

BİNA TAMAMLAMA SİGORTASI GENEL ŞARTLARI

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar ve Teminatlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Genel Şartların amacı, bina tamamlama sigortası sözleşmesine ilişkin temel esaslar ile tarafların sigorta sözleşmesinden ve müstakil teminat senetlerinden doğan haklarının ve yükümlülüklerinin düzenlenmesidir.

(2) Bu Genel Şartlar; sigortanın konusu, coğrafi sınırı, süresi, teminat kapsamında olan ve olmayan hâller ile ek sözleşme ile teminat altına alınabilecek hâller, tarafların hakları ve yükümlülükleri ile yükümlülüklerin ihlalinin hukuki sonuçları, sigorta tazminatının belirlenmesine ilişkin esaslar, bildirim ve tebliğ esasları, yetkili mahkeme ve tahkim, zamanaşımı ve ilgili diğer hususları kapsar.

Dayanak

MADDE 2- (1) Bu Genel Şartlar, 3/6/2007 tarihli ve 5684 sayılı Sigortacılık Kanununun 11 inci maddesinin birinci fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3- (1) Bu Genel Şartların uygulanmasında;

- a) Arsa sahibi: 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi projeler de dâhil olmak üzere proje kapsamında müteahhit ile inşaat yapımına ilişkin sözleşme akdetmiş olan gerçek veya tüzel kişiyi,
- b) Bina tamamlama sigortasına ilişkin önemli hususlar formu: Bu Genel Şartların Ek-1'inde yer alan ve sigortacı tarafından düzenlenerek hak sahiplerine verilen belgeyi,
- c) Hak sahibi (lehtar): Bu Genel Şartlar kapsamındaki arsa sahibini veya tüketiciyi,
- ç) İnşaat yapımına ilişkin sözleşmeler: 6306 sayılı Kanun kapsamındaki inşaat yapım sözleşmeleri ve diğer inşaat yapım sözleşmelerini,
- d) Kalıcı veri saklayıcısı: Sigorta ettirenin, sigortalının veya sigortadan faydalanacak kişilerin gönderdiği ya da kendisine gönderilen bilgiyi, bu bilginin amacına uygun olarak makul süre incelemesine elverecek şekilde kaydedilmesini ve değiştirilmeden kopyalanmasını sağlayan ve bu bilgiye aynen ulaşılmasına imkân veren kısa mesaj, elektronik posta, internet, disk, CD, DVD, hafıza kartı ile Sigorta Bilgi ve Gözetim Merkezi üzerinden veya e-Devlet üzerinden kurulacak yapı ve benzeri her türlü araç veya ortamı,
- e) Kısmen devir ve teslim: Projenin sadece belirli bir kısmının tamamlanması



durumlarda, tamamlanan kısımlara konu oturmaya elverişli taşınmazların, kat irtifakına konu ise hak sahipleri adına tescilini ve zilyetliğinin devrini, kat mülkiyetine konu ise hak sahipleri adına tescilini,

f) Konut finansmanı kredisi: 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 32 nci maddesi veya bu maddeye tâbi olarak 6306 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin altıncı fıkrası uyarınca konut finansmanı amacıyla hak sahiplerine sağlanan krediyi,

g) Müstakil teminat senedi: Sigorta sözleşmesine istinaden, sigortacı tarafından her bir hak sahibine verilmek üzere düzenlenen ve hak sahibinin sigortalı ile imzaladığı sözleşme kapsamında banka kanalıyla yaptığı ödemelerin veya arsa sahibinin sözleşmesine konu bağımsız bölümün bedelinin sigorta teminatı altına alındığını gösteren belgeyi,

ğ) Müteahhit: Ticari veya mesleki amaçlarla 6306 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde inşaat yapımına ilişkin sözleşmesine, 6502 sayılı Kanun hükümleri uyarınca ön ödemeli konut satışı sözleşmesine veya diğer inşaat projelerine konu konutların inşasına istinaden yapım işini üstlenen, ilgili meslek odasına kayıtlı gerçek veya tüzel kişi,

h) Oturmaya elverişli taşınmaz: Projede ve satıcı veya müteahhit ile tüketici veya müteahhit ile arsa sahibi arasında yapılan sözleşmede daha dar kapsamlı bir teslim konusunda anlaşma yapılmış olmadıkça yapı ruhsatına ve satış sözleşmesine uygun şekilde çatısının kapanmış, dış ve iç sıvaları ile boyalarının yapılmış, merdiven ve varsa asansörünün kullanıma hazır, bağımsız bölüm elektrik, su ve ısıtma tesisatı ile mutfak, banyo ve sıhhi tesisatının yapılmış, zemininin döşenmiş olduğunun ve projenin yüzme havuzu, sauna, spor salonu ve benzeri ortak kullanıma tahsis edilmiş tesisleri ile proje kapsamında bulunan ortak alana ilişkin peyzaj, ışıklandırma, sulama, bakım ve benzeri hizmetler ile bunlara ilişik unsurların tamamlandığının sigorta eksperleri tarafından tespit edildiği taşınmazı,

ı) Ön ödemeli konut satışı sözleşmesi: Tüketicinin konut amaçlı bir taşınmazın satış bedelini önceden peşin veya taksitle ödemeyi, satıcının ise bedelin tamamen veya kısmen ödenmesinden sonra taşınmazı tüketiciye devir ve teslim etmeyi üstlendiği sözleşmeyi,

i) Proje: Poliçede belirtilen ve ilgisine göre yapı ruhsatı alınmış veya mevzuat gereği ilgili idare tarafından onaylanmış olan projeyi,

j) Satıcı: Ticari veya mesleki amaçlarla, inşaat yapımına ilişkin sözleşmelerde müteahhidin kendi payına düşen konutların ön ödemeli satışı da dâhil olmak üzere tüketici ile akdettiği ön ödemeli konut satışı sözleşmesinde tüketiciye veya diğer inşaat



projelerinde hak sahiplerine sözleşmede belirtilen niteliklerde taşınmazı devir ve teslim etmeyi üstlenen gerçek veya tüzel kişi,

k) Sigorta ettiren: Sigortacı ile bina tamamlama sigortası sözleşmesi akdeden ve sigorta priminin borçlusu olan ve kendi hesabına sigortada aynı zamanda sigortalı olan kişiyi,

l) Sigorta sözleşmesi: Bina tamamlama sigortası sözleşmesini,

m) Sigortalı: Bina tamamlama sigortası sözleşmesi ile inşaat yapımına ilişkin sözleşme veya ön ödemeli konut satış sözleşmesi nedeniyle doğan veya doğacak borcunu ifa etmemesi rizikosu teminat altına alınan ve bu sözleşme uyarınca sigortacı tarafından hak sahibine hitaben düzenlenen teminat senedinde belirtilen kapsam ve koşullarla borcuna kefil olunan satıcı veya müteahhidi,

n) Taşınmaz: Satıcı veya müteahhitle yapılan sözleşmeye konu edilen, üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmaya elverişli bağımsız bölümü,

o) Taşınmazın devri ve teslimi: Oturmaya elverişli taşınmazların, kat irtifakına konu ise hak sahibi adına tescilini ve zilyetliğinin devrini, kat mülkiyetine konu ise hak sahibi adına tescilini,

ö) Tüketici: 6306 sayılı Kanun kapsamındaki projelerde ve 6502 sayılı Kanun kapsamındaki sözleşmelerde ticari veya mesleki amacı olmaksızın konut almak amacıyla satıcı ile ön ödemeli konut satış sözleşmesi akdeden gerçek ya da tüzel kişiyi,

ifade eder.

Sigortanın konusu

MADDE 4- (1) Bu Genel Şartlara tâbi olarak akdedilen sigorta sözleşmesinin konusu, sigortacı tarafından 6502 sayılı Kanun kapsamındaki ön ödemeli konut satış sözleşmelerinde tüketicilere, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki inşaat yapım projelerinde hak sahiplerine, 6502 sayılı Kanun ve 6306 sayılı Kanun dışında kalan diğer inşaat projelerinde hak sahiplerine bu Genel Şartların "Teminat kapsamındaki hâller ve azami teminat limitleri" başlıklı maddesinde ve poliçede yazılı özel şartlarda belirtilen hâller için sigorta teminatının sağlanmasıdır.

(2) Poliçede, sigortanın ilişkili bulunduğu proje veya sözleşme ve varsa bina tamamlama sigortası sözleşmesinin dayanağı olan kanun veya kanunlar belirtilir.

Sigortanın coğrafi sınırı

MADDE 5- (1) Bu Genel Şartlara tâbi olarak akdedilen sigorta sözleşmesi ile verilen sigorta teminatı, Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde geçerlidir.

Sigortanın başlaması ve sona ermesi

MADDE 6- (1) Sigorta, poliçede başlama ve sona erme tarihleri olarak yazılan ve poliçede



belirtilen saatlerde başlar ve sona erer. Poliçede başlama ve sona-erme saatinin yer almaması hâlinde sigorta, Türkiye Cumhuriyeti saati ile öğleyin 12.00'de başlar ve öğleyin 12.00'de sona erer.

Teminat kapsamındaki hâller ve azami teminat limitleri

MADDE 7- (1) Bu Genel Şartlara göre düzenlenen sigorta sözleşmesi ile sigortacı,

- a) Sigortalının iflas etmesi,
- b) Gerçek kişi sigortalının ölümü durumunda mirasçılarının mirası reddetmesi veya
- c) Bu Genel Şartların ek sözleşme ile teminat altına alınmadıkça 8 inci maddesinde sayılan ve herhâlde 9 uncu maddesinde belirtilen hâller dışında bir sebeple, mevzuata ve projeye aykırı işlemleri dâhil olmak üzere, sigortalının ilgili sözleşmede veya mevzuatında belirtilen azami süreyi veya projede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde taşınmazı tamamlayıp teslim edememesi

hâllerinde, teminat hesabında belirtilen hak sahiplerine, bu Genel Şartlara ve poliçe özel şartlarına göre sigorta teminatı sağlar. Sigortalıdan kaynaklanmamak şartıyla mevzuat değişikliği veya kamu otoritesi tarafından yapılacak tasarruflar sebebiyle projenin yeni mevzuata veya kamu otoritesi tasarrufuna uygun hâle getirilmesine kadar geçen makul süre ilgili sözleşmede taahhüt edilen teslim süresinin hesabında dikkate alınmaz.

