

AÇIK ARTIRMA İLE GAYRİMENKUL SATIŞ İHALE ŞARTNAMESİ

Bu Şartname ile eklerinin dili Türkçe' dir. İhaleden önce Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile ihaleye iştirak etmek isteyenler arasında yapılacak olan her türlü yazışmanın ve ihaleye iştirak eden İsteklilerin ihale için sunacakları tüm belgelerin dili de Türkçe olacaktır.

Madde 1- Emlak Konut GYO A.S.ve İlişkin Bilgiler:

Adresi : *Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL*

Telefon Numarası : *0216 579 15 15*

Faks Numarası : *0216 456 48 75*

Elektronik Posta Adresi : *pazarlama@emlakkonut.com.tr*

İlgili Personelin Adı, Soyadı ve Unvanı : *Erhan ŞENCAN / Pazarlama Müdürlüğü Uzman Yrd.*

Madde 2- Tanımlar ve Kısaltmalar:

Bu Şartnamede yer alan bazı tanımların ve kısaltmaların anlamları aşağıda belirtilmiştir.

Satıcı / Şirket : *Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*

Satım / Satış : *Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller ile birlikte bu gayrimenkullere ilişkin her türlü hakkın satılması,*

İhale : *Bu şartnamede yazılı usul ve şartlarla, gayrimenkul satışının İstekliler arasında seçilecek birisi üzerinde bırakıldığını gösteren ve Şirketin yetkili mercilerinin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki iş ve işlemler,*

İstekli : *İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri veya bunların oluşturdukları ortaklıklar,*

Sözleşme : *Şirket ile alıcı arasında yapılan yazılı anlaşma,*

Tespit Edilen Asgari Bedel : *Satılacak gayrimenkullerin, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan lisanslı gayrimenkul değerlendirme firması tarafından tespit edilen değeri,*

Muhammen Bedel : *Satılacak gayrimenkullerin, tespit edilen asgari bedelinden aşağı olmayan satış bedeli,*

Teklif : *İsteklilerin gayrimenkulün muhammen bedelinden az olmamak üzere sunduğu gayrimenkul alım bedeli,*

Uygun Bedel	: Teklifler içerisindeki en yüksek bedel,
İhale Bayrağı	: İhalede pey sürecek İstekliyi belirten numara,
Pey Tutarı	: İhalede İstekliler tarafından ihale bayrağı kaldırılmak suretiyle sunulacak olan asgari artırım tutarı,
Alıcı	: Gayrimenkul ile birlikte bu gayrimenkule ilişkin her türlü hakkı satın alan,
Proje	: <i>Satıcı tarafından inşa ettirilen, her türlü üst yapı, altyapıyı, çevre düzenlemesi ve temelden anahtar teslimine kadar olan bütün aşamaları dahil tüm inşaat faaliyetleri,</i>
Arazi	: <i>İmar planı veya uygulaması yapılmayan toprak parçası, tarla, bahçe vb.,</i>
Arsa	: <i>İmar planı veya uygulaması yapılan, üzerinde bina yapılabilecek olan toprak parçası (Donatı terkleri yapılmış veya yapılacak),</i>
Banka	: Projeden bağımsız bölüm tahsis edilen Alıcıya konut bedelinin ödenmesine aracılık eden ve kredi kullandıran kuruluş,
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu,
TÜFE	: TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi,

Madde 3- İhalenin Konusu:

Aşağıda / Sözleşme Eki “ Satış Yapılacak Gayrimenkullerin Listesi ” nde listede belirtilen arsaların satışı.

Madde 4- İhale Usulü ve Teklif Alma Sekli:

İhale ile ihale sonucunda düzenlenecek olan sözleşme, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu’ na tabi değildir. Ayrıca ihale, Uluslararası bir ihale de değildir.

İhale, “ Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Gayrimenkul Alım, Satım, Kiralama ve Kiraya Verme Yönetmeliği ” kapsamında, “ Açık Artırma Yöntemi ” ile yapılacaktır.

