



## ÇİFTEHAN TERMAL TURİZM İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.

Evren Mahallesi 205 Sokak Çiftehan / Ulukışla / Niğde  
0388 531 20 10 - 11 Faks 0 388 531 22 22  
www.ciftehantermal.com.tr

### HİSSELİ GAYRİMENKUL SATIŞ SÖZLEŞMESİ

#### **MADDE 1-TARAFLAR :**

##### **MÜŞTERİ:**

Adı Soyadı : \_\_\_\_\_ Cep Tel. : \_\_\_\_\_  
Baba Adı : \_\_\_\_\_ Ev Adresi : \_\_\_\_\_  
Ev Tel. : \_\_\_\_\_  
İş Tel. : \_\_\_\_\_ İş Adresi : \_\_\_\_\_  
E- mail : \_\_\_\_\_

##### **ŞİRKET :**

Ünvanı : Çiftehan Termal Turizm İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.  
Adres : Çelikhane Otel, Evren Mah. 205 Sk. Çiftehan Ulukışla Niğde  
Tel : 0 388 531 20 10 - 0388 531 20 11  
Fax : 0 388 531 22 22

Bu sözleşmede ÇİFTEHAN TERMAL TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ŞİRKET olarak, müşteri ALICI olarak anılacaktır.

#### **MADDE 2- SÖZLEŞMENİN KONUSU :**

İşbu sözleşme ÇİFTEHAN TERMAL TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.'ye ait Niğde ili Ulukışla ilçesi Çiftehan kasabası sınırları içerisinde, Kaplıcalar Mevkiinde şirkete ait parseller üzerinde bulunan ÇİFTEHAN TERMAL tesislerinden dönerli sistemde kullanılabileceği 1 adet 1/35 hisseli ,1 adet 1/50 hisseli ve 1 adet 1/35 hisseli sabit dönemli Gayrimenkul edinmek isteyen Alıcıya ; Tahsis olan ödeme planında (Madde 10c) belirten gayrimenkulün bedeline ödeme, kullanma ve kullandırma koşulları ile şirket ve Alıcının karşılıklı taahhütlerini kapsamaktadır.

#### **MADDE 3 – TARAFLARIN CAYMA HAKKI :**

İşbu sözleşme imzalandığı andan itibaren taraflar 10 gün içerisinde cayma hakkına sahiptir. Taraflar hiçbir sebep göstermeksizin, hiçbir cezai ve hukuki sorumluluk üstlenmeksizin cayma hakkını kullanabilir. Bu durumda alıcıya ödediği ücret iade edilir. Cayma hakkı kullanıldığında , bildirim tarafların sözleşmedeki adreslerine iadeli taahhütlü olarak bildirilir. Alıcı tarafından 10 günden sonra cayma hakkı kullanıldığı takdirde ödenen peşinat şirkete gelir kaydedilir.

#### **MADDE 4- SATICININ SÖZLEŞMEYİ FESHİ :**

Alıcı ödemelerini işbu sözleşmede belirlenen şekilde özellikle 10.Maddede belirlenen şekilde ve tarihlerde ödemediği takdirde, sözleşme Şirket tarafından feshedilir. Bu durumda Alıcının şirkete yapmış olduğu ödemelerden; peşinat , bu sözleşme ile Alıcıya yüklenen cezai şartlar, zarar ve tazminat hariç olmak üzere, geriye kalan bakiye bedel fesh tarihinden 6 ay geçtikten sonra Alıcının talebiyle kendisine ödenir. Alıcı ödenecek bu miktar için faiz talebinde bulunamaz .

#### **MADDE 5- TESLİM ŞEKLİ :**

5A) Satılan gayrimenkul, şirketin ruhsatlı projesine uygun bir şekilde inşa edilecektir. Şirket teknik şartlar gerektiğinde projede değişiklik yapma hakkına sahiptir. Şirket ihtiyaçlar doğrultusunda ve ek projelerle inşaat üzerinde genişleme ve ek müşterilerle yapma hakkına sahiptir. Şirket inşaatı 01.01.2011 tarihinde başlamış olup, satılanı 31.12.2012 tarihinde anahtar teslimi mefruşatı tamamlanmış şekilde teslim etmeyi taahhüt eder. Doğal afet savaş hali , genel ve kısmi seferberlik, devalüasyon vb. mücbir sebeplerle, proje aidatı gibi resmi mercilerde onay gerektiren haller ve şirketin haklı diğer nedenleri bu süreye ilave edilir.

İMZA

İMZA

5B) Şirket , Hisseli Gayrimenkul inşaatının tamamlanmasını taahhüt eder. Tamamlanmadığı hallerde yapılmış olan her türlü ödemenin ,yasal faizi ile iade edileceğini taahhüt eder.

