Anapara İpoteği Sözleşmesi

1. Taraflar

İpotek Alacaklısı

Adı Soyadı / Ticaret Unvanı: [Alacaklının Adı Soyadı veya Ticaret Unvanı]

T.C. Kimlik Numarası / Vergi Numarası: [Kimlik veya Vergi Numarası]

MERSİS Numarası: [Varsa MERSİS Numarası]

Adres: [Alacaklının Adresi]

Telefon / E-posta: [Telefon Numarası] / [E-posta Adresi]

Borçlu

Adı Soyadı / Ticaret Unvanı: [Borçlunun Adı Soyadı veya Ticaret Unvanı]

T.C. Kimlik Numarası / Vergi Numarası: [Kimlik veya Vergi Numarası]

MERSİS Numarası: [Varsa MERSİS Numarası]

Adres: [Borçlunun Adresi]

Telefon / E-posta: [Telefon Numarası] / [E-posta Adresi]

İpotek Veren Taşınmaz Maliki

Adı Soyadı / Ticaret Unvanı: [İpotek Verenin Adı Soyadı veya Ticaret Unvanı]

T.C. Kimlik Numarası / Vergi Numarası: [Kimlik veya Vergi Numarası]

MERSİS Numarası: [Varsa MERSİS Numarası]

Adres: [İpotek Verenin Adresi]

Telefon / E-posta: [Telefon Numarası] / [E-posta Adresi]

Borçlu ile ipotek veren aynı kişi ise ipotek verene ilişkin bölüm aynı bilgilerle doldurulur. Farklı kişiler olmaları hâlinde ipotek veren, yalnızca maliki olduğu aşağıdaki taşınmaz üzerinde bu sözleşmede belirtilen borç için ipotek kurulmasını kabul eder.

2. Sözleşmenin Konusu

İşbu sözleşmenin konusu, borçlunun alacaklıya karşı aşağıda kaynağı, tutarı ve vadesi belirtilen mevcut ve belirli anapara borcunun güvence altına alınması amacıyla, ipotek verene ait taşınmaz üzerinde alacaklı lehine anapara ipoteği kurulmasına ilişkin şartların belirlenmesidir.

Taraflar, ipoteğin yetkili tapu müdürlüğünde gerekli resmî işlemlerin tamamlanması ve tapu siciline tescil edilmesiyle kurulacağını; bu sözleşmenin ise tarafların tescile esas iradelerini ve aralarındaki yükümlülükleri gösterdiğini kabul eder.

3. Güvence Altına Alınan Borç

Borcun Hukuki veya Ticari Kaynağı: [Kredi, ödünç, satış bedeli, cari hesap bakiyesi veya diğer borç ilişkisi]

Borç Belgesinin Tarihi ve Numarası: [Tarih ve Varsa Belge Numarası]

Anapara Tutarı: [Rakamla Tutar] [Para Birimi]

Anapara Tutarı: [Yazıyla Tutar] [Para Birimi]

Borcun Doğum Tarihi: [Tarih]

Vade Tarihi: [Tarih]

Ödeme Şekli: [Tek seferde / Taksitli / Ekli ödeme planına göre]

Ödeme Yeri veya Hesabı: [Banka, IBAN veya Ödeme Yeri]

Akdi Faiz Oranı ve Dönemi: [Varsa Faiz Oranı ve Uygulama Dönemi]

Temerrüt Hâlinde Uygulanacak Faiz: [Varsa Oran veya Tarafların Kararlaştırdığı Esas]

İpotek, yukarıda açıkça belirtilen mevcut ve belirli anapara borcu için kurulmaktadır. Başka borçlar, ileride doğabilecek belirsiz alacaklar veya taraflar arasındaki farklı ilişkilerden kaynaklanan talepler, ayrıca kararlaştırılıp usulüne uygun şekilde tesis edilmedikçe bu ipoteğin kapsamına dâhil değildir.

Anaparanın yanında faiz, gecikme nedeniyle doğan alacaklar, takip ve yargılama giderleri ile ipoteğin korunmasına ilişkin masraflar, uygulanabilir kurallar ve tapu kaydındaki ipotek kapsamı ölçüsünde teminattan karşılanır.

4. İpotek Edilecek Taşınmazın Bilgileri

İli: [İl]

İlçesi: [İlçe]

Mahallesi / Köyü: [Mahalle veya Köy]

Ada Numarası: [Ada No]

Parsel Numarası: [Parsel No]

Bağımsız Bölüm Numarası: [Varsa Bağımsız Bölüm No]

Niteliği: [Taşınmazın Tapudaki Niteliği]

Yüzölçümü: [Yüzölçümü]

Arsa Payı: [Varsa Arsa Payı]

İpotek Verenin Hisse Oranı: [Tamamı veya Hisse Oranı]

Cilt / Sayfa Bilgisi: [Varsa Tapu Kayıt Bilgisi]

Mevcut Takyidatlar: [İpotek, haciz, şerh veya Diğer Kayıtlar]

İpotek veren, taşınmaz bilgilerinin güncel tapu kaydıyla uyumlu olduğunu ve taşınmaz üzerindeki mevcut takyidatları alacaklıya bildirdiğini beyan eder. Tapu kaydı ile bu sözleşmedeki bilgiler arasında farklılık bulunması hâlinde tescil işleminden önce gerekli düzeltmeler yapılır.

