. Satıcı kira sözleşmesinin bir örneğini, depozito bilgisini ve kiracının iletişim bilgisini tapu devrinde alıcıya verir; depozito alıcıya devredilir. Kiracının konutu belirli bir tarihte boşaltacağı söyleniyorsa bu durum dayanağı olan belgeyle birlikte özel şartlarda yazılır. Aylık kira: _____, kira bitiş tarihi: _____, depozito: _____.
- 10. Sözleşmeye uymama.** Satıcı, alıcı kendi yükümlülüklerini yerine getirdiği hâlde tapu son tarihine kadar devre hazır olmazsa ya da daireyi başkasına satarsa, kapora cayma akçesiye iki katını, bağlanma parasıysa kaporayı geri verir; alıcının kanundan doğan diğer hakları saklıdır. Satış, taraflardan hiçbirinin kusuru olmadan gerçekleşemezse (ör. kredi maddesinde yazılı hâl ya da dairenin yangın, deprem gibi bir olayla kullanılamaz hâlde gelmesi) kapora alıcıya kesintisiz iade edilir.

11. Emlak işletmesi aracılığı. Satışa aracılık eden bir emlak işletmesi var mı?

☐ Yok ☐ Var (bilgileri aşağıdadır) Varsa bu belge en az üç nüsha düzenlenir ve işletmenin sorumlu emlak danışmanınca da imzalanır. Hizmet bedeli toplamda, satış bedelinin katma değer vergisi hariç yüzde dördünü geçemez; aşağıda başka bir paylaşım yazılmadıkça alıcı ve satıcı arasında eşit paylaşılır. Taraflardan birinin caymasında işletmeye bir bedel ödenecekse özel şartlarda yazılır ve hizmet bedelini geçemez.

Aracı emlak işletmesi (varsa)

İşletmenin unvanı	
Sorumlu emlak danışmanının adı soyadı	
Tebliğat adresi ve telefon	
Satıcıyla yetkilendirme sözleşmesinin tarihi	
Satıcının ödeyeceği hizmet bedeli (KDV hariç)	
Alıcının ödeyeceği hizmet bedeli (KDV hariç)	

12. Kişisel veriler. Taraflar ve varsa emlak işletmesi, bu belgedeki kişisel verileri yalnızca bu satışın yürütülmesi amacıyla ve kişisel verilerin korunması mevzuatına uygun olarak kullanır.

13. Tebliğat ve uyumsuzluk. Tarafların yukarıdaki adresleri tebliğat adresleridir; adres değişikliği yazılı bildirilmedikçe eski adrese yapılan tebliğat geçerlidir. Uyumsuzluklarda kanunen yetkili mahkemeler ve icra daireleri görevlidir; taşınmazın kendisine ilişkin davalarda taşınmazın bulunduğu yer (Bursa) mahkemeleri yetkilidir. Taraflar dava açmadan önce arabulucuya başvurmayı kararlaştırabilir.

Özel şartlar

İpotek kapatma yöntemi, satıcının teslimden sonra daireden çıkış tarihi, kalacak eşyalar, kiracının çıkışı gibi taraflara özgü koşullar buraya yazılır.

Ekler:

- ☐ Tapu kaydı çıktısı ☐ Kapora dekontu ☐ Yönetimden borç yoktur yazısı ☐ Kira sözleşmesi örneği
☐ Eşya listesi ☐ Yetkilendirme sözleşmesi

Bu belge iki nüsha (emlak işletmesi aracılık ediyorsa üç nüsha) olarak düzenlenmiş, taraflarca okunarak imzalanmış ve birer nüshası taraflara verilmiştir.

Satıcı Adı soyadı: _____ İmza _____	Alıcı Adı soyadı: _____ İmza _____	Emlak işletmesi (varsa) Adı soyadı: _____ Sorumlu emlak danışmanı; kaşe İmza _____
--	---	--

Diğer malikler ve aile konutu için eş rızası (varsa)

Adı soyadı	Sıfatı (diğer malik / satışa rıza gösteren eş)	İmza

Bu belge KONUT BURSA (konutbursa.com.tr) tarafından genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmış örnek bir şablondur ve hukuki danışmanlık yerine geçmez. Kullanmadan önce kendi durumunuza göre gözden geçirin; tereddüt ettiğiniz maddeler için bir avukata danışın. Sorularınız için: 0505 741 33 63.