

Sales And Construction Agreement

MADDE 1: Sözleşmenin Konusu ve Niteliği / CLAUSE 1: Subject and the type of the Agreement

Aşağıda isim ve adresleri yazılı Satıcı ve Alıcı Tarihinde işbu Satış ve İnşaat sözleşmesini (bundan böyle kısaca "Sözleşme" olarak anılacaktır) aşağıda tanımlanan taşınmazın (bundan böyle kısaca "Taşınmaz" olarak anılacaktır) alım-satımı konusunda anlaşarak imzalamışlardır. Söz konusu Taşınmaz gerekli izinler alındıktan ve satış bedeli tamamen ödendikten sonra, Satıcı tarafından Alıcı adına tapuda devir ettirilecektir.

The Seller and Purchaser whose names and addresses are written below, have entered into this Sales and Construction Agreement (hereinafter referred to as "Agreement") for the purchase - sale of the below mentioned property (hereinafter referred to as "Property") on this day of, 200..... Following the obtaining of the required permissions and full payment of the purchase price, the Seller shall transfer the title deed under the Purchaser's name.

(Bundan böyle 'Satıcı' diye anılacaktır) / (Hereinafter referred to as 'Seller')

MADDE 2: Satıcı / CLAUSE 2: Seller

| | |
|---|--|
| İsim / Name | Adres / Address |
| Emrağ İnşaat Turizm Madencilik Tic. Taşımacılık Ltd. Şti. | Yüksel Çağlar İş Merkezi No. 9 Bodrum/MUĞLA |
| Tel No / Phone No 0.252.313 7330 | Vergi Dairesi ve Vergi No / Tax Office&Tax No Bodrum VD. 3340438938 |
| Faks No / Fax No 0.252.313 3125 | E-posta / E-mail info@emrag.com / emraginsaat@yahoo.com |

MADDE 3: Alıcı / CLAUSE 3: Purchaser

| Bilgiler Information | Birinci Alıcı 1st Purchaser | İkinci Alıcı 2nd Purchaser | Üçüncü Alıcı 3rd Purchaser | Dördüncü Alıcı 4th Purchaser |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Adı Soyadı Name Surname | | | | |
| Adres Address | | | | |
| Ev Tel No Home Phone No | | | | |
| Cep No Mobile No | | | | |
| E-posta / E-mail | | | | |

Bundan böyle 'Alıcı' diye anılacaktır) Tekil tanımlamalar çoğul tanımlamaları da içerir
(Hereinafter referred to as 'Purchaser') References to the singular shall also include the plural.

MADDE 4: Taşınmazın Detayları / CLAUSE 4: Details of the Property

| | |
|--|--------------------------------------|
| Adres / Address | Parsel No / Parcel No |
| Kemerdağı Mevkii Meşelik Köyü, Milas/MUĞLA | |
| Mevkii, Köy / Location, Village | Ada / Zone |
| Kemerdağı, Meşelik | |
| İlçe, İl / Country, City | Brüt m2 / Gross m2 |
| Milas, MUĞLA | 85 |
| Bağımsız Bölüm No / Independent Unit no | Arazi Niteliği / Land Classification |
| | Konut |
| Blok No / Block No | Pafta Niteliği / Plot Classification |
| | |

Bağımsız Bölüm Kullanım Amacı / Independent Unit Usage Konut

Alicinin İmzası / Purchaser's Signature Satıcının İmzası / Seller's Signature

Emrağ İnşaat

Satış ve İnşaat Sözleşmesi/ Sales And Construction Agreement

MADDE 5: Taşınmazın Satış Bedeli ve Ödeme Planı / CLAUSE 5: Property Purchase Price and Payment Plan

Alıcı Taşınmazın satış bedelini Satıcıya aşağıda planlanan ve kabul edilen ödeme planına uygun olarak ödeyecektir. Son Ödeme herhalükarda Taşınmazın eksiksiz olarak tamamlanması ve Taşınmazın Alıcıya tapuda devri ile birlikte ödenecektir.

The Purchaser shall pay the purchase price of the Property according to the below mentioned approved payment plan. In any case, the last payment shall be payable upon completion of the Property without any deficiency and transfer of the title deed to the Purchaser.

| | | | |
|--|--|------------------------|--|
| Taşınmazın Tamamlanma Tarihi <i>Completion Date of the Property</i> | | | |
| Gecikme Tazminatı - Aylık <i>Default Payment - Monthly</i> | | | |
| Bakım Masrafları - Aylık (Taşınmazın fiili teslim tarihinden itibaren başlar, bkz Ek 7) <i>Maintenance Fee - Monthly</i> (Start after the actual delivery of the property, refer to Appendix 7) | | | |
| Satış Bedeli <i>Purchase Price</i> | | | |
| Para Cinsi <i>Currency</i> | | | |
| Depozito (İadesiz) <i>Deposit (Non-refundable)</i> | | | |
| Ödemeler <i>Payments</i> | Ödeme Tarihi <i>Payment Date</i> | Tutar <i>Amount</i> | Ödeme Şekli <i>Means of Payment</i> |
| Depozito <i>Deposit (Non-refundable)</i> | | | |
| Birinci Ödeme <i>1 st Payment</i> | | | |
| İkinci Ödeme <i>2nd Payment</i> | | | |
| Üçüncü Ödeme <i>3rd Payment</i> | | | |
| Dördüncü Ödeme <i>4th Payment</i> | | | |
| Son Ödeme <i>Final Payment</i> | Tapu transferi ile birlikte Together with the title deed transfer | | |

MADDE 6: Banka Detayları / CLAUSE 6: Seller's Bank Details

Satıcı'ya Sözleşmeden kaynaklanan ödemeler aşağıda detayları belirtilen banka hesabına yapılacaktır.