Madde 5- İhaleye Katılım Sekli:

İhale dosyası <http://www.emlakkonut.com.tr/tr-TR/satis-ihale-ilani> web adresinde veya aşağıda belirtilen adreste 09:00 ~ 17:00 saatleri arasında bedelsiz olarak görülebilir veya alınabilir. İhaleye teklif verecek İsteklilerin, ihale dosyasını almaları zorunludur.

<i>İhale Dosyasının Görüleceği ve Temin Edileceği Adres / Yer</i>	:	<i>Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü Pazarlama Müdürlüğü Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (BatıAtaşehir) Ataşehir İSTANBUL 216 579 15 15</i>
<i>İhale Dosyası Satış Bedeli</i>	:	<i>Bila bedel</i>

Aşağıda belirtilen adımların, **en geç 26/04/2018 tarihi saat: 12:30’a** kadar İstekliler tarafından yerine getirilmesi gerekmektedir.

- Adım:** İsteklilerin, Geçici Teminat Bedellerini, nakit ya da teminat mektubu şeklinde vermeleri gerekmektedir. (Bilgi: Madde:12)
- Adım:** İstekliler, Geçici Teminat Mektuplarını (teminat nakit ise dekontlarını) ve Madde:11’de belirtilen diğer evraklarını Emlak Konut Genel Merkezine (Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (BatıAtaşehir) Ataşehir/İSTANBUL) teslim etmeleri gerekmektedir.
- Adım:** Evrakların eksiksiz teslim edilmesi ve istekli tarafından Açık Artırmaya Katılım ve Yüklenim Belgesinin imzalanması durumunda, Şirketimiz yetkilileri İstekliye İhale Bayrağını teslim edecektir. Buraya kadar izlenecek tüm adımların **en geç 26/04/2018 tarihi saat: 12:30’a** kadar yerine getirilmesi gerekmektedir.
- Adım:** İstekliler, İhalenin yapılacağı 26/04/2018 tarihi saat 14:00’da Emlak Konut Genel Merkezinde (Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (BatıAtaşehir) Ataşehir İSTANBUL), yanlarında ihale bayrakları, kimlikleri, şirket ise imza sirküleri ve şirket

EKGYO Açık Artırma ile Gayrimenkul Satış İhale Şartnamesi 3 / 12

kaşeleri ile birlikte hazır bulunmaları gerekmektedir.

Madde 6- İhalede İstenilen Belgelerin Verileceği ve İhalenin Yapılacağı Yer ve Zaman:

<i>İhalede İstenilen Belgelerin Teslim Edileceği Adresler / Yerler</i>	:	<i>Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü Pazarlama Müdürlüğü Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (BatıAtaşehir) Ataşehir İSTANBUL</i>
<i>İhalede İstenilen Belgelerin Teslim Edileceği En Son Tarih ve Saat</i>	:	<i>26/04/2018 Saat: 12:30</i>
<i>İhalenin Yapılacağı Adres / Yer</i>	:	<i>Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü Pazarlama Müdürlüğü Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (BatıAtaşehir) Ataşehir İSTANBUL</i>
<i>İhalenin Yapılacağı Tarih ve Saat</i>	:	<i>26/04/2018 Saat: 14:00</i>

Madde 7- Zeyilname ile Değişiklik Yapılması, İhale Öncesi Bilgi Edinme ve Açıklama:

İhale ilanı yapıldıktan sonra, ihale dosyasında değişiklik yapılmaması esastır. Ancak, teklif ve başvuruların hazırlanmasını etkileyebilecek maddi veya teknik hatalar veya eksikliklerin Şirketçe tespit edilmesi veya bu hususlar ile ilgili olarak ihale dosyasını www.emlakkonut.com.tr web adresinden temin eden İsteklilerce yazılı olarak bildirimde bulunulması halinde, düzenlenen zeyilname ile ihale dosyasında değişiklik yapılabilir.

Yapılan değişiklik nedeniyle tekliflerin veya başvuruların hazırlanabilmesi için ek süreye ihtiyaç duyulması halinde, ihalenin yapılacağı tarih, bir defaya mahsus olmak üzere en fazla **15 (onbeş)** gün süreyle zeyilname düzenlenmesi suretiyle ertelenebilir.

