

**KİPTAŞ GAYRİMENKULLERİ**  
**“AÇIK ARTIRMA“ SATIŞ ŞARTNAMESİ**

**Madde 1-**Bu Şartname ile eklerinin dili Türkçe’ dir. İhaleden önce KİPTAŞ Anonim Şirketi ile ihaleye iştirak etmek isteyenler arasında yapılacak olan her türlü yazışmanın ve ihaleye iştirak eden İsteklilerin ihale için sunacakları tüm belgelerin dili de Türkçe olacaktır.

**Madde 2-** İşbu satış şartnamesinin konusu, ekte yer alan “Satışa Sunulan Gayrimenkullerin Listesinde” belirtilen konut ve ticari alanların satışdır.

**Madde 3-** Yapılacak ihale ve ihale sonucunda düzenlenecek olan sözleşme, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu’na tabi değildir. İhale, “KİPTAŞ İstanbul Konut imar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı” doğrultusunda, “Açık Artırma Yöntemi” ile yapılacaktır.

**Madde 4-**Bu Şartnamede yer alan bazı ifadelerin anlamları aşağıda belirtilmiştir.

**KİPTAŞ:** KİPTAŞ İstanbul Konut imar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.  
**Adresi:** Seyitnizam Mah. Gümüşsuyu Davutpaşa Cd. No: 17/1 Zeytinburnu/İSTANBUL  
**Telefon Numarası:** 0212.414.98.98  
**Faks Numarası:** 0212.510.58.88  
**Elektronik Posta Adresi:** [muzayede@kiptas.com.tr](mailto:muzayede@kiptas.com.tr)

**İhale:** Ekli “Satışa Sunulan Gayrimenkullerin Listesi” ndeki gayrimenkullerin işbu şartnamede yazılı usul ve şartlarla, satılmasını kapsayan tüm işlemleri

**İstekli:** İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri veya bunların oluşturdukları ortaklıklar,

**Sözleşme:** KİPTAŞ ile alıcı arasında yapılan yazılı satış anlaşması,

**Muhammen Bedel:** Satılacak gayrimenkullerin, tespit edilen ve ekli listede gösterilen asgari satış bedelini,

**Teklif:** İsteklilerin gayrimenkulün muhammen bedelinden az olmamak üzere sunduğu gayrimenkul alım bedeli

**Uygun Bedel:** Teklifler içerisindeki en yüksek bedel,

**İhale Bayrağı:** İhalede pey sürecek İstekliyi belirten numara,

**Pey Tutarı:** İhalede İstekliler tarafından ihale bayrağı kaldırılmak suretiyle sunulacak olan asgari artırım tutarı,

**Alıcı:** Gayrimenkul ile birlikte bu gayrimenkule ilişkin her türlü hakkı satın alan,

**Arazi:** İmar planı veya uygulaması yapılmayan toprak parçası, tarla, bahçe vb.,

**Arsa:** İmar planı veya uygulaması yapılan, üzerinde bina yapılabilecek olan toprak parçası (Donatı terkleri yapılmış veya yapılacak),

**Madde 5-** Açık artırma toplantısı KİPTAŞ’ ın Seyitnizam Mah. Gümüşsuyu Davutpaşa Cad. No: 17/1 Zeytinburnu/İSTANBUL adresindeki Konferans Salonunda ve aynı anda internet bağlantıları ile 23/06/2021 Çarşamba günü saat 13:00’de yapılacaktır.

**Madde 6-** Açık Artırma Toplantısına katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler, katılım teminatı olarak toplantı öncesinde Akbank’ın Maslak Ticari Şubesi IBAN NO:TR57 0004 6007 8688 8000 1274 30 hesaba talip oldukları her gayrimenkul için ayrı ayrı;

\*Muhammen bedeli 999.999.- TL ye kadar olanlar için 20.000.-(YirmiBin) TL,(kırmızı bayrak)

\*Muhammen bedeli 1.000.000.- TL – 9.999.999.- TL’ye kadar olanlar için 50.000.-(ElliBin) TL,(siyah bayrak)

geçici 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 bayrak alınacaktır. Katılımcılar, teminat tutarına göre belirlenmiş bayrak renklerine göre teminat tutarı uygun olan gayrimenkullere pey verebilirler.

**Madde 7-** İsteklilerden tüzel kişiler, her sayfası teklif verenin yetkilileri tarafından imzalanmış ve kaşelenmiş işbu şartnameyi, geçici teminat dekontunu, noter tasdikli imza sirküleri aslını, vekaleten katılım olacaksa, ekte ki vekalet formatına uygun olarak noterden tasdik edilmiş vekaletnameyi en geç 23.06.2021 tarihinde saat 13:00 e kadar Kiptaş (Genel Müdürlük) binasında yetkililere teslim edeceklerdir.

İsteklilerden gerçek kişiler, her sayfası teklif sahibi tarafından imzalanmış işbu şartnameyi, geçici teminat dekontunu, kimlik fotokopisini, vekaleten katılım olacaksa; ekte ki vekalet formatına uygun olarak noterden tasdik edilmiş vekaletnameyi en geç 23.06.2021 tarihinde saat 13:00 e kadar Kiptaş (Genel Müdürlük) binasında yetkililere teslim etmek zorundadır.

İhaleye İnternet yoluyla katılım için yukarıdaki belgeler, en geç ihale tarihinden 1 gün önce KİPTAŞ'a teslim edilmek zorundadır.

**Madde 8-** Bayrak sahipleri bizzat veya yetkilileri veya vekilleri aracılığıyla veya önceden KİPTAŞ ile mutabakat sağlamak kaydıyla internet üzerinden doğrudan teklif vererek toplantıya katılabileceklerdir.

**Madde 9-** Gayrimenkul 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, gayrimenkulü mevcut durumu ile (kiracı, hasar, hisse, işgal, imar, iskân, tapu v.b. bilgileri) görmüş, incelemiş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte KİPTAŞ'a karşı herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.

**Madde 10-** KİPTAŞ; tanıtım amaçlı broşür, kitapçık, ilan vb. yayınlarda yer alan gayrimenkullerden dilediğini, öncesinde veya toplantı sırasında satıştan çekmeye, toplantı başkanı da teklif alma sırasını değiştirmeye yetkilidir. KİPTAŞ gerek duyduğu gayrimenkuller ile ilgili toplantı öncesi veya toplantı esnasında ek teminat talep edebilir.

**Madde 11-** Yabancı gerçek veya tüzel kişiler, tek başlarına veya kendi aralarında ortaklık oluşturmak suretiyle ihaleye katılabilirler. Ancak, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ihale sonucunda satış sözleşmesi imzalamaya, gayrimenkulleri devir almaya mevcut mevzuat bakımından bir sakınca bulunmaması gerekir. Mevzuat gereği, Türkiye'de gayrimenkul satın alması yasak olduğu halde, ihaleye giren ve en yüksek teklifi veren yabancı gerçek veya tüzel kişinin teminatı irad kaydedilir.

**Madde 12-** KİPTAŞ, gayrimenkulü peşin veya vadeli tekliflerden dilediğine satabilir. En yüksek peşin teklif veren istekli, ihalenin onaylanmasını takip eden beş iş günü içinde KDV dahil tüm bedeli, en yüksek vadeli teklif bedelini veren istekli ise, peşinat tutarını ve KDV tutarının tümünü ihalenin onaylanmasını takip eden beş iş günü içinde KİPTAŞ'ın Akbank'ın Maslak Ticari Şubesi IBAN NO:TR57 0004 6007 8688 8000 1274 30 hesabına yatıracaktır. Mücbir sebepler dışında süre uzatımı verilmesi KİPTAŞ'ın takdirindedir.

**Madde 13-** Teklif verenler ihale anında ulaştıkları teklif bedelleriyle bağlıdır. En yüksek teklifi verenin satıştan cayması halinde teminatı irad kaydedilecektir. Satış sözleşmesi imzalanana kadar peşin veya vadeli en yüksek **üç teklif sahibinin** katılım teminatları iade edilmeyecektir. Teklif verenlerin, katılım teminatlarının kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ait KİPTAŞ'dan faiz, tazminat, vb. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır. Diğer isteklilerin katılım teminatları beş iş günü içinde iade edilecektir.

En yüksek teklif verenin teminatını yakmak suretiyle tekliften vazgeçmesi halinde, KİPTAŞ, peşin veya vadeli tekliflerde sırayla en yüksek üç teklifi veren katılımcılara (bayrak numarasına) satış yapabilir. Bu durumda ikinci ve üçüncü teklif sahipleri teklif bedelleri ile en yüksek teklifi verenlerin hak ve yükümlülüklerine sahip olur.

**Madde 14-** KİPTAŞ, satış listesindeki gayrimenkuller için muhammen bedel üzerinden önce peşin teklif alacaktır. İhale sırasında oluşan en yüksek peşin teklif bedeline %10 vade farkı konularak vadeli teklif de alabilecektir. Peşin veya vadeli tekliflere verilecek satış onayı KİPTAŞ'ın takdirindedir.

**Madde 15-** Vadeli satışlar %40'ı peşin, kalan bakiye satış vaadi sözleşmesi imzalandığı tarihten itibaren her altı (6) ayda bir, %9 oranında vade farkı uygulanarak 36 ay taksitle yapılacaktır. Satış vaadi sözleşmesi imzalanırken tüm ödeme planı taraflarca imzalanmış ve kabul edilmiş olup tekrar bildirimine gerek yoktur.