The Payments which arise from this Agreement shall be made to the Seller to the bank account which is detailed below.

| | | |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
| Hesap Sahibi <i>Account Holder</i> | EMRAĞ İNŞAAT TURİZM LTD. ŞTİ. | Hesap No <i>Account No</i> |
| Banka Adı <i>Bank Name</i> | | IBAN No <i>IBAN No</i> |
| Şube Adı ve Kodu <i>Branch Name and Code</i> | | Swift Kodu <i>Swift Code</i> |

Alicının İmzası / Purchaser's Signature

Satıcının İmzası / Seller's Signature

MADDE 7: Temsil

CLAUSE 7: Representation

İşbu Sözleşmede imzası bulunan şirket temsilcisinin satıcı şirketi temsil ve ilzam yetkisi EK 7'de bulunan imza sirküleri ile tasdik edilmiştir. Satıcı ve Alıcı, işbu sözleşmeyi imzalayabilecek gerekli yasal kapasiteye sahiptir.

MADDE 8: Taşınmazın Tamamlanma Tarihi ve Bildirimi

Tamamlanma Tarihi:

Satıcı Taşınmazı en geç Sözleşmede Madde 5'de belirlenen tamamlanma tarihine kadar ikamete elverişli ve eksiksiz bir şekilde tamamlayacağını beyan ve taahhüt eder.

Tamamlanmadan Kastedilen:

Taşınmazın eksiksiz olarak tamamlanmasından kast edilen; site ortak alan ve tesislerinin, çevre ve bahçe düzenlemeleri ile birlikte, satın alınan binanın inşaatının Sözleşmeye ekli proje ve teknik şartnamesine uygun ve eksiksiz olarak tamamlanmış olması ve kat irtifakı tapusunun hazır olmasıdır.

Yazılı Bildirim ve Teslim Alma:

Satıcı Taşınmaza ait tüm izin ve evrakların tamamlanmasını müteakip Alıcıya ya da yasal vekiline durumu 26. Maddede belirtildiği şekilde yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür. Eğer taraflar arasında başkaca yazılı bir anlaşma yok ise Alıcı bu bildirim izleyen 30 gün içerisinde kendisi ya da yasal vekili vasıtasıyla yasal ve mali sorumluluklarını yerine getirerek mülkiyeti (tapusunu) devralmalıdır.

Alıcı'nın 30 gün içinde teslim davetine icabet etmemesi halinde, Taşınmaz'ın kesin teslimi gerçekleşmiş sayılır. Alıcı bu durumda son ödemeyi en geç 10 işgünü içerisinde yapmakla yükümlüdür.

Erken Tamamlanma

Satıcı Taşınmazı Madde 5'de belirtilen tamamlanma tarihinden önce tamamlanması halinde Alıcıya ve/veya yasal vekiline durumu yazılı olarak bildirecektir. Alıcının yasal ve mali yükümlülüklerini yerine getirerek devir işlemlerini başlatması veyahut Sözleşmedeki tamamlanma tarihini beklemesi kendi karardır.

Geç Tamamlanma:

Satıcı eğer Taşınmazı Sözleşmede Madde 5'de belirtilen tamamlanma tarihinde Alıcıya eksiksiz ve ikamete uygun olarak teslim edemez ise Alıcıya Sözleşmede yine aynı maddede belirlenen aylık gecikme tazminatını ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Satıcı yasal ve doğal mücbir sebeplerden ve idari yasak ve engellerden kaynaklanan gecikmelerden sorumlu tutulmayacaktır. Sayılan mücbir sebeplerin devamı süresince tarafların işbu Sözleşme ve kanundan doğan borç ve yükümlülüklerini ifa ve teslim sürelerine ilave edilecektir.

MADDE 9: İnşaat Ruhsatı

Satıcı söz konusu Taşınmaza ait inşaat ruhsatının hali hazırda mevcut olduğunu beyan etmektedir.

MADDE 10: Yapı Kullanma Ruhsatı (İskan ruhsatı) ve Kat Mülkiyeti Tesisi

Satıcı Taşınmazın tamamlanma tarihinde veya herhalükarda Taşınmazın tesliminden itibaren en geç on iki ay içinde Yapı Kullanma Ruhsatını (İskan Ruhsatı) almayı ve kat mülkiyetine geçiş işlemlerini tamamlamayı kabul ve taahhüt eder.

Tapunun devrinden sonra dahi olsa bu prosedürlerin yerine getirilmesi Satıcının yükümlülüğündedir.

Gereken hallerde Alıcı ya da yasal vekili Satıcının yukarıda yazılı işleri yapabilmesi için kendisine tevkil yetkisi verebilecektir. Satıcı sözkonusu işlemler için Alıcıdan ayrıca bir ücret veya masraf adı altında bir bedel talep etmeyecektir.

Alıcının İmzası / Purchaser's Signature

MADDE 11: Askeri İzin

The agent who signed this Agreement on behalf of the seller company is authorized to represent and bind the seller company as certified by the approved and stamped list of authorized signatures in Appendix 7. Seller and the Purchaser have the legal capacity required to sign and execute this Agreement.

CLAUSE 8: Property Completion Date and Notification

Completion Date:

The Seller declares and undertakes to complete the Property by the completion date set forth in this Agreement (in Clause 5) fully in a habitable condition.

