

19.09.2016

**31.BÖLGE KOCAELİ ECZACI ODASI  
ÖZEL SATIŞ PROTOKOLÜ**

**TARAFLAR**

**SATICI : DEMİR YAPI TURİZM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**

(Cumhuriyet Cad. Paşadağ Mah No:203 Başiskele / Kocaeli)

**ALICI : 31. BÖLGE KOCAELİ ECZACI ODASI ÜYELERİ**

**KONU**

DEMİR YAPI TURİZM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ(YUVANA EVLERİ PROJESİ) ile 31. BÖLGE KOCAELİ ECZACI ODASI arasında standart satış sözleşmesine ek protokol.

**KOŞULLAR**

Standart Sözleşmeye bağlı kalmak kaydı ile 31. BÖLGE KOCAELİ ECZACI ODASI Üyelerine aşağıdaki koşullar tarafımızca taahhüt edilmektedir.

\*%50 peşinat ile %12 iskonto 24 ay vade farksız taksit

\*%25 peşinat ile %8 iskonto 24 ay vade farksız taksit

**SÜRE**

Başlangıç Tarihi:20.09.2016

Bitiş Tarihi: 31.10.2016

**İMZA**

DEMİR YAPI TURİZM SANAYİ VE

TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ



 **DEMİR YAPI TURİZM  
SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.**  
Paşadağ Mah. Cumhuriyet Cad. No:203 1670 Parsel  
Başiskele / KOCAELİ  
Pendik V.D. : 278 092 6705

31. BÖLGE KOCAELİ ECZACI ODASI



**Bilal ARPACI**  
Başkan

**31. BÖLGE KOCAELİ  
ECZACI ODASI**  
Yenişehir Mh. Yılmaz Sk. No:2/1  
Tel: 0262 321 39 68 - F2iv1  
Alemdar VD: 649 0u2 5844

2) Sözleşme konusu bağımsız bölümün satış bedeli KDV dahil ..... TL ( .... TL) dir.,

### 3) ÖDEME PLANI VE ÖDEME PLANINA AYKIRILIK

a) ÖDEME PLANI:

b) ALICI, ödemelerini ödeme planına uygun yapmaması halinde, gecikilen her ay için % .10.. gecikme cezası ödemeyi kabul eder.

c) ALICI, ödemelerini ödeme planında belirtilen şekilde yapmaması halinde temerrüde düşmüş sayılır. Bunun için, ihbar ya da ihtara gerek bulunmamaktadır. Bu takdirde, satıcı temerrüt ya da sözleşmenin feshine ilişkin olarak dilediği yola başvurabilir;

d) Sözleşmenin feshi halinde, ALICININ yapmış olduğu ödemelerin %10 cezai şart olarak, SATICI tarafından mahsup edilir. Cezai şartın mahsubundan sonra, ALICININ yapmış olduğu ödemelerden kalan miktar, proje bitiş tarihinden itibaren 2 ay sonra başlamak üzere, 6 eşit taksitle ödenir. Bu nedenle, ALICI faiz, gecikme tazminatı vb. hiçbir talepte bulunmayacağını kabul eder.

### E) PROJE TADİLATI VE MALZEME SECİMİ İLE İLGİLİ TALEPLER

1) ALICININ, sözleşme konusu bağımsız bölümün, tasdikli statik-mimari-tesisat projelerine aykırı talepte bulunması mümkün değildir.

2) ALICININ, mevcut projeye uygun olması koşuluyla, mahal listelerinde belirtilen malzemelerde değişiklik talebinde bulunabilir. Ancak, ALICI, tamamlanan işlerle ilgili değişiklik talebinde bulunamaz. ALICI, değişikliklerle ilgili taleplerini SATICIYA, SATICININ sözleşmenin imzalamasından sonra belirleyeceği sürede yazılı olarak bildirecektir.

3) SATICI, ALICININ değişiklik talebini uygun görmesi halinde, değişiklikten kaynaklanan fiyat farkını ALICIYA yazılı olarak bildirir. ALICI, değişikliklerden kaynaklanan fiyat farkını peşin olarak ödemekle yükümlüdür.

### F) GARANTİ KAPSAMI VE SÜRESİ

SATICI, ALICIYA tesliminden itibaren 2 yıl içinde işçilik ve malzeme hatalarından kaynaklanan sorunları gidermeyi kabul eder. Ancak, kullanım hataları ile yükleniciye ait olmayan kusurlardan dolayı yüklenicinin sorumluluğu söz konusu olamaz. Garanti süresinin bitiminden itibaren, sözleşme konusu bağımsız bölümle ilgili olarak SATICIYA sorumluluk yükletilemez.

