

Ek-2: Satış Şartnamesi

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MÜLKİYETİNDE BULUNAN TAŞINMAZLARIN AÇIK ARTIRMA İLE SATIŞ ŞARTNAMESİ

Madde 1 – GENEL BİLGİLER

1.1. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından (bundan böyle BAKANLIK olarak anılacaktır) bilgileri “Taşınmaz Listesi”nde yer alan muhtelif gayrimenkulleri, Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. (Bundan böyle EMLAK YÖNETİM olarak anılacaktır.) tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantılarında alınacak tekliflerin BAKANLIK tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle satışa sunulmuştur.

1.2. Açık artırma 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu hükümlerine tabi olmayıp iş bu şartname 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi ve Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği Mevzuatının 25.maddesi kapsamındadır.

1.3. Açık artırma toplantısı, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Konferans Salonu – Çankaya/Ankara, Selahaddin Eyyubi Kültür Merkezi Konferans Salonu – Yüksekova/Hakkari ve www.emlakyonetim.com.tr’den internet bağlantıları ile 19 Kasım 2020 Perşembe günü saat 11.00 ’de yapılacaktır. Teklifler toplantı sırasında açık teklif alma (açık artırma) yöntemiyle alınacaktır. İnternet katılım başvuruları açık artırmadan 1 gün önce kapatılacaktır.

1.4. Açık artırma kapsamında yer alan gayrimenkullerin konum görselleri, www.emlakmuzayede.com.tr internet adresinden görülebilecek olup, internet sitesindeki tanıtım veya broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler (metraj ve vasıflar vb.) ile şartnamede yazılı diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir. Taşınmazlara teklif veren katılımcı taşınmazı mevcut durumu (imar, iskân, hasar, hisse, tapu vb.) ile görmüş, incelemiş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte BAKANLIK’tan ve/veya EMLAK YÖNETİM’den herhangi bir talep ve itirazda bulunmayacaktır. BAKANLIK ve/veya EMLAK YÖNETİM, tanıtım dokümanında yer alan bilgi ve belgeler ile açıklamaların doğruluğundan, tamlığından ve maddi hatalardan sorumlu değildir. Tanıtım dokümanında yer alan bilgi, belge ve açıklamalar hiçbir surette BAKANLIĞI ve/veya EMLAK YÖNETİM’i ilzam etmez. Teklif sahibince, açık artırma tarihinden önce taşınmazın yerinde incelenmesi esastır. Teklif sahibi ihalenin her aşamasında ve sözleşmenin imza tarihi ve tapu devrinin yapıldığı tarih itibariyle Taşınmaz hakkında tam bilgi sahibi olduğu kabul edilir. Katılımcı/Teklif sahibi/Alıcı ihale ilanı, Şartname ve Sözleşmedeki hükümleri aynen kabul etmiş sayılır.

1.5. BAKANLIK, açık artırmayı yapıp yapmamakta serbesttir. BAKANLIK açık artırmayı, toplantı tarih ve saatinden önce veya toplantı sırasında veya toplantı sonrasında herhangi bir gerekçe göstermeksizin iptal edebilir. BAKANLIK, bu durumda herhangi bir yükümlülük altına girmez.

Madde 2 – KATILIM TEMİNATI

Açık artırma toplantısına katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler katılım teminatı olarak toplantı öncesinde

“ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MERKEZ SAYMANLIK MÜDÜRLÜĞÜ”
hesabına T.C Ziraat Bankası, (VKN: 1530363656) Ankara Kamu Kurumsal Şubesi

nezdindeki TR73 0001 0017 4572 8142 4750 16 **IBAN** nolu hesabına talip oldukları her taşınmaz için ayrı ayrı:

Muhammen bedeli 500.000 TL'ye kadar olan gayrimenkuller için 25.000 TL,
Muhammen bedeli 500.001 TL- 1.000.000 TL'ye kadar olan gayrimenkuller için 50.000 TL,
Muhammen bedeli 1.000.001 TL – 10.000.000 olan gayrimenkuller için 100.000 TL,
Muhammen bedeli 10.000.001 TL ve üzeri olan gayrimenkuller için 200.000 TL katılım teminatı ödemek zorundadırlar.

Katılım teminatları belirtilen hesaplara EFT veya HAVALE yöntemi ile ödenecek olup açıklama kısmına gerçek kişi olması halinde MUZAYEDE boşluk TC. kimlik numarası, Tüzel kişi olması halinde MUZAYEDE boşluk Vergi Numarası yazılacaktır. Covid – 19 salgını sebebiyle teminat ödemeleri banka vizesi aracılığı ile yapılamayacaktır.

Madde 3 – KATILIM İÇİN GEREKLİ BELGELER

- Gerçek kişi olması halinde, aslının ibraz edilmesi şartıyla resmi kimlik belgesinin (nüfus cüzdanı, ehliyet, pasaport, avukatlık kimliği) fotokopisi
- Tüzel kişi olması halinde, Şirket İmza Sirküleri, açık artırmaya katılacak kişi adına düzenlenmiş Yetki Belgesi (gayrimenkul alım-satım yapabilme yetkisi), Faaliyet Belgesi, Vergi Levhası, Ticaret Sicil Gazetesi ilanı, şirket kaşesi
- Gerçek veya Tüzel kişiler kendi aralarında ortaklık oluşturmak suretiyle ihaleye katılabilirler. Bu durumda ortaklık hisse oranlarını kişiler şartnamede belirtmelidir. Şartnamede belirtilen oranlar geçerli olup değişiklik yapılmayacaktır.
- Vekâleten katılım olması halinde, vekilin gerçek veya tüzel kişiyi temsile, ilzama, işbu ihaleye katılmaya, teklif vermeye, ihale bedelini ödemeye, işbu şartnamede belirtilen tüm iş ve işlemleri yapmaya vb. hususlarda yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren noterde düzenlenmiş vekâletnamesi.
- İhalesine katılmak istedikleri her bir gayrimenkul için iş bu şartnamenin 2. Maddesinde belirtilen katılım teminatının yatırıldığına dair banka dekontu,
 - Her sayfası kaşelenip imzalanmış iş bu Açık Artırma ile Satış Şartnamesi ve ekleri (Bu imza hükümlerin kabul edildiği anlamını taşır.)

Madde 4 – SATIŞ ESASLARI

- 4.1. Gayrimenkuller işbu şartnamede belirtilen şartlar dâhilinde satışa sunulacaktır. Açık artırmada muhammen bedellerin altında verilecek teklifler dikkate alınmayacaktır
- 4.2. Muhammen bedel üzerinden teklif gören gayrimenkullerin satış sözleşmesi imzalanırken muhammen bedelin %0,1'i oranında artış uygulanarak bu fiyat üzerinden sözleşme imzalanacaktır.
- 4.3. Toplantı Başkanı, salonda asgari artırım bedelini belirlemeye yetkili olup toplantı sırasında düzeninin sağlanması ile açık artırmanın yürütülmesinden sorumludur. Bu konuda hiçbir itiraz, ihaleyi fesih v.b. hakları bulunmadığını toplantıya katılanlar kabul ve taahhüt eder.
- 4.4. Toplantı başkanı, ihale ortamını bozan, ihaleyi engelleyici hareketlerde bulunan kişileri ihale salonundan çıkarma yetkisini haizdir. Bu konuda hiçbir itiraz vb. hakkı bulunmadığını ihaleye katılanlar kabul ve taahhüt eder. BAKANLIK taşınmazlardan dilediğini, toplantı öncesinde veya toplantı sırasında satıştan çekmeye, toplantı başkanı da taşınmazın müzayedede satılacağı sırayı değiştirmeye yetkilidir.
- 4.5. En yüksek teklif sahibi, gayrimenkuller için kullandığı bayrağı salonda bulunan EMLAK YÖNETİM yetkililerine teslim edecek ve teklif ettiği bedeli de yazarak "Nihai Teklif Tutanağı" nı imzalayacaktır.