(2) Sigorta sözleşmesinin 6502 sayılı Kanun kapsamında akdedilecek olması hâlinde; sigortacı, ön ödemeli konut satış sözleşmesine konu yapı ruhsatı alınmış veya mevzuatı gereği ilgili idareden onaylı proje kapsamında satışa başlanmadan önce poliçe düzenler ve projenin ön ödemeli satış yoluyla satılacak kısmı için poliçede azami bir teminat limiti tahsis eder. Sigortacı, konut satışına başladıktan sonra, sigorta ettirenin tüketicilerle ilgili belgeleri kendisine eksiksiz iletmesi şartıyla bu belgelerin makul süre içinde incelenmesini müteakip, her bir tüketici için konut satış bedeli üzerinden müstakil teminat senedi düzenler ve bina tamamlama sigortasına ilişkin önemli hususlar formu ile birlikte tüketicinin adresine gönderir. Müstakil teminat senetlerinde yer alan teminatlar toplamı, sigortalıya tahsis edilen azami teminat limitini aşamaz. Sigortacının her bir tüketici için düzenlediği teminat senedi, tüketici tarafından sadece banka kanalıyla yapılacak ödemeler için teminat teşkil eder.

(3) Sigorta sözleşmesinin 6306 sayılı Kanun kapsamında akdedilecek olması hâlinde; sigortacı, yapı ruhsatı alınmasını müteakip kat irtifakı kurulması şartıyla yapı ruhsatı alınmadan önce poliçe düzenleyip müteahhide verir. Sigortacı tarafından;

- a) sigortalının inşaat yapımına ilişkin sözleşme akdettiği arsa sahiplerine ait menfaatler için azami bir teminat limiti tahsis edilerek poliçede belirtilir. Sigortacı, proje kapsamındaki her bir arsa sahibinin, inşaat yapımına ilişkin sözleşmesine konu bağımsız



bölümün bedeli (yapım maliyeti üzerinden hesaplanan, arsa sahibi tarafından banka kanalıyla yapılan ödemeler dâhil) üzerinden derhâl müstakil teminat senedi düzenler ve bina tamamlama sigortasına ilişkin önemli hususlar formu ile birlikte arsa sahiplerinin adreslerine gönderir. Müstakil teminat senetlerinde yer alan teminatlar toplamı, bu bent kapsamında poliçede belirtilen azami teminat limitini aşamaz. Arsa sahibi tarafından müteahhide ödeme yapılmış ise sadece banka kanalıyla yapılan ödemeler teminat kapsamındadır.

b) sigortalının payına düşen ve ilgili idarenin izin vermesinden sonra ön ödemeli konut satışı sözleşmesi ile tüketicilere satılacak kısım için azami bir teminat limiti tahsis edilerek poliçede belirtilir. Bu satış sözleşmeleri için akdedilen sigorta sözleşmelerine bu maddenin ikinci fıkrası hükümleri uygulanır.

(4) Sigorta sözleşmesinin 6502 sayılı Kanun ve 6306 sayılı Kanun dışında kalan diğer inşaat projeleri için akdedilecek olması hâlinde; sigortacı, poliçede azami teminat limiti tahsis eder. Sigortacı, sigorta ettirenin hak sahipleri ile ilgili belgeleri kendisine eksiksiz iletmesi şartıyla, bu belgelerin makul süre içinde incelenmesini müteakip hak sahiplerinin menfaati ile sınırlı olmak üzere müstakil teminat senedi düzenler ve bina tamamlama sigortasına ilişkin önemli hususlar formu ile birlikte hak sahiplerinin adreslerine gönderir. Müstakil teminat senetlerinde yer alan teminatlar toplamı, poliçede belirtilen azami teminat limitini aşamaz. Hak sahibi tarafından proje kapsamında ödeme yapılmış ise sadece banka kanalıyla yapılan ödemeler teminat kapsamındadır.

(5) Sigorta sözleşmesine konu taşınmazın devir ve tesliminden önce, ön ödemeli konut satış sözleşmesinin tarafı olan tüketicinin değişmesi hâlinde, devralan tüketiciye ilişkin belgelerin sigortacıya eksiksiz iletilmesi şartıyla belgelerin makul süre içinde incelenmesini müteakip yeni tüketiciye karşı ve inşaat yapımına ilişkin sözleşmenin tarafı olan hak sahibinin değişmesi hâlinde ise yeni hak sahibine karşı sigortacının sorumluluğu eski hak sahibine verilen müstakil teminat senedinin geçersizliğinin teyidi akabinde devam eder.

Ek sözleşme ile teminat altına alınabilecek hâller ve kıymetler

MADDE 8- (1) Aşağıdaki hâller ve kıymetler sigorta teminatının dışındadır. Ancak bu Genel Şartlara göre akdedilecek ek sözleşme ile teminat kapsamına dâhil edilebilirler:

- Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri için düzenlenen sigorta sözleşmelerinde 6306 sayılı Kanun kapsamında olmamakla birlikte inşaat sözleşmesinin kat veya hasılat karşılığı yapılması hâlinde arsa sahibine ait menfaatler,
- Ön ödemeli konut satış sözleşmeleri kapsamında yer alan dükkân, ofis ve benzeri ticari nitelikteki taşınmazlar,



- c) Bunlarla sınırlı olmamak üzere, deprem, yanardağ püskürmesi, toprak kayması, fırtına, dolu, yıldırım, sel ve su baskını gibi doğal afetler nedeni ile projenin tamamlanamaması,
- ç) 6502 sayılı Kanununun 35 inci maddesine tâbi olarak sağlanan bağlı kredi ile alınan taşınmazlar için kredi verenin veya konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu.

Teminat dışında kalan hâller ve zararlar

MADDE 9- (1) Aşağıda belirtilen ve projenin tamamlanamaması veya taahhüt edilen sürede tamamlanamamasına sebebiyet veren hâller sigorta teminatı dışındadır:

- a) Herhangi bir nükleer yakıtın kendiliğinden oluşup devam eden herhangi bir nükleer ayrışım da dâhil olmak üzere nükleer yakıtın yanması sonucu oluşan nükleer atıklardan veya bunlara atfedilen sebeplerden meydana gelen iyonlayıcı radyasyonlar veya radyoaktivite bulaşmaları ve bu tür bulaşmaların önlenmesi için alınacak askeri ve inzibati tedbirlerin sebebiyet verdiği tüm zararlar,
- b) 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,
- c) 12/4/1991 tarihli ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu uyarınca terör eylemleri olarak nitelenen eylemleri ile bu eylemleri önlemek veya etkilerini azaltmak amacıyla yetkili makamlar tarafından yapılan müdahaleler ve bu müdahaleler sonucu meydana gelen biyolojik ve/veya kimyasal kirlenme, bulaşma veya zehirlenmelerden kaynaklanan durum,
- ç) Tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayması veya dönmesi,
- d) Arsa sahiplerinin talebi üzerine inşaat yapım sözleşmesinin feshedilmesi,
- e) Oturmaya elverişli taşınmazın, usulüne uygun şekilde devir ve tesliminin yapılacağı bildirildiği hâlde hak sahibinin taşınmazı devir ve teslim almaktan kaçınması,
- f) Taşınmazın iç kısmında kullanılan fayans, musluk, yer döşemesi, kapı kolu, mutfak dolabı gibi oturmaya elverişliliği engellemeyen kıymetlerin projede taahhüt edilen nitelikte olmaması,
- g) Banka kanalı dışında yapılan ödemeler,
- ğ) Banka kanalıyla ödenmiş olsa bile, taşınmazın kısmen 6502 sayılı Kanununun 35 inci maddesine tâbi olarak sağlanan bağlı kredi ile alınması hâlinde, kredi veren veya konut finansmanı kuruluşu tarafından sağlanan kredi tutarı,
- h) Sigortalıdan kaynaklanmamak şartıyla projenin yeni mevzuata veya kamu otoritesi tasarrufuna uygun hâle getirilmesinin mümkün olmaması.



(2) Banka kanalı dışında yapılan ödemeler ile banka kanalıyla ödenmiş olsa bile, taşınmazın kısmen 6502 sayılı Kanunun 35 inci maddesine tâbi olarak sağlanan bağlı kredi ile alınması hâlinde, kredi veren veya konut finansmanı kuruluşu tarafından sağlanan kredi tutarı sigorta teminatı dışındadır.

(3) Hak sahiplerinin dolaylı zararları ile varsa bu Genel Şartlar kapsamında yer alan inşaat yapım sözleşmesi veya ön ödemeli konut satış sözleşmesinde kararlaştırılmış cezai şartlar herhâlde sigorta teminatı dışındadır.

İKİNCİ BÖLÜM

Sigorta Ettirenin ve Sigortalının Borç ve Yükümlülükleri

Prim ödeme borcu

MADDE 10- (1) Sigorta ettiren, sigorta sözleşmesiyle kararlaştırılan primi poliçede kararlaştırılan şekilde ve zamanda ödemekle yükümlüdür.

(2) Aksine sözleşme yoksa sigorta primi peşin ve nakden ödenir. Ancak, primin taksitle ödenmesi kararlaştırılmışsa, ilk taksitin nakden ödenmesi koşuluyla sonraki primler için kambiyo senedi verilebilir; bu hâlde, ödeme kambiyo senedinin tahsili ile gerçekleşir.

(3) Primin tamamı, taksitle ödenmesi kararlaştırılmışsa primin ilk taksiti, en geç poliçenin sigorta ettirene teslim edildiği tarihte; izleyen prim taksitleri ise poliçede belirtilen tarihlerde ödenir. İzleyen taksitlerin miktarı, ödeme zamanı ve şekli ile vadesinde ödenmemesinin sonuçları poliçeye yazılır.

