ABC CONSULTANCY

Alles over de geheimen van de Tapu

ABC CONSULTANCY
Burhanettin Onat Cad.
M. Zeybek Apt. No 93/7
Antalya - Turkije

Tel: +90 - 242 312 54 44

www.abc-consultancy.com
info@abc-consultancy.com

Copyright
ABC CONSULTANCY doet redelijke inspanningen om nauwkeurige en actuele informatie te plaatsen, toch garandeert ABC CONSULTANCY niets of doet het geen beweringen met betrekking tot de inhoud van deze publicatie en aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid die het gevolg is van of verbonden is met het gebruik van de inhoud van deze publicatie. ABC CONSULTANCY aanvaardt evenmin verantwoordelijkheid en zal niet aansprakelijk zijn voor het even welke schade dan ook.

Mocht u na het lezen van dit boekje vragen of opmerkingen hebben dan vernemen wij die graag.
U kunt mailen naar: info@abc-consultancy.com

© ABC CONSULTANCY

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ABC CONSULTANCY.

Januari 2013, 3e editie

Voorwoord

ABC Consultancy heeft het laatste decennium van dichtbij mogen meemaken hoe de huizenmarkt in Turkije is gaan ontwikkelen en floreren. Wij hebben zelfs een steentje bijgedragen aan de huizenmarkt door buitenlandse investeerders te begeleiden en te helpen bij het ontwikkelen en exploiteren van hun investeringsprojecten.

De reden van de ontwikkeling is overduidelijk: De stijgende vraag naar een tweede woning, de lage woningprijzen, de stabiele economie, stagnerende inflatie en het feit dat Turkije een populaire vakantiebestemming is. Het is opmerkelijk dat zelfs de buitenlandse banken en financiële instellingen geïnteresseerd zijn in de Turkse woningmarkt.

Met deze positieve beweging hebben wij ons op de Turkse woningmarkt ontwikkeld als een juridische vertrouwenspersoon van de buitenlander, zowel voor de doorsnee koper als voor de verkoper/ontwikkelaar.

'Alles over de geheimen van de Tapu' is een publicatie waarmee wij beogen bij te dragen bij uw oriëntatie als koper en u te informeren bij het kopen van een onroerend goed in Turkije.

Wij hopen dat met deze publicatie uw eigen inzicht en blikveld wordt verruimd en wensen u veel leesplezier toe!

Het ABC CONSULTANCY team.

Inhoudsopgave

Inleiding 7

De koopovereenkomst 9
De aankoopprocedure 11
De notariële volmacht 13
De Tapuwetgeving 15
De notaris en de notariële verkoop onder belofte 17
Het Hypotheekrecht 19
Het Apostille stempel 21
De Kleur van de Tapu 23
Het appartement, het woningpark en de villa 25
De Imar en de Bouwvergunning 28
De Akte van Splitsing 29
Het bestuursplan 31
De Iskan 33
Vereniging van Eigenaren 35
Oplevering en gebreken 41
Het Consumentenrecht 44
De ingebrekestelling 46
De baten en lasten 47
Huurwoningen 48
Coöperatie woningen 50

Inhoudsopgave

Time-share woningen 52
De Turkse makelaar 54
Bankzaken 57
De fiscale aspecten 58
Het Erfrecht 61
Het Testament 62
De Turkse verklaring van erfrecht 64
De Samenlevingsovereenkomst 69

Kooptips 70
ABC Tips bij het bekijken van een woning 74

BIJLAGEN

Woordenboek – Veel gebruikte termen 78
Turkse Consulaten 80
Een voorbeeld Tapu 82
Formulier Onroerend goed belasting 85
Ingebrekestelling 86
Huurovereenkomst 87
Appartementen wetgeving 90

Inleiding

Turkije is een prachtig trekpleister en daarom ook een erg aantrekkelijk land waar de toeristen vaak graag een (tweede) woning willen kopen. Vanwege internationale afspraken tussen Turkije en een groot aantal landen is het voor de toerist over het algemeen makkelijk om een woning in Turkije te kopen. Hoewel de koper ervan uitgaat dat het hebben van een schriftelijke koopovereenkomst voldoende waarborgen biedt voor een 'veilige' aankoop van een woning kent het Turks recht echter specifieke wetgeving en een strikte aankoopprocedure. Hier moet de buitenlandse koper aan voldoen voordat hij zichzelf eigenaar van een onroerend goed mag noemen in Turkije.

Vanaf het moment dat een buitenlander te maken krijgt met een woning, wordt men doodgegooid met het woord 'TAPU'. De Tapu is heilig en goud waard in Turkije! Alleen wat is de Tapu nu precies en waar staat het voor? In dit boekje zal uiteen gezet worden wat de rol van de Tapu is bij een aankoopprocedure en hoe een aankoopprocedure van een onroerend goed in Turkije verloopt. Ook zal er worden stilgestaan bij de belangrijke instanties zoals het Tapukantoor, de notaris, het Kadaster en de belangrijke juridische termen die hierbij aan bod komen.

Uiteraard heeft ieder onroerend goed ook zijn eigenaardigheden en juridische kenmerken. Het meest belangrijke onderscheid in de onroerend goed wereld is dat woningen in een appartementencomplex of in een woning park van elkaar afhankelijk blijven, terwijl een zelfstandige woning met een eigen kavel geheel onafhankelijk is. Juridische termen als het bestuursplan, de Vereniging van Eigenaren, Wet op de Appartementen, Akte van Splitsing zijn dan ook van geen enkele betekenis voor een zelfstandige woning. In deze publicatie kunt u het een en ander lezen over de juridische eigenaardigheden van deze onroerende zaken.

Tot slot zou dit handboek niet volledig zijn als de fiscale aspecten van het verkrijgen van een woning niet zou worden beschreven.

** 2800 jaar oude eigendomsbewijs geschreven met spijkerschrift*

De koopovereen-komst

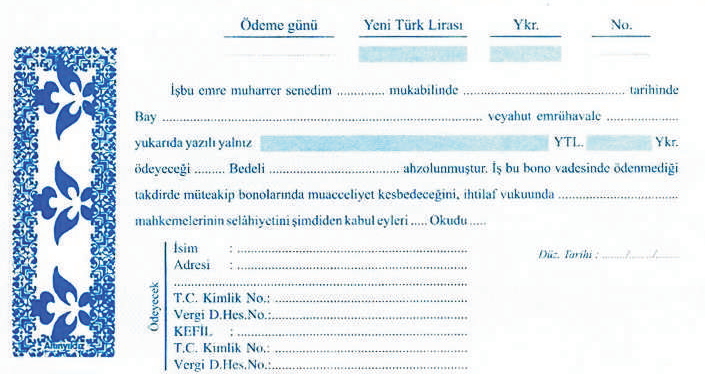
In veel landen biedt een schriftelijke koopovereenkomst (de onderhandse koopovereenkomst) voldoende waarborgen bij de totstandkoming van de aankoop van een woning. Dit is daarentegen niet het geval naar Turks recht. In Turkije dient een koopovereenkomst (de akte van koop en levering) ten overstaan van de ambtenaar van het Tapukantoor *(Tapu-dairesi)* plaats te vinden wil het rechtszekerheid geven voor de levering van de woning. Een onderhandse koopovereenkomst zal bij een eventuele juridische rechtszaak enkel kunnen dienen als een mogelijke basis voor het terugvorderen van de betaalde koopsom, met een paar uitzonderingen daargelaten .

Ondanks dat een onderhandse koopovereenkomst op zich geen rechtszekerheid biedt is het wel de basis voor de aankoop van een woning. De koper dient daarom bedachtzaam te zijn op de juistheid en de inhoud van de overeenkomst. Een veelvuldig gemaakte fout is dat de overeenkomst niet is ondertekend door de rechtmatige eigenaar, maar door de makelaar of een andere tussenpersoon. Of dat de aangegeven bankrekening van een andere is dan de verkoper.

Voor de koper van een woning is naast een 'waterdichte' koopovereenkomst ook noodzakelijk dat bepaalde rechts-zekerheden worden gevraagd ten aanzien van de betalingen die plaats dienen te vinden aan de verkoper. Hierbij moet u bijvoorbeeld denken aan een bankgarantie, hypotheekrecht etc. Vanwege het feit dat een bankgarantie of het vestigen van een hypotheekrecht soms erg in de prijzen oplopen, wordt er in de praktijk vaak gebruik gemaakt van de Senet (een wissel of bewijsstuk voor een handelstransactie).

De Senet

De Senet is een persoonlijke schuldbekentenis naar Turks recht en wordt in de praktijk gebruikt als bewijsmiddel van betaling. Deze schuld wordt hiermee direct vorderbaar voor zowel de koper als de verkoper en kan door middel van een gerechtsdeurwaarder worden geïncasseerd. De Senet biedt echter geen 'waterdichte' rechtszekerheid, vooral als de persoon die de Senet heeft gegeven (bijvoorbeeld de verkoper, de makelaar, de ondernemer of de bouwer) een 'kale kip' is.



Ödeme günü | Yeni Türk Lirası | Ykr. | No.

İşbu emre muharrer senedim ..... mukabilinde ..... tarihinde

Bay ..... veyahut emrühavale .....

yukarıda yazılı yalnız ..... YTL. ..... Ykr.

ödeyeceği ..... Bedeli ..... ahzolunmuştur. İş bu bono vadesinde ödenmediği

takdirde müteakip bonolarında muaccliyet kesbedeceğini, ihtilaf vukuunda .....

mahkemelerinin selâhiyetini şimdiden kabul eyleri ..... Okudu .....

Ödeyecek

İsim : .....

Adresi : .....

.....

T.C. Kimlik No.: .....

Vergi D.Hes.No.:.....

KEFİL : .....

T.C. Kimlik No.: .....

Vergi D.Hes.No.:.....

Düz. Tarihi : ... / ... / ...

Alınmıştır

De koopovereenkomst is dus wel een basis, maar de koper dient altijd wel bedachtzaam te zijn van de inhoud en de juistheid van de overeenkomst. Het is altijd raadzaam om te onderzoeken of de verkoper wel de rechtmatige eigenaar is van de woning en of hij wel solvabel is, zodat u bij een eventuele niet-nakoming van de levering van de woning de door u betaalde koopsom kunt incasseren.

De aankoop-procedure

Tapu

Een koper verkrijgt het eigendomsbewijs van de woning door middel van overdracht en inschrijving in de kadastrale registers van het plaatselijke Tapukantoor. Als bewijs voor deze registratie wordt een uitreksel van eigendom aan de koper afgegeven, de zogenoemde 'Tapu'.

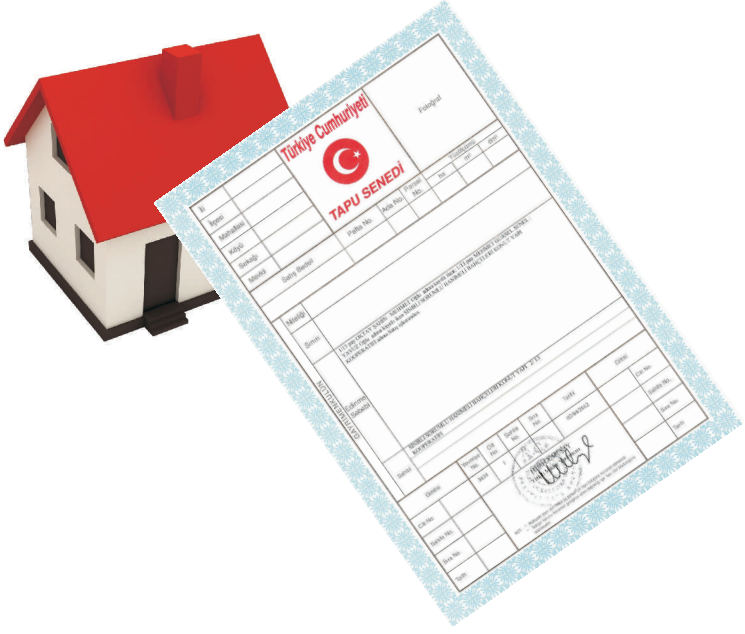
Voordat men in het bezit is van de Tapu, dient de verkoper ten behoeve van de koper een aanvraag tot verkrijgen van de Tapu in te dienen bij het Tapukantoor. Het Tapukantoor stuurt de aanvraag samen met de gegevens van het Kadaster, de gemeente en andere locale instanties naar de bevoegde militaire hoofdkwartier. Het hoofdkwartier onderzoekt of de aanvraag binnen een militair gebied of strategische zone valt. Deze procedure duurt minimaal 6 weken vanaf de aanvraag.

Wanneer het onderzoek positief is uitgevallen dient de verkopende partij een verzoek tot overdracht en levering van de woning in te dienen bij het Tapukantoor. Pas hierna kan er door middel van een door de ambtenaar van het Tapukantoor opgestelde akte van koop en levering (de koopakte) de woning worden overgedragen op naam van de koper. De ondertekening van deze akte geschiedt door het zetten van handtekeningen over elkaars pasfoto's. Partijen krijgen geen exemplaar van deze originele koopakte. In plaats hiervan wordt een origineel eigendomsbewijs afgegeven aan de koper, de Tapu.

Bij het ondertekenen van deze koopakte dient de buitenlandse koper of verkoper tevens te worden begeleidt door een beëdigde vertaler *(Yeminli Tercüman)*. De aanwezigheid van een beëdigde vertaler is niet nodig indien de koper of verkoper zich laat vertegen-woordigen. Voor meer informatie over vertegen-woordiging willen wij u verwijzen naar het hoofdstuk 'volmacht'.

Voordat de overdracht bij het Tapukantoor daadwerkelijk kan worden gerealiseerd, dienen bepaalde kosten van overdracht (zoals vaste lasten, overdrachtsleges , onroerend goed belasting) te worden betaald. De overdrachtleges worden betaald over de Gemeentelijk geregistreerde onroerend goed waarde (WOZ-waarde) van de woning. Bij wet is geregeld dat in beginsel de overdrachtleges wordt gedeeld door de koper en de verkoper, tenzij anders is overeengekomen door partijen.

De toestemming van het Tapukantoor kan uiteraard ook negatief uitvallen. Vandaar dat de koper erop bedacht moet zijn dat hij grote risico's onderneemt wanneer hij vooraf betalingen doet aan de verkoper zonder zijn eigendomsbewijs te ontvangen of rechtszekerheden voor de betalingen in de plaats terug te krijgen.



De notariële volmacht

Men kan een ander machtigen om bepaalde rechtshandelingen, zoals de akte van koop en levering bij het Tapukantoor namens hem te ondertekenen, indien hij zelf niet persoonlijk bij het Tapukantoor aanwezig kan zijn. De volmacht *(Vekaletname)* tot ondertekenen van aktes bij het Tapukantoor dient ten overstaan van een publieke notaris te gebeuren en dient te worden voorzien van een pasfoto. Alle buitenlanders die gebruik maken van de diensten van een notaris moeten zich laten bijstaan door een bij dezelfde notaris ingeschreven beëdigde vertaler.

