

**TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI GAYRİMENKULLERİ**  
**“AÇIK ARTIRMA“ İLE SATIŞ ŞARTNAMESİ**

1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (bundan böyle İdare olarak anılacaktır) gayrimenkulleri, Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. (Bundan böyle Emlak Yönetim olarak anılacaktır.) tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantılarında alınacak tekliflerin İdare tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle satışa sunulmuştur.

2- Teklif alma toplantısı **TOKİ İstanbul Hizmet Binası Konferans Salonu Halkalı / İSTANBUL, Salih Tozan Kültür ve Sanat Merkezi/ BALIKESİR ve İnternet bağlantıları ile 30/07/2019 Salı günü saat 13:00'de** olacak şekilde yapılacaktır. Teklifler toplantı sırasında, açık artırma yöntemiyle alınacaktır.

3- Açık Artırma Toplantısına katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler, katılım teminatı olarak toplantı öncesinde T.C.Ziraat Bankası A.Ş. ve T.Halk Bankası A.Ş.'nin tüm şubelerine talip oldukları her taşınmaz için ayrı ayrı;

- ✓ muhammen bedeli 99.999.- TL ye kadar olanlar için 5.000.-(Beşbin) TL,
- ✓ muhammen bedeli 100.000 - 349.999.- TL'ye kadar olanlar için 10.000.-(Onbin) TL,
- ✓ muhammen bedeli 350.000 TL ve üstünde olanlar için 50.000.-(Ellibin) TL,

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. En yüksek teklifi veren katılımcının bayrağı alınacaktır.**

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 katılıyorsa; 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 Yönetim yetkililerine salonlardaki stant da teslim edilecektir.

5- Bayrak sahipleri bizzat, yetkilileri ve/veya vekilleri aracılığıyla veya önceden Emlak Yönetim ile mutabakat/muvafakat alınmak kaydıyla internetten doğrudan teklif vererek toplantıya katılabileceklerdir. **İnternet katılımı ihale tarihinden 1 gün önce kapatılacaktır.**

6- 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 üzerine %10 ilave edilerek tamamı tek lot halinde satışa sunulur. **Inter - Connect** sistemde teklif verilecek taşınmazların her biri için ayrı ayrı katılım teminatı yatırılmış olma şartı aranacaktır. **Inter – Connect teklif verilen taşınmazlar için tek tek gayrimenkul satış sözleşmesi imzalanacaktır. Toplam teklif bedelinin toplam metrekare ye bölünmesiyle bulunan birim bedelin, bağımsız bölüm metrekaresi ile çarpılarak hesaplanacak bedel üzerinden gayrimenkul satış sözleşmesi bedeli tespit edilecektir.**

7- Taşınmazlar 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.

8- Ek tabloda yer alan ve hemen teslimli olarak satışa sunulan projelerde; teklif veren 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 / Emlak Yönetimden herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.

9- 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. Emlak Yönetim gerek duyduğu lotlarda toplantı öncesi veya toplantı esnasında ek teminat talep edebilir.

10- Açık artırma toplantısında teklifler satış listelerinde belirtilen vadelerle taksitli ödeme şeklinde alınacak olup, Bankada yapılacak sözleşme imzalama aşamasında dileyen katılımcılar peşin ödeme talebinde bulunabileceklerdir; bu durumda hiçbir taşınmaz için peşin ödeme indirimi yapılmayacaktır.

**AYLIK TAKSİT VE BORÇ BAKİYESİ;** 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.

Buna göre, bütün projelerde aylık taksitler vade süresince sözleşme imzalanma tarihine bakılmaksızın her yılın Ocak ve Temmuz ayları öncesinde yapılmış olan ödemelerin borç bakiyesinden düşülmesi ile bir önceki altı aylık döneme ait belirtilen artış oranı Memur Maaş Artış Oranı dikkate alınarak yılda iki kez artırılarak bulunur ve alıcı tarafından ödenir. Hangi projenin hangi endekse göre artış göreceği ekli listede yer almaktadır.

Yeniden belirlenen aylık taksit ve borç bakiyesi İdare tarafından alıcıya bildirilir. İlk ve son taksitin başladığı ayın altı aylık dönemin başlangıcına veya bitimine yakın olması, uygulanacak altı aylık artış oranını değiştirmez.

**11-** Toplantıda verilen teklifler, İdarenin onayına sunulmak üzere en geç **3 (Üç)** iş günü içerisinde Emlak Yönetim tarafından İdareye teslim edilecektir. Bu aşamada teklif bedelinin %2+KDV'si olan komisyon bedeli de Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.' nin Halk Bankası Halkalı Şubesi IBAN (TR40 0001 2009 8780 0010 2607 98) no.lu TL hesabına yatırılacaktır. İhale, İdarenin onayı ile kesinleşecektir. İhalenin kesinleşmesini takiben, 1. teklif sahibine satış sözleşmesi imzalaması için 5 iş günü süre verilecektir. 2. teklif sahipleri isteği doğrultusunda katılım teminatını iade alabilecektir. İdare, 2886 sayılı yasaya tabi olmadığından, ihaleyi, teklif verene yapıp yapmamakta serbesttir. İdarenin tekliflerin toplanmasının ardından satıştan vazgeçmesi halinde, katılım teminatları ve yatırılan teminat tutarları kendilerine iade edilecektir. Teklif verenlerin, katılım teminatlarının kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ait İdare / Emlak Yönetim'den faiz, tazminat, v.b. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.

**12-** Teklif verenler ihale anında ulaştıkları teklif bedelleriyle bağlıdır. En yüksek teklifi verenin satıştan cayması halinde teminatı irad kaydedilecektir. Emlak Yönetim 2. teklif sahibine bildirimde bulunacak olup sözleşme imzalamak isteyen 2. Teklif sahipleri tebligat tarihinden itibaren (5 iş günü) içerisinde satış sözleşmesini imzalayacaklardır. Teklif bedelinin %2+KDV'si olan komisyon bedeli de Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. nin Halk Bankası Halkalı Şubesi IBAN (TR40 0001 2009 8780 0010 2607 98) no.lu TL hesabına yatırılacaktır.

**13-** Teklifleri İdare tarafından kabul edilenler, ihale sonucunun tebliğinin de belirtilen tarihler içerisinde tercih edilen ödeme türü; peşin ise satış bedelini nakden ve defaten, taksitli ise peşinat tutarından, yatırmış olduğu katılım teminat tutarı düşüldükten sonraki bakiyesini nakden ve defaten İdare tarafından ilan edilen Banka Şubelerindeki Hesabına alıcı **Adı Soyadı/Ünvan**, taşınmazın bulunduğu **Proje ve blok/ kapı** numarası ve **Satış listesindeki numarasını (Lot)** belirten dekont açıklamasıyla ödeyerek gayrimenkul satış sözleşmesini ilgili banka şubesinde imzalayacak ve sözleşmeye ilişkin damga vergisi (%09.48), ihale karar pulu(%05.69), banka komisyonu (%05) vb. giderler alıcı tarafından ödenecektir (**Katma Değer Vergisi peşin olarak ödenecek olup, Bursa Osmangazi 4.Bölge 480 Konut Projesinde yer alan konutlardan alınacak Katma Değer Vergisi teslimden sonraki vadelere yayılarak; ayrıca, vade sonuna kadar altı aylık artış dönemlerinin başında borç bakiyesine uygulanan artış tutarı üzerinden hesaplanan KDV tutarı da kalan vadelere yayılarak ödenecektir.**)

**Hemen teslimli olarak satışa sunulan taşınmazların teslim yükümlülüğü alıcıya ait olup, taşınmazın teslim alınmaması durumunda İdareden / Emlak Yönetimden herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.**

Sözleşmenin verilen süre içerisinde imzalanmaması ve teminatın yatırılmaması halinde, ihale İdarece fesih edilmiş sayılacaktır.

Teklif sahipleri LEASİNG kullanımıyla ilgili olarak İdare'nin uygun görmesi halinde, Leasing Şirketlerine / Katılım Bankalarına, yukarıdaki yetkili Banka'da yapacakları Satış Sözleşmesinden önce, Leasing Şirketlerinin / Katılım Bankalarının noterden "Açık Artırma Satış Şartnamesi'ndeki" tüm hükümleri kabul ettiğine dair bir taahhütname vermesi ve taşınmaz bedelinin peşin ödenmesi kaydıyla, devir yapabilirler.

**14-** İdare, alıcı tarafından %2 komisyon ve komisyonun KDV'sinin Emlak Yönetim'e ödendiğine dair fatura kendisine ibraz edilmeden satış ve/veya tapuda taşınmaz devir işlemini gerçekleştirmeyecektir.

**15-** Sözleşme yapmaya davet edilen en yüksek teklif sahibi, kendisine verilen süre içerisinde satış sözleşmesini imzalamazsa veya teklif bedeli peşin ise satış bedelinin tamamını, teklif bedeli vadeli ise peşinat bedelini verilen sürede yatırmazsa veya satın almaktan vazgeçerse hakkı iptal edilerek herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı/teminatları İdarece irad kaydedileceği gibi, Emlak Yönetim de tahsil edilen/edilecek olan %2 oranında cezai şart +KDV'yi almaya hak kazanacaktır. **Ayrıca; teklif sahibi 3 ay süre ile İdarece gerçekleştirilen açık artırmalardan men edilecektir.**

Ancak İdare ve teklif verenden kaynaklanmayan nedenlerle, teklif alınan taşınmazın satılamaması ve/veya tapu devrinin gerçekleştirilememesi halinde, katılım teminatı ile birlikte Emlak Yönetim tarafından tahsil edilen komisyon da teklif verene iade edilecektir.

**16-** Toplantıdaki gayrimenkullerden herhangi birine teklif vermeyenler ile 2.teklif sahipleri; katılım teminatlarını, toplantının sona erdiği tarihi takip eden 5 (beş) iş günü sonra ilgili banka şubelerinden iade alabileceklerdir.

**17-** 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, sigorta ve gayrimenkulün aynından doğabilecek vergi, resim ve harçlar, alıcı tarafından karşılanacaktır.

**18-** 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 İdare/ Emlak Yönetim sorumlu değildir.

**19-** Uyuşmazlıkların çözümünde Emlak Yönetim'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.

**20-** Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde Ankara mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

İş bu 20 maddelik Açık Artırma Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim.

Ek: Projelerin satış bilgisi tablosu.

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

**ADI SOYAD/ÜNVAN** : .....

**İŞİ/MESLEK** : .....

**T.C.KİMLİK NO** : .....

**VERGİ NO** : .....

**AÇIK ADRESİ** : .....

.....

**E-MAİL** : .....

**TELEFON NO** : .....

**BAYRAK NO** : .....

**FAKS NO** : .....

**İMZA** :

**GSM NO** : .....

KONUTLAR								
SIRA NO	KONUT SAYISI	SATIŞA SUNULAN	PROJE ADI	BANKA	ŞUBE	ARTIŞ ORANI	TESLİM	VADE SEÇENEĞİ
1	766	50	Balıkesir 2.Etap 1.Bölge	T.HALK BANKASI A.Ş.	BALIKESİR	M.M.A	HEMEN TESLİM	%50 PEŞİN 60 AY
2	480	14	Balıkesir 2.Etap 2.Bölge	T.HALK BANKASI A.Ş.	BALIKESİR	M.M.A	HEMEN TESLİM	%50 PEŞİN 60 AY
3	336	1	Bursa Orhangazi 2.Etap	T.HALK BANKASI A.Ş.	ORHANGAZİ	M.M.A	HEMEN TESLİM	%25 PEŞİN 120 AY
4	784	3	Bursa Orhangazi 3.Etap	T.HALK BANKASI A.Ş.	ORHANGAZİ	M.M.A	HEMEN TESLİM	%25 PEŞİN 120 AY
5	948	1	Bursa Hamitler	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	FEVZİÇAKMAK	M.M.A	HEMEN TESLİM	%25 PEŞİN 120 AY
6	165	10	Bursa İznik Selçuk Mahallesi	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	İZNIK	M.M.A	HEMEN TESLİM	%25 PEŞİN 120 AY
7	400	20	Bursa Osmangazi 4.Bölge	T.HALK BANKASI A.Ş.	FOMARA	M.M.A	HEMEN TESLİM	%25 PEŞİN 120 AY
8	635	1	Bursa Osmangazi 6.Bölge	T.HALK BANKASI A.Ş.	FOMARA	M.M.A	HEMEN TESLİM	%25 PEŞİN 120 AY
9	399	64	İstanbul Kayaşehir 399 Konut	T.HALK BANKASI A.Ş.	İKİTELLİ	M.M.A	36 AY	%40 PEŞİN 96 AY %50 PEŞİN 120 AY
10		35	İstanbul Ataşehir Esatpaşa Mahallesi 1557 Ada 1 Parsel Kat Karşılığı Toki Konutları	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	ATEŞEHİR	M.M.A	HEMEN TESLİM	%40 PEŞİN 96 AY %50 PEŞİN 120 AY
11		18	İstanbul Ataşehir Esatpaşa Mahallesi 2578 Ada 1 Parsel Kat Karşılığı Toki Konutları	T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.	ATEŞEHİR	M.M.A	HEMEN TESLİM	%40 PEŞİN 96 AY %50 PEŞİN 120 AY
12	1101	50	Manisa Yunusemre Akgedik	T.HALK BANKASI A.Ş.	MESİR	M.M.A	HEMEN TESLİM	%40 PEŞİN 96 AY %50 PEŞİN 120 AY