



***EMLAK KONUT GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.***

***BAŞKENT EMLAK KONUTLARI***

***40 ADET***

***TİCARİ ÜNİTE İHALESİ***

***(Tarih: 26.09.2019 / Saat: 11:00)***

## AÇIK ARTIRMA İLE GAYRİMENKUL SATIŞ İHALE ŞARTNAMESİ

Bu Şartname ile eklerinin dili Türkçe' dir. İhaleden önce Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 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 1- Emlak Konut GYO A.Ş.ve İlişkin Bilgiler:**

Adresi : *Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL*

Telefon Numarası : *0216 579 15 15*

Faks Numarası : *0216 456 48 75*

Elektronik Posta Adresi : *pazarlama@emlakkonut.com.tr*

İlgili Personelin Adı, Soyadı ve Unvanı : *Abdulkerim AYTEKİN / Pazarlama ve Satış Müdürlüğü - Personel*

### **Madde 2- Tanımlar ve Kısaltmalar:**

Bu Şartnamede yer alan bazı tanımların ve kısaltmaların anlamları aşağıda belirtilmiştir.

**Satıcı / Şirket** : *Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*

**Satım / Satış** : *Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller ile birlikte bu gayrimenkullere ilişkin her türlü hakkın satılması,*

**İhale** : *Bu şartnamede yazılı usul ve şartlarla, gayrimenkul satışının İstekliler arasında seçilecek birisi üzerinde bırakıldığını gösteren ve Şirketin yetkili mercilerinin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki iş ve işlemler,*

**İstekli** : *İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri veya bunların oluşturdukları ortaklıklar,*

**Sözleşme** : *Şirket ile alıcı arasında yapılan yazılı anlaşma,*

**Tespit Edilen Asgari Bedel** : *Satılacak gayrimenkullerin, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan lisanslı gayrimenkul değerlendirme firması tarafından tespit edilen değeri,*

**Muhammen Bedel** : *Satılacak gayrimenkullerin, tespit edilen asgari bedelinden aşağı olmayan satış bedeli,*

**Teklif** : *İsteklilerin gayrimenkulün muhammen bedelinden az olmamak üzere sunduğu gayrimenkul alım bedeli,*

<b>Uygun Bedel</b>	: Teklifler içerisindeki en yüksek bedel,
<b>İhale Bayrağı</b>	: İhalede pey sürecek İstekliyi belirten numara,
<b>Pey Tutarı</b>	: İhalede İstekliler tarafından ihale bayrağı kaldırılmak suretiyle sunulacak olan asgari artırım tutarı,
<b>Alıcı</b>	: Gayrimenkul ile birlikte bu gayrimenkule ilişkin her türlü hakkı satın alan,
<b>Proje</b>	: <i>Satıcı tarafından inşa ettirilen, her türlü üst yapı, altyapıyı, çevre düzenlemesi ve temelden anahtar teslimine kadar olan bütün aşamaları dahil tüm inşaat faaliyetleri,</i>
<b>Arazi</b>	: <i>İmar planı veya uygulaması yapılmayan toprak parçası, tarla, bahçe vb.,</i>
<b>Arsa</b>	: <i>İmar planı veya uygulaması yapılan, üzerinde bina yapılabilecek olan toprak parçası,</i>
<b>Bağımsız Bölüm</b>	: <i>Kat mülkiyeti mevzuatı gereğince, ana gayrimenkulün, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan konut, dükkan, mağaza, ofis, büro, depo vb. gibi bağımsız mülkiyete konu her bir bölüm,</i>
<b>Ticari Ünite</b>	: <i>Dükkan, mağaza, market, ofis vb. ' leri,</i>
<b>Nitelikli Ticari Ünite</b>	: <i>Ofis bloğu veya ofisler, hastane, özel okul, otel, alışveriş merkezi (AVM), öğrenci yurd, vb. ' leri,</i>
<b>Tahsis</b>	: Projeden, Alıcı adına Bağımsız Bölüm ayrılması,
<b>Banka</b>	: Projeden bağımsız bölüm tahsis edilen Alıcıya konut bedelinin ödenmesine aracılık eden ve kredi kullandıran kuruluş,
<b>Teslim Tarihi</b>	: Teslime Hazır

### **Madde 3- İhalenin Konusu:**

Aşağıda / Sözleşme Eki "Satış Yapılacak Gayrimenkullerin Listesi" nde listede belirtilen ticari ünitelerin açık artırma usulü ile satışı.

### **Madde 4- İhale Usulü ve Teklif Alma Sekli:**

İhale ile ihale sonucunda düzenlenecek olan sözleşme, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu' na tabi değildir. Ayrıca ihale, Uluslararası bir ihale de değildir.

İhale, “Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Gayrimenkul Alım, Satım, Kiralama ve Kiraya Verme Yönetmeliği” kapsamında, “ Açık Artırma Yöntemi ” ile yapılacaktır.

**Madde 5- İhaleye Katılım Sekli:**

İhale dosyası <http://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/satis-ihale-ilani> web adresinde veya aşağıda belirtilen adreste **09:00 ~ 17:00** saatleri arasında bedelsiz olarak görülebilir veya alınabilir. İhaleye teklif verecek İsteklilerin, ihale dosyasını almaları zorunludur.