Completion Means:

Completion of the Property shall mean the full completion of construction of the purchased property including the communal areas and facilities in the complex, and completion of the environmental and garden landscaping in accordance with the appended Project and the Technical Specifications and the preliminary title-deed's (easement right) being ready.

Written Notice and Take Over:

The Seller shall be obliged to notify the Purchaser or his legal representative in writing as stated in Clause 26 upon the completion of all necessary permissions and paperwork relating to the property. Unless there is another written agreement between the parties, the Purchaser shall fulfill all his legal and financial obligations and receive the title-deed to the Property within 30 days of the receipt of that notice from the Seller by himself or via his representative.

Should the Purchaser not present himself within 30 days of the aforementioned invitation, the absolute transfer of the Property shall be deemed to have been realized. In that case the Purchaser shall be responsible to make the final payment maximum within 10 working days.

Early Completion:

If the Seller completes the Property earlier than the aforementioned completion date (in Clause 5), the Seller shall inform the Purchaser and/or his legal representative of the situation in writing. However, the Purchaser shall take the decision whether to full fill his legal and financial obligations and to get the transfer transactions commenced or wait until the completion date of the Agreement.

Late Completion:

If the Seller fails to deliver the Property fully completed and ready for habitation to the Purchaser by the completion date specified herein (in Clause 5), the Seller hereby agrees and promises to make the monthly default payment specified herein (in Clause 5) to the Purchaser.

The Seller shall not be held responsible for delays which occur due to legal and force major events and administrative prohibitions and impediments. The dates of the both parties' responsibilities according to this Agreement shall be extended by length for the period that such events continue.

CLAUSE 9: Building License

The Seller hereby declares that the building license has been obtained in respect of the said Property.

CLAUSE 10: Certificate of Habitation and Condominium Rights

The Seller shall agree and promises to obtain the certificate of habitation and complete the procedure for the issuance of the Condominium Rights either by completion date or within twelve months from the date of delivery at the latest.

The Seller shall still be responsible for completion of the said procedures even after the transfer of the title-deed.

In the case of necessity the Purchaser or his legal representative can give the Seller the power of attorney to fulfill above mentioned procedures. The Seller shall not request any additional payments from the Purchaser as fees or expenses relating to the abovementioned procedures.

Satıcının İmzası / Seller's Signature

CLAUSE 11: Military Permission

Satıcı, Taşınmazın Alıcı adına tapuda devir edilmesi için gerekli olan iznin ilgili askeri kurumlardan alınması için başvuruda bulunup, gerekli işlemleri yapmayı ve takip etmeyi kabul ve taahhüt eder. İlgili masraflar yasal faturaların ibrasını müteakip Alıcı tarafından karşılanacaktır.

Eğer Satıcınının Alıcı için yetkili makamlara yapmış olduğu başvurular reddedilirse ve/veya Taşınmazın tamamlanma tarihinden sonraki ilk 4 ay içerisinde yetkili makamlardan cevap gelmez ise Taşınmazın mülkiyetinin Alıcı tarafından gösterilecek 3. bir şahsa ya da Alıcı tarafından Türk kanunlarına göre kurulacak olan şirket adına tapu devrinin yapılmasını taraflar peşinen kabul eder.

Bu durumda doğacak masraflar Alıcı tarafından peşinen karşılanacaktır.

MADDE 12: Taşınmaz Alım Satım (İntikal) Vergisi, Diğer Vergi ve Masraflar

Taşınmazın Alıcıya devir işlemleri sırasında ödenmesi gereken ve tapu işlemlerinde gösterilecek olan tam satış bedelinin %3'üne tekabül eden Taşınmaz alım satım (İntikal) vergisi ve döner sermaye bedeli tapudaki devir işleminden önce Alıcı tarafından ödenecektir.

Satıcı, Taşınmazın tamamlanma tarihine kadar Taşınmaz ile ilgili ertelenmiş olsun olmasın tüm vergi ve harçların ödenmiş olacağını taahhüt eder. Bunlara Taşınmaz vergileri, çevre temizlik vergileri ve ortak alanların bakımı için gerekli olan ve Madde 5'de belirtilen aylık bakım masrafları da dahildir.

Ancak, tapu devri yapılmadan önce tutanak ile Taşınmaz fiilen Alıcıya teslim edilmiş ise; bu durumda fiili teslim tarihinden itibaren Taşınmaza ilişkin tüm vergiler, aylık bakım ve gider ödemeleri Alıcıya aittir. Bunun aksi iddia edilemez.

Ayrıca, işbu Sözleşme ve bağımsız bölüm ile ilgili vergilerin değişmesi veya vergi oranlarının artırılması, yahut yeni vergi ve harç oluşturulması hallerinde, Alıcı yukarıda 1. Paragrafta belirtilen alım satım (intikal) vergisine ilave olarak kendisine terettüp eden kısımlardan ayrıca sorumlu olacaktır.

MADDE 13: Elektrik ve Su

Satıcı, Taşınmazın tamamlanmasına kadar Taşınmaz ile ilgili tüm elektrik ve su faturalarını ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

Alıcı, Taşınmazın mülkiyetini devraldıktan sonra elektrik ve su sayaçlarını kendi adına tesis ettirecektir. Alıcı sayaçların kendi adına kaydedilmesi işlemi ile ilgili masrafları kendisi karşılayacak ve ilgili mercilerle abonmanlık sözleşmelerini kendi adına akdedecektir.

Alıcınının Taşınmazı fiilen teslim almasının mülkiyetin devrinden önce gerçekleşmesi durumunda bu tarihten itibaren geçerli olmak koşulu ile Alıcı kendi Elektrik ve Su tüketimine karşılık gelen bedeli yasal faturasının ibrasını karşılığında Satıcıya ödeyecektir.

