

BİNA TAMAMLAMA SİGORTASI GENEL ŞARTLARI

A. SİGORTANIN KAPSAMI

A.1- Sigortanın Konusu

Bu sigorta sözleşmesi ile sigortacı; satıcının iflas etmesi veya gerçek kişi satıcının ölmesi ya da gaipliğine karar verilmesi sebebiyle, poliçede belirtilen ön ödemeli konut satışına konu projeyi, tamamlayamaması halinde, teminat hesabında belirtilen menfaat sahiplerine, bu genel şartlara ve poliçe özel şartlarına göre teminat sağlar.

Bu sigorta ile sigortacı, ön ödemeli konut satışına konu proje için poliçe düzenleyerek satıcıya genel bir teminat limiti tahsis eder. Proje kapsamında, tüketicilere konut satışı yapılmasından sonra ise konut bedeli üst sınır olmak üzere her bir tüketici için, müstakil teminat senetleri düzenler.

A.2- Tanımlar

Bu Genel Şartların uygulanmasında,

Kanun: 07/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu,

Sözleşme: Tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının da bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir veya teslim etmeyi üstlendiği ön ödemeli konut satışı sözleşmesini,

Poliçe: Bu Genel Şartlar kapsamında sigortacı tarafından düzenlenerek satıcıya verilen belgeyi,

Proje: Poliçede belirtilen ön ödemeli konut satışına konu projeyi,

Satıcı: Ticari veya mesleki amaçlarla, ön ödemeli konut satış sözleşmesi imzaladığı tüketiciye projede belirtilen niteliklerde konut amaçlı taşınmaz yapma vaadinde bulunan ya da bunun hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi,

Teminat senedi: Poliçeye istinaden, sigortacı tarafından tüketicilere ileilmek üzere düzenlenen ve tüketicinin sözleşme kapsamında yaptığı ödemeleri güvence altına alan belgeyi,

Tüketici: 6502 sayılı Kanun kapsamında, ticari veya mesleki amacı olmaksızın satıcıdan konut amaçlı bir taşınmaz almak amacıyla ön ödemeli konut satış sözleşmesi imzalayan gerçek ya da tüzel kişiyi,

Yönetmelik: Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmeliği,

ifade eder.

A.3 Teminat Dışı Kalan Haller

Aşağıdaki haller poliçede aksi belirtilmedikçe teminat dışındadır:

1) Satıcının iflas söz konusu olmaksızın projeyi belirtilen niteliklere uygun olarak otuz altı ay içinde tamamlayamaması.

- 2) Proje kapsamında yer alan ve konut amaçlı olmayan taşınmazlara ilişkin ödemeler.
- 3) Bunlarla sınırlı olmamak üzere, deprem, yanardağ püskürtmesi, toprak kayması, fırtına, dolu, yıldırım, sel ve su baskını gibi doğal afetler nedeni ile projenin tamamlanamaması.
- 4) Sözleşmenin, Kanun ve Yönetmelikteki noterde düzenlenmemesi veya Yönetmelik hükmüne göre sözleşme içeriğinde yer alması gereken unsurlara aykırı olarak düzenlenmesi.
- 5) Sözleşmenin, kat karşılığı inşaat sözleşmesi şeklinde yapılmış olması halinde arsa sahiplerine ait menfaatler.
- 6) Tüketicinin cayması ya da sözleşmeden dönmesi durumunda, satıcı talep etmiş ise konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar olan bedel.
- 7) Herhangi bir nükleer yakıttan veya nükleer yakıtın yanması sonucu nükleer atıklardan veya bunlara atfedilen sebeplerden meydana gelen iyonlayıcı radyasyonlar, radyo-aktivite bulaşmaları veya kirlenme.
- 8) Herhangi nükleer kuruluş, nükleer reaktör veya bunların birleşik veya tamamlayıcı nükleer parçalarının radyoaktif, zehirleyici, patlayıcı veya diğer tehlikeli ya da kirlenici özelliklerinden meydana gelen zararlar.
- 9) Atomik veya nükleer parçalanma ve/veya birleşme yahut diğer benzer tepkime veya radyoaktif güç ya da madde kullanılan herhangi bir silah ya da cihazdan kaynaklanan zararlar.
- 10) Herhangi bir sınai, ticari, zirai, tıbbi, fennî veya sair barışçıl maksatlarla hazırlanan, taşınan, depolanan ya da kullanılanlar haricindeki radyoaktif izotoplardan kaynaklanan zararlar.
- 11) Her türlü kimyasal, biyolojik, biyo-kimyasal ya da elektromanyetik silahtan kaynaklanan zararlar.
- 12) Savaş, her türlü savaş olayları, istila, yabancı düşman hareketleri, çarpışma (Savaş ilan edilmiş olsun olmasın), iç savaş, ihtilal, isyan, ayaklanma ve bunların gerektirdiği inzibati ve askeri hareketler nedeniyle meydana gelen zararlar.
- 13) Kamu otoritesi tarafından projede yapılacak tasarruflar nedeniyle meydana gelen zararlar.
- 14) 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanununda belirtilen terör eylemleri ve bu eylemlerden doğan sabotaj sonucunda oluşan veya bu eylemleri önlemek ve etkilerini azaltmak amacıyla yetkili organlar tarafından yapılan müdahaleler sonucu meydana gelen biyolojik ve/veya kimyasal kirlenme, bulaşma veya zehirlenmeler nedeniyle oluşacak bütün zararlar.

