**ÖN ÖDEMELİ KONUT SATIŞLARI HAKKINDA YÖNETMELİK**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

**Amaç**

**MADDE 1 -** (1)Bu Yönetmeliğin amacı, ön ödemeli konut satışlarına ilişkin uygulama usul ve esaslarını düzenlemektir.

**Kapsam**

**MADDE 2 -** (1)Bu Yönetmelik, ön ödemeli konut satışlarına uygulanır.

**Dayanak**

**MADDE 3 -** (1)Bu Yönetmelik, 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 46 ncı ve 84 üncü maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

**Tanımlar**

**MADDE 4 –** (1)Bu Yönetmeliğin uygulanmasında;

1. Bağlı kredi sözleşmesi: Konut finansmanı kredisinin, münhasıran belirli bir konutun satın alınması durumunda bir sözleşmenin finansmanı için verildiği ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturduğu sözleşmeyi,
2. Bakanlık: Gümrük ve Ticaret Bakanlığını,
3. Genel Müdürlük: Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğünü,

ç) Kalıcı veri saklayıcısı: Tüketicinin gönderdiği veya kendisine gönderilen bilgiyi, bu bilginin amacına uygun olarak makul bir süre incelemesine elverecek şekilde kaydedilmesini ve değiştirilmeden kopyalanmasını sağlayan ve bu bilgiye aynen ulaşılmasına imkan veren kısa mesaj, elektronik posta, internet, disk, CD, DVD, hafıza kartı ve benzeri her türlü araç veya ortamı,

d) Kanun: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu,

e) Konut: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi mesken amaçlı kullanılan bağımsız bölümü,

f) Konut finansmanı kuruluşu: Konut finansmanı kapsamında, doğrudan tüketiciye kredi kullandıran ya da finansal kiralama yapan bankalar ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından konut finansmanı faaliyetinde bulunması uygun görülen finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketlerini,

g) Ön ödeme tutarı: Konutun tesliminden önce tüketici tarafından ödenen toplam tutarı,

ğ) Ön ödemeli konut satış sözleşmesi: Tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği noterde düzenleme şeklinde yapılan sözleşmeyi,

h) Satıcı: Kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye mal sunan ya da mal sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi,

ı) Tüketici: Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi

ifade eder.

**İKİNCİ BÖLÜM**

**Ön Bilgilendirme ve Sözleşme Yükümlülüğü**

**Ön bilgilendirme**

**MADDE 5 -** (1) Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi kurulmadan en az bir gün önce aşağıdaki hususları içeren, en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir şekilde düzenlenen ön bilgilendirme formunun tüketiciye verilmesi zorunludur.

1. Satıcının ismi, unvanı, açık adresi, telefon numarası ve varsa diğer iletişim bilgileri,
2. Sözleşme konusu konuta ilişkin bağımsız bölümün yer aldığı ada, parsel, blok, konum, kat ve benzeri temel nitelik bilgileri ile bağımsız bölüm net ve brüt alanları,
3. Konutun tüm vergiler dahil Türk Lirası olarak peşin ve taksitli toplam satış fiyatı; varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi,

ç) Varsa faiz miktarı ve faizin hesaplandığı yıllık oran,

1. Tüketicinin cayma ve sözleşmeden dönme hakkına ilişkin bilgiler,
2. Konutun teslim tarihi,
3. Verilen teminata ilişkin bilgiler,
4. Yapı ruhsatının alınış tarihi,

(2) Yukarıda yer alan bilgileri içeren ön bilgilendirme formuna ek olarak tüketiciye;

a) Yönetim planı, bağımsız bölüm planı, vaziyet planı, kat planı ve teknik şartname,

b) Satışa konu konutun en çok yedi gün öncesine ait takyidatlı tapu kayıt örneği

verilir.

(3) Birinci ve ikinci fıkradaki bilgilerin yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı vasıtasıyla tüketiciye verilmesi zorunludur.

(4) Ön bilgilendirme yapıldığına ilişkin ispat yükü satıcıya aittir.