MADDE 14: Taşınmazın teslimi ve kullanıma açılması

Teslim Koşulu:

Satıcı sözleşme konusu Taşınmazı Sözleşmeye eklenmiş EK 1'de Teknik Şartnamede belirtilenlere, EK 2'deki Site Planına, EK 3'deki Kat Planına ve EK 4'deki Taşınmazın Envanterine ve varsa EK 5'deki Satılınan Ekstralara uygun şekilde teslimini kabul ve taahhüt eder.

Alıcının İmzası / Purchaser's Signature

The Seller hereby agrees and promises to apply for, to carry out and to follow up the procedure for the issuance of the permission granted by the relevant military permission which is required for the transfer of the title-deed under the Purchaser's name. The related costs shall be paid by the Purchaser following the submission of the relevant official receipts.

The Parties agree in advance that the ownership of the Property will be transferred to a 3rd person appointed by the Purchaser or to a company which will be set up by the Purchaser according to the Turkish Laws, in the case that the applications made to the relevant authorities by the Seller on behalf of the Purchaser are rejected and / or no response is obtained from the authorities within 4 (four) months of the completion date.

The costs arising thereof shall be paid by the Purchaser in advance.

CLAUSE 12: Title Transfer Tax (National Sales Tax), Other Taxes and Expenses

The Purchaser shall pay the Title Transfer Tax (National Sales Tax) before the title deed transfer, Which is 3% of the full purchase price to be declared and payable at the time of the transfer of the title-deed and the circulating capital.

The Seller undertakes to pay all taxes and fees extended or not, related to the Property until its completion. Such fees and taxes include property and environmental taxes and monthly maintenance fee of the communal areas which is stated in Clause 5.

However, if the Property has been handed over to the Purchaser under a certificate of receipt of delivery prior to the title-deed transfer; all taxes maintenance fee and expenditures as of the practical delivery date shall be payable by the Purchaser. This clause cannot be contradicted.

In addition, in the case of changes or increases in taxes or introduction of new taxes and fees related to this Agreement and/or the independent unit; the Purchaser shall be responsible for his own share in addition to fees and costs specified in the 1 st paragraph above.

CLAUSE 13: Electricity and Water

The Seller hereby agrees and promises to pay all the electricity and water bills pertaining to the Property until the completion of the Property.

The Purchaser shall register the electricity and water meters of the Property under his own name upon the transfer of the title deed. The Purchaser shall pay for the registry of the meters in his own name and shall enter into subscription agreements with relevant authorities.

If the Purchaser receives the practical delivery of the Property prior to the transfer of the title deed, the Purchaser shall, as of date of practical delivery, pay for the electricity and water he used to the Seller upon submission of the relevant official bills.

CLAUSE 14: Delivery of the Property and Habitation

Delivery Condition:

The Seller hereby agrees and undertakes to deliver the property herein in accordance with the Technical Specifications in Appendix1, the Site Plan in Appendix 2, the Floor Plan in Appendix 3 and the Inventory of the Property in Appendix 4 as well as the Extras Purchased in Appendix 5, if any.

Satıcının İmzası / Seller's Signature

Değişiklikler:

Alterations:

Satıcı, yapımını sürdürdüğü konut projesinin yapımı sırasında yönetimsel veya teknik zorunluluk sayılabilecek sebeplerle ortaya çıkan cephe görüntüsünü ve bitiş kalitesini bozmayacak, Taşınmazın fonksiyonel yapısını etkilemeyecek olmak koşulu ile site projesinde ve/veya uygulamasında gerekli değişiklikleri yapabilir. Alıcı, Satıcı tarafından yapılacak bu değişikliklere ilişkin herhangi bir hak veya istekte bulunmayacağını peşinen kabul, taahhüt ve beyan eder. Büyük proje değişiklikleri için Alıcının yazılı onayı gereklidir.

Son İnceleme ve Teslim Alma Tutanağı:

Satıcının Madde 8 hükmü uyarınca Taşınmazın tamamlandığını yazılı bildiriminden sonra Alıcının kendisinin, veya görevlendireceği bir kişinin inşaat ile ilgili inceleme yapmasına ve tamamlanan Taşınmazı fiilen teslim almasına izin vermeyi, ve bu hususta kendilerine gerekli yardımda bulunmayı ve bilgi vermeyi kabul ve taahhüt eder. Taşınmazın fiili teslimi düzenlenen ve karşılıklı imzalanmış bir teslim alma tutanağı ile tamamlanır.

Hata ve Eksikliklerin Giderimi:

Alıcı, objektif bakımdan ikamete engel olmayacak nitelikte eksik ve kusurların varlığını ileri sürerek Taşınmazı teslim almaktan ve imzadan imtina edemez.

Teslim tutanağında karşılıklı olarak kabul edilen eksik ve kusurlar var ise, bunlar Satıcı tarafından bedelsiz olarak en geç 2 (iki) ay içerisinde giderilir. Bu süre içinde herhangi bir cezai şart uygulanmayacaktır.

Bu sürenin sonunda halen sözkonusu eksikliklerin giderilmemesi durumunda Alıcı eksiklikleri üçüncü bir şahıs veya firmaya yaptırma hakkına sahiptir. Alıcının en geç 1 (bir) aylık süre içerisinde yaptırdığı bu işlerin makul faturasını ibraz ederek, bedelini Satıcı'dan talep etme hakkı vardır.