A.4- Sigorta Sözleşmesinin Süresi ve Sona Erdirilmesi

Aksi kararlaştırılmadıkça, sigorta, poliçede başlama ve sona erme tarihleri olarak yazılan günlerde, Türkiye saati ile öğlen 12.00'da başlar ve öğlen saat 12.00'da sona erer.

Projenin tamamlanarak tüketicilere devir veya teslim edilmesiyle birlikte sigorta sözleşmesi sona erer. Sigortacının, düzenlemiş olduğu teminat senetlerinden kaynaklanan sorumluluğu, sözleşme konusu konutun devir veya tesliminden itibaren, herhangi bir işleme

gerek olmaksızın sona erer. Satıcı, konutun tamamlanarak tüketiciye teslim edildiğini derhal sigortacıya bildirmekle yükümlüdür.

Sigortacı, vermiş olduğu teminat senetlerine ilişkin yükümlülükleri saklı kalmak kaydıyla, aşağıdaki hallerde, sigorta sözleşmesini derhal hüküm doğuracak şekilde sona erdirebilir veya satıcıdan ek güvence ya da ek prim talep edebilir:

- a) Satıcının, sigortacıya karşı yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya sigortacıya yanlış beyanda bulunması,
- b) Satıcının, mali durumunun sigorta sözleşmesinin yapılmasından sonra önemli ölçüde bozulmuş olduğunun tespit edilmesi,
- c) Satıcının B.8. maddesi gereğince talep edilen güvenceyi sunamaması; sigortacıya verilen güvencenin, yetersiz kalması, hükümsüz veya değersiz hale gelmesi.

B. POLİÇE DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN KOŞULLAR VE TAZMİNAT

B.1- Poliçe Düzenlenmesinden Önce Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

Satıcı, bunlarla sınırlı olmamak üzere, teminat talep edilen projeye ve geçmiş projelerine ilişkin bilgileri, mali durumunu gösteren belgeleri ve kredi değerliliğine ilişkin bilgileri sigortacıya sunar.

Sigortacı kendisine sunulan bilgi ve belgeler çerçevesinde, teminat sunmayabilir.

B.2- Poliçe Düzenlenmesinden Sonra Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

Satıcı;

- a) Nakdi veya gayri nakdi kredi ilişkilerini sigortacıya bildirmekle yükümlüdür.
- b) Sigortacıya bildirmeksizin üçüncü şahıslara aktifleri üzerinde teminat (ipotek, rehin, mülkiyetin teminat olarak (inançlı) nakli, taşınmaz yükümü vb.) vermemekle yükümlüdür.
- c) Teminat verilmesi kararını etkileyebilecek önemli ölçüdeki değişiklikleri sigortacıya bildirmekle yükümlüdür.
- ç) Teminat senedi düzenlenmesine ilişkin iletişimde veya talimatların yerine getirilmesinde gecikme yaşanması yahut ihmal olması nedeniyle zararın meydana gelmesinin muhtemel olduğu hallerde sigortacıyı bilgilendirmekle yükümlüdür.
- d) Sözleşme şartlarının kendisi tarafından belirlenmemiş olduğu hallerde, düzenlenen teminat senedinin içeriğini kabul eder.
- e) Tüketicinin, düzenlenen teminat senedine ilişkin hususlarda sigortacıya bilgi vermesini kabul eder.
- f) Her ne ad adı altında yapılırsa yapılsın tüketicilerce yapılan ödemeleri, derhal, sigortacıya bildirmekle yükümlüdür.