(4) Sigorta primi, sigorta ettirenin, sigorta sözleşmesinde gösterilen adresinde ödenir. Bu sözleşmede başka bir ödeme yeri gösterilmiş olmasına rağmen, sigorta primi fiilen sigorta ettirenin gösterdiği adreste ödene gelmekte ise bu ödeme yerine ilişkin söz konusu şart yok sayılır.

(5) Sigorta priminin taksitle ödenmesinin kararlaştırıldığı hâllerde, aksine sözleşme yoksa riziko gerçekleşince, ödenecek tazminata ilişkin primlerin tümü muaccel olur.

(6) Sigorta priminin tamamı, taksitle ödeme kararlaştırılmışsa primin ilk taksiti poliçenin teslim edildiği tarihte ödenmemişse, sigortacı, ödeme yapılmadığı sürece, primin tamamının veya ilk taksitinin muaccel olduğu günden itibaren 3 ay içinde sözleşmeden cayabilir. Prim alacağının, muacceliyet gününden itibaren 3 ay içinde dava veya takip yoluyla talep edilmemiş olması hâlinde, sigorta sözleşmesinden cayılmış olunur.

(7) İzleyen primlerden herhangi biri zamanında ödenmez ise sigortacı, sigorta ettirene, noter aracılığı veya iadeli taahhütlü mektupla ya da mevzuatın imkân verdiği diğer bir yöntemle 10 gün süre vererek prim borcunu ödemesini, aksi hâlde, süre sonunda, sözleşmenin feshedilmiş



sayılacağını ihtar eder. Bu ihtarın yapıldığına dair ispat yükü sigortacıya aittir. Bu sürenin bitiminde borç ödenmemiş ise sözleşme feshedilmiş olur. Sigortacının, sigorta ettirenin temerrüdü nedeniyle 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunundan doğan diğer hakları saklıdır.

(8) Bu madde uyarınca, sigorta sözleşmesinden cayılmış ya da sözleşme feshedilmiş olsa da bu haklar kullanılmadan önce düzenlenip hak sahiplerine verilmiş müstakil teminat senetlerine ilişkin sigortacının sorumluluğu devam eder.

Sigorta sözleşmesinin yapılmasında beyan yükümlülüğü ve yaptırım

MADDE 11- (1) Sigorta sözleşmesinin yapılması sırasında, sigorta ettirenin beyanı esas alınır.

(2) Sigorta ettiren, sözleşmenin yapılması ve şartlarının belirlenmesine ilişkin sigortacının kararını etkileyebilecek nitelikte olan, projeye ve geçmiş projelerine ilişkin bilgileri, mali durumunu gösteren belgeleri ve kredi değerliliğine ilişkin hususlar başta olmak üzere bildiği veya bilmesi gerektiği kabul edilen tüm bilgileri, önemli hususları, sözleşmenin yapılması sırasında sigortacıya bildirmekle ve bu kapsamda özellikle,

- a) sigortalının sözleşmenin yapılacağı tarihten önceki faaliyet yılına ait hesap özetleri ile varsa bağımsız denetim raporunu sunmak ve sigortacının talep etmesi hâlinde hesap özeti ve denetim raporuna ilişkin açıklama yapmakla,
- b) hesap özetlerinin sözleşmenin yapılması sırasında tamamlanmaması nedeniyle sunulamaması durumunda, özetlerin sözleşme akdedildikten sonra sunulması ve sigorta ettirenin yıllık hesap özetini sunma yükümlülüğünü ortadan kaldırmaması kaydıyla, ön bilanço ile gelir tablosunu sunmakla,
- c) sigortalının nakdî veya gayri nakdî kredi ilişkileri, sigortalı tarafından üçüncü şahıslara verilmiş olan ipotek, rehin, mülkiyetin teminat olarak (inançlı) devri, taşınmaz yükü ve benzeri teminatlar ile sigortalının faaliyeti hakkında sigortacı tarafından talep edilecek bilgi ve belgeleri vermekle

yükümlüdür.

(3) Sigortacı, sigorta ettirene cevaplaması için sorular içeren bir liste vermişse, önemli bir hususun kasten bildirilmemiş ya da yanlış veya eksik bildirilmiş olması hariç, sunulan listede yer alan sorular ve ikinci fıkrada sayılanlar dışında kalan hususlara ilişkin olarak sigorta ettirene hiçbir sorumluluk yüklenemez.

(4) Sigortacı, liste ve ikinci fıkrada sayılanlar dışında öğrenmek istediği hususlar varsa bunlar hakkında da soru sorabilir. Söz konusu soruların da yazılı ve açık olması gerekir. Sigorta ettiren bu soruları da doğru ve eksiksiz cevaplamakla yükümlüdür.



(5) İki ilâ dördüncü fıkralar kapsamındaki soruların sorulduğunu ve cevaplandığını ispat yükü sigortacıya aittir.

(6) Sigorta ettiren tarafından verilen cevaplar yazılı olarak veya kalıcı veri saklayıcısı ile alınabilir. Mesafeli satışlara ilişkin düzenlemeler saklıdır.

(7) Sigortacı tarafından yazılı veya sözlü olarak sorulan sorulara ilişkin bilgiler, aksi ispat edilinceye kadar önemli sayılır. Sigortacının sözleşmeyi yapmamasını veya daha ağır şartlarda yapmasını gerektirecek nitelikteki her husus önemli kabul edilir.

(8) Sigorta ettiren, sözleşmenin yapılmasında beyan yükümlülüğü kapsamında beyan edilen hususlarda sözleşme akdedildikten sonra ve müstakil teminat senedi düzenlenmeden önce meydana gelen değişiklikleri, bu kapsamda sigortalının faaliyetiyle ilgili gelişmeleri ve kredi değerliliği açısından önemli hususları da sigortacıya bildirmekle yükümlüdür.

(9) Sigorta ettiren tarafından sigorta sözleşmenin yapılmaması veya daha ağır şartlarla yapılmasını gerektirecek nitelikte önemli olan bir hususun bildirilmemesi veya yanlış bildirilmesi hâlinde sözleşme öncesi beyan yükümlülüğü ihlal edilmiş olur. Önemli olan bir hususun, sigorta ettirenin kusuru sonucu öğrenilememiş olması veya kendisi tarafından önemli sayılmaması durumu değiştirmez.

(10) Sigortacı, sözleşme öncesi beyan yükümlülüğünün ihlal edildiğini riziko gerçekleşmeden önce öğrenmiş ise bu durumu öğrendiği tarihten itibaren 15 gün içinde sözleşmeden cayabilir, poliçe teminat koşulunda değişiklik önerebilir, prim farkı veya ek güvence isteyebilir. Prim farkı veya ek güvence talep edilmesi hâlinde, sigortacı, teminatın kapsam ve koşullarında aleyhe herhangi bir değişiklik yapamaz. Caymanın, sigortacının bildirim yükümlülüğünün ihlal edilmiş olduğunu öğrendiği tarihten itibaren 15 gün içinde bir beyanla sigorta ettirene yöneltilmesi şarttır. Sigortacının teminat koşulunda değişiklik önermesi, prim farkı veya ek güvence talep etmesi ve bu talebin sigorta ettiren tarafından 10 gün içinde kabul edilmemesi hâlinde, sigortacı sözleşmeden caymış sayılır. Sözleşme öncesi beyan yükümlülüğü kasten ihlal edilmiş ise sigortacının sözleşmeden cayması veya caydığının kabul edilmesi hâlinde sigortacı rizikoyu taşıdığı süreye ait primlere hak kazanır.

(11) Bildirilmeyen bir husus veya yanlış bildirilen bir hususa ilişkin gerçek durum sigortacı tarafından biliniyorsa, sigortacı beyan yükümlülüğünün ihlal edilmiş olduğunu ileri sürerek sözleşmeden cayamaz. Bu hususta ispat yükü, sigorta ettirene aittir.

(12) Sigortacı, cayma hakkını kullanmaktan açıkça veya zımnen vazgeçmiş veya cayma hakkı doğuran ihlale sebep olduğu takdirde cayma hakkını kullanamaz. Sigortacı, sorularından bazıları cevapsız bırakıldığı hâlde sözleşmeyi yapmış olduğu takdirde cevaplanmayan hususların



beyan edilmediği gerekçesiyle cayma hakkını kullanamaz.

(13) Bu madde uyarınca, cayma hakkı kullanılmış olsa da, bu hak kullanılmadan önce düzenlenip hak sahiplerine verilmiş müstakil teminat senetlerine ilişkin sigortacının sorumluluğu devam eder.

(14) Sözleşmenin yapılması sırasındaki beyan yükümlülüğü ve yaptırımına ilişkin bu madde hükümleri, teklifin yapılması ile kabulü arasındaki değişiklikler hakkında kıyasen uygulanır.

(15) 13/1/2011 tarih ve 6102 sayılı Kanununda sigorta ettirenin bilgisine ve davranışına hukuki sonuç bağlanan durumlarda sigortadan haberi olması şartı ile sigortalının, hak sahibinin ve temsilci söz konusu ise temsilcinin bilgisi ve davranışı da dikkate alınır.

Sigorta sözleşme süresi içinde beyan yükümlülüğü ve yaptırım

MADDE 12- (1) Sigortalı, sözleşmenin yapılmasından sonra, sigortacının izni olmadan rizikoyu veya mevcut durumu ağırlaştırarak tazminat tutarının artmasını etkileyici davranış ve işlemlerde bulunamaz.

(2) Sigortalı, proje planı aşamalarına ilişkin gerçekleştirmeler hakkında sigorta sözleşmesinde belirlenen aralıklarla sigortacıyı bilgilendirir.

