

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

- 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (bundan böyle İdare olarak anılacaktır) arsaları, İDARE tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantılarında alınacak tekliflerin İdare tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle satışa sunulmuştur.
- 2- Açık Artırma toplantısı TOKİ toplantı salonu-Bilkent/ANKARA adresinde 15.10.2009 tarihinde Perşembe günü saat 15:00'da yapılacaktır. Teklifler toplantı sırasında, açık teklif alma (açık artırma) yöntemiyle alınacaktır.
- 3- Açık Artırma Toplantısına katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler (Kooperatif, Üst Birlik, Kurum dahil), katılım teminatı olarak toplantı öncesinde İDARE'nin Türkiye Ziraat Bankası Ankara/Bilkent Şubesindeki 5389320 no.lu hesabına talip oldukları arsaların her biri için ayrı ayrı muhammen bedeli 100.000.-(yüzbin)TL'den az olan lotlarda her arsa için ayrı ayrı 2.000.-(İkibin)TL, muhammen bedeli 250.000.-(ikiyüzellibin)TL'den az olan lotlarda her arsa için ayrı ayrı 5.000.-(Beşbin)TL, muhammen bedeli 500.000.-(beşyüzbin)TL'den az olan lotlarda her arsa için ayrı ayrı 20.000.-(yirmibin)TL, muhammen bedeli 1.000.000.-(birmilyon)TL'den az olan lotlarda her arsa için ayrı ayrı 50.000.-(ellibin)TL, muhammen bedeli 1.000.000.-(birmilyon) TL'den üstünde olan lotlarda her arsa için ayrı ayrı 100.000.-(yüzbin)TL katılım teminatı ödemek zorundadırlar. Katılım teminatını ödeyen ve teklif vermek için işbu şartnameyi imzalayan her bir gerçek veya tüzel kişiye (Kooperatif, Üst Birlik, Kurum dahil) her bir katılım teminatı için bir bayrak numarası verilecektir. Katılımcılar her bir mal için ayrı bayrak kullanacaktır.
- 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 katılınılacaksa; gerçek veya tüzel kişiyi temsile, ilzama, teklif vermeye, ihaleye katılmaya, ihale bedelini ödemeye v.b. yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren vekaletname toplantı öncesi İdare yetkililerine salonlardaki stant da teslim edilecektir.
- 5- Bayrak sahipleri bizzat, yetkilileri ve/veya vekilleri aracılığıyla toplantıya katılabileceklerdir. Bayrak sahipleri salona yanlarında en fazla iki refakatçi alabilirler. Salona bayrak sahibi ve refakatçileri dışında katılımcı/izleyici alınmaz.
- 6- Taşınmazlar hakkında internet sitesindeki tanıtım veya broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler ile diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir. Teklif veren taşınmazı mevcut durumu ile (kiracı, hasar, hisse, işgal, imar, iskan, tapu v.b. bilgileri) görmüş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte İdareden 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. İdare gerek duyduğu lotlarda toplantı öncesi veya toplantı esnasında ek teminat talep edebilir.
- 8- Taşınmazların satışları peşin ve/veya taksitli olarak yapılacaktır. 15.000.-TL (15.000.-TL dahil) kadar olan taşınmazlarda taksit uygulaması yapılmayıp satış peşin olarak gerçekleştirilecektir. Taksitli satışlarda %25 'i peşin, kalanı için 30 ay vadeli veya %35'i peşin, kalanı için 48 ay vadeli, tüm lotlar için her altı ayda bir Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) oranında artırılarak bulunacak aylık taksitler halinde ödenecektir. Alıcı ile İdare arasında sözleşme bağlanacak olup bu aşamada İdare'nin teminat şartlarına uyulacaktır. İdare taşınmazı peşin ve/veya taksitli teklif verenlerden dilediğine satabilir.
Her takvim yılının 1 Ocak – 30 Haziran tarihleri arası birinci altı aylık dönem, 1 Temmuz – 31 Aralık tarihleri arası ikinci altı aylık dönemdir. İlk taksidin 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 ve borç bakiyesi, Sözleşme imzalama tarihine bakılmaksızın, bir önceki altı aylık Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) oranlarına göre İdare'ce tespit edilen oran kullanılarak, her dönem için artış oranı yeniden hesaplanır ve İdare tarafından Alıcı'ya bildirilir. İlk ve son taksidin 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 bildirilen artış oranı kadar artırılmak suretiyle yeni dönem başındaki borç bakiyesi bulunur ve Alıcı'ya bildirilir.

