

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI ARSALARI
“AÇIK ARTIRMA” İLE SATIŞ ŞARTNAMESİ

- 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (Bundan böyle İdare olarak anılacaktır) arsaları, Turyap Yapı Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Bundan böyle Turyap olarak anılacaktır.) tarafından düzenlenecek açık artırma toplantılarında alınacak tekliflerin İdare tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle satışa sunulmuştur.
- 2- Açık artırma toplantısı, TOKİ Konferans Salonu Bilkent/Ankara merkez olmak üzere naklen canlı bağlantı ile TOKİ İstanbul Hizmet Binası Konferans Salonu Halkalı/ İstanbul adresinde ve www.turyap.com.tr'den internet bağlantıları ile 08.11.2016 Salı günü saat 13.30 da yapılacaktır. Teklifler toplantı sırasında açık teklif alma (açık artırma) yöntemiyle alınacaktır.
- 3- Açık artırma toplantısına katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler, katılım teminatı olarak toplantı öncesinde TURYAP Holding A.Ş.'nin T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Beşiktaş Şubesi nezdindeki IBAN (TR40 0001 0005 2969 5008 6850 01) no.lu hesabına veya toplantı günü salonlarda kurulacak veznelere, talip oldukları arsaların her biri için ayrı ayrı muhammen bedeli 25.000.-TL (yirmibeşbin) den az olan her arsa için ayrı ayrı 1.000.-TL (bin), muhammen bedeli 25.001.- (yirmibeşbin bir) ile 500.000.-TL (beşyüzbin) arası olan her arsa için ayrı ayrı 5.000.-TL (beşbin), muhammen bedeli 500.001.-TL (beşyüzbinbir) ile 1.000.000.-TL (birmilyon) arası olan her arsa için ayrı ayrı 50.000.-TL(ellibin), muhammen bedeli 1.000.001. (birmilyonbir) - 50.000.000 TL (ellimilyon) arası olan her arsa için ayrı ayrı 100.000.- TL (yüzbin), muhammen bedeli 50.000.001 (ellimilyonbir)'den fazla olan her arsa için ayrı ayrı 500.000.-TL (beşyüzbin) 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. Katılımcılar en yüksek teklif sahibi olduklarında kullandıkları bayrağı teslim edeceklerdir.
- 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 katılınılıyorsa; gerçek veya tüzel kişiyi temsile, ilzama, teklif vermeye, ihaleye katılmaya, ihale bedelini ödemeye v.b. yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren vekaletname toplantı öncesi Turyap yetkililerine salonlardaki stant da teslim edilecektir.
- 5- Bayrak sahipleri bizzat, yetkilileri ve/veya vekilleri aracılığıyla veya önceden Turyap'tan mutabakat/muvafakat alınmak kaydıyla internetten doğrudan teklif vererek artırmaya katılabileceklerdir.
- 6- Taşınmazlar hakkında internet sitesinde yayınlanan veya e-posta yoluyla gönderilen tanıtım broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler ile diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir.
Teklif verenler taşınmazı mevcut durumu ile (kiracı, hasar, hisse, işgal, imar, iskan, tapu v.b. bilgileri) görmüş, incelemiş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte İdareden/Turyap'tan herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.
- 7- 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.
- 8- Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Yakacık köy/mahallesinde bulunan taşınmazların tamamı bir bütün halinde tek bir lot olarak satılacaktır.
- 9- Taşınmazların tamamı için peşin teklif alınacaktır. Taşınmaz listesinde vade seçeneği bulunan taşınmazlar için ise vadeli teklif de alınacaktır. Sadece peşin teklif alınan taşınmazların satışı peşin olarak, hem peşin hem vadeli teklif alınan taşınmazların satışı ise peşin veya vadeli olarak yapılacak olup; İdare taşınmazı peşin veya vadeli tekliflerden dilediğine satmakta serbesttir.
- 10- En yüksek peşin veya vadeli teklifi veren alıcı, teklif alma toplantısı sonunda, teklif bedeli üzerinden %4'lük teminatı en geç toplantıyı takip eden 2 (iki) iş günü mesai bitimine kadar (10/11/2016 saat 17.30'a kadar) İdarenin T.C. Ziraat Bankası Ankara Bilkent Şubesi nezdindeki IBAN No: **TR43 0001 0017 6205 3893 2050 03** no.lu hesabına ve aynı zaman zarfında teklif bedeli üzerinden % 2 komisyon+KDV tutarındaki hizmet bedelini TURYAP Holding A.Ş.'nin T.C. Ziraat Bankası A.Ş. Beşiktaş Şubesi nezdindeki IBAN (TR40 0001 0005 2969 5008 6850 01) hesabına ödeyecek ve ödemeye ilişkin dekontu Turyap yetkililerine teslim edecektir.
- 11- Toplantıda verilen en yüksek peşin ve vadeli teklifler, teklif sahiplerinin %4'lük teminatları ve % 2 komisyon+KDV tutarındaki TURYAP hizmet bedelini yatırmış olmaları halinde İdarenin

onayına sunulmak üzere en geç 3 (Üç) iş günü içerisinde İdareye Turyap tarafından teslim edilecektir. İhale, İdarenin onayı ile kesinleşecektir. İdare, arsa satışlarında 2886 sayılı yasaya ve 4734 sayılı yasaya tabi olmadığından, ihaleyi, teklif verene yapıp yapmamakta veya iptal etmekte serbesttir. İdarenin satıştan vazgeçmesi halinde, Turyap'a yatırılmış olan katılım teminatları ile İdare'ye yatırılan %4'lük teminat tutarları ve Turyap'a yatırılan % 2 komisyon + KDV bedeli iade edilecektir. Teminatların iade edilmesine kadar geçecek süreye ilişkin İdare/Turyap'tan faiz, tazminat, v.b. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.

- 12- Teklif verenler işbu şartnamenin tüm hükümleri çerçevesinde ihale anında ulaştıkları teklif bedelleriyle bağlıdır. Satış Sözleşmesi imzalanana kadar peşin ve vadeli en yüksek 3'er teklif sahiplerinin de katılım teminatları alınacaktır. En yüksek teklifi verenin teminatlarını yakmak suretiyle teklifinden vazgeçmesi halinde; İdare, peşin veya vadeli tekliflerde sırayla en yüksek 3 teklifi veren katılımcılara satış yapabilir. Bu durumda 2. ve 3. teklif sahipleri teklif bedelleri ile en yüksek teklif verenin hak ve yükümlülüklerine sahip olur.
- 13- İhale sonucu, ihalenin onay tarihini takip eden ilk iş günü, TURYAP tarafından alıcılara iadeli-taahhütlü tebligat ile bildirilecek olup, bu tarihten itibaren 10 (on) gün içerisinde kabul edilen bedel; peşin ise tamamını nakden ve defaten, taksitli ise peşinat tutarını nakden ve defaten ödeyerek sözleşme imzalamak zorundadır. Alıcı ödemeyi, T.C. Ziraat Bankası'na müracaatla, Arsa Tahsilat Sistemine açıklama kısmında arsa numarasını (İdarece oluşturulan ve ödeme sisteminde kullanılan, arsayı tanımlayan arsa kimlik numarası) vererek ödeme yükümlülüğündedir. Bu işlem için alıcının ilgili banka nezdinde bir hesabının bulunması gereklidir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinin tüm sorumluluğu Alıcıya aittir. Ödemelerin belirtilen şekilde yapılmaması durumunda satışın onaylanmayacağı Alıcı tarafından kabul edilmiş sayılır. Alıcı bu durum sonucunda İdareden herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder. **Mücbir sebepler dışında süre uzatımı verilmeyecektir.**

Mücbir sebepler

a) Doğal afetler,

b) Kanuni grev,

c) Genel salgın hastalık,

d) Kısmi veya genel seferberlik ilanı,

e) Gerektiğinde İdare tarafından belirlenecek benzeri diğer haller,

- 14- Alıcı ile İdare arasında sözleşme bağlanacak olup bu aşamada İdare'nin teminat şartlarına uyulacaktır. Sözleşme aşamasında; 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu gereği satış bedeli üzerinden hesaplanan tutara ait yatırılması zorunlu olan ihale karar pulu (%5.69) ve sözleşme damga vergisi (%9.48) tutarını ödeyecektir.

Alıcı ödemeyi, T.C. Ziraat Bankası'na müracaatla, Arsa Tahsilat Sistemine açıklama kısmında arsa numarasını (İdarece oluşturulan ve ödeme sisteminde kullanılan, arsayı tanımlayan arsa kimlik numarası) vererek ödeme yükümlülüğündedir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinin tüm sorumluluğu Alıcıya aittir. Ödemelerin belirtilen şekilde yapılmaması durumunda satışın onaylanmayacağı Alıcı tarafından kabul edilmiş sayılır. Alıcı bu durum sonucunda İdareden herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

Alıcılar ödemelere ilişkin dekontları, Turyap'a teslim ettikten sonra satış sözleşmesi imzalamaya hak kazanacaklardır. (Turyap banka dekontlarını sözleşme ile birlikte İdare'ye göndermek zorundadır.)

- 15- **Satın almaktan vazgeçen veya %4'lük teminat veya mal/peşinat bedeli ile damga vergisi ve karar pulu bedellerini T.C. Ziraat Bankası'na müracaatla Arsa Tahsilat Sisteminden yapmayan, süresinde yatırmayan veya yatırıp da süresinde sözleşmesini imzalamayan teklif sahibinin hakkı iptal edilerek, herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı ve %4'lük teminatı İdarece irat kaydedileceği gibi, Turyap ta tahsil ettiği %2 komisyon bedeli + KDV bedelini irat kaydedecektir.**

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

- 16- 03 Mayıs 2006 tarih ve 26157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'nin 7.maddesinde belirtilen kişiler ihaleye katılamaz. Toplantı sonunda en yüksek teklifi verenin İdare personeli olduğunun anlaşılması halinde İdare; katılım teminatını irat kaydetmeye yetkili olduğu gibi, Turyap ta tahsil edilen %2 komisyon+KDV'yi almaya hak kazanacaktır.