Sigortacı;

- a) Satıcının faaliyetleriyle ilgili gelişmeler, stratejik değişiklikler ve satıcının kredi değerliliği açısından önemli bulunduğu konularla ilgili detaylı bilgi talep edebilir.
- b) Satıcı için bir kefalet hesabı tutar ve bu hesaba, her bir tüketici için düzenlenen teminat senedini düzenlendiği tarih itibariyle dâhil eder.
- c) Her bir tüketici için, satıcının talimatı üzerine tüketicilere iletmek üzere teminat senedi düzenleyerek satıcıya verir.
- ç) Teminat senetlerinin süresinden önce iade edilmesi halinde, fazla ödenen primi, satıcıya geri öder.

B.3- Rizikonun Gerçekleşmesi

Mahkemece satıcının iflasına veya gerçek kişi satıcının gaipliğine karar verilmesi ya da gerçek kişi satıcının ölmesiyle riziko gerçekleşmiş sayılır.

B.4 Rizikonun Gerçekleşmesi Halinde Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

Satıcı sigorta süresi içinde veya rizikonun gerçekleşmesi halinde aşağıdaki hususları yerine getirmekle yükümlüdür;

- a) Sözleşmeye göre sorumluluğunu gerektirecek bir olayı, haberdar olduğu andan itibaren beş gün içinde sigortacıya bildirmek.
- b) Sigortacının talebi üzerine, olayın ve zararın nedeni ile hangi hal ve şartlar altında gerçekleştiğini ve sonuçlarını tespiti, tazminat yükümlülüğü ve miktarı ile rücu hakkının kullanılmasına yararlı, elde edilmesi mümkün bilgi ve belgeleri gecikmeksizin vermek.
- c) Sigorta konusu ile ilgili başka sigorta sözleşmesi varsa bunları sigortacıya bildirmek.

Sigortacı;

- a) "ilk talep üzerine ödeme" klozunu içeren teminatlarda derhal ödeme yapma hakkına sahiptir;
- b) Bunun dışındaki hallerde, temin edilebilecek tüm bilgiler doğrultusunda değerlendirme yaptıktan sonra, teminat senedinde yazan azami tutara kadar tüketiciye ödeme yapacaktır.
- c) Ödediği tüm tazminat, yasal ve idari masraflar ile ek maliyetleri satıcıdan talep edebilir.

B.5- Tazminat Tutarı ve Tazminatın İfa Şekli

Sigortacının, sigorta döneminde ödeyeceği azami tazminat tutarı, poliçede belirtilen azami tazminat tutarı ile sınırlıdır.

Sigortacı bu sigorta sözleşmesi çerçevesinde üstlendiği yükümlülük uyarınca, risk gerçekleştiğinde teminat senedinde yer alan azami tutara kadar tüketicilerce yapılan ödemeleri yasal faizi ile birlikte geri öder veya poliçede kararlaştırılmış ise binanın tamamlanmasını sağlar.

Tüketicinin cayması ya da sözleşmeden dönmesi durumunda, satıcı talep etmiş ise konutun satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme bedelinin yüzde ikisine kadar olan bedel, poliçede aksi belirtilmedikçe tazminat kapsamı dışındadır.

Projede belirtilen birim sayısından daha fazla satış yapılmış olması halinde, kefalet hesabında yer alan menfaat sahiplerine ödeme yapmakla sigortacı borcundan kurtulur.

Projenin % ... bitmiş olması ve poliçede kararlaştırılması halinde, sigortacı, projenin belirtilen standartlara uygun olarak tamamlattırılmasını da sağlayabilir. Bu takdirde, sigortacının yeni müteahhite ödeyeceği tutar, teminat senetleri dolayısıyla sigortacının ödeyeceği azami tazminat tutarı ile sınırlıdır. Sigortacı projeyi tamamlayacak müteahhitin seçilmesinde gerekli özeni göstermekle yükümlüdür.

Projenin sigortacı tarafından tamamlattırılacağı hallerde, sigortacı, riskin gerçekleştiği tarihten itibaren projenin kalan süresinin iki katını aşmayacak sürede projeyi tamamlatmakla yükümlüdür.

B.6- Halefîyet

Sigortacı ödediği tazminat tutarınca hukuken tüketicilerin yerine geçer ve tüketicilerin satıcıya karşı olan haklarına halef olur.

B.7- Rücu

Satıcı, sigortacının ödediği tazminat tutarını tamamen veya kısmen geri almak için yararlanabileceği diğer talep imkânlarından bağımsız olarak, düzenlemiş olduğu bina tamamlama poliçesi ile ilgili ödediği tutarı, masraflar ve kanuni temerrüt faizinden yüksek olmamak kaydıyla sigortacı ve satıcının yapacakları sözleşmede anlaşacakları temerrüt faizi ile birlikte sigortacıya geri öder.