<b>İhale Dosyasının Görüleceği ve Temin Edileceği Adres / Yer</b>	<b>Adres -1</b> Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü Pazarlama ve Satış Müdürlüğü Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (BatıAtaşehir) Ataşehir İstanbul Tel: 0216 579 15 15
	<b>Adres – 2</b> Başkent Emlak Konutları Satış Ofisi İlkbahar Mah. 606.Cad. No:25 Oran/Çankaya-ANKARA Tel: 0316 491 4141
<b>İhale Dosyası Satış Bedeli (KDV Dâhil)</b>	<b>Bila Bedel</b>

Aşağıda belirtilen adımların, **en geç 25/09/2019 tarihi saat: 17:00’a** kadar İstekliler tarafından yerine getirilmesi gerekmektedir.

- Adım:** İsteklilerin, Geçici Teminat Bedellerini, nakit ya da teminat mektubu şeklinde vermeleri gerekmektedir. (Bilgi: Madde:12)
- Adım:** İstekliler, Geçici Teminat Mektuplarını (teminat nakit ise dekontlarını) ve Madde:11’de belirtilen diğer evraklarını Emlak Konut Genel Merkezine (Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (BatıAtaşehir) Ataşehir/İSTANBUL) veya Başkent Emlak Konutları Satış Ofisi İlkbahar Mah. 606. Cad. No:25 Oran/Çankaya-ANKARA teslim etmeleri gerekmektedir.
- Adım:** Evrakların eksiksiz teslim edilmesi ve istekli tarafından Açık Artırmaya Katılım ve Yüklenim Belgesinin imzalanması durumunda, Şirketimiz yetkilileri İstekliye İhale Bayrağını teslim edecektir. Buraya kadar izlenecek tüm adımların en geç **25/09/2019** tarihi saat **17:00’a** kadar yerine getirilmesi gerekmektedir.
- Adım:** İstekliler, İhalenin yapılacağı **26/09/2019** tarihi saat **11:00’da** Başkent Emlak Konutları Satış Ofisi İlkbahar Mah. 606. Cad. No:25 Oran/Çankaya-ANKARA adresinde, yanlarında ihale bayrakları, kimlik asılları, şirket ise imza sirküleri ve şirket kaşeleri ile birlikte hazır bulunmaları gerekmektedir.

**Madde 6- İhalede İstenilen Belgelerin Verileceği ve İhalenin Yapılacağı Yer ve Zaman:**

<b><i>İhalede İstenilen Belgelerin Teslim Edileceği Adresler / Yerler</i></b>	:	<i>Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü Pazarlama ve Satış Müdürlüğü Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (BatıAtaşehir) Ataşehir İSTANBUL 0216 579 15 15</i>
	:	<i>Başkent Emlak Konutları Satış Ofisi İlkbahar Mah. 606. Cad. No:25 Oran/Çankaya-ANKARA 0316 491 4141</i>
<b><i>İhalede İstenilen Belgelerin Teslim Edileceği En Son Tarih ve Saat</i></b>	:	<i>25/09//2019 Saat: 17:00</i>
<b><i>İhalenin Yapılacağı Adres / Yer</i></b>	:	<i>Başkent Emlak Konutları Satış Ofisi İlkbahar Mah. 606. Cad. No:25 Oran/Çankaya-ANKARA</i>
	:	<i>26/09/2019 Saat: 11:00</i>

**Madde 7- Zeyilname ile Değişiklik Yapılması, İhale Öncesi Bilgi Edinme ve Açıklama:**

İhale ilanı yapıldıktan sonra, ihale dosyasında değişiklik yapılmaması esastır. Ancak, teklif ve başvuruların hazırlanmasını etkileyebilecek maddi veya teknik hatalar veya eksikliklerin Şirketçe tespit edilmesi veya bu hususlar ile ilgili olarak ihale dosyasını [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) web adresinden temin eden İsteklilerce yazılı olarak bildirimde bulunulması halinde, düzenlenen zeyilname ile ihale dosyasında değişiklik yapılabilir.

Yapılan değişiklik nedeniyle tekliflerin veya başvuruların hazırlanabilmesi için ek süreye ihtiyaç duyulması halinde, ihalenin yapılacağı tarih, bir defaya mahsus olmak üzere en fazla **15 (onbeş)** gün süreyle zeyilname düzenlenmesi suretiyle ertelenebilir.

İhale dosyasını internet üzerinden temin eden İstekliler, ihale konusu işle ilgili sorularını, ihalenin yapılacağı tarih hariç en geç **7 (yedi)** gün öncesine ve saat **17.00'** ye kadar, yazılı olarak elden, faks veya posta yolu ile Şirkete iletebileceklerdir. Bu tarihten ve saatten sonra Şirkete ulaşan sorular dikkate alınmayacaktır.

Sorular ile ilgili cevapları oluşturan “ Açıklama veya Açıklamalar ” ile gerekli durumlarda düzenlenecek “ Zeyilname veya Zeyilnameler ”, ihalenin yapılacağı tarih hariç en geç **2 (iki)** gün önce [www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr) adresinden tebliğ edilecek olup, isteklilere SMS/Mail ile bilgi verilecektir.

### **Madde 8- İhalede Şirketin Serbestliđi ve İhalenin İptali:**

Şirket, ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Şirket ihaleyi, ihale tarih ve saatinden önce veya ihale sırasında veya ihale sonrasında herhangi bir gerekçe göstermeksizin iptal edebilir. Şirket, bu durumda herhangi bir yükümlölük altına girmez.