Teslim tutanağındaki eksik ve kusurlar dışında, Alıcı Taşınmazı mevcut haliyle kabul etmiş sayılır ve başkaca herhangi bir değişiklik ve ilave isteyemez yahut hak ve alacak talebinde bulunamaz.

Kullanıma Açılış:

Taşınmaz Alıcının oturumuna ve kullanımına ancak tarafların karşılıklı olarak Sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmesini müteakip gerçekleşecek tapu devrinden sonra açılacaktır.

Ancak tarafların karşılıklı anlaşmaya varmaları ve Alıcının bakiye borcunu ödemesi halinde, fiili teslim tutanağı tanzim edilerek Taşınmaz kullanıma daha önce de açılabilir.

Taşınmazın son detay temizliği Alıcıya aittir.

MADDE 15: Satıcının Yükümlülükleri, Yasal Kayıtlar ve Cezai Şartlar

Satıcı Taşınmazın inşaatı süresince tüm yasal ve Sözleşme uyarınca sorumluluklarını yerine getirmesi kat irtifakını temin etmeyi ve Taşınmazı her türlü borç (haciz, rehin ve diğer), yükümlülük ve kayıttan tamamıyla bağımsız olarak Alıcı adına devire hazır hale getirmeyi taahhüt eder.

Alıcı, her türlü yükümlülüğünü yerine getirdiği yasal prosedürler tamamlandığı halde;

Satıcının; satış işleminden keyfi olarak vazgeçmesi, ve/veya Sözleşmede yazılı esaslı yükümlülüklerini yerine getirmemesi, ve/veya Satıcıya atfedilebilecek herhangi önemli bir kusurdan dolayı tapuda devir ve tescilin hukuki ve fiili olarak imkansız hale gelmesi durumunda;

Satıcı Alıcı tarafından o güne kadar kendisine yapılan tüm . ödemeleri iade etmeyi ve ayrıca toplam satış bedelinin %5'ine tekabül eden miktarı cezai şart olarak 30 gün içinde ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Alıcı bedelin iadesi ve cezai şart dışında başkaca bir talepte bulunamaz

Alıcının İmzası / Purchaser's Signature

The Seller shall be free to make necessary alterations during the construction of the building project due to administrative or technical requirements which alterations do not spoil the outlook of the facade, finishing quality and affect the functional structure of the Property.

The Purchaser agrees, confirms and states in advance that he shall not claim any rights or compensations relating to such alterations to be made by the Seller. The Purchaser's written consent is required for major project alterations and changes.

Final Inspection and Certificate of Receipt of Delivery:

After the Seller's written notification for completion in accordance with Clause 8, The Seller thereafter accepts and undertakes to give permission and information along with any required help to the Purchaser or person appointed by the Purchaser to inspect and receive the actual delivery of the completed Property.

The actual delivery of the Property will be completed upon the signature of a certificate of receipt of delivery by both parties.

Remedy of Faults and Deficiencies:

The Purchaser shall not refuse the delivery of the Property and to sign the certificate of receipt of delivery by claiming the existence of deficiencies and faults which would not impede habitation from an object point of view.

If there are deficiencies and faults which have been mutually agreed in the certificate of delivery, such shall be repaired by the Seller free of charge within 2 (two) months at the latest. No penalties shall apply within this period.

Should such defects not be remedied within the given period, the Purchaser shall be entitled to appoint third parties or companies for the repair of the same. The Purchaser shall also be entitled to request the refund of costs for such repairs upon submission of reasonable receipts within 1 (one) month.

Apart from the deficiencies stated in the certificate of receipt of delivery, the Purchaser shall be deemed to have accepted the Property as delivered and shall not be entitled to request any alterations and additions and/or can not claim any rights and compensations.

Opening for Habitation and Use:

The Property will only be available for habitation by and use of the Purchaser following the transfer of the title-deed which shall be completed upon fulfillment of the contractual obligations by the parties in this Agreement.

However, upon mutual agreement of the parties, the Property can be open for habitation earlier upon the Buyer's balance payment and on the issue of a certificate of receipt of delivery.

The final cleaning of the Property shall be the purchaser's responsibility.

CLAUSE 15: Obligations of the Seller, Legal Records and Penalty Clause

The Seller undertakes to perform all his legal and contractual responsibilities during the construction of the Property including the registration of the preliminary title-deed's (easement right) in respect of the Property. The Seller further promises to make the Property ready for transfer to the Purchaser free from any encumbrances (liens, charges whatsoever), liabilities and restrictions.

Even though the Purchaser has fulfilled all his obligations.

If the Seller discretionally withdraws from the sale and / or does not fulfill his major obligations arising from this Agreement and/or the transfer and registry of the ownership cannot be completed as a result of a material failure on the part of the Seller;

The Seller accepts and confirms the liability and undertakes to refund, in 30 days, all the payments made by the Purchaser until such date and an additional 5% of the total purchase price as penalty.

The Purchaser shall not be entitled to make additional requests as to the penalties, other refunds and/or the penalty payment.

Satıcının İmzası / Seller's Signature

MADDE 16: Alıcının Yükümlülükleri ve Cezai Şartlar

Alıcı ödemelerini Sözleşmede kararlaştırılan Madde 5'deki ödeme planının uygun olarak yapmakla yükümlüdür.

Alıcının ödemeleri, Satıcının da kabul edeceği geçerli bir sebep göstermeksizin ödeme planında belirlenen tarihlerden itibaren 10 iş gününe kadar yapmaması durumunda Satıcı Sözleşmeyi yazılı olarak Alıcıya veya yasal vekiline bildirerek fesh etme hakkına sahiptir.

