

**TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI GAYRİMENKULLERİ**  
**“AÇIK ARTIRMA“ İLE SATIŞ SARTNAMESİ**

1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (bundan böyle İdare olarak anılacaktır) gayrimenkulleri, Eskidji Müzayedecilik Ticaret İthalat ve İhracat A.Ş. (Bundan böyle Eskidji olarak anılacaktır.) tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantılarında alınacak tekliflerin İdare tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle satışa sunulmuştur.

2- Teklif alma toplantısı **Merkez İstanbul Eskidji Yenibosna / İSTANBUL, naklen canlı bağlantı Toki Salonu Bilkent / ANKARA ve İnternet bağlantıları ile 07/03/2013 Perşembe günü saat 14:00'te** yapılacaktır. Teklifler toplantı sırasında, açık arttırma yöntemiyle alınacaktır.

3- Açık Artırma Toplantısına katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler, katılım teminatı olarak toplantı öncesinde İdare'nin tablo-1'de bildirilen Banka Şubelerindeki hesabına veya toplantı günü salonlarda kurulacak veznelere talip oldukları her taşınmaz için ayrı ayrı

- ✓ muhammen bedeli **20.000.- (Yirmibin) TL ye kadar olanlar için 2.000.-(İkibin) TL,**
- ✓ muhammen bedeli **100.000.- (Yüzbin) TL ye kadar olanlar için 5.000.-(Beşbin) TL,**
- ✓ muhammen bedeli **200.000 (İkiyüzbin) TL'ye kadar olanlar için 10.000.-(Onbin) TL,**
- ✓ muhammen bedeli **200.000 (İkiyüzbin) TL ve üstünde olanlar için 50.000.-(Ellibin) TL,**

katılım teminatı ödemek zorundadırlar.

Katılım teminatını ödeyen ve teklif vermek için işbu şartnameyi imzalayan **her bir gerçek veya tüzel kişiye her bir katılım teminatı için bir bayrak numarası verilecektir. En yüksek teklifi veren katılımcının bayrağı alınacaktır.**

4- Katılım teminatı tahsilat makbuzu, her sayfası teklif sahibi tarafından imzalanmış işbu şartname, teklif veren tüzel kişi ise; temsile yetkili olduğunu gösterir yetki belgesi, vekaleten katılıyorsa; gerçek veya tüzel kişiyi temsile, ilzama, teklif vermeye, ihaleye katılmaya, ihale bedelini ödemeye v.b. yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren vekaletname toplantı öncesi Eskidji yetkililerine salonlardaki stant da teslim edilecektir.

5- Bayrak sahipleri bizzat, yetkilileri ve/veya vekilleri aracılığıyla veya önceden Eskidji ile mutaba-kat/muvafakat alınmak kaydıyla salon görevlileri kanalıyla telefon veya faksla toplantıya katılabileceklerdir. Bu durumda verilen en üst teklifin yazı/faks ile teyid edilmesi gereklidir.

6- Toplantı başkanı, toplantı ortamını bozan, toplantıyı engelleyici hareketlerde bulunan kişileri toplantı salonundan çıkarma yetkisine haizdir. Bu konuda hiçbir itiraz, ihaleyi fesih v.b. hakkı bulunmadığını toplantıya katılanlar kabul ve taahhüt eder. Kürsü başkanı ayrıca birbiriyle ilişkili taşınmazlara toplu halde ve/veya ayrı ayrı teklif alma yetkisine sahiptir. Hangi taşınmazların tek tek satılacağına, hangi taşınmazların ise **Inter - Connect** sistemle satılacağına, Kürsü Başkanı İdare'nin görüşünü alarak müzayede esnasında karar verir. **Inter - Connect** sistemde lotlar için teker teker teklif alınır, bilahare alınan tüm teklifler toplanıp üzerine %10 ilave edilerek tamamı tek lot halinde satışa sunulur.

7- Taşınmazlar hakkında internet sitelerindeki tanıtım veya broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler ( Metraj ve Vasıflar ) ile şartnamede yazılı diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir.

Teklif veren taşınmazı mevcut durumu ile (kiracı, hasar, hisse, işgal, imar, iskan, tapu v.b. bilgileri) görmüş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte İdareden / Eskidjiden herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.