Satıcı, sigortacıya karşı sahip olduğu alacakları, ancak bu alacaklar çekişmesiz veya yasal olarak kesinleşmişse, sigortacının rücu yoluyla talep ettiği tutarlar ile takas edebilir.

B.8- Ek Güvence İstenilmesi

Sigortacının talebi üzerine, satıcı;

a) A.5. maddesinde sayılan haller söz konusu ise, sigorta sözleşmesi sona erdirilmese dahi, nakit güvence veya uygun görülecek başka bir güvence sunmakla,

b) Güvence talebinin alındığı tarihten, güvencenin fiilen sunulduğu veya mevcut bütün kefaletlerin tasfiye edildiği tarihe kadar olan dönem için ilave prim ödemekle

yükümlüdür.

C. ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

C.1- Sigorta Priminin Ödenmesi ve Sigortacının Sorumluluğunun Başlaması

Sigorta primi, projedeki konut sayısı ve proje süresi göz önünde bulundurularak hesaplanır. Prim ödeme koşulları poliçede belirlenir. Ekonomik koşullarda önemli değişiklikler olursa, prim bu koşullara göre yeniden güncellenebilir.

Satıcı; sigorta primini ve faturalanan diğer masrafları poliçede kararlaştırılan şekil ve zamanda, öder.

Prim ödeme borcunda temerrüde düşülmesi halinde Türk Ticaret Kanunu hükümleri uygulanır.

Sigortacının sorumluluğu, teminat senedi düzenlendiği tarihten itibaren hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda başlar.

C.2- Sigorta Sözleşmesinde Değişiklik

Sigorta sözleşmesinde yapılan değişiklikler, düzenlenecek bir poliçe zeylinde belirtilmedikçe veya sigortacı tarafından yazılı olarak başka şekilde teyit edilmedikçe yürürlüğe girmez. Sözlü olarak yapılan anlaşmalar geçerli olmaz.

C.3 –Tebliğ ve İhbarlar

Sigorta sözleşmesine ilişkin tüm irade beyanları ve bildirimler yazılı olarak yapılır.

Satıcının ve tüketicinin bildirimleri, sigorta şirketinin merkezine veya sigorta sözleşmesine aracılık eden acenteye yapılır.

Sigortacının bildirimleri de, satıcının veya tüketicinin bildirilen son adresine noter eliyle ya da taahhütlü mektupla yapılır. Taraflara imza karşılığı elden verilen mektup ya da telgrafla yapılan bildirimler de taahhütlü mektup hükmündedir. Güvenli elektronik imza kullanılarak elektronik ortamda yapılan ve sigortacıya, sigortalıya ve satıcıya ulaştığı kanıtlanabilen bildirimler de geçerli sayılır.

C.4- Tüketicinin Değişmesi

Sözleşme konusu konutun devir veya tesliminden önce sahibinin değişmesi halinde, sigortacının sorumluluğu yeni tüketiciye karşı devam eder.

Satıcı, meydana gelen değişikliği, öğrendiği tarihten itibaren derhal, sigortacıya bildirmekle yükümlüdür.

C.5- Ticari ve Mesleki Sırların Saklı Tutulması

Sigortacı ve sigortacı adına hareket edenler bu sözleşmenin yapılması dolayısıyla, tüketiciye ve satıcıya ilişkin öğreneceği ticari ve mesleki sırların saklı tutulmamasından doğacak zararlardan sorumludur.

C.6- Yetkili Mahkeme

Sigorta sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarla ilgili olarak Sigorta Tahkim Komisyonuna başvurulabilir. 5684 sayılı Sigortacılık Kanununun 30 uncu maddesinin on ikinci fıkrasında belirtilen tutara kadar olan kararlar her iki taraf için de kesindir. Sigorta Tahkim Komisyonuna başvuru ile ilgili ayrıntılı bilgi www.sigortatahkim.org adresinden edinilebilir.

Sigorta sözleşmesinden doğan anlaşmazlıklar nedeniyle sigortacı aleyhine açılacak davalarda yetkili mahkeme, sigorta şirketinin merkezinin veya sigorta sözleşmesine aracılık yapan acentenin ikametgâhının bulunduğu yerdeki, sigortalı aleyhine açılacak davalarda ise davalının ikametgâhının bulunduğu yerdeki ticaret davalarına bakmakla görevli mahkemedir.

C.7- Özel Şartlar

Taraflar, poliçede işin niteliğine uygun olarak özel şartlar kararlaştırabilir.