De procedure voor de intrekking van een notariële volmacht geschiedt op dezelfde manier als de verlening en dient dus ingetrokken te worden door tussenkomst van een willekeurige notaris. Wel behoort men de gegevens van de volmacht bij de hand te hebben.

Volmacht verkrijgen buiten Turkije

Voor het verkrijgen van Turkse volmachten buiten Turkije kunt u terecht bij de Turkse Consulaten . Ieder Consulaat heeft namelijk een Turkse notaris in huis. Wel dient u erop bedacht te zijn dat u zich ook hier moet laten bijstaan door een beëdigde vertaler.

Het is overigens ook mogelijk om bij uw eigen notaris een notariële volmacht op te laten stellen. Verifieer wel altijd de inhoud van de volmacht met uw raadsheer. Het plaatsen van foto's op een volmacht is ongebruikelijk in het buitenland, echter noodzakelijk voor Turkije, om deze reden dient u een paspoort kopie legalisatie als bijlage op te nemen bij de volmacht. Beide documenten dienen te worden voorzien van een apostille stempel voordat het enig rechtskracht verkrijgt in Turkije. Zie hierover meer onder het hoofdstuk 'Het apostille stempel'.

Tips

Een paar tips waar de koper of verkoper voor moet oppassen:

- Probeer algemene volmachtverlening te mijden;
- Probeer een specifieke volmacht, bijv. met tijdsbepaling op te maken;
- Zorg dat het adres van de gevolmachtigde wordt vermeld;
- Zorg altijd dat u een kopie voor uzelf houdt.

De Tapu wetgeving

Het is buitenlanders of buitenlandse bedrijven met commerciële doeleinden vrij om in Turkije vastgoed aan te kopen. Het wederkerigheidsprincipe was voor de wetswijziging in mei 2012 een vereiste voor verkoop van onroerende goederen aan buitenlanders. Dit beginsel houdt in dat wanneer een Turkse burger of bedrijf in een ander land onroerend goed mag aankopen, het andersom ook mogelijk is. Echter, met de wetswijziging is het wederkerigheidsprincipe voor veel buitenlanders geen vereiste meer, tenzij er sprake is van kopers uit onder andere Syrië, Armenië, Zuid-Cyprus, Zuid-Korea, Griekenland (de Grieken mogen geen onroerende goederen langs de kustlijn van Turkije aankopen) en Rusland (de Russen mogen geen onroerende goederen aankopen langs de Turkse grensgebieden bij de Zwarte Zee).

Wel dient er rekening te worden gehouden met een aantal randvoorwaarden. Men mag geen onroerend goed werven in gebieden die volgens de overheid van strategisch belang zijn, zoals militaire gebieden, land van culturele of religieuze betekenissen, dan wel gronden met belangrijke energie- of landbouwinstallaties in de buurt.

Daarnaast is het alleen toegestaan om onroerend goed aan te kopen waar sprake is van bouwkavels waarbij de totale oppervlakte van het onroerend goed niet meer dan 30.000 m² mag zijn, ook al bevindt zich het onroerend goed op verschillende locaties. De oppervlakte eis kan middels toestemming van de Ministerie van Milieu Ruimtelijke Ordening en Financiën vergroot worden naar 60.000 m².

De bovenstaande beperkingen zijn niet van toepassing bij het vestigen van zakelijke rechten (zoals het hypotheekrecht) ten behoeve van de buitenlander of buitenlandse bedrijf. Ook zijn deze regels niet van toepassing bij wettelijk geërfde onroerende goederen, mits er tussen de landen wederkerigheid bestaat. De bovenstaande beperkingen gelden wel voor geërfde onroerende zaken door middel van een testament. Hiermee wil de wetgever voorkomen dat de hoofdregel van wederkerigheid wordt omzeild. Onroerende zaken geërfd door buitenlandse natuurlijke personen waar geen wederkerigheid bestaat dienen openbaar verkocht te worden.

Onroerende goederen die in strijd met de hiervoor aangegeven beperkingen zijn aangekocht dan wel in strijd met de Turkse wet- en regelgeving worden gebruikt, zullen binnen de door de Ministerie van Financiën aangegeven periode door de buitenlandse eigenaar moeten worden verkocht. Het onroerend goed wordt openbaar verkocht, indien de buitenlandse eigenaar zelf geen actie daartoe onderneemt.

.

Buitenlandse rechtspersonen zijn zonder commerciële doeleinden (de Vereniging en de Stichting) mogen geen onroerende goederen kopen in Turkije. .

De notaris en de notariële verkoop onder belofte

In tegenstelling tot sommige landen vervult de Turkse notaris geen grote rol bij de totstandkoming van een koopovereenkomst. Bijvoorbeeld in Nederland controleert de notaris alle juridische aspecten van het onroerend goed en of u de waarde krijgt van wat u koopt. In Turkije is dit de verantwoordelijkheid van de koper zelf.

Partijen kunnen ten overstaan van een Turkse notaris geen rechtsgeldige koopovereenkomst betekenen. De wetgever heeft deze rol toebedeeld aan de ambtenaar van het Tapukantoor. De wetgever heeft echter wel een mogelijkheid gecreëerd om bij de notaris ten aanzien van woningen een overeenkomst tot **'verkoop onder belofte'** op te stellen. Dit is een overeenkomst waarbij de verkopende partij 'beloofd' om het onroerend goed alleen en enkel aan de kopende partij te verkopen onder de in de overeenkomst opgenomen voorwaarden.
Komt de verkoper de koopovereenkomst niet na, dan is de koper naar aanleiding van de 'overeenkomst tot verkoop onder belofte' gerechtigd om de naleving van de koopovereenkomst af te dwingen.

Deze notariële 'overeenkomst tot verkoop onder belofte' biedt een volledig rechtszekerheid voor het verkrijgen van de Tapu van het onroerend goed, zolang:

- De volledige aankoopsom van het onroerend goed wordt vermeldt in de overeenkomst; en

- De overeenkomst wordt ingeschreven en geregistreerd bij de Openbare Registers van het Tapukantoor.

Omdat zowel het vermelden van het volledige koopbedrag als het laten registreren van de notariële koopovereenkomst kostbaar is, wordt door partijen beide voorwaarden niet of nauwelijks vervuld waardoor de notariële overeenkomst inhoudelijk geen enkele rechtszekerheid voor de koper biedt.

Het Hypotheek-recht

Het hypotheekrecht in Turkije is het meest betrouwbare zakelijke recht die tegenover iedereen ten gelde kan worden gemaakt en bied een volledige rechtszekerheid om uw vordering op een vrij korte termijn te kunnen verhalen op het onroerend goed. De wetgever heeft verschillende hypotheek varianten gecreëerd. Wij hebben gemakshalve alleen de onderstaande vormen uitgediept. Uiteraard zijn er andere varianten van het hypotheekrecht mogelijk.

De Wettelijke Hypotheekrecht (Kanuni İpotek hakkı)

Als verkoper van een onroerend goed heeft de verkoper het recht om een hypotheekrecht te vestigen op het verkochte goed voor het bedrag dat hij nog van de koper tegoed heeft. Met name de aannemers van woningen maken gebruik van dit variant. Maar ook verkopers kunnen gebruik hiervan maken als er sprake is van termijn betalingen. Mocht de aankoper zijn (termijn) betaal afspraken niet nakomen dan zou de aannemer/verkoper zijn vordering middels het gevestigde hypotheekrecht kunnen verzilveren door de woning openbaar te laten executeren.

De Algemene Hypotheekrecht (İpotek rehin hakkı)

Een buitenlander heeft de mogelijkheid - zonder dat er een voorprocedure vooraf hoeft te gaan - het recht om een hypotheekinschrijving bij het Tapukantoor te bewerkstelligen zolang maar de Tapu eigenaar van het onroerend goed hieraan meewerkt. Deze variant is een goede optie voor het verkrijgen van garantiezekerheid bij leningen of vooruitbetalingen van koopsommen zonder dat de verkoper de Tapu heeft kunnen overdragen aan de koper.

De Hypotheek-procedure

Een hypotheekrecht dient ingeschreven te zijn in de registers van het Tapukantoor. Er hoeft geen voorprocedure plaats te vinden zoals dat wel het geval is bij het aankopen van een woning door een buitenlander. Voor het vestigen ervan dienen een aantal acties ondernomen te worden. Zowel het onroerend goed eigenaar alsmede de hypotheekhouder dienen persoonlijk op het Tapukantoor voor het ondertekenen van een hypotheekakte aanwezig te zijn.

Zij kunnen zich uiteraard ook laten vertegenwoordigen. Een hypotheekrecht is een zakelijk recht die tegen iedereen ten gelde kan worden gedaan. Een hypotheekrecht blijft aan het onroerend goed hangen, zelfs als het wordt verkocht aan een derde. De oude eigenaar blijft voor het hypothecaire bedrag aansprakelijk. De hypotheekhouder heeft het recht om zijn vordering via een gerechtelijke deurwaarder te verzilveren door de verkoop van het onroerend goed te eisen.

Het Apostille stempel

Bij de Haagse conventie in 1961 werd in een internationaal verdrag (het Apostilleverdrag) afgesproken om de legalisatie voor officiële documenten bij internationaal gebruik te vereenvoudigen. De conventie stelt dat een apostille geldt als enige benodigde vorm van legalisatie bij het gebruik in landen die het verdrag hebben ondertekend. De apostille is een officiële stempel dat gehecht wordt aan het document, waarbij wordt verklaard dat het document authentiek is en zodoende in het buitenland als zodanig moet worden beschouwd. Met een apostille stempel wordt aldus de legalisatieprocedure verkort.

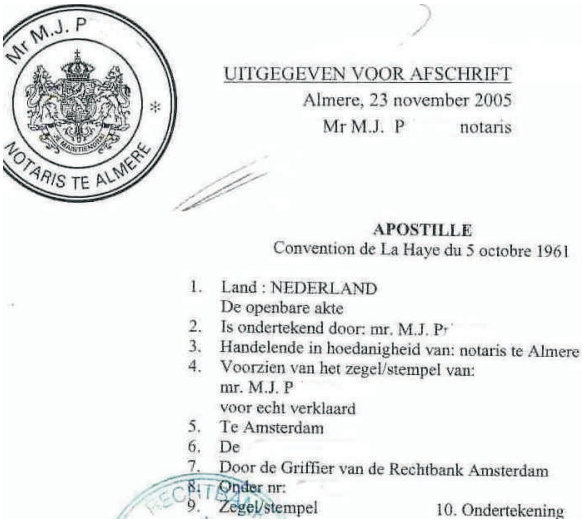
De verkorte procedure voor legalisatie door middel van een apostille is alleen mogelijk voor landen waarmee Turkije een Apostilleverdrag heeft gesloten. Documenten afkomstig uit een verdragsland moeten in het land van herkomst van een apostille stempel worden voorzien dat afgegeven is door de bevoegde autoriteit.

In de meeste gevallen zijn de gerechtelijke instanties bevoegd om een document te voorzien van het stempel en in andere gevallen zijn de ministeries van Justitie of Buitenlandse Zaken bevoegd. In sommige landen komt het zelfs voor dat notarissen of advocaten bevoegd zijn om een apostille stempel af te geven, bijvoorbeeld Israel.

Indien een land niet aangesloten is bij het Apostilleverdrag, kunt u geen gebruikmaken van het apostille stempel en dient het document te worden gelegaliseerd door het consulaat van het land waar u het document wilt gaan gebruiken.

Voor alle Turkse gerechtelijke uitspraken is het apostille stempel te verkrijgen bij de Turkse Rechtbank *(Adliye)* en voor alle andere documenten (notariële aktes en vertalingen) bij het Provinciehuis *(Vilayet)*.

In Nederland wordt het apostille stempel uitgegeven door de Rechtbanken. In België geeft de Federale Overheidsdienst Buitenlandse zaken in Brussel het apostille stempel af en in Engeland is dit de Legalisation Department of the Foreign and Commonwealth Office (FCO) in Milton Keynes. In Duitsland kunt u het apostille stempel of bij de Bundesverwaltungsamt in Köln of bij de Prasident des Deutschen Patentamtes in München verkrijgen. In Ierland is de Department of Foreign Affairs and Trade bevoegd in deze.



Mr M.J. P
NOTARIS TE ALMERE

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
Almere, 23 november 2005
Mr M.J. P notaris

APOSTILLE
Convention de La Haye du 5 octobre 1961

1. Land : NEDERLAND
   De openbare akte
2. Is ondertekend door: mr. M.J. P
3. Handelende in hoedanigheid van: notaris te Almere
4. Voorzien van het zegel/stempel van:
   mr. M.J. P
   voor echt verklaard
5. Te Amsterdam
6. De
7. Door de Griffier van de Rechtbank Amsterdam
8. Onder nr:
9. Zegel/stempel 10. Ondertekening

De kleur van de Tapu

Nadat u de procedure van de eigendomsoverdracht heeft doorlopen zult u een Tapu op uw naam ontvangen . De Tapu kan twee kleuren hebben: rood en blauw. De kleur vertelt niets over de juridische aard van de Tapu, maar enkel waar de eigendom betrekking op heeft.

De kleur rood houdt in dat het een onroerend goed betreft welke is gesplitst in appartementsrechten. Dit houdt in dat er sprake is van een afhankelijke, maar zelfstandige woning of appartement in een gebouw of een woning park *(Site)*. De woning is afhankelijk, omdat het een onderdeel is van een geheel, zoals een appartementencomplex of een woning park met tuin, zwembad, lift en kelder in mede-eigendom. Het is tegelijkertijd onafhankelijk, omdat de woning zelf overdraagbaar is.

Een Tapu met een blauwe kleur kan verschillende betekenissen hebben. Een blauwe rand kan aangeven dat er sprake is van een akkerbouwgrond *(Tarla)*, een bouwgrond *(Arsa)*, dan wel een bouwgrond waar reeds een onafhankelijke als wel een zelfstandige woning op is gebouwd zonder een Akte van Splitsing van appartementsrechten.

Wilt u dus zeker zijn van wat u aan onroerend goed koopt, dan is het raadzaam om altijd een onderzoek te (laten) doen bij het Tapukantoor, het Kadaster en bij de gemeente zodat u op de hoogte bent van de aard en de inhoud van het eigendom.

Het appartement, het woningpark en de villa

Een aankoop van een woning kan over het algemeen drie soorten woningen betreffen: de zelfstandige villa, het appartement en de woning in een woning park.