8- İdare; tanıtım amaçlı broşür, kitapçık, ilan v.b. yayınlarda yer alan taşınmazlardan dilediğini, toplantı öncesinde veya toplantı sırasında satıştan çekmeye, toplantı başkanı da teklif alma sırasını değiştirmeye yetkilidir. Eskidji gerek duyduğu lotlarda toplantı öncesi veya toplantı esnasında ek teminat talep edebilir.

9- Açık artırma toplantısında teklifler taksitli ödeme şeklinde alınacak olup, Bankada yapılacak sözleşme imzalama aşamasında dileyen katılımcılar peşin ödeme talebinde bulunabileceklerdir; bu durumda hiçbir taşınmaz için peşin ödeme indirimi yapılmayacaktır.

10- Taksitli satışlar, bütün taşınmazlar (işyeri/konut) için %15 peşin 120 ay vadeli olarak yapılacaktır; bununla birlikte İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Bahçeşehir projesindeki işyerleri için 152 lot' dan 158 lot'a kadar olan (158 lot dahil),peşinat oranı %10, İstanbul Sulukule projesindeki konutlar için 1 lot' dan 19 lot'a kadar olan (19 lot dahil),peşinat oranı %30 olarak uygulanacaktır.

**AYLIK TAKSİT VE BORÇ BAKİYESİ;** Her takvim yılının 1 Ocak – 30 Haziran tarihleri arası birinci altı aylık dönem, 1 Temmuz – 31 Aralık tarihleri arası ikinci altı aylık dönemdir. İlk taksitin başladığı ay hangi altı aylık dönemde ise aylık taksitler, o dönemin sonuna kadar sabit kalır.

Buna göre; (**Ankara Elmadağ, Ankara Mamak Yatıkmsuluk 1. Etap**) Projelerinde aylık taksitler vade süresince sözleşme imzalanma tarihine bakılmaksızın her yılın Ocak ve Temmuz ayları öncesinde yapılmış olan ödemelerin borç bakiyesinden düşülmesi ile bir önceki altı aylık döneme ait Memur Maaş Artış Oranı, Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) ve Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) oranlarını içeren endeksler arasından en düşük olanı; **diğer projelerde** ise Memur Maaş Artış Oranı dikkate alınarak yılda iki kez artırılarak bulunur ve alıcı tarafından ödenir.

Yeniden belirlenen aylık taksit ve borç bakiyesi İdare tarafından alıcıya bildirilir. İlk ve son taksitin başladığı ayın altı aylık dönemin başlangıcına veya bitimine yakın olması, uygulanacak altı aylık artış oranını değiştirmez.

**11-** Toplantıda verilen en yüksek vadeli teklifler, İdarenin onayına sunulmak üzere en geç **3 (Üç)** iş günü içerisinde Eskidji tarafından İdareye teslim edilecektir. İhale, İdarenin onayı ile kesinleşecektir. İhalenin kesinleşmesini takiben, 1. teklif sahibine satış sözleşmesi imzalaması için verilen tarihler içinde (5 iş günü) 2. ve 3. teklif sahiplerinin isteği doğrultusunda satış süreci tamamlanana kadar teminatları alıkonulacaktır. Eskidji Firmasına yatırılmış olan katılım teminatları, Eskidji tarafından alıcı adına aracı bankaların temürküz şubelerine havale edilecektir. Satış sürecinin tamamlanmasını beklemeden katılım teminatını alan 2. ve 3. teklif sahipleri satışa ilişkin hak talebinde bulunamayacaklardır. İdare, 2886 sayılı yasaya tabi olmadığından, ihaleyi, teklif verene yapıp yapmamakta serbesttir. İdarenin tekliflerin toplanmasının ardından satıştan vazgeçmesi halinde, katılım teminatları ve yatırılan teminat tutarları kendilerine iade edilecektir. Teklif verenlerin, katılım teminatlarının kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ait İdare / Eskidjiden faiz, tazminat, v.b. herhangi bir talep bulunmayacaktır.

**12-** Teklif verenler ihale anında ulaştıkları teklif bedelleriyle bağlıdır. En yüksek teklifi verenin teminatını yakmak suretiyle teklifinden vazgeçmesi halinde, İdare, diğer teklif verenlerden dilediğine satış yapabilir.

