

**VAKIF İNŞAAT RESTORASYON VE TİCARET A.Ş. GAYRİMENKULLERİ**  
**“AÇIK ARTIRMA “İLE SATIŞ ŞARTNAMESİ”**

1- Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş.’nin (bundan böyle Vakıf İnşaat olarak anılacaktır) gayrimenkulleri, Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. (Bundan böyle Emlak Yönetim olarak anılacaktır.) tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantılarında alınacak tekliflerin Vakıf İnşaat tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle satışa sunulmuştur.

2- Teklif alma toplantısı **TOKİ İstanbul Hizmet Binası Konferans Salonu Halkalı / İSTANBUL ve İnternet bağlantıları ile 21.11.2024 Perşembe günü saat 10:30’da** 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 EMLAK YÖNETİM’in Halk Bankası A.Ş. Halkalı Şubesi nezdindeki **TR24 0001 2009 8780 0010 2609 89** IBAN no.lu hesabına satın alınmak istenilen taşınmaz adedi kadar teminat yatırılması gerekmekte olup;

**2+1 taşınmazlar için 200.000.-(İkiyüzbin) TL,**  
✓ **3+1 taşınmazlar için 300.000.-(Üçyüzbin) 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- **Türkiye Cumhuriyeti Vatandaşı olan ve 18 yaşını doldurmuş olan gerçek kişiler ile Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun kurulmuş tüzel kişilikler;** Katılım teminatı tahsilat makbuzu, her sayfası teklif sahibi tarafından imzalanmış işbu şartname, teklif veren tüzel kişi ise; imza sirküsü, ticaret sicil gazetesi, vergi levhası, vekâleten katılıyorsa; gerçek veya tüzel kişiyi temsile, ilzama, teklif vermeye, ihaleye katılmaya, ihale bedelini ödemeye vb. yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren vekâletname toplantı günü Emlak Yönetim yetkililerine salonlardaki stant da teslim edilecektir.

5- İnternet bağlantıları ile açık artırmaya katılmak için 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. (20.11.2024 Saat:10.30)**

6- 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 Yönetim’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 VAKIF İNŞAAT/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.

7- Kürsü başkanı, toplantı ortamını bozan, toplantıyı engelleyici hareketlerde bulunan kişileri toplantı salonundan çıkarma yetkisine haizdir. Bu konuda hiçbir itiraz, ihaleyi fesih vb. 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 (birleştirilmiş teklif)** sistemle satılacağına, Kürsü Başkanı Vakıf İnşaat’ın görüşünü alarak müzayede esnasında karar verir. Inter – Connect (birleştirilmiş teklif) sistemde lotlar için teker teker teklif alınır, bilahare alınan tüm teklifler toplanıp üzerine %10 ilave edilerek tamamı tek lot halinde satışa sunulur. Inter - Connect (birleştirilmiş teklif) sistemde teklif verilecek taşınmazların her biri için ayrı ayrı katılım teminatı yatırılmış olma şartı aranacaktır. Inter – Connect (birleştirilmiş teklif) 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.

8- **Taşınmazlar hakkında internet sitelerindeki tanıtım veya broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler ( Metraj ve Vasıflar vb.) ile şartnamede yazılı diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir.**

9- **Ek tabloda yer alan ve hemen teslimli olarak satışa sunulan projelerde; teklif veren taşınmazı mevcut durumu ile (hasar, hisse, imar, iskân, tapu vb. bilgileri) görmüş, incelemiş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte Vakıf İnşaat’tan / Emlak Yönetim’den herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.**

**10-** Vakıf İnşaat; tanıtım amaçlı broşür, kitapçık, ilan vb. 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.

**11- Açık artırma toplantısında teklifler satış listelerinde belirtilen vadelerle taksitli ödeme şeklinde alınacak olup, Vakıf İnşaat merkezinde yapılacak olan sözleşme imzalama aşamasında dileyen katılımcılar peşin ödeme talebinde bulunabileceklerdir; bu durumda muhammen bedelin altında kalmamak şartıyla %15 peşin ödeme indirimi yapılacaktır.**

**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 TÜİK tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksi ( TÜFE ) Artış Oranı dikkate alınarak yılda iki kez artırılarak bulunur ve alıcı tarafından ödenir. Yeniden belirlenen aylık taksit ve borç bakiyesi Vakıf İnşaat tarafından alıcıya bildirilir. İlk dönemsel güncelleme 2025 yılı temmuz ayında yapılacaktır. Son taksitin altı aylık dönemin bitimine yakın olması uygulanacak artış oranını değiştirmez.

**12-** Toplantıda verilen teklifler, Vakıf İnşaat'ın onayına sunulmak üzere en geç **3 (Üç)** iş günü içerisinde Emlak Yönetim tarafından Vakıf İnşaat'a 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, Vakıf İnşaat'ın onayı ile kesinleşecektir. **İhalenin kesinleşmesini takiben, 1. teklif sahibine satış sözleşmesi imzalaması için 10 iş günü süre verilecektir.** En yüksek teklif sahiplerine mücbir sebepler dışında süre uzatımı verilmeyecektir. Mücbir sebepler, doğal afetler, kanuni grev, genel salgın hastalık, kısmi veya genel seferberlik ilanı, gerektiğinde Vakıf İnşaat tarafından belirlenecek benzeri diğer hallerdir. 2. teklif sahipleri isteği doğrultusunda katılım teminatını iade alabilecektir. Vakıf İnşaat ihaleyi, teklif verene yapıp yapmamakta serbesttir. Vakıf İnşaat'ın 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 Vakıf İnşaat / Emlak Yönetim'den faiz, tazminat, vb. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.

**13-** Teklif verenler ihale anında ulaştıkları teklif bedelleriyle bağlıdır. En yüksek teklifi verenin alımdan 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. Inter-connect (birleştirilmiş teklif) tekliflerde; en yüksek teklifi verenin alımdan cayması halinde teminatı irad kaydedilecektir. Emlak Yönetim, Inter- connect (birleştirilmiş teklif) teklifin 2. teklif sahibine bildirimde bulunacak ve sözleşme imzalamak isteyen 2. Teklif sahipleri tebligat tarihinden itibaren (5 iş günü) içerisinde satış sözleşmesini imzalayacaklardır. Inter-connect (birleştirilmiş teklif) teklifin 2. teklif sahibinin de sözleşme imzalamaması durumunda Emlak Yönetim bireysel teklif sahiplerinden en yüksek teklif verenlere bildirimde bulunacak ve sözleşme imzalamak isteyenler 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.

**14-** Teklifleri Vakıf İnşaat tarafından kabul edilenler, ihale sonucunun tebliğinde 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 Vakıf İnşaat Restorasyon ve Ticaret A.Ş. adına Ziraat Bankası A.Ş. Örnek Mahallesi Şubesi IBAN (**TR51 0001 0021 2357 2025 8650 03**) nolu TL Hesabına alıcı Adı Soyadı/Unvan, taşınmazın bulunduğu Proje ve blok/ kapı numarası ve Satış listesindeki numarasını (Lot) belirten dekont açıklamasıyla ödeyerek **gayrimenkul satış sözleşmesini Vakıf İnşaat'ın merkezinde imzalayacak** ve sözleşmeye ilişkin noter masrafları vb. giderler alıcı tarafından ödenecektir (**Tüm taşınmazların Katma Değer Vergisi (KDV) %1 teslim aşamasında peşin olarak tahsil edilecektir.**)

**Hemen teslimli olarak satışa sunulan taşınmazların teslim alma yükümlülüğü alıcıya ait olup, taşınmazın teslim alınmaması durumunda Vakıf İnşaat'tan / Emlak Yönetim'den herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.**

**Konutlar; Peşin satışlar hariç anahtar teslim tarihinden itibaren 1 (bir) yıl sonrasına kadar üçüncü kişilere devir ve temlik edilemeyecektir.**

**15-** Vakıf İnşaat, 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.

**16-** 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 Vakıf İnşaat'ça irad kaydedileceği gibi, Emlak Yönetim de tahsil edilen/edilecek olan %2 oranında cezai şart +KDV'yi almaya hak kazanacaktır.

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

**17-** En yüksek teklif sahipleri hariç diğer teklif sahipleri; katılım teminatlarını, toplantının sona erdiği tarihi takip eden 5 (beş) iş günü sonunda iade alabileceklerdir.

**18-** 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 noter masrafları, vergi, resim ve harçlar, alıcı tarafından karşılanacaktır.

**19-** İşbu dökümanda belirtilen adreslere posta gönderim tarihinden ve belirtilen iletişim kanallarına yapılan (Mesaj, mail, whatsapp vd.) bildirimlerden itibaren 3 (üç) gün içerisinde işbu madde kapsamında tebliğ edilmiş sayılacaktır. Teklif sahiplerinin şartnamede gösterdikleri açık adreslerine gönderilen tebligatların, cep telefonlarına gönderilen mesajların, adres, telefon değişikliği vb. nedenlerle geç ulaşması, yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle teklif verene geç ulaşmasından Vakıf İnşaat / Emlak Yönetim sorumlu değildir.

**20-** İşbu şartname üzerine teklif veren tarafından hiçbir şekilde silinti, kazıntı veya ilaveler yapılamaz. Yapılacak ilaveler, silintiler ve kazıntılar geçersiz sayılır.

**21-** Teklif sahibi; Vakıf İnşaat'ın, mevzuatın izin verdiği gerçek ve tüzel kişiler, Vakıf İnşaat'ın iştirakleri, Vakıf İnşaat'ın hizmet/destek/danışmanlık aldığı kuruluşlar, Tapu Sicil Müdürlükleri, Vergi Daireleri, satışlara aracılık yapan Bankalar ve Finansman şirketlerinden bilgi ve belge talep edip almaya ve kendileri ile ilgili bilgi ve belge vermeye hakkı olduğunu, buna muvafakat ettiğini kabul eder.

**22-** 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.

**23-** İş bu şartnamenin ifa yeri İstanbul'dur.

**24-** Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

İş bu 24 maddelik Açık Artırma Şartnamesini okuduğumu, anladığımı, sorumluluklarımı bildiğimi ve kabul ettiğimi beyan ederim.

Ek: Projelerin satış bilgisi tablosu.

..... /..... /2024

**ADI SOYAD/ÜNVAN** : .....

**İŞİ/MESLEK** : .....

**T.C.KİMLİK NO/VERGİ NO** : .....

(Sadece Şirket Olması Halinde Vergi No Yazılmalıdır)

**VERGİ NO** : .....

**AÇIK ADRESİ** : .....  
.....

**E-MAİL** : .....

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

**FAKS NO** : ..... **İMZA** :

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

**TEMİNATIN İADESİNİ İSTEDİĞİNİZ BANKA VE IBAN NUMARASI**

**BANKA ADI/ŞUBESİ:**.....

**IBAN NO :** .....

**IBAN SAHİBİ :**.....