4.6. En yüksek teklifi veren alıcı, teklif alma toplantısını takip eden 2 (iki) iş günü mesai bitimine kadar %2 hizmet bedeli + KDV bedelini EMLAK YÖNETİM'in Halk Bankası Halkalı Şubesi IBAN (TR24 0001 2009 8780 0010 2609 89) nolu TL hesabına yatırılacaktır.

Toplantıda verilen en yüksek teklifler, teklif sahiplerinin %2+KDV tutarındaki hizmet bedelini yatırmış olmaları halinde BAKANLIK onayına sunulmak üzere EMLAK YÖNETİM tarafından teslim edilecektir.

Açık artırma BAKANLIK onayı ile sonuçlanacaktır. İhalenin kesinleşmesini takiben, 1.teklif sahibine sözleşme imzalaması için 10 iş günü süre verilecektir. Onay sonrası en yüksek teklif sahibine iş bu şartnamede belirtmiş olduğu adreslere iadeli taahhütlü posta ile tebliğat gönderilir. Tebliğ yazısının iadeli taahhütlü mektupla tebliğat adresine gönderilmesi halinde mektubun postaya verilmesini takip eden 3. (üçüncü) iş günü, kararın ALICI'ya tebliğ tarihi sayılır. Peşin ödemelerde sözleşme imzalanmayacaktır. Vadeli ödemelerde BAKANLIK tarafından uygun görülen Gayrimenkul Satış Sözleşme'si imzalanacak olup toplam gayrimenkul bedelinin % 25'lik kısmı sözleşme imzalanmadan önce yatırılacak, kalan kısmı ise 24 aylık taksitler halinde ödenecektir. Sözleşme imzalanmasını takip eden ay itibariyle taksit ödemeleri başlar ve her taksite aylık kanuni faiz uygulaması yansıtılır.

Talep doğrultusunda katılım teminat bedeli peşinat bedelinden düşülecektir.

4.7. Tekliflerin toplanmasının ardından BAKANLIK'ın satıştan vazgeçmesi halinde, teklif verenler tarafından yatırılmış olan katılım teminatları ve EMLAK YÖNETİM'e yatırılan hizmet bedelleri de teklif sahibine iade edilecektir. Teklif sahipleri, katılım teminatları ve hizmet bedellerinin kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ilişkin BAKANLIK' tan ve/veya EMLAK YÖNETİM' den her ne ad altında olursa olsun herhangi bir hak ve alacak talep edemez.

4.8. Gayrimenkullerin satışı, BAKANLIK onayından ardından yüksek teklif sahibinin, satış onayının kendisine tebliğinden itibaren 10 iş günü içerisinde; peşin olarak satılan gayrimenkulde satış bedelinin tamamını, vadeli olarak satılan gayrimenkulde satış bedelinin %25'ine tekabül eden peşinatı bayrak numarası, adı soyadı/unvanı, TC kimlik no/vergi no belirtmek suretiyle, yatırmayı zorunludur.

4.9. Tapu işlemlerine ait vergi, resim ve harçlar, damga vergisi ve İhale karar pulu bedelleri hakkında 6306 sayılı kanun hükümleri uyarınca uygulanacaktır.

4.10. Taşınmazlar KDV kanununun 17. Md. 4.fikasının p bendinde belirtilen hüküm kapsamında KDV'den muafır.

4.11. İş bu şartname gereği en yüksek teklif sahibi ile tapu devri/sözleşme imzalanana kadar en yüksek 2. teklif sahibinin katılım teminatları alıkonulacaktır. En yüksek teklif verenin teminatlarının ve hizmet bedelinin irat kaydedilmesini göze almak suretiyle tekliften vazgeçmesi halinde BAKANLIK, en yüksek ikinci teklife satış yapabilir. Bu durumda ikinci en yüksek teklif sahibi, en yüksek teklif verenin hak ve yükümlülüklerine sahiptir.