Een appartement of een woning in een woning park *(Site)* zijn bijzondere woningsoorten. Zij hebben een zelfstandige aard, omdat de eigendommen gesplitst zijn in een akte (De Akte van Splitsing) bij het Tapukantoor. Toch blijven ze afhankelijk van andere appartementen of woningen voor wat betreft het gemeenschappelijke gebouw, tuingrond en faciliteiten. Dit soort woningen heeft vanwege het mede-eigendomschap te maken met de Vereniging van Eigenaren, de Akte van Splitsing en het Bestuursplan.

De zelfstandige villa echter onderscheidt zich van een appartement of een woning in een woning park door zijn zelfstandige en onafhankelijke aard. De villa is gelegen op een eigen kavel met een zelfstandige en onafhankelijke Tapu. Omdat er geen sprake is van gemeenschappelijk eigendom kent de villa de juridische begrippen zoals de Vereniging van Eigenaren, de Akte van Splitsing en het Bestuursplan niet. Meestal hebben dit soort onroerende goederen een blauwe tapu.

Notities

Notities

De Imar en de bouwvergunning

De basis voor een legale woning is de bouwvergunning *(Yapı Ruhsatı)*, welke op basis van een bestemmingsplan is verleend door de desbetreffende overheidsinstantie. Een bestemmingsplan *(İmarplanı)* geeft aan welke ontwikkelingen op het gebied van bebouwing (ruimtelijke ordening) mogelijk is.

De Imar is bepalend voor de afgifte van een bouwvergunning. De bouwvergunning is slechts 5 jaar geldig. Binnen de eerste twee jaar dient de aannemer de bouw gestart te hebben *(Temel Vize verkregen te hebben)*. Tevens dient de aannemer binnen 5 jaar zijn bouwproject af te maken of de verlenging van de bouwvergunning te verzoeken.

Een bouwproject is klaar voor oplevering indien een 'algemene Iskan' *(Genel iskan of Ön iskan)* is verleend door de overheidsinstantie die de bouwvergunning heeft afgegeven. Op basis van de Algemene Iskan van het bouwwerk heeft de bewoner het recht om een persoonlijke Iskan *(Yapı Kullanım İzni)* te verkrijgen. U kunt meer over de Iskan lezen in het hoofdstuk 'Iskan'.

De Akte van Splitsing

Wanneer de gemeente een bouwproject goedkeurt dient de bouwaannemer het te bouwen appartementencomplex of woning park met een Akte van Splitsing *(kat irtifakı)* en een bestuursplan *(yönetim planı)* te registeren bij het Tapukantoor. De Akte van Splitsing wordt op basis van de bouwplannen en het bestemmingsplan van de kavel opgesteld en geeft het eigendomsaandeel van iedere woning naar rato van de netto en bruto oppervlakte weer. Het Tapukantoor zorgt er verder voor dat er zelfstandige eigendomsregisters voor de desbetreffende bouwkavel worden aangemaakt en ingeschreven. Zodoende worden er zelfstandige eigendomseenheden gecreëerd die zakelijk verkocht en overgedragen kunnen worden. Onafhankelijk van het feit of deze eenheden daadwerkelijk afgebouwd zijn of niet.

Tevens worden andere details van het bouwproject weergegeven in de Akte van Splitsing, zoals de huisnummering en de verdiepingweergave. Een verkeerd opgestelde Akte van Splitsing kan vergaande juridische gevolgen hebben voor de koper. De koper moet erop bedacht zijn dat hetgeen dat hij daadwerkelijk koopt niet overeen hoeft te komen met datgene dat hij heeft gezien. Het komt zelfs vaak voor dat de lokale gemeente een andere huisnummering hanteert als hetgeen bij het Tapukantoor is ingeschreven. Van belang hierbij is om het goedgekeurde bouwproject te vergelijken met de Akte van Splitsing bij het Tapukantoor.

Een juiste registratie van het eigendomsaandeel is tevens van evident belang voor sommige rechten en plichten van de eigenaar, zoals de betaling van de servicekosten en de opstal- en verzekeringsrechten. Bij de Vereniging van Eigenaren geeft één appartement recht op één stem, echter de bijdrage aan de onderhoudskosten wordt in evenredigheid van de oppervlakte van uw eigendomsaandeel in het complex bepaald. Immers, een woning met een oppervlakte van 100 m² zal bijvoorbeeld minder verwarmingskosten gebruiken of een lager verzekeringspremie hebben als een woning met een oppervlakte van 150 m². Daarnaast zal het eigendomsaandeel bepalend zijn bij het veiligstellen van de eigendom- en opstalrechten. Wordt het gebouw of de woning bijvoorbeeld verwoest door brand, dan wordt aan de hand van uw eigendomsaandeel bepaald wat de schade is en hoeveel de eigenaar terug dient te krijgen van de verzekering.

Het is dus van groot belang dat de koper een gedegen onderzoek doet of laat uitvoeren naar de juridische kenmerken van de woning die hij wil aankopen.

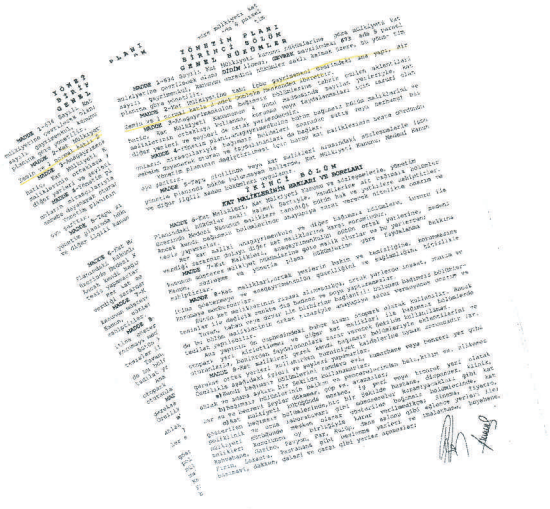
Het bestuurs-plan

Een bestuursplan *(Yönetim planı)* is een wettelijk verplichte reglement welke de algemene woonregels en de rechten en plichten aangeeft van de toekomstige eigenaren ofwel bewoners, alsmede de rechten en plichten van de bestuurders en toezichthouders op de boekhouding van het gebouw of woning park. Tevens wordt hierin de datum en tijdstip van de verplichte jaarlijkse Algemene Leden Vergadering vermeldt en de wijze waarop de vergadering zal plaatsvinden.

Het bestuursplan van een woningbouwproject wordt tijdens de bouwvergunningfase opgesteld en samen met het goedgekeurde bouwproject en de Akte van Splitsing gedeponeerd bij het Tapukantoor.

Het bestuursplan is het "grondwetboek" van de Vereniging en het bestuur. Iedere eigenaar dan wel de bestuurder heeft de mogelijkheid om een kopie van het gedeponeerde bestuursplan bij het Tapukantoor op te vragen.

Een goed opgesteld en geregistreerd bestuursplan bespaart veel ellende voor de Vereniging van Eigenaren. Het bestuursplan kan door de Vereniging van eigenaren met 4/5 van de stemmen worden gewijzigd.



Leef in
Zekerheid
Gisteren..
Vandaag..
Morgen..
4G Verzekeringen is een dochterondememing van
ABC CONSULTANCY

De Iskan

De datum van oplevering van de droomwoning komt dichterbij en dan wordt de koper opeens geconfronteerd met het begrip Iskan. Dit is een belangrijk document dat onmisbaar is om optimaal van een aangeschafte woning te kunnen genieten. De algemene Iskan (ofwel de *ön Iskan*) staat voor de legalisering van het gebouw. Deze Iskan wordt voor het hele gebouw gegeven en het verklaart het gebouw bewoonbaar. De algemene Iskan moet niet worden verward met de individuele Iskan *(yapı kullanım izni)*, welke document apart door de gemeente voor de individuele woning in het appartement wordt afgegeven. Deze laatste wordt ook wel de 'Ferdi Iskan' genoemd.

De algemene Iskan dient schriftelijk door de bouwer of de aannemer bij de afdeling bouwzaken van de gemeente te worden aangevraagd. Op basis van het verzoek wordt door de gemeente onderzocht of de aannemer de bouw conform de bouwvergunning en de technische bouwvoorschriften heeft gebouwd. Een onvoltooide gemeenschappelijke tuin of zwembad kan voor de gemeente voldoende reden zijn om de algemene Iskan niet af te geven.

Verder onderzoekt de gemeente of de aannemer bij de bouw zijn financiële verplichtingen heeft voldaan, zoals het betalen van de elektriciteit- en waterrekening, de gemeentelijke leges, de onroerendgoedbelasting en de sociale verzekeringpremies van de bouwvakkers. Daarnaast wordt er gekeken of het gebouw voldoet aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften, zoals een goedgekeurde lift en de aanwezigheid van een brandtrap. Met een algemene Iskan kan de bewoner aanspraak maken op een water- en elektriciteitsabonnement. Het gebruik van de algemene openbare nutsvoorzieningen is voordeliger dan het gebruik van de bouwstroom en -water.

De algemene Iskan is de wettelijke basis voor het verkrijgen van een individuele Iskan voor een individuele woning in het gebouw. Als het gebouw niet in het bezit is van een algemene Iskan, dan kan de bewoner van het gebouw (al is hij in het bezit van een Tapu) ook geen aanspraak maken op een individuele Iskan. Een gebouw zonder Iskan is een illegaal gebouw en mag in feite niet worden bewoond.

Dat dit toch vaak gebeurd is geheel op eigen risico. Het komt zelfs vaak voor dat de elektriciteitsmaatschappij of gemeente de elektriciteits- en watervoorziening van het gebouw afsluit omdat de rekeningen niet zijn betaald door de aannemer.

Verder verlenen de meeste banken geen hypothecaire leningen indien het gebouw geen Iskan heeft.

Het verkrijgen van de Iskan is net zo belangrijk als het verkrijgen van de Tapu. Als waakzame koper moet u erop toezien dat er een Iskan voor het gebouw is afgegeven, dan wel voldoet aan de eisen om een Iskan te krijgen.

Vereniging van Eigenaren

De eigenaar van een woning in een appartementencomplex of een woning park *(Site)* heeft naast het exclusieve gebruiksrecht van de woning tevens mede-eigendomschap over het gemeenschappelijke hoofdgebouw, tuin en de faciliteiten die hieraan toebehoren. Om deze reden is iedere eigenaar verplicht om samen met de andere eigenaren het gebouw en de hierbij behorende gronden en faciliteiten te onderhouden. Alle bewoners van het complex, ongeacht of de bewoners hiervan gebruik maken, zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van het complex en gebouw en de kosten die hieraan verbonden zijn. Om te zorgen dat iedereen zich aan deze verplichtingen houdt is de oprichting van een Vereniging van Eigenaren *(Kat Malikleri Kurulu)* wettelijk verplicht gesteld. De voorwaarde voor de oprichting is dat het complex uit meer dan acht zelfstandige wooneenheden bestaat, volledig is afgebouwd en voor 2/3 deel wordt bewoond.

Alle eigenaren zijn automatisch lid van de Vereniging. De Vereniging is verantwoordelijk voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Hierbij kan men denken aan het in stand houden en het onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten (zoals de tuin, zwembad, trappengang, lift, kelder, verwarmingsinstallaties etc.). De rechtsbasis voor de Vereniging van Eigenaren is neergelegd in het bestuursplan, welke gedeponeerd is bij het Tapukantoor.

Organen van de Vereniging

Bij een Vereniging van Eigenaren krijgt u te maken met drie organen, namelijk de Algemene Ledenvergadering, het bestuur en de kascommissie. Het bestuur mag uit één of drie leden bestaan waarbij het niet verplicht is dat de bestuurders eigenaar zijn van een woning binnen het complex. De Vereniging kan namelijk besluiten om het bestuur van het appartement of het woning park uit te besteden aan particulieren en bedrijven buiten het complex. De bestuurder is verantwoordelijk voor het algemeen dagelijks bestuur en het verlenen van uitvoering aan de besluiten van de Leden. Tevens kent de Wet op de Appartementen *(Kat Mülkiyeti Kanunu)* de bestuurder specifieke bevoegdheden toe. De Kascommissie mag ook uit één of drie leden bestaan. Echter, de leden van de Kascommissie dienen een woningeigenaar te zijn binnen het complex. Een lid van de Kascommissie mag geen buitenstaander zijn. De leden van de vereniging dienen minimaal eens per jaar bijeen te komen, dit wordt de Algemene Leden Vergadering genoemd.

Het besluitboek en het kasboek

Bij het oprichten van de Vereniging dient men een besluitboek en een kasboek aan te schaffen. Deze zijn simpel te verkrijgen via een kantoorartikelen winkel in de buurt. De notaris dient alle genummerde pagina's van dit boek af te stempelen. Het doel hiervan is dat er geen enkele pagina eruit wordt gescheurd. Alle besluiten die tijdens de leden vergadering worden genomen dienen met zo veel woorden in het Turks opgenomen te worden in het besluitboek. De notulen van de vergadering kunnen in een andere taal bijgehouden worden. De bestuurder is verantwoordelijk voor het onderhoud en bijhouden van de boeken. Het bestuur houdt de kas in een kasboek bij.

Stemmen

Iedere woning heeft één stemrecht. Heeft een eigenaar meerdere woningen, dan geeft dat recht op een aantal stemrechten in overeenstemming met het aantal woningen, dat hij in bezit heeft. De voorwaarde hierbij is dat het aantal stemmen niet meer mag bedragen dan 1/3 van het totaal aantal stemmen van de leden van de vereniging. Het is ook mogelijk dat een eigenaar een ander een schriftelijke volmacht verleend tot bijwonen van de vergadering en het gebruik van zijn stemrecht.

Bij de Algemene Leden Vergadering dient meer dan de helft van de eigenaren in aantal aanwezig te zijn. Bestaat het geheel dus uit 20 eigenaren (woningen), dan dienen 11 eigenaren (in persoon dan wel gevolmachtigd) aanwezig te zijn wil de vergadering plaatsvinden. Tijdens de vergadering worden besluiten in meerderheid van de stemmen genomen. Is de meerderheid van de eigenaren niet aanwezig op de eerste vergadering, dan vindt de vergadering geen doorgang en dient er binnen minimaal 7 en maximaal 15 dagen een tweede vergadering plaats te vinden. Tijdens deze tweede vergadering kan in minderheid van de stemmen besluiten worden genomen.

De huurder

De Appartementenwet gebiedt dat alle verplichtingen die voortvloeien uit deze wet ook van toepassing is op de huurder. Dit betekent dat de huurder naast de huurbaas aansprakelijk en medeverantwoordelijk is voor het nakomen van alle verplichtingen die voortvloeien uit het bewonen van een appartement of een villa in een complex. Hierbij kan men denken aan het beschermen van het uiterlijk van het gebouw, geen schade toebrengen aan de gemeenschappelijke eigendommen of voorzieningen van het complex, zich houden aan de huisregels, nakomen van alle besluiten van de Algemene Leden vergadering, betalen van de contributie bijdrage, geen overlast veroorzaken, etc.