**Sözleşmenin şekli ve zorunlu içeriği**

**MADDE 6 -**  (1) Ön ödemeli konut satış sözleşmelerinin en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade, okunabilir bir şekilde ve noterde düzenleme şeklinde yapılması ve aşağıdaki bilgileri içermesi zorunludur.

(2) Düzenlenen bu sözleşmede aşağıdaki bilgiler yer alır:

1. Satıcının ismi, unvanı, açık adresi, telefon numarası ve varsa diğer iletişim bilgileri,
2. Tüketicinin adı soyadı, açık adresi, telefon numarası ve varsa diğer iletişim bilgileri,
3. Sözleşmenin düzenlendiği tarih,

ç) Sözleşme konusu konuta ilişkin bağımsız bölümün yer aldığı ada, parsel, blok, konum, kat ve benzeri temel nitelik bilgileri ile bağımsız bölüm net ve brüt alanları,

d) Konutun tüm vergiler dahil Türk Lirası olarak satış fiyatı, varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi,

e) Konutun tüm vergiler dahil Türk Lirası olarak toplam taksitli satış fiyatı; varsa teslim ve diğer masraflara ilişkin bilgi,

f) Faiz miktarı ve faizin hesaplandığı yıllık oran ve sözleşmede belirlenen faiz oranının yüzde otuz fazlasını geçmemek üzere gecikme faiz oranı,

g) Kanunun 19 uncu maddesine uygun olarak borçlunun temerrüdünün hukuki sonuçları,

ğ) Peşinat tutarı,

h) Ön ödeme tutarı,

ı) Ödeme planı ve ödemelerin yapılacağı banka ve hesap bilgileri,

i) Cayma hakkının kullanılma şartları, süresi ve usulüne ilişkin bilgiler,

1. Sözleşmeden dönme hakkının kullanılma şartları, süresi, usulü ile tazminata ilişkin bilgiler,

k) Cayma ve sözleşmeden dönme bildirimlerinin yapılacağı açık adres bilgileri,

l) Verilen teminata ilişkin bilgiler,

1. Konutun teslim tarihi ve şekli,
2. Yapı ruhsatının alınış tarihi,

o) Konutun ortak giderlerine ilişkin bilgiler,

ö) Tüketicilerin uyuşmazlık konusundaki başvurularını Tüketici Mahkemesine veya Tüketici Hakem Heyetine yapabileceklerine dair bilgi.

(3) Peşin ödemede bulunulan ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde (e), (f), (g) ve (ğ) bentlerinde yer alan hükümler aranmaz.

(4) Satıcı, cayma hakkı süresinin sona ermesinden itibaren otuz gün içinde sözleşmeye konu konuta ilişkin satışı tapu siciline tescil ettirmek zorundadır.

(5) Satıcı, geçerli bir sözleşme yapılmış olmadıkça tüketiciden herhangi bir isim altında ödeme yapmasını veya tüketiciyi borç altına sokan herhangi bir belge vermesini isteyemez.

(6) Taşınmazın inşa edileceği arsa üzerinde kat irtifakı tesis edilmeden ve yapı ruhsatı alınmadan, tüketicilerle ön ödemeli konut satış sözleşmesi kurulamaz.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

**Cayma ve Sözleşmeden Dönme Hakkının Kullanımı**

**Cayma hakkı**

**MADDE 7 -** (1)Tüketici, sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren on dört gün içinde, herhangi bir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayma hakkına sahiptir.

(2) Cayma hakkının kullanıldığına dair bildirimin bu süre içinde satıcıya noter aracılığıyla veya iadeli taahhütlü mektup ile yöneltilmiş olması yeterlidir.

(3) Taşınmazın kısmen veya tamamen bağlı krediyle alınması durumunda bağlı kredi sözleşmesi, sözleşmenin kurulduğu tarihte hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda yürürlüğe girer. Konut finansmanı kuruluşu cayma hakkı süresi içinde tüketiciden faiz, komisyon, yasal yükümlülük ve benzeri isimler altında hiçbir masraf talep edemez.