### G) TARAFLARIN ADRESLERİ

Taraflar, sözleşmenin A. maddesinde belirtilen adreslerini geçerli tebligat adresleri olarak kabul eder. Taraflar, adres değişikliklerini yazılı olarak diğer tarafa bildirmedikçe sözleşmede yazılı adreslere yapılacak tebligatlar geçerli olacaktır.

### H) ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Sözleşmeden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözümünde, Kocaeli Mahkemeleri ve Kocaeli İcra Daireleri yetkilidir.

### SÖZLEŞMENİN EKLERİ

Mahal listesi, projeler sözleşmenin ayrılmaz bir parçası niteliğindedir.

8 (sekiz) maddeden oluşan bu sözleşme taraflarca iki nüsha olarak düzenlenmiş ve ..... tarihinde imzalanmıştır.

ALICI

SATICI



## TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ ÖRNEĞİ

### A) TARAFLAR

**SATICI :** DEMİR YAPI TURİZM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

(Cumhuriyet Cad. Paşadağ Mah No:203 Başiskele / Kocaeli)

**ALICI :** .....

### B) SÖZLEŞME KONUSU

Başiskele Belediyesi Paşadağ Mahallesi/Köyü 44 PAFTA - ADA 1670 PARSEL adresinde aşağıda nitelikleri belirtilen ..... numaralı bağımsız bölümün yapılması ve sözleşmedeki şartlar ile taşınmazın SATICI tarafından ALICIYA devredilmesine ilişkin sözleşmedir.

### C) SÖZLEŞME ŞARTLARI

1) BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİKLERİ ;

..... bağımsız bölüm

2) SATICI, 1. maddede nitelikleri belirtilen bağımsız bölümü, tasdikli projelerine, ekteki mahal listesine göre tamamlayarak, 26/07/2018 tarihinde ALICIYA teslim edecektir.

3) ALICI, sözleşmede belirtilen ödeme planı çerçevesinde satış bedelini ödeyecektir. Ayrıca, ALICI, bağımsız bölümün devrinin gerçekleşmesine yönelik vergi, harç ve masrafları ve diğer tüm yasal masrafları ödemeyi ve yükümlülüklerini yerine getirmeyi kabul eder.

4) Sözleşme konusu bağımsız bölüme ait numara özel vaziyet planına ait olup, konutun yeri sabit kalmak şartı ile numarası değiştirilebilir.

5) ALICI, SATICININ, gerektiğinde projelerde ve vaziyet planında tadilat veya değişiklik yapmasını kabul eder.

6) SATICI, bağımsız bölümün teslim hazırlanmış olduğunu ALICIYA, yazılı olarak bu sözleşmedeki adresine bildirir. ALICI, bildirim kendisine tebliğine bağlı olmaksızın en geç 30 (otuz) takvim günü içerisinde konutu teslim almakla yükümlüdür. ALICI, sözleşmedeki adresinin değişikliğini satıcıya yazılı olarak bildirmedeği takdirde bu sözleşmedeki süre içerisinde konutu bildirilen, süre sonunda bağımsız bölümün kendisine teslim edilmiş sayılacağını kabul eder. Bu şekilde, bağımsız bölümün alıcı tarafından teslim alınması ya da teslim alınmış sayılması ile bağımsız bölüm ile ilgili tüm sorumluluk ALICIYA geçer.

7) Yürürlükte bulunan mevzuat uyarınca kabul edilen mücbir sebepler ve her türlü fevkalade haller, tüm resmi merciler ve belediyelerden alınması gereken izinlerdeki SATICININ kusuru bulunmayan gecikmeler, yetkili makamların emir ve yasakları, yapımı ve tahsisi kamu kuruluşlarına ait olan malzeme ve hizmetlerdeki aksamalar, olağanüstü hava şartlarından dolayı resmi makamlarca tespit edilen fen noktasında çalışmanın durdurulması gibi SATICININ, yetkisi ve sorumluluğu dışında kusuru bulunmaksızın meydana gelen tüm gecikmeler teslim süresine ilave edilecektir. .

8) Bağımsız bölümün, 26/07/2018 tarihinde, SATICI tarafından alıcıya teslim edilmemesi halinde, SATICI, gecikilen her ay için, zararına karşılık olarak, ALICIYA ...600..... TL kira ödemeyi kabul eder. Teslimin, 6. maddede belirtilen sebepler nedeni ile süresinde yapılamaması halinde, bu maddedeki hükümleri uygulanmaz. Bu halde, teslim süresinin belirtilen nedenlerden kaynaklanan gecikme süresi kadar uzadığı kabul edilir.

9) ALICI, herhangi bir neden olmaksızın sözleşmeyi fesih ederse, yapmış olduğu ödemelerin %10.. 'i cezai şart olarak, SATICI tarafından mahsup edilir. Cezai şartın mahsubundan sonra, ALICININ yapmış olduğu ödemelerden kalan miktar, sözleşmenin feshi tarihinden itibaren 2 ay sonra başlamak üzere, dört eşit taksitle ödenir. ALICI, bu nedenle faiz, gecikme tazminatı vb. hiçbir talepte bulunmayacağını kabul eder.

### D) SATIŞ BEDELİ VE ÖDEME ŞARTLARI

1) Satış bedeli ve ödeme şartları konuta ait arsa payı, mimari-statik-tesisat-peyzaj projelerin hazırlanıp tasdik ettirilmesi, inşaat ruhsatının alınması, yapı denetim bedeli, konutun ekteki mahal listesine göre yapılmış masrafları, malzeme ve işçilik giderleri, alt yapı düzenlemeleri göz önüne alınarak taraflarca tespit edilmiştir.

## TEKNİK ŞARTNAME

### PROJE GENEL ÖZELLİKLER

- o 17910 m2 arsa üzerinde konumlanmış;
- o 32800 m2 toplam inşaat alanı
- o Toplamda 11 blok ve 182 adet daire
- o 2•1 ,3•1, 4•1, 5•1, daire seçenekleri
- o Sosyal tesis alanları
- o Otopark, sığınak alanları
- o Yaya yolları,sert zemin ve yeşil peyzaj alanları
- o Yeşil alanlar için otomatik sulama sistemi
- o Her daire için tahsis edilmiş yeterli sayıda açık ve kapalı otopark alanı
- o Sac panel kenet çatı sistemi

### SOSYAL DONATILAR

- o Cafe , lounge ve Mini Market
- o Ortak aktivite ve toplantı salonu
- o Çocuk oyun alanı
- o Basket ve yürüyüş alanları
- o 2 adet Fitness center
- o Açık yüzme havuzu,
- o Kapalı yüzme havuzu
- o Dinlenme ve güneşlenme alanları
- o 2 adet Hamam / 2 adet sauna/ 2 adet spa /dinlenme merkezi

### GÜVENLİK

- o Yayalar ve araçlar için ayrı olmak üzere kontrollü noktadan siteye giriş çıkış
- o Site girişinde,müracaat ve güvenlik kulübesi ile giriş çıkış bariyerleri
- o Giriş güvenlik kulübesi ile bütün daireler arasında haberleşme sistemi (intercom)
- o Açık alanlarda aydınlatma elemanları
- o Kameralı güvenlik sistemi

## YAPI

- o Konvansiyonel & Endüstriyel kalıp
- o Kayaç formlu zemin üzerine radye temel
- o C30 >eC35 beton sınıdı ST III donatı çeliği

## YALITIM

- o Radye temel altında ve bodrum kat dış perde duvarlarında ısı yalıtımı
- o Bohçalama, nem bariyeri ve su yalıtımı
- o Bağımsız birimler arasında ısı ve ses yalıtımı

## DUVAR

- o Konut dış duvarlarında gazbeton
- o Daire içi bölmelerde ısı ve ses yalıtımlı duvar ve sıva sistemleri , Isı ve ses izolasyonlu teras çatılar

## CEPHE VE PENCERELER

- o Ahşap görünümlü Alüminyum kompozit panel kaplamalar
- o Isı yalıtımlı dekoratif mantolama ve dayanımlı dış cephe boyası
- o Isı yalıtımlı alüminyum doğrama ve alternatif elemanlar
- o 1.sınıd PVC doğrama ve ısı yalıtım özelliğine sahip (4 + 16 + 4) cam sistemleri