Şirket, satışa sunulan gayrimenkullerden dilediğini ihale öncesinde veya ihale sırasında satıştan çekmeye, İhale Komisyonu Başkanı da teklif alma sırasını değiştirmeye yetkilidir.

### **Madde 9- İhaleye Katılmayacak Olanlar:**

1. Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. tarafından icra takibine alınan alıcılar ve/veya Tüzel Kişiler
2. İflas Erteleme Almış-Kayyum tarafından yönetilen Tüzel Kişiler

### **Madde 10- İhaleye Katılabilme Şartları:**

1. Yerli gerçek veya tüzel kişi veya kişiler, tek başlarına veya kendi aralarında ortaklık oluşturmak suretiyle ihaleye katılabilirler.
2. Yabancı gerçek ve tüzel kişiler, istenilen belgeleri vermek ve ihale üzerine kaldığı takdirde, kesinleşen ihale kararının bildirilmesini takip eden **15 (onbeş)** gün içerisinde T.C. Kanunlarına tabii tüzel kişiliğın tescilini sağlamak, iş bu şartı sağlayamadığı takdirde teminatın gelir kaydedilmesine ilişkin bu şartname eki örneğe uygun taahhütname vermesi şartıyla ihaleye iştirak edebilirler.
3. İhaleye katılacak İsteklilerin, ihale dosyasına onay vermeleri zorunludur. Ortaklık oluşturmak suretiyle ihaleye katılacak olanlardan her hangi birinin, ihale dosyasına onay vermesi yeterlidir.

### **Madde 11- İhalede İstenilecek Belgeler:**

İsteklinin, aşağıda belirtilen belgeleri Şirkete sunması zorunludur.

#### **A) Tüzel Kişiler için**

1. Geçici teminatın aslı verilecektir.

Bu Şartname'nin ilgili maddesinde ve ekli listede belirtilen miktar ve şartlarda geçici teminat verilecektir. Geçici teminat, şayet Türk Lirası olarak verilecek ise Şirketin belirteceği banka hesabına yatırılarak, banka makbuzunun aslının verilmesi şarttır. Geçici teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise bu Şartname eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş aslı verilecektir. İsteklinin ortaklık olması halinde, ortaklardan herhangi birinin veya ortakların, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın geçici teminatı vermeleri yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

**EKGYO Açık Artırma ile Gayrimenkul Satış İhale Şartnamesi 5 / 13**

2. İhalenin yapıldığı yıla ait Ticaret ve / veya Sanayi Odası faaliyet belgesi aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir.
  - İsteklinin tüzel kişi olması halinde, Ticaret ve / veya Sanayi Odası faaliyet belgesi veya tüzel kişiliğin Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya benzeri bir makamdan tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğunu gösterir belge,İsteklinin ortaklık olması halinde, ortaklığı oluşturan yerli gerçek veya tüzel kişilerden her biri yukardaki belgeleri sunacaktır.
3. Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin aslı veya Noter veya Gazete idaresince tasdikli sureti.

İsteklinin tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ve hisse oranları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, bu bilgilerin tamamının bir Ticaret Sicil Gazetesinde bulunmaması halinde, bu bilgilerin tümünü göstermek üzere ilgili Ticaret Sicil Gazeteleri veya bu hususları gösteren belgeler,

İsteklinin ortaklık olması halinde, ortaklığın tüzel kişi her bir ortağı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesini veya belgeleri verecektir.
4. İmza sirküleri veya beyanı verilecektir.
  - a) İsteklinin tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin Noter tasdikli imza sirküleri aslı,
  - b) İsteklinin ortaklık olması halinde, ortakların her birinin yukardaki esaslara göre temin edecekleri belge,
5. Noter tasdikli vekâletname ve imza beyanı aslı verilecektir.

İstekli adına, İsteklinin ortaklı olması halinde ortak adına veya ortaklık adına imzalayan kişi veya kişilerin yetkili olduğunu gösteren Noter tasdikli vekâletnameleri ile Noter tasdikli imza beyanları aslı,

## **B) Şahıslar için**

- 1) Geçici teminatın aslı verilecektir.

Bu Şartname'nin ilgili maddesinde ve ekli listede belirtilen miktar ve şartlarda geçici teminat verilecektir. Geçici teminat, şayet Türk Lirası olarak verilecek ise Şirketin belirteceği banka hesabına yatırılarak, banka makbuzunun aslının verilmesi şarttır. Geçici teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise bu Şartname eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş aslı verilecektir. İsteklinin ortaklık olması halinde, ortaklardan herhangi birinin veya ortakların, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın geçici teminatı vermeleri yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

- 2) Kimlik fotokopisi
- 3) Vekaleten yapılacak olan işlemlerde vekaletname istenecektir.

## **EKGYO Açık Artırma ile Gayrimenkul Satış İhale Şartnamesi 6 / 13**

## **Madde 12- Geçici Teminat ve İadesi:**

Geçici teminat miktarı, bu şartname ekindeki “Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesi” nde belirtilen tutardan az olmayacaktır.

Geçici teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

1. Tedavüldeki Türk parası,
2. Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alınacak teminat mektupları ile yurtdışından alınan ve Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalarca kefalet onayı verilen teminat mektupları,

**İstekliler Geçici teminat tutarlarını şayet Türk parası olarak verecek ise geçici teminat tutarı en geç 25/09/2019 tarih saat 17:00’ a kadar aşağıdaki yöntemlerden biriyle ödeme yapması gerekmektedir.**

- Nakit elden ödeme yapılmak istenirse, istekliler müşteri numaralarını da mutlaka belirtilerek T. Vakıflar Bankası A.Ş.nin herhangi bir şubesine ödeme yapabilirler.
- EFT yapmak isterlerse;
- Alıcı: Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. T.C. Vakıfbank Kadıköy Şubesi TR 5800 0150 0158 0072 9588 4841 numarasına açıklama kısmına mutlaka müşteri numarasını da yazarak ödeyebilirler.
- Havale yapmak isterlerse, Vakıfbank 00158007295884841 hesap numarasına açıklama kısmına mutlaka müşteri numarasını da yazarak ödeyebilirler.

**Geçici teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise bu şartname eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması ve en geç 25/09/2019 tarih saat 17:00’a kadar yukarıda belirtilen (Madde-6) adrese teslim edilmesi şarttır.**

Geçici teminatın süresi, ihalenin yapılacağı tarihten itibaren 3 (üç) aydan az olmamak üzere (en erken 26.12.2019 tarihi) istekli tarafından belirlenecektir.

İsteklinin ortaklık olması halinde, ortaklardan herhangi biri veya ortaklar, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın geçici teminatı verebilirler.

Her ne sebeple olursa olsun Şirketçe alınan geçici teminatlar hacedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

Şartname eki “Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesi”nde belirtilen gayrimenkuller, 1.Oturumda toplu, 2.Oturumda tek tek satılacak olup, verilen geçici teminat tutarları projedeki gayrimenkuller için geçerli olacaktır.

Her bir gayrimenkul için ayrı ayrı geçici teminat verilecek olup, bir gayrimenkul için geçici teminat veren İstekli, başka bir gayrimenkul için teklif veremez.



İhale sonucunda, “Asil ve Yedek” olarak belirlenen İsteklilere ait geçici teminatlar;

1. Şayet banka teminat mektubu olarak verilmiş ise gayrimenkul satışı ile ilgili tüm iş ve işlemler tamamlandıktan sonra en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde bu İsteklilerin yetkilisine veya vekiline imza karşılığı elden iade edilir.
2. Şayet nakit olarak verilmiş ise gayrimenkul satışı ile ilgili tüm iş ve işlemler tamamlandıktan sonra en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde bu İsteklilerin başvuru esnasında belirtmiş oldukları banka hesaplarına gönderilmek suretiyle iade edilir. Alıcılar isterlerse, nakit teminat bedellerini peşinatlarından/peşin bedellerden düşebilirler.

İhale sonucunda, gayrimenkul satın almaya hak kazanamayan diğer İsteklilere ait geçici teminatlar;

1. Şayet banka teminat mektubu olarak verilmiş ise ihale tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde, bu İsteklilerin yetkililerine veya vekillerine imza karşılığı elden iade edilir.
2. Şayet nakit olarak verilmiş ise ihale tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde bu İsteklilerin başvuru esnasında belirtmiş oldukları banka hesaplarına gönderilmek suretiyle iade edilir.

İhalenin, bu Şartnamede belirtildiği şekilde iptal edilmesi durumunda, geçici teminatlar, İsteklilerin yetkililerine veya vekillerine imza karşılığı elden veya başvuru esnasında belirtmiş oldukları banka hesaplarına gönderilmek suretiyle iade edilir.

**Madde 13- İsteklinin İhalede Dikkat Edeceği Hususlar:**

İstekli;

1. Tüm ihale şartnamesini ve eklerini okuyup anladığını,
2. İstekli ve Alıcının sorumluluklarını bildiğini,
3. Satışı yapılacak gayrimenkulün, yerini gördüğünü, gerekli incelemelerde bulunduğunu ve fiili, hukuki ve idari durumuna vakıf olduğunu,
4. Şirketin, teknik zorunluluk görmesi halinde her türlü değişikliği yapma hakkının saklı olduğunu,
5. İhalenin sonuçlanmasından sonra imzalanacak “Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi” nin Noterlikçe tasdik edileceğini bildiğini,

6. İhalede oluşacak fiyatlara göre ödenecek peşinat/peşin bedellerin yanı sıra Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin Noterlik masraflarının ve İhale Karar Pulunun vb. giderlerin Alıcı tarafından ödeneceğini,
7. Yönetim Planı ile yapılan mağaza karması varsa yapılan bu mağaza karmasına, aykırı hareket edilemeyeceğini, hareket edilmesi durumunda hukuki sorumluluğun satıcı ve yüklenici de olmadığını,
8. Katılımcı ihale salonunda, ihalenin huzurunu, diğer katılımcıları hiç bir şekilde rahatsız etmeyeceğini ve engellemeyeceğini, ihale kurallarına uyacağını,

kayıtsız şartsız kabul eder.