(3) Sigortalı nezdinde gerçekleşecek bunlarla sınırlı olmamak üzere aşağıda belirtilen hâllerden birinin mevcudiyeti riziko ağırlaşması olarak kabul edilir ve bu hâller poliçeye açıkça yazılır:

- a) İflas yoluyla takibe başlanması ya da iflas davası açılması,
- b) Borcunun ödenmesi ile ilgili olarak bir mahkeme kararı veya yetkili bir resmî merci tarafından tüm alacaklıları bağlayan kısıtlayıcı bir karar alınması,
- c) Borç ödemede acze düşülmesinin belgelenmesi veya bu durumun sigortacı tarafından kabul edilecek başka bir şekilde kanıtlanması suretiyle yapılan icra takibinin sonuçsuz kalması,
- ç) Borçları ile ilgili konkordato ilân edilmesi,
- d) Mali durumunun bu sözleşmenin yapılmasından sonra önemli ölçüde bozulmuş olduğunun tespit edilmesi,
- e) Sigorta sözleşmesi düzenlenirken beyan edilen ilgili idare tarafından onaylanmış proje planı aşamalarında toplam 6 aydan fazla gecikme olduğunun tespit edilmesi.

(4) Sigortalının veya onun izniyle başkasının, rizikonun gerçekleşme ihtimalini artırıcı veya mevcut durumu ağırlaştırıcı işlemlerde bulunması yahut sözleşme yapılırken bu maddenin üçüncü fıkrasına ve varsa ayrıca sigorta sözleşmesinde açıkça riziko ağırlaşması olarak kabul edilmiş bulunan hususlardan birinin gerçekleşmesi hâlinde, sigortalı, bu durumu derhâl sigortacıya bildirmekle yükümlüdür. Rizikonun gerçekleşme ihtimalini artırıcı veya mevcut durumu ağırlaştırıcı işlemler sigortalının bilgisi dışında yapılmışsa, sigortalı, bu durumu



öğrendiği tarihten itibaren en geç 10 gün içinde sigortacıya bildirmelidir.

(5) Sigortacı, sözleşme süresi içinde, rizikonun gerçekleşme veya mevcut durumun ağırlaşması ihtimalini ya da sözleşmede riziko ağırlaşması olarak kabul edilebilecek olayların varlığını öğrendiği takdirde, öğrenme tarihinden itibaren 1 ay içinde sözleşmeyi feshedebilir, prim farkı veya düzenlenmiş ya da düzenlenmesi talep edilen müstakil teminat senetlerinden doğan ödeme yükümlülüğü tutarına kadar ek güvence isteyebilir. Prim farkının veya ek güvence talebinin 10 gün içinde kabul edilmemesi hâlinde sözleşme feshedilmiş sayılır. Değişikliklerin yapılmasından önceki duruma döndüğü takdirde fesih hakkı kullanılamaz. Süresinde kullanılmayan fesih, prim farkı veya ek güvence isteme hakkı düşer.

(6) Rizikonun ağırlaşmasına, sigortacının menfaati ile ilişkili bir husus, sigortacının sorumlu olduğu bir olay veya insanî bir görevin yerine getirilmesi sebep olmuşsa, sigortacı, sözleşmeyi feshetme, prim farkı veya ek güvence isteme haklarını kullanamaz.

(7) Sigortacı, rizikonun gerçekleşmesinden önce, beyan yükümlülüğünün kasıtlı olarak ihlal edildiğini öğrenip sözleşmeyi feshetse bile, değişikliğin meydana geldiği sigorta dönemine ait prime hak kazanır.

(8) Bu madde uyarınca, fesih hakkı kullanılmış olsa da, bu hak kullanılmadan önce düzenlenip hak sahiplerine verilmiş müstakil teminat senetlerine ilişkin sigortacının sorumluluğu devam eder.

Rizikonun gerçekleşmesi hâlinde yapılacaklar

MADDE 13- (1) Sigorta ettiren, rizikonun gerçekleştiğini öğrenince durumu gecikmeksizin sigortacıya bildirir. Hak sahipleri de rizikonun gerçekleştiğini sigortacıya bildirebilir.

(2) Sigorta ettiren, rizikonun gerçekleşmesinden sonra, rizikonun veya tazminatın kapsamının belirlenmesi için, hak sahibinin yaptığı ödemelerle ilgili belgeler de dâhil olmak üzere kendisinden beklenebilecek her türlü bilgi ile belgeyi, sigortacının talebi üzerine makul süre içinde sigortacıya sağlamak ve rizikonun gerçekleştiği veya diğer ilgili yerlerde sigortacının inceleme yapmasına izin vermek, sigortacının onayını almadan rizikonun gerçekleştiği yerde zararın sebebi ve miktarının belirlenmesini güçleştirecek veya engelleyecek, zararı azaltma amacı taşımayan bir değişiklik yapmamak ve kendisinden beklenen uygun önlemleri almakla yükümlüdür.

Sigortacının rücu haklarını koruma yükümlülüğü

MADDE 14- (1) Sigortalı ile hak sahipleri, sigortacının rücu haklarının korunabilmesi için gerekli önlemleri almakla yükümlüdür. Bu yükümlülük, sigortacının müstakil teminat senedi düzenleyip verdiği hak sahiplerine, teminata konu taşınmazlar üzerinde sigortacıdan onay almaksızın herhangi bir tasarrufta bulunmamak ve sigortacı gerekli gördüğü ve talep ettiği



takdirde bu tür bir tasarrufta bulunulmasını önlemek üzere tapuya şerh düşülmesine izin vermeyi de kapsar.

(2) Sigortacı, bu maddenin birinci fıkrasında düzenlenen yükümlüğün ifası için yapılan makul giderleri, bunlar faydasız kalmış olsalar bile, sigorta tazminatından ayrı olarak tazmin etmekle yükümlüdür.

Sigorta sözleşmesinde öngörülen yükümlülükler ve yükümlülüklerin ihlali

MADDE 15- (1) 6102 sayılı Kanunda düzenlenen yükümlülükler dışında, bu maddenin üçüncü fıkrasında belirtilen ve varsa sigorta sözleşmesinde yazılı olan diğer bir yükümlülüğün kusurlu olarak ihlali hâlinde, ihlalin rizikonun gerçekleşmesine ve sigortacının ifa borcunun kapsamına etki edebilecek nitelikte olması koşuluyla, sigortacı, sigorta sözleşmesini feshedebilir. Fesih hakkı, yükümlülüğün kusurlu olarak ihlali ile gerçekleşen riziko arasında bağlantı varsa kullanılabilir. Sigortacı, ihlalin, rizikonun gerçekleşmesine veya sigortacının edim yükümlülüğünün kapsamına etki edecek nitelikte olduğunu ispat etmekle yükümlüdür. Ancak sigortacının müstakil teminat senedi düzenleyip verdiği hak sahiplerine karşı sorumluluğu, sigorta sözleşmesi feshedilmiş olsa da devam eder.

(2) Sigortacı, birinci fıkraya uyarınca sahip olduğu hakkı, durumu öğrendiği tarihten itibaren 1 ay içinde kullanmak zorundadır. Süresinde kullanılmayan fesih hakkı düşer.

(3) Sigortalı aşağıda belirtilen hususları yerine getirmekle yükümlüdür:

- a) Taşınmazın hak sahibine teslim edildiğini derhâl sigortacıya bildirmek,
- b) Nakdi veya gayri nakdi kredi ilişkilerini sigortacıya bildirmek,
- c) Sigortacıya bildirmeksizin, aktifleri üzerinde üçüncü kişilere kişisel veya aynı teminat (kefalet, ipotek, rehin, mülkiyetin teminat olarak (inançlı) nakli, taşınmaz yükü ve benzeri) vermemek,
- ç) Sigorta sözleşmesinde kararlaştırılan dönemlerde ve ayrıca sigortacının talep etmesi hâlinde proje gelişimi ile ilgili bilgileri vermek, projenin gelişimi konusunda sigortacı tarafından yapılabilecek her türlü araştırma ve incelemeye izin vermek,
- d) Hak sahibinin sigorta sözleşmesine konu sözleşmeden cayması, dönmesi veya bu sözleşmenin feshi hâlinde, bu durumu sigortacıya gecikmeksizin bildirmek,
- e) Projeye ilişkin stratejik değişiklikler ile poliçede belirtilmesi kaydıyla, sigortalının faaliyetleriyle ilgili gelişmeler ve kredi değerliliği açısından sigortacının önemli bulduğu konular hakkında bilgi talep edilmesi durumunda bu bilgileri sigortacıya vermek,
- f) Sigorta sözleşmesi ile kararlaştırılmış ve sigortacı tarafından talep edilmişse, teminat senedi düzenlenebilmesi amacıyla ön ödemeli konut satış sözleşmesi veya inşaat



yapımına ilişkin sözleşme ile sözleşmelerin akdedildiği hak sahibi ile ilgili bilgileri vermek,

g) Sigortacının teminat senedi düzenleyip verdiği hak sahiplerine teminata konu taşınmazlar üzerinde sigortacıdan onay almaksızın herhangi bir tasarrufta bulunmamak ve sigortacı gerekli gördüğü ve talep ettiği takdirde bu tür bir tasarrufta bulunulmasını önlemek üzere tapuya şerh düşülmesine izin vermek,

ğ) Taşınmazın devir ve tesliminden önce hak sahiplerinde meydana gelen değişikliğin öğrenildiği tarihten itibaren mümkün olan en kısa süre içinde sigortacıya bildirmek,

h) Sigorta teminatı verilmesi kararını etkileyebilecek ve poliçede bildirimde bulunulmasına ilişkin hüküm bulunan önemli ölçüdeki değişiklikleri sigortacıya derhâl bildirmek,

ı) Rizikonun meydana gelmesinin muhtemel olduğu hâllerde sigortacıyı bilgilendirmek,

i) Her ne ad altında yapılırsa yapılsın hak sahiplerince yapılan ödemeleri, derhâl, sigortacıya bildirmek.

