

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

- 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (Bundan böyle İdare olarak anılacaktır) arsaları, Eskidji Müzayedecilik Ticaret İthalat İhracat A.Ş. (Bundan böyle Eskidji olarak anılacaktır.) tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantılarında alınacak tekliflerin İdare tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle satışa sunulmuştur.
- 2- Açık Artırma toplantısı merkez Eskidji Yenibosna/İstanbul, olmak üzere naklen canlı bağlantı TOKİ Salonu Bilkent/Ankara ve www.eskidji.com'dan internet bağlantıları ile 06/03/2014 Perşembe günü saat 14:00'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 Eskidji'nin İngbank Şişli Şubesi (202) **TR 57 0009 9004 4708 6200 1000 20** IBAN 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.- TL (birmilyonbir)'dan fazla olan her arsa için ayrı ayrı 100.000.- TL (yüzbin) 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 Eskidji yetkililerine salonlardaki stant da teslim edilecektir.
- 5- Bayrak sahipleri bizzat, yetkilileri ve/veya vekilleri aracılığıyla veya önceden Eskidji'den mutabakat/muvafakat alınmak kaydıyla salon görevlileri kanalıyla telefonla veyahut 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/Eskidji'den 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- Taşınmazlar için hem peşin hem de vadeli teklif alınacaktır. Taşınmazların satışları peşin veya taksitli olarak yapılacaktır. İdare taşınmazı peşin veya vadeli tekliflerden dilediğine satmakta serbesttir.
15.000.-TL'na (15.000.-TL dahil) kadar olan taşınmazlarda taksit uygulaması yapılmayıp satış peşin olarak gerçekleştirilecektir. Inter-Connect teklife konu taşınmazların toplam bedeli 15.000.-TL'nin üstünde olursa vadeli teklif alınabilecektir.
- 9- Taksitli satışlarda 1 lot' dan 35 lot'a kadar olan (35 lot dahil), taşınmazlar için;
%25'i peşin kalanı için 36 ay vadeli,
35 lot'dan 38 lot'a kadar olan (38 lot dahil), taşınmazlar için;
%20'i peşin kalanı için 48 ay vadeli,
39 lot'dan 45 lot'a kadar olan (45 lot dahil), taşınmazlar için;
%15'i peşin kalanı için 60 ay vadeli,
Diğer lotlardaki taşınmazlar için;
%10'u peşin kalanı için 120 ay vadeli
ödeme seçenekleri ile tüm lotlar için her altı ayda bir Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) oranında artırılarak bulunacak bakiye borç aylık taksitler halinde ödenecektir.

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.

Her altı aylık dönemin başında (Ocak -Temmuz) o dönemde geçerli olacak aylık taksit miktarı, sözleşme imzalama tarihine bakılmaksızın, bir önceki altı aylık TÜİK tarafından belirlenen Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) artış oranlarına göre, her dönem için artış oranına göre yeniden hesaplanarak, T.C. Ziraat Bankası (BANKA) tarafından ALICI'ya SMS ile bildirilir. İlk ve son taksitin başladığı ayın altı aylık dönemin başlangıcına veya bitimine yakın olması, uygulanacak altı aylık artış oranını değiştirmez.

Altı aylık dönemlerin sonlarında, dönem boyunca yapılan ödemeler dönem başındaki borç bakiyesinden düşülür. Kalan miktar İdare'ce belirlenen artış oranı kadar arttırılarak yeni dönem başındaki borç bakiyesi bulunur ve yeni taksit tutarı BANKA'ca SMS ile ALICI'ya bildirilir.

- 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 (10/03/2014 saat 17:00'a kadar) İdarenin T.C. Ziraat Bankası Ankara Bilkent Şubesi nezdindeki IBAN No : **TR43 0001 0017 6205 3893 2050 03** no.lu hesabına ödeyecek ve ödemeye ilişkin dekontu Eskidji yetkililerine teslim edecektir.
- 11- Toplantıda verilen en yüksek peşin ve vadeli teklifler, teklif sahiplerinin %4'lük teminatları yatırmış olmaları halinde İdarenin onayına sunulmak üzere en geç 3 (Üç) iş günü içerisinde İdareye Eskidji 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, Eskidji'ye yatırılmış olan katılım teminatları ile İdare'ye yatırılan %4'lük teminat tutarları iade edilecektir. Teminatların iade edilmesine kadar geçecek süreye ilişkin İdare/Eskidji' den 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 alıkonulacaktır. 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 sonucunun tebliğ edildiği tarihten itibaren 10 (on) gün içerisinde kabul edilen bedel; peşin ise tamamını nakden ve defaten, taksitli ise peşinat tutarını nakden ve defaten İdare'nin T.C. Ziraat Bankası Ankara Bilkent Şubesi nezdindeki IBAN No : **TR43 0001 0017 6205 3893 2050 03** no.lu hesabına alıcı Adı Soyadı/Ünvan, taşınmazın bulunduğu Şehir, Ada/Parsel numarası belirten dekont açıklamasıyla ödeyerek sözleşme imzalamak zorundadır. **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 İdare'nin T.C.Ziraat Bankası, Ankara, Bilkent Plaza Şubesi nezdindeki IBAN no **TR 6800 0100 1762 0538 6662 5001** nolu hesabına alıcı Adı Soyadı/Ünvan, taşınmazın bulunduğu Şehir, Ada/Parsel numarası Damga Vergisi ibaresini belirten dekont ile ödeyecektir.
Alıcılar ödemelere ilişkin dekontları, Eskidji'ye teslim ettikten sonra satış sözleşmesi imzalamaya hak kazanacaklardır. (Eskidji banka dekontlarını sözleşme ile birlikte İdare'ye göndermek zorundadır.)
- 15- **Satın almaktan vazgeçen veya %4'lük teminat veya mal/peşinat bedelini 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, Eskidji de tahsil edilen/edilecek olan %1,69 oranında cezai şart +KDV'yi almaya hak kazanacaktır.

İdare ve teklif verenden kaynaklanmayan nedenlerle, teklif alınan taşınmazın satılmaması ve/veya tapu devrinin gerçekleştirilememesi halinde, katılım teminatı ile birlikte Eskidji 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, Eskidji de tahsil edilen %1,69 komisyon+KDV'yi almaya hak kazanacaktır.
- 17- 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 ilgili KDV'nin Eskidji'ye 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 Eskidji'nin komisyonundan, %4'lük teminatı ise; 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- Satış vadedi 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 aynından doğabilecek vergi, resim ve harçlar, alıcı tarafından karşılanacaktır.
- 23- *"İmar Uygulaması sonucu oluşacak mülkiyete esas alan üzerinden mahsuplaşılacaktır."* İbaresini bulanan 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- 52 Lot no.lu taşınmazla ilgili olarak Gençlerbirliği Spor Kulübü ile 2033 yılına kadar kira sözleşmesi vardır. Alıcı, Gençlerbirliği Spor Kulübü ile Ankara Valiliği Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü arasında imzalanan 01.01.2004 tarihli kira sözleşmesi hükümleri ile bağlı olup sözleşmenin tapuya şerh edilmesine kayıtsız şartsız muvafakat eder.
- 26- Ağrı ili, Merkez ilçesi, Hürriyet Mahallesinde yer alan 187 ada 14 parsel no.lu taşınmaz için; parselin kullanımının sonlandırılmasını teminen yapılan Ağrı Vali Konağı ve Lojman Binalarının inşaatının iş bitim tarihi 13.10.2013 olmakla birlikte alıcısına 01.06.2014 tarihinde teslimi öngörülmektedir. İdarece, bu tarihten sonra alıcısına teslimi halinde ödemeler, teslim tarihine kadar durdurulacak, teslim tarihini takip eden ayın 15'i itibari ile sözleşme kapsamında ÜFE artışlı güncellenen borç bakiyesi üzerinden taksit tahsilatlarına başlanacaktır. Alıcı bu hususlarla ilgili idareden herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.
- 27- 3 Lot no.lu taşınmazla ilgili;

a) YAP-İŞLET-DEVRET modeline uygun olarak Yıldızlar Eğitim Hizmetleri Ticaret A.Ş. ile 31.07.1997 imza, 01.09.1998 başlangıç tarihinden itibaren 25 yıl süre ile kira sözleşmesinin olduğunu,

b) Kiracının aykırı davranışı nedeni ile İdarece sözleşmenin feshedilmiş olduğu ve buna ilişkin İstanbul 6. Asliye Ticaret Mahkemesi 2012/120E. sayılı tahliye davasının derdest olduğunu,

c) Bu taşınmazın Alıcısı, söz konusu sözleşmenin ve derdest olan tahliye davasının tarafı olacağını kabul ve taahhüt eder.

28- 2 Lot no.lu taşınmazla ilgili; İstanbul ili, Silivri ilçesi, Alipaşa köyünde bulunan 319.900,00 m² yüzölçümlü 3430 parsel no.lu taşınmaz için verilen tekliflerin değerlendirilmesinde; ihale sırasında oluşan en yüksek teklifin, Yapı Kooperatifleri veya Kooperatif Üst Birliklerince verilmesi halinde öncelikli olarak değerlendirilecektir.

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/Eskidji sorumlu değildir.

30- Uyuşmazlıkların çözümünde Eskidji'nin 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 31 maddelik Açık Artırma Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim.

..... /..... /2014

ADI SOYADI :..... BAYRAK NO:

VATANDAŞLIK NO.SU :..... İMZA :

İŞİ / MESLEĞİ :.....

GSM NUMARASI :.....

TELEFON NUMARASI :.....

FAX NUMARASI :.....

E-MAİL ADRESİ :.....

AÇIK ADRESİ :.....

TEMİNATIN İADESİNİ İSTEDİĞİNİZ BANKA VE IBAN NUMARASI :

BANKA ADI / ŞUBESİ :

IBAN NO :

□□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□□□ □□

NOT : Şartnameyi imzalayan gerçek ve/veya tüzel kişinin, yatırmış ve/veya yatıracağı tüm teminatların yatırıldığı ve iadesi istenilen hesaplar aynı olmalıdır.