5. İpoteğin Derecesi, Sırası ve Tutarı

Tapuda Tescil Edilecek İpotek Tutarı: [Rakamla ve Yazıyla Tutar] [Para Birimi]

İpotek Derecesi: [Derece]

İpotek Sırası: [Sıra]

Boşalan Dereceden Yararlanma Hakkı: [Varsa Kararlaştırılan Esas]

İpotek Süresi: [Belirli Süre / Süresiz]

Belirli Süreli İse Bitiş Tarihi: [Tarih]

İpoteğin derece, sıra, tutar ve diğer tescil şartları tapu sicilinde gösterilir. Taraflar, tapu kaydındaki öncelik durumunu inceleyerek ipoteğin yukarıda belirtilen derece ve sırada kurulması için gerekli işlemleri birlikte yerine getirir.

İpotek için süre belirlenmiş olması, borcun sona erdiği veya ipotek kaydının kendiliğinden terkin edildiği anlamına gelmez. Borcun sona ermesi ve ipoteğin kaldırılması, borç ilişkisinin durumu ile gerekli tapu işlemleri dikkate alınarak gerçekleştirilir.

6. Borçlunun Yükümlülükleri

• Borçlu, anapara ve kararlaştırılmış diğer ödeme yükümlülüklerini belirtilen vadelerde eksiksiz olarak yerine getirir.

• Borçlu, yaptığı ödemelerin hangi borç veya taksite ilişkin olduğunu ödeme açıklamasında belirtir ve ödeme belgelerini saklar.

• Borçlu; adres, iletişim, unvan veya temsilci bilgilerindeki değişiklikleri [Bildirim Süresi] içinde diğer taraflara yazılı olarak bildirir.

• Borçlu, borcun ifasını veya teminatın durumunu önemli ölçüde etkileyebilecek gelişmeleri gecikmeksizin alacaklıya bildirir.

7. İpotek Verenin Beyan ve Yükümlülükleri

• İpotek veren, ipotek tesis edilecek taşınmazın [tamamının / belirtilen hissesinin] maliki olduğunu beyan eder.

• İpotek veren, taşınmazın mevcut hukuki ve fiilî durumu ile bilinen takyidatlarını alacaklıdan gizlemediğini kabul eder.

• İpotek veren, taşınmazın değerini olağan dışı biçimde azaltabilecek işlemlerden kaçınır ve taşınmazda meydana gelen önemli zararları alacaklıya bildirir.

• Taşınmazın devri veya taşınmaz üzerinde yeni bir ayni hak kurulması planlanırsa, ipotek veren durumu işlem öncesinde alacaklıya yazılı olarak bildirir. Bu bildirim, tapu kaydındaki ipoteği kendiliğinden sona erdirmez.

• Taşınmaz için sigorta yaptırılması kararlaştırılmışsa sigortanın türü, bedeli, süresi ve lehtar bilgileri [Sigorta Şartları] bölümüne göre belirlenir.

Sigorta Şartları: [Varsa Sigorta Türü, Teminat Tutarı, Süresi ve Lehtar Bilgileri]

8. Temerrüt ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi

Borçlunun vadesi gelen borcunu süresinde ödememesi hâlinde alacaklı, sözleşmede kararlaştırılan bildirim şartlarına ve uygulanması zorunlu kurallara uygun olarak borcun ödenmesini talep edebilir.

Ödeme İçin Verilecek Ek Süre: [Varsa Süre]

Muacceliyet Şartı: [Varsa Açıkça Kararlaştırılan Şart]

Temerrüdün devam etmesi durumunda alacaklı, ipoteğin paraya çevrilmesi dâhil olmak üzere hukuken başvurabileceği yollara müracaat edebilir. İpotek verenin borçludan farklı kişi olması hâlinde sorumluluğunun niteliği, tapu kaydı ve ayrıca üstlendiği kişisel bir borç bulunup bulunmadığı dikkate alınarak belirlenir.

9. Kısmi Ödeme ve İpoteğin Azaltılması

Borçlu tarafından yapılan kısmi ödemeler, alacaklının kayıtlarına ve ödeme belgelerine işlenir. Kısmi ödeme, tapu sicilindeki ipotek tutarını kendiliğinden azaltmaz. İpoteğin kısmen azaltılması veya belirli bir bölümünün serbest bırakılması, tarafların yazılı mutabakatı ve gerekli tapu işlemleriyle gerçekleştirilir.