Een huurder heeft geen stemrecht omdat hij geen eigenaar is. Het stemrecht is alleen voorbehouden aan een eigenaar. De huurder is belanghebbende van een woningcomplex en mag de vergadering uiteraard bijwonen, maar mag in beginsel niet meedoen aan de besluitvorming. Wel kan de huurder door de huurbaas worden gevolmachtigd om actief deel te nemen aan de besluitvorming bij de Algemene Leden vergadering. Overigens kan een huurder wel benoemd worden als bestuurder van het complex maar niet benoemd worden als financieel controleur van de boeken. Namelijk de leden van de kascommissie kunnen alleen uit eigenaren bestaan.

De huurder dient zich te gedragen als een goede buurman en zich te houden aan de algemene huisregels van de vereniging. Een eigenaar die schade ondervindt door toedoen of nalatigheden van een huurder kan zich wenden tot de kantonrechter van de plaatselijke rechtbank. Schade veroorzaakt door toedoen of nalatigheden van een huurder kan in sommige situaties zelfs worden verhaald bij de huurbaas.

Servicekosten

De eigenaar van een appartement betaalt periodiek (meestal maandelijks) contributie aan de Vereniging van Eigenaren, dit wordt ook wel ‘servicekosten’ *(Aidat)* genoemd. De servicekosten bestaan uit twee onderdelen, namelijk uit vaste lasten van het personel en jaarlijkse onderhouds- en schoonmaakkosten. De vaste lasten van het personeel zoals lonen, werknemers-premie (de *SSK*) en onkostenvergoedingen worden door alle leden in gelijke delen betaald.

Daarnaast zijn er de onderhoud- en schoonmaakkosten, die naar evenredigheid van het woningaandeel worden berekend. Dit zijn bijvoorbeeld kosten voor reparaties, schoonmaakkosten, zwembadkosten, liftonderhoud, verlichting van gemeenschappelijke ruimten, opstalverzekering premies, generatorkosten en andere onderhoudskosten.

De huurder is naast de huurbaas medeverantwoordelijk voor het betalen van het vastgestelde onderhoudsgeld, in zoverre dat het bedrag zijn maandelijkse huurpenning niet overschrijdt. Zelfs als er geen afspraken over contributiebetaling met de huurder is gemaakt kan een huurder via een incassoprocedure aangesproken worden om te betalen. De huurder kan niet geweerd worden van het complex of het gebruik van de faciliteiten van het complex omdat de contributiebetaling niet is voldaan.

Het bestuur stelt aan de hand van het voorgaande jaar een begroting op voor het aankomende jaar en bepaald hierbij de hoogte van de te betalen contributie voor iedere eigenaar. De te betalen contributie wordt tijdens de jaarlijkse Algemene Leden Vergadering vastgesteld.

De staat van het appartementencomplex of de woning park is van groot belang voor de daling of stijging van de waarde van de woning. Immers, de waarde van de woning is afhankelijk van de waarde van het gehele complex of woning park en die wordt onder andere bepaald door de staat van onderhoud. Wordt het gebouw of park niet of nauwelijks onderhouden, dan zorgt dit voor verval en waardedaling.

Kennisgeving van de Vergaderingen

De Algemene Vergadering (Olağan Toplantı)

De Leden van de Vereniging van Eigenaren dienen minstens een keer per jaar bijeen te komen op tijden die aangegeven zijn in het bestuursplan. Indien in het bestuursplan geen datum of tijdstip is opgenomen dan dienen de Leden in de eerste maand van het kalenderjaar, te weten in de maand januari bij een te komen. Deze vergadering wordt ook wel de Algemene Leden Vergadering (ALV) genoemd. De kennisgeving van de uitnodiging voor de ALV hoeft niet schriftelijk aan de leden persoonlijk te geschieden. Het ophangen van een algemene kennisgeving op het prikbord van het hoofdgebouw door het bestuur is hierbij voldoende. Andere wijze van kennisgevingen zijn ook toegestaan.

De Buitengewone Vergadering (Olağanüstü toplantı)

De kennisgeving van de vergadering aan de leden c.q. woningeigenaar is wel vereist als de vergadering buiten de tijden gesteld in het bestuursplan wordt gehouden en er een bijzonder reden voor een vergadering is ontstaan. Deze vorm van vergadering wordt ook wel de buitengewone vergadering genoemd. Een buitengewone vergadering kan verzocht worden door de bestuurder/het bestuur, de toezichthouder/kascommissie of 1/3 van de leden.

Bij een buitengewone vergadering dient de kennisgeving minimaal 15 dagen voor de vergaderdatum middels een aangetekende brief of tegen een persoonlijke ondertekening van ontvangst van de eigenaar te geschieden.

Een eigenaar die de woning niet daadwerkelijk in gebruik heeft zoals een vakantiewoning, dient een kennisgevingadres in Turkije op te geven bij de bestuurder/het bestuur. Bij gebreke hiervan zal de kennisgeving ook aan de huurder of daadwerkelijke gebruiker van de woning kunnen geschieden. Indien de woning niet in gebruik is door een huurder, kan de kennisgeving van de vergadering plaatsvinden door ophangen van de uitnodiging op het prikbord van het hoofdgebouw.

Bij verzuim van het wettelijke vormvereiste zoals hierboven aangegeven, kan de plaatsgevonden buitengewone vergadering vernietigd worden door de plaatselijke rechtbank, indien daartoe verzocht is.

Kennisgeving via email adres

De kennisgeving van een uitnodiging via een email adres aan een lid is ook mogelijk, zolang de eigenaar specifiek hiertoe verzocht heeft en duidelijk aan het bestuur zijn email adres gegevens heeft opgegeven.

Oplevering en gebreken

Als de woning niet conform de afspraken, koopovereenkomst en bijlagen, brochure of advertentie is opgeleverd, is er sprake van gebreken aan het bouwwerk of van een niet opgeleverde zaak. In deze moet u onderscheid maken tussen woningen aangekocht van een aannemer/makelaar of van een burger. Tevens kan een koper zich beroepen op zijn consumentenrechten indien de woning is aangekocht via een aannemer/makelaar. Hierover leest u meer in het volgende hoofdstuk.

Niet opgeleverde zaken

Bij een woning kan het bijvoorbeeld voorkomen dat een zaak niet is opgeleverd. Hierbij gaat het om zaken die door de aannemer zijn toegezegd, maar die bij de oplevering niet zijn nagekomen. Men kan binnen 5 jaar na oplevering van de woning nakoming van deze incomplete zaken vorderen. Hierbij is het van belang dat u als koper de toezeggingen juridisch kunt bewijzen. Mondelinge toezeggingen hebben geen enkele waarde. Uiteraard zijn de toezeggingen van de aannemer in zijn reclame brochures en andere verkoopmateriaal naast de verkoopovereenkomst ook geldig. Zorg er dus voor dat u van de aannemer een schriftelijke ondertekende overeenkomst met alle toezeggingen krijgt. Mocht u een overeenkomst met de makelaar ondertekenen zorg er dan voor dat of de aannemer deze overeenkomst alsnog ondertekent dan wel dat u een schriftelijke makelaarsovereenkomst van de makelaar krijgt waarin hij officieel gerechtigd is om en namens de aannemer de woningen te verkopen.

Gebrekkig of slecht opgeleverde zaken

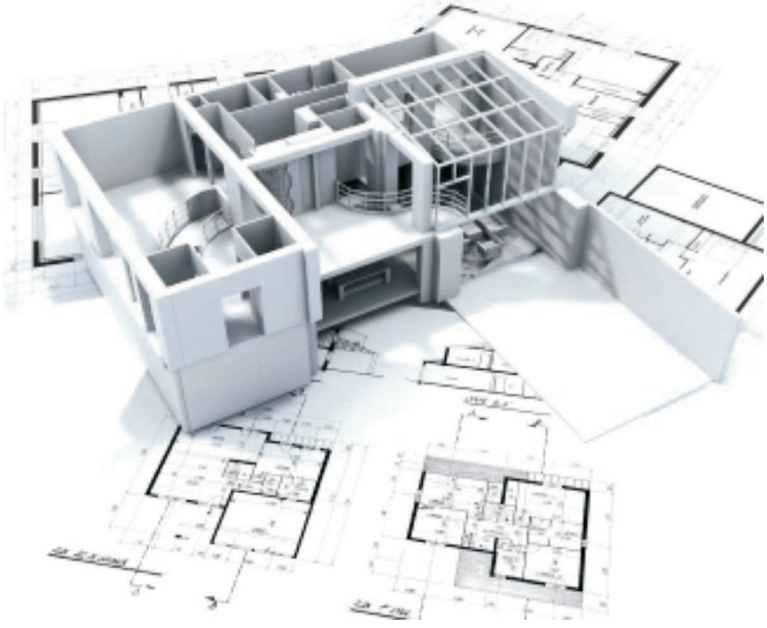
Verder zijn er gebrekkig of slecht opgeleverde zaken. Dit zijn zaken die conform de overeenkomst weliswaar zijn opgeleverd alleen gebrekkig of slecht zijn opgeleverd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen zichtbare gebreken en verborgen gebreken. Zolang er in de overeenkomst geen afspraken omtrent de bouwgarantie zijn gemaakt, dienen de zichtbare gebreken schriftelijk binnen 1 jaar na opleverdatum van de woning aan de aannemer officieel kenbaar te worden gemaakt, op straffe dat men zijn rechten in deze verliest. Hoewel een aantal uitzonderingen door de Turkse Hoge Raad is gemaakt wordt in principe de algemene Iskandatum als opleverdatum gezien.

Zorg er kortom voor dat wanneer de opgeleverde woning volgens u zichtbare gebreken toont u deze gebreken zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de aannemer kenbaar maakt. Wij adviseren u om de kennisgeving *(ihtarname)* aan de aannemer via de notaris te betekenen. Op deze wijze wordt de inhoud van de brief ook officieel vastgesteld. Dit kan later in een eventuele gerechtelijke procedure van groot belang zijn. De verborgen gebreken zijn gebreken aan het bouwwerk die door gebruik met de tijd zichtbaar worden. Deze gebreken dienen ook binnen 1 jaar nadat de gebreken u bekend worden aan de aannemer te worden betekend op straffe dat men zijn rechten in deze verliest.

Zowel bij zichtbare als bij onzichtbare gebreken heeft de koper het recht om binnen 5 jaar na opleverdatum van de woning nakoming of schadevergoeding te vorderen, mits de voorwaarde tot versturen van de schriftelijke kennisgeving aan de aannemer, zoals hierboven uitvoerig is uiteengezet wordt nagekomen door de koper.
Voor alle duidelijkheid de verplichte officiële kennisgeving van 1 jaar bij gebrekkig opgeleverde bouwwerken geldt alleen indien er in de overeenkomst geen bouwgarantie clausule is opgenomen. Als de overeenkomst een bouwgarantie clausule bevat kunt u te allen tijde binnen de aangegeven termijn (meestal 5 jaar) nakoming als schadevergoeding vorderen. Uiteraard is het verstandig om de omstandigheden van iedere zaak in zijn eigen merites te laten beoordelen door uw raadsheer/raadsvrouw.

Woning aangekocht van een burger niet-zijnde makelaar of aannemer

Binnen 5 jaar na Tapu overdracht van de woning heeft de koper het recht gebreken van de woning aan de verkoper te melden. Deze verjaringstermijn kan zelfs tot 20 jaar worden verlengd indien sprake is van grove schuld van de verkoper.



Het Consumenten-recht

Bij een woningaankoop zult u niet gauw denken aan uw rechten als consument, maar de meeste koopovereenkomsten met aannemers, projectontwikkelaars en makelaars vallen onder de Turkse Consumentenrecht waardoor u als koper de bescherming van deze wetgeving geniet. Een koopovereenkomst tussen twee personen (burger/burger) valt niet onder het consumentenrecht.

De koper heeft na aankoop van de woning het recht om binnen 30 dagen vanaf het moment dat de woning aan de koper is geleverd, de zichtbare en de verborgen gebreken van de woning aan de verkoper schriftelijk mede te delen en hem hiervoor in gebreke te stellen. De ingebrekestelling *(ihtarname)* dient notarieel te geschieden! De koper kan bij de ingebrekestelling kiezen voor: opzegging van de overeenkomst en de aankoopsom terugvragen, het gebrek laten herstellen, de woning door een ander woning laten vervangen dan wel in verhouding tot het gebrek verlaging van de aankoopsom vragen of wanneer er schade is geleden aanspraak maken op schadevergoeding. De verkoper dient hierbij te berusten in de keuze van de kopende consument.

Er is sprake van een gebrek indien de woning niet voldoet aan de eigenschappen of hoedanigheden die door de verkoper is verteld, aangeduid, door middel van een brochure is aangegeven of geadverteerd, dan wel wanneer de woning een juridische, economische of technische gebrek vertoont.

Een koper mag alleen gebruik maken van de bovengenoemde rechten indien:

- Het goed een woning of vakantiehuis betreft;
- De koper in de hoedanigheid van leek/consument koopt;
- De verkoper het goed verkocht heeft in de hoedanigheid van zijn bedrijfsuitvoering met het oogmerk op handel;
- De verjaringstermijn van 5 jaar met ingang van datum van levering van de woning nog niet is verlopen.
- Er sprake is van een notariële koopovereenkomst.

De aanwezigheid van een notariële koopovereenkomst is niet vereist indien tussen de aannemer en de grondeigenaar een notariële bouwovereenkomst bestaat of als de verkoper zelf eigenaar is van de woning.

Indien de verkopende partij geen gehoor geeft aan het verzoek (ingebrekestelling) van de koper, dan heeft de koper de mogelijkheid om zijn zaak aan een Consumentenrechtbank voor te leggen. Voordeel van de consumentenrechtbanken is dat u bijna geen leges of hoge borgsommen hoeft te betalen voor het openen van een rechtszaak en een snellere rechtsuitspraak plaatsvindt.

De ingebreke-stelling

Alle officiële brieven, zoals ingebrekestellingen *(ihtarname)*, aanmaningen en kennisgevingen dienen verstuurd te worden via de notaris. De notaris zorgt niet voor de inhoud ervan. Dat dient de versturende partij zelf op te stellen of op te laten stellen en in te leveren bij de notaris.

Het nut hiervan is dat de inhoud van de brief bewaard wordt door een officiële instantie als bewijsmateriaal voor later. Het gaat erom dat de ontvanger niet kan beweren dat hij de brief als de inhoud ervan, niet heeft ontvangen. Tenzij de brief niet aan hem is betekend. Van belang hierbij is dus dat de juiste adresgegevens van de ontvangende partij wordt gebruikt.