Teklifleri İdare tarafından kabul edilenler, ihale sonucunun tebliğinin de belirtilen tarihler (5 (beş) iş günü) içerisinde tercih edilen ödeme türü; peşin ise satış bedelini nakden ve defaten, taksitli ise peşinat tutarından, yatırmış olduğu katılım teminat tutarı düşüldükten sonraki bakiyesini nakden ve defaten **(İşyerlerinden alınacak Katma Değer Vergisi teslimden sonraki vadelere yayılarak; ayrıca, vade sonuna kadar altı aylık artış dönemlerinin başında borç bakiyesine uygulanan artış tutarı üzerinden hesaplanan KDV tutarı da kalan vadelere yayılarak ödenecektir)** İdare'nin tablo-1'de bildirilen Banka Şubelerindeki İdare Hesabına alıcı **Adı Soyadı/Ünvan,** taşınmazın bulunduğu **Şehir, Ada/Parsel** numarası ve **Satış listesindeki numarasını (Lot)** belirten dekont açıklamasıyla ödeyerek gayrimenkul satış sözleşmesini ilgili banka şubesinde imzalayacak ve sözleşmeye ilişkin (2 nüsha) damga vergisi ile vb. giderler alıcı tarafından ödenecektir.

Sözleşmenin verilen süre içerisinde imzalanmaması ve teminatın yatırılmaması halinde, ihale İdarece fesih edilmiş sayılacaktır.

Teklif sahipleri LEASİNG kullanımıyla ilgili olarak İdare'nin uygun görmesi halinde, Leasing Şirketlerine / Katılım Bankalarına, yukarıdaki yetkili Banka'da yapacakları Satış Sözleşmesinden önce, Leasing Şirketlerinin / Katılım Bankalarının noterden "Açık Artırma Satış Şartnamesi'ndeki" tüm hükümleri kabul ettiğine dair bir taahhütname vermesi ve taşınmaz bedelinin peşin ödenmesi kaydıyla, devir yapabilirler.

**13-** Açık Artırma Toplantısında teklif veren ve İdarece teklifi kabul edilen alıcı, Eskidji' ye satış bedeli üzerinden %1,69 komisyon + KDV ödeyecektir. İdare, alıcı tarafından komisyon ve komisyonun KDV'sinin Eskidji' ye ödendiğine dair fatura kendisine ibraz edilmeden satış ve/veya tapuda taşınmaz devir işlemini gerçekleştirmeyecektir.

**14-** Sözleşme yapmaya davet edilen en yüksek teklifi veren katılımcı, kendisine verilen süre içerisinde satış sözleşmesini imzalamazsa veya teklif bedeli peşin ise satış bedelinin tamamını, teklif bedeli vadeli ise peşinat bedelini (%10-%15) verilen sürede yatırmazsa veya satın almaktan vazgeçerse hakkı iptal edilerek herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı/teminatları İdarece irat kaydedileceği gibi, Eskidji de tahsil edilen/edilecek olan %1,69 oranında cezai şart +KDV'yi almaya hak kazanacaktır.

Ancak İdare ve teklif verenden kaynaklanmayan nedenlerle, teklif alınan taşınmazın satılamaması ve/veya tapu devrinin gerçekleştirilememesi halinde, katılım teminatı ile birlikte Eskidji tarafından tahsil edilen komisyon da teklif verene iade edilecektir.

**15-** Toplantı da en yüksek teklif veren teklif sahibinin dışındaki, 2. ve 3. teklifi veren bayrak sahipleri, en yüksek teklif sahibinin sözleşmeyi imzalamasını takiben ödemiş olduğu katılım teminatı nakden ilgili banka şubelerinden iade alacaklardır. Bu konu üzerinde teklif verenin her hangi bir hak ve alacak talebi olmayacaktır.

Toplantıdaki gayrimenkullerden herhangi birine teklif vermeyenler; katılım teminatlarını, toplantının sona erdiği tarihi takip eden 5 (beş) iş günü sonra ilgili banka şubelerinden iade alabileceklerdir.

**16-** Tapu devirleri tüm bedelin ödenmesi ve/veya tüm şartların yerine gelmesini takiben gerçekleşecektir. Tapu harcı ve masrafları kanunen ait olduğu taraflarca ödenecektir. Vadeli satışlarda tapu devir işlemine kadar olan, emlak vergisi ve gayrimenkulün aynından doğabilecek vergi, resim ve harçlar, alıcı tarafından karşılanacaktır. Projelerin teslim tarihleri tablo-1'de bildirilmektedir.