Satıcının bu şekilde feshi üzerine veya Alıcının işbu Sözleşme şartlarına göre haklı bir sebep göstermeksizin Sözleşmeden cayması halinde; Fesih birinci ödemeden önce gerçekleşmiş ise; Fesih birinci ödemeden önce gerçekleşmiş ise; sadece depozito ödemesi iade edilmez ve cezai tazminat olarak tutulur.

Fesih birinci ödeme sonrasında gerçekleşmiş ise; bu tarihe kadar yapılmış ödemeler cezai tazminat olarak tutulur.

Taraflar, Sözleşme'de kendi aleyhlerine belirtilen cezai şartların fahişliğini iddia ve tenzilini talep etme haklarından karşılıklı olarak şimdiden feragat ettiklerini kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Sözleşme'nin taraflardan biri tarafından yazılı olarak feshi halinde, Sözleşmeden doğan tüm diğer borç ve yükümlülükler ise hiçbir resmi işleme gerek kalmaksızın kanuni geçerliliklerini kaybetmiş olacaktır.

MADDE 17: Garanti

Kullanılacak malzeme ve ekipmanın, işçilik kalitesinin Sözleşme ve ekleri hükümlerine uygun vasıfta olacağını Satıcı garanti eder.

Satıcı, teslim tutanağının imzalandığı tarihten başlamak üzere bina iskeletine ve çatısına 5 (beş) yıl süre ile; kendisi tarafından takılmış elektrik, su tesisatı ve marangozluk işlerine (Pencere ve kapılar) 1 (bir) yıl süre ile parça ve işçilik garantisi vermektedir.

Bunlarla ilgili her türlü tamir, düzeltme ve yeniden yapım işlerini Satıcı yapmakla yükümlüdür ve bu işler için hiçbir ilave ücret isteyemez. Bina inşaatında kullanılan ve üçüncü partilerden tedarik edilen diğer ürün ve malzemelerin garantisi üretici firmanın garanti koşulları kapsamındadır. Kötü kullanımdan, dış faktörlerden ve beklenmeyen hallerden kaynaklanan hasarlar garanti kapsamı dışındadır.

MADDE 18: Taşınmazın Envanteri

Satıcı, EK 4'deki Taşınmazın Envanteri'nde (var ise) listeli tüm eşya ve malzemelerin tedarik ve teslimini, üzerinde karşılıklı anlaşılacak bedele sadık kalarak Taşınmazın teslimi ile birlikte yapacağını kabul eder.

Sözkonusu ek eşya ve imalatın bedeli (var ise), Madde 5'deki toplam satış bedeline dahil edilmiştir.

MADDE 19: Sözleşmenin Geçerliliği

Sözleşmenin herhangi bir maddesinin iyiniyet kurallarına, kanun tüzük veya yönetmeliklerine aykırılığı ileri sürülerek geçersiz kabul edilmesi durumunda; taraflar sözkonusu madde dışında Sözleşmenin tamamının geçerliliğini koruyacağını kabul ederler.

Geçersiz kabul edilen madde Sözleşmede önemli bir boşluk yaratıyor ise; taraflar bu boşluğun Sözleşmenin tümü kapsamında güttükleri amaçlar dikkate alınarak doldurulacağını peşinen kabul ve beyan ederler.

Sözleşme ve dahilinde yüklenilmiş olan sorumlulukların geçerliliği yasa, tüzük ve yönetmeliklerce resmi bir şekilde düzenlenmiş, ancak taraflar bu resmi şekle uymamışlar ise; taraflardan herhangi biri diğer tarafa karşı Sözleşmenin geçersizliğini ve hükümsüzlüğünü sorumluluklarından kurtulmak amacı ile ileri sürme hakkına sahip değildir.

Alıcının İmzası / Purchaser's Signature**CLAUSE 16: Obligations of the Purchaser and Penalty Clause**

The Purchaser shall be obliged to make the payments in accordance with the payment plan agreed in this Agreement (in Clause 5).

If The Purchaser does not make the payments within 10 working days of the agreed dates in the payment plan, without showing a valid reason will be accepted by the Seller, the Seller shall then have the right to revoke that Agreement with a written notification to the Purchaser or his legal representative.

In the event that the Seller revokes this Agreement in this way or the Purchaser withdraws from this Agreement without a valid reason;

If the cancellation takes place prior to the first payment; only the deposit shall not be refunded and be held as penalty.

If the cancellation takes place after the first payment; the payments made until such date shall be kept as penalty.

Both parties hereby agree, declare and promise to renounce in advance their rights to appeal to the severity of penalty terms which are specified in this Agreement against any of the parties and they further promise to renounce in advance their rights to request reduction of such penalties.

In the case of revocation of this Agreement all other debts and liabilities arising from this Agreement shall be construed as legally invalid without any further need for any formal proceeding.

CLAUSE 17: Guarantee

The Seller guarantees that the material, equipment and the quality of workmanship shall be in accordance with the terms of this Agreement and the Appendixes herein. Following the date of signing of the certificate of receipt of delivery, the Seller issues a 5 (five) year guarantee for the concrete skeleton and roof of the building and 1 (one) year guarantee for the electricity, plumbing and carpentry (windows and doors) for workmanship and replacement. The Seller undertakes to repair, correct, remakes the construction work relating to the same, and shall not require any additional payment for such work. The guarantees for the other products and materials used in the construction of the property and supplied by third parties are covered under the guarantee terms of the relevant manufacturing company. The damages which occur due to misuse, outside factors and force major events are not covered by the guarantees.

