

HAZİNE MÜLKİYETİNDE BULUNAN T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN SATIŞA SUNULAN TAŞINMAZLARIN AÇIK ARTIRMA İLE SATIŞ ŞARTNAMESİ

Madde 1 – GENEL BİLGİLER

1.1. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından (bundan böyle BAKANLIK olarak anılacaktır) bilgileri “Taşınmaz Listesi”nde yer alan Hazinenin mülkiyetindeki muhtelif taşınmazlar, 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, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Konferans Salonu – Çankaya /Ankara, TOKİ İstanbul Hizmet Binası Konferans Salonu **Halkalı/İSTANBUL** ve www.emlakmuzayede.com.tr’den internet bağlantıları ile **14 Aralık 2021 Salı** günü saat **10.30** ’da yapılacaktır. Teklifler toplantı sırasında açık teklif alma (açık artırma) yöntemiyle alınacaktır. İnternet katılım başvuruları açık artırmadan 1 gün önce kapatılacaktır. (13 Aralık 2021 Saat 10:30)

1.4. Açık artırma kapsamında yer alan gayrimenkullerin konum, görselleri www.emlakmuzayede.com.tr 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 kaydı vb.) ile yerinde görmüş, incelemiş 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 itibarıyla 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;

EMLAK YÖNETİM Hizmetleri ve Tic A.Ş.’in Halk Bankası Halkalı Şubesi **IBAN (TR24 0001 2009 8780 0010 2609 89) no.lu TL** hesabına talip oldukları her taşınmaz için ayrı ayrı; Muhammen bedeli 500.000 TL’ye kadar olan gayrimenkuller için 50.000 TL

Muhammen bedeli 500.001 TL – 1.500.000 TL’ye kadar olan gayrimenkuller için 150.000 TL,

Muhammen bedeli 1.500.001 TL – 4.500.000 TL olan gayrimenkuller için 500.000 TL,
Muhammen bedeli 4.500.001 TL- 13.500.000 TL olan gayrimenkuller için 1.350.000 TL,
Muhammen bedeli 13.500.001 TL – 65.000.000 TL olan gayrimenkuller için 4.000.000 TL,
Muhammen bedeli 65.000.001 TL ve üstü gayrimenkuller için 7.000.000 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 veznesi 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 Hizmetleri ve Tic A.Ş.'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. Onay sonrası en yüksek teklif sahibine iş bu şartnamede belirtmiş olduğu adreslere iadeli taahhütlü posta ile tebligat gönderilir. Tebliğ yazısının iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilmesi halinde mektubun postaya verilmesini takip eden 3. (üçüncü) iş günü, kararın ALICI'ya tebliğ tarihi sayılır. İhalenin kesinleşmesini takiben, 1.teklif sahibine peşin ödemelerde satış bedelinin tamamını veya taksitli ödeme taahhüdünde bulunulması halinde peşinatın ödenmesi için 10 iş günü süre verilecektir. Peşin ödemelerde sözleşme imzalanmayacaktır. Vadeli ödemelerde BAKANLIK tarafından uygun görülen Gayrimenkul Satış Sözleşmesi 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 en 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, yatırması zorunludur.

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

4.10. Taşınmazlar KDV kanununun 17. Md. 4.fıkasının p bendinde kapsamında KDV'den muaftır.

4.11. En yüksek teklif sahibi, kendisine verilen süre içerisinde satış sözleşmesini imzalamazsa veya peşinat tutarını verilen sürede yatırmazsa veya satın almaktan vazgeçerse hakkı iptal edilerek herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı/teminatları Bakanlıkça Dönüşüm Projeleri Özel Hesabına irad kaydedileceği gibi, EMLAK YÖNETİM de tahsil edilen/edilecek olan %2 oranında cezai şart (hizmet bedeli) + KDV'yi almaya hak kazanacaktır.

4.12. 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.

