

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

- 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (Bundan böyle İDARE olarak anılacaktır) arsaları, Emlak Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş. (Bundan böyle EMLAK YÖNETİM olarak anılacaktır.) tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantılarında alınacak tekliflerin İDARE tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle satışa sunulmuştur.
- 2- Açık artırma toplantısı, TOKİ Merkez Salonu Bilkent/Ankara, TOKİ İstanbul Hizmet Binası Halkalı/İSTANBUL ve www.emlakyonetim.com.tr'den internet bağlantıları ile 12/09/2019 Perşembe günü saat 13.30'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 EMLAK YÖNETİM'in Halk Bankası A.Ş. Halkalı Şubesi nezdindeki TR29 0001 2009 8780 0010 2608 02 **IBAN** nolu 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. (birmilyonbir) - 50.000.000 TL (ellimilyon) arası olan her arsa için ayrı ayrı 100.000.- TL (yüzbin), muhammen bedeli 50.000.001 (ellimilyonbir)'den fazla olan her arsa için ayrı ayrı 500.000.-TL (beşyüzbin) katılım teminatı ödemek zorundadırlar. **Ayrıca Diyarbakır ili, Yenişehir ilçesi, Üçkuyu mahalesinde bulunan 2415 ada 4 parsel ve 2119 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar için ise 1.000.000.-TL (birmilyon) 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, vekâleten katılım oluyorsa; gerçek veya tüzel kişiyi temsile, ilzama, teklif vermeye, ihaleye katılmaya, ihale bedelini ödemeye v.b. yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren vekaletname toplantı öncesi EMLAK YÖNETİM yetkililerine salonlardaki stant da teslim edilecektir.
- 5- Bayrak sahipleri bizzat, yetkilileri ve/veya vekilleri aracılığıyla veya önceden EMLAK YÖNETİM'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 İDARE'den/ EMLAK YÖNETİM'den herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır. İDARE ve/veya EMLAK YÖNETİM, tanıtım dokümanında yer alan bilgi ve belgeler ile açıklamaların doğruluğundan, tamliğinden ve maddi hatalardan sorumlu değildir. Tanıtım dokümanında yer alan bilgi, belge ve açıklamalar hiçbir surette İDARE'yi ve/veya EMLAK YÖNETİM'i ilzam etmez. TEKLİF SAHİBİ'nce, açık artırma tarihinden önce TAŞINMAZ'ın yerinde incelenmesi esastır. TEKLİF SAHİBİ'nin ihalenin her aşamasında ve SÖZLEŞME'nin imza tarihi ve tapu devrinin yapıldığı tarih itibarıyla TAŞINMAZ hakkında tam bilgi sahibi olduğu kabul edilir. KATILIMCI/TEKLİF SAHİBİ/ALICI ihale ilanı, ŞARTNAME ve SÖZLEŞME'deki hükümleri aynen kabul etmiş sayılır.
- 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- İDARE taşınmazı peşin veya vadeli tekliflerden dilediğine satmakta serbesttir.
- 9- 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 (16/09/2019 saat 17.00'a kadar) İDARE'nin T.C. Ziraat Bankası Ankara Bilkent Şubesi nezdindeki IBAN No: TR43 **0001 0017 6205 3893 2050 03** no.lu hesabına ve aynı zaman zarfında teklif bedeli üzerinden % 2+KDV tutarındaki hizmet bedelini EMLAK YÖNETİM'in Halk Bankası A.Ş. Halkalı Şubesi nezdindeki

IBAN TR29 0001 2009 8780 0010 2608 02 hesabına ödeyecek ve ödemeye ilişkin dekontu EMLAK YÖNETİM yetkililerine teslim edecektir.

- 10- Toplantıda verilen en yüksek peşin ve vadeli teklifler, teklif sahiplerinin %4'lük teminatları ve %2+KDV tutarındaki EMLAK YÖNETİM hizmet bedelini yatırmış olmaları halinde İDARE'nin onayına sunulmak üzere en geç 3 (Üç) iş günü içerisinde İDARE'ye EMLAK YÖNETİM tarafından teslim edilecektir. İhale, İDARE'nin onayı ile kesinleşecektir. İDARE, arsa satışlarında 2886 sayılı yasaya ve 4734 sayılı yasaya tabi olmadığından, ihaleyi, teklif verene yapıp yapmamakta veya iptal etmekte serbesttir. İDARE'nin satıştan vazgeçmesi halinde, EMLAK YÖNETİM'e yatırılmış olan katılım teminatları ile İDARE'ye yatırılan %4'lük teminat tutarları ve EMLAK YÖNETİM'e yatırılan %2+KDV hizmet bedeli iade edilecektir. Teminatların iade edilmesine kadar geçecek süreye ilişkin İDARE / EMLAK YÖNETİM'den faiz, tazminat, v.b. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.
- 11- 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.
- 12- İhale sonucu, ihalenin onay tarihini takip eden ilk iş günü, EMLAK YÖNETİM tarafından alıcılara iadeli-taahhütlü tebligat ile bildirilecek olup, bu tarihten itibaren 10 (on) gün içerisinde kabul edilen bedel; peşin ise tamamını nakden ve defaten, taksitli ise peşinat tutarını nakden ve defaten ödeyerek sözleşme imzalamak zorundadır. Alıcı ödemeyi, T.C. Ziraat Bankası'na müracaatla, Arsa Tahsilat Sistemine açıklama kısmında arsa numarasını (İDARE'ce oluşturulan ve ödeme sisteminde kullanılan, arsayı tanımlayan arsa kimlik numarası) vererek ödeme yükümlülüğündedir. Bu işlem için alıcının ilgili banka nezdinde bir hesabının bulunması gereklidir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinin tüm sorumluluğu Alıcıya aittir. Ödemelerin belirtilen şekilde yapılmaması durumunda satışın onaylanmayacağı Alıcı tarafından kabul edilmiş sayılır. Alıcı bu durum sonucunda İDARE'den 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) Genel salgın hastalık,
- d) Kısmi veya genel seferberlik ilanı,
- e) Gerektiğinde İDARE tarafından belirlenecek benzeri diğer haller,
- 13- Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmeliğinin 27.maddesine istinaden, bankalar tarafından belirlenen kredi (ticari kredi, tüketici kredisi, arsa kredisi) faiz oranları dikkate alınarak piyasa koşulları, tutar, vade ve alıcının ödeme gücü vb. hususlar doğrultusunda İDARE tarafından tespit edilecek faiz oranı ile peşin/peşinat ödemeleri faizlendirilerek, 3 (üç) ayı geçmemek koşuluyla vadelendirilebilecektir. İDARE, vadelendirme yapıp yapmamakta serbesttir. Bu oran yukarıda sayılan parametrelere göre tespit edileceğinden farklılık arz edebilir.
- 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 ödeyecektir.
- Alıcı ödemeyi, T.C. Ziraat Bankası'na müracaatla, Arsa Tahsilat Sistemine açıklama kısmında arsa numarasını (İDARE'ce oluşturulan ve ödeme sisteminde kullanılan, arsayı tanımlayan arsa kimlik numarası) vererek ödeme yükümlülüğündedir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinin tüm sorumluluğu Alıcıya aittir. Ödemelerin belirtilen şekilde yapılmaması durumunda satışın onaylanmayacağı Alıcı tarafından kabul edilmiş sayılır. Alıcı bu durum sonucunda İDARE'den herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.
- Alıcılar ödemelere ilişkin dekontları, EMLAK YÖNETİM'e teslim ettikten sonra satış sözleşmesi imzalamaya hak kazanacaklardır. (EMLAK YÖNETİM banka dekontlarını sözleşme ile birlikte İDARE'ye göndermek zorundadır.)
- 15- **Satın almaktan vazgeçen veya %4'lük teminat veya mal/peşinat bedeli ile damga vergisi ve karar pulu bedellerini T.C. Ziraat Bankası'na müracaatla Arsa Tahsilat Sisteminden yapmayan, 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 İDARE'ce irat kaydedileceği gibi, EMLAK YÖNETİM de tahsil ettiği %2 + KDV hizmet bedelini irat kaydedecektir.

İDARE ve teklif verenden kaynaklanmayan nedenlerle, teklif alınan taşınmazın satılamaması ve/veya tapu devrinin gerçekleştirilememesi halinde, katılım teminatı ile birlikte EMLAK YÖNETİM tarafından tahsil edilen hizmet bedeli de 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 Aynı 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, EMLAK YÖNETİM de tahsil edilen %2 +KDV hizmet bedelini almaya hak kazanacaktır.
- 17- İDARE, alıcı tarafından %2 +KDV hizmet bedelinin EMLAK YÖNETİM'e 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 müzayedede esnasında karar verir. Inter-Connect sistemde lotlar için teker teker teklif alınır, bilahare alınan tüm teklifler toplanıp tamamı tek lot halinde % 10 artırılarak satışa sunulur.
- 19- Toplantıda herhangi bir teklif vermeyenler; katılım teminatlarını, toplantının sona erdiği tarihi takip eden 3 (Üç) iş günü sonunda iade alabileceklerdir.
- 20- Teklif veren tarafından yatırılan katılım teminatı ve %4'lük teminat; 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- Satışı vadeli 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- Satışı vadeli olarak gerçekleştirilen arsaların taksit ödemelerinde, Her takvim yılının 1 Ocak - 30 Haziran tarihleri arası birinci altı aylık dönem, 1 Temmuz - 31 Aralık tarihleri arası ikinci altı aylık dönem olarak Kabul edilir. 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, BANKA tarafından ALICI'ya SMS ile bildirilir (Satış listesinde belirtilen vade sayısına ve satış sözleşme tarihine bağlı olarak yapılan düzenli aylık ödemelerde 6 AYLIK ÜFE oranı maksimum % 6 oranında arttırılacaktır. ÜFE negatif gerçekleştiğinde indirim yapılmayacaktır). İlk ve son taksitin başladığı ayın altı aylık dönemin başlangıcına veya bitimine yakın olması, uygulanacak altı aylık artış oranını değiştirmez.
- 23- 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.
- 24- **"İmar Uygulaması sonucu oluşacak mülkiyete esas alan üzerinden mahsuplaşılacaktır."** Veya **"İş bu taşınmazlarda 18 uygulaması yapılmakta olup, uygulama sonrası yüzölçümde değişiklik olması halinde satış bedeli (teklif edilen bedel) TL/m² üzerinden dikkate alınacaktır."** İbaresini bulunan taşınmazlarda;
 - a) İDARE'ce belirlenecek şartlarla, İhalede oluşan bedel üzerinden mahsuplaşılacaktır.
 - b) Uygulamanın tesciline müteakip tapu devri yapılabilecektir.
- 25- 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. İş bu şerhler, imar uygulaması sonrasında oluşacak DOP ve KOP parsellerinin Hazine'ye devredilmesini müteakip terkin edilmektedir.

- 26- Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumlu mahallesinde yer alan 29219 ada C parsel nolu taşınmaz, 29219 ada 3 parselin ifrazından oluşacak olup, ilan edilen yüz ölçüm ile tescil edilecek yüz ölçüm arasında fark oluşması halinde, m2 birim bedeli üzerinden mahsuplaşma yapılacaktır.
- 27- Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli-Alcı mahallesinde yer alan 101096 ada 8 parsel no.lu taşınmaz, 101096 ada 4 parselin ifrazından oluşacak olup, ifraz sonrası oluşacak taşınmazın yüz ölçümü ile ilan edilen yüz ölçüm arasında fark oluşması halinde, satış fiyatı üzerinden oluşacak birim bedel baz alınarak mahsuplaşma yapılacaktır.
- 28- Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli-Alcı mahallesinde yer alan 101099 ada 3 parsel no.lu taşınmaz, 101099 ada 1 parselin ifrazından oluşacak olup, ifraz sonrası oluşacak taşınmazın yüz ölçümü ile ilan edilen yüz ölçüm arasında fark oluşması halinde, satış fiyatı üzerinden oluşacak birim bedel baz alınarak mahsuplaşma yapılacaktır.
- 29- Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Tuluntaş mahallesinde yer alan 1150 parsel no.lu taşınmaz, kadastral parsel olup, imar uygulaması alıcısı tarafından yapılacaktır. İmar uygulaması sonrasında parsel alanında oluşacak azalma nedeniyle alıcının TOKİ'den herhangi bir talep hakkı bulunmamaktadır.
- 30- Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yapracikköyü mahallesinde yer alan 49787 ada 3 parsel no.lu taşınmaz için inşa edilecek konut sayısı plan notlarına göre belirlenecektir. Bu taşınmaz için en yüksek teklifin Kooperatiflerce verilmesi durumunda bu teklifler öncelikle değerlendirilecektir.
- 31- İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesinde yer alan 16.381 m2 yüz ölçüme sahip 458 ada 30 parsel no.lu taşınmazın; ekli krokide C harfi ile belirtilen 5.000 m2 lik kısmı satışa sunulmuştur.
- 32- İstanbul ili, Arnavutköy ilçesi, Hadımköy mahallesinde yer alan 5249, 5250 ve 5251 parsel no.lu taşınmazlar, tek lot halinde satışa sunulacaktır.
- 33- İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Rumelifeneri mahallesinde yer alan, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 149 ve 536 parsel no.lu taşınmazlar, tek lot halinde satışa sunulacaktır.
- 34- Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Pelitli mahallesinde yer alan, 2043, 2045, 2046, 2115, 2124 parsel no.lu ve 146 ada 50 parsel no.lu taşınmazlar, tek lot halinde satışa sunulacaktır.
- 35- Alıcılar, 1/1000'lik uygulama imar planları olan fakat imar uygulaması görmemiş taşınmazlar ile imar uygulaması görmüş ancak imar plan tadilatı sonrası kesintileri oluşacak taşınmazlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre yapılacak olan imar uygulaması çalışması sırasında yasal kesintilerin (DOP, KOP, parka/yola terk, v.b.) olacağını kabul etmiş sayılacak olup yüzölçümdeki azalmadan dolayı gelecekte İdareden/Şirketten herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.
- 36- 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/ EMLAK YÖNETİM sorumlu değildir.
- 37- İş bu Satış Şartnamesi, Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi ile Satış Listesi, arsa satış ihalesi dökümanı olup; iş bu şartnamenin imzalanması ile tüm bu evrakların istekliler tarafından incelenip bilgi alındığı kabul edilir.
- 38- Uyuşmazlıkların çözümünde EMLAK YÖNETİM'in 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.
- 39- Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.
İş bu 39 maddelik Açık Artırma Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim.

..... /..... /2019

ADI SOYADI :..... BAYRAK NO:
VATANDAŞLIK NO.SU :..... İMZA :
İŞİ / MESLEĞİ :.....
GSM NUMARASI :.....
TELEFON NUMARASI :.....
FAX NUMARASI :.....