CLAUSE 18: Property Inventory

The Seller agrees to supply and deliver all furniture and materials listed in the Inventory in Appendix 4 (if applicable) at the previously agreed price upon the delivery of the Property.

The cost of the additional furniture and manufacturing (If applicable) is included in the total purchase price in Clause 5.

CLAUSE 19: Validity of the Agreement

In the case one of the terms in this Agreement is deemed void due by making the claim that it is in violation of the bona fide rules, laws, statutes or public acts; the parties agree to accept the validity of the entire Agreement excluding the said void clause.

If the void clause causes a fundamental loophole in the Agreement; both parties declare and accept in advance to fill this loophole in consideration of aims targetted within the entirety of this agreement

If the obligations and responsibilities specified in this Agreement are arranged by law, statute, public act, however, if the parties to this Agreement fail to observe the said such rules; none of the parties have the right to claim invalidation and revocation this Agreement in order to avoid his responsibilities.

Satıcının İmzası / Seller's Signature

| | |
|--|---|
| MADDE 20: Yönetim Planı | CLAUSE 20: Management Plan |
| <p>Alıcı gerek kat irtifakı ve gerekse kat mülkiyeti aşamasında, Satıcı tarafından ilgili tapuya şerh edilecek yönetim planı hükümlerinin bağlayıcılığını şimdiden kabul ve taahhüt eder.</p> <p>Alıcı veya yasal vekili, kat mülkiyeti kurulana kadar yönetim planında yapılacak tadilatlar için, Satıcıya tapu devri sırasında vekaletname verecektir.</p> <p>Taşınmazı fiilen teslim almış olan Alıcı, Kat Mülkiyeti Kanunu, yönetim planı ve işletme projesinin kendisine kat maliki olarak yüklemiş olduğu tüm mükellefiyetleri üstlenmeyi kayıtsız şartsız kabul ve taahhüt etmiştir.</p> <p>Tapuyu devir alan Alıcı, kat irtifakı sırasında Satıcı tarafından düzenlenip tapuya tescil ettirilmiş olan yönetim planının gerek kendisi, gerekse üçüncü kişiler açısından bağlayıcı olduğunu hükümlerine aynen riayet edeceğini ve kat irtifakı tesisinden sonra Satıcı tarafca yapılacak yapı kullanma ruhsatı (İskan Ruhsatı) ve kat mülkiyeti tesisi müracatı prosedürü içinde malik olarak kendisine düşen işlemleri yerine getireceğini peşinen kabul ve taahhüt eder.</p> | <p>The Purchaser hereby accepts the management plan drawn up and registered at the Land Registry Office at the time of registration of preliminary title-deed's (easement right) and condominium rights shall have binding effect. The Purchaser shall grant a power of attorney to the Seller at the time of the registration of condominium rights for the amendments to be made into the management plan. The Purchaser or his legal representative who has received the actual delivery of the Property hereby unreservedly agrees and promises to assume all obligations attributed to himself as the property owner in the law of condominium rights, management plan and the operation plans.</p> <p>The Purchaser who has received the title-deed to the Property hereby agrees and promises in advance that the management plan shall be binding on both the Purchaser and third parties and that the Purchaser shall comply with the conditions of the management plan as they are. The Purchaser further promises to carry out all procedure in the capacity of the property owner for the issuance of the certificate of habitation and registration of the condominium rights which are to be carried out by the Seller.</p> |
| MADDE 21: Sözleşmenin Devri | CLAUSE 21: Transfer of Agreement |
| <p>Alıcı, Satıcının askeri makamlardan izin başvurusunu yapıncaya kadar, Sözleşme kapsamındaki tüm borç ve edimlerini eksiksiz ve zamanında yerine getirmiş olmak ve Satıcının onayını ve ibrasını almak şartlarının birlikte gerçekleşmesi halinde başka bir kişiyi veya şirketi Alıcı olarak gösterme hakkını saklı tutar.</p> <p>Bu hakkın kullanılması halinde Alıcı ödediklerini yeni alıcıdan talep edebilecek, Satıcıdan edemeyecektir.</p> <p>Bu takdirde yeni alıcı bu Sözleşmeyi aynen devir ve temlik alacak ve o andan itibaren işbu Sözleşme şartlarına tabi olacak ve tapu devri onun adına yapılacaktır.</p> <p>Bu hak sadece işbu Sözleşmede imzası bulunan Alıcı tarafından kullanılabilir, yeni alıcı için bu madde yok sayılacaktır.</p> | <p>The Purchaser reserves the right to appoint a third party or a company as the purchaser in accordance with this Agreement until the application of military permission with the condition that the Purchaser has fulfilled all his liabilities and obligations completely and in a timely manner and the Purchaser obtains the approval and absolvment by the Seller at the same time.</p> <p>In case the Purchaser exercises such right, the Purchaser shall be entitled to claim from the new purchaser what he has paid until such time. The Purchaser shall not be entitled to claim the same from the Seller.</p> <p>In such a case, the new purchaser shall handover and assigns this Agreement and is subject to the conditions set forth herein and the title-deed shall be transferred to the new purchaser.</p> <p>This right can only be exercised used by the Purchaser whose signature has been affixed herein. This clause shall not be valid for the new purchaser.</p> |
| MADDE 22: Bağımsız Bölüm Numarası | CLAUSE 22: Independent Unit Number |
| <p>İşbu Sözleşme ile Alıcıya satış öngörülen muayyen Taşınmaz değiştirilemez.</p> <p>Ancak kat mülkiyeti ve kat irtifakı tesisi sürecinde zorunluluk halinde numarasının değiştirilebileceğini Alıcı peşinen kabul eder.</p> | <p>The indicated Property sold to the Purchaser by virtue of this Agreement can not be changed.</p> <p>However in the case of necessity during the registration of preliminary title-deed's (easement right) and/or condominium rights the Purchaser accepts in advance that the independent unit number can be changed.</p> |
| MADDE 23: Sözleşmenin Ekleri ve Sözleşmede Değişiklikler | CLAUSE 23: The Appendices of this Agreement and Amendments to the Agreement |
| <p>EK 1: Teknik Şartname</p> <p>EK 2: Site Planı</p> <p>EK 3: Kat Planı</p> <p>EK 4: Taşınmazın Envanteri (var ise)</p> <p>EK 5: Satılınan Ekstralar (var ise)</p> <p>EK 6: Satıcı Şirket yetkilerini gösterir imza sirküleri</p> | <p>Appendix 1: Technical Specifications</p> <p>Appendix 2: Site Plan</p> <p>Appendix 3: Floor Plan</p> <p>Appendix 4: Inventory of the Property (if applicable)</p> <p>Appendix 5: Extras Purchased (if applicable)</p> <p>Appendix 6: List of Authorized Signatures to represent the Seller Company</p> |
| Alıcının İmzası / Purchaser's Signature | Satıcının İmzası / Seller's Signature |
| | |