(4) Bu Genel Şartların 11 inci ve 12 nci maddelerinde sigortacıya tanınan ek güvence talebini kabul eden sigorta ettiren;

a) sigortalının mali durumunun sigorta sözleşmesinin yapılmasından sonra önemli ölçüde bozulmuş olduğu veya poliçe düzenlenirken beyan ettiği proje planı aşamalarında toplam 6 aydan fazla gecikme olduğu da tespit edildiği takdirde, projeye tahsis edilen ve poliçede belirtilen azami teminat limitini aşmayacak şekilde nakit, ipotek veya uygun görülecek başka bir güvence sunmak ve ayrıca

b) ek güvence talebinin alındığı tarihten, güvencenin fiilen sunulduğu veya mevcut bütün müstakil teminat senetlerinin tasfiye edildiği tarihe kadar olan dönem için ek güvenceye bağlı olarak ek prim ödemekle

yükümlüdür.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Sigortacının Borç ve Yükümlülükleri ile Halefiyet

Aydınlatma yükümlülüğü

MADDE 16- (1) Sigortacı ve acentesi, sigorta sözleşmesinin kurulmasından önce, gerekli inceleme süresi de tanınmak şartıyla kurulacak sigorta sözleşmesine ilişkin tüm bilgileri, sigorta ettirenin özel olarak dikkat etmesi gereken hükümleri, gelişmelere bağlı bildirim yükümlülüklerini mevzuatın imkân verdiği yöntemlerle sigorta ettirene bildirir.



poliçeden bağımsız olarak sözleşme süresince sigorta ilişkisi bakımından önemli sayılabilecek olayları ve gelişmeleri mevzuatın imkân verdiği yöntemlerle sigorta ettirene ve hak sahiplerine açıklar.

(2) Aydınlatma açıklamasının verilmemesi hâlinde, sigorta ettiren, sözleşmenin yapılmasına 14 gün içinde itiraz etmemişse, sözleşme poliçede yazılı şartlarla yapılmış olur. Aydınlatma açıklamasının verildiğinin ispatı sigortacıya aittir.

Sigorta poliçesi verme yükümlülüğü

MADDE 17- (1) Sigortacı; sigorta sözleşmesi kendisi veya acentesi tarafından yapılmışsa, sözleşmenin yapılmasından itibaren 24 saat, diğer hâllerde 15 gün içinde, sigorta poliçesini sigorta ettirene vermekle yükümlüdür.

(2) Sigortacı, poliçenin süresinde ve usulüne uygun şekilde verilmemesinden doğan zararlardan sorumludur.

Kişisel verilerin korunması ve sır saklama yükümlülüğü

MADDE 18- (1) Sigorta ettiren, sigortalı ve hak sahiplerine ait kişisel verilerin mevzuat uyarınca veya risk değerlendirmesi yapılabilmesi ve sigorta bedelinin ödenmesi taleplerinin sonuçlandırılabilmesi amacıyla işlenmesi ve bu verilerin 5684 sayılı Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde sigortacı tarafından ilgili kurum ve kuruluşlara aktarılması gerekebilir. Kişisel verilerin işlenmesi ve aktarımında, 24/3/2016 tarihli ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur.

(2) Sigortacı ve sigortacı adına hareket edenler, bu sözleşmenin yapılması dolayısıyla öğrenecekleri kişisel verilerin hukuka aykırı işlenmesinden doğacak zararlardan sorumludurlar.

Teminat hesabı tutma ve teminat senedi düzenleme yükümlülüğü

MADDE 19- (1) Sigortacı, sigortalı adına bir teminat hesabı tutar ve düzenlenen her müstakil teminat senedini düzenlendiği tarih itibariyle bu hesaba dâhil eder.

(2) 6502 sayılı Kanun uyarınca tüketicinin sahip olduğu cayma hakkının süresinde kullanılmamış olması koşuluyla, sigortacının tüketiciye karşı sorumluluğu, müstakil teminat senedi düzenlendiği tarihten itibaren hüküm doğurmak üzere cayma hakkı süresi sonunda başlar. 6502 sayılı Kanun uyarınca sahip oldukları cayma hakkını kullanan tüketiciye verilen teminat senedi, başka bir işleme gerek olmaksızın hükümsüz hâle gelir. 6306 sayılı Kanun uyarınca sigortacının arsa sahibine karşı sorumluluğu, müstakil teminat senedi düzenleyip teslim ettiği anda başlar.

(3) Sigortacı, teminat senedi düzenlenebilmesi amacıyla sigorta sözleşmesinin akdedilmesinden önce taşınmaz satışı ve hak sahibi ile ilgili bilgileri sigortalıdan talep edebilir.



(4) Sigortacı, sigorta sözleşmesi ile verilen teminata müsteniden poliçede belirtilen kapsam ve koşullarda, poliçede yazılı azami teminat limiti ile sınırlı olmak üzere müstakil teminat senedi düzenlemekle yükümlüdür. Ancak sigortalı için azami teminat limiti belirlenip poliçeye yazılmış olsa dahi,

- a) sigortalının faaliyetiyle ilgili gelişmeler, mali durumu ve kredi değerliliğine ilişkin sigortacının talep ettiği bilgi ve belgelerin talep edilen sürede verilmemesi,
- b) teminat senedi düzenlenmesi istenen borcun veya edimin dayanağı hukuki ilişki ile hak sahibine ilişkin sigortacının talep ettiği bilgi ve belgelerin verilmemesi,
- c) sigortacı tarafından yapılan değerlendirme neticesinde sigortalının mali durumunun kötüleştiği, kredi değerliliğinin azaldığı veya teminat senedine konu yükümlülüğünü yerine getiremeyeceğinin tespit edilmesi

hâllerinden birinin mevcudiyeti hâlinde sigortacı teminat senedi düzenlenmesi talebini reddedebilir ya da düzenlenecek teminat senedi uyarınca ödemekle yükümlü olacağı tutarda ek güvence verilmesini talep edebilir.

(5) Sigortacı, bu maddenin dördüncü fıkrasının (a) ilâ (c) bentlerinde belirtilen bir hâlin mevcudiyeti hâlinde daha önce düzenlediği teminat senetleri için, senetlerin toplam tutarı ile sınırlı olarak sigorta ettirenden ek güvence isteyebilir. Sigorta ettiren, ek güvence sunmadığı takdirde, sigortacı, yeni bir teminat senedi düzenlemekle yükümlü olmadığı gibi, sözleşmeyi feshetme hakkına da sahip olur. Sigortacının bu hüküm uyarınca sözleşmeyi feshetmesi, daha önce düzenlediği teminat senetlerinden doğan yükümlülüğünü etkilemez.

(6) Sigortacı, hak sahibinin sigortalı ile yaptığı sözleşmeden cayması, dönmesi veya ilgili sözleşmenin feshi hâlinde, kendisine daha önceden bildirilen hak sahibi için düzenlemiş olduğu teminat senedini iptal eder ve sigortalının teminat hesabından düşer.

(7) Sigortacı, müstakil teminat senetleri ile asgari içeriği Ek-1'de belirlenen ve bu sigortaya ilişkin önemli hususları içeren formu hak sahiplerine iletir.

Sigorta tazminatının belirlenmesi ve ifa borcu

MADDE 20- (1) Sigortacı, rizikonun gerçekleşmesi hâlinde ifa borcunu, hak sahiplerine verdiği teminat senetleri uyarınca,

- a) ödemekle yükümlü olduğu tutarı ödemek suretiyle nakden tazmin şeklinde veya
- b) projeyi tamamlattırıp taahhüt edilen taşınmazın teslimi suretiyle aynı tazmin şeklinde

yerine getirebilir. Sigortacı, edimine ilişkin araştırma ve değerlendirmesi sonucunda, ifa borcunu nasıl yerine getireceğine gecikmeksizin karar verir. Sigortacı kararını sigorta ettirene, sigortalıya ve hak sahiplerine bildirir.



(2) Sigorta sözleşmesinin 6502 sayılı Kanun kapsamında akdedilmiş olması hâlinde, sigorta tazminatı ifa borcunu bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtildiği şekilde yerine getirmeye karar veren sigortacı, hak sahiplerinin banka kanalıyla yaptıkları ödemeleri, anaparası müstakil teminat senedinde yer alan azami tutarı aşmamak üzere satıcı veya müteahhidin hesabına intikal ettiği tarih itibarıyla hesaplanacak ilgisine göre yasal faizi veya yasal faiz oranında gecikme cezası ile birlikte oluşan tazminat tutarını hak sahiplerine öder. Bu tazminat ödemelerinin anapara toplamı herhâlde poliçede tahsis edilmiş azami teminat limiti ile sınırlıdır.

(3) Sigorta sözleşmesinin 6306 sayılı Kanun kapsamında akdedilmiş olması hâlinde, sigorta tazminatı ifa borcunu bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtildiği şekilde yerine getirmeye karar veren sigortacı, müstakil teminat senedinde yer alan proje bedelinin arsa payı karşılığının proje başlangıç tarihinden itibaren Yeni Konut Fiyat Endeksine (2017=100) göre düzeltilmiş tutarını aşmamak üzere hesaplanan tazminat tutarını arsa sahiplerine öder. Bu tazminat ödemeleri toplamı herhâlde poliçede tahsis edilmiş azami teminat limitinin proje başlangıç tarihinden itibaren Yeni Konut Fiyat Endeksine (2017=100) göre düzeltilmiş tutarı ile sınırlıdır.

(4) Sigortacının tazminat ödeme yükümlülüğü projede belirtilen ve teminat kapsamında olan bağımsız bölüm sayısı ile sınırlıdır.

(5) Sigorta tazminatı ifa borcunu bu maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtildiği şekilde yerine getirmeye karar veren sigortacı, projeyi tamamlattıracağı müteahhidi seçmede makul özeni göstermekle yükümlüdür. Bununla birlikte sigortacı,

a) 7 nci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında müteahhidin taşınmazı devir ve teslim edememesi yahut

b) teminat altına alındığı takdirde deprem, yanardağ püskürmesi, toprak kayması, fırtına, dolu, yıldırım, sel ve su baskını gibi doğal afetler nedeni ile projenin tamamlanamaması

rizikolarından birinin gerçekleşmesi hâlinde, projenin tamamlanması için mevcut müteahhit ile de anlaşılabilir. Sigortacının projenin tamamlanması için başka bir müteahhit ile anlaşma yapması hâlinde, mevcut sigortalı, projenin devam ettirilmesine engel olacak davranışlardan kaçınmak zorundadır.

(6) Tazminat borcunun ifası, inşaat yapım sözleşmesi gereği sigortalıya devredilmesi gereken ve hak sahibine ait kat irtifakının sigortacıya devredilerek tapuda tescil edilmesi veya devredileceğine dair noterde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesini gerektirir.