**17-** Teklif sahiplerinin şartnamede gösterdikleri açık adreslerine gönderilen tebligatların, adres deği-şikliği v.b. nedenlerle adrese geç ulaşması, yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle teklif verene geç ulaşmasından İdare/Eskidji sorumlu değildir.

**18-** Uyuşmazlıkların çözümünde Eskiđji'nin ses ve görüntü kayıtları da muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edecek olup, bu madde HUMK. 287 maddesi anlamında yazılı delil sözleşmesi niteliğindedir.

**19-** Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde Ankara mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

İş bu 19 maddelik Açık Artırma Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim.

Ek: Projelerin satış bilgisi tablosu.

..... /..... /2013

**ADI SOYAD/ÜNVAN** : .....

**İŞİ/MESLEK** : .....

**T.C.KİMLİK NO** : .....

**VERGİ NO** : .....

**AÇIK ADRESİ** : .....

.....

**EMİL** : .....

**TELEFON NO** : ..... **BAYRAK NO** : .....

**FAKS NO** : ..... **İMZA** :

**GSM NO** : .....

**TEMİNAT İADE BANKA IBAN:**.....

**ŞİRKET OLMASI HALİNDE**

**ŞİRKET ÜNVANI** : .....

**YÖNETİM KUR.BŞK** : .....

**VATANDAŞLIK NO.SU** : .....

**İŞİ / MESLEĞİ** : .....

**VERGİ DAİRE / NO.SU** : .....

**GSM NUMARASI** : .....

**TELEFON NUMARASI** : .....

**FAX NUMARASI** : .....

**E-MAİL ADRESİ** : .....

**AÇIK ADRESİ** : .....

**TEMİNATIN İADESİNİ İSTEDİĞİNİZ BANKA VE IBAN NUMARASI :**

**BANKA ADI / ŞUBESİ :**

**IBAN NO :**

--	--	--	--

--	--	--	--

--	--	--	--

--	--	--	--

--	--	--	--

--	--	--	--

--	--

## İŞYERLERİ(TİCARET MERKEZLERİ VE ÇARŞILAR)

No	PROJE ADI	TOPLAM İŞYERİ ADEDİ	TESLİM	BANKASI	TEMERKÜZÜ	DÖNEMSEL ARTIŞIN NİTELİĞİ
1	Ankara - Pursaklar - Karacaören Mah. Protokol Yolu 4. Bölge	29	Hemen Teslim	T. HALK BANKASI A.Ş.	ANKARA MERKEZ	M.M.A.O
2	Balıkesir - Bandırma Kayacık	12	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	BANDIRMA	M.M.A.O
3	Balıkesir - Merkez 1. Bölge Ayşebacı Mev.	23	Hemen Teslim	T. HALK BANKASI A.Ş.	BALIKESİR MERKEZ	M.M.A.O
4	Balıkesir Sındırgı Çavdaroğlu Mahallesi	4	12 Ay	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	SINDIRGI	M.M.A.O
5	Bayburt - Merkez Şingah	10	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	BAYBURT	M.M.A.O
6	Bursa - Nilüfer Kayapa	9	Hemen Teslim	T. HALK BANKASI A.Ş.	SANAYİ SİTESİ	M.M.A.O
7	Çanakkale - Biga	1	12 AY	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	BİGA	M.M.A.O
8	Çorum - Merkez (Büyük Ticaret Merkezi)	20	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	ÇORUM	M.M.A.O
9	Edirne İpsala 1. Etap	10	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	İPSALA	M.M.A.O
10	Gaziantep - İslahiye	15	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	İSLAHİYE	M.M.A.O
11	Gaziantep - Merkez Beylerbeyi	12	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	GATEM	M.M.A.O
12	Giresun - Alucra	7	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	ALUCRA	M.M.A.O
13	Isparta - Merkez Aliköy	10	Hemen Teslim	T. HALK BANKASI A.Ş.	ISPARTA MERKEZ	M.M.A.O
14	İstanbul - Bahçeşehir		Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	BAHÇEŞEHİR	M.M.A.O
15	Kahramanmaraş - Afşin	10	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	AFŞİN	M.M.A.O
16	Kahramanmaraş - Türkoğlu	7	6 AY	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	TÜRKOĞLU	M.M.A.O
