



MÜSTAKİL EV / VİLLA SATIŞ ÖN SÖZLEŞMESİ VE KAPORA PROTOKOLÜ

Düzenleme tarihi: Düzenlendiği yer:

Önemli: Ev ve üzerinde bulunduğu arsanın 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	

Satışa konu ev ve arsası

Taşınmaz

İl / ilçe / mahalle	
Cadde / sokak, site adı ve kapı no	
Ada / parsel	
Tapudaki yüzölçümü (m²)	
Tapudaki niteliği (ör. kargir ev ve bahçesi)	
Evin kat sayısı, oda sayısı ve brüt m²	

Yapım yılı	
Satılan pay (hisseli ise, ör. 1/2)	

Tapu durumu:

☐ Müstakil tapu (taşınmazın tamamı satılıyor) ☐ Hisseli tapu (satıcının payı satılıyor)

☐ Kat mülkiyeti / kat irtifakı (site içinde villa)

Hisseli tapuda uyarı: Paylı mülkiyette bir paydaşın payını paydaş olmayan birine satması hâlinde diğer paydaşların kanundan doğan **önalım (şufa) hakkı** vardır. Satış diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirilir; paydaşlar kanundaki süre içinde aynı bedeli ödeyerek payı alıcıdan alabilir. Alıcı bu riski bildiğini kabul eder. Paydaşlar önalım hakkından yazılı olarak feragat etti mi?

☐ Evet (belge ekte) ☐ Hayır ☐ Hisseli değil

Yapı ruhsatı: ☐ Var ☐ Yok ☐ Bilinmiyor 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, irtifak hakkı ya da beyan var mı?

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

Bahçe, ek yapılar ve altyapı

Bahçe sınırları:

☐ Aplikasyon yapıldı; duvar ve çit sınırları kadastro paftasıyla uyumlu

☐ Aplikasyon yapılmadı; alıcı tapudan önce yaptırabilir ☐ Uyumsuzluk var (özel şartlarda yazılıdır)

Aplikasyon masrafını öder: ☐ Alıcı ☐ Satıcı ☐ Yarı yarıya

Ek yapılar (garaj, müştemilat, kış bahçesi, havuz, kamelya vb.)

Yapı	Yaklaşık m ²	Ruhsatlı mı?	Yapı kayıt belgesi var mı?

Alıcı, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapılar için idarenin yıkım ve para cezası gibi yaptırımlar uygulayabileceğini bilir. Satıcı, ek yapılar hakkında bildiği idari işlem, tutanak ya da cezaları aşağıda yazar.

Su: ☐ Şebeke suyu ☐ Kuyu ☐ Şebeke ve kuyu Kuyu varsa kullanma izni ya da belgesi:

☐ Var (ekte) ☐ Yok ☐ Kuyu yok

Atık su: ☐ Kanalizasyon bağlantısı ☐ Foseptik ☐ Arıtma sistemi Isınma:

☐ Doğalgaz ☐ Elektrik / ısı pompası ☐ Soba / şömine ☐ Diğer

Ağaçlar ve demirbaşlar. Bahçedeki ağaçlar, bitkiler ve toprağa bağlı yapılar taşınmazın parçasıdır ve satışa dahildir; satıcı teslim katar bunları sökemez ve kesemez. Evde kalacak ve satıcının götüreceği demirbaşlar aşağıya yazılır.

Demirbaşlar (kombi, klima, ankastre set, güneş enerjisi, jeneratör, bahçe sulama vb.)

Demirbaş	Evde kalıyor	Satıcı götürüyor	Not

Ev bir site içindeyse site adı ve yönetimi: _____, aylık aidat: _____
Yönetim planı alıcıya verildi mi? ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Site içinde değil

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	
Evin teslim tarihi	

Kaporanın niteliği:

☐ Cayma akçesi (cayma parası)

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

Genel şartlar

1. Belgenin niteliği. Taraflar, yukarıdaki ev ve arsasının yazılı bedel ve koşullarla satış 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 banka yoluyla, açıklamasına ada, parsel ve “kapora” yazılarak ödenir ve satış gerçekleştiğinde satış bedelinden düşülür. Kapora **cayma akçesi** ise kaporayı veren alıcı cayarsa kaporayı bırakır, kaporayı alan satıcı cayarsa aldığı iki katını geri verir. Kapora **bağlanma parası** ise anlaşmanın kanıtıdır ve cayma hakkı vermez.

3. Konut kredisi. Alıcı kredi kullanacaksa başvurusunu gecikmeden yapar; satıcı bankanın ekspertiz incelemesi için evi gösterir. Ruhsat, iskân ya da ek yapılar nedeniyle bankanın kredi vermemesi ya da düşük tutar onaylaması mümkündür. Kredi, alıcının kusuru olmadan son tarihe kadar onaylanmaz ya da yetersiz kalırsa:

☐ Kapora alıcıya kesintisiz ve hemen iade edilir ☐ Özel şartlarda yazılan uygulanır

4. Tapu devri ve masraflar. Resmî senede gerçek satış bedeli yazılır; kalan bedelin ödenmesi ile tapudaki imza aynı gün yapılır. Tapu harcı alıcı ve satıcı için ayrı ayrı hesaplanır ve her taraf kendi payını öder. Döner sermaye bedelini öder: ☐ Alıcı ☐ Satıcı ☐ Yarı yarıya Geçerli zorunlu deprem sigortası (DASK) poliçesi yoksa yaptırır: ☐ Satıcı ☐ Alıcı

5. Borçsuz teslim. Satıcı, devir tarihine kadar doğmuş elektrik, su, doğalgaz, varsa site aidatı borçlarını ve devir yılının emlak vergisini öder. Tapu kaydındaki ipotek, haciz ve şerhlerin silinmesini (terkin) en geç tapu devrinde sağlar.

6. Evin durumu. Alıcı evi, bahçeyi ve ek yapıları gezerek görmüştür. Satıcı bildiği ayıpları (çatı akıntısı, nem, temel çatlağı, tesisat ya da kuyu pompası arızası gibi) aşağıda açıkça yazar; bilerek gizlediği ayıplardan sorumludur.

7. Teslim. Ev teslim tarihinde ☐ boş ve temiz ☐ eşyalı (liste ektedir) ☐ kiracılı olarak, bahçe kapısı ve tüm anahtar ve kumandalarıyla teslim edilir; teslimde sayaç endekslerinin yazıldığı teslim tutanağı imzalanır. Evin yarar ve hasarı teslimle alıcıya geçer.

8. Mevcut kiracı. Ev kiracılıysa kira sözleşmesi tapu devriyle alıcıya geçer ve alıcı kira sözleşmesinin tarafı olur; satış, kiracının evi boşaltmasını gerektirmez. Satıcı kira sözleşmesinin örneğini ve depozito bilgisini tapu devrinde alıcıya verir.

9. Sözleşmeye uymama. Satıcı, alıcı yükümlülüklerini yerine getirdiği hâlde tapu son tarihine kadar devre hazır olmazsa ya da evi 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 maddesindeki hâl ya da paydaşın önalım hakkını kullanması) kapora alıcıya kesintisiz iade edilir.

10. Emlak işletmesi aracılığı. Aracı emlak işletmesi var mı? ☐ Yok ☐ Var (bilgileri aşağıdadır) Varsa bu belge en az üç nüsha düzenlenir ve sorumlu emlak danışmanınca da imzalanır. Hizmet bedeli toplamda, satış bedelinin katma değer vergisi hariç yüzde dördünü geçemez; başka bir paylaşım yazılmadıkça alıcı ve satıcı arasında eşit paylaşılır.

Aracı emlak işletmesi (varsa)

İşletmenin unvanı	
Sorumlu emlak danışmanın adı soyadı	
Tebliğat adresi ve telefon	

Satıcının / alıcının ödeyeceği hizmet
bedeli (KDV hariç)

Tebliğat ve uyuşmazlık. Tarafların yukarıdaki adresleri tebliğat adresleridir. Uyuşmazlıklarda kanunen yetkili mahkemeler ve icra daireleri görevlidir; taşınmazın kendisine ilişkin davalarda taşınmazın bulunduğu yer mahkemeleri yetkilidir. Taraflar, bu belgedeki kişisel verileri yalnızca bu satışın yürütülmesi için kullanır.

Özel şartlar

Sınır uyumsuzluğu, ipotek kapatma yöntemi, kalacak eşyalar, hayvanlar ve bahçe bakımı, satıcının çıkış tarihi gibi koşullar buraya yazılır.

Ekler:

- ☐ Tapu kaydı çıktısı ☐ Kapora dekontu ☐ Ruhsat / iskân örneği ☐ Aplikasyon krokisi
☐ Kuyu belgesi ☐ Kira sözleşmesi örneği

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.