De notaris neemt geen enkele verantwoordelijkheid over de inhoud of de betekening ervan. Zijn taak is slechts het opsturen en archiveren van de brief. De brief wordt namelijk aangetekend verstuurd. Of de brief door de ontvangende partij in ontvangst is genomen wordt nadien door de postbode bij de notaris gemeld.

De brief dient in ieder geval de naam en adres van de versturende als de ontvangende partij en het onderwerp waarover het gaat te bevatten. Uiteraard dient het ondertekend te worden door de verstuurder.

De baten en lasten

De hoofdregel is dat de baten en de lasten van een woning met de Tapu-overdracht overgaat op de koper, tenzij partijen anders zijn overeengekomen. Dit betekent dat als u bij uw aankoop schriftelijk niet anders bent overeengekomen, de verkoper verantwoordelijk zal blijven voor de baten (verhuren, bewonen) alsmede de lasten (maandelijkse onderhoudskosten, onroerend goed belasting, verzekering, schade) van de woning, totdat de woning op naam van de koper is overgeschreven bij het Tapukantoor verantwoordelijk zal blijven.

Mocht de koper bij zijn aankoop (afzonderlijk van de juridische Tapu-overdrachtsdatum) schriftelijk een aparte opleverdatum overeengekomen zijn, dan zal de verkoper tot de opleverdatum van de woning verantwoordelijk blijven voor de baten alsmede de lasten van de woning. Met andere woorden: u kunt de Tapu van de woning wel op een eerdere datum verkregen hebben, maar als u een latere datum (bijvoorbeeld de opleverdatum van de sleutel) bent overeengekomen, dan blijft de verkoper tot die afgesproken datum verantwoordelijk voor de woning.

Van belang is dus dat er een schriftelijk en duidelijk opgesteld koopovereenkomst is.

Huurwoningen

Voordat er daadwerkelijk wordt overgegaan tot de aankoop van een woning, is het uiteraard altijd verstandig om (vooral als toerist) eerst wat in de buurt te huren. Zodoende kan men zich beter oriënteren op de omgeving, de inwoners, de cultuur, het klimaat en de eventuele eigenaardigheden van de stad.

Hoewel het Turkse huurrecht niet veel zal verschillen van het West-Europese huurrecht, zijn er toch een aantal aspecten, dat we graag onder de aandacht willen brengen voor een 'zorgeloos' huurgenot in Turkije.

- Controleer of de verhuurder de rechtmatige eigenaar dan wel de rechtmatige gevolmachtigde is voor de verhuur van de woning. Hierbij zijn de Tapugegevens van belang. Zijn er meerdere eigenaren, dan dienen alle partijen betrokken te zijn bij de huurovereenkomst. Een makelaar kan ook een huurovereenkomst tekenen, mits hij een specifieke notariële volmacht heeft gekregen van de rechtmatige verhuurder. Zorg bij het ondertekenen van de huurovereenkomst er altijd voor dat u een kopie van de identiteitspapieren van de verhuurder ontvangt.

- Is de verhuurder een bedrijf of een onderneming, dan dient u erop te letten dat de bestuurder van het bedrijf bevoegd is om de overeenkomst te tekenen. Deze bevoegdheid staat in het notariële bestuurdersmandaat van de bestuurder. Let hierbij op of het document niet is verlopen.

- Zorg ervoor dat alle gegevens en afspraken correct in de overeenkomst worden opgenomen, zoals adresgegevens, betaalcondities, huurtermijn, opzegtermijn en de mogelijke huurverhoging bij overeenkomsten langer dan een jaar.

- Voortijdige ontruimingsclausules of documenten niet ondertekenen!

- Let er op dat een deposito (borgbetaling) en een voorschot-betaling *(avans)* twee verschillende begrippen zijn. Een borgbetaling dient bij beëindiging van de huur-overeenkomst door de huurbaas terugbetaalt te worden aan de huurder. Een voorschotbetaling is een vooruitbetaling op de huurpenningen en wordt niet teruggekeerd aan de huurder. Zorg ervoor dat alle betalingen en transacties duidelijk in de overeenkomst worden opgenomen.

- Controleer de eventuele inventarisatielijst op volledigheid en uiteraard of deze zaken of bestanddelen van de woning ook nog werken, zoals de CV ketel, zonneboiler en keuken-apparatuur.

- Is de huurovereenkomst voor langer dan een paar jaar, laat de overeenkomst dan registreren bij het Tapukantoor. Hiervoor dient u een schriftelijke goedkeuring van de huurbaas te hebben. Door middel van een registratie bij het Tapukantoor worden de huurrechten van de huurder beschermd tegen tussentijdse verkoop van het huurpand.

- Niets ondertekenen wat u niet begrijpt of kunt lezen.

In Turkije is het gebruikelijk dat de verhuurder naast de huurovereenkomst ook nog eens schuldverklaringen *(Senet)* aan de huurder laat ondertekenen. Probeer dit te vermijden! Indien dit niet mogelijk is, zorg ervoor dat alle details van de Senet in de huurovereenkomst afzonderlijk worden opgenomen. Vergeet nooit een kopie van de Senet voor uzelf te bewaren.

Coöperatie woningen

Naast de aankoop van een sleutelklare woning of een woning van een bouwproject bestaat ook de mogelijkheid om een woning via een woningcoöperatie te verkrijgen. Het doel van een woningcoöperatie is om door middel van contributies van zijn leden goedkope woningen ten behoeve van zijn leden te ontwikkelen en te bouwen.

De coöperatie lijkt op een vereniging, waarbij de leden gezamenlijk de Algemene Ledenvergadering vormen. De Algemene Ledenvergadering is verplicht minimaal een keer per jaar bijeen te komen. Zowel het bestuur als de leden van de kascommissie worden door de leden in algemene meerderheid gekozen. Het bestuur bestaat uit een voorzitter, vice-voorzitter en een penningmeester. De kascommissie bestaat uit twee leden. Verder is het verplicht dat een Commissaris van de Provincie de vergadering officieel bijwoont.

De toekenning van de woningen worden via een notariële loting gedaan. Ieder lid krijgt als bewijs van lidmaatschap een lidmaatschapsakte die in het bestuursboek wordt ingeschreven. Een lidmaatschap kan niet gedeeld worden, maar wel worden overgedragen via een notariële koopovereenkomst en inschrijving bij het bestuur.

Buitenlanders mogen lid worden van een Turkse woning-coöperatie, mits de statuten van de coöperatie dit toestaat. Echter, bij wet is het voor buitenlanders uitgesloten om lid te worden van het bestuur of van de kascommissie. Dit kan in de praktijk zeer teleurstellend zijn, vooral in situaties waarbij de coöperatie door wanbestuur niet goed functioneert.

Het krijgen van een woning via een lidmaatschap van een coöperatie klinkt interessanter dan dat het werkelijk is. Het lidmaatschap van een coöperatie kent meer nadelen dan voordelen:

- Het risico van niet of te laat betalende leden. Dit zal op den duur tot cashflow problemen en vertragingen van de bouw leiden;
- De zware teleurstellingen bij slecht bestuur, interne ruzies, inflatie, vertraging van de bouw;
- Het duurt jaren voordat daadwerkelijk de Tapu wordt ontvangen;
- In de praktijk kost een dergelijk project meer geld, dan dat er in het begin door de stichters van de coöperatie is begroot.

Time-share woningen

Naast de hiervoor genoemde modellen heeft de koper ook de mogelijkheid om te kiezen voor een time-share woning *(devremülk)*. Vooral als het vakantiewoningaanbod niet betaalbaar is voor de koper. Als dan tijdens één van de zonovergoten vakanties een goedkoper comfortabel, luxe en flexibel alternatief wordt voorgespiegeld, waar je ook nog eens elk jaar op vaste weken gebruik van kunt maken, dan is het erg moeilijk de verleiding te weerstaan. Slimme verkopers weten hier heel goed op in te spelen.

Timesharing *(devremülk)*, ook wel periode-eigendom genoemd, is een vorm van eigendom die meestal voor vakantiewoningen in een vakantieoord wordt gebruikt. De time-share woning is in dit geval in het bezit van een aantal eigenaren waarbij een ieder het recht heeft om de woning ieder jaar gedurende een bepaalde periode te gebruiken. Dit recht van gebruik is een zakelijk recht dat ingeschreven wordt bij het Tapukantoor. De koper krijgt een Tapu uitgeschreven.

De koper betaalt voor zijn recht in de time-share eenmalig een bedrag per vakantieweek, inclusief de inschrijfkosten en een aanbetaling. Daarna moet er ieder jaar vaak een aanzienlijk bedrag aan bijkomende kosten worden betaald, zoals onderhoud, belastingen, verzekeringen, service en eventuele kosten voor het verkopen of ruilen van de time-share.

Timesharing kent ook zijn eigen juridische hoedanigheden, zoals:

- Time-share dient als zodanig geregistreerd te worden bij het Tapukantoor;
- De gebruiksperioden kunnen niet minder dan 15 dagen zijn;
- De gebruiksperioden dienen in gelijke mate te worden verdeeld;
- De rechten zijn overdraagbaar;
- Het bestuursplan van een gebouw kan time-share verbieden.

Op het eerste gezicht lijkt timesharing een aantrekkelijk vakantie alternatief, maar vaak is het een grote last waar kopers niet zo gemakkelijk van af kunnen komen. Het grootste dilemma is dat een time-share eigenaar geen inzicht heeft in het bestuur of geen rechtsbevoegdheden in het bestuur heeft.

De Turkse makelaar

Net als in elk ander land kunt u in Turkije ook een huis kopen of huren via een makelaar. Het is in Turkije alleen erg moeilijk om een bekwame en betrouwbare makelaar te vinden. Er zijn makelaars die hier huizen als speklapjes willen verkopen. Er wordt veel geld gestoken in de inrichting en uitstraling van het kantoor en de klant denkt te maken te hebben met een professionele makelaar. Pas later blijkt dat de makelaar 6 weken geleden nog een groenteboer of ober was en komt men erachter dat er teveel voor de woning is betaald of ontstaan er andere problemen wat niet meer valt terug te draaien.

In Turkije wordt aan het uitoefenen van het beroep makelaar geen wettelijke eisen gesteld, zolang hij maar een vergunning heeft en aangesloten is bij de lokale Vereniging van Makelaars. Daarnaast mag een makelaar geen ander beroep uitoefenen dan enkel de functie makelaar. In een korte tijd is het aantal makelaars in Turkije enorm gestegen. Een deel van de makelaars voldoet aan de gestelde regels, alleen er is nog steeds een groot deel van makelaars die niet aan deze eisen voldoen maar toch als makelaar actief zijn op de woningmarkt.

Voordat een makelaar zijn beroep mag gaan uitoefenen dient hij een vergunning aan te vragen bij de gemeente. Bij de aanvraag dient de makelaar enkele documenten aan de gemeente te overleggen, waaronder het bewijs van lidmaatschap van een makelaarsvereniging. De vergunning dient de makelaar vervolgens in zijn kantoor op te hangen. Door middel van deze vergunning is het voor de burger gemakkelijk om een erkende makelaar te herkennen.

Indien u gebreken ziet aan de woning of schade ondervindt, dan is de makelaar hiervoor niet aansprakelijk. Ook zijn zij niet aansprakelijk voor de juridische gebreken van de woning. De koper dient zelf onderzoek te doen naar de aard en de gebreken van de woning. Een makelaar kan ook niet verplicht worden gesteld om een garantie voor de aankoop af te geven. Wel heeft de koper de mogelijkheid om een klacht in te dienen bij de Vereniging van Makelaars, maar dit kan enkel leiden tot een berisping, een waarschuwing of een (tijdelijke) schorsing van de makelaar.

U dient bij de koop of huur van een woning rekening te houden met de makelaarscommissie. Dit is een bedrag dat de makelaar rekent voor zijn diensten. Dit is vaak een bepaald percentage van de koop of bij huur een bedrag ter hoogte van een maand huur. De makelaar kan zijn makelaarscommissie rechtens opeisen als er een schriftelijke overeenkomst bestaat. Mondelinge afspraken zijn niet geldig.

Omdat een erkend makelaar in de hoedanigheid van een ondernemer met winstoogmerk handelt, zullen zijn rechtshandelingen en diensten tegenover kopers en huurders onder het rechtsgebied van het consumentenrecht vallen.

Bankzaken

Bij de aankoop of huur van een woning moeten er uiteraard geregeld ook betalingen plaatsvinden. Denk bijvoorbeeld aan het betalen van het aankoopbedrag of huur van de woning, de betalingen van water en elektriciteit, onderhoudsgeld aan de vereniging, inrichting etc. Uiteraard kunt u de meeste betalingen contant doen, maar bij grote bedragen gaat dit vaak lastig en is het vaak ook uit bewijsrechtelijk oogpunt niet verstandig. Een Turkse bankrekening met een SWIFT en IBAN (Internationale Bank Account Number) zal dan vaak erg handig zijn.

Het aanvragen van internet bankieren, kunt u het beste tegelijkertijd met het openen van een rekening doen. Let er wel op dat veel banken in Turkije gebruik maken van uw mobiele telefoonnummer voor het verlenen van toegang tot internet bankieren. Tijdens het inloggen wordt er namelijk gevraagd om een code die verstuurd wordt naar uw GSM nummer. Zorg ervoor dat uw mobiel ook in het buitenland werkzaam blijft.

In tegenstelling tot enkele jaren terug kan men alleen nog een bankrekening openen als men kan bewijzen dat men woonachtig is in Turkije. Meestal wordt er zelfs gevraagd naar een woonvergunning *(İkamet)* afgegeven door de locale vreemdelingendienst *(Yabancılar şubesi)*. Ieder bank heeft hierbij zijn eigen regels en voorwaarden. Vraag daarom altijd naar de voorwaarden en mogelijkheden bij de bank.

Bij uw aankoopbetalingen is het raadzaam om altijd giraal aan derden over te maken onder vermelding van de reden van de transactie en de kadastrale specificatie van het onroerend goed. Dit voorkomt miscommunicatie en biedt een basis voor mogelijke toekomstige terugvorderingen.

Is een girale transactie niet mogelijk, dan is het altijd verstandig om een duidelijk ondertekend schriftelijk betalingsbewijs van de ontvanger te vragen. Verzoek hierbij ook altijd een specificatie van de reden van betaling.

De fiscale aspecten

Het wordt steeds populairder en aantrekkelijker om in Turkije te investeren in onroerend goed. Of dit nou de vakantieganger is die een tweede woning wil kopen of de belegger die alleen geïnteresseerd is in een winstgevende investering, het blijft een financiële aangelegenheid waarbij dus ook rekening dient te worden gehouden met de bijkomende belastingen etc. De fiscale consequenties van de aankoop van een onroerend goed in Turkije verschillen per situatie en per land van herkomst. Gemakshalve gaan we hier uit van de Nederlandse toerist.

Buitenlands vermogen

Een inwoner van Nederland die in Turkije een onroerend goed heeft gekocht is verplicht de waarde van de aankoop van zijn woning als 'buitenland vermogen' op te geven bij de Nederlandse Belastingdienst. Echter, omdat er tussen Nederland en Turkije een Verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing bestaat, kunnen inkomsten uit onroerende zaken belast worden in het land waar het onroerend goed is gelegen. Dit houdt in dat de Nederlander die eigenaar is van een Turkse woning zijn vermogen moet aangeven bij de Nederlandse fiscus, maar hierbij ook vrijstelling kan vragen omdat hij al belasting betaald in het land waar het onroerend goed is gelegen (Turkije). Dit verdrag is ook van toepassing bij de verkoop van het onroerend goed.

Vermogens-belasting

Het is goed om te weten dat er in Turkije geen vermogens-belasting over de waarde van het onroerend goed hoeft te worden afgedragen.

Onroerend goed belasting en milieuheffing (Emlak vergisi)

Iedere gemeente heft zijn eigen onroerendgoedbelasting en milieuheffingen. U kunt bij de afdeling emlak (onroerendgoed) nadere informatie over de gemeentelijke heffingen van uw aankoop vragen.

Inkomstenbelasting uit verkoop van het onroerend goed (Gelir Vergisi)

Heeft men bij de verkoop van het onroerend goed een waardevermeerdering *(değer artış kazancı)*, dan is men gehouden om inkomstenbelasting te betalen over de waardevermeerdering, mits het winstbedrag de jaarlijkse door de overheid bepaalde belastingvrije drempelbedrag overschrijdt. Dit geldt echter alleen wanneer de woning binnen 5 jaar na aankoop weer wordt doorverkocht. Voor woningen die de koper langer in bezit heeft dan 5 jaar hoeft geen inkomstenbelasting te worden betaald. Deze belasting is afhankelijk van uw persoonlijke opgave bij de belastingdienst. Het overschrijdende bedrag dient u dus als verkoper door middel van een aangifte *(beyanname)* op te geven bij de plaatselijke Belastingdienst. Als er meerdere verkopen in een en hetzelfde kalenderjaar hebben plaatsgevonden, dient u binnen het afgelopen kalenderjaar opgave te doen van het totale overschrijdende 'verkoopwinstbedrag' die u hebt ontvangen uit de verkopen van de onroerende zaken.

Overdrachts-belasting (Tapu devir harcı)

Bij de overdracht van het onroerend goed dienen partijen de wettelijke overdrachtsbelasting (voor het jaar 2013 is deze 4,6%) te delen, tenzij partijen anders zijn overeengekomen. De waarde dat op de Tapu is aangegeven (punt 9 in het voorbeeld Tapu, *'satış bedeli'*) is de basis voor de overdrachtsbelasting (en alle andere belastingsoorten). De basiswaarde (WOZ-waarde, emlak beyan değeri) van het onroerend goed wordt door de gemeente bepaald.

Bronheffing bij dividend (Stopaj)

Bij investeringen in onroerend goed wordt soms gebruik gemaakt van een Turkse Limited. Wanneer de Turkse Limited dividend uitkeert aan een Nederlandse aandeelhouder gelden er voor de natuurlijke personen als voor de vennootschappen de volgende regels.

De Turkse Belastingdienst is verplicht 10% bronheffing in te houden op het aan de in Nederland woonachtige of gezetelde natuurlijke persoon of rechtspersoon uitgekeerde dividend.

Wordt er in Nederland een hoger percentage gehanteerd, dan dient Nederland op basis van het Verdrag ter voorkoming van dubbele belastingheffing de door de Turkse fiscus gehanteerde 10% in mindering te brengen van het totaal.

BTW-belasting (KDV vergisi)

Volledigheidshalve dient er vermeldt te worden dat een onderneming bij de verkoop van onroerende zaken altijd inclusief BTW dient te factureren. Tevens dient een onderneming in de hoedanigheid van een aannemer rekening te houden met verschillende BTW-tarieven bij de verkoop van zijn onroerende goederen. De BTW-tarieven voor aannemers zijn per 1 januari 2013 zodanig gewijzigd dat deze niet zondermeer afhankelijk zijn van de totale oppervlakte van een woning, maar afhankelijk zijn van de m2-waarde berekend op basis van de gemeentelijk vastgestelde WOZ-waarde.

Voor woningen tot een waarde van 500TL per m2 geldt een BTW-tarief van 1%, tussen de 500 en 1000TL per m2 8%, waarden hoger dan 1000TL per m2 en voor bouw-gronden geldt een BTW-tarief van 18%.

Het Erfrecht

Een huiseigenaar zal ooit een keer stilstaan bij de vraag 'wat gebeurt er met mijn woning als ik kom te overlijden, wie zal mijn huis krijgen en kan ik dit eventueel veranderen?'. Dit is een vraag, dat valt onder het erfrecht. In Turkije vallen onroerende zaken in de exclusieve bevoegdheid van het Turks recht. Dit houdt in dat indien een eigenaar komt te overlijden, het Turks erfrecht zowel in materie als in procedure van toepassing is op het onroerend goed, mits het Turks internationaal privaatrecht niet anders heeft voorzien.

De hoofdregel in het Turkse erfrecht is dat de langstlevende echtgenoot ¼ deel van het onroerend goed erft en de kinderen ¾ deel. Heeft de erflater geen echtgenoot, dan erven de kinderen het geheel. Indien er geen kinderen zijn, dan erft de langstlevende echtgenoot de helft van het onroerend goed en de andere helft gaat dan naar de ouders van de erflater of naar de erfgenamen van de ouders.

Wanneer de erflater zijn erfenis anders wilt verdelen, kan dit door middel van een **testament**. Naar Turks erfrecht kan de echtgenoot alleen niet uitgesloten worden van zijn erfdeel, de kinderen kunnen wel voor de helft van hun wettelijke erfdeel worden uitgesloten.

Indien de erfgenamen aanspraak willen maken op het geërfde goed, dienen zij een verklaring van erfrecht *(mirasçılık belgesi)* aan de plaatselijke kantonrechter te verzoeken. Deze verklaring van erfrecht is noodzakelijk voor de overdracht van de woning op naam van de erfgenamen bij het Tapukantoor (zie meer hierover in de volgende paragraaf).

Erfrecht is vaak een ingewikkelde situatie, vooral wanneer het internationaal getint is. Een testament of samenlevings-overeenkomst dat is opgesteld in eigen land kunnen deze kwestie nog lastiger maken, vandaar dat het verstandig is om bij een dergelijke kwestie vooraf juridisch advies in te winnen.

Het testament

Indien de erflater niet wilt dat de overdracht van de erfenis op de in de Turkse wet gestelde manier verloopt, is het verstandig om een testament op te laten stellen. In Turkije kan dit op de volgende twee manieren: een door de erflater handgeschreven schriftelijk testament of een testament dat door de notaris is opgesteld.

Handgeschreven testament

Het handgeschreven testament dient volledig door de erflater zelf te zijn geschreven. Hierbij dient duidelijk de tijd en plaats te worden genoteerd en dient de erflater dit document te hebben ondertekend. Zolang het handgeschreven document niet in bewaring wordt afgegeven, is het niet voldoende betrouwbaar. Een handgeschreven testament wordt daarom ook niet aangeraden.

Notarieel testament

Een betrouwbare manier voor het opstellen van een testament is het opmaken van een testament bij de notaris. In Turkije heeft u hierbij twee getuigen, een beëdigde vertaler, een geldig paspoort, een kopie van de Tapu, een paar pasfoto's en een psychiatrisch rapport van een erkend Turkse overheidsziekenhuis nodig. Sommige notarissen vragen geen psychiatrisch rapport bij buitenlanders. Testamenten opgesteld ten behoeve van buitenlanders worden door de notaris gedeponeerd bij een Centrale dienst in Ankara. Verstandig is om dit alsnog te vragen bij de notaris.

Testamentair executeur

Tevens hebt u de mogelijkheid bij het opstellen van een testament om een executeur of meerdere executeurs bij naam aan te wijzen. Een aangewezen executeur bij een testament heeft bij wet bijzondere bevoegdheden waarmee de successieoverdracht zonder tussenkomst van een rechter kan worden vereenvoudigd. U begrijpt dat het aanwijzen van uw huisadvocaat als executeur de bureaucratische zaken van uw erfgenamen behoorlijk zal vereenvoudigen.

Volgens de Turkse Internationale Privaatrecht *('Milletlerarası Özel Hukuk')* is een in het buitenland opgesteld testament rechtsgeldig en dient het door het Turks gerecht als zodanig geaccepteerd te worden. Hierbij moet alleen de dwingendrechtelijke bepalingen van het Turkse wet- en regelgeving in acht worden genomen.

De keuze voor een testament naar Turks of buitenlands recht is uiteraard afhankelijk van de persoonlijke situatie en het feit of er al een buitenlands testament is opgesteld. Wilt de erflater in Turkije een testament over zijn eigendommen laten opstellen, dan adviseren wij dit naar Turks recht te doen. Dit zal de erfgenamen een hoop geld en tijd besparen.

De Turkse verklaring van erfrecht

Acties bij de rechtbank

Een verklaring van erfrecht wordt afgegeven door de plaatselijke kantonrechter en is noodzakelijk voor de overdracht van de woning op naam van de erfgenamen bij het Tapukantoor. Wanneer de eigenaar van een woning komt te overlijden dienen de erfgenamen (meestal de langstlevende partner) een aantal stappen te ondernemen zodat de eigendomsrechten worden overgedragen op de erfgenamen.
De onderstaande punten geven weer welke stappen genomen dienen te worden voor de successieoverdrachtsprocedure van onroerende zaken.

De procedure begint met het verzamelen van de juiste documenten door de erfgenamen in hun eigen land, zoals:

- De overlijdensakte,
- De verklaring van erfrecht;
- De geboorte-uittreksels van de betrokken erfgenamen,
- Een kopie van de Tapu;
- De notariële volmacht aan de advocaat;
- De gelegaliseerde paspoortkopieën van de erfgenamen.

De verklaring van erfrecht, de notariële volmacht aan de advocaat en de gelegaliseerde paspoortkopieën van de erfgenamen dienen voorzien te worden van een apostille stempel (zie meer over de apostille stempel onder het hoofdstuk ´apostille stempel´).

Tevens is het handig om te weten dat u de overlijdensakte en de geboorte-uittreksels van de erfgenamen als internationale documenten kunt opvragen, omdat Turkije met de meeste Europese landen hierover afspraken heeft. Het voordeel van een internationaal document is dat deze ook in het Turks is opgesteld. Hierdoor bespaart u op vertaalkosten en apostille kosten aangezien internationale documenten niet voorzien hoeven te worden van een apostille stempel.

Nadat eenmaal de noodzakelijke documenten in eigen land zijn verzameld, beëdigd vertaald en indien nodig notarieel zijn bekrachtigd, wordt de plaatselijke kantonrechter middels een verzoekschrift voor een Turkse verklaring van erfrecht aangeschreven. Aan de hand van de buitenlandse documentatie verleent de Turkse kantonrechter de verklaring van erfrecht waarin het successieaandeel van de erfgenamen duidelijk is beschreven. De verklaring van erfrecht wordt verleend indien er geen onduidelijkheid bestaat over de wettelijke erfgenamen. Als u niet voldoet aan de algemene familie-erfrechtpotret (vrouw/man - kinderen) is het raadzaam om een advocaat hierover te raadplegen.

Acties met betrekking tot de belastingdienst

Wanneer eenmaal de Turkse verklaring van erfrecht is verkregen kunnen de acties betreffende de belastingdienst en het Tapukantoor worden ondernomen. Voordat de stap bij het Tapukantoor ondernomen kan worden, vraagt het Tapukantoor een schuldvrijbrief van de belastingdienst voor ieder onroerend goed. Voor het verkrijgen van een schuldvrijbrief moeten een aantal acties bij de gemeente en de plaatselijke vreemdelingen-politie *(yabancılar şubesi)* worden ondernomen. Deze bureaucratie duurt gemiddeld 4 tot 6 weken.

Acties bij het Tapukantoor

Aan de hand van enkele documenten zoals de Turkse verklaring van erfrecht, de schuldvrijbrief van de belastingdienst en een brief van de gemeente met de vermelding van de WOZ-waarde, wordt een verzoekschrift tot overdracht successieaandeel bij het Tapukantoor ingediend. Tot begin 2010 werd een successie-overdrachtsbelasting ad 0,9% betaald. De wetgever heeft sinds januari 2010 de successieoverdrachtsbelasting afgeschaft. Er wordt nu slechts een klein bedrag aan leges bij de Tapu overdracht in rekening gebracht.

Net als bij de procedure voor de aankoop van een onroerend goed, dient ook bij de successieoverdrachtsprocedure voor ieder individuele erfgenaam een toestemmingsprocedure te worden opgestart. Dit houdt dus in dat men een aanvraag tot verkrijgen van de Tapu moet doen bij het Tapukantoor. Het Tapukantoor stuurt de aanvraag samen met de gegevens van het Kadaster, de gemeente en andere locale instanties naar de bevoegde militaire hoofdkwartier. Het hoofdkwartier onderzoekt of de aanvraag binnen een militair gebied of strategische zone valt. In tegenstelling tot de normale toestemmingsprocedure, dient men bij de successieoverdrachtsprocedure niet op het eindresultaat te wachten.

Verder is het belangrijk om te weten dat alle erfgenamen gezamenlijk de overdracht moeten ondertekenen bij het Tapukantoor. Indien dit niet mogelijk is, dan dienen ze elkaar of een advocaat te machtigen met een notariële volmacht waarmee de gevolmachtigde al deze handelingen namens de erfgenamen kan ondernemen.

Acties bij de bank

Met de Turkse verklaring van erfrecht kunnen de erfgenamen de bankrekening van de overledene opheffen en het saldo op eigen rekening overmaken. Ook hier is het van belang dat alle erfgenamen gezamenlijk de overdracht moeten ondertekenen bij de bank. Indien dit niet mogelijk is, dan dienen ze elkaar of een advocaat te machtigen met een notariële volmacht waarmee de gevolmachtigde al deze handelingen namens de erfgenamen kan ondernemen.

Internationale afspraken

Met de meeste EU landen heeft Turkije wederzijdse bindende belastingafspraken. Als uw land van herkomst hierover een internationaal verdrag met Turkije heeft ondertekend kunt u uw successieoverdrachtsonkosten opgeven in eigen land. Tevens blijft u verantwoordelijk voor de sucessieoverdrachtsbelasting in eigen land over het onroerend goed vermogen in Turkije.

Hoewel alle acties zonder tussenkomst van een advocaat geregeld kunnen worden, is het verstandig om gebruik te maken van de diensten van een advocaat zodat u niet onnodig tijd kwijt bent aan de Turkse bureaucratie.

De samenlevings-overeenkomst

Turkije kent naast de huwelijksovereenkomst geen andere rechtsgeldige samenlevingsovereenkomsten. Wat is de positie van een buitenlands samenlevingscontract in Turkije? Wat voor rechten kan de achtergebleven partner hieraan ontlenen? Dit zijn interessante vragen voor degenen die niet op basis van een huwelijksovereenkomst gezamenlijk eigenaar zijn van een onroerend goed in Turkije. Vooral als middels een testament de rechten van de langstlevende partner niet gewaarborgd blijkt.

Als u op basis van een samenlevingsovereenkomst een partnerschap heeft en samen het eigendom van een woning in Turkije deelt, dient u allebei uw juridische eigendomsrechten met betrekking tot het erfrecht middels een notarieel testament te verzekeren. Omdat samenlevingscontracten juridisch niet erkend zijn in Turkije, kan de langstlevende partner hieraan geen successierechten ontlenen. Naar Turks erfrecht wordt namelijk alleen de gehuwde partner als wettelijke erfgenaam gezien.

Vandaar dat het raadzaam is om in dit soort situaties alsnog voor de andere partner een notarieel testament - bij voorkeur opgemaakt in Turkije - te doen opstellen. Op basis van een notarieel testament verkrijgt de langstlevende partner een testamentair erfgenaamschap. Op basis van het testament kan de langstlevende, naast de wettelijke erfgenamen een Turkse verklaring van erfrecht verzoeken.

Een andere voor de hand liggende optie is om ten behoeve van de andere partner een vruchtgebruik op het onroerend goed in te laten schrijven bij de plaatselijke Tapukantoor. Zo is de langstlevende partner in ieder geval als vruchtgebruiker gerechtigd het woongenot van het vastgoed te behouden zonder dat hij/zij wordt geconfronteerd met successieproblemen.

ABC CONSULTANCY

B. Onat Cad. M. Zeybek Apt. No: 93/7 Antalya – Turkije • +90 242 312 5444

• www.abc-consultancy.com •

ABC kooptraject in 10 stappen

Checklist
Huis Kopen

ABC Consultancy biedt u hieronder een 10-stappen traject voor een veilige aankoop van een woning in Turkije.

1.	Bekijk meerdere huizen die in uw prijssegment vallen.
2.	Maak gebruik van de ABC tips bij het bekijken van een woning.
3.	Let in een woning op de kwaliteit van de diensten en het gebruikte materiaal, zoals de elektriciteitbedradingen, het isolatie materiaal, kwaliteit van de plavuizen, afwerking van de plafonds en de kozijnen, de afsluiting van de deuren, het schilderwerk, e.d.
4.	Laat de waarde van de woning onafhankelijk taxeren. ABC Consultancy staat paraat met haar onafhankelijke taxateurs van onroerende zaken.
5.	Vraag naar de bouwvergunning en het goedgekeurde bouwproject van de aannemer. Vraag naar de Akte van Splitsing bij nieuwbouwwoning. Vraag naar de Iskan (de woonvergunning) van de woning bij een bestaand object.
6.	Neem een optie op de woning en laat het onafhankelijk beoordelen door uw eigen vertrouwenspersoon ABC Consultancy staat paraat voor een onafhankelijk onderzoek naar de juridische waarde van de woning.
7.	Vraag naar het concept koop-of bouwovereenkomst van de makelaar of verkoper. Laat de overeenkomst onafhankelijk beoordelen door de juristen van ABC Consultancy.
8.	Vraag vrijblijvend aan ABC Consultancy om de 100% Tapu Garantie voorwaarden voordat u iets ondertekent. Indien nodig staat ABC Consultancy u met woord en daad bij uw onderhandelingen
9.	Zorg ervoor dat de verkoper u schriftelijk op de hoogte stelt van de Tapu-aanvraag op uw naam. Vraag naar het aanvraagnummer. Laat ABC Consultancy u begeleiden bij uw Tapu-aanvraag.
10.	Zorg voor een onafhankelijke beëdigde vertaler tijdens de overdracht van de Tapu op uw naam.Laat ABC Consultancy u begeleiden bij de overdracht van uw Tapu.

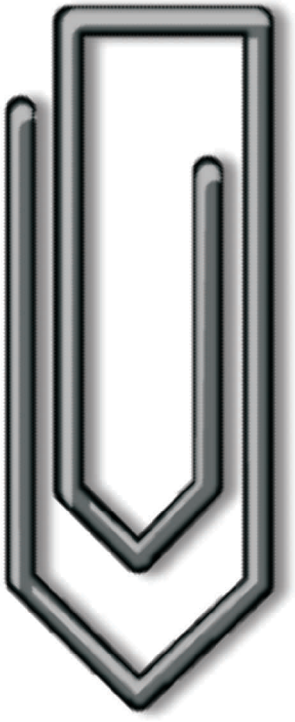
Notities

ABC Tips bij het bekijken van een woning

Bedenk van tevoren goed wat u minimaal verwacht van een (vakantie)woning en wat uw reden is voor de aanschaf van de woning. Bezoek en vergelijk verschillende vakantielocaties voordat u een keuze maakt. Neem voor de zekerheid een meetlint mee, dan hoeft u de grootte van de kamers niet in te schatten. Ook een fototoestel of videocamera kan handig zijn, om later alles rustig terug te bekijken.

- ☐ Hoe is de ligging van de woning ten opzichte van de zon?
- ☐ Hoe is de afstand van de woning ten opzichte van het strand?
- ☐ Wat is de gemiddelde temperatuur in het hoogseizoen?
- ☐ Is er een gemeenschappelijk zwembad?
- ☐ Is er ruimte om te parkeren?
- ☐ Is er openbaar vervoer?
- ☐ Hoe ziet de omgeving vanuit uw balkon eruit?
- ☐ Zijn er zorginstellingen in de buurt?
- ☐ Zijn er winkels, postkantoor, apotheek in de buurt?
- ☐ Is het een rustige of drukke wijk?
- ☐ Zijn er uitgaansgelegenheden in de buurt?
- ☐ Hoe ziet het dak eruit, zit de woning goed in de verf, is het huis onderhouden?
- ☐ Hoe staat het met de isolatie van de woning?
- ☐ Is er een vaste conciërge? Spreekt hij uw taal?
- ☐ Wat zijn de onderhoudskosten en vaste lasten van het gebouw?
- ☐ Wie zijn de toekomstige buren?
- ☐ Welke voorzieningen zijn aanwezig in de woning?
- ☐ Hoe ziet de woning en de omgeving in de winter uit?
- ☐ Is de tuin en zwembad onderhouden?
- ☐ Is het terrein vlak of heuvelachtig?
- ☐ Is het terrein omheind, zijn er andere veiligheidsvoorzieningen?
- ☐ Ligt het huis afgelegen?
- ☐ Is de omgeving reeds volgebouwd?
- ☐ De prijs van het huis

Notities



Woordenboek – Veel gebruikte termen

Translate

Türkçe

Eiland; stuk grond ingedeeld door het kadaster	Ada
Contributiebetaling aan de VvE	Aidat
Bestuur van de VvE	Apartman yönetimi
Bouwgrond	Arsa
In persoon	Asaleten
Lift	Asansör
Advocaat	Avukat
Minderheid	Azınlık
Voorzitter	Başkan
Kelder	Bodrum
Begroting	Bütçe
Dak	Çatı
Meerderheid	Çoğunluk
Afvalheffing	Çöp vergisi
Financieel controleur	Denetçi
Borg	Depozit
Wens	Dilek
Dagvoorzitter	Divan başkanlığı
1000 m2	Dönüm
Vastgoed	Emlak
WOZ-waarde	Emlak beyan değeri
Belasting aangifte vastgoed	Emlak vergisi
Makelaar	Emlakçı
Vereniging van makelaars	Emlakçılar odası
Bestuurlijk jaarverslag	Faaliyet raporu
Individueel Iskan	Ferdi Iskan
Financieel jaarverslag	Finansal raporu
Rente voor te laat betalen	Gecikme faizi
Algemene ledenvergadering	Genel kurul toplantısı
Zonneboiler	Günısı
10.000 m2 = 1Ha	Hektar
Ontvangstbevestiging	İadeli taahhütlü
Ontheffing	İbra
Ingebrekestelling	İhtarname
Toestemming voor gebruik van het gebouw	İskan
Kadaster	Kadastro
Conciërge	Kapıcı

Besluitboek	Karar defteri
Verdieping	Kat
Akte van splitsing	Kat irtifakı
Vereniging van eigenaren (VvE)	Kat malikleri
Eigendom appartement	Kat mülkiyeti
Notulist	Katip
Kelder	Kiler
Identiteit	Kimlik
Huur, Huurovereenkomst	Kira, Kira sözleşmesi
Coöperatie	Kooperatif
Woning	Mesken
Aannemer / Bouwmaatschappij	Müteahhit
Notaris	Noter
Bevestigen / goedkeuren	Onaylamak
Stem	Oy
Unaniem	Oybirliği
Meerderheid	Oy çoğunluğu
Perceel	Parsel
Verklaring schuldbekentenis / wissel	Senet
Woning park	Site
Spreekrecht	Söz hakkı
Ziektekosten verzekeringpremie	SSK
Onderneming	Şirket
Uittreksel eigendomsakte	Tapu
Beheerder van de tapu registraties	Tapukantoor
Agrarisch grondgebied	Tarla
Mededeling	Tebliğ
Verzoek	Temen/Talep
Vertaler (beëdigd)	Tercüman (yeminli)
Notulen	Tutanak
Testament	Vasiyetname
Volmacht, Bij volmacht	Vekaletname,vekaleten
Woonvergunning	Yapı kullanım İzni
Individuele Iskan	Ferdi İskan
Aanwezigheidslijst / inspectie	Yoklama
Bestuursplan	Yönetim planı
Bestuurder van de VvE	Yönetici

Turkse Consulaten

Nederland - Rotterdam

Adres:	Westblaak 2 3012 KK Rotterdam
Tel:	010 201 20 00 (spoednummer: +06 41024588)
Fax:	010 201 20 50
Openingstijden:	Ma-Vr; 08.30 – 12.00
Telefonisch Bereikbaar:	Ma-Vr; 14:30 – 17:00
Email:	consulate.rotterdam@mfa.gov.tr
Werkzaam voor Regio:	Noord-Holland, Zuid–Holland, Noord–Brabant, Zeeland, Limburg

Nederland - Deventer

Adres:	Keizerstraat 8 7411 HG Deventer
Tel:	0570 688 650 (spoednummer: 06 13593875)
Fax:	0570 619 554
Openingstijden:	Ma-Vr; 09:00 – 12:00
Telefonisch Bereikbaar:	Ma-Vr; 14:30 – 16:30
Email:	consulate.deventer@mfa.gov.tr
Werkzaam voor Regio:	Drenthe, Flevoland, Friesland, Gelderland, Groningen, Overrijssel, Utrecht

België - Antwerpen

Adres:	Sorbenlaan 16 Wilrijk 2610 Antwerpen
Tel:	03 820 71 00
Fax:	03 830 05 63
Openingstijden:	Ma-Vr; 09:00 – 12:00
Email:	consulate.antwerp@mfa.gov.tr

België - Brussel

Adres:	4, Rue Montoyer 1000 Brussel
Tel:	02 513 40 59 – 02 506 11 20
Fax:	02 511 25 50 - 02 514 07 48
Openingstijden:	Ma-Vr; 09.00 – 12.30
Visa:	Ma-Vr; 14:30 – 16:30
Email:	embassy.brussels@mfa.gov.tr

Engeland - Londen

Adres:	Rutland Lodge Rutland Gardens, Knightsbridge SW7 1BW London
Tel:	+44 20 7591 6900
Fax:	+44 20 75 91 6911
Openingstijden:	Ma – Vr; 13:30 – 16:30
E-Mail:	consulate.london@mfa.gov.tr

Duitsland – Berlijn

Adres: Runge Strasse 9, Berlin 10709
Tel: +49-30 275 85 0
Fax: +49-30 275 90 915
Openingstijden: Ma-Vr; 09:00 – 18:30
Email: botschaft.berlin@mfa.gov.tr

Duitsland – Düsseldorf

Adres: Cecilienalle 41, Düsseldorf 40474
Tel: +49-211 45-4780
Fax: +49-211 454-7822
Openingstijden: Ma-Vr; 08:30 – 12:30
Email: turkcons.dusseldorf@mfa.gov.tr

Duitsland – Stuttgart

Adres: Kerner Strasse 19/B, Stuttgart 70182
Tel: +49-711 166-670
Fax: +49-711 262-2102
Openingstijden: Ma-Vr; 08:30 – 12:30
Email: konsulat.stuttgart@mfa.gov.tr

Duitsland – Köln

Adres: Luxembourger Strasse 285 Hurth, Köln 50354
Tel: +49-2233 974-180
Fax: +49- 2233 75 -572
Openingstijden: Ma-Vr; 08:30 – 12:30
Email: konsulat.koeln@mfa.gov.tr

Duitsland – München

Adres: Menzinger Strasse, 3, München 80638
Tel: +49- 89 17 80 31 24
Fax: +49- 89 178 56 60
Openingstijden: Ma-Vr; 08:30 – 12:30
Email: konsulat.muenchen@mfa.gov.tr

Duitsland - Hamburg

Adres: Tesdorpf ,Strasse 18, Hamburg 20148
Tel: +49-40 448-0330 / +49-40 448-0310
Fax: +49-40 445-258
Openingstijden: Ma-Vr; 08:30 – 12:30
Email: turkcons.hamburg@mfa.gov.tr

Duitsland - Frankfurt

Adres: Kennedyallee 115-117, 60596 Frankfurt am Main
Tel: +49-69 713-773
Fax: +49- 69 71377480
Openingstijden: Ma-Vr; 08:30 – 12:30
Email: konsulat.frankfurt@mfa.gov.tr

Voorbeeld Tapu

1.	İli	Provincie
2.	İlçe	Stad
3.	Bölge	District
4.	Mahalle	Wijk
5.	Köy	Dorp
6.	Sokak	Straat
7.	Mevkii	Stadsdeel
8.	Fotoğraf	Foto
9.	Satış Bedeli	Verkoopwaarde
10.	Pafta	Pafta
11.	Ada no	Eiland
12.	Parsel no	Perceel
13.	Yüzölçümü	Oppervlakte in ha en aantal m2
14.	Vasfı	Aard van het onroerendgoed
15.	Sınırı	Begrenzingen (Plan)
16.	İktisabı	Reden van verkrijging
17.	Sahibi	Eigenaar en familienaam
18.	Cilt	Bandnummer
19.	Sayfa no	Bladzijde
20.	Sıra no	Regel
21.	Tarih	Datum
22.	Yevmi no	Officiële aktenummer
23.	Siciline uygundur	Stempel en Handtekening van Tapukantoor

Blauwe Tapu

İli	(1)	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ
İlçesi	(2)	
Mahallesi	(4)	
Köyü	(5)	
Sokağı	(6)	
Mevkii	(7)	(8)

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
(9)	(10)	(11)	(12)		(13)	

GAYRİMENKULÜN	
Niteliği	(14)
Sınırı	(15)
Edinme Sebebi	(16)
Sahibi	(17)

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	(18)			(22)				Cilt No.
Sahife no.	(19)	Siciline Uygundur. (23) TAYGAN OKÇU Tapu Sicil Müdürü						Sahife No.
Sıra No.	(20)							Sıra No.
Tarih	(21)	NOT: * Mülkiyetin gayri ayni hakkı ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat etmelidir. ** Tebliçat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği İlgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

Rode Tapu

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ANTALYA (1)
İlçesi	ALANYA (2)
Mahallesi	(4)
Köyü	(5)
Sokağı	(6)
Mevkii	(7)

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

(8)

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
(10)	(11)	(12)	ARSA (14)		1196 (13)	

Sınırı: Paftasında (15)

KAT MÜLKİYETİ ☐ (24) KAT İRTİFAKI ☐ (25) DEVRE MÜLK ☐ (26)

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm.No.
(9) 35000.00 YTL					

Edinme Sebebi: (16)

HAK VE MÜKELLEFİYETLER

M: 56/2128 arsa paylı 9.kat (29) nolu Meskende, Nevzat kızı Selma ÖREN lehine kat irtifakı.

