**AÇIK TEKLİF VE AÇIK ARTIRMA**

**SATIŞ ŞARTNAMESİ**

### Fon mülkiyetinde bulunan ve 1.Madde’de tanımlanan varlık/varlıklar aşağıda belirtilen ilke ve koşullarla ve ihale yoluyla satışa çıkartılmıştır.

**1-GAYRİMENKULÜN TANIMI**

|  |  |
| --- | --- |
| İLİ | İstanbul |
| İLÇESİ | Zeytinburnu |
| MAHALLE | Merkez Efendi |
| PAFTA | 491 |
| ADA | 3326 |
| PARSEL | 1 |
| YÜZÖLÇÜMÜ | 9.385,90 m2 arsa/4.818 m2 konut/ 2.355 m2 ticari alanlar |
| AÇIKLAMA | 6 adet dükkanın 1/2 hissesi, 51 adet dairenin tam hissesi/ 12 Adet 1+1, 34 adet 2+1, 5 adet 3+1 konut ile 2 adet asma katlı depolu dükkan ve 4 adet depolu dükkandan oluşan toplamda 57 adet kat mülkiyetli bağımsız bölüm |

**POSTA ADRESİ**: Maltepe Mahallesi, Davutpaşa Caddesi, Beyaz Park 2.Etap Sitesi No:34 Zeytinburnu / İSTANBUL

**2-SATIŞ ŞEKLİ:**

### Yukarıda bilgileri verilen varlığın/varlıkların muhammen peşin satış bedeli **60.000.000.-TL**’dir.

Satış ihalesine, önce teminat yatırılmış veya geçici banka teminat mektubu verilmiş olmak koşulu ile yazılı teklif verilmek veya ihale sırasında sözlü teklif verilerek katılınabilir.

**3- İHALEYE GİRME KOŞULLARI :**

**1) Teminat:**

Satış ihalesine katılabilmek için muhammen peşin satış bedelinin % 5‘i oranındaki **3.000.000.-TL** teminat FON’a ait **T.Vakıflar Bankası A.Ş. İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi** nezdindeki **TR79 0001 5001 5800 7294 3682 56 İBAN No.lu TL** hesabına yatırılacaktır.

Teminat olarak; Nakit TL veya **asgari 2 ay süreli geçici banka teminat** mektubundan birisi verilecektir. Satışın onaylanması halinde FON hesabına yatırılan ek teminat da teminat kapsamında değerlendirilir.

**2) Açık Teklif Verme Usulü:**

İsteklilerce, satış şartnamesinde belirtilen miktarda teminat mektuplarının veya teminatların depo edildiğini kanıtlayan belgenin ve her sayfasını ayrı ayrı imza edecekleri iş bu şartnamenin ibraz edilmesi gerekmektedir. Teklif sahiplerinden gerçek kişilerin resimli kimlik (nüfus cüzdanı, ehliyet, pasaport, avukatlık kimliği), başkası adına ihaleye katılanların noterden vekaletname ibrazı şarttır. Teklif sahibinin tüzel kişi olması halinde ihale katılım sözleşmesini imzalayan kişinin şirket yetkilisi olduğunu gösterir yetki belgesinin ve imza sirkülerinin de satış şartnamesi ekinde bulundurulması gerekmektedir

Teklif vermede bu şekil ve usul, ihaleye katılmanın geçerlilik koşuludur.

**3) Teklif Mektuplarının Verilmesi veya Gönderilmesi:**

İstekli/ler, ilan edilen gün ve saatte şartnamede belirtilen teminat ve belgelerle TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU ihale komisyonuna başvuracaklardır.