İhale dosyasını internet üzerinden temin eden İstekliler, ihale konusu işle ilgili sorularını, ihalenin yapılacağı tarih hariç en geç **7 (yedi)** gün öncesine ve saat **17.00'** ye kadar, yazılı olarak elden, faks veya posta yolu ile Şirkete iletebileceklerdir. Bu tarihten ve saatten sonra Şirkete ulaşan sorular dikkate alınmayacaktır.

Sorular ile ilgili cevapları oluşturan “ Açıklama veya Açıklamalar ” ile gerekli durumlarda düzenlenecek “ Zeyilname veya Zeyilnameler ”, ihalenin yapılacağı tarih hariç en geç **2 (iki)** gün önce www.emlakkonut.com.tr adresinden tebliğ edilecek olup, isteklilere EMAIL veya SMS ile bilgi verilecektir.

Madde 8- İhalede Şirketin Serbestliđi ve İhalenin İptali:

Şirket, ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Şirket ihaleyi, ihale tarih ve saatinden önce veya ihale sırasında veya ihale sonrasında herhangi bir gerekçe göstermeksizin iptal edebilir. Şirket, bu durumda herhangi bir yükümlölük altına girmez.

Şirket, satışa sunulan gayrimenkullerden dilediğini ihale öncesinde veya ihale sırasında satıştan çekmeye, İhale Komisyonu Başkanı da teklif alma sırasını değiştirmeye yetkilidir.

Madde 9- İhaleye Katılmayacak Olanlar:

1. Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. tarafından icra takibine alınan alıcılar ve/veya Tüzel Kişiler
2. İflas Erteleme Almış-Kayyum tarafından yönetilen Tüzel Kişiler

Madde 10- İhaleye Katılabilme Şartları:

1. Yerli gerçek veya tüzel kişi veya kişiler, tek başlarına veya kendi aralarında ortaklık oluşturmak suretiyle ihaleye katılabilirler.
2. Yabancı gerçek ve tüzel kişiler, istenilen belgeleri vermek ve ihale üzerine kaldığı takdirde, kesinleşen ihale kararının bildirilmesini takip eden **15 (onbeş)** gün içerisinde T.C. Kanunlarına tabii tüzel kişiliğın tescilini sağlamak, iş bu şartı sağlayamadığı takdirde teminatın gelir kaydedilmesine ilişkin bu şartname eki örneğe uygun taahhütname vermesi şartıyla ihaleye iştirak edebilirler.
3. İhaleye katılacak İsteklilerin, ihale dosyasına onay vermeleri zorunludur. Ortaklık oluşturmak suretiyle ihaleye katılacak olanlardan her hangi birinin, ihale dosyasına onay vermesi yeterlidir.

Madde 11- İhalede İstenilecek Belgeler:

İsteklinin, aşağıda belirtilen belgeleri Şirkete sunması zorunludur.

A) Tüzel Kişiler için

1. Geçici teminatın aslı verilecektir.

Bu Şartname'nin ilgili maddesinde ve ekli listede belirtilen miktar ve şartlarda geçici teminat verilecektir. Geçici teminat, şayet Türk Lirası olarak verilecek ise Şirketin belirteceği banka hesabına yatırılarak, banka makbuzunun aslının verilmesi şarttır. Geçici teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise bu Şartname eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş aslı verilecektir. İsteklinin ortaklık olması halinde, ortaklardan herhangi birinin veya ortakların, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın geçici teminatı vermeleri yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

2. İhalenin yapıldığı yıla ait Ticaret ve / veya Sanayi Odası faaliyet belgesi aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir.

- İsteklinin tüzel kişi olması halinde, Ticaret ve / veya Sanayi Odası faaliyet belgesi veya tüzel kişiliğın Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya

benzeri bir makamdan tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğunu gösterir belge, İsteklinin ortaklık olması halinde, ortaklığı oluşturan yerli gerçek veya tüzel kişilerden her biri yukardaki belgeleri sunacaktır.

3. Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin aslı veya Noter veya Gazete idaresince tasdikli sureti.

İsteklinin tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ve hisse oranları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, bu bilgilerin tamamının bir Ticaret Sicil Gazetesinde bulunmaması halinde, bu bilgilerin tümünü göstermek üzere ilgili Ticaret Sicil Gazeteleri veya bu hususları gösteren belgeler,

İsteklinin ortaklık olması halinde, ortaklığın tüzel kişi her bir ortağı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesini veya belgeleri verecektir.

4. İmza sirküleri veya beyanı verilecektir.

- a) İsteklinin tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin Noter tasdikli imza sirküleri aslı,
b) İsteklinin ortaklık olması halinde, ortakların her birinin yukardaki esaslara göre temin edecekleri belge,

5. Noter tasdikli vekâletname ve imza beyanı aslı verilecektir.

İstekli adına, İsteklinin ortaklı olması halinde ortak adına veya ortaklık adına imzalayan kişi veya kişilerin yetkili olduğunu gösteren Noter tasdikli vekâletnameleri ile Noter tasdikli imza beyanları aslı,

B) Şahıslar için

- 1) Geçici teminatın aslı verilecektir.

Bu Şartname'nin ilgili maddesinde ve ekli listede belirtilen miktar ve şartlarda geçici teminat verilecektir. Geçici teminat, şayet Türk Lirası olarak verilecek ise Şirketin belirteceği banka hesabına yatırılarak, banka makbuzunun aslının verilmesi şarttır. Geçici teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise bu Şartname eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş aslı verilecektir. İsteklinin ortaklık olması halinde, ortaklardan herhangi birinin veya ortakların, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın geçici teminatı vermeleri yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

- 2) Kimlik fotokopisi
3) Vekaleten yapılacak olan işlemlerde vekaletname istenecektir.

Madde 12- Geçici Teminat ve İadesi:

Geçici teminat miktarı, bu şartname ekindeki "Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesi" nde belirtilen tutardan az olmayacaktır.

Geçici teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

1. Tedavüldeki Türk parası,
2. Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alınacak teminat mektupları ile yurtdışından alınan ve Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalarca kefalet onayı verilen teminat mektupları,

EKGYO Açık Artırma ile Gayrimenkul Satış İhale Şartnamesi 6 / 12

İstekliler Geçici teminat tutarlarını şayet Türk parası olarak verecek ise geçici teminat tutarı en geç 26/04/2018 tarih saat 12:30' a kadar aşağıdaki yöntemlerden biriyle ödeme yapması gerekmektedir.

- Banka hesabına ödeme yapılmak istenirse, istekliler müşteri numaralarını da mutlaka belirtilerek T. Vakıflar Bankası A.Ş.nin herhangi bir şubesine ödeme yapabilirler.
- EFT yapmak isterlerse, Alıcı: Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. Vakıfbank TR 5800 0150 0158 0072 9588 4841 IBAN numarasına açıklama kısmına mutlaka müşteri numarasını da yazarak ödeyebilirler.
- Havale yapmak isterlerse, Vakıfbank 00158007295884841 hesap numarasına açıklama kısmına mutlaka müşteri numarasını da yazarak ödeyebilirler.

Geçici teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise bu şartname eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması ve en geç 26/04/2018 tarih saat 12:30'a kadar yukarıda belirtilen adrese teslim edilmesi şarttır.

Geçici teminatın süresi, ihalenin yapılacağı tarihten itibaren en az 3 aydan (üç) kısa olmamak üzere –**en erken 26/07/2018**- istekli tarafından belirlenecektir.

İsteklinin ortaklık olması halinde, ortaklardan herhangi biri veya ortaklar, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın geçici teminatı verebilirler.

Her ne sebeple olursa olsun Şirketçe alınan geçici teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz. Ancak alıcının Şirketimize herhangi bir sebepten dolayı borcunun bulunması halinde geçici teminat tutarı istekli taşınmaz almamış ise borcuna mashup edilebilir.