Sahibi: (17)

Selma ÖREN : NEVZAT kızı

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	(18)	(22)						Cilt No.
Sahife No.	(19)	(23)	Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	(20)							Sıra No.
Tarih	(21)							Tarih

[illegible] AYMAN
Tapu Sicil Müdürü

NOT: Mülkiyetin gayri ayni hakları ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

Formulier Onroerend goed belasting

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ
(BİNA)

..... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA Emlak Vergisi Sicil No .....

..... İL - İLÇE - BELDE Vergi Kimlik Numarası .....

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

MÜKELLEFİN				İKAMETGAH ADRESİ		
	Soyadı				Mahalle / Semt	
	Adı (Kurum ise Ünvanı)				Cadde / Sokak	
	T.C. Kimlik No.				Kapı No.	Daire No.
	Baba Adı				İl - İlçe	
	Ana Adı				Telefon	
	Doğum Yeri / Tarihi			İŞYERİ ADRESİ	Mahalle / Semt	
	Nüfusa K. Olduğu Yer				Cadde / Sokak	
	Uyruğu				Kapı No.	Daire No.
	Cilt No.				İl - İlçe	
	Aile Sıra No.		Cinsiyeti Kadın ☐		Telefon	
	Sıra No.		Erkek ☐			

TABLO II - BİNA BİLDİRİMİ

BİNAYA AİT BİLGİLER			1. BİNA	2.BİNA	3. BİNA
ADRES BİLGİLERİ	1-	Belediye sınırları veya mücavir alanlar içinde ise Belediyenin adı			
	2-	Bulunduğu köy veya mahallenin adı			
	3-	Cadde veya sokağı (değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı)			
	4-	Kapı ve Daire No.			
TAPU BİLGİLERİ	5-	Tapuda Kayıtlı Olduğu: Pafta No. :			
		Ada / Parsel No. :			
		Cilt / Sahife No. :			
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	6-	Binanın arsasının alanı (m²)			
	7-	Binaya ait arsa payının oranı ve metrekaresi			
	8-	İNŞAATIN TÜRÜ (Çelik,Betonarme Karkas, Yığma - Yarı Yığma, Ahşap Taşduvarlı, Çamurlu, G.kondu, Basit)			
	9-	İnşaatın sınıfı (lüks, birinci,ikinci,üçüncü,basit)			
	10-	Kullanış şekli (Mesken, İşyeri, Depo, Fabrika, Hastane, Okul vs.)			
	11-	İnşaatın bitim tarihi			
	12-	İktisadi tarihi			
	13-	Kısıtlılık hali varsa başlangıç tarihi			
	14-	Varsa muafiyetin başlangıç yılı ve uygulama süresi			
	15-	Bina hisseli ise hissen, nispeti			
	16-	Binanın dıştan dışa yüzölçümü (m²) (Hisseli ise hisseye isabet eden yüzölçümü)			
	17-	Kalorifer olup olmadığı			
	18-	Asansörlü olup olmadığı			

Adı - Soyadı ve İmzası

...../...../200....

Ingebrekestelling

İHTARNAME

İHTARDA BULUNAN : Paul en Marietje Jansen
Side / Manavgat / Antalya

İHTARDA BULUNULAN : REAL ESTATE Amsterdam Ltd. Şti.
Side Manavgat / Antalya

KONU : ABC Sitenin ortak alanlarında ve bağımsız bölümde olan ve oluşan eksik ve ayıplarının giderilmesi ihtarıdır.

AÇIKLAMALAR

Kabulünüz gibi, tarafınızdan Antalya İli, Manavgat İlçesi, Side, 4 ada 8 parsel sayılı taşınmaz üzerine taahhüt ve inşa edilen ABC sitesinden C Blok 6 nolu Bağımsız Bölümün satışı ve teslimi müvekkillere 2010 yılında yapılmıştır. Müvekkiller diğer site sakinleriyle siteyi ve dairelerini yaklaşık 1 senedir yazlık olarak kullanmaktadırlar

Ancak, tarafınızdan inşa ve taahhüt edilen ana taşınmazda ve müvekkillere teslim edilen bağımsız bölümde eksikler, açık ve gizli ayıplar söz konusudur. Söz konusu ayıpların giderilmesi yönünde şirketiniz yetkilileriyle defaatle yapılan sözlü görüşmeler olumlu sonuç vermemiş ve son olarak işbu ihtarnameyi çekme zorunlu hale gelmiştir.

Binanın ortak alanlarında esaslı şekilde ve binayı tehlikeye sokacak derecede açık ve gizli ayıplar ve eksik ve hatalı imalatların mevcut olduğu ve bu tür kusurların gün geçtikçe hayatı olumsuz etkilediği tespit edilmiştir. Örneğin, binanın dış cephesi hatalı ve kalitesiz imalat sonucu dökülmekle birlikte ayrıca binanın dış yüzeyinde büyük çatlaklar oluşmakta ve bu çatlaklar da şirket yetkilileriniz tarafından üstü ahşapla kapatılmıştır. Oysa bu tür geçici çözümler yerine binanın esaslı bir onarım ve bakıma ihtiyacı vardır. Zira, bu tür ayıplar görüntüyü bozmanın yanı sıra ayrıca binanın ana yapısına, bağımsız bölümlerine, ortak alanlarına yağmur suyu sızdırarak zarar vermektedir. Binanın ve taşınmazların değerini düşürmektedir. Bağımsız bölümün dış cephe izolasyonu ayıplıdır. Bir kış geçmesine rağmen iç duvarlarda küf rutubet, yağmur suyu lekeleri, sıva dökülmeleri söz konusudur.

İnşa edilen yüzme havuzları ise yine kalitesiz malzeme ve işçilik kullanılmasından dolayı çevresinde ve havuzun iç kısımlarında çatlaklar ouşmuş ve henüz anlam veremediğimiz sebepten dolatı sadece 5 Nisan ile 24Mayıs arasında yarım milyon su sarfiyatı oluşmuştur. Havuzlarda büyük bir su kaçağı söz konusudur. Diğer taraftan havuzun etrafına döşenen traverten taşlar ayıplı ve kalitesizdir. Havuzlar yaklaşık 1 senedir kullanılmasına rağmen traverten taşlar erimiz, kabulü mümkün olmayan büyüklü ve küçüklü yivler (delikler) meydana gelmiştir. Çocuk havuzu ise bu sebeplerden dolayı kullanılmamaktadır.

Bu nedenle, fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalması kaydıyla, iş bu ihtarımızın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde yazılı olarak bizimle irtibata geçmenizi, soruların çözümü yolunda kayda değer gelişme sağlayabilmek adına gerekli ilgiyi göstermenizi ve belirtilen eksik ve ayıpların tarafınızca giderilmesi, giderilmediği takdirde bundan doğacak tüm maddi ve manevi zrarlarlara katlanacağınızı; tüm talep ve dava haklarımız saklı kalmak kaydıyla tarafınıza ihtaren bildiririm.14.10.2011

Sayın Noter, Üç nüshadan ibaret işbu ihtarnamenin bir nüshasının APS ile muhataba tebliğini, bir nüshasının tebliğ şerhiyle bana iadesini, üçüncü nüshasının da Dairenizde saklanmasını vekaleten saygılarımla arz ve talep ederim. 14.10.2011

İhtar Edenler
Paul en Mariatje Jansen

Huurovereenkomst

KİRA KONTRATOSU

DAİRESİ:	
MAHALLESİ:	
SOKAĞI	
NUMARASI	
KİRALANAN ŞEYİN CİNSİ	MESKEN
KİRAYA VERENİN ADI, SOYADI VE İKÂMETGAHI	
KİRACININ ADI, SOYADI VE İKAMETGAHI:	
BİR SENELİK KİRA KARŞILIĞI:	
BİRA AYLIK KİRA KARŞILIĞI	
KİRA KARŞILIĞI NE ŞEKİLDE ÖDENECEĞİ:	
KİRA MÜDDETİ:	
KİRANIN BAŞLANGICI:	
KİRALANAN ŞEYİN ŞİMDİKİ DURUMU:	
KİRALANAN ŞEYİN NE İÇİN KULLANILACAĞI	
KİRALANAN ŞEY İLE BERABER TESLİM OLUNAN BEYANI	

1) 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu´nu değiştiren 21.11.1980 gün ve 2344 sayılı ve 30.12.1980 gün ve 2367 sayılı kanunlar gereğince:
Mal sahibi ve kiracı %1 kefil için %5 olmak üzere mukavele müddetine göre bütün kira bedelinin binde %0,6 nisbetinde damga pulu yapıştırılacaktır.

TARİH:

KİRACI KİRAYA VEREN

Vervolg huurovereenkomst

1. Kiracı kiraladığı şeyi kendi malı gibi kullanmaya, bozulmasına, evsaf ve meziyetlerini şöhret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve içinde oturanlar varsa onlara karşı iyi davranmaya mecburdur.

2. Kiralanan şey kiracı tarafından üçüncü şahsa kısmen veya tamamen kiralanıp da taksimatı ve ciheti tahsisi değiştirilir veya her hangi bir surette tahrip ve tadil edilirse kiraya veren kira akdini bozabileceği gibi bu yüzden vukua gelecek zarar ve ziyanı protesto çekmeye ve hüküm olmağa hacet olmaksızın kiracı tenzime mecburdur.

Vâkı zararın üçüncü şahıs tarafından yapılmış olması kiraya verenin birinci kiracıdan talep hakkına tesir etmez.

3. Kiralanan şeyin tamiri lazım gelir ve üçüncü bir şahıs onun üzerinde bir hak iddia ederse kiracı hemen kiraya verene haber vermeye mecburdur. Haber vermezse zarardan mesul olacaktır.

Kiracı zaruri tamiratın icrasına müsaade etmeye mecburdur. Kiralanan şeyin alelade kullanılması için menteşelemek, cam taktırmak, reze koymak, kilit ve sürgü yerleştirmek, badana gibi ufak tefek kusurlar kiraya verene haber vermeden ve münasip müddet beklemeden kiracı tarafından yaptırılırsa masrafı kiraya verenden istenilmez.

4. Kiralanan şeyin vergisi ve tamiri kiraya verene kullanılması için lazım gelen temizleme ve ıslah masrafları kiracıya aittir. Bu hususta âdete bakılır.

5. Kiracı kiraladığı şeyi ne halde buldu ise kiraya verene o halde ve âdete göre teslim etmeye mecburdur.

Kiralanan gayrimenkul içinde bulunan demirbaş eşya ve edevatı dahi kontrat müddetinin hitamında tamamen iade ile mükelleftir. Gerek bu eşya ve gerek bu kiralanan şeyin teferruatı ve mütemmim cüzleri zayi edilir veya mutat üzere kullanmaktan mütevellit noksandan ziyade kıymetlerine noksan ariz olursa kiracı bunları kıymetleriyle tenzime ve kiraya veren istediği takdirde eski haline getirmeye mecburdur.

6. Kiracı kiraladığı şeyi kontratoya göre kullanılmış olması hasebiyle onda ve eşyanın husul gelen eksiklik ve değişiklikten mesul olmayacaktır. Kiracının kiraladığı şeyi iyi halde almış olması asıldır.

7. Kiracı kontrat müddetinin son ayı içinde kiralanan şeyi görmek için gelen taliplerin gezip görmesine ve vasıflarını tetkik etmesine karşı koyamaz.

8. Kira müddeti bittiği halde kiralanan şeyi boşaltmadığı surette kiracı kiraya verenin bundan doğacak zarar ve ziyanını tazmin edecektir.

9. Kiracının yahut kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil edecek derece ve mahiyette bulunmayan şeyler kiracı ile kiralanan şeyi tesellümden imtina ve kira müddeti içinde zuhuru halinde kontratoyu bozmaya veya kiradan bir miktar tenzilini talebe hak ve vesile vermez.

10. Kiracının kiralanan şeyin içinde ve dışında yaptıracağı tezniyat masrafları tamamen kendisine ait olacak ve mukavele müddeti bittiğinde hiçbir güna bedel, masraf ve tazminat istemeye hakkı olmamak üzere gayrimenkul inşaatın cümlesi kiraya verenin olacaktır.

11. Kiracı kiraya verenin yazılı olurunu alarak masrafı tamamen kendisine ait olmak üzere şehir suyu, havagazı ve elektrik alabilecek ve apartmanda umumi anten tesisatı yoksa hususi anten yaptırabilecektir. Bu techizatın sarfiyat bedelleri ile demirbaş telefon varsa bunun abone ücreti kiracıya ait bulunacaktır.

KİRACI KİRAYA VEREN

Speciale voorwaarden huurovereenkomst

ÖZEL ŞARTLAR

Genel Şart ve koşullara ilave olarak:

1)……
2)……..
3)……
4)……
5)Kiracı tek taraflı olarak bu sözleşme gereği kira şerhini tapu siciline tescil etmeye yetkilidir. Kiracı; kira şerhinin tapuya tescilinden doğacak her türlü vergi, harç ve masrafları karşılamakla yükümlüdür.

6)İhtilaflarda Antalya Mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

Bu sözleşme iki tarafın rızasıyla ve yukarıda yazılı şartlarla kiralanmış olduğuna dair çift nüsha olarak tanzim ve imza edilmiştir.

KEFİL KİRACI KİRAYA VEREN