## ELEKTRİK TESİSATI

- o Ortak alanlar için tüm sistemi besleyecek kapasitede jeneratör
- o Dairelerin ortak kullanım alanlarında acil durum aydınlatması
- o Dekoratif anahtar, priz ve aydınlatma elemanları
- o Daire içlerinde led ve gizli aydınlatma sistemleri
- o Topraklı ve çocuk korumalı prizler
- o Dijital IP tabanlı ve görüntülü intercom sistemi
- o Güvenlik amaçlı CCTV(kapalı devre kamera)sistemi
- o İnternet ve uydu TV yayınları için gerekli gerekli altyapı
- o Her daireye en az 2 adet telefon hattı
- o IECC(Uluslar arası Elektirik Elektronik Standardı)hükümlerine uygun topraklama ve yıldırımdan koruma tesisatı

## **MEKANİK TESİSAT**

- o Kombi ısıtma sistemi
- o Daire İçlerinde Dekoratif Radyatör ve Havluipan Sistemleri
- o Dairelerde klima altyapı sistemi
- o Su kesintilerine karşı filtrasyonlu su deposu ve hidrofor
- o Daire içi şaftlarda ses yalıtımı
- o Otoparklarda sprinkler, yangın dolabı, itfaiye su alma ağzı ve duman egzoz sistemi
- o Kat hollerinde duman dedektörleri, yangın güvenlik sistemleri
- o Yangın pompaları ile daimi yangın güvenliği, yangın dolabı, itfaiye su alma ağzı.

## **BİNA GİRİŞİ**

- o Karşıdan okunabilecek şekilde isim ve numara panosu
- o Her bağımsız bölüm için ayrı olmak üzere, lobi alanında kilitli veya şifreli posta kutusu ile duyuru panosu

## **MERDİVENLER**

- o Bina ortak merdivenlerinde betonarme taşıyıcı üzeri, I. sınıf granit mermer
- o Alüminyum veya paslanmaz korkuluk

## **ASANSÖRLER**

- o Havlandırmalı, yangın alarmlı, garaj katlarına kadar inen 1. sınıf hidrolik ( sessiz ) asansörler (O6 Kişilik)

## **KAT HOLLERİ**

- o Döşemeler I. sınıf seramik veya doğaltaş döşeme kaplamaları
- o Tavanlar dekoratif alçı panel veya metal asma tavan sistemleri DÖŞEME,

## **DUVAR VE TAVAN KAPLAMALARI**



- o Duvarlarda alçı sıva üzeri su bazlı saten/dekoratif boya uygulamaları veya duvar kağıdı
- o Daire içi antre,koridor,mutfak ve ıslak hacimlerde I.sınıf granit desenli seramik kaplama
- o Daire içi salon,yatak odaları,giyinme odalarında 1.sınd laminant veya lamine parke kaplama
- o Tavanlarda daire içlerinde alçı panel asma tavan veya alçı sıva üzeri su bazlı saten/plastik boya,dekoratif boya uygulamaları

#### **KAPILAR**

- o Daire girişlerinde I.sınıf çelik sistemli ahşap kaplama kapılar
- o Daire içlerinde I.sınıf lake veya ahşap kaplama kapılar ve I.sınıf kapı aksesuarları (Kale kilit sistemleri)

#### **SABİT MOBİLYA & ANKASTRE ÜRÜNLERİ**

- o Daire içlerinde lake veya ahşap kaplama vestiyerler
- o 1.sınıf lake ,ahşap veya laminant kaplama mutfak ve banyo dolapları
- o Mutfaklarda granit, meremer tezgah
- o Banyoda I.sınıf vitrifiye,ankastre vitrifiye çıkışlı batarya ve aksesuarlar
- o Ankastre fırın,mikrodalga fırın,ocak,davlumbaz veya aspiratör.

#### **MARKALAR**

- o Vitra veya Çanakkale seramik
- o ECA veya Artema bataryalar
- o Serel veya Kale gurubu vitrifiye
- o Winsa veya Pimapen gurubu PVC
- o Siemens gurubu Elektrik sistemleri
- o Viko marka anahtar sistemleri
- o Hafele veya Eurodecor Mutfak ve dolap sistemleri
- o Demirdöküm veya Vailant kombi
- o Demirdöküm panel radyatörler
- o JOTUN veya DYO gurubu boya
- o Çamsan veya Variodor parke sistemleri
- o Variodor kapı sistemleri
- o Teka veya Frankie ankastre sistemleri
- o Kale kilit sistemleri
- o Ytong gazbeton
- o Asař panel kaplama sistemleri
- o Hes kablo
- o Detař Beton
- o Aksa Jenaratör
- o Multitek intercom
- o Karadeniz demir