



## 24 KATA KADAR İZİNLİ PROJEDE 26. KATTAN DAİRE SATMIŞLAR

Başlıkta yer alan haber yakın geçmişte pek çok gazete ve televizyon kanalında yer aldı. Haberi gördükten sonra projeden ev almak isteyenlerin nelere dikkat etmesi gerektiğini yazma zorunluluğu hissettim.

Projeden ev almak denilince akla hep büyük firmaların büyük ofislerinde ya da otellerde, maketlerden seçim yaparak kokteyller ve müzik eşliğinde profesyonel satıcıların da yönlendirmesi ile alım yapmak akla geliyor olabilir. Oysa ki Urla da, tek apartmanlık projelerde, tanıdık bir müteahhit ya da tanıdık bir emlakçı aracılığı ile bütün bu göz boyamalardan uzak, gönül rahatlığı ile "sözü senet" olan insanlarla güzel ve karlı bir alış veriş yapmak mümkün.

Ancak, benim tavsiyem, henüz inşaat halinde ya da inşaata başlanmamış bir yapıdan ev almadan önce mutlaka bir sözleşme imzalanmasıdır. Bu sözleşme noter huzurunda imzalanabileceği gibi taraflar arasında ve şahitler huzurunda da imzalanabilir. Çok güvenilir müteahhidiniz verdiği sözleri unutabilir ya da tam tersi siz başta görüşülmeyen bir detayın taahhüt edildiğini iddia edebilirsiniz.

Sözleşme için bir avukat ya da teknik bir kişiden destek alabileceğiniz gibi aşağıda belirtilen maddelere dikkat ederek kendiniz de hazırlayabilirsiniz.

1. En önemli kısım, satın alacağınız bağımsız bölümün proje üzerinde gösterildiği konumun sizin almak istediğiniz kat/yön ve cephe ile uyumlu olması. (projenin de sözleşme ekinde yer alması önemlidir. Ayrıca ana taşınmaz ve satın alınacak bağımsız bölüm kat ve yön olarak tarif edilmelidir.)
2. Size söylenen- tarif edilen - daire/dubleks/villa alanının projesindeki alan ve kat planı ile uyumlu olması
3. Sözleşme tarihi ve taşınmazın teslim tarihi
4. Sözleşmeyi imzalayan kişinin müteahhit ile aynı kişi olup olmaması ya da bir şirketten satın alınıyorsa şirket yetkilisi olup olmadığı
5. Satış bedeli, ödeme şekli, taşınmazın ne şekilde teslim edileceği
6. Tapu devrinin ne zaman ve ne şekilde yapılacağı
7. Satış bedeline ruhsat, su ve elektrik bağlatma bedellerinin dahil olup olmadığı

8. Yapı kullanma izin belgesi masraf ve işlemlerinin kime ait olduğu
9. Sözleşmeden cayma koşulları
10. Site ya da apartmandan ev alınıyor ise teslimat sonrası oluşacak yönetim sistemi
11. Yapıda kullanılacak seramik, fayans, armatür vb. malzemelerin marka ve kaliteleri
12. Banyo ve mutfakta yer alan duş teknesi, lavabo vb. detay bilgisi, mutfak ve banyo dolap büyüklükleri, tezgah ölçüsü ve malzemesi, şofben
13. Kalorifer, klima olup olmayacağı olacak ise marka adet ve detay bilgisi
14. Yalıtım ile ilgili hususlar, anten telefon tesisatları,
15. Ankastre eşyaların olup olmayacağı

gibi bilgilerin ve sözleşme öncesinde görüşülen her detayın sözleşmede yer almasına dikkat edilmelidir. Genellikle Yapı Kullanma İzin Belgesi alındıktan sonra taşınmazın tamamlandığı gibi ya da müteahhidin sorumluluğunun bittiği düşünülse de elektrik ve su abonelikleri, elektrik aboneliği için gereken proje, yapı içerisindeki armatür, dolap, ankastre vb özellikler tamamlanmamış olabilir.

Öncelikle inşaatı yapan firmanın güvenilir olmasına, daireyi vaat edilen tarihte, ek masraflar çıkartmadan teslim edebilecek bir kurum ya da kişi olmasına, İnşaatın projesinin onaylanmış, temeli atılmış, yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmuş olup kat irtifakı tapusunun alınmış olmasına dikkat edilmelidir. Satın alacağınız yapıyı yapan müteahhidin satış yaptığı kişiler ile konuşmak da bir fikir verilebilir.

Yukarda bahsettiklerim, projesi onaylanmış bir inşaatın taşınmaz alırken dikkat edilmesi gerekenlerdir. Kat karşılığı inşaatlar da ya da kentsel dönüşümden faydalanarak yapılan inşaatlarda dikkat edilmesi gereken ek hususlar da olacaktır.

“Sözleşmede yazan her şeyi yaptım” diyebilen bir müteahhidin ticari itibarı da bu sözleşme sayesinde korunacaktır. “Ben o maddeyi öyle düşünmemiştim” dememek için tarafların sözleşmeyi dikkatli okumalarını kendilerine güvenmiyorlar ise teknik bir kişiden danışmanlık almalarını öneririm. Sonradan pişman olmamak ve aldanmamak için detayları içeren bir sözleşmenin karşılıklı olarak imzalanması hem alıcıyı hem de satıcıyı koruyacaktır.

Ali Emre İPLİKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı