

İGDAŞ GAYRİMENKULLERİ
“AÇIK ARTIRMA” SATIŞ ŞARTNAMESİ

Madde 1-Bu Şartname ile eklerinin dili Türkçe’ dir. İhaleden önce KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi Ve Ticaret A.Ş. (Bundan böyle KİPTAŞ olarak anılacaktır.) 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 şartnamenin konusu, ekte yer alan “Satışa Sunulan Gayrimenkullerin Listesinde” belirtilen İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi İGDAŞ’ın (Bundan böyle İGDAŞ olarak anılacaktır) arsalarının KİPTAŞ tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantıları ile satışdır.

Madde 3- Taraflar;

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

İGDAŞ: İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Adresi: Kazım Karabekir Cad No:4 34060 Alibeyköy/İSTANBUL
Telefon Numarası: +90 212 499 11 11
Faks Numarası: +90 212 499 11 66
Elektronik Posta Adresi: igdask.gazdagitim@hs01.kep.tr

Madde 4- Yapılacak ihale ve ihale sonrası gerçekleştirilecek satış işlemi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu’na tabi değildir. İhale, İGDAŞ’ın Yönetim Kurulu Kararı” doğrultusunda, KİPTAŞ tarafından “Açık Artırma Yöntemi” ile yapılacaktır.

Madde 5-Bu Şartnamede yer alan bazı ifadelerin anlamları aşağıda belirtilmiştir.

İhale: Ekli “Satışa Sunulan Gayrimenkullerin Listesindeki gayrimenkullerin işbu şartnamede yazılı usul ve şartlarla, satılmasını kapsayan tüm işlemleri

İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri

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,

TCMB : Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası,

Madde 6- 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 günü saat 11:00'de** yapılacaktır.

Madde 7- Açık Artırma Toplantısına katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler, katılım teminatı olarak toplantı öncesinde Kiptaş'ın AKBANK MASLAK TİCARİ ŞUBE IBAN NO: TR57 0004 6007 8688 8000 1274 30 hesaba talip oldukları her gayrimenkul için ayrı ayrı;

*Güngören ilçesi, Osmaniye Mahallesi 1231 ada 1 Parsel de bulunan Merter Hizmet Binası Muhammen Bedeli (**147.174.933TL+KDV**) olup **1.472.000,00TL**,(kırmızı bayrak)

*Üsküdar ilçesi, Bulgurlu mah.1119 Ada 109 parselde bulunan Muhammen bedeli (**546.935.241TL+KDV**)-kadar olanlar için **5.470.000,00TL**,(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 8- Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan ve 18 yaşını doldurmuş gerçek kişiler, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun kurulmuş tüzel kişilikler ile Türkiye'de mülk edinmesine engel bulunmayan yabancı tüzel ve gerçek kişiler; Katılım teminatı tahsilat makbuzu, kimlik fotokopisini, her sayfası teklif sahibi tarafından Kiptaş yetkilileri huzurunda imzalanmış işbu şartname, teklif veren tüzel kişi ise; temsile yetkili olduğunu gösterir belge, vekaleten katılıyorsa; gerçek veya tüzel kişiyi temsile, imzalama, teklif vermeye, pey sürmeye, ihale dokümanlarını imzalamaya, ihaleye katılmaya, ihale bedelini ödemeye vb. yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren noterlikte düzenlenmiş vekaletnameyi toplantı öncesi Kiptaş yetkililerine ıslak imzalı olarak teslim edecektir.

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

Madde 9- İnternet bağlantıları ile açık artırmaya katılacak gerçek ya da tüzel kişiler, açık artırmaya salondan katılmak yerine uzaktan teklif vermeyi kendi iradeleriyle kabul etmişlerdir. Bu nedenle; kullandıkları internet bağlantıları, bilgisayar yazılım sistemleri ve Kiptaş' ın internetten teklif alınabilmesi için oluşturduğu sistemler dahil tüm teknik altyapıdan kaynaklı herhangi bir sebeple tekliflerinin farklı, yanlış, eksik, fazla, geç vb. şeklinde ulaşması nedeniyle herhangi bir itiraz hakları olmadığını kabul ederler. Bu konuda KİPTAŞ/İGDAŞ'ın herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Teklif, açık artırma anında görüldüğü haliyle işleme alınacaktır.

Madde 10- Bayrak sahipleri bizzat veya yetkilileri veya vekilleri aracılığıyla veya önceden KİPTAŞ ile mutabakat sağlamak kaydıyla internet üzerinden doğrudan teklif vererek toplantıya katılabileceklerdir. İnternet katılım kayıtları ihale saatinden 24 saat önce kapatılacaktır.

Madde 11- 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 ve/veya İGDAŞ'a karşı herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.

Teklif Sahibince, açık artırma tarihinden önce Taşınmazların yerinde incelenmesi esastır. Teklif Sahibi' nin ihalenin her aşamasında ve tapu devrinin yapıldığı tarih itibariyle Taşınmaz hakkında tam bilgi sahibi olduğu kabul edilir. Katılımcı/Teklif Sahibi/Alıcı ihale ilan, Şartname hükümleri aynen kabul etmiş sayılır. Tapu devri yapıldıktan sonra İGDAŞ dışında yapılacak plan tadilatlarından İGDAŞ sorumlu olmayıp; ALICI, plan değişikliğine itiraz için yetkilidir.

Madde 12- KİPTAŞ; tanıtım amaçlı broşür, kitapçık, ilan vb. yayınlarda yer alan gayrimenkullerden dilediğini, toplantı 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 13- Yabancı gerçek veya tüzel kişiler, ihaleye katılabilirler. Ancak, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ihale sonucunda 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 14- İGDAŞ, ihale onaylandıktan sonra gayrimenkulü satmaktan vazgeçebilir. İGDAŞ, gayrimenkulü peşin veya vadeli tekliflerden dilediğine satabilir. İGDAŞ tarafından ihale onaylandıktan sonra gayrimenkule ilişkin nihai karar 4 hafta içinde verilecektir. Bu karar ihaleyi kazanan ilgiliye tebliğ edilecektir. En yüksek peşin teklif veren isteklinin seçilmesi ve kendisine bu yönde tebligat yapılması halinde takip eden 1 hafta içinde KDV dahil tüm bedeli, en yüksek vadeli teklif bedelini veren isteklinin seçilmesi halinde ise, istekli peşinat tutarını ve KDV tutarının tümünü takip eden 1 hafta içinde İgdaş' ın VAKIFLAR BANKASI VALİDESULTAN TİCARİ ŞUBE IBAN NO:TR64 0001 5001 5800 7295 1511 22 hesabına yatıracaktır. Mücbir sebepler dışında süre uzatımı verilmesi İGDAŞ' ın takdirindedir.

Madde 15- Teklif verenler ihale anında ulaştıkları teklif bedelleriyle bağlıdır. En yüksek teklifi verenin satıştan cayması halinde teminatı irad kaydedilecektir. Tapu devri gerçekleştirilene 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'/İGDAŞ'tan faiz, tazminat, vb. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır. Diğer isteklilerin katılım teminatları beş iş günü içinde iade edilecektir. En yüksek teklif verenin teminatını yamak suretiyle tekliften vazgeçmesi halinde, İGDAŞ, peşin veya vadeli tekliflerde sırayla en yüksek üç teklifi veren katılımcılara satış yapabilir. Bu durumda ikinci ve üçüncü teklif sahipleri teklif bedelleri ile en yüksek teklifi verenlerin hak ve yükümlülüklerine sahip olur.

Madde 16- Satış listesindeki gayrimenkuller için muhammen bedel üzerinden önce peşin teklif alacaktır. Sonra ise yine muhammen bedel üzerinden vadeli teklif de alabilecektir. Peşin veya vadeli tekliflere verilecek satış onayı İGDAŞ' ın takdirinde olup, dilerse sebep göstermeksizin satıştan vazgeçebilecektir. Satış kararı İGDAŞ tarafından 4 haftalık süre içerisinde verilecektir.

Madde 17- Vadeli satışlar %40 ı peşin, kalan bakiye tutar için ise peşin ödeme tarihindeki TCMB 2 yıl vadeli gösterge tahvili faizinin üzerine 200 baz puan eklenmesi ile oluşan tutar kadar kesin ve süresiz banka teminat mektubu alınmak şartıyla yapılacaktır. Tapu devri yapılırken alıcının talebine göre "aylık" veya "üç aylık" ödeme planı oluşturabilecek fakat her halükarda vade tarihi sonu 31.12.2022 olacaktır. Tapu devri yapılırken tüm ödeme planı taraflarca imzalanarak teminat mektubu İGDAŞ'a verilecektir.

Madde 18- 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 artırımında uygulanacak pey miktarını belirlemeye yetkilidir.

Madde 19- Teklifleri İGDAŞ 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 İGDAŞ tarafından ilan edilen ilgili İGDAŞ'ın banka şubelerindeki hesabına alıcı adı soyadı/ünvan, **Müzayede Peşinat ödemesi** açıklamasıyla ödeyecekler.

Peşin ödeme türünü tercih eden istekliye tapu devri; İGDAŞ tarafından satışa karar verilmesi halinde "Satışa Sunulan Gayrimenkullerin Listesinde "belirtilmiş olan ipoteklerin terkin edilerek 30 gün içerisinde tapu devri gerçekleştirilecektir.

Madde 20- Taşınmazı almaya hak kazanan ve bu husus kendisine tebliğ edilen davetli, peşin ödeme yönünde teklif verdiyse; kendisine verilen süre içerisinde peşin ödeme ve KDV tutarını tamamını. Taksitli ödeme yönünde teklif verdiyse; %40 peşinat ödemesi, tüm bedel üzerinden KDV tutarı ve teminat mektubunu vermez ve tapuyu devralmaktan kaçınır ise veya taşınmazı satın almaktan vazgeçerse, hakkı iptal edilerek herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı/teminatları KİPTAŞ/İGDAŞ 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 ve İGDAŞ 2886 sayılı yasaya tabi olmadığından, ihaleyi, teklif verene yapıp yapmamakta serbesttir. KİPTAŞ ve İGDAŞ tekliflerin toplanmasının ardından satıştan vazgeçmesi halinde, katılım teminatları ve yatırılan teminat tutarları davetlilere iade edilecektir. Teklif verenlerin, katılım teminatlarının kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ait KİPTAŞ/İGDAŞ'tan faiz, tazminat, vb. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.

Madde 21- Tapu devirleri, KİPTAŞ'a yapılacak %1+KDV tutarındaki hizmet bedeli ödemeleriyle birlikte peşin ödemelerde KDV dahil tüm bedelin ödenmesi veya taksitli ödemelerde işbu şartname içerisinde belirtilen şartların (%40 peşin ödeme yapılması, tüm KDV bedeli ödenmesi, kesin ve şartsız teminat mektubu verilmesi) yerine gelmesini takiben gerçekleşecek olup, madde 19 hükümleri saklıdır. Tapu harcı ve masrafları kanunen ait olduğu taraflarca ödenecektir. Tapu devir işlemine kadar olan, emlak vergisi, sigorta ve gayrimenkulün aynından doğabilecek vergi, resim ve harçlar, alıcı tarafından karşılanacaktır.

Ödemelerin belirtilen şekilde yapılmaması durumunda satışın onaylanmayacağı Alıcı tarafından kabul edilmiş sayılır. Alıcı bu durum sonucunda KİPTAŞ/İGDAŞ'tan 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) Kısmi veya genel seferberlik ilanı,
- d) Gerekliğinde KİPTAŞ/İGDAŞ tarafından belirlenecek benzeri diğer haller,

Madde 22- 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/İGDAŞ sorumlu değildir.

Madde 23- 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 24- Uyuşmazlıkların çözümünde KİPTAŞ/İGDAŞ' 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- Satışa sunulan gayrimenkullerden;

Güngören İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1231 ada 1 parselde bulunan taşınmaza ilişkin olarak: Bina içerisindeki demirbaşlar (ısıtma soğutma sistemleri ve ana makinaları ile yardımcı elemanları, büro ve ofis inşaat malzemeleri v.b.) haricinde "karkas" olarak satışa sunulacaktır.

Demirbaşların ve mekanik/elektrik sistemlerin sökümü için, her hâlükârda tapu devrinden sonra 90 gün süre tanınacaktır.

Binanın otopark alanları 10 yıl boyunca İSPARK kullanımına tabi olacak şekilde tapuya "kira şerhi" olarak şerh edilecektir. İSPARK'ın sabit ödeyeceği aylık tutar 8.000 TL/ay altında kalmamak kaydıyla net karın %55 olacaktır.

Bina üzerinde halen kullanılmakta olan 3 adet baz istasyonu bulunmakta olup, tapu devri ile birlikte buna ilişkin sözleşmeler alıcıya devredilecektir.

Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1119 ada 109 parselde bulunan taşınmaza ilişkin olarak:

Alan içerisindeki depo v.b. hacimlerin boşaltılması/transferi ve vinçler, ray sistemleri, mekanik/elektrik sistemlerin taşınması için, her hâlükârda tapu devri sonrası 180 gün süre tanınacaktır.

Katılımcı/Teklif Sahibi/Alıcı satışa sunulan gayrimenkul listesini ve işbu madde de belirtilen hususları incelediğini, bu şartlar dahilinde ihaleye katıldığını ve taşınmaza teklif verdiğini kabul ve taahhüt eder.

Madde 26 – İGDAŞ tarafından gayrimenkulün satışına karar verilmesi halinde; KİPTAŞ satış bedelinin %1+KDV tutarındaki hizmet bedeline hak kazanacaktır. İşbu hizmet bedeli ALICI tarafından kararlaştırılan satış bedeline ek olarak KİPTAŞ'ın AKBANK MASLAK TİCARİ ŞUBE sinde bulunan IBAN NO: TR57 0004 6007 8688 8000 1274 30 numaralı hesabına peşin ödeme ile birlikte yatırılacaktır. İşbu hizmet bedeli ödenmeden tapu devri gerçekleştirilmeyecektir. İşbu şartname ile KİPTAŞ tarafından sadece aracılık hizmeti verilmekte olup ALICI ile İGDAŞ arasında yaşanması muhtemel ihtilaflarda KİPTAŞ' ın sorumluluğu bulunmamaktadır.

Madde 27- Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde İstanbul mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

İş bu 27 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:.....