10. Borcun Sona Ermesi ve İpoteğin Terkini

Güvence altına alınan anapara ile ipotek kapsamında kalan diğer borç ve giderlerin tamamen ödenmesi üzerine alacaklı, ipoteğin terkinine yönelik gerekli beyan ve belgeleri [Süre] içinde sağlar. Terkin işlemi, yetkili tapu müdürlüğünde tamamlanır.

Terkin İşlemlerinin Tamamlanması İçin Öngörülen Süre: [Süre]

Terkin Masraflarını Karşılayacak Taraf: [Taraf]

Borcun tamamen ödendiği konusunda uyuşmazlık bulunması hâlinde taraflar ödeme dekontlarını, hesap dökümlerini ve borcun dayanağı olan belgeleri birlikte değerlendirir; uyuşmazlık giderilemezse kararlaştırılan veya zorunlu yetkili mercilere başvurulur.

11. Masraf, Vergi ve Harçlar

İpoteğin tesisi, değiştirilmesi, derecesinin veya sırasının düzenlenmesi, kısmen azaltılması ve terkini nedeniyle doğabilecek harç, döner sermaye bedeli, değerleme ücreti ve diğer masraflar aşağıdaki paylaşım esasına göre karşılanır. Zorunlu düzenlemelerden doğan sorumluluklar saklıdır.

Masraf Paylaşımı: [Borçlu / İpotek Veren / Alacaklı / Taraflarca Belirlenen Oran]

12. Bildirimler

Tarafların bu sözleşmede yazılı adresleri bildirim adresidir. Adres değişikliği yazılı olarak bildirilmediği sürece, bildirimlerin geçerliliği uygulanabilir kurallara göre değerlendirilir. Resmî bildirim yapılması gereken hâllerde ilgili usule uygun yöntem kullanılır.

Tarafların Kararlaştırdığı Ek Bildirim Yöntemi: [Varsa KEP, E-posta veya Diğer Yöntem]

13. Değişiklikler ve Devir

Bu sözleşmede yapılacak değişiklikler tarafların yazılı mutabakatıyla kararlaştırılır. Tapu sicilindeki ipotek şartlarını etkileyen değişiklikler, gerekli resmî şekil ve tescil işlemleri tamamlanmadıkça tapu kaydını değiştirmez.

Alacağın devri veya borcun üstlenilmesi gibi taraf değişiklikleri, ilgili işlemin niteliğine uygun belgelerle gerçekleştirilir. Böyle bir değişikliğin ipotek kaydına yansıtılması gerekiyorsa taraflar gerekli tapu işlemlerini yerine getirir.

14. Uyuşmazlıkların Çözümü

Taraflar, sözleşmenin uygulanmasından doğabilecek uyuşmazlıkları öncelikle iyi niyetli görüşmelerle çözmeye çalışır. Çözüm sağlanamaması hâlinde zorunlu yetki kuralları saklı kalmak üzere aşağıda belirtilen yer mahkemeleri ve icra dairelerine başvurulur.

Kararlaştırılan Yetkili Yer: [İl / İlçe]

15. Yürürlük ve Nüshalar

İşbu sözleşme [Madde Sayısı] maddeden ve [Nüsha Sayısı] nüshadan oluşmakta olup taraflarca okunarak [Tarih] tarihinde imzalanmıştır. İpotek hakkının kurulması için gerekli resmî işlem ve tapu siciline tescil ayrıca tamamlanacaktır.

Ekler

• Güncel tapu kayıt örneği veya tapu belgesi sureti

• Tarafların kimlik, yetki ve temsil belgeleri

• Borcun dayanağı olan sözleşme, hesap özeti veya borç belgesi

• Varsa ödeme planı

• Varsa değerleme raporu ve sigorta poliçesi

• İşlemin niteliğine göre gerekli onay, izin veya vekâlet belgeleri

İmzalar

Tarih: [Tarih]

İpotek Alacaklısı: [Ad Soyad / Ticaret Unvanı]

Yetkili Kişi ve Unvanı: [Varsa Ad Soyad ve Unvan]

İmza / Kaşe: [İmza / Kaşe]

Borçlu: [Ad Soyad / Ticaret Unvanı]

Yetkili Kişi ve Unvanı: [Varsa Ad Soyad ve Unvan]

İmza / Kaşe: [İmza / Kaşe]

İpotek Veren Taşınmaz Maliki: [Ad Soyad / Ticaret Unvanı]

Yetkili Kişi ve Unvanı: [Varsa Ad Soyad ve Unvan]

İmza / Kaşe: [İmza / Kaşe]