(7) Projenin tamamlattırılmasına karar veren sigortacı, müteahhidin belirlenmesi ve proje yerinin sigortacıya teslimi sonrasında; proje büyüklüğü, proje tamamlanma tarihi ve kalan toplam inşaat metrekaresi dikkate alınarak, bu Genel Şartların 7 nci maddesinin birinci fıkrasının;

a) a ve b bendinde sayılan hâllerde makul süre içinde ve herhâlde taahhüt edilen proje tamamlanma tarihini müteakip 24 ay içinde,

b) c bendinde sayılan hâlde makul süre ve herhâlde 24 ay içinde

hak sahiplerine taşınmazı teslim eder.

(8) Sigortacı, proje yerinin kendisine teslimi sonrasında, bu maddenin yedinci fıkrasının (a) bendi kapsamında taahhüt edilen proje tamamlanma tarihini müteakip her ay, bu maddenin yedinci fıkrasının (b) bendi kapsamında taahhüt edilen proje tamamlanma tarihini müteakip 12 nci aydan sonra her ay olmak üzere hak sahiplerine konut teslim edilinceye kadar bağımsız bölümün bu maddenin üçüncü fıkrasına göre düzeltilmiş yapım maliyetinin binde beşi oranında belirlenen kira tutarını hak sahiplerine öder. Bu ödemeler, müstakil teminat senetlerinde belirtilen azami teminat bedeli ile ilişkilendirilemez.

(9) Sigorta tazminatı ifa borcunun bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtildiği şekilde yerine getirmeye karar verilmesi hâlinde, sigorta tazminatı, rizikonun gerçekleşmesini müteakip, rizikoyla ilgili belgelerin sigortacıya verilmesinden sonra sigortacının edimine ilişkin araştırmaları bitince ve herhâlde rizikonun gerçekleştiğinin sigortacıya bildirilmesinden itibaren 45 gün sonra muaccel olur. Sigortacıya kusur yüklenemeyen bir durum sebebiyle inceleme gecikmiş ise bu süre işlemez.

(10) Sigortacı, sigorta tazminatını ödeme borcu muaccel olunca, ihtara gerek kalmaksızın temerrüde düşer. Sigortacının ilgisine göre temerrüt faizi veya gecikme cezası ödeme borcundan kurtulmasını öngören sözleşme hükümleri geçersizdir.

(11) Rizikonun gerçekleşmesinden sonra sigortacıya iletilecek bilgi ve belgeler poliçede belirtilir. Sigortacı, dürüstlük kuralına aykırı olmamak kaydıyla, değerlendirme için ek bilgi ve belgeye ihtiyaç duyması hâlinde bu durumu gecikmeksizin sigorta ettirene, sigortalı ve hak sahiplerine bildirir. Belgelerin verilmemesi veya verilen belgelerin sigortacının edimi hakkında karar vermeye yeterli olmaması durumunda, sigortacının ediminin muacceliyeti için öngörülen 45 günlük süre işlemez.

(12) Sigortacının ediminin muacceliyeti için öngörülen 45 günlük sürenin işlemediği hâllerde, sigortacının edimine ilişkin araştırmaları rizikonun sigortacıya ihbar edildiği tarihten başlayarak 3 ay içinde tamamlanamamışsa, sigortacı, sigorta tazminatından mahsup edilmek üzere, tarafların mutabakatı veya anlaşmazlık hâlinde mahkemece yaptırılacak ön ekspertiz



sonucuna göre süratle tespit edilecek zarar miktarının en az yüzde ellisini avans olarak öder.

(13) Sigortalı veya hak sahibi, sigortacıya iletilen bilgi ve belgenin niteliğine göre, rizikonun gerçekleştiği veya diğer ilgili yerlerde sigortacının ya da yetkili kaldığı kişilerin inceleme yapmasına izin vermekle ve kendisinden beklenen uygun önlemleri almakla yükümlüdür.

Sigortacının halefiyeti ve rücu

MADDE 21- (1) Sigortacı, sigorta tazminatı ifa borcunu yerine getirdiği takdirde tazmin ölçüsünde sigortalının yerine geçer. Sigortacı, müstakil teminat senedi düzenleyip verdiği hak sahiplerine teslimi taahhüt edilen taşınmazlar üzerinde sigortalının herhangi bir tasarrufta bulunmasını önlemek üzere mahkemeye başvurarak tapuya şerh düşülmesi yönünde ihtiyati tedbir kararı verilmesini talep edebilir.

(2) Tazminatı ifa borcunun yerine getirilmesi hâlinde, sigortalının hak sahiplerine karşı sahip olduğu haklar, tazmin edildiği ölçüde sigortacıya geçer. Sigortalının hak devri, hak sahibi ile arasındaki inşaat yapım sözleşmesi veya ön ödemeli konut satış sözleşmesinden doğan haklarının sigortacıya devredilmesi ve eğer bağımsız bölümün mülkiyeti daha önce kendisine devredilmişse, mülkiyet hakkının da sigortacıya tapuda tescille devredilmesi veya devredileceğine dair noterde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesi yoluyla gerçekleştirilir.

(3) Tazminatı ifa borcunun projeyi tamamlattırarak taahhüt edilen taşınmazın hak sahiplerine teslimi yoluyla yerine getirilmesi halinde ikinci fıkrada sayılan hakların yanı sıra projenin gerçekleştirilmesi hususunda sigortalıya karşı sorumlu olanlara karşı sigortalının sahip olduğu haklar tazminat ölçüsünde sigortacıya intikal eder.

(4) Zarardan dolayı sorumlulara karşı bir dava veya takip başlatılmışsa, sigortacı, mahkemenin veya diğer tarafın onayı gerekmeksizin, halefiyet kuralı uyarınca, hak sahibine olan ifa borcunu yerine getirdiğini ispat ederek dava veya takibi kaldığı yerden devam ettirebilir.

(5) Hak sahibi ya da sigortalı bu madde uyarınca sigortacıya geçen haklarını ihlal edici şekilde davranırsa, sigortacıya karşı sorumlu olur. Sigortacı zararı kısmen tazmin etmişse, hak sahibi kalan kısımdan dolayı sorumlulara karşı sahip olduğu başvurma hakkını korur.

(6) Sigortacının, tazminat tutarını tamamen veya kısmen geri almak için taşınmaza ilişkin haklar ile yararlanabileceği diğer talep imkânlarından bağımsız olarak, tazminat tutarı, masraflar ve kanuni temerrüt faizinden yüksek olmamak kaydıyla, sigorta sözleşmesinde belirlenen temerrüt faizi veya gecikme cezası ile birlikte sigorta ettiren tarafından sigortacıya geri ödenir. Sigortalı, sigortacıya karşı sahip olduğu alacakları, ancak bu alacaklar çekişmesiz veya yasal olarak kesinleşmişse, sigortacının rücu yoluyla talep ettiği tutarlar ile takas edebilir.

(7) Bu Genel Şartlar uyarınca sigorta sözleşmesinin feshedilmesi ya da sigorta sözleşmesinden



cayılması yalnızca sigorta ettirene karşı hüküm ifade eder. Bu yönde fesih ya da cayma hakkını kullanan sigortacı ödediği tazminatı sigorta ettirene rücu edebilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Sözleşmenin süresinden önce sona ermesi ve sigortacının sözleşmeyi sona erdirme hakkı

MADDE 22- (1) Sigortalı, teminat kapsamındaki taşınmazların hak sahiplerinin tamamına devir ve teslim edildiğini, derhâl sigortacıya bildirmekle yükümlüdür. Kısmen devir ve teslim söz konusu ise kısmen teslimin gerçekleştiği tarihten itibaren gecikmeksizin devir ve teslim yapılan hak sahipleri sigortacıya bildirilir.

(2) Taşınmazın tamamlanarak "taşınmazın devri ve teslimi" tanımına uygun şekilde hak sahiplerinin tamamına devir ve teslim edilmesiyle birlikte sigorta sözleşmesi sona erer. Bu durumda, sigortacı tarafından düzenlenmiş olan müstakil teminat senetleri sözleşme konusu her bir taşınmazın devir ve tesliminden itibaren herhangi bir işleme gerek olmaksızın hükümsüz hâle gelir. Üçüncü fıkra hükümleri saklıdır.

(3) Kısmen devir ve teslim hâlinde, teslim edilmemiş konutlar bakımından sigorta sözleşmesi sona ermez; sigortacının, henüz teslim edilmeyen taşınmazlar için hak sahiplerine verilmiş müstakil teminat senetlerinden doğan sorumluluğu devam eder.

(4) Sigortacı, vermiş olduğu müstakil teminat senetlerine ilişkin yükümlülükleri saklı kalmak kaydıyla sigorta ettirenden,

a) sigortalının mali durumunun sigorta sözleşmesinin yapılmasından sonra önemli ölçüde bozulmuş olduğunun veya sigorta sözleşmesi yapılırken beyan ettiği proje planı aşamalarında toplam 6 aydan fazla gecikme olduğunun tespit edilmesi hâlinde, projeye tahsis edilen poliçede yazılı azami teminat limitini aşmayacak şekilde nakit, ipotek veya uygun görülecek başka bir ek güvence ve ek güvenceye bağlı olarak ek prim talep edebilir.

b) sigortalının yükümlülüklerini ihlal etmiş olması sebebiyle ve/veya bu Genel Şartlar uyarınca sigortalı tarafından verilen ek güvencenin yetersiz, hükümsüz veya değersiz hâle gelmesi hâllerinde sigorta sözleşmesini derhâl hüküm doğuracak şekilde sona erdirebilir.

(5) Sigorta ettiren, sigortacının ek güvence talep ettiği tarihten, güvencenin fiilen sunulduğu veya mevcut bütün müstakil teminat senetlerinin tasfiye edildiği tarihe kadar olan dönem için ek prim ödemekle yükümlüdür.