- 9- En yüksek teklifi veren alıcı, teklif alma toplantısı sonunda, teklif bedeli üzerinden %4 oranında teminatı en geç toplantıyı takip eden 2 (iki) iş günü mesai bitimine kadar İdarenin T.Ziraat Bankası Ankara Bilkent Şubesi neznindeki 5389320 no'lu hesabına ödeyecek ve ödemeye ilişkin dekontu İdare yetkililerine teslim edecektir
- 10- Toplantıda verilen en yüksek peşin ve vadeli teklifler, teklif sahiplerinin %4'lük teminatları yatırmış olmaları halinde en geç 3 (Üç) iş günü içerisinde İdarenin onayına sunulacaktır. İhale kesinleşinceye kadar 2. ve 3. tekliflerin teminatları alıkonulacaktır. İhale, İdarenin onayı ile kesinleşecektir. İdare, 2886 sayılı yasaya tabi olmadığından, ihaleyi, teklif verene yapıp yapmamakta serbesttir. İdarenin tekliflerin toplanmasının ardından satıştan vazgeçmesi halinde, teklif verenler tarafından yatırılmış olan teminat tutarları kendilerine iade edilecektir. Teklif verenlerin, katılım teminatlarının kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ait İdare' den faiz, tazminat, v.b. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.
- 11- Teklif verenler ihale anında ulaştıkları teklif bedelleriyle bağlıdır. En yüksek teklifi verenin teminatını yakmak suretiyle teklifinden vazgeçmesi halinde, İdare, diğer teklif verenlerden dilediğine satış yapabilir. Teklifleri İdare tarafından kabul edilenler, a) İhale sonucunun tebliğ edildiği tarihten itibaren 10 (on) gün içerisinde teklif edilen bedel; peşin ise teklif bedelini nakden ve defaten, taksitli ise peşinat tutarını nakden ve defaten İdare'nin T. Ziraat Bankası Ankara Bilkent Şubesi neznindeki 5389320 no'lu hesabına alıcı Adı Soyadı/Ünvan, taşınmazın bulunduğu Şehir, Ada/Parsel numarası ve Satış listesindeki numarasını (Lot) belirten dekont açıklamasıyla ödeyecektir. b) İhale sonucunda ihaleyi kazananlar sözleşme aşamasında; 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu gereği satış bedeli üzerinden hesaplanan tutara ait yatırılması zorunlu olan ihale karar pulu (% 4,5) ve sözleşme damga vergisi (% 7,5) tutarını İdare'nin T.C.Ziraat Bankası, Ankara, Bilkent Plaza Şubesi nezdindeki 5386662 nolu hesabına alıcı Adı Soyadı/Ünvan, taşınmazın bulunduğu Şehir, Ada/Parsel numarası ve Satış listesindeki numarasını (Lot) Damga Vergisi ibaresini belirten dekont ile ödeyecektir. Alıcılar ödemelere ilişkin dekontları İdare'ye teslim ettikten sonra satış sözleşmesi imzalamaya hak kazanacaklardır. Sözleşme 5578 sayılı kanunun 2. maddesi uyarınca taşınmazın büyüklüğü ile orantılı olarak ortaklı veya tek kişi adına düzenleyecektir. Sözleşmenin verilen süre içerisinde imzalanmaması ve teminatın yatırılmaması halinde, ihale İdarece fesh edilmiş sayılacaktır.
- 12- Satın almaktan vazgeçen veya ihale bedelini süresinde yatırmayan teklif sahibinin hakkı iptal edilerek, herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı/teminatları ve %4 oranında teminatı İdarece irat kaydedilecektir. İdare ve teklif verenden kaynaklanmayan nedenlerle, teklif alınan taşınmazın satılamaması ve/veya tapu devrinin gerçekleştirilememesi halinde, katılım teminatı ve yapmış olduğu tüm ödemeler teklif verene iade edilecektir.
- 13- İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı mahallesi, Resneli mevkiisi tapusuna kayıtlı, İdare hissesi 959.504,88 m² yüzölçüme sahip 57 adet taşınmaz için alıcılar, sağlıkla ilgili eğitim, araştırma, hastane, konaklama vb. tesislerden mütevelli merkezler yapılması hususunda deneyimleri bulunduğunu ve taşınmazı böyle bir merkez yapımı için kullanacaklarını ifade eden beyanlarıyla ihaleye iştirak edebileceklerdir. Alıcı bulması halinde; sözleşme imzalama aşamasında ise faaliyetleri ile ilgili noter tasdikli belgeleri ibraz etmek mecburiyetindedirler. Taşınmazın bu amaca uygun kullanımına yönelik imar planı çalışmalarına İdaremiz tarafından katkıda bulunulacaktır.
- 14- 03 Mayıs 2006 tarih ve 26157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir İntikal, Kiraya Verme, Tarpma, 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 yetkilidir.
- 15- Teminatı yatırarak sözleşme yapmaya davet edilen en yüksek teklifi veren katılımcı %4 oranında teminatı yatırdığı halde, kendisine verilen süre içerisinde satış sözleşmesini imzalamazsa veya teklif bedeli peşin ise satış bedelinin tamamını, teklif bedeli vadeli ise %25, 35 peşinat bedelini verilen sürede yatırmazsa katılım bedeli ile %4 oranında teminatı da İdarece irat kaydedilecektir.
- 16- 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.