5C)Tapu Teslimine ilişkin ,her türlü sigorta takip ,harç ve tapu masrafları Alıcıya aittir. Borç bitimine kadar Şirket lehine kanuni ipoteğin konulması ve kaldırılması masrafları Alıcıya aittir. Bu resmi işlemlerin takibi için şirketçe belirlenecek kişiye noter tasdikli vekaletname verilecektir.

5D) Alıcı Şirket tarafından hazırlanan gayrimenkul işletme sözleşmesi , yönetim planını ve oluşturulacak Apartman Yönetmeliğini aynen kabul eder.

5E) Çiftehane Termal'in bulunduğu arsa üzerine inşa edilecek olan mahal ve binalar,Türk hamamları, yüzme havuzları, konferans salonları , alışveriş merkezi ,SPA ,pastaneler kafeteryalar, çay ocağı, çay bahçesi gibi tüm sosyal tesisler, sosyal tesislere ait müstemilatlar ve mefruşatların kullanımı ve mülkiyet hakkı tamamen şirkete aittir. Söz konusu tesisler üzerinde tasarruf hakkı şirkete aittir. Alıcı almış olduğu hisseli gayrimenkul dışında mülkiyet hakkı dahil olmak üzere hiçbir hak talebinde bulunamaz.

5F) ÇİFTEHAN TERMAL TURİZM İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş. , şirket tarafından tayin edilecek kuruluş veya şirketçe tapuya şerh verilecek olan yönetim planına göre yönetilecek olup, bu hususu şimdiden kabul ve taahhüt etmiştir. Şirket gerekli gördüğünde tüm hakların başka şahıs ya da şirketlere devredebilir.

#### **MADDDE 6-DEVRENİN ZAMAN DİLİM ÜNİTESİ :**

Alıcı; Sözleşmeye konu Çiftehane Termal isimli tesisin ..... Blok..... Numaralı bağımsız bölümünü .....Hisseli olarak başlangıçta şirket merkezinde gerçekleştirilecek kura çekimi ile belirlenecek zaman diliminde ve sonrasında ,Şirketin belirleyeceği dönerli sistemle tek kura ile tayin edilir. Alıcı Şirket tarafından hazırlanacak gayrimenkul işletme sözleşmesi ve yönetim hükümlerini aynen kabul eder.

#### **MADDE 7-KULLANIMA İLİŞKİN ESASLAR :**

7A) Şirket ,alıcıya dönem başlangıç tarihi itibariyle o gün saat 14:00'de dairesini kullanıma hazır şekilde teslim eder. Dönemin bittiği gün saat 10:00'da alıcı tarafından daire boşaltılır.

7B)Tesislerin işletim ve yönetimi , emlak vergisi ,deprem sigortası, site güvenliği, kablosuz internet,site içi ücretsiz telefon ,her türlü bakım ve temizlik, dairelerin bakımı için olan giderlerin tespit ve tahsili ve her türlü işlemler , her sene şirket tarafından yapılacaktır. Alıcı bu hizmetler payı olarak her yıl ocak ayının 10'una kadar 1+1 daireler için 80 Euro ,2+1 daireler için 90 Euro ödeyecektir. Bu aidat yıllık olup sabittir, artırılamaz.

7C) Aidat ödemeleri Şirketin Banka hesabına peşin olarak yatırılır. Taksitlendirme yapılamaz.Alıcı bu bedeli yatırarak kullanım hakkı kazanır. Devrenin kullanılmaması bu bedelin yatırılmaması hakkını vermez . Aidat ödemesinin yapılmaması nedeniyle alıcının devresini kullanılması bu bedelin yatırılmaması hakkını vermez. Aidat ödemesinin yapılmaması nedeniyle alıcının devresini kullanamaması hali bundan sonra gelen devreler için geçerlidir. Bu halde alıcı önceki yıllarla beraber bütün aidat borçlarını ödemesi ve kullanım hakkını tekrar tanıması Şirket merkezine yapacağı yazılı başvuru ile gerçekleşir. Belirlenen miktar Şirket tarafından Alıcıya mektup, telefon ya da e-posta yolu ile bildirilir. Ödeme belirlenen gecikme faizi , yargılama masrafları vb. giderler eksiksiz olarak yatırıldıktan sonra kullanım hakkı tekrar elde edilir.

7D) Hisseli gayrimenkullerin elektrik ve su konuları kota ile sınırlıdır. Söz konusu kotalar Apartman Yönetmeliğince belirlenecektir.Kotalar aşıldığı taktirde alıcıya ücret tahakkuk ettirilecek, aşılması durumunda herhangi bir borç yüklenemeyecektir. Kontroller sayaçlar ile gerçekleştirilecektir.

7E) Aidatların ödenmemesi halinde yapılacak masraflar , yargılama giderleri ve Avukatlık Ücreti alıcıya yükletilir.

7F) Alıcı Çiftehane Termal tesisinde bulunan SPA ,fizik tedavi merkezi, cep sineması masaj ve güzellik merkezi , bitki banyoları ,terapi odaları hizmetlerinden %50 indirim ile yararlanır. Alıcı açık ve kapalı yüzme havuzları ,Türk hamamları ,saunalar,jakuziler, buhar odaları, fitness center hizmetlerinden ücretsiz yararlanır.

7G) Alıcı bağımsız bölümde kendisine göre tadilat , onarım ve ek tesis yapamaz .Alıcı sözleşme ile belirlenen konaklayacağı daire içerisindeki eşyaları sözleşme şartlarına uygun olarak kullanmayı ve korumayı taahhüt eder.Kullandığı veya kullandığı süre içerisinde doğacak her türlü zarardan şahsen sorumludur,zararı tazmin ile mükelleftir. Zararı üçüncü kişilere atfedemez, itiraz edemez. Demirbaş listeleri dairelerin giriş kapısının arkasında olacaktır.

7H) Alıcının mülkiyet hakkı kendi dairesi ve zaman dilimi ile sınırlıdır.Alıcı kat Mülkiyetine geçildikten , tüm ödemeleri tamamladıktan ve var ise ipotekler kaldırıldıktan sonra , kullanım hakkını başka kişilere devredebilir veya takas edebilir.Yapılan bu devir ya da takas işlemi işlem yapıldığı andan itibaren 7 gün içinde Şirket merkezine yazılı olarak bildirilir.Bu bildirim zorunlu olup aksi halde doğacak hukuki ve cezai sorumluluk ve yahut sorunlardan şirket sorumlu değildir.

7I) Alıcının sözleşmedeki hakları ve yükümlülükleri yasal olarak mirasçılara geçer.Bu durumda mirasçılar veraset ilamı ile başvurduklarında bu sözleşme mirasçılara yeniden akdedilir.Aksi halde mirasçılar sözleşmenin yükümlülüklerini aynen kabul etmiş sayılır. Yapılacak olan intikalde yapılacak sigorta ,harç ,tapu harcı gibi masraflar mirasçılara aittir.

#### **MADDE 8- TEBLİGAT ADRESLERİ :**

8A) Tarafların sözleşmenin 1.Maddesinde yazılı adresleri tebligat adresleridir. Alıcı adres değişikliği durumunda Yeni adresini şirkete yazılı olarak bildirir. Aksi halde eski adreslere yapılan tebligatlar geçerli sayılacak, tebligat yapılamadığı takdirde Tebligat Kanununun hükümlerine göre yapılan tebligatlar tebliğ sayılacaktır.

8B) Taraflar arasında yapılması gereken tüm bildirimler yazılı olarak yapılacaktır. Telefon ile yapılan bildirimler fax yolu ile şirket merkezine teyit edilemediği sürece geçerli sayılamayacaktır. Ayrıca e-mail yazılı bildirim olarak kabul edilemeyecektir.

#### **MADDE 9-GENEL İŞLEM ŞARTLARIVE TÜKETİCİYE SAYGI :**

9A)Sayın Alıcı'nın başvurusu üzerine Şirketin Niğde ili Ulukışla ilçesi Çiftehane kasabası hudutları içerisinde Kaplıcalar mevkiinde hisseli gayrimenkul tanıtımı yapılan çalışma salonunda , yapılan tanıtım ve tanıtım programı sonucunda oluşan karşılıklı anlaşma ile şirket yetkilileri ile yapılan görüşmeler sonucunda ,satışı yapılan gayrimenkul ,tanıtım amaçlı bilgileri içeren plan ve broşürler gösterilip tanıtılarak alıcıya verilmiş olup, taraflarca bilinçli tüketici yaklaşımı ile okunarak imzalanmıştır.

9B)Sözleşmede belirtilenler dışında herhangi bir ek ödeme ve yükümlülük talep edilmeyecektir. Sözleşmede bulunmayan hallerde Genel Hukuk kuralları ve Tüketicinin korunması Hakkındaki Kanun hükümleri esas alınacaktır.

#### **MADDE 10- SATIŞ FİYATI ,ÖDEME ŞEKLİ VE PLANI :**

10A)Peşin satışlarda gayrimenkul bedelinin kaparosu 10 gün içerisinde , kalan miktar 30 gün içerisinde şirketin banka veya posta hesabına ödenir.Ödemelerin tamamının şirketin banka ,posta çeki hesabı veya şirket merkezine tahsilat makbuzu karşılığında yapılması zorunludur.Hiçbir suretle elden tahsilat yapılamaz.İhtilaf halinde şirket kayıtları geçerlidir.

10B) Alıcı geciken ödemelerde geciken miktar üzerinden % 2 oranında vade farkı ödemeyi kabul eder. Alıcının üst üste iki ödemeyi geciktirmesi halinde şirket tarafından tek taraflı olarak sözleşme yazılı bildirim ile fesih edilir. Fesih halinde bu bağımsız bölüm ile ilgili olarak yapılan tüm masraflar ve kaparo şirket tarafından belirlenir ve alıcının bedelinden mahsup edilir.

## 10C) Ödeme planı :

 1 + 1 Daire 1/35 Hisse 1 + 1 Daire 1/50 Hisse 1 + 1 Daire Sabit Dönem 2 + 1 Daire 1/35 Hisse 2 + 1 Daire 1/50 Hisse 2 + 1 Daire Sabit Dönem

SATIŞ ŞEKLİ	SATIŞ FİYATI	PEŞİNAT/KAPORA	ÖDEME ŞEKLİ	TOPLAM
PEŞİN				
VADELİ				
ANLAŞMA TARİHİ		İLK ÖDEME TARİHİ		

 POSTA ÇEKİ KREDİ KARTI

..... BLOK ..... DAİRE

s.no	Ödeme Tarihi	Ödeme Tutarı	s.no	Ödeme Tarihi	Ödeme Tutarı
1.	...../...../20.....	..... TL	21.	...../...../20.....	..... TL
2.	...../...../20.....	..... TL	22.	...../...../20.....	..... TL
3.	...../...../20.....	..... TL	23.	...../...../20.....	..... TL
4.	...../...../20.....	..... TL	24.	...../...../20.....	..... TL
5.	...../...../20.....	..... TL	25.	...../...../20.....	..... TL
6.	...../...../20.....	..... TL	26.	...../...../20.....	..... TL
7.	...../...../20.....	..... TL	27.	...../...../20.....	..... TL
8.	...../...../20.....	..... TL	28.	...../...../20.....	..... TL
9.	...../...../20.....	..... TL	29.	...../...../20.....	..... TL
10.	...../...../20.....	..... TL	30.	...../...../20.....	..... TL
11.	...../...../20.....	..... TL	31.	...../...../20.....	..... TL
12.	...../...../20.....	..... TL	32.	...../...../20.....	..... TL
13.	...../...../20.....	..... TL	33.	...../...../20.....	..... TL
14.	...../...../20.....	..... TL	34.	...../...../20.....	..... TL
15.	...../...../20.....	..... TL	35.	...../...../20.....	..... TL
16.	...../...../20.....	..... TL	36.	...../...../20.....	..... TL
17.	...../...../20.....	..... TL	37.	...../...../20.....	..... TL
18.	...../...../20.....	..... TL	38.	...../...../20.....	..... TL
19.	...../...../20.....	..... TL	39.	...../...../20.....	..... TL
20.	...../...../20.....	..... TL	40.	...../...../20.....	..... TL

KREDİ KARTI CİNSİ	: VİSA <input type="checkbox"/>	MASTERCARD/EUROCARD <input type="checkbox"/>	AMEX <input type="checkbox"/>
KREDİ KARTI NO	: _____		
KREDİ KARTI NO 2	: _____		
SON KULLANMA TARİHİ	: _____ C.V. NO: _____		
BANKA	: _____		
TOPLAM (RAKAM İLE)	: _____		
TOPLAM (YAZI İLE)	: _____		

İşbu sözleşme 1 nüsha ve 10 madde olarak tarafların beyanlarını içerir şekilde...../...../ 20..... tarihinde, Şirket Merkezinde imzalanmış ve bir sureti alıcıya teslim edilmiştir. İşbu sözleşmenin uygulanmasından çıkacak her türlü ihtilaf halinde Niğde Ulukışla Mahkeme ve İcra Daireleri yetkilidir.

ALICIDANIŞMANŞİRKET**HESAP NUMARALARI :**

AKBANK ÖZEL HAVALE SİSTEMİ HESAP NO : 508 47 58

İŞ BANKASI TR 49 0006 4000 0016 0500 1970 36

HALK BANK TR 86 0001 2009 1630 0010 2600 53

POSTA ÇEKİ PTT Ulukışla Şubesi Hesap No: 6245790