

Alim Satim Rehberi

Gayrimenkul Alımın Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar Nelerdir?

Öncelikle alacağınız gayrimenkulün amacınızla uyumlu olup olmadığını tespit edin.

Okulunuza,merkezlere olan uzaklığı ve hatta ulaşım durumunu göz önünde bulundurun

Ek olarak kriterleriniz gayrimenkulu almaya uygun olduğundan emin olun, steril yere değil, sızdıran suya, yere tapu kaydını kontrol etmeyi ihmal etmeyin. Özellikle binanın deprem yalıtımına uygun olup olmadığını, projenin denetiminin ve ruhsat izninin olup olmadığını araştırın.

Ek olarak alacağınız gayrimenkul bir iş yeri veya bir konutsa kiracı olup olmadığını, kiracının kontrat süresini ne kadar olduğunu, dairenin binaya borcunun olup olmadığını araştırın.

Binanın aylık giderleri, sınırlı, ya da, tesisat durumu, güvenlik, ses ve ısı yalıtımı, ızalasyonu, otopark durumu, çevre ve bahçesi gibi detaylara gözünde incelemeler yapın. Özellikle binanın deprem yalıtımına uygun olup olmadığını, projenin denetiminin ve ruhsat izninin olup olmadığını araştırın.

Alım Yaparken Yasal İşlemler Nelerdir?

Gayrimenkullerin satın alınması resmi şekilde yapılması gerekir. Bunun anlamı, tarafların tapu memurunun önünde, resmi şekilde hazırlanan sözleşmeyi imzalamalarıdır demektir. Taraflar gerçeğe uygun şekilde, notaryus önünde, 2 adet vesikalık fotoğraf ve varsa vekil atadıkları takdirde, "devletçe tasdikli" ile Tapu Müdürlüğüne başvururlar. Taraflar ya da taraflardan biri kişisel olarak, Ticaret Sicil Memurluğundan alınmış yetki belgesi ve imza sirkülerinin bulunması gerekir. Tapu Müdürlüğüne, istemin bizzat hak sahibinden gelip gelmediğini belirledikten sonra ilgili memura işlemin yapılmasını istediğini bildiren belgeyi sunar.

Memur sunulan belgeleri inceler, yasal bir sakınca görmezse bildirilen satıcı; değeri &zerinden harccedil;lar; hesaplar ve gerekli makbuzlar; düzenler. Harccedil;lar yat;r;ld;ktan sonra satıcı; konusunda resmi senet düzenlenir, Tapu M&d r; huzurunda okunarak imzalan;r. Taraflardan biri okuma-yazma bilmiyorsa, iki tan;k huzurunda okunur, ahs;n parmak izi ve tan;klar;n ifadesi al;n;r.

Tapuda tan;k gerektiren diğer durumlar ise; imza atmas;n; bilmemek, sa ; r, k r ya da dilsiz olma, taraf ki;ili;inde &u;phe, &l;nceye kadar bakma s&zle;meleridir. Taraflar aras;nda T&r;ccedil;e bilmeyen varsa yeminli tercüman bulundurulmas; gereklidir.

Yukar;da belirtilen durumlarda tapuda &al;n;anlar tan;k olamazlar. Tan;k ve tercümanlar;n okuma-yazma bilmesi, temyiz kudretinin olmas; ve re;it olmas; gerekir. Tapu M&d r; imzaland;ktan sonra hak sahibi tapusunu al;r ve i;lem tamamlanm;& ; olur.

Gayrimenkul Satıcı; Vaadi S&zle;mesi Nedir?

Al; ve sat;c;n; kar;& ; olarak, sat;c;n; taraflarca belirlenen bir bedel kar;& ;nda ta;nmaz;n sat;& ; vermek,al;c;n; da bu ta;nmaz; sat;n almak ve bedelini &demek konusunda tapu sicil memuru kar;& ;nda taraflar;n vaat ve taahhüt beyanlar;n; kapsayan ve noterlerce düzenlenen s&zle;me sat;& ; vaadi s&zle;mesidir.& ;leride yap;lacak olan as;l sat;& ; yap;lmas;na dair &n s&zle;medir. "Gayrimenkul Satıcı; Vaadi S&zle;mesi" düzenlemeye noterler yetkilidir. Noterlerce düzenlenen sat;& ; vaadi s&zle;mesi geçerlidir.

