# AÇIK TEKLİF VE AÇIK ARTIRMA

## SATIŞ ŞARTNAMESİ

### Fon mülkiyetinde bulunan ve 1. madde’de listelenen gayrimenkuller aşağıda belirtilen ilke ve koşullarla ve ihale yoluyla satışa çıkartılmıştır.

**1-GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE TEKLİF**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| SıraNo | İl | İlçe | Mahalle/Köy | Ada | Parsel | TMSF Hissesi | Yüz Ölçümü (m²) | Niteliği | Muhammen Bedel (TL) |
|  |  |
| 1 | Bursa | Osmangazi | DemirtaşCumhuriyet | 7728 | 1 | 1/1 | 20.942,13 | Arsa | 1.900.000.000 |
| 2 | Bursa | Osmangazi | DemirtaşCumhuriyet | 304 | 1 | 1/1 | 24.257,68 | Arsa |
| 3 | Bursa | Osmangazi | Demirtaş Köyü | 298 | 9 | 1/1 | 120.078,17 | Arsa |
| Teklif Bedeli (TL): |  |

**ÖZELLİKLERİ:**

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan;

* 24.257,68 m² yüz ölçümüne sahip 304 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz, geometrik olarak dörtgen şekle, topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
* 20.942,13 m² yüz ölçümüne sahip 7728 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz, geometrik olarak dörtgen şekle, topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya sahiptir. Ayrıca taşınmaz parsel üzerinde, 1975 yılında tesis edilmiş mürür hakkı bulunmakta olup *“H: 5104 ve 2422 parseller aleyhine krokisinde gösterilen toplam 455 m2 3397 parselede 116 m2 lik kısım üzerinde mürür hakkı”* söz konusu takyidatın taşınmazın satış kabiliyetine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.
* 120.078,17 m² yüz ölçümüne sahip 298 ada 9 parselde kayıtlı taşınmaz, geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmazlar, 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu (Yeşilşehir) kapsamında, "Konut Alanı"nda kalmakta olup "E: 1,50, TAKS: 0,40, Hmax: Serbest" yapılaşma koşullarına sahiptir. Osmangazi Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre, 298 ada 9 parselin terk ve satın almaları bulunmaktadır. Terk ve satın almaya konu bölümlerin net miktarları, resmi imar durum yazısı ile netleşebilecek olup bu hususların ilgili merciler nezdinde araştırılarak tespit edilmesi konusunda sorumluluk Alıcıya aittir.

**2-SATIŞ ŞEKLİ:**

### Yukarıda bilgileri verilen gayrimenkullerin birlikte muhammen peşin satış bedeli “muhammen bedel” sütununda yer almaktadır. Gayrimenkuller birlikte satılacak olup üç taşınmaz için tek teklif verilecektir.

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

**3- İHALEYE GİRME KOŞULLARI:**

 **1) Teminat:**

Satış ihalesine katılabilmek için muhammen peşin satış bedelinin % 5‘i oranındaki teminat FON’un T. Vakıflar Bankası TAO İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesindeki TR79 0001 5001 5800 7294 3682 56 IBAN 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 işbu şartnamenin doldurulması ve eklenecek belgelerle birlikte **23/09/2024 tarihi saat 16:30’a** kadar Büyükdere Cad. No:143 Esentepe/İstanbul adresine ibraz edilmesi gerekmektedir. Teklif sahiplerinden gerçek kişilerin resimli kimlik (nüfus cüzdanı, ehliyet, pasaport, avukatlık kimliği), başkası adına ihaleye katılanların noterden vekaletname ibraz etmeleri 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:**

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

**4- SATIŞ KOŞULLARI:**

**a-) Değerlendirme:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1)  | **25/09/2024** günü saat **11:00** ve Büyükdere Caddesi No:143 Esentepe/İSTANBUL adresinde ihale komisyonunca, hazır bulunan isteklilerin ve/veya temsile yetkili vekillerinin önünde, ihaleye başlanacaktır.  |
| 2) | İsteklilerce; istenen teminatın verilmemiş olması veya şartnamenin imzasız olması veya ilana uygun olmaması gibi ilan ve şartnamenin esasına aykırı teklifler kabul edilmez. |
| 3) | Gerekli koşullara sahip olan teklif sahipleri ihale sırasında teklif sunmaya 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. |
| 7) | İhale, sesli ve görüntülü olarak FON tarafından kayda alınabilecektir. |

Ancak, söz konusu varlıklar için ihale alıcısına tebligat yapılıncaya kadar teminat yatırmak ve teklif vermek suretiyle ihaleye katılmamış bir kişi ya da kuruluş tarafından tamamı nakden 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 **02.10.2024** gün ve saat **17:00’e** 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, isteklilerin teklif mektubunda veya ihale şartnamesinde vermiş oldukları adreslerine gönderilen yazılı tebligatların, adres değişikliği sebebiyle isteklilere geç yapılmasından veya hiç yapılmamasından FON sorumlu olmayacaktır. 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 teminat serbest bırakılacak ve müracaatlarında faizsiz olarak iade edilecektir. |
| **3)** | Gayrimenkullerin 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 fotoğraflar 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, beyan ve taahhüt 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 asgari % 25’inin peşin olarak tahsil edilmesi, bakiye satış bedelinin 36 aya kadar en çok 3 aylık vadeler halinde ve eşit taksitlerle ödenmesi, taksit tutarlarının her taksit dönemi için bakiye anaparaya taksit dönemi başlangıç gününde geçerli olan TLRef + 4 spread üzerinden hesaplanacak faiziyle birlikte ödenmesi,vadeye konu tutarlar için banka teminat mektubu/mektuplarının alınması, * 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,
* Banka teminat mektubunun, ana para + yıllık %40 oranı ile hesaplanacak faiz üzerinden düzenlenmesi, teminat iadelerinde TLRef+4 spread oranının %40 oranını aşması halinde aşan kısmın iadeye konu edilmemesi
 |

 kayıt ve şartlarıyla vadeli satış işlemleri gerçekleştirilebilir. |

**6-) DEVİR ve TESCİL İŞLEMLERİ:**

|  |  |
| --- | --- |
| **1)** | Vadeli satış seçeneğinin tercih edilmemesi haline, satış bedelinin tamamı belirtilen süre içerisinde nakden ve peşin olarak ödenecektir. Aksi, ihalenin iptalini, teminatın irat kaydedilmesi sonucunu getirecektir. |
| **2)** | Satış bedelinin tahsilini veya gerekli teminatların tesisini takiben tapu devir ve tescil işlemlerine başlanır. Peşin satışlarda satış bedelinin tamamen tahsilini takiben, vadeli satışlarda ise asgari % 25 peşinatın ödendiği tarihte gayrimenkul alıcıya veya göstereceği kişiye teslim edilmiş sayılır ve bu tarihten itibaren gayrimenkulle ilgili her türlü gider alıcıya aittir. Satın alınan taşınmazın geçmiş dönemlere ait abonelik, elektrik, su v.s. borçlarının çıkması durumunda, alıcı Fon ile irtibata geçecek, bu borçlar için Fon’un bilgisi dışında alıcı tarafından ödeme yapılmayacaktır. |

**7-) DİĞER HÜKÜMLER:**

|  |  |
| --- | --- |
| **1)****2)** | Gerek işbu satış şartnamesinde yazılı ve gerekse bu konuyla ilgili olarak ihale konusu gayrimenkullerle ilgili verilen bilgiler, ilanlar, fotoğraflar ve işbu şartname hükümleri taahhüt niteliğinde olmayıp, genel bilgi niteliğindedir.Paylı mülkiyete konu taşınmazlarda diğer paydaşların yasal önalım hakkını kullanması halinde Fon’un, teminatın iadesi dışında alıcıya karşı herhangi bir yükümlülüğü bulunmamaktadır. |
| **3)** | FON Devlet İhale Kanunu’na tabi olmadığından, ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmakta tamamen serbesttir. |
| **4)** | Satış şartnamesinde veya onun uygulamasından doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde ve kesinleşmiş çözümlerin takip ve sonuçlandırılmasında İstanbul Mahkeme ve İcra Daireleri yetkili olacaktır. |
| **5)** | 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 Unvanı** | :......................................................................................................... |
|  |  |
| **Açık Adresi** | :......................................................................................................... |
|  | :......................................................................................................... |
| **Telefon No.su** | :........................................................................................................ |
| **Cep Telefonu** | :......................................................................................................... |
| **Faks No.su** | :......................................................................................................... |
| **E-mail Adresi**  | :……………………………………………………………………………. |
|  |  |

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: ................................................................

YENİ 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 19, 36, 40