**4- SATIŞ KOŞULLARI:**

**a-) Değerlendirme:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1) | **13/10/2020** günü saat **14.00**’te ve **Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu’nun Büyükdere Caddesi No:143 Esentepe Şişli İstanbul** adresindeki konferans salonunda ihale komisyonunca, hazır bulunan isteklilerin veya temsile yetkili vekillerinin önünde, ihaleye başlanacaktır. |
| 2) | İsteklilerce; istenen teminatın verilmemiş olması veya şartnamenin imzasız veya ilana uygun olmaması gibi ilan ve şartnamenin esasına aykırı teklifler kabul edilmez. |
| 3) | Gerekli koşullara sahip olan teklif sahipleri ihale sırasında fiyat vermeye davet olunurlar. Teklif sahipleri ve verdikleri teklif bedelleri “İHALE KOMİSYON TUTANAĞI”na kaydedilir. |
| 4) | İhale Komisyon Başkanınca muhammen bedelden aşağı olmamak kaydıyla en yüksek peşin teklif bedeli üzerinden ihale açık artırmaya dönüştürülür.Açık artırma aşamasında önerilecek teklifler sırasıyla “AÇIK ARTIRMA TUTANAĞI” na bağlanır. |
| 5) | Açık artırma sonucunda ulaşılan en yüksek bedel uygun bedel olarak tespit edilerek ihale sonucu ilgili makam onaylarına sunulmak üzere “İHALE KOMİSYON KARARI” na bağlanır. |

**b) Açık Artırma:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1) | İhale Komisyonu’nca birden fazla isteklinin ihaleye katılması halinde ihaleye açık artırma usulüyle devam edilebilecektir. Bu durumda peşin tekliflerin isteklilere bildirilmesini müteakip, muhammen bedelden aşağı olmamak üzere en yüksek peşin teklif üzerinden ihale açık artırmaya dönüştürülecektir. |
| 2) | İlk teklifleri muhammen peşin satış bedeli altında olan istekliler, ihalenin açık artırmaya dönüştürülmesinde belirlenen en yüksek peşin tekliflerin üzerinde yeni bir öneride bulunmaları halinde açık artırmaya devam edebilirler. |
| 3) | İhalenin, en yüksek peşin bedel üzerinden açık artırmaya dönüştürülmesinde isteklilerce, her arttırılan peşin bedelin üzerinde önerilecek yeni tekliflerle açık artırmaya devam edilecektir. |
| 4) | Aynı teklif birden fazla istekli tarafından önerildiği takdirde, bu bedelin üzerinde artırmaya devam edilmesi istenilmesine rağmen, bu isteğin isteklilerce kabul edilmemesi halinde FON’un ihaleyi yapıp yapmamak veya dilediğine yapma hakkı saklı kalmak kaydıyla, istekliler arasında ad çekme usulü ile ihalenin sonucu saptanacaktır. |
| 5) | Açık artırma işlemi satış şartnamesi esasları dahilinde ve FON’un usullerine göre AÇIK ARTIRMA TUTANAĞI ile yapılacaktır. |
| 6) | Açık artırma sonucunda, ihalenin neticesi İHALE KOMİSYON KARARI’na bağlanacak ve FON’un yetkili makamlarının onayından sonra ihale kesinleşmiş olacaktır. |

Ancak, sözkonusu varlıklar için ihale alıcısına tebligat yapılıncaya kadar teminat yatırmak ve teklif vermek suretiyle ihaleye katılmamış bir kişi ya da kuruluş tarafından tamamı nakten bloke edilmek kaydıyla ihale bedelinin %10’undan az olmamak üzere fazla fiyat verilmesi halinde bu teklif sahibi ile ihale alıcısı FON’ca tespit edilecek yer ve zamanda bir araya getirilerek yeni teklif edilen bedel üzerinden aralarında açık artırma yapılmak suretiyle ihale sonucu belirlenir. Sonuç tutanağa bağlanarak ihale makamı onayına sunulur. Bu yolla ihale yenilemesi yalnız bir kez yapılabilir. İhale onaylanıncaya kadar üzerinde ihale kalan istekli ile sonradan artırım yapan isteklinin teminatları iade edilmeyecektir.

**c) Teminatın İadesi:**

|  |  |
| --- | --- |
| **1)** | Açık artırma sonucunda, 1. ihale alıcısı ve 2. en yüksek teklifi veren isteklinin teminatları hariç diğer isteklilerin teminatları müracaatlarında 5 iş günü içerisinde faizsiz olarak geri verilecektir. İhale üzerinde kalan isteklinin teminatı ancak, Fon tarafından ihalenin onaylanmaması veya ihale tarihinden itibaren 30 gün geçmesine rağmen ihalenin onaylandığına ilişkin tebligat yapılmaması halinde serbest bırakılacak ve müracaatlarında faizsiz olarak iade edilecektir. |
| **2)** | Gayrimenkule en yüksek teklifi veren teklif sahibince teminat bedeli **20.10.2020** gün ve 17.00’ye kadar gayrimenkul teklif bedelinin % 10’u oranına yükseltilecektir. Bu durumda 2. en yüksek teklifi veren isteklinin teminat bedeli 5 iş günü içerisinde iade edilir. Ancak verilen sürede 1. ihale alıcısının teminat bedelini % 10 oranına yükseltmediği takdirde veya teklifinden vazgeçmesi halinde, 1. ihale alıcısının yatırmış olduğu teminat bedeli irat kayıt edilerek satışı iptal edilir.  2. en yüksek teklifi veren isteklinin teklif mektubunda veya ihale şartnamesinde vermiş olduğu adresine gönderilen yazılı tebligatla teminat bedelini teklif bedelinin %10’u oranına yükseltmesi istenebilir. Bu süre içerisinde teminatını teklif bedelinin % 10’u oranına yükseltmediği takdirde veya teklifinden vazgeçmesi halinde, yatırmış olduğu teminat bedeli irat kayıt edilerek, satışı iptal edilir. Bu konuda 1. ihale alıcısı ve 2. en yüksek teklifi veren isteklinin Fon’dan herhangi bir hak ve alacak talebi olmayacaktır*.* |

İsteklilerin belirtilen bu hususlara hiçbir şekilde itiraz hakkı olmayacaktır.

**5- SATIŞ İŞLEMLERİ:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **1)** | | FON’un yetkili makamlarınca ihalenin onaylanıp, onaylanmaması işlemi ihale tarihinden itibaren en geç 30 gün içerisinde yapılır. İhalenin onaylanmasından sonra, ihale edilen isteklilerin teklif mektubunda veya ihale şartnamesinde vermiş oldukları adresine gönderilen yazılı tebligatların, adres değişikliği sebebiyle istekliye geç yapılmasından veya hiç yapılmamasından FON sorumlu değildir. İsteklinin teklif mektubunda veya Satış Şartnamesinde vermiş olduğu açık adresi kanuni ikametgah adresi olarak kabul edilecek olup, değişik halinde noter vasıtasıyla FON’a bildirilecektir Aksi halde yazılı adresine yapılan tebligatlar kendisine yapılmış sayılır. İstekli bu konudaki itiraz haklarından vazgeçtiğini kabul etmiştir. Tebligat gönderilmiş, ancak bilatebliğ iade olunmuşsa, tebligat yapılmadığına ilişkin zarf üzerindeki meşruhat tarihinden itibaren 5 işgünü içerisinde başvuruda bulunmayan ihale alıcısının hakkı iptal edilir ve yatırdığı teminat FON’ a irat kaydedilir. Ancak, FON’ca 30 gün içerisinde istekliye bir tebligatta bulunulmadığı taktirde ihale onaylanmamış sayılacaktır. |
| **2)** | | FON ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmakta tamamen serbest olduğundan, FON yetkili makamlarınca ihalenin en geç 30 gün içerisinde onaylanmaması halinde, isteklilerin yatırmış olduğu teminatı serbest bırakılacak ve müracaatlarında faizsiz olarak iade edilecektir. |
| **3)** | Taşınır/taşınmaz/diğer hakların devir ve tescil işlemleriyle ilgili her türlü sözleşme masrafları alıcıya, vergi, resim ve harçlar ile buna benzer tüm yükümlülükler yasal düzenlemeler kapsamında taraflara ait olacaktır. | |
| **4)** | Satış ihalesi üzerinde kalan istekliler, bu haklarını 3.şahıslara devredebilirler. Devre ilişkin muvafakatnamenin haricen düzenlenmesi halinde noterde yapılması zorunludur. | |
| **5)** | | İhale onay tebligatı yapılan istekliler satış işlemlerini yerine getirmek üzere tebligatta belirtilen başvuru adresine asaleten veya vekaleten başvurmak zorundadır. |
| **6)** | | Yayınlanan ilan ve kataloglarda varlıklarla ilgili yer alan bilgiler ve fotograflar bilgi mahiyetinde olup bir taahhüt niteliğinde değildir. Teklif sahibi varlıkları mevcut durumu ile (kiracı, işgal, hasar, hisse, vefa, şuf’a hakkı, imar, iskan, kadastro v.b.) görmüş, beğenmiş, kabul etmiş ve varlıkla ilgili her türlü inceleme ve araştırmayı yapmış sayılır. Alıcı ihale konusu varlığı görüp, incelemiş olduğunu, dolayısıyla ihale sonrası teklifte bulunduğu varlıkla ilgili ayıp, eksiklik, vesair nedenlerle ilgili her türlü talep, itiraz, vb. haklarından peşinen feragat etmiş sayılacağını kabul eder. |
| **7)** | | İhale üzerinde kalan isteklinin, tebligatta belirtilen sürede yükümlülüklerini yerine getirmemesi, satın almaktan vazgeçmesi halinde, muhammen bedel üzerinde teklif verilmiş olmak kaydıyla FON, ikinci en yüksek teklifi veren alıcıya teklifte bulunabilir. |
|  | |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **8)** | Teklif sahibinin talebi durumunda satış bedelinin % 50’sinin onay tebligatında belirtilen süre içerisinde ödenmesi, bakiye satış bedelinin 6 aya kadar vadelendirilmesi ve taksit bedellerinin en son yapılan (%50 peşinatın yatırıldığı güne en yakın) 181 gün ve üzeri Hazine İhalelerinde oluşan yıllık faiz oranı üzerinden Net Bugünkü Değer Yöntemiyle hesaplanarak belirlenmesi, |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| - | Alıcı adına devir ve tescil istenmesi halinde; taksit bedelleri tutarında kesin ve süresiz banka teminat mektubu alınması ve satış protokolü imzalanması, | |
|  |  | |
| * Alıcı tarafından banka teminat mektubu verilmemesi halinde; satış sözleşmesi düzenlenmesi ve vade bitim tarihinde satış bedelinin tamamının ödenmesi koşuluyla devir ve tescilinin gerçekleştirilmesi, | |

şeklinde vadeli satış işlemleri gerçekleştirilir.