Şartname eki "Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesi"nde belirtilen gayrimenkuller, tek tek satılacak olup, verilen geçici teminat tutarları projedeki gayrimenkuller için geçerli olacaktır.

Her bir gayrimenkul için ayrı ayrı geçici teminat verilecek olup, bir gayrimenkul için geçici teminat veren İstekli, başka bir gayrimenkul için teklif veremez.

İhale sonucunda, " Asil ve Yedek " olarak belirlenen İsteklilere ait geçici teminatlar;

1. Şayet banka teminat mektubu olarak verilmiş ise gayrimenkul satışı ile ilgili tüm iş ve işlemler tamamlandıktan sonra en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde bu İsteklilerin yetkilisine veya vekiline imza karşılığı elden iade edilir.
2. Şayet nakit olarak verilmiş ise gayrimenkul satışı ile ilgili tüm iş ve işlemler tamamlandıktan sonra en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde bu İsteklilerin başvuru esnasında belirtmiş oldukları banka hesaplarına gönderilmek suretiyle iade edilir. Alıcılar isterlerse, nakit teminat bedellerini peşinatlarından/peşin bedellerden düşebilirler.

İhale sonucunda, gayrimenkul satın almaya hak kazanamayan (asıl ve yedek konumunda olmayan) diğer İsteklilere ait geçici teminatlar;

1. Şayet banka teminat mektubu olarak verilmiş ise ihale tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde, bu İsteklilerin yetkililerine veya vekillerine imza karşılığı elden iade edilir.
2. Şayet nakit olarak verilmiş ise ihale tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde bu İsteklilerin başvuru esnasında belirtmiş oldukları banka hesaplarına gönderilmek suretiyle iade edilir.

İhalenin, bu Şartnamede belirtildiği şekilde iptal edilmesi durumunda, geçici teminatlar, İsteklilerin yetkililerine veya vekillerine imza karşılığı elden veya başvuru esnasında belirtmiş oldukları banka hesaplarına gönderilmek suretiyle iade edilir.

Madde 13- İsteklinin İhalede Dikkat Edeceği Hususlar:

İstekli;

1. Tüm ihale şartnamesini ve eklerini okuyup anladığını,
2. İstekli ve Alıcının sorumluluklarını bildiğini,
3. Satışı yapılacak gayrimenkulün, yerini gördüğünü, plan fonksiyon ve emsal bilgileri imar durumu niteliğinde olmayıp istekli ve alıcılar bu bilgiler ile ilgili kurumlar nezdinde gerekli incelemelerde bulunduğunu ve fiili, hukuki ve idari durumuna vakıf olduğunu,
4. Şirketin, teknik zorunluluk görmesi halinde her türlü değişikliği yapma hakkının saklı olduğunu,
5. İhalenin sonuçlanmasından sonra imzalanacak “Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi” nin Noterlikçe tasdik edileceğini bildiğini,
6. İhalede oluşacak fiyatlara göre ödenecek peşinat/peşin bedellerin yanı sıra Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin Noterlik masraflarının ve İhale Karar Pulunun vb. giderlerin Alıcı tarafından ödeneceğini,
7. İstekli ihale tarihi itibari ile içinde bulunan cari yıl dahil tahakkuk edecek / etmiş ancak ödenmemiş tüm vergiler (Emlak vergisi vb.) istekliye aittir.

kayıtsız şartsız kabul eder.

Madde 14- İhalenin Yapılması:

İhale, İhale Komisyonu Başkan ve Üyeleri ile hazır bulunan İsteklilerin katılımıyla, belirtilen yer, tarih ve saatte yapılır.

Satımı yapılacak gayrimenkul için, İsteklilerden, “ Satımı yapılacak Gayrimenkul Listesi” nde belirtilen muhammen bedeli üzerinde olmak kaydıyla pey tutarı (asgari artırım) kadar sözlü teklifleri alınır. Sözlü teklifler, ihalede bir İstekli kalıncaya kadar devam eder.