17	Karaman Merkez(yeşilada) Değirmendere	9	Hemen Teslim	T. HALK BANKASI A.Ş.	KARAMAN MERKEZ	M.M.A.O
18	Karaman Yeşildere 2. Etap	4	8 AY	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	KARAMAN MERKEZ	M.M.A.O
19	Kayseri - Yahyalı	10	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	YAHYALI	M.M.A.O
20	Konya - Beyşehir	9	Hemen Teslim	T. HALK BANKASI A.Ş.	BEYŞEHİR	M.M.A.O
21	Malatya - Merkez Beydağı	24	Hemen Teslim	T. HALK BANKASI A.Ş.	MALATYA	M.M.A.O
22	Mersin - Silifke Taşucu	9	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	SİLİFKE	M.M.A.O
23	Nevşehir - Hacibektaş 2. Etap	10	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	HACIBEKTAŞ	M.M.A.O
24	Niğde - Bor 5. Bölge	7	Hemen Teslim	T. HALK BANKASI A.Ş.	NİĞDE	M.M.A.O
25	Ordu-Gölköy	5	6 AY	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	GÖLKÖY	M.M.A.O
26	Osmaniye - Merkez Yaveriye	9	Hemen Teslim	T. HALK BANKASI A.Ş.	OSMANİYE	M.M.A.O
27	Sakarya - Adapazarı Korucuk	18	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	ADAPAZARI	M.M.A.O
28	Samsun - Havza 2. Etap	16	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	HAVZA	M.M.A.O
29	Sivas - Gürün	2	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	GÜRÜN	M.M.A.O
30	Tokat - Merkez Dedeli 2. Bölge	31	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	TOKAT	M.M.A.O
31	Trabzon Bahçecik 2. Etap	5	8 AY	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	TRABZON MERKEZ	M.M.A.O
32	Trabzon Merkez Zağnos Vadisi	32	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	TRABZON MERKEZ	M.M.A.O
33	Yozgat - Boğazlıyan	10	Hemen Teslim	T. HALK BANKASI A.Ş.	BOĞAZLIYAN	M.M.A.O
34	Yozgat - Merkez 2. Bölge	23	Hemen Teslim	T. HALK BANKASI A.Ş.	YOZGAT	M.M.A.O
35	Zonguldak - Çaydeğirmeni	12	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	DEVREK	M.M.A.O
36	Zonguldak - Ereğli	6	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	EREĞLİ	M.M.A.O

## KONUTLAR

No	PROJE ADI	TOPLAM KONUT ADEDİ	TESLİM	BANKASI	TEMERKÜZÜ	DÖNEMSEL ARTIŞIN NİTELİĞİ
1	Ankara Elmadağ		Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	ELMADAĞ	( M.M.A., TÜFE, ÜFE ) endekslerinden en düşük olanı
2	Ankara Gölbaşı Örencik	5.386	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	Bilkent Plaza	M.M.A.O
3	Ankara Mamak Yatıkmusluk 1. Etap		Hemen Teslim	T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.	MAMAK	( M.M.A., TÜFE, ÜFE ) endekslerinden en düşük olanı
4	Ankara Mamak Yatıkmusluk 3. Etap		Hemen Teslim	T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.	MAMAK	M.M.A.O
5	İstanbul Fatih Sulukule		Hemen Teslim	T. HALK BANKASI A.Ş.	VATAN CADESİ	M.M.A.O

## KONUTLAR

No	PROJE ADI	TOPLAM KONUT ADEDİ	TESLİM	BANKASI	TEMERKÜZÜ	DÖNEMSEL ARTIŞIN NİTELİĞİ
1	Ankara Elmadağ		Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	ELMADAĞ	( M.M.A., TÜFE, ÜFE ) endekslerinden en düşük olanı
2	Ankara Gölbaşı Örencik	5.386	Hemen Teslim	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	Bilkent Plaza	M.M.A.O
3	Ankara Mamak Yatıkmusluk 1. Etap		Hemen Teslim	T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.	MAMAK	( M.M.A., TÜFE, ÜFE ) endekslerinden en düşük olanı
4	Ankara Mamak Yatıkmusluk 3. Etap		Hemen Teslim	T.C.ZİRAAT BANKASI A.Ş.	MAMAK	M.M.A.O
5	İstanbul Fatih Sulukule		Hemen Teslim	T. HALK BANKASI A.Ş.	VATAN CADESİ	M.M.A.O