4.12. Teminat bedelinin yeterli olması durumunda katılımcılar birden fazla gayrimenkul için teklif verilebilir.

Madde 5 – İHALE KATILIMCISININ SORUMLULUKLARI

Teklif sahibi açık artırmada satışa sunulan gayrimenkülü görüp incelemiş olduğunu, dolayısıyla sonrasında teklifte bulunduğu gayrimenkulle ilgili ayıp, gizli ayıp, eksiklik, vb. nedenlerle ilgili her türlü talep, itiraz, vb. haklarından peşinen feragat etmiş sayılacağını kabul ve taahhüt eder.

Ayrıca teklif verenler;

- Tüm şartname ve eklerini okuyup anladığını,
- Sorumluluklarını bildiğini,
- İhaleye konu gayrimenkülü gördüğünü ve gerekli fiziki ve hukuki incelemelerde bulunduğunu,

• Açık artırma konu gayrimenkulün fiili, hukuki ve idari durumuna vakıf olduğunu.
• Açık artırma tarihinden sonra, ilgili yasa ve mevzuatlardaki değişiklikler nedeni ile gayrimenkulün hukuksal durumunda değişiklik olması halinde BAKANLIK'ın herhangi bir sorumluluğunun olmadığını; ayrıca gayrimenkule teklif verenin BAKANLIK'tan herhangi bir hak talebinde bulunmayacağını kayıtsız şartsız kabul eder.
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 EMLAK YÖNETİM'in internette teklif alınabilmesi için oluşturduğu sistemler dahil tüm teknik altyapıdan kaynaklı herhangi bir sebeple tekliflerinin farklı, yanlış, eksik, fazla, geç vd. şeklinde ulaşması veya hiç nedeniyle ulaşmaması herhangi bir itiraz hakları olmadığını kabul ederler. Bu konuda BAKANLIK/EMLAK YÖNETİM'in herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. teklif açık artırma anında görüldüğü haliyle işleme alınacaktır.

Madde 6 – TEMİNATIN İADESİ

6.1. Açık artırma sonrası en yüksek 1. ve 2. teklif sahipleri dışındaki teklif sahiplerinin vermiş olduğu katılım teminatları açık artırma tarihinden itibaren 10 (On) iş günü içinde şartnamede beyan etmiş oldukları IBAN numaralarına iade edilir.

6.2. En yüksek 2. teklif sahibinin katılım teminatı, en yüksek teklifi sahibinin yükümlülüklerini yerine getirmesi ve tapu devri/sözleşme imzalanmasının ardından iade edilir.

Madde 7 – DİĞER HUSUSLAR

7.1. Birbiriyle ilişkili taşınmazlara Inter – Connect (birleştirilmiş lotlar – toplu satış) sistemle teklif alınabilecektir. Inter – Connect (birleştirilmiş lotlar – toplu satış) sistemde lotlar için teker teker teklif alınır, en yüksek teklifler belirlenir, bilahare alınan tüm teklifler toplanıp üzerine %10 ilave edilerek tamamı tek lot halinde satışa sunulur. Varsa Inter-Connect en yüksek teklifi ve belirlenmiş olan tek tek en yüksek teklif sahiplerinin teklifi değerlendirilir. Inter – Connect (birleştirilmiş lotlar – toplu satış) sistemde teklif verilecek taşınmazların her biri için ayrı ayrı katılım teminatı yatırılmış olma şartı aranacaktır.

7.2. Gayrimenkulün satış bedelinin tamamının ALICI tarafından ödenmiş olması kaydıyla veya BAKANLIK'ın uygun görmesi halinde, toplam satış bedelinin %50'sinin yatırılması ve BAKANLIK'ın belirleyeceği tutarda teminat mektubunun verilmesi halinde veya taşınmaz üzerinde BAKANLIK lehine ipotekli olarak tapu devri yapılabilir. İpotekli tapu devri yapılması halinde, ipotekli tapu devrine ilişkin giderler alıcıya ait olacaktır.

7.3. 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 devri işlemine kadar olan emlak vergisi ve gayrimenkulün aynından doğabilecek vergi, resim ve harçlar, alıcı tarafından karşılanacaktır.

7.4. İşbu Şartname üzerinde Teklif veren tarafından hiçbir şekilde silinti, kazıntı veya ilaveler yapılamaz. Yapılacak ilaveler, silintiler ve kazıntılar geçersiz sayılır.

7.5. Uyuşmazlıkların çözümünde BAKANLIK'ın görüntülü ve yazılı kayıtları muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edecek olup bu madde H.M.K. 193. maddesi anlamında yazılı delil sözleşmesi niteliğindedir.

7.6. Teklif verenlerin şartnamede gösterdikleri açık adreslerine gönderilen tebligatların, adres değişikliği vb. nedenlerle adrese geç ulaşması, yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle teklif verene geç ulaşmasından BAKANLIK/EMLAK YÖNETİM sorumlu değildir.

7.7. İşbu şartnamesinin uygulamasından doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

7.8. Satın alınan taşınmaz devirleri bir defaya mahsus olarak sözleşmeden doğan tüm haklar ile devredilebilecektir.

İşbu toplam 7 maddeden oluşan "T.C. Çevre Şehircilik Bakanlığı Mülkiyetinde Bulunan Taşınmazların Açık Artırma İle Satış Şartnamesi" ni okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim.

TARİH: .../.../2020

ADI SOYAD/ÜNVAN :

İŞİ/MESLEK :

T.C. KİMLİK NO :

VERGİ NO :

Kişi herhangi bir adres değişikliği durumunda yeni adres bilgilerini yazılı olarak kuruma bildirmekle yükümlüdür

TEBLİGAT ADRESİ :

E-MAİL :

GSM NO :

IBAN NO :

İMZA:

BAYRAK NO :

S.N.	İl	İLÇE	MAHALLE	Ada No	Parcel No	Parcel Bütünlüğü	Niteliği	Etap	Bluk No	Kat No	Daire No	Cephe	Kat Alan (m ²)	Brdü Alan (m ²)	İnsan Birim Müdevci * (TL/m ²)	Toplam İnsan Bedeli	Arsa Payı Bütünlüğü (m ²)	Arsa Payı Birim Fiyat ** (TL/m ²)	Toplam Arsa Payı Bedeli	TOPLAM BEDEL	KDV Oran	Açıklamalar
1	ŞİRNAK	SİLOPI	KARŞIVAKA	1206	1	403798	İklim	-	65	Zemin Kat	1	D-B-G	264,71	296,48	1.915,20 TL	567.818,956 TL	1131,838	123,12 TL	139.344,3610 TL	707.172,86 TL	Maafl	Mevcut Halde Sınırlama Orup Tesis Alanı Yakınlığına Alınan Arazi (Büyük Alan) KDV Tepe Merkez Damaç Yapısı ve Halk Kararı Pazar Okulundan Maaflı
2	ŞİRNAK	SİLOPI	KARŞIVAKA	1206	1	403798	Mara	-	65	Zemin Kat	2	G-D-K	282,80	267,60	1.915,20 TL	511.358,400 TL	1020,967	123,12 TL	125.701,4000 TL	637.059,800 TL	Maafl	
3	ŞİRNAK	SİLOPI	KARŞIVAKA	1206	1	403798	Diklan	-	65	Zemin Kat	3	G-K	42,63	48,94	1.915,20 TL	93.729,888 TL	187,268	123,12 TL	23.068,7962 TL	116.798,688 TL	Maafl	
4	ŞİRNAK	SİLOPI	KARŞIVAKA	1206	1	403798	Diklan	-	65	Zemin Kat	4	G-K	42,63	48,94	1.915,20 TL	93.729,888 TL	187,268	123,12 TL	23.068,7962 TL	116.798,688 TL	Maafl	
5	ŞİRNAK	SİLOPI	KARŞIVAKA	1206	1	403798	Diklan	-	65	Zemin Kat	5	G-K	42,63	48,94	1.915,20 TL	93.729,888 TL	187,268	123,12 TL	23.068,7962 TL	116.798,688 TL	Maafl	
6	ŞİRNAK	SİLOPI	KARŞIVAKA	1206	1	403798	Diklan	-	65	Zemin Kat	6	G-K	42,63	48,94	1.915,20 TL	93.729,888 TL	187,268	123,12 TL	23.068,7962 TL	116.798,688 TL	Maafl	
7	ŞİRNAK	SİLOPI	KARŞIVAKA	1206	1	403798	Diklan	-	65	Zemin Kat	7	G-K	42,63	48,94	1.915,20 TL	93.729,888 TL	187,268	123,12 TL	23.068,7962 TL	116.798,688 TL	Maafl	
8	ŞİRNAK	SİLOPI	KARŞIVAKA	1206	1	403798	Diklan	-	65	Zemin Kat	8	G-K	42,63	48,94	1.915,20 TL	93.729,888 TL	187,268	123,12 TL	23.068,7962 TL	116.798,688 TL	Maafl	
9	ŞİRNAK	SİLOPI	KARŞIVAKA	1206	1	403798	Diklan	-	65	Zemin Kat	9	D-B	301,19	343,34	1.915,20 TL	657.767,688 TL	130,011	123,12 TL	16.006,9198 TL	81.774,89 TL	Maafl	
10	ŞİRNAK	SİLOPI	KARŞIVAKA	1206	1	403798	Diklan	-	65	Zemin Kat	10	D	42,63	48,94	1.915,20 TL	93.729,888 TL	187,268	123,12 TL	23.068,7962 TL	116.798,688 TL	Maafl	
11	ŞİRNAK	SİLOPI	KARŞIVAKA	1206	1	403798	Diklan	-	65	Zemin Kat	11	D	42,63	48,94	1.915,20 TL	93.729,888 TL	187,268	123,12 TL	23.068,7962 TL	116.798,688 TL	Maafl	
12	ŞİRNAK	SİLOPI	KARŞIVAKA	1206	1	403798	Diklan	-	65	Zemin Kat	12	G-B	60,38	67,27	1.915,20 TL	128.835,504 TL	256,198	123,12 TL	31.543,0479 TL	160,378,55 TL	Maafl	
13	ŞİRNAK	İDİL	DIRSEKLI	1038	5	923,21	İçeri	-	72A	Zemin Kat	ZI	G	90	90	1.528,54 TL	137.568,600 TL	556,151	145,53 TL	80.951,04 TL	218.599,635 TL	Maafl	
14	ŞİRNAK	İDİL	DIRSEKLI	1038	5	923,21	İçeri	-	72A	Zemin Kat	ZI	G	90	90	1.528,54 TL	90.183,860 TL	367,059	145,53 TL	53.414,48 TL	143.598,341 TL	Maafl	
15	BURSA	OSMANGAZI	SOĞANLI	10316	1	11598,00	İçeri	2 Eap	3	Zemin Kat	32	GD	238,70	79,74	-	-	-	-	-	1.312.850,000 TL	Maafl	
16	BURSA	OSMANGAZI	SOĞANLI	10316	1	11598,00	İçeri	2 Eap	1	Bodrum	37	K	-	-	-	-	-	-	-	300.000,000 TL	Maafl	

TOPLAM 4.495.723,55 TL