İhale, “Uygun Bedel” olarak kabul edilen en yüksek teklifi veren İstekliye bırakılarak, bu İstekli “ Asıl”, en yüksek ikinci teklifi veren İstekli de “ Yedek ” olarak belirlenir ve ihale üzerine bırakılan İstekliye(asıl ve yedek) “ Açık Artırma Tahsis ve Yüklenim Belgesi ” imzalatılır.

İhale aşamasında

- a) **Bir isteklinin geçici teminatı, Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesinde belirtilen en düşük bir gayrimenkulün teminatına eşit olması veya teminat tutarı sadece bir gayrimenkulün teminat miktarını karşıladığı durumlarda;**
 - İstekli, Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesindeki geçici teminat tutarına eşit olan taşınmazın ihalesine katılabilir.
 - İsteklinin yatırmış olduğu teminat, Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesinde belirlenen geçici teminat için yeterli olduğu taşınmazı satın alabilir.
 - İstekli ihalede hem asıl hem de yedek konumunda olması halinde, yedek konumunda olduğu gayrimenkuldeki yedekliği düşürülecektir.
 - İstekli ihalede birden fazla taşınmaz için yedek konumunda olabilir asıl isteklilerin taşınmazı satın almaması halinde yedek konumunda olduğu taşınmazlardan birisini tercih etmesi gerekecektir.
- b) **Bir isteklinin geçici teminatı, Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesinde belirtilen bir taşınmazın geçici teminatından fazla olması veya en az iki taşınmazın teminatına eşit olması halinde (teminat tutarının birden fazla gayrimenkulün teminat miktarını karşıladığı durumlarda);**
 - İstekli, geçici teminat tutarına denk gelen birden fazla taşınmazın ihalesine katılabilir ve satın alabilir.
 - İstekli ihalede birden fazla taşınmaz için yedek konumunda olabilir asıl isteklilerin taşınmazı satın almaması halinde yedek konumunda olduğu taşınmazlardan geçici teminatına denk gelecek kadar taşınmaz için ihale ile ilgili hak ve yükümlülükleri devam edecektir.
 - İstekli ihalede hem asıl hem de yedek konumunda olabilir. Bu durumda isteklinin teminatı taşınmazların teminatına denk geldiği için asıl ve yedek konumunda olduğu her bir durum için ihale yükümlülüğü devam edecektir. Bir başka ifade ile istekli iki taşınmazın geçici teminat tutarı kadar geçici teminat vermiş ise ve taşınmazlardan birisi için asıl diğeri içinde yedek konumunda olması halinde isteklinin asıl konumundaki taşınmazı alıp yedek konumunda olduğu taşınmazın teminatının iadesini talep edemez ve yedek konumunda olduğu taşınmaza ilişkin ihale ile ilgili hak ve yükümlülükleri devam edecektir. Bu durumdaki uygulama birden fazla olunan tüm asıl ve yedek konumdaki işlemler için uygulanacaktır.

Bu iş ve işlemlerden sonra ihale sonlandırılır.

Madde 15- İsteklilerin Teklifleriyle Bağlılığı:

İhale sonucunda “ Asil ” ve “ Yedek ” olarak belirlenen İstekliler, satış veya kiraya verme işlemi tamamlanıncaya veya sözleşme imzalanıncaya kadar teklifleriyle bağlıdırlar.

Madde 16- İhale Sonucunun Onayı ve Bildirilmesi:

İhale sonucu, İhale Komisyonu kararı doğrultusunda Şirketin yetkili mercilerinin onayına sunulur.

Onaylanan ihale sonucu, onaylandığı tarihi izleyen **5 (beş)** iş günü içerisinde, üzerine ihale yapılabilecek veya vekiline imza alınmak suretiyle elden veya adres beyanında belirtmiş olduğu faks numarasına ve adresine, faks ve iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. Daha önceki bir tarihte tebliğ edilmemiş olması kaydıyla, Mektubun postaya verildiği tarih hariç **7. (yedinci)** gün, ihale sonuç yazısının tebliğ tarihi sayılır.

Madde 17- Gayrimenkul Satışının Yapılması:

Açık artırma sonucu;

1. Gayrimenkulün peşin satılması durumunda satış bedelinin tamamının, vadeli satılması durumunda ise peşinat bedelinin alıcı tarafından Şirketçe yapılacak yazılı bildirim tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeşgün)** gün içerisinde Şirketin belirteceği hesaba yatırılması zorunludur.

Şirketçe yapılacak yazılı bildirim, üzerine ihale yapılabilecek veya vekiline imza alınmak suretiyle elden veya adres beyanında belirtmiş olduğu faks numarasına ve adresine, faks ve iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. Mektubun postaya verildiği tarih hariç **7. (yedinci)** gün, yazının tebliğ tarihi sayılır.

Gayrimenkul satımı ile ilgili tüm yükümlülüklerini yerine getiren İsteklinin talebi üzerine, gayrimenkulün tapu devir ve tescil işlemi yapılabilecek durumda ise tapu devir ve tescil işlemleri yapılır, yapılamayacak durumda ise “ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ” Şirket ile Alıcı arasında akdedilir. Alıcı Gayrimenkulü vadeli alacak ise Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalaması zorunludur. Şirketimize olan borç tamamlanmadan tapu devri yapılmayacaktır.

İhale üzerinde bırakılan İsteklinin, yapılan tebliğe müteakip belirlenen süre içerisinde peşin veya peşinat tutarını yatırarak, gerekli tüm iş ve işlemleri yerine getirmesi zorunludur. Aksi halde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın İsteklinin geçici teminatı gelir kaydedilir. Bu durumda en uygun ikinci teklifi veren İstekliye ihale verilebilir. Bu İsteklinin de süresi içinde peşin veya peşinat tutarını yatırarak, gerekli tüm iş ve işlemleri yerine getirmesi zorunludur. Aksi halde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın bu İsteklinin de geçici teminatı gelir kaydedilir.

“Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi” nin Noter tescili ve onayı zorunludur. Açık

artırma sonucu oluşan bedel, gayrimenkulün satım bedeli olacaktır.

Ayrıca, Şirket tarafından uygun bulunması şartıyla;

1. İhaleye gerçek kişi olarak tek başına katılan Alıcı, sözleşmenin akdedilmesi sırasında, birinci derece akrabası olan gerçek kişi veya kişiler ile ortaklık ya da adına sözleşme yapılabilir.
2. İhaleye gerçek kişi ya da tüzel olarak tek başına katılan Alıcı, sözleşmenin akdedilmesi sırasında, başka gerçek ya da tüzel kişi veya kişiler ile ortak sözleşme yapılabilir.
3. İhaleye gerçek kişi olarak tek başına katılan Alıcı hissedarı olduğu Tüzel kişilik üzerine diğer hissedarlarında onayını/muvafakatını almak kaydıyla yapılabilir.
4. İhaleye tüzel kişi olarak tek başına katılan Alıcı, sözleşmenin akdedilmesi sırasında, tüzel kişiliği oluşturan ortaklardan her hangi birisinin, ortaklık oranına bakılmaksızın ortak olduğu diğer tüzel kişi veya tüzel kişiler ile ortaklık yapılabilir.
5. İhaleye tüzel kişi olarak katılan Alıcı, ortakların muvafakatını almak kaydıyla hisse oranlarına bakılmaksızın tüzel kişiliği oluşturan gerçek kişi veya kişiler üzerine sözleşme yapılabilir.

Taşınmazların Satış Şekli ve Şartları;

1.Grupta Yer Alan Taşınmazlar:

- *Peşin Satışlarda;*
 - *İhale sonucu oluşan KDV Dahil satış bedelinin peşin ödenmesi (Banka Kredisi dahil) durumunda indirim uygulanmadan satılacaktır.*
- *Vadeli Satışlarda;*
 - *İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %20'si peşin, kalan bedelin 120 ay Tüfeli veya aylık %0,50 vade farkı uygulanarak satılacaktır.*

2.Grupta Yer Alan Taşınmazlar:

- *Peşin Satışlarda;*
 - *İhale sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin Nakden (Banka Kredisi Dahil) ödenmesi durumunda %15 indirim uygulanarak satılacaktır.*
- *