#### **Madde 14- İsteklilerden İstenen Belgelerin Şirkete Verilmesi:**

İstekliler, ihale dosyası içindeki “Açık Artırma ile Gayrimenkul Satış Şartnamesi” ni, “Açık Artırmaya Katılım ve Yüklenim Belgesi” ni, “Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesi” ni doldurulup imzaladıktan sonra, istenilen diğer belgeler ile birlikte, bu şartnamede belirtilen tarih ve saate kadar Şirkete teslim edeceklerdir.

Teslim edilen belgeler karşılığında, “Açık Artırmaya Katılım Belgesi” İstekliler tarafından imzalanacak ve ihalede pey sürmek için kullanılacak olan “İhale Bayrağı”, Şirket yetkilisi tarafından İsteklilere verilecektir. Şirkete teslim edilen belgeler herhangi bir sebeple iade edilmez.

Saat ayarlarında, Türkiye Radyo Televizyon Kurumu (TRT)’ nun ulusal saat ayarı esas alınır.

#### **Madde 15- İhalenin Yapılması:**

İhale, İhale Komisyonu Başkan ve Üyeleri ile hazır bulunan İsteklilerin katılımıyla; belirtilen yer, tarih ve saatte yapılır.

Satımı yapılacak gayrimenkuller için, isteklilerden, “Satımı yapılacak Gayrimenkul Listesi” nde belirtilen muhammen bedeli üzerinde olmak kaydıyla pey tutarı (asgari artırım) kadar sözlü teklifleri alınır. Sözlü teklifler, ihalede bir İstekli kalıncaya kadar devam eder.

İhale, “Uygun Bedel” olarak kabul edilen en yüksek teklifi veren İstekliye bırakılarak, bu İstekli “Asıl”, en yüksek ikinci teklifi veren İstekli de “Yedek” olarak belirlenir ve ihale üzerine bırakılan İstekliye “Açık Artırma Tahsis ve Yüklenim Belgesi” imzalatılır.

İhale aşamasında

- a) **Bir isteklinin geçici teminatı, Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesinde belirtilen en düşük bir gayrimenkulün teminatına eşit olması veya teminat tutarı sadece bir bağımsız bölümün teminat miktarını karşıladığı durumlarda;**
- İstekli, Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesindeki geçici teminat tutarına eşit olan taşınmazın ihalesine katılabilir.
  - İsteklinin yatırmış olduğu teminat, Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesinde belirlenen geçici teminat için yeterli olduğu taşınmazı satın alabilir.
  - İstekli ihalede hem asıl hem de yedek konumunda olması halinde, yedek konumunda olduğu gayrimenkuldeki yedekliği düşürülecektir.
  - İstekli ihalede birden fazla taşınmaz için yedek konumunda olabilir asıl isteklilerin taşınmazı satın almaması halinde yedek konumunda olduğu taşınmazlardan birisini tercih etmesi gerekecektir.
- b) **Bir isteklinin geçici teminatı, Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesinde belirtilen bir taşınmazın geçici teminatından fazla olması veya en az iki taşınmazın teminatına eşit olması halinde (teminat tutarının birden fazla bağımsız bölümün teminat miktarını karşıladığı durumlarda);**
- İstekli, geçici teminat tutarına denk gelen birden fazla taşınmazın ihalesine katılabilir ve satın alabilir.
  - İstekli ihalede birden fazla taşınmaz için yedek konumunda olabilir asıl isteklilerin taşınmazı satın almaması halinde yedek konumunda olduğu taşınmazlardan geçici teminatına denk gelecek kadar taşınmaz için ihale ile ilgili hak ve yükümlülükleri devam edecektir.
  - İstekli ihalede hem asıl hem de yedek konumunda olabilir. Bu durumda isteklinin teminatı taşınmazların teminatına denk geldiği için asıl ve yedek konumunda olduğu her bir durum için ihale yükümlülüğü devam edecektir. Bir başka ifade ile istekli iki taşınmazın geçici teminat tutarı kadar geçici teminat vermiş ise ve taşınmazlardan birisi için asıl diğeri içinde yedek konumunda olması halinde isteklinin asıl konumundaki taşınmazı alıp yedek konumunda olduğu taşınmazın teminatının iadesini talep edemez ve yedek konumunda olduğu taşınmaza ilişkin ihale ile ilgili hak ve yükümlülükleri devam edecektir. Bu durumdaki uygulama birden fazla olunan tüm asıl ve yedek konumdaki işlemler için uygulanacaktır.

Bu iş ve işlemlerden sonra ihale sonlandırılır.

**Madde 16- İsteklilerin Teklifleriyle Bağlılığı:**

İhale sonucunda “ Asıl ” ve “ Yedek ” olarak belirlenen İstekliler, satış işlemi tamamlanıncaya veya sözleşme imzalanıncaya kadar teklifleriyle bağlıdırlar.

### **Madde 17- İhale Sonucunun Onayı ve Bildirilmesi:**

İhale sonucu, İhale Komisyonu kararı doğrultusunda Şirketin yetkili mercilerinin onayına sunulur.

Onaylanan ihale sonucu, onaylandığı tarihi izleyen **5 (beş)** iş günü içerisinde, üzerine ihale yapılabilecek veya vekiline imza alınmak suretiyle elden veya adres beyanında belirtmiş olduğu faks numarasına ve adresine, faks ve iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. Daha önceki bir tarihte tebliğ edilmemiş olması kaydıyla, Mektubun postaya verildiği tarih hariç **7. (yedinci)** gün, ihale sonuç yazısının tebliğ tarihi sayılır.

### **Madde 18- Gayrimenkul Satışının Yapılması:**

Açık artırma sonucu;

1. Gayrimenkulün peşin satılması durumunda satış bedelinin tamamının, vadeli satılması durumunda ise peşinat bedelinin alıcı tarafından Şirketçe yapılacak yazılı bildirim tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeş gün)** gün içerisinde Şirketin belirteceği hesaba yatırması zorunludur.

Şirketçe yapılacak yazılı bildirim, üzerine ihale yapılabilecek veya vekiline imza alınmak suretiyle elden veya adres beyanında belirtmiş olduğu faks numarasına ve adresine, faks ve iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. Mektubun postaya verildiği tarih hariç **7. (yedinci)** gün, yazının tebliğ tarihi sayılır.

Gayrimenkul satımı ile ilgili tüm yükümlülüklerini yerine getiren İsteklinin talebi üzerine, gayrimenkulün tapu devir ve tescil işlemi yapılabilecek durumda ise tapu devir ve tescil işlemleri yapılır, yapılamayacak durumda ise “Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi” Şirket ile Alıcı arasında akdedilir. Alıcı Gayrimenkulü vadeli alacak ise Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalaması zorunludur. Şirketimize olan borç tamamlanmadan tapu devri yapılmayacaktır.

İhale üzerinde bırakılan İsteklinin, yapılan tebliğe müteakip belirlenen süre içerisinde peşin veya peşinat tutarını yatırarak, gerekli tüm iş ve işlemleri yerine getirmesi zorunludur. Aksi halde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın İsteklinin geçici teminatı gelir kaydedilir. Bu durumda en uygun ikinci teklifi veren İstekliye ihale verilebilir. Bu İsteklinin de süresi içinde peşin veya peşinat tutarını yatırarak, gerekli tüm iş ve işlemleri yerine getirmesi zorunludur. Aksi halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın bu İsteklinin de geçici teminatı gelir kaydedilir.

“Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi” nin Noter tescili ve onayı zorunludur. Açık artırma sonucu oluşan bedel, gayrimenkulün satım bedeli olacaktır.

Ayrıca, Şirket tarafından uygun bulunması şartıyla;

1. İhaleye gerçek kişi olarak tek başına katılan Alıcı, sözleşmenin akdedilmesi sırasında, birinci derece akrabası olan gerçek kişi veya kişiler ile ortaklık olarak sözleşme yapılabilir.
2. İhaleye gerçek kişi ya da tüzel olarak tek başına katılan Alıcı, sözleşmenin akdedilmesi sırasında, başka gerçek ya da tüzel kişi veya kişiler ile ortak sözleşme yapılabilir.
3. İhaleye gerçek kişi olarak tek başına katılan Alıcı hissedarı olduğu Tüzel kişilik üzerine diğer hissedarında onayını muvafakatını almak kaydıyla yapılabilir.
4. İhaleye tüzel kişi olarak tek başına katılan Alıcı, sözleşmenin akdedilmesi sırasında, tüzel kişiliği oluşturan ortaklardan her hangi birisinin, ortaklık oranına bakılmaksızın ortak olduğu diğer tüzel kişi veya tüzel kişiler ile ortaklık yapılabilir.
5. İhaleye tüzel kişi olarak katılan Alıcı, ortakların muvafakatını almak kaydıyla hisse oranlarına bakılmaksızın tüzel kişiliği oluşturan gerçek kişi veya kişiler üzerine sözleşme yapılabilir.

### **Gayrimenkullerin Satış Şekli ve Şartları;**

#### **Peşin Satışlarda;**

- İhale sonucu oluşan KDV Dahil Satış fiyatı üzerinden %10 indirim yapılır.

#### **Vadeli Satışlarda;**

- İhale sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %30'u peşin alınır, kalan %70'i ise aylık 0,79 vade farkı ile 36 ay vadelenir.
- İhale sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %40'ı peşin alınır, kalan %60'ı ise aylık 0,79 vade farkı ile 48 ay vadelenir.
- İhale sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %50'si peşin alınır, kalan %50'si ise aylık 0,98 vade farkı ile 60 ay vadelenir.

### **Madde 19- İhale ve Satış / Sözleşme İle İlgili Masraflar:**

İsteklilerin, ihale teklif dosyalarının hazırlanması ve Şirkete verilmesi ile ilgili yapacakları ihale dosya bedeli, Noter, geçici teminat vb. ilgili her türlü masraflar, İsteklilerin kendilerine aittir.

İhalenin, her hangi bir aşamada Şirket tarafından iptal edilmesi durumunda, ihale dosya bedeli iade edilmeyecek olup, İstekliler yapmış oldukları diğer masrafların Şirketten tazmin edilmesi için de her hangi bir hak ve talepte bulunamazlar.

Satış /sözleşme ile ilgili, ihale karar pulu, sözleşme damga vergisi, Noter, vergi, resim ve harçlar vb. ilgili her türlü masraflar Alıcıya aittir.

## **Madde 20- İhtilafların Cözüm Sekli ve Yeri:**

İhale ile ilgili, ihale dosyası ile diğer belgelerin uygulanmasından, sözleşme ile ilgili de, sözleşme dosyası ile diğer belgelerin uygulanmasından doğabilecek her türlü ihtilafların cözümünde, İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

## **Madde 21- Diğer Hususlar:**

1. Bu Şartname ve eklerindeki hükümler arasında çelişme olması halinde, Şirketin lehine olan hükümler geçerlidir. Lehe olan hükmü Şirket belirler.
2. Gayrimenkuller hakkındaki Şirketin web sitesindeki tanıtım, broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler ile bu Şartname ve eklerinde yazılı diğer bilgiler, taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir.
3. Alıcı, ticari amaçlı olarak satın aldığı bağımsız bölümü, kendisine teslim tarihinden başlayarak en geç **90 (doksan)** gün içerisinde yönetim planı ve diğer emredici hükümler çerçevesinde kullanım amacına uygun olarak kullanıma açmak zorundadır. Aksi halde Şirket, “Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi” ni feshetme hakkını saklı tutar.
4. Dükkanlara ait ön kullanım alanlarının kullanımına dair esaslar Yönetim Planı ile belirlenmektedir. Ön Kullanım alanlarının, ticari ünitenin faaliyet alanına uygun olarak kullanılması esas olup; bina bütünlüğüne ve komşu ticari ünitelere engel olmayacak ve proje bütünlüğünü bozmayacak şekilde dizayn edilecektir.

## **Madde 22- Sartnamenin Ekleri:**

1. Geçici Teminat Mektubu Örneği,
2. Açık Artırmaya Katılım ve Yüklenim Belgesi Örneği,
3. Açık Artırma Tahsis ve Yüklenim Belgesi Örneği,
4. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi,
5. Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesi,
6. Bağımsız Bölümlere Ait Kat Planı Görselleri

## GEÇİCİ TEMİNAT MEKTUBU ÖRNEĞİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne,...

...../...../.....

No: .....

Şirketiniz tarafından gerçekleştirilecek **26/09/2019 TARİHLİ BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 40 ADET TİCARİ ÜNİTENİN AÇIK ARTIRMA İHALESİNE**, İstekli sıfatıyla katılacak olan, [ İstekli' nin adı] ..... ' nin ihale dosyası hükümlerini yerine getirmek üzere vermek zorunda olduğu geçici teminat tutarı olan [ Geçici teminat tutarı ] ..... TL' ni [Bankanın veya Katılım Bankasının adı ] ..... garanti ettiğinden, ihale dosyası hükümleri çerçevesinde, geçici teminatın gelir kaydedileceği hallerin ortaya çıkması halinde, protesto çekmeye, hüküm ve adı geçenin iznini almaya gerek kalmaksızın ve adı geçen ile Şirketiniz arasında ortaya çıkacak herhangi bir uyuşmazlık ve bunun akıbet ve kanuni sonuçları dikkate alınmaksızın, yukarıda yazılı tutarı ilk yazılı talebiniz üzerine derhal ve gecikmeksizin Şirketinize veya emrinize nakden ve tamamen ve talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günlere ait kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğimizi [ Bankanın veya Katılım Bankasının adı ] ..... ' nın imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla ve [ Bankanın veya Katılım Bankasının adı ] ..... ad ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

Bu teminat mektubu **26/12/2019** tarihine kadar geçerli olup, bu tarihe kadar elimize geçecek şekilde tarafınızdan yazılı tazmin talebinde bulunulmadığı takdirde hükümsüz olacaktır.

[ Bankanın veya Katılım Bankasının adı ] .....  
[ Bankanın veya Katılım Bankasının Şubesinin adı ] ..... Şubesi  
[ Banka veya Katılım Bankası ] Yetkililerinin  
İsim, unvan ve imzası

## AÇIK ARTIRMAYA KATILIM VE YÜKLENİM BELGESİ ÖRNEĞİ

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ ne,**

Şirketiniz tarafından ihaleye çıkarılan gayrimenkul için **26/09/2019** tarihinde yapılacak olan açık artırmaya katılmak üzere, geçici teminat dahil istenilen tüm belgeleri Şirket yetkililerine teslim ederek ..... nolu açık artırma bayrağını elden teslim almış bulunuyoruz / bulunuyorum.

Açık artırma tarihinden önce satın alma talebinden vazgeçtiğimiz / vazgeçtiğim veya açık artırmaya katılmadığımız / katılmadığım takdirde veya açık artırma sırasında gayrimenkulü alma hakkından vazgeçmiş sayıldığımız / sayıldığım veya açık artırma sonunda gayrimenkulü alma hakkını kazanamadığımız / kazanamadığım veya yedek olmadığımız / olmadığım takdirde, geçici teminat tutarını **26/09/2019** tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeş) gün** içerisinde geri alabileceğimizi / alabileceğimi, yedek olduğumuz / olduğum takdirde ise geçici teminat tutarını ilgili gayrimenkulün satış işleminin gerçekleşmesinden başlayarak en geç **15 (onbeş) gün** içerisinde geri alabileceğimizi / alabileceğimi, açık artırma sırasında satın almak istediğimiz / istediğim gayrimenkuller için gayrimenkul listesinde belirtilen miktarlarda pey sürebileceğimizi / sürebileceğimi ve sürmüş olduğumuz / olduğum peyi aşan diğer pey kabul edilinceye kadar sürdüğümüz / sürdüğüm peyden sorumlu olacağımızı / olacağımı, açık artırmaya sunulan gayrimenkulün mevcut durumunu önceden görerek ve açık eksik kusurlarıyla kabul ederek mevcut fiili, idari ve hukuki durumu ile görmüş ve kabul etmiş olduğumuzdan / olduğumdan her türlü itiraz veya talep hakkından feragat etmiş sayıldığımızı / sayıldığımı kabul ederek açık artırmaya katıldığımızı / katıldığımı, açık artırma sonucunda satın alma hakkı kazandığımız / kazandığım her gayrimenkul için “ Tahsis ve Yüklenim Belgesi ” imzalayacağımızı / imzalayacağımı, imzalamadığımız / imzalamadığım takdirde, gayrimenkulü satın alma hakkından vazgeçmiş sayılacağımızı / sayılacağımı ve bu gayrimenkul için yatırmış olduğumuz / olduğum geçici teminatın geri verilmeyeceğini, bu hususta herhangi bir hak veya alacak talebinde bulunmayacağımızı / bulunmayacağımı, gayrimenkulü alma hakkını elde ettikten sonra artırma bayrağını geri vereceğimizi / vereceğimi, Şirket tarafından belirlenen açık artırma kurallarına aynen uyacağımızı / uyacağımı ve açık artırma esnasında bu kurallara uymadığımız / uymadığım takdirde gayrimenkulü alma talebinden vazgeçmiş sayılacağımızı / sayılacağımı ve açık artırma bayrağını derhal iade ederek ihale salonunu terk edeceğimizi / edeceğimi, kabul ve taahhüt ederiz / ederim.

Tarih: ..... / ..... / .....

**İsteklinin Adı ve Soyadı / Ticaret Unvanı, Kaşe ve İmza**

### **Geçici Teminat;**

**Türk Parası ise** : ..... TL,

**Banka Teminat Mektup ise** : ..... / ..... / ..... tarih ve ..... nolu geçici teminat mektubu,

..... TL tutarında olup, .....

..... Şubesinde alınmıştır.

### **Geçici Teminatın Türk Parası Olması Durumunda İade Edileceği;**

**Banka ve Şube Adı** : .....

**Hesap No** : .....

**Hesabın Kime Ait Olduğu** : .....

**NOT: İsteklinin ortaklık olması halinde, bu belge tüm ortaklar tarafından imzalanacaktır.**

**EKGYO Açık Artırma ile Gayrimenkul Satış Şartnamesi Ekleri 2 / 3**



## AÇIK ARTIRMA TAHSİS VE YÜKLENİM BELGESİ ÖRNEĞİ

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ ne,**

Şirketiniz tarafından ihaleye çıkarılan aşağıda bilgileri belirtilen gayrimenkülü, **26/09/2019** tarihinde yapılan açık artırma sonucunda, en yüksek peyi sürerek satın almaya hak kazanmış bulunuyoruz / bulunuyorum.

### **Gayrimenkulün;**

**İli** : ANKARA  
**İlçesi** : ÇANKAYA  
**Ada / Parsel No** : 29396 / 11  
**Niteliği** : DÜKKAN  
**Kdv Dahil Satış Fiyatı (TL)** :  
**İhale Bayrak No** :

Açık artırma sonucunda oluşan fiyatın gayrimenkulün satış bedeli olduğunu;

- Gayrimenkülü peşin satın almamız / almam halinde, bu peşin satış bedelini, Şirketin tarafımıza / tarafıma yapacağı yazılı bildirimden tebliğ tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeşgün)** gün içerisinde Şirketin bildirileceği banka hesabına yatıracağımızı / yatıracağımı,
- Gayrimenkülü vadeli satın almamız / almam halinde ise ihalede oluşan satış bedeli üzerinden, Şirket tarafından öngörülen asgari peşinat tutarını, Şirketin tarafımıza / tarafıma yapacağı yazılı bildirimden tebliğ tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeşgün)** gün içerisinde Şirketin bildirileceği banka hesabına yatıracağımızı / yatıracağımı, kalan tutarı da açık artırma şartnamesinde belirtilen satış şartlarına uygun olarak vadelenirilmek suretiyle ödeyeceğimizi / ödeyeceğimi,

Yazılı bildirimden postaya verilmesini takip eden **7. (yedinci)** günün tebliğ tarihi sayılacağını, gayrimenkülü, mevcut fiili, idari ve hukuki durumu ile görmüş ve kabul etmiş olduğumuzdan / olduğumdan, her türlü itiraz veya talep hakkından feragat etmiş sayılacağımızı / sayılacağımı, Şirket tarafından hazırlanmış olan “ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ” ni imzalayacağımızı / imzalayacağımı, bu belgeye konu satış işleminin özel hukuk hükümlerine tabi olduğunu, bu belgeden ve uygulanmasından doğabilecek her türlü hukuki anlaşmazlıklarda İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Müdürlüklerinin yetkili olduğunu, kabul ve taahhüt ederiz / ederim.

Tarih: ..... / ..... / .....

**İsteklinin Adı ve Soyadı / Ticaret Unvanı, Kaşe ve İmza**

**NOT: İsteklinin ortaklık olması halinde, bu belge tüm ortaklar tarafından imzalanacaktır.**

**EKGYO Açık Artırma ile Gayrimenkul Satış Şartnamesi Ekleri 3 / 3**