Sözleşmenin Ekleri Sözleşmenin ayrılmaz parçası olup Sözleşmeden ayrı olarak yorumlanamaz. Sözleşmenin imzası anında hazır olmayan ve ileride oluşacak olan dökümanlar taraflarca müştereken imzalanması halinde Sözleşmeye eklenir. Sözleşme hükümlerinde yapılacak değişiklik veya ilaveler yazılı bir şekilde tanzim kılınıp taraflarca imzalanmadıkça geçerli değildir. Alıcının yazılı onayını almak kaydı ile, yukarıda bahsi geçen dökümanları, Alıcı adına yasal vekili imzalayabilir ve dökümanlar böylece geçerli kılınır.

MADDE 24: Sözleşmenin Dili

İşbu sözleşmenin Türkçe metni tarafları bağlar. İngilizce metin sadece tercüme amaçlıdır.

MADDE 25: Yargılama Yetkisi

İşbu Sözleşme Türk hukukuna tabiidir. Sözleşmeden doğacak mülkiyete ilişkin ihtilaflarda münhasıran Taşınmazın bulunduğu yer, sair ihtilaflarda Satıcının tayin edeceği yer Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili ve görevli olacaktır.

MADDE 26: Tebligat Adresi

Tarafların Sözleşmede yazılı olan adresleri tebligat adresleridir. Taraflar adres değişikliğini birbirlerine yazılı olarak bildirmediği sürece bu adreslerin yasal olarak geçerli olduğunu ve bu adreslere yapılan tebligatların kanunen tebliğ edilmiş olacağını kabul ederler. Ancak, Alıcı'nın Türkiye'de göstereceği vekiline veya temsilcisine yapılan her türlü yazışmalar ve tebligatlar da bizzat Alıcının kendisine yapılmış sayılır. Taraflar, birbirlerine yazılı olmak kaydıyla noter ile veya taahhütli posta ile veya telefaks ile veya E-Posta adreslerine yazışma ve tebligat yapabilirler. Birden fazla Alıcı var ise, birine yapılmış olan bildirim veya tebligat diğerine de yapılmış sayılır.

MADDE 27: Diğer Şartlar

İşbu Sözleşme yukarıda Madde 2 ve Madde 3'de belirtilen taraflar arasında, toplam 27 madde ve Madde 23'de belirtilen 6 (altı) ekiyle 2 orijinal ve 2 kopya olmak üzere 4 nüsha olarak düzenlenmiştir.

Alıcının İmzası / Purchaser's Signature

The Appendices of this Agreement are inseparable parts of this Agreement and may not be construed separately. The documents which are not ready at the time of the signing of this Agreement and will be prepared afterwards, shall be appended herein on the signing of such documents both parties. All amendments or additions to the provisions of this Agreement shall not be valid unless they are drawn up in writing and signed by the parties. The legal representative of the Purchaser can sign the above mentioned documents on behalf of the Purchaser with a condition to have the Purchaser's written agreement, and then the documents shall be valid.

CLAUSE 24: Language

Turkish version of this Agreement bounds the parties. The English version is only for translation purposes.

CLAUSE 25: Jurisdiction

This Agreement shall be subject to the Turkish Laws. The courts and Bailiff Office where the Property is located shall have exclusive jurisdiction to rule upon this Agreement in case of disputes arising from the same.

CLAUSE 26: Notification Address

The addresses specified in this Agreement are the addresses of the parties for the purpose of notifications. The parties hereby accept that the above stated addresses are legally valid and all notifications sent to their said addresses shall be deemed duly served unless change of address is notified in writing to the respective party. However, all correspondences or notifications made to the Purchaser's attorney or representative appointed by the Purchaser shall be deemed made to the Purchaser in person. The Parties shall be entitled to correspond or send notice to each other through notary public or registered mail or e-mail provided that they are made in writing. If there is more than one Purchaser, a communication or notification made to one of them shall be deemed served to the other Purchaser as well.

CLAUSE 27: Other Conditions

This Agreement which includes 27 Clauses and 6 Appendices referred to under Clause 23 has been entered into by the parties referred to under Clause 2 and Clause 3 above, and 2 original copies and 2 photocopies have been produced from this Agreement.

Satıcının İmzası / Seller's Signature