**Madde 16-** Açık artırma toplantısını yöneten toplantı başkanı, toplantının tüm düzeninden sorumlu olup, toplantı ortamını bozan, toplantıyı engelleyici hareketlerde bulunan kişileri toplantı salonundan çıkarma yetkisine haizdir. İstekliler, toplantı düzenine uymayı, toplantı başkanının kararlarına uygun hareket etmeyi, bu konuda hiçbir itiraz ve ihaleyi fesih hakkı bulunmadığını kabul ve taahhüt eder. Toplantı başkanı, gayrimenkullerin sırasını belirlemeye, birbiriyle ilişkili gayrimenkulleri toplu halde veya ayrı ayrı teklif almaya, açık artırımda uygulanacak pey miktarını belirlemeye yetkilidir.

**Madde 17-** Teklifleri KİPTAŞ tarafından kabul edilenler, ihale sonucunun tebliğinde belirtilen tarihler içerisinde tercih edilen ödeme türü; peşin ise katılım teminat tutarı düşüldükten sonraki bakiyesini KDV'si dahil nakden ve defaten, taksitli ise peşinat tutarından, yatırmış olduğu katılım teminat tutarı düşüldükten sonraki bakiyesini KDV tutarının tümü ile birlikte nakden ve defaten KİPTAŞ tarafından ilan edilen banka şubelerindeki hesabına alıcı adı soyadı/ünvanı, gayrimenkulün bulunduğu ada/parsel numarası ve satış listesindeki numarasını (Lot) belirten dekont açıklamasıyla ödeyecekler. Peşin ödeme türünü tercih eden istekliye en geç beş iş günü içinde tapu devri yapılacaktır. Vadeli satış tercih eden istekliler ile peşinatın ve KDV'nin ödenmesinden sonra en geç beş iş günü içinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanacaktır. Anılan Sözleşmeye ilişkin vergiler, noter masrafı vb. giderler alıcı tarafından ödenecektir.

**Madde 18-** Sözleşme yapmaya davet edilen en yüksek teklif sahibi, kendisine verilen süre içerisinde satış sözleşmesini imzalamazsa veya teklif bedeli peşin ise satış bedelinin tamamını ve KDV'sini, teklif bedeli vadeli ise peşinat bedelini ve KDV'sini verilen sürede yatırmazsa veya satın almaktan vazgeçerse, hakkı iptal edilerek herhangi bir ihata gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı/teminatları KİPTAŞ tarafından irad kaydedileceği gibi, KİPTAŞ ve teklif verenden kaynaklanmayan nedenlerle, teklif alınan gayrimenkulün satılamaması ve/veya tapu devrinin gerçekleştirilememesi halinde, katılım teminatı alındıysa ek teminat bedeli, teklif verene iade edilecektir. KİPTAŞ 2886 sayılı yasaya tabi olmadığından, ihaleyi, teklif verene yapıp yapmamakta serbesttir. KİPTAŞ'ın 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 KİPTAŞ'tan faiz, tazminat, vb. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.

**Madde 19-** Tapu devirleri KDV dahil 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, sigorta ve gayrimenkulün ayından doğabilecek vergi, resim ve harçlar, alıcı tarafından karşılanacaktır.

**Madde 20-**Referans Başakşehir projesindeki ticari alanlar için belirtilen tahsis alanları (teras ve bahçe gibi) yönetim planında tanımlanmıştır.

**Madde 21-** Tüm gayrimenkullerin tapu işlemlerinin tamamlanması sürecinde, rayiç bedelleri satış bedelinden yüksek ise rayiç bedel üzerinden; Satış bedeli, rayiç bedelden yüksek ise satış bedeli üzerinden harçlandırılacaktır.

**Madde 22-** Ticari bağımsız bölümlerin KİPTAŞ tarafından ödenmiş olan ortak gider avansları ayrıca tahsil edilecek olup satış fiyatına dahil değildir.

**Madde 23 -** Teklif sahiplerinin şartnamede gösterdikleri açık adreslerine gönderilen tebligatların, adres değişikliği v.b. nedenlerle adrese geç ulaşması, yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle teklif verene geç ulaşmasından KİPTAŞ sorumlu değildir.

**Madde 24-** Uyuşmazlıkların çözümünde KİPTAŞ'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.

**Madde 25-** Müzayede ile satışı planlanan Başakşehir ilçesi, İkitelli-1 Mah. 0/6109 parsele ilişkin 03.11.2020 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararı ve 04.11.2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 2942 sayılı Kanunun 27. Maddesi kapsamında Acele Kamulaştırma kararı bulunmaktadır. Ancak, tapu kayıtlarına konuya ilişkin herhangi bir şerh işlenmemiştir.

İş bu 25 maddelik Açık Artırma Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim.

...../...../2021

**ADI SOYAD/ÜNVAN** : .....

**İŞİ/MESLEK** : .....

**T.C.KİMLİK NO** : .....

**VERGİ NO** : .....

**AÇIK ADRESİ** : .....

**E-MAİL** : .....

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

**FAKS NO** : ..... **İMZA** :

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

**TEMİNAT** **İADE** **BANKA**  
**IBAN:**.....