Tapuya &erh edilmesi & ;art;r. Ancak al;c; sat;& ; vaadi s&zle;mesine dayanarak tek tarafl; olarak as;l sat;& ; yap;lmas;n; isteyemez. Sat;c;n; da bu i;leme kat;lmas; gerekir aksi halde al;c; mahkeme yoluyla ad;na tescil isteyebilir.

Tapuya &erh edilen &ahsi haklar ç & ;ah;slara kar;& ; ileri s r;lebilir.

Tarafların hak ve borçları; akitler; terehizatı meydan vermeyecek şekilde ve taahhütleri; bedeli ve ödenecekler; ekli sözleşmelerde belirtilir.

Sözleşmeye tarafların fotoğraflarının yapıştırtılması; ve noter tarafından mühürlenmesi gerekir.

Tarafların istemeleri halinde cayma durumunda cezai şart konulabilir.

Erh beş sene devam edebilir. Beş sene geçtikten sonra hukuk kalmaz ve resen terkin edebilir.

Ancak taahhütleri; mal üzerine iktisadın satışı; vadi erhi 5 yıl; kısımları; akitler; ve satışları; vaadi lehdarına satışları; yapılımları; ise taahhütleri; mal malikinin talebi üzerine satışları; vaadi lehdarının muvafakatı; aranması; Harçları; tahsili ile taahhütleri; erhin resen terkin edilir. Terkin edilen erhin satışları; vaadi lehdarına bildirilmesi gerekir.

Yabancı; Gerçek Kişiler Tüketicilerde Gayrimenkul Sahibi Olabilirler mi?

Uluslararası hukuk, bir devlet içerisinde yabancılar; taahhütleri; mal edinme hakkı; tanınması; mevzuunu tamamen ilgili devletin takdirine ve kanunlarına bırakılması; taktır.

Özellikle yabancı; gerçek kişiler kanunları; mevzuatın maddesinde; ettiğ; sözleşmelerde mülk edinebilirler. Özellikle yabancıların mülk edinmesi anayasasının 16. maddesinde temel hak ve hürriyetler; evinde ve tapu kanununun

35. maddesine göre yabancü gerçek kiüiler kanunun getirdiüi yasal sünümler ve karüklü (Mütekabilyet) olmak üyle ükemizde mülk edinebilirler. Bu deyiüle kanunlarümüz yabancülarün mülk edinme üartünü karüklü iülem üartüna baülamaktad&uumur. Karüklü i&uumulem üart&uumu &uumulkemizde yabancülara m&uumulk edinmesi i&uumuccedil;in tan&uumunan haklar&uumun ayn&uumus&uumun o yabanc&uumu &uumulkede de T&uumurklere tan&uumumas&uumu anlam&uumunü ta&uumur.

Tan&uumunan bu hakka getirilen s&uumun&uumumler nelerdir?

Yabanc&uumu gerçek &uumuah&uumuslar g&uumuvenlik b&uumulgisi ilan edilmi&uumu askeri ve yasak b&uumulgelerde m&uumulk edinemezler

K&uumuy kanunu ile yabanc&uumu gerçek ki&uumuiler k&uumuylerde m&uumulk edinemezler

Di&uumuer bir s&uumun&uumumlama ise tapu kanununun 36 maddesi ile getirilen yabanc&uumu gerçek ki&uumuilerin kanuni miras hari&uumu olmak &uumuzere k&uumuy ba&uumulmayan m&uumustakil &uumuccedil;iftliklerde ve k&uumuy s&uumun&uumumlar&uumu d&uumunda kalan arazinin otuz hektardan fazlas&uumun&uumu h&uumuk&uumumetin izniyle m&uumulk edinebilirler.

Durumlar&uumu &uumuzellik g&uumusteren yabanc&uumulardan olan m&uumultteciler, T&uumurkiye'de &uumuccedil;y&uumul ikamet etmeleri &uumuart&uumuyla kar&uumukl&uumu i&uumulem &uumuart&uumu aranmaks&uumuz&uumun ta&uumunmaz mallar&uumu m&uumulk edinebilirler.

Demo Emlak
<http://www.cityemlak.com/>