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

Madde 5 – İHALE KATILIMCISININ SORUMLULUKLARI

Teklif sahibi açık artırmada satışa sunulan gayrimenkulü görüp incelemiş olduğunu, dolayısıyla sonrasında teklifte bulunduğu gayrimenkulle ilgili ayıp, gizli ayıp, eksiklik, işgal 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 gayrimenkulü zeminde gördüğünü ve gerekli incelemelerde bulunduğunu,
- Açık artırmaya 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 internetten teklif alınabilmesi için oluşturduğu sistemler dahil tüm teknik altyapıdan kaynaklı herhangi bir sebeple tekliflerinin farklı, yanlış, eksik, fazla, geç vd. şeklinde ulaşması nedeniyle 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. Kürsü başkanının satış sonlandırma beyanı esastır. İnternet ortamından veya salondan açık artırmaya katılan kişilerin, satış sonlandırma eylemi gerçekleştirildikten sonra tekliflerin yazılım ekranına düşme hali dahil olmak üzere peyleri geçerli olmayacaktır.

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 3 (Üç) ila 5 (Beş) iş günü içerisinde 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. Arsa satışlarında ayrıca ilişkili arsalar için Inter – Connect (birleştirilmiş teklif) sistemle satılacaktır. Inter – Connect (birleştirilmiş teklif) sistemde lotlar için teker teker teklif alınır, en yüksek teklif belirlenir, bilahare alınan tüm teklifler toplanıp üzerine %10 ilave edilerek tamamı tek lot halinde satışa sunulur. Varsa Inter-Connect en yüksek teklifi, yoksa belirlenmiş olan tek tek en yüksek teklif sahiplerinin teklifi değerlendirilir. Inter - Connect (birleştirilmiş teklif) sistemde teklif verilecek taşınmazların her biri için katılım teminatı yatırılmış olma şartı aranacaktır.

7.2. Gayrimenkul satış bedelinin tamamının ALICI tarafından ödenmiş olması veya toplam satış bedelinin %25'inin sözleşme imzalanırken ödenmesi ve BAKANLIK'ın uygun görmesi durumunda alıcıya Hazine lehine kanuni ipotekli olarak tapu devri yapılabilir. İpotekli tapu devri yapılması halinde, devre ilişkin giderler alıcıya ait olacaktır. Sözleşmeden doğan haklar 3.kişilere devir yapılmamaktadır.

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 devir işlemine kadar olan emlak vergisi ve gayrimenkulün ayından 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 EMLAK YÖNETİM'in 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. İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Haraççı Mahallesi 5309 ada 3,4 ve 5 parsellerde yer alan taşınmazlar birlikte satışa sunulmuştur.

7.8. Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Küçükköy Mahallesinde yer alan 186 ada 262 parsel ve Şırnak İli, Cizre İlçesi, Dirsekli Mahallesinde yer alan 145 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar ikinci derece askeri yasak bölgede bulunmaları sebebiyle 2565 Sayılı Kanun kapsamında yabancı gerçek ve yabancı ortaklı tüzel kişiler bu taşınmazlar için teklif veremeyecektir.

7.9. Edirne İli, Merkez İlçesi, Kavgaz Mahallesi 2900 ada 1 parselde ve Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Alparslan Mahallesi 953 ada 1 parselde bulunan taşınmazlardaki Hazine hissesinin satışı gerçekleştirilecektir

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

İşbu 5 sayfada toplam 7 maddeden oluşan "Hazine mülkiyetinde bulunan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tarafından Satışa Sunulan Taşınmazların Açık Artırma İle Satış Şartnamesi" ni okuduğumu, anladığımı ve kabul ettiğimi beyan ederim.

TARİH: .../.../2021

ADI SOYAD/ÜNVAN :

İŞİ/MESLEK :

T.C. KİMLİK NO :

VERGİ NO :

TEBLİGAT ADRESİ :

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

E-MAİL :

GSM NO :

IBAN NO :

IBAN SAHİBİ :

İMZA: