

40

SORUDA



KONUT ALIM REHBERİ

KAF
TÜRKİYE

Eser Adı

40 Soruda Konut Alım Rehberi

ISBN

978-625-99036-0-6

Yayınlayan

KAF Araştırma Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım Anonim Şirketi

www.kafyapi.com.tr

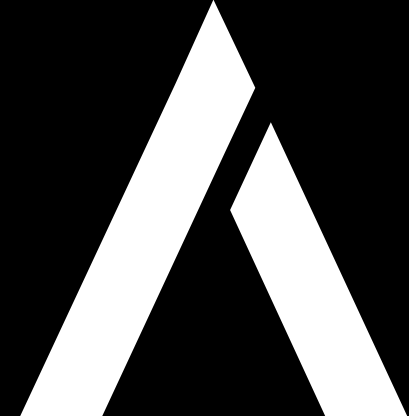
Tasarım

Zihinbuzz Dijital Ajans

www.zihin.buzz

Tüm Hakları Açıktır. © 2023

"Kaynak Gösterilerek Alıntı Yapılabilir"



Önsöz

Sevgili okuyucular,

Konut alım süreci herkesin hayatında önemli bir dönüm noktasıdır ve çoğu zaman karar vermesi zorlu bir süreçtir. Bu süreçte doğru bilgiye sahip olmak en uygun kararı vermenizde size yardımcı olur.

Biz de KAF olarak tüketicilerin bilinçli kararlar almasını hedefledik ve bu amaçla hazırladığımız rehberi sizlere sunuyoruz.

Bu rehber konut alım sürecinde doğru bilgiye ulaşmanıza ve daha bilinçli adımlar atmanıza yardımcı olacaktır.

Bu nedenle **40 Soruda Konut Alım Rehberi**'ni konut alım sürecinizde bir başucu kitabı olarak kullanmanızı öneriyoruz.

Umarız ki rehberimiz konut alım sürecinizi kolaylaştırır ve doğru evi seçmenize katkıda bulunur.

Yasin Işık

KAF

Yönetim Kurulu Başkanı

01_



Konut edinme amacınız nedir?

Kullanma maksadıyla mı, yoksa yatırım amacıyla mı konut satın almayı düşünüyorsunuz?

Eğer konut edinme amacınız kullanıma konutunuzun size ve ailenize **sağlıklı ve konforlu bir yaşam sunması** önemlidir. Konutunuzun **çevresel faktörlere karşı dayanıklı olması, enerji tasarrufu sağlayacak özellikler taşıması, güvenli ve huzurlu bir ortam sunması** gibi özellikler konutunuzun kullanım amaçlarına uygun olmasını sağlar.

Eğer yatırım amacıyla konut alıyorsanız **dayanıklı olmasının yanı sıra** konutun bulunduğu bölgenin gelecekteki **değer artış potansiyelini** değerlendirmek gerekir.

Bölgenin planlanan projeleri, ulaşım imkanları, çevredeki sosyal ve ticari aktiviteler konutun değerinin artması açısından önemlidir.

02_



Satın almayı düşündüğünüz konutun satıcısı ve üreticisi hakkında araştırma yaptınız mı?

Satıcının önceden benzer konutlarla ilgili **ne kadar tecrübesi olduğu, hizmet kalitesi, müşteri memnuniyeti** ve **profesyonelliği** gibi faktörler göz önünde bulundurulmalıdır.

Konut üreticisi hakkında ise **yapmış olduğu projeler, inşaat kalitesi, müşteri memnuniyeti, itibarı** ve **finansal durumu** gibi konularda araştırma yapılmalıdır.

Bu araştırmalar **satın almayı düşündüğünüz konutun güvenli bir yatırım olup olmadığı** hakkında size fikir verebilir.

03_



Satın almayı düşündüğünüz konutun üzerinde bulunduğu arsanın mülkiyet durumunu; tapu kaydı üzerinde ipotek, haciz veya intifa olup olmadığını tapu müdürlüğünden sordunuz mu?

Arsa üzerinde başka bir kişi ya da kurumun **hak iddiası olması**, bu hak iddiasının mahkeme kararıyla **tescil edilmiş olması**, arazi üzerinde **ipotek** ve **haciz gibi** başka bir **yükümlülük bulunması** ileride **hukuki sorunlar yaşatabilir**. Bu sorunlar konutun satın alınmasını **geciktirebilir** veya **tamamen engelleyebilir**.

Konutun üzerinde bulunduğu arsanın mülkiyeti satıcı dışında bir kişiye veya kuruma ait ise **satıcı ile mülkiyet sahibi arasındaki akdi ilişkiye dair belge istenilmelidir**.

Konutun ve bulunduğu arsanın **tapu kaydını, mülkiyet durumunu** ve **üzerindeki yasal kısıtlamaları** öğrenmek için **Tapu Müdürlüğü**'ne gidilmesi gerekmektedir.

04_

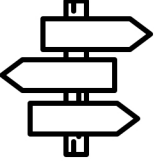


Satın almayı düşündüğünüz konutun şehir merkezine göre konumu nedir? Toplu taşıma, hastane, okul, alışveriş merkezi gibi sosyal ihtiyaçlara olan yakınlığını araştırdınız mı?

Konutunuzun bulunduğu konum **hem konforunuz, hem de yatırımınız** açısından büyük önem taşır. Günlük yaşamınızda ihtiyaç duyacağınız yerlere yakın bir konut seçmeniz **hem zaman, hem de para** tasarrufu sağlayacaktır. **Örneğin** okula yakın bir konut seçimi çocukların okula gitmek için daha az zaman harcamalarına ve okul servislerine ihtiyaç duymadan okula yürüyerek gidip gelmelerine olanak tanır. Bu da hem ebeveynlerin, hem de çocukların **hayat kalitesini artırır**.

Ayrıca bu gibi faktörlerin **konutunuzun değerini etkilediğini** de unutmamalısınız.

05_



Satın almayı düşündüğünüz konutun yol, sanayi tesisleri ve enerji nakil hatları gibi yerlere olan yakınlığına baktınız mı?

Satın alınacak konutun yakın çevresinde bulunan yol, sanayi tesisleri, enerji nakil hatları gibi faktörler **konutun değeri, yaşam kalitesi** ve hatta **sağlık açısından** önemli bir rol oynamaktadır. Yüksek trafikli bir yol **trafik gürültüsüne** neden olabilir ve **hava kirliliği** ile ilişkilendirilir. Sanayi tesisleri **gürültü, hava** ve **su kirliliği** gibi birçok çevresel risk faktörüne sahiptir. Enerji nakil hatları da elektromanyetik alanlar yaratarak **sağlık riskleri** taşıyabilir. Bunların yanı sıra yakın çevredeki **olası inşaat çalışmaları, evsel atık bertaraf tesisleri** ve **benzeri tesisler** de konutun çevresindeki **hava ve ses kirliliğini** artırabilir.

Dolayısıyla **bu faktörleri de göz önünde bulundurarak konut seçimi yapmak** daha doğru olacaktır.

06_



Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu bölgenin zemin koşulları konusunda bilgi edindiniz mi?

Konutun bulunduğu bölgedeki zemin türü, yer altı su seviyesi, toprak yapısı gibi faktörler **konutun dayanıklılığı** ve **stabilitesi** açısından önemlidir.

Satın almayı düşündüğünüz konutun **zemin koşullarının özellikleri** ve yapılan **zemin etüdü raporunun dikkatle incelenmesi** gerekmektedir.

Zemin koşullarının bir **mühendis** veya **uzman** tarafından **incelenmesi** ve **değerlendirilmesi** önerilir.

07_



Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu projenin yürürlükteki deprem yönetmeliğine uygun olarak inşa edilmiş olduğunu araştırdınız mı?

Deprem yönetmeliğine uygun olarak inşa edilmiş bir konut **deprem sırasında daha güvenli** olacaktır. Bu yönetmelik binanın **sağlamlığını artırmak** ve **yapısal hasarı en aza indirmek** için belirli standartlar ve gereklilikleri belirler. Bu standartlara uygun bir şekilde inşa edilen konutlar **depreme karşı daha dirençli** ve **dayanıklı** olacaktır.

Yapı denetim raporları binanın **inşaat kalitesi** ve **deprem dayanımı** konusunda **bilgi edinilmesini** kolaylaştırabilir.

Ayrıca dayanıklı bir konut **bakım onarım maliyetlerinin düşük olması** ve **değer kaybının az olması** gibi avantajlar da sağlar.

08_



Satın almayı düşündüğünüz konutun yapı ruhsatı olup olmadığını sordunuz mu?

Yapı Ruhsatı **inşaatın başlayabilmesi için gerekli** olan ve belediyeden **alınması zorunlu** olan bir belgedir. Bu belge **inşaatın teknik şartlarını, izin verilen kat adedini, kullanım alanlarını ve imar planına uygunluğunu** gösterir.

Satın almayı düşündüğünüz konut için Yapı Ruhsatı'nın olup olmadığını öğrenmek **inşaatın yasal olduğunu ve tüm izinlerin alındığını gösterir.**

Bu nedenle satın almadan önce konutun **Yapı Ruhsatı'nın olup olmadığını** mutlaka öğrenmeniz önerilir.

Ayrıca **Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun** "Yapı Ruhsatı alınmadan tüketicilerle ön ödemeli konut satışı yapılamayacağını" düzenlemektedir.

09_



Satın aldığınız konuta ilişkin olarak projede satış esnasında kat irtifakı tesis edilip edilmediğini öğrendiniz mi?

Kat irtifakı bir binanın arsa paylarının ayrı ayrı tapu edilebilmesi için tesis edilen bir işlemdir.

Eğer projede kat irtifakı tesis edilmişse bağımsız bölümlerin **ayrı ayrı tapu edilmesi** mümkün olur. Bu durumda satın almayı düşündüğünüz konut için **ayrı bir tapu** çıkartabilirsiniz.

Ancak kat irtifakı tesis edilmemişse binanın **arsa payları ayrılamaz** ve **bağımsız bir tapu çıkartmak** mümkün olmaz.

Bu nedenle konutunuzun kat irtifakı durumunu öğrenmek, tapu işlemlerinde yaşanabilecek olası sorunları **önceden tespit etmenizi** ve **önlem almanızı** sağlar.

10_



Satın almayı düşündüğünüz konut henüz tamamlanmamış ise projesini, vaziyet planını ve üç boyutlu görüntülerini incelediniz mi?

Satın almayı düşündüğünüz konutun **projesi** ve **vaziyet planını** inceleyerek **konutun konumuna** ve **çevresine** dair detaylı bilgi edinilebilirsiniz. Bu sayede konutun çevresindeki **binalar**, **yeşil alanlar**, **parklar** ve **ulaşım seçenekleri** gibi faktörleri değerlendirerek konutun avantaj ve dezavantajlarına karar verebilirsiniz. Aynı zamanda projede yer alan **sosyal donatı** ve **diğer ortak kullanım alanlarına** dair de fikir sahibi olabilirsiniz.

Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu projenin **3 boyutlu görüntülerini** **inceleyerek** projenin tamamlanmasıyla oluşacak **yapı**, **peyzaj** ve **altyapı** gibi unsurları önceden görsel olarak görebilir ve projenin **tamamlanmış hali hakkında** bilgi sahibi olabilirsiniz.

11_



Satın almayı düşündüğünüz henüz tamamlanmamış konuta ilişkin örnek daire uygulaması bulunmakta mıdır? Örnek daireyi gezdiniz mi?

Örnek daire **konutun gerçek boyutu, yerleşim planı, havalandırma durumu, doğal ışık alan alanları** gibi birçok özellik hakkında size fikir verebilir.

Bu sayede **konutun kullanım alanlarını, donanım ve aksesuarlarını** daha iyi anlamak mümkün olur.

Örnek daire aynı zamanda **yapılan işin ve malzemelerin kalitesi** hakkında fikir verir.

Örnek dairenin **dekorasyonu, aydınlatması ve tasarımı** da size **ilham verebilir** ve konutun nasıl kullanılabileceği konusunda **bilgi sahibi olmasına** yardımcı olabilir.

12_



Tamamlanmış ve teslim hazır olarak satın almayı düşündüğünüz konutun yapı kullanma izin belgesi olup olmadığını sordunuz mu?

Teslimata hazır konutun **yapım süreci tamamlanmış** olabilir **ancak yapı kullanma izin belgesi henüz alınmamış** olabilir.

İskan belgesi olarak da adlandırılan **Yapı Kullanma İzin Belgesi** inşaatın **yönetmeliğe, projeye ve Yapı Ruhsatı'na uygun** bir şekilde tamamlandığını, müteahhidin **bir borcunun bulunmadığını** göstermektedir.

İskan söz konusu inşaatın kullanıma ve oturma açığı olduğunun yetkili belediye tarafından **resmen onaylanması sonucunda** alınmaktadır.

Böylelikle söz konusu inşaatın **hukuka uygun bir şekilde** tamamlanmış olduğu ve **güvenilirliği açısından sakınca bulunmadığı** anlaşılır.

13_



Satın almayı düşündüğünüz konut ve bulunduğu proje engelli ya da yaşlı bir insanın kullanımı açısından uygun mu?

Binaların engelli ya da yaşlıların güvenli ve konforlu bir şekilde yaşayabileceği şekilde tasarlanması **hayat kalitesini artırır** ve **insan haklarına uygun bir yaşam alanı** sağlar.

Binanın girişi, asansörler, koridorlar ve merdivenler gibi tüm alanları **kolay erişilebilir** olmalıdır. Konutun içindeki tüm kapılar **geniş** ve **eşiksiz** olmalıdır. Bu detay tekerlekli sandalye kullanan kişilerin **rahatça** geçebilmelerini sağlar.

Engelli veya yaşlı kişilerin bina içinde kolay hareket edebilmeleri **sosyal hayata katılmaları, iş hayatına atılmaları** ve **yaşamın diğer alanlarında aktif rol almaları** için gereklidir.

14_



Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu projede asansör acil bir durumda sedye ve tekerlekli sandalye gibi araçların kullanımına uygun mu?

Asansörün **sedye sığacak büyüklükte** olması acil bir durumda engelli, hasta ve yaşlıların binadan **hızlı ve güvenli bir şekilde** çıkmasına yardımcı olur.

Asansörlerin sedye ve tekerlekli sandalye gibi araçların kullanımına uygun olmaması **bu kişilerin acil durumlarda tahliyesini zorlaştırabilir** ve **hayati risklerle karşı karşıya** kalınabilir.

Bu nedenle asansörlerin **sedye ve tekerlekli sandalye gibi araçların kullanımına uygun şekilde tasarlanmış olması** hayati bir önem taşımaktadır.

15_



Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu projede yangın merdiveni acil bir durumda hızla bina dışına çıkmanıza izin verecek biçimde konumlandırılmış mı?

Yangın, deprem veya diğer acil durumlarda normal çıkış yollarının kullanılamayabileceği durumlar söz konusu olabilir. Yangın merdiveni **ayrı bir çıkış kapısı** ve **doğru konumlandırma** ile insanların güvenli bir şekilde binadan tahliye edilmesine yardımcı olur.

Ayrıca yangın sırasında bina içindeki normal aydınlatma sistemi zarar görebilir veya kesilebilir. Bu durumda kaçış yollarının aydınlatması için otomatik olarak devreye giren **acil aydınlatma sistemleri** bulunmalıdır. Bu sistemler elektrik kesintisi olması durumunda bile bir süreliğine çalışabilen akülerle beslenir.

16_



Satın almayı düşündüğünüz konut içindeki depolama alanlarının sayısı ve büyüklüğü ihtiyaçlarınızı karşılamaya yeterli mi?

Konut dışı depolama alanları var mı?

Konut içindeki depolama alanları **eşyalarınızı düzenli bir şekilde saklamanıza** ve **evin genel düzenini korumanıza** yardımcı olur. Depo alanları evin içindeki **yaşam alanlarının daha ferah kalmasını sağlar** ve **evdeki dağınıklığın önüne geçer**. Konutta yeterli depolama alanı yoksa eşyalarınızı düzenli bir şekilde saklamak zorlaşabilir ve evinizdeki hareket alanını sınırlayabilir.

Ayrıca **bodrum katı** ya da **çatı katında ayrılmış depolama alanları** evde fazla eşyası olan veya sınırlı depolama alanına sahip olan kişiler için **ek depolama alanı** sağlar.

Bu alanlar konut sahipleri için **pratik ve kullanışlı** bir çözüm sunar.

17_



Satın almayı düşündüğünüz konutun satış fiyatına nelerin dahil olduğunu araştırdınız mı?

Satın almayı düşündüğünüz konutun **satış fiyatına dahil olan ve olmayan giderler** hakkında satıcınızla konuşarak **net bir anlaşma** yapmanız gerekir.

Satış vergisi ve **noter ücretleri** gibi maliyetler **satış fiyatına dahil edilmeyebilir.**

Ayrıca **tapu** ve **belediye harcı** gibi bazı masrafların **alıcıya**, bazılarının ise **satıcıya** ait olduğunu bilmek de önemlidir.

Satış sözleşmenizde **bu giderlerin kim tarafından ne zaman ödeneceğine dair bir düzenleme** olmasını mutlaka isteyiniz.

18_



Satın almayı düşündüğünüz konutun ne şekilde teslim edileceği (kaba/anahtar teslim/kişiyeye özel) konusunda bilgi sahibi misiniz?

Satın almayı düşündüğünüz konutun ne şekilde teslim edileceği satış sözleşmesinde belirtilen şartlara bağlı olarak değişebilir. Bu nedenle öncelikle satış sözleşmesinin detaylı bir şekilde incelenmesi gereklidir. Genellikle konutlar **anahtar teslim** olarak yani **konutun içindeki tüm işler tamamlanmış** olarak teslim edilir. Ancak bazı durumlarda **kaba inşaat** halinde teslim de yapılabilir. Yani **iç işler tamamlanmamış halde** teslim edilir ve sonradan **tarafınızca tamamlanması** gerekebilir.

Kişiyeye **Özel Konut** ise konutun **tamamen kişinin istekleri doğrultusunda tasarlanıp inşa edildiği bir süreci ifade eder** ve tamamlanması daha uzun sürebilir.

Satış fiyatlarını oluşturan **ana etkenlerden biri** de konutun nasıl teslim edileceğidir.

Fiyat karşılaştırması yaparken bu hususa dikkat edilmelidir.

19_



Satın almayı düşündüğünüz konutun ve projeye ait ortak yerlerin yapımında kullanılacak malzemenin cinsi ve kalitesi hakkında bilgi sahibi misiniz?

Kullanılacak malzeme cinsi ve kalitesi **yapının kalitesi** ve **dayanıklılığı** açısından oldukça önemlidir. **Yapı malzemeleri, inşaat teknolojileri, işçilik kalitesi, proje tasarımı** gibi etmenler **yapıların ömrünü** ve **dayanıklılığını** etkileyen unsurlardır. Bu konularda bilgi edinmek özellikle **yapısal sorunlar** ve **bakım maliyetleri** açısından önemlidir.

Teknik Şartname ya da **Mahal Listesi** olarak adlandırılan belgeler **konutun sahip olduğu özellikleri, kullanılacak malzemelerin cinsini ve kalitesini** belirlemektedir.

Bu nedenle sözleşme yapmadan önce **bu belgelerin incelenmesi** ve **satış sözleşmesine eklenmesi** önemlidir.

20_



Satın almayı düşündüğünüz konutun brüt ve net alanlarını biliyor musunuz? Kat planlarını incelediniz mi?

Satın alınacak konutun brüt ve net alanları önemli bir karar verme kriteridir. **Brüt alan** mülkün dış duvarlarından ölçülen kapalı alanın tamamıdır. Yani size ait olacak toplam alanı ifade eder. Ancak bu alana duvarlar ve kolonlar yani **fiziken kullanamayacağınız alanlar da** dahildir. **Net alan** konutun **kullanılabilir** alanıdır. Yani duvar ve kolon gibi yapı elemanlarının kapladığı alanlar net alanın dışında kalır.

Kat planı incelenerek **konutun genel düzeni, odaların büyüklükleri, balkonların konumu ve büyüklüğü, depolama alanları, mutfak düzeni ve kullanımı, banyo-tuvalet sayısı ve konumu** gibi detaylar da görülebilir. Ayrıca kat planından **cephe ve komşu daire tipleri** ile **asansör, teknik hacimler ve yangın merdivenine olan uzaklığı** gibi bilgileri de edinebilirsiniz.

21_



Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu binanın ısıtma sistemi, ısı, ses ve su yalıtımı konusundaki taşıdığı özellikleri biliyor musunuz?

Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu binanın **ısıtma sistemi, ısı, ses ve su yalıtımı** gibi özellikleri konusunda bilgi sahibi olmanız sizin yararınıza olacaktır.

İyi bir ısıtma sistemi kış aylarında **sıcak ve konforlu bir ortam** sağlayacak, iyi bir ses yalıtımı ise gürültüyü engelleyerek **huzurlu bir yaşam** sunacaktır. Ayrıca iyi bir su yalıtımı da bina ve konutun **nemden ve su sızıntılarından korunmasını** sağlayacaktır.

Bu özellikler konutunuzun **konfor düzeyi, enerji tüketimi** ve dolayısıyla da **masraflarınız üzerinde** etkili olabilir.

Teknik Şartname veya **Mahal Listesinde** bu konular hakkında detaylı bilgi yer alması satın alınacak **konutun kalitesini** ve **konforunu** belirlemede önemli bir kriterdir.

22_

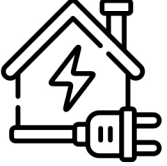


Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu projede modern sistemlerin yeterli alt yapısının olup olmadığını ve asgari hizmetleri sağlayacak şekilde teslim edilip edilmeyeceğini biliyor musunuz?

Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu projede modern sistemlerin yeterli alt yapısının olması **yaşam konforunu arttırmak** için önemlidir. Bu sistemler arasında **güçlü bir internet altyapısı, akıllı ev sistemleri, yenilenebilir enerji sistemleri, enerji verimli ısıtma ve soğutma sistemleri, su ve gaz kaçağı önleme sistemleri, yangın önleme ve söndürme sistemleri, güvenlik sistemleri** ve **jeneratör** gibi birçok sistem yer almaktadır.

Ayrıca yönetmeliklere uygun **sığınak, su deposu** ve **atık ayrıştırma** gibi alanların bulunup bulunmadığı, **profesyonel yönetim** hizmetleri sunulup sunulmadığı konularını araştırmalısınız.

23_



Satın almayı düşündüğünüz konutun elektrik, su, doğal gaz abonelikleri alınmış şekilde teslim edileceği konusunda bilgi sahibi misiniz?

Elektrik, su ve doğal gaz gibi hizmetlerin kullanımı **günlük hayatın vazgeçilmez bir parçasıdır**. Bu hizmetlerin **kurulumu** ve **bağlantısı** da bazı zamanlarda **bir süreç** gerektirebilir. Eğer **abonelikler alınmamışsa** yeni aboneliklerin kurulumu ile ilgili **ekstra zaman** ve **maliyet** gerekebilir.

Ayrıca **aboneliklerin alınmamış olması** konutun **kullanıma hazır olmadığı** anlamına da gelebilir ve **teslimat tarihinde gecikmelere neden olabilir**.

Bu konuda **satış sözleşmesinde bir düzenleme olması** gerekmektedir.

24_



Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu projede otopark, sosyal tesis ve spor alanlarının olup olmadığını; varsa bu alanların kullanımının bir ücrete tabi olup olmadığını öğrendiniz mi?

Yaşam kalitenize doğrudan etki edecek **kapalı-açık otopark, çocuk oyun alanları, futbol ve basketbol sahası, yürüyüş parkuru** gibi ortak yer ve tesislerin **olup olmadığı** ve varsa bu alanların **kullanımının bir ücrete tabi olup olmadığı** hakkında bilgi edinmek önemlidir.

Ayrıca bu alanlar satın alacağınız **konutun değerini etkileyen** önemli bir faktördür.

Konutu satın almadan önce detaylı bir inceleme yaparak konutun bulunduğu **projenin tüm özelliklerini öğrenmelisiniz.**

25_



Satın almayı düşündüğünüz konutun otopark, sosyal tesis ve spor alanları binadaki bağımsız bölüm sayısıyla orantılı mı?

Satın almayı düşündüğünüz konutun otopark, sosyal tesis ve spor alanlarının **yeterli kapasiteye sahip olmaması durumunda** bina sakinleri arasında park yeri, sosyal alan ve spor alanı kullanımı gibi konularda **sorunlar ortaya çıkabilir.**

Özellikle araç sahibi olan bina sakinleri için **yeterli otopark alanı olmaması**, sokaklarda park yeri bulma zorluğuna neden olabilir. **Sosyal tesisler** ve **spor alanları** da bina sakinleri için önemli birer yaşam alanıdır ve **yeterli kapasiteye sahip olmaması durumunda** bu alanları kullanmak isteyen **sakinler arasında çıkan sorunlar** kaçınılmaz olabilir.

Bu alanların binadaki **bağımsız bölüm sayısıyla orantılı olması** bina sakinlerinin **rahat ve huzurlu bir yaşam** sürdürebilmeleri için önemlidir.

26_



Satın almayı düşündüğünüz konutun, ortak yer ve tesislerin teslim tarihinin ne olduğu hakkında bilgi edindiniz mi?

Teslim tarihi satış sözleşmesinde belirtilir ve **konutun teslim alınabileceği en son tarihi ifade eder**. Teslim tarihine kadar **inşaatin tamamlanması** ve **konutun hazır hale getirilmesi** gerekmektedir. Bazı durumlarda **konut tamamlanmış olsa da** ortak kullanım alanları, tesisleri ve **diğer yapılar henüz tamamlanmamış olabilir**. Bu nedenle teslim tarihinde **konutun tamamen hazır olduğundan emin olmak için** mutlaka sözleşmede belirtilen **tüm detayları gözden geçirmek** önemlidir.

Satın alacağınız konut henüz inşaat aşamasındaysa **sözleşmede belirtilen teslim tarihine ilişkin hükümleri** kontrol etmeniz ve **gecikme durumunda ne tür haklara sahip olacağınızı öğrenmeniz** önerilir.

27_



Satın almayı düşündüğünüz konutun ve ortak yerlerin kullanımı ve idaresini düzenleyen yönetim planı hakkında bilgi edindiniz mi?

Konutunuzun teslimi esnasında daire kullanım kitapçığı verildi mi?

Satın alacağınız konutun ve ortak alanların kullanımı ve yönetimi, **Yönetim Planı** adı verilen bir belge ile düzenlenir. Bu belge projenin tamamlanmasından önce **Tapu Müdürlüğünde tescil** edilir. Yönetim Planı projedeki **bağımsız bölümlerin kullanım koşullarını, ortak alanların nasıl kullanılacağını, aidatların nasıl belirleneceğini, yönetim kurulunun nasıl seçileceğini** ve diğer konuları detaylı şekilde açıklar. Ayrıca konutunuzun teslimi esnasında **Daire Kullanım Kitapçığı** verilmelidir. Bu kitapçık **dairenin özellikleri, ürünlerin nasıl kullanılması gerektiği, bakımı ve onarımı** için gerekenler ve diğer önemli bilgileri içerir. **Yönetim Planı** ve **Daire Kullanım Kitapçığı'nı dikkatlice okumanız**, satın alınacak **konutun sahibi olarak tüm hak ve sorumlulukların bilincinde olmayı** sağlar.

28_



Satın almayı düşündüğünüz konutun ortak giderlere katılım payı/aidatına nelerin dahil olup olmadığını biliyor musunuz?

Satın almayı düşündüğünüz konuta ait ortak giderler **Yönetim Planı**nda belirtilen ve tüm kat maliklerinin katılması gereken giderlerdir. Bu giderler arasında **genel yönetim giderleri, asansör, bina temizliği, güvenlik** ve **sosyal tesis** gibi ortak alanların **bakım ve onarım giderleri, vergi ve harçlar, personel ücretleri, sigorta primleri** ve **benzeri giderler** yer alabilir.

Aidat tutarının **neleri kapsadığını** ve **ödeme şeklini** öğrenmeniz gelecekte ekstra ödemeler yapmanızı önleyebilir ve bütçenizi doğru şekilde planlamanızı sağlayabilir.

Ortak giderlere katılım payı hakkında projenin **Yönetim Planı'nı inceleyerek** detaylı bilgi edinebilirsiniz.

29_



Satın almayı düşündüğünüz konutun bulunduğu projede mağaza, dükkan ve büro gibi ticari üniteler olup olmadığına baktınız mı?

Ticari ünitelerin bulunması proje bölgesindeki **sosyal ve ticari hayatın canlı olması açısından avantajlıdır**. Ancak ticari ünitelerin yoğunluğu **trafik sorunlarına, gürültü kirliliğine** ve **diğer çevresel faktörlere** neden olabilir.

Ticari ünitelerin kullanım amacı bakımından getirilen **sınırlamaların olup olmaması** ise sakinlerin **konforunu** ve **güvenliğini** etkileyebilir.

Ticari ünitelerin varlığı ve kullanımı **projenin değerini artırabilir** fakat aynı zamanda projeye ek **insan ve araç sirkülasyonu** gibi faktörleri de ekleyebilir. Özellikle **gürültü** veya **trafik sorunlarına** neden olabilecek ticari faaliyetlerin konutlara **yakın olmaması** önemlidir.

30_



Konut satış sözleşmesini imzalamadan önce satıcı tarafından ön bilgilendirme formu tarafınıza teslim edildi mi?

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a göre **ön ödemeli konut satış sözleşmesi kurulmadan en az bir gün önce** tüketiciye **ön bilgilendirme formu verilmesi zorunludur.**

Ön bilgilendirme formu satın almayı düşündüğünüz konut hakkında **detaylı bilgi sahibi olmanızı** sağlar. Bu bilgiler arasında **satıcıya ait bilgiler, satış fiyatı, teslim tarihi, cayma ve sözleşmeden dönme hakkı** gibi önemli konular yer alır.

Ayrıca ek olarak **bağımsız bölüm planı, vaziyet planı, kat planı ve mahal listesi** verilir.

Bu bilgilerin önceden verilmesi **sonradan ortaya çıkabilecek sorunların önüne geçer.**

Ön bilgilendirme formunda yer alan bilgiler satış sözleşmesinin hazırlanmasında da

kullanılır ve haklarınızın korunması açısından önemlidir.

31_



Konut satış sözleşmelerinin noter huzurunda düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi veya tapu müdürlüğü nezdinde resmi şekilde yapılmadıkça geçersiz olacağını biliyor musunuz?

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a göre ön ödemeli konut satışının **tapuya tescil edilmesi**, satış sözleşmesinin ise **noterde düzenleme şeklinde yapılması** zorunludur.

Aksi halde sözleşme geçersizdir.

Bu şekilde bir sözleşme yapılmadıkça satıcı tüketiciden herhangi bir isim altında **ödeme yapmasını** veya tüketiciyi borç altına sokan **herhangi bir belge vermesini isteyemez.**

32_



Ön ödemeli ve/veya taksitli satış kapsamında imzaladığınız konut satış sözleşmesinin aslının tarafınıza teslim edilmesi gerektiğini biliyor musunuz?

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a göre sözleşmenin **asıl nüshalarından birinin tüketiciye verilmesi zorunludur.** Sözleşmeler ile bilgilendirmeler en az on iki punto büyüklüğünde, anlaşılabilir bir dilde, açık, sade ve okunabilir bir şekilde düzenlenir.

Sözleşmede öngörülen koşullar sözleşme süresi içinde **tüketici aleyhine değiştirilemez.**

Tüketicikle akdedilen sözleşmelerde yer alan **haksız şartlar kesin olarak hükümsüzdür.** Sözleşmenin haksız şartlar dışındaki hükümleri geçerliliğini korur.

33_



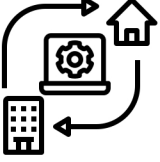
Ön ödemeli konut satışlarında 48 aydan fazla bir devir veya teslim süresi kararlaştırılmayacağını biliyor musunuz?

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, konutun yasal teslim süresini **kırk sekiz ay** ile sınırlanmış bulunmaktadır. Ön ödemeli konut satışlarında konutun teslim süresi her hâlükârda **sözleşme tarihinden itibaren 48 ayı geçemez.**

Bu düzenleme tüketicilerin ödemelerini yapmalarına rağmen **uzun süre konutlarını teslim alamamalarının önüne geçmek** ve **tüketicilerin mağduriyetini önlemek** amacıyla getirilmiştir.

Bu nedenle ön ödemeli konut satış sözleşmesi imzalanmadan önce **bu sürenin dikkate alınması** ve **sözleşmede yer alması** önemlidir.

34_



Satın almayı düşündüğünüz konutun kat mülkiyeti tapusunun ne zaman tarafınıza teslim edileceğine dair sözleşmenizde bir düzenleme var mı?

Konutun kat mülkiyet tapusu teslim tarihinden itibaren **müteahhit tarafından yasal süreçlerin tamamlanması sonrasında** alıcıya teslim edilir.

Satış sözleşmesinde **tapunun teslim tarihiyle ilgili** bir hüküm bulunması gerekmektedir. Bu hükümde **tapunun teslim süresi** ve işlemlerinin tamamlanması için **gerekli şartlar** belirtilmelidir.

35_



Cayma hakkınızın varlığından haberdar mısınız?

Cayma hakkı, ön ödemeli satış kapsamında aldığınız konuta ilişkin **sözleşmenin teslim tarihinden itibaren on dört gün içinde hiçbir gerekçe göstermeksizin ve cezai şart ödemeksizin konutu almaktan vazgeçmeniz** anlamına gelir.

Cayma hakkını kullanmanız durumunda satıcının herhangi bir kesinti yapmaksızın **ödediğiniz bedeli ve sizi borç altına sokan her türlü belgeyi** cayma bildiriminin ulaştığı tarihten itibaren **en geç 14 gün içinde** iade etmesi gerekir.

Satıcılar cayma hakkı konusunda tüketiciyi **bilgilendirmekle yükümlüdür.**

36_



Sözleşme tarihinizden itibaren 24 aya kadar hiçbir gerekçe göstermeksizin sözleşmeden dönebileceğinizi biliyor musunuz?

Dönme hakkı, **sözleşme tarihinden itibaren yirmidört aya kadar hiçbir gerekçe göstermeksizin konutu almaktan vazgeçmeniz** anlamına gelir. Sözleşmeden dönmeniz halinde satıcı, sözleşme nedeniyle oluşan **vergi, harç ve benzeri yükümlülüklerden doğan masrafların ve sözleşme bedelinin %8'ini** (İlk üç ay için %2, üç ila altı ay arası %4, altı ila oniki ay arası %6, oniki ila yirmidört ay arası %8'ine kadar) **geçmeyecek şekilde tazminat ödenmesini tüketiciden isteyebilir.** Ancak satıcının yükümlülüklerini yerine getirmemesi, tüketicinin vefat etmesi veya kazanç elde etmekten sürekli yoksun kalacak duruma düşmesi, sözleşmenin yerine olağan koşullarla yapılacak bir taksitle satış sözleşmesinin konulmasına ilişkin önerinin kabul edilmemesi **sebeplerinden herhangi biri nedeniyle sözleşmeden dönülmesi halinde satıcıya dönme cezası ödenmeyecektir.**

37_



Satın aldığınız konutun satış bedeline ilişkin düzenlenen senetlerin mutlaka nama yazılı olarak tanzim edilmesi gerektiğini, aksi takdirde senetlerin geçersiz olacağını biliyor musunuz?

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca tüketicinin yapmış olduğu işlemler nedeniyle kıymetli evrak niteliğinde **sadece nama yazılı** ve **her bir taksit ödemesi için ayrı ayrı** olacak şekilde senet düzenlenebilir.

Aksi takdirde düzenlenen senetler tüketici yönünden geçersizdir.

Tüketici işlemlerinde **tüketicinin edimlerine karşılık olarak alınan şahsi teminatlar her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılır.**

38_



Konutunuzun ayıplı teslim edilmesi halinde sahip olduğunuz haklar konusunda bilgi sahibi misiniz?

Tüketicie teslim anında taraflarca kararlaştırılmış olan **örnek veya modele uygun olmaması** ya da objektif olarak **sahip olması gereken özellikleri taşımaması** nedeniyle sözleşmeye aykırı olan mala **ayıplı mal** denir.

Dolayısıyla satıcı, konutu satış **sözleşmesine uygun olarak** teslim etmek zorundadır.

Konutun ayıplı teslim edilmesi halinde tüketici **bedel iadesini de içeren sözleşmeden dönme, malın ayıpsız misliyle değiştirilmesi** veya **ayıp oranında bedel indirim**i ya da **ücretsiz onarım isteme** haklarına sahiptir.

Satıcı, tüketicinin tercih ettiği bu talebi yerine getirmekle yükümlüdür.

39_



Teslim tarihinden itibaren 6 ay boyunca ayıp ispat külfetinin satıcıda olduğunu biliyor musunuz?

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun **teslim tarihinden itibaren altı ay içinde ortaya çıkan ayıpların teslim tarihinde var olduğunu kabul etmekte**, malın ayıplı olmadığına ispatını satıcıya yüklemektedir.

Sözleşmede daha uzun bir süre belirlenmediği takdirde **satıcının ayıplı maldan sorumluluğu** ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile **taşınmazın teslim tarihinden itibaren 5 yıldır**.

İkinci el satışlarda satıcının ayıplı maldan sorumluluğu ise **3 yıldan az olamaz**.

Ayıp, ağır kusur ya da hile ile gizlenmişse zamanaşımı hükümleri uygulanmaz.

40_



Kredi kullanmanız halinde konutun ayıplı teslim edilmesinden ya da hiç teslim edilmemesinden ötürü satıcı ile birlikte bankanın da sorumlu olduğunu biliyor musunuz?

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca kredi veren konut finansmanı kuruluşu krediyi münhasıran belirli bir konutun satın alınması ve bir sözleşmenin finansmanı için vermesi ve bu iki sözleşmenin objektif açıdan ekonomik bir birlik oluşturması durumunda **konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi** nedeniyle tüketicinin seçimlik haklarından birini kullanması halinde **satıcı ve konut finansmanı kuruluşu müteselsilen sorumludur.**

Ancak kredi veren konut finansman kuruluşunun sorumluluğu konutun teslim edildiği tarihten itibaren bir yıl olup, ayrıca kullanılan kredi miktarıyla sınırlıdır.

Yarına dair mükemmel planlar hazırlamak ve bu planları kusursuz bir şekilde hayata geçirmek için kurulan KAF, ev sahibi olmayı herkese ulaşılabilir kılmayı misyon olarak belirlemiş bir şirkettir.

Daha önce yapılmayanları hayata geçirmek için bilimi, tekniği ve teknolojiyi sonuna kadar kullanmak, cesaretle kararlar almak ve sınırları zorlamak gerektiğine inanıyoruz. Bu nedenle büyük düşünüyor, akılla mantıktan ayrılmıyor ve cesur davranıyoruz.

Metrekarelerle değil santimetrekarelerle çalışılarak en küçük alanları değerlendirerek yaşama katıp, canlılar için ince düşünölmüş yaşam alanları tasarlayarak; içinde yaşadığımız topluma faydalı olmak ve geleceğimize daha nitelikli eserler bırakmak adına hayalleri planlara ve planları gerçeğe dönüştürmeye devam ediyoruz.

KAF olarak attığımız her adımda ve aldığımız her kararda, insan ve içinde yaşadığımız dünyaya saygı temelini esas alıyoruz. Çünkü biz saygı ve empatinin bütün güzel şeyleri beraberinde getireceğini biliyor ve atacağımız adımları ona göre seçiyoruz. Empatiyi merkezimize aldığımız düşünce ve davranışlarımızda, dokunduğumuz her insanın yüzünde bir gülümsemenin nedeni olmayı hedefliyoruz.

Biz, sadece rakamlarla değil; onların ardındaki insanlar, hayaller, fikirler, projeler, emek, cesaret ve bereket ile büyümeye devam edeceğiz...



KAF

ince düşünölmüş yaşam alanları