(6) Sigorta ettirenin, sigortacı tarafından talep edilen güvenciyi sunamaması ve/veya ek primini ödememesi hâlinde sigortacı, vermiş olduğu müstakil teminat senetlerine ilişkin



yükümlülükleri saklı kalmak kaydıyla sözleşmeyi sona erdirebilir.

(7) Sigorta sözleşmesinin yukarıdaki nedenler ya da başka bir nedenle sona ermesi veya erdirilmesi hâlinde, durum, sigortacı tarafından öğrenildiği tarihten itibaren Ticaret Bakanlığı veya ruhsat veren idare ile adına müstakil teminat senedi düzenlenmiş hak sahiplerine, sigorta sözleşmesinin sona erme nedeni ile birlikte gecikmeksizin en geç 5 iş günü içinde bildirilir.

Bildirim ve tebliğ esasları

MADDE 23- (1) Sigorta ettiren, sigortalı ve hak sahibi tarafından yapılacak bildirim ve tebliğler sigortacıya veya sözleşmeyi yapan ya da yapılmasına aracılık eden acenteye; sigortacı tarafından yapılan bildirim ve tebliğler ise sigorta ettirenin, gerektiğinde hak sahibinin sigortacıya bildirilen son elektronik iletişim adresine kalıcı veri saklayıcısıyla veya bunların poliçede gösterilen adresine; bu adres değişmişse, son bildirilen adresine yazılı olarak yapılır.

(2) Sigortacıya bildirilen elektronik iletişim adresi dâhil iletişim adresinin değişmiş olması hâlinde, sigorta ettiren veya hak sahibi bunu sigortacıya bildirmek zorundadır. Aksi takdirde sigortacı tarafından kendisine bildirilmiş adrese veya elektronik iletişim adresine kalıcı veri saklayıcısı ile yapılacak bildirim ve tebliğler, geçerli bir bildirim ve tebliğin tüm sonuçlarını doğurur.

Zamanaşımı

MADDE 24- (1) Sigorta sözleşmesinden doğan bütün istemler, alacağın muaccel olduğu tarihten başlayarak 2 yıl ve sigorta tazminatına ilişkin istemler herhâlde rizikonun gerçekleştiği tarihten itibaren 6 yıl geçmekle zamanaşımına uğrar.

Yetkili mahkeme ve tahkim

MADDE 25- (1) Bu Genel Şartlara göre akdedilen sigorta sözleşmesinden doğan davalar; hak sahibinin veya davalının davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesinde açılabileceği gibi, riziko adresinin bulunduğu yer mahkemesinde de açılabilir.

(2) Sigortacının, Sigorta Tahkim Komisyonu üyesi olması kaydıyla, bu Genel Şartlara göre akdedilen sigorta sözleşmesinden doğan uyuşmazlıkların çözümü için Sigorta Tahkim Komisyonuna başvuru yapılabilir.

Özel şartlar

MADDE 26- (1) Bu Genel Şartlara göre akdedilen sigorta sözleşmesine 6102 sayılı Kanunun koruyucu ve emredici hükümlerine ve bu Genel Şartlara aykırı düşmemek kaydıyla, işin özelliğine uygun olarak özel şartlar konulabilir.

Yürürlükten kaldırılan Genel Şartlar

MADDE 27- (1) Bu Genel Şartların yürürlüğünden önce uygulanmakta olan 16/3/2015 tarihinde yürürlüğe giren Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları yürürlükten kaldırılmıştır.



Genel Şartların uygulanacağı sözleşmeler

MADDE 28- (1) Bu Genel Şartlar yürürlük tarihinden sonra akdedilmiş sözleşmeler hakkında uygulanır. Ancak yürürlükteki sözleşmeler bakımından bu Genel Şartlarda sigorta ettirenin, sigortalının veya hak sahibinin lehine yapılan bir değişiklik hemen ve doğrudan uygulanır. Bu değişiklik ek prim alınmasını gerektiriyorsa, sigortacı değişiklikten itibaren 8 gün içinde prim farkı isteyebilir. İstenilen prim farkının 8 gün içinde kabul edilmemesi hâlinde sözleşme mevcut koşulları ile devam eder.

GEÇİCİ MADDE 1- (1) 6502 sayılı Kanunun geçici 3 üncü maddesi kapsamına giren ön ödemeli devre tatile konu taşınmazlar için bina tamamlama sigortası yaptırılması hâlinde bu Genel Şartlar kıyasen uygulanır.

(2) Bu madde kapsamında, kullanıma elverişli taşınmaz, projenin, konaklama ve yüzme havuzu, sauna, spor salonu ve benzeri ortak kullanıma tahsis edilmiş tesisleri ile proje kapsamında bulunan ortak alana ilişkin peyzaj, ışıklandırma ve benzeri hizmetler ile bunlara ilişik unsurların tamamlandığının sigorta eksperleri tarafından tespit edildiği taşınmazı ifade eder.

(3) Şahsi hakka ve ön ödemeli satışa konu devre tatilin tüketiciye teslimi kullanıma elverişli şekilde sunulmasıyla gerçekleşir.

Yürürlük

MADDE 29- (1) Bu Genel Şartlar 13/6/2024 tarihinde yürürlüğe girer.



EK-1

Sigortacı tarafından düzenlenerek hak sahiplerine iletilecek olan bina tamamlama sigortasına ilişkin önemli hususlar formunun aşağıda yer alan formatta düzenlenmesi zorunludur. Söz konusu formdaki yazıların 12 puntodan küçük ve 2 sayfadan uzun olmaması gerekmektedir.

BİNA TAMAMLAMA SİGORTASINA İLİŞKİN ÖNEMLİ HUSUSLAR FORMU

.....¹ Projesi ve Adresi :

Satıcı veya Müteahhit (Sigortalı) İletişim Bilgileri :

Sigorta Şirketi ve İletişim Bilgileri :

Hak sahibi İletişim Bilgileri :

1) Bu Formun verilmiş olması, her hâlükarda sigorta teminatı sağlandığı anlamına gelmemektedir. Sigortacının yapacağı değerlendirme sonrasında adınıza teminat senedi düzenlenmeyebilir. Adınıza teminat senedi düzenlenip düzenlenmediği hakkında sigortacıdan bilgi alınız.

2) Bu sigorta ile

- a) Sigortalının iflas etmesi,
- b) Gerçek kişi sigortalının ölümü durumunda mirasçılarının mirası reddetmesi veya
- c) Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartları'nın ek sözleşme ile teminat altına alınmadıkça 8 inci maddesinde sayılan ve herhâlde 9 uncu maddesinde belirtilen hâller dışında bir sebeple, mevzuat ve projeye aykırı işlemleri dâhil olmak üzere, sigortalının, ilgili sözleşmede belirtilen veya projede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip 12 ay içinde taşınmazı tamamlayıp teslim edememesi, risklerine karşı teminat sağlanmaktadır.²

3) Riskin gerçekleşmesi hâlinde, sigortacı, sigorta tazminatını nakden ödeyebileceği gibi yapacağı değerlendirme sonucunda ödeme yapmak yerine projenin tamamlanmasına da

¹ Varsa sigorta sözleşmesinin dayanağı kanun da belirtilmelidir.

² Sigortalıdan kaynaklanmamak şartıyla mevzuat değişikliği veya kamu otoritesi tarafından yapılacak tasarruflar sebebiyle projenin yeni mevzuata veya kamu otoritesi tasarrufuna uygun hâle getirilmesine kadar geçen makul süre ilgili sözleşmede taahhüt edilen teslim süresinin hesabında dikkate alınmaz.



karar verebilir.

4) Tazminat tutarı, sigorta sözleşmesinin 6502 sayılı Kanun kapsamında akdedilecek olması hâlinde riskin gerçekleşmesine kadar bağlı kredi tutarı hariç banka kanalıyla satıcıya yapılan ön ödeme tutarları ile bu tutara ilişkin yasal faiz veya yasal faiz oranında gecikme cezası toplamıdır. Sigortası sözleşmesinin 6306 sayılı Kanun kapsamında akdedilecek olması hâlinde tazminat tutarı;

a) sigortalının inşaat yapım sözleşmesi akdettiği arsa sahiplerine ait menfaatler için proje bedelinin arsa payı karşılığının proje başlangıç tarihinden itibaren Yeni Konut Fiyat Endeksine (2017=100) göre düzeltilmiş değerini aşmamak üzere ödenecek tutardır.

b) sigortalı payına düşen ve idarenin izin vermesinden sonra ön ödemeli konut satış sözleşmesi ile tüketicilere satılacak kısmı için riskin gerçekleşmesine kadar bağlı kredi tutarı hariç banka kanalıyla satıcıya yapılan ön ödeme tutarları ile bu tutara ilişkin yasal faiz veya yasal faiz oranında gecikme cezası toplamıdır.

Sigorta sözleşmesinin 6502 sayılı Kanun ve 6306 sayılı Kanun dışında kalan diğer inşaat projeleri için akdedilecek olması hâlinde tazminat tutarı; ilgisine göre riskin gerçekleşmesine kadar satıcıya veya müteahhide yapılan ödeme tutarları ile bu tutara ilişkin yasal faiz veya yasal faiz oranında gecikme cezası toplamı veya proje bedelinin arsa payı karşılığının proje başlangıç tarihinden itibaren Yeni Konut Fiyat Endeksine (2017=100) göre düzeltilmiş değerini aşmamak üzere ödenecek tutardır.

5) Tazminatın hesaplanmasında yalnızca banka kanalı ile yapılan ödemeler dikkate alınacaktır. Elden ödeme, çek ve senet tanzimi ile ödeme veya mahsuplaşma yöntemi ile yapılan ödemeler tazminat hesabında dikkate alınmaz.

6) Sigortacı tarafından tazminatın tarafınıza ödenmesine veya projenin tamamlanmasına karar verilmesi hâlinde, sigortacı hukuken sigortalının yerine geçer ve sigortalıya karşı yerine getirmeniz gereken yükümlülükler sigortacıya karşı devam eder.