**6-) DEVİR ve TESCİL İŞLEMLERİ:**

|  |  |
| --- | --- |
| **1)** | Peşin satışlarda satış bedelinin tamamı belirtilen süre içerisinde nakden ve peşin olarak ödenecektir. Aksi, ihalenin iptalini, teminatın irat kaydedilmesi sonucunu getirecektir. |
| 2) | Satış bedelinin tahsilini veya vadeli satışlarda bakiye satış bedeline ilişkin gerekli teminatların tesisini takiben tapu devir ve tescil işlemlerine başlanır.  Peşin satışlarda satış bedelinin tamamen tahsil edildiği tarihte gayrimenkul alıcıya veya göstereceği üçüncü kişiye teslim edilmiş sayılır ve bu tarihten itibaren gayrimenkulle ilgili her türlü gider alıcıya aittir.  Vadeli satışlarda ise asgari % 50 peşinatın ödendiği ve bakiye satış bedeline ilişkin teminatın yatırıldığı/tevdi edildiği tarihte gayrimenkul alıcıya veya göstereceği kişiye teslim edilmiş sayılır ve bu tarihten itibaren gayrimenkulle ilgili her türlü gider alıcıya aittir.    Vadeli satışlarda alıcı tarafından bakiye satış bedeline ilişkin teminat verilmemesi halinde; ödeme protokolü düzenlenmesi ve protokole konu borcun tamamen ödenmesi koşuluyla, vade bitim tarihinde gayrimenkul alıcıya veya göstereceği kişiye teslim edilmiş sayılır. Bu halde protokol tarihinden itibaren gayrimenkulle ilgili her türlü gider alıcıya aittir.    Satın alınan geçmiş dönemlere ait abonelik, elektrik, su vs borçlarının çıkması durumunda, alıcı Fon ile irtibata geçecek, bu borçlar için Fon’un bilgisi dışında alıcı tarafından ödeme yapılmayacaktır. |

**7-) DİĞER HÜKÜMLER**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1) | Gerek işbu satış şartnamesinde yazılı ve gerekse bu konuyla ilgili olarak ihale konusu varlıklarla ilgili verilen bilgiler, ilanlar, fotoğraflar ve işbu şartname hükümleri taahhüt niteliğinde olmayıp, genel bilgi niteliğindedir. | |
| 2) | | FON Devlet İhale Kanunu’na tabi olmadığından, ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmakta tamamen serbesttir. |
| 3) | | Satış şartnamesinde veya onun uygulamasından doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde ve kesinleşmiş çözümlerin takip ve sonuçlandırılmasında İstanbul Mahkeme ve İcra Daireleri yetkili olacaktır. |
| 4) | | İşbu satış şartnamesi üzerinde istekliler tarafından hiçbir şekilde silinti, kazıntı veya ilaveler yapılamaz. Yapılacak ilaveler, silinti ve kazıntılar geçersiz sayılır. |

Tarih ve İmza

.........................

|  |  |
| --- | --- |
| Adı ve Soyadı | :........................................................................................................ |
| Şirket Ünvanı | :......................................................................................................... |
| Açık Adresi | :......................................................................................................... |
|  | :......................................................................................................... |
| Telefon No.su | :........................................................................................................ |
| Cep Telefonu | :......................................................................................................... |
| Faks No.su | :......................................................................................................... |

Bu şartnameye göre teminatımın iade edilmesi gereken hallerde teminatımın iadesinin AŞAĞIDA BİLGİLERİNİ YAZDIĞIM BANKA, ŞUBE VE HESAP NUMARASINA YAPILMASINI, bu bilgilerin doğru olduğunu, yanlış veya eksik bilgi vermiş olmam nedeniyle oluşabilecek gecikme ve zararlardan doğabilecek sorumluluğun tarafıma ait olduğunu şimdiden KABUL ve BEYAN EDERİM.

TEMİNATIN İADE EDİLECEĞİ HESABIN BULUNDUĞU:

BANKA ADI :...............................................................................................................................

ŞUBE ADI :...............................................................................................................................

HESAP SAHİBİNİN ADI, SOYADI, ÜNVANI: ................................................................

TÜRK LİRASI HESAP NUMARASI : .................................................................................

**ÖNEMLİ NOT: Bu bilgileri doldurmayan teklif sahiplerine teminat iadesi yapılabilmesi için ayrıca yazılı olarak yukarıdaki bilgileri içeren dilekçeyi vermeleri gerekmektedir.**

İŞTİRAKLER VE GAYRİMENKULLER DAİRE BAŞKANLIĞI

Büyükdere Cad. No : 143 Esentepe/İSTANBUL

Tel: 0 212 340 22 35-36-40

Faks: 0 212 275 30 26