- 17-** Açık Artırma Toplantısında teklif veren tüm katılımcıların katılım teminatı ile vermişlerse ek teminatları, teklif verdikleri taşınmaz ile ilgili olarak herhangi bir sonuca ulaşıncaya; ihale kesinleşene kadar tutulmaya devam edilecektir. Teklif verenlerin katılım teminatları için kendilerine iade edilinceye kadar geçecek süreyle ilgili olarak İdare'den faiz, tazminat vb. gibi herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.
Toplantıda herhangi bir teklif vermeyenler; katılım teminatlarını, toplantının sona erdiği tarihi takip eden 3 (üç) iş günü sonunda iade alabileceklerdir.
- 18-** Teklif veren tarafından yatırılan katılım teminatı ve %4'lük nakdi teminatı; satışın kesinleşmesinden sonra satış bedelinden/peşinatından düşülecektir.
Peşin ve vadeli satış nedeniyle %4 Nakdi Teminatı yatırmak zorunda kalan ve ihaleyi kazanamayan teklif sahiplerinin İdare hesabına yatırmış oldukları %4 Nakdi Teminatları ihale sonuçlandıktan sonra en geç 5 (Beş) iş günü içerisinde iade edilir.
- 19-** Tapu devirleri tüm bedelin ödenmesi ve/veya tüm şartların yerine gelmesini takiben gerçekleşecektir. Tapu hacı 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.
- 20-** "İmar Uygulaması yapıldıktan sonra oluşacak alan üzerinden mahsuplaşılacaktır." ibaresi bulunan taşınmazlarda;
a) İdarece belirlenecek şartlarla, İhalede oluşan bedel üzerinden mahsuplaşılacaktır.
b) Uygulamanın tesciline müteakip tapu devri yapılabilir.
- 21-** Teklif sahiplerinin şartnamede gösterdikleri açık adreslerine gönderilen tebligatların, adres değişikliği v.b. nedenlerle adrese geç ulaşması, tebligatın yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle teklif verene geç ulaşmasından İdare sorumlu değildir.
- 22-** Uyuşmazlıkların çözümünde İdare'nin ses ve görüntü kayıtları da muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edecek olup, bu madde HUMK.287 maddesi anlamında yazılı delil sözleşmesi niteliğindedir.
- 23-** Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözülmesinde Ankara mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.
- 24-** İş bu 24 maddelik Açık Artırma Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim.
..... /..... /2009

T.C.KİMLİK NO :

EHLİYET NO :

ADI SOYAD/ÜNVAN :

VERGİ NO :

AÇIK ADRESİ :

TELEFON NO :

BAYRAK NO :

FAKS NO :

İMZA :

GSM NO :

MAİL ADRESİ :

TEMİNATIN İADESİNİ İSTEDİĞİNİZ

BANKA VE HESAP NUMARASI :