(7) Projenin tamamlattırılmasına karar veren sigortacı, müteahhidin belirlenmesi ve proje yerinin sigortacıya teslimi sonrasında; proje büyüklüğü, proje tamamlanma tarihi ve kalan toplam inşaat metrekaresi dikkate alınarak, bu Formun 2 nci maddesinin;

a) a ve b bendinde sayılan hâllerde makul süre içinde ve herhâlde taahhüt edilen proje tamamlanma tarihini müteakip 24 ay içinde,

b) c bendinde sayılan hâlde makul süre ve herhâlde 24 ay içinde

hak sahiplerine taşınmazı teslim eder.

(8) Sigortacı, proje yerinin kendisine teslimi sonrasında, bu Formun yedinci maddesinin (a)



bendi kapsamında taahhüt edilen proje tamamlanma tarihini müteakip her ay, aynı maddenin (b) bendi kapsamında taahhüt edilen proje tamamlanma tarihini müteakip 12 nci aydan sonra her ay olmak üzere hak sahiplerine konut teslim edilinceye kadar bağımsız bölümün bu maddenin üçüncü fıkrasına göre düzeltilmiş yapım maliyetinin binde beşi oranında belirlenen kira tutarını hak sahiplerine öder. Bu ödemeler, müstakil teminat senetlerinde belirtilen azami teminat bedeli ile ilişkilendirilemez.

9) 6306 sayılı Kanun kapsamında tazminat borcunun ifası, inşaat yapım sözleşmesi gereği müteahhide devredilmesi gereken ve hak sahibine ait kat irtifakının sigortacıya devredilerek tapuda tescil edilmesi veya devredileceğine dair noterde taşınmaz satış vaadi sözleşmesi düzenlenmesini gerektirir.

9) Tüketicinin ön ödemeli konut satış sözleşmesinden cayması, dönmesi veya hak sahibinin talebiyle inşaat yapım sözleşmesinin feshi durumunda, sigortalı tarafından iade edilmesi gereken tutar sigorta kapsamında değildir.

10) Sigortacının bildirimleri hak sahibinin son elektronik iletişim adresine kalıcı veri saklayıcısıyla veya bunların sözleşmede gösterilen adresine; bu adres değişmişse, son bildirilen adresine yazılı olarak yapılır. Yukarıda belirtilen iletişim bilgilerinizin değişmesi hâlinde sigortacıyı bilgilendirmeniz gerekmektedir.

11) Kat mülkiyetine konu taşınmazın adınıza tescili, kat irtifakına konu taşınmazın ise adınıza tescil edilmesi ve oturmaya elverişli bir şekilde zilyetliğinin devredilmesi ile birlikte teminat senetleri iade edilmemiş olsa dahi sigortacının sorumluluğu sona erer. Bunlara aykırı olarak taşınmazın devralınmaktan kaçınılması sigorta kapsamında değildir.

12) Taşınmazın iç kısmında kullanılan fayans, musluk, yer döşemesi, kapı kolu, mutfak dolabı gibi oturmaya elverişliliği engellemeyen kıymetlerin projede taahhüt edilen nitelikte olmaması sigorta kapsamında değildir.

13) Sigorta teminatının kapsamı, ek teminatlar ile teminat dışındaki hâller gibi sigorta hakkında daha detaylı bilgi için Bina Tamamlama Sigortası Genel Şartlarına ve özel şartlara bakınız.

14) (Sigortacı tarafından ilave edilecek hususlar var ise onlar bu bölüme eklenecektir.)



EK-2

6502 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek ruhsatı alınmış ön ödemeli konut satışı projelerinde satış sözleşmesi öncesi düzenlenen bina tamamlama sigortası sözleşmesine istinaden tüketiciye ve 6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek projeler nedeniyle ruhsat veren idareye yapılan başvurularda sunulan bina tamamlama sigortası sözleşmesine istinaden hak sahiplerine, aşağıda yer alan formatlara uygun olarak düzenlenen Bina Tamamlama Sigortası Teminat Senedi verilmesi zorunludur.

İlgisine göre ruhsat veren idarenin onayı olmaksızın bina tamamlama sigortası teminat senetlerinde yer alan sigorta bedelleri azaltılamaz, hak sahiplerinin menfaatlerini azaltacak nitelikte teminat kapsamında daraltma yapılamaz ve teminat senedi iptal edilemez. Ruhsat veren idarenin onayının alınması sonrasında poliçe üzerinde yapılacak değişiklikler veya poliçe iptali, bu tarihten sonra hüküm ifade edecek olup değişiklik veya iptal öncesi hak sahiplerinin teminat altına alınan menfaatleri, önceki koşullarla güvence altında olmaya devam eder. Ruhsat veren idarenin onayının alınması gereken hâllerde onay alınmadan yapılan işlemler ise bir hüküm ifade etmez.



.../.../20...

POLİÇE / TEMİNAT SENEDİ NO :

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında

BİNA TAMAMLAMA SİGORTASI TEMİNAT SENEDİ ÖRNEĞİ

SİGORTALI'NIN;

UNVAN / VKN :

ADRES :

LEHTAR'IN;

ADI SOYADI / TC NO :

ADRES :

İDARE ONAYLI PROJE'NİN;

ADA / PAFTA / PARSEL NO :

PROJE NO / ONAY TARİHİ :

TAŞINMAZIN AÇIK ADRESİ :

AZAMI TEMİNAT BEDELİ :

.....[proje adı]..... isimli projenin tamamlanması işini üstelenen

..... [sigortalının ticaret unvanı].....

..... ile (lehtar adı

soyadı) arasında akdedilen T.C. Noterliğinin .../.../20....tarihli ve

..... yevmiye numaralı İnşaat Yapımına İlişkin Sözleşme şartları ile Bina Tamamlama

Sigortası Genel Şartları ve numaralı poliçe özel şart ve klozlarında

belirtilen koşul ve kapsamında düzenlenen işbu senet ile lehtara/tafınıza[adı

ve soyadı] azami TL teminat limiti taahhüt edilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümleri ve ilgili

poliçe çerçevesinde; poliçe ile teminat altına alınmış hallerde, yazılı tazminat talebi

başvurusuna/nuza istinaden değerlendirme yapılarak, azami TL teminat tutarının

proje başlangıç tarihinden itibaren Yeni Konut Fiyat Endeksine (2017=100) göre düzeltilmiş

değerine kadar tazminatın lehtara/tafınıza ödeneceği veyahut projenin tamamı olarak



lehtara/tafınıza teslim edileceği hususunun [.....sigorta şirketinin ticaret unvanı]'nın imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla ve [.....sigorta şirketinin ticaret unvanı] ad ve hesabına lehtara/tafınıza taahhüt edildiği beyan olunur.

Bahse konu taahhüt..... tarihine¹ kadar geçerli olup, bu tarihe kadar elimize geçecek şekilde lehtar tarafından/tafınızca yazılı tazmin talebinde bulunulmaması, talebiniz doğrultusunda ödeme yapılması veya binanın tamamlanarak Genel Şartlardaki “taşınmazın devri ve teslimi” tanımına uygun şekilde lehtara/tafınıza devir ve teslim edilmesi hâlinde hükümsüz olacaktır.

[sigorta şirketinin ticaret unvanı]

[varsa sigorta acentesinin adı]

[sigorta şirketi/acentesi] yetkililerinin



¹ Proje takvimi ve Genel Şartların 7 nci maddesi birinci fıkrasının (c) bendinde belirlenen 12 aylık süreyi göz önünde bulundurarak belirlenmelidir.

.../.../20...

POLİÇE / TEMİNAT SENEDİ NO :

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında

BİNA TAMAMLAMA SİGORTASI TEMİNAT SENEDİ ÖRNEĞİ

SİGORTALI'NIN;

UNVAN / VKN :

ADRES :

LEHTAR'IN;

ADI SOYADI / TC NO :

ADRES :

İDARE ONAYLI PROJE'NİN;

ADA / PAFTA / PARSEL NO :

PROJE NO / ONAY TARİH :

TAŞINMAZIN AÇIK ADRESİ :

AZAMI TEMİNAT BEDELİ :

.....[proje adı]..... isimli projenin tamamlanması işini üstelenen
 [sigortalının ticaret unvanı].....
 ile (lehtar adı
 soyadı) arasında akdedilen T.C. Noterliğinin .../.../20....tarihli ve
 yevmiye numaralı Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi şartları ile Bina Tamamlama
 Sigortası Genel Şartları ve numaralı poliçe özel şart ve klozlarında
 belirtilen koşul ve kapsamında düzenlenen işbu senet ile lehtara/tafınıza[adı
 ve soyadı] azami TL teminat limiti taahhüt edilmiştir.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümleri ve ilgili poliçe çerçevesinde;
 poliçe ile teminat altına alınmış hallerde, yazılı tazminat talebi başvurusuna/nuza istinaden
 değerlendirme yapılarak, anaparası azami TL'ye kadar banka kanalıyla satıcıya
 yapılan ödemelerin/nizin yasal faiziyle veya yasal faiz oranında gecikme cezasıyla birlikte
 lehtara/tafınıza ödeneceği veyahut projenin tamamlanarak lehtara/tafınıza teslim edileceği
 hususunun[sigorta şirketinin ticaret unvanı]'nın imza atmayla yetkili



temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla ve [sigorta şirketinin ticaret unvanı] ad ve hesabına lehtara/tafınıza taahhüt edildiği beyan olunur.

Bahse konu taahhüt..... tarihine¹ kadar geçerli olup, bu tarihe kadar elimize geçecek şekilde lehtar tarafından/tafınızca yazılı tazmin talebinde bulunulmaması, talebiniz doğrultusunda ödeme yapılması veya binanın tamamlanarak Genel Şartlardaki "taşınmazın devri ve teslimi" tanımına uygun şekilde lehtara/tafınıza devir ve teslim edilmesi hâlinde hükümsüz olacaktır.

[sigorta şirketinin ticaret unvanı]

[varsa sigorta acentesinin adı]

[sigorta şirketi/acentesi] yetkililerinin [sigorta şirketi/acentesi] yetkililerinin



¹ Proje takvimi ve Genel Şartların 7 nci maddesi birinci fıkrasının (c) bendinde belirlenen 12 aylık süreyi göz önünde bulundurarak belirlenmelidir.