- 17- İdare, alıcı tarafından komisyon ve ilgili KDV'nin Turyap'a ödendiğine dair fatura kendisine ibraz edilmeden satış ve/veya tapuda taşınmaz devir işlemini gerçekleştirmeyecektir.
- 18- 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 tamamı tek lot halinde satışa sunulur.
- 19- Toplantıda herhangi bir teklif vermeyenler; katılım teminatlarını, toplantının sona erdiği tarihi takip eden 5 (Beş) iş günü sonunda iade alabileceklerdir.
- 20- Teklif veren tarafından yatırılan katılım teminatı ve %4'lük teminat; satışın kesinleşmesinden sonra satış bedelinin peşinatından düşülecektir. Peşin ve vadeli satış nedeniyle %4'lük Teminatı yatırmak zorunda kalan ve ihaleyi kazanamayan teklif sahiplerinin İdare hesabına yatırmış oldukları %4'lük Teminatları ihale sonuçlandıktan (sözleşme imzalandıktan) sonra en geç 5 (Beş) iş günü içerisinde iade edilir.
- 21- Satışı vadeli olarak gerçekleştirilen arsaların ödemelerinin takibi T.C. Ziraat Bankası aracılığıyla yapılacaktır. Vadesi gelen taksitler, Banka nezdindeki vadesiz hesap numarasına %0,4 (Binde Dört) BANKA komisyonu ve BANKA komisyonunun BSMV'si ile birlikte yatırılır.
- 22- 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 ayından doğabilecek vergi, resim ve harçlar, alıcı tarafından karşılanacaktır.
- 23- *"İmar Uygulaması sonucu oluşacak mülkiyete esas alan üzerinden mahsuplaşılacaktır."* İbaresini bulunan taşınmazlarda;
 - a) İdarece belirlenecek şartlarla, İhalede oluşan bedel üzerinden mahsuplaşılacaktır.
 - b) Uygulamanın tesciline müteakip tapu devri yapılabilecektir.
- 24- Taşınmazların tapu kaydında 1164 Sayılı Kanunun Ek 4. maddesine göre bulunan şerhler, bu taşınmazların imar uygulaması sonucu kamuya terk edilmesi gereken alanların bedelsiz terklerinden sonra terkin edilebilecektir.
- 25- Ankara ili, Akyurt ilçesi, Buğdüz-İmar köy/mahallesinde bulunan 2101 ada 3 parsel no.lu taşınmaz ve Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Yakacık köy/mahallesinde bulunan taşınmazların tamamı için verilen tekliflerin değerlendirilmesinde; ihale sırasında oluşan en yüksek teklifin, üyelerinin iştiğal alanlarına göre üyelerine işyeri temin etmek üzere kurulmuş olan Kooperatiflerce de verilmesi halinde bu teklif öncelikli olarak değerlendirilecektir.
- 26- Diyarbakır ili, Sur ilçesi, Yeniköy köy/mahallesinde bulunan 1083 ada 1 parsel no.lu taşınmaz, satış esnasındaki plan durumuna uygun olarak kullanılacaktır.
- 27- İzmir ili Bornova ilçesi Doğanlar mahallesi 143 parsel nolu taşınmaz için imar uygulaması alıcısı tarafından yapılacak olup, imar uygulamasının tescilinden sonra "Belediye Hizmet Alanı" olarak ayrılan bölge alıcısı tarafından İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bedelsiz devredilecektir.
- 28- Ankara ili Yenimahalle ilçesi Ormançiftliği Mah. 13784 ada 3 parselin, 578.54 metrekarelik kısmında Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine daimi irtifak hakkı bulunmakta olup; Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin 10/10/2016 tarih ve 43897 sayılı yazısı gereğince, parselde yapılacak tüm çalışmalar için EGO Genel Müdürlüğü'nün bilgilendirilmesi gerekmektedir.
- 29- Teklif sahiplerinin şartnamede gösterdikleri açık adreslerine, telefon numaralarına, e-mail adreslerine yapılan tebligatların, adres değişikliği, herhangi bir nedenle adrese geç ulaşması, tebligatın yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle teklif verene geç ulaşmasından İdare/Turyap sorumlu değildir.
- 30- Uyuşmazlıkların çözümünde Turyap'ın ses ve görüntü kayıtları da muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edecek olup, bu madde H.M.K.193 maddesi anlamında yazılı delil sözleşmesi niteliğindedir.
- 31- Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde Ankara mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.
İş bu 30 maddelik Açık Artırma Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim.