(4) Satıcı, cayma hakkı konusunda tüketicinin bilgilendirildiğini ispat etmekle yükümlüdür.

(5) Cayma hakkının kullanılması durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge cayma bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç on dört gün içinde tüketiciye geri verilir.

(6) Satıcının aldığı bedeli ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgeyi iade ettiği tarihten itibaren, tüketici on gün içinde edinimlerini iade eder.

**Sözleşmeden dönme**

**MADDE 8 -** (1) Ön ödemeli konut satışında, devir veya teslim tarihine kadar tüketicinin herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır.

(2) Sözleşmeden dönme bildiriminin satıcıya noter aracılığıyla veya iadeli taahhütlü mektup ile yöneltilmiş olması yeterlidir.

(3) Sözleşmeden dönülmesi durumunda satıcı; ön ödemeli konut satışı nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar tazminatın ödenmesini isteyebilir.

(4) Aşağıdaki hallerde tüketiciden herhangi bir bedel talep edilemez:

a) Satıcının yükümlülüklerini hiç ya da gereği gibi yerine getirmemesi,

b) Tüketicinin ölmesi,

c) Tüketicinin kazanç elde etmekten sürekli olarak yoksun kalması sebebiyle ön ödemeleri yapamayacak duruma düşmesi,

ç) Ön ödemeli konut satışının taksitle yapılması durumunda, mevcut sözleşmenin yerine olağan koşullarla yeni bir taksitle satış sözleşmesinin kurulmasına ilişkin önerinin satıcı tarafından kabul edilmemesi nedeniyle sözleşmeden dönülmesi,

(5) Sözleşmeden dönülmesi durumunda, tüketiciye iade edilmesi gereken tutar ve tüketiciyi borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminin satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içerisinde tüketiciye geri verilir.

(6) Konut bedelinin bir kısmının bağlı kredi ile karşılanması durumunda, tüketicinin ödediği kredi tutarı dönme bildiriminin konut finansmanı kuruluşuna ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içerisinde hiçbir kesinti yapılmaksızın konut finansmanı kuruluşu tarafından kendisine iade edilir.

(7) Satıcıya veya bankaya ödenen bedel ile tüketiciyi borç altına sokan her türlü belgenin iade edildiği tarihten itibaren, tüketici on gün içerisinde edinimlerini iade eder.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

**Satıcının Diğer Yükümlülükleri**

**Konutun teslimi**

**MADDE 9 -** (1) Ön ödemeli konut satışında devir veya teslim süresi sözleşme tarihinden itibaren otuz altı ayı geçemez.

(2) Aşağıdaki hallerde konutun tüketiciye devir veya teslim edildiği kabul edilir:

1. Kat mülkiyetine konu konutun tüketici adına tescili,
2. Kat irtifakına konu konutun tüketici adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte konutun zilyetliğinin devri,

(3) Konutun oturmaya elverişli bir şekilde tüketiciye zilyetliğinin devredilmesi gerekir. Aksi halde, teslim gerçekleşmemiş sayılır.

**Reklam ve ilanlar**

**MADDE 10 -** (1) Tüketicilere verilen tanıtım broşürleri ile gazete, televizyon, internet sayfası ve benzeri mecralarda yapılan tanıtımlarda fiyat bilgisine yer verilmesi halinde, bağımsız bölüm net alanının da gösterilmesi zorunludur.

**Proje değişiklikleri**

**MADDE 11-** (1) Sözleşmeye konu konutun yer aldığı projede sonradan değişiklik yapılması durumunda, bu değişikliğin tüketiciye ayrıca bildirilmesi zorunludur. Tüketicinin yapılan proje değişikliğini kabul etmeyerek sözleşmeden dönme hakkını kullanması halinde tüketiciden ön ödemeli konut satışı nedeniyle oluşan vergi, harç, masraf, tazminat ve benzeri adlar altında hiçbir bedel talep edilemez.

**BEŞİNCİ BÖLÜM**

**Teminat**

**Teminat**

**MADDE 12 -** (1) Satıcının konut satışına başlamadan önce, konut adedi otuzun üzerinde olan projeler için bina tamamlama sigortası yaptırması veya aşağıda belirtilen diğer teminat ve şartlardan en az birini tüketicinin lehine sağlaması zorunludur.

a) Banka teminat mektubu,

b) Hakediş sistemi,

c) Bağlı kredi.

(2) Birinci fıkrada yer alan teminatlar dışında tüketicinin tüm ödemelerini garanti altına alacak başka bir sistem öngörülmesi durumunda, bu sistem Bakanlık tarafından uygun görülürse teminat olarak kabul edilebilir.

**Bina tamamlama sigortası**

**MADDE 13 –** (1) Bina tamamlama sigortasının kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine Müsteşarlığınca belirlenir.

(2) Bina tamamlama sigortası kapsamında sağlanan tazminat, teminat ve benzeri güvenceler iflas veya tasfiye masasına dâhil edilemez, haczolunamaz, üzerlerine ihtiyati tedbir ve ihtiyati haciz konulamaz.

**Hakediş sistemi**

**MADDE 14 –** (1)Tüketicinin ödemelerinin hakediş sistemi ile teminat altına alınması durumunda, tüketici, ödemeleri sözleşmede belirtilen bir bankada satıcı adına açılacak bir hesaba yatırmakla yükümlüdür. Söz konusu hesapta toplanan tüketici ödemeleri konutun devir veya teslimine kadar bloke altında olup, yalnızca hakediş karşılığında serbest bırakılabilir.

(2) Konutun tamamlanma oranına göre belirlenecek hakediş sisteminde, ödemelerin doğrudan bankaya yapılmış olması ve bankaların sorumluluğu altında inşaatın ilerleme seviyesi oranında şirkete aktarılması esastır. Bu şekilde yapılacak ödemelerde tüketicinin rızası aranmaz. Bu işlemlerle ilgili olarak banka, tüketiciden komisyon ve benzeri isim altında herhangi bir bedel talep edemez.

(3) Satıcı, 9 uncu maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmezse, hesap üzerindeki haklarını kaybeder. Bu durumda, tüketicinin yapmış olduğu ödemeler banka tarafından tüketiciye iade edilir.

(4) Banka, hakedişlerin kontrolünün sağlanması amacıyla yapı denetim, müşavirlik veya danışmanlık firmalarından hizmet alabilir.

**Banka teminat mektubu**

**MADDE 15 –** (1) Banka teminat mektubu, satıcının tüketiciye karşı ön ödemeli konut satışına ilişkin 9 uncu maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, tüketicinin ödediği bedelin, ilk talebinde ona derhal ödemeyi kabul ve taahhüt ettiğine dair banka tarafından verilen kesin ve süresiz mektuptur.

(2) Ön ödemeli konut satışının banka teminat mektubu verilmesi suretiyle teminat altına alınması durumunda, satıcı 9 uncu maddede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmezse tüketiciler, kendilerine verilmiş olan banka teminat mektubunu bankadan tazmin edebilirler.

**Bağlı kredi ile teminat**

**MADDE 16 -** (1) Ön ödemeli konut satışının bağlı kredi ile yapılması halinde, kullandırılan kredi miktarı tutarında teminat sağlanmış olur. Ancak, kullanılan bağlı kredi miktarının üzerinde kalan tutar, ayrıca teminat altına alınmak zorundadır.

**ALTINCI BÖLÜM**

**Son Hükümler**

**Kaldırılan hükümler**

**MADDE 17 -** (1) 13/6/2003 tarihli ve 25137 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

**GEÇİCİ MADDE 1-** (1) Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik kapsamında alınan kampanyalı satış izin belgeleri bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden itibaren geçersiz hale gelir.

**Yürürlük**

**MADDE 18 –** (1)Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**Yürütme**

**MADDE 19 –** (1)Bu Yönetmelik hükümlerini Gümrük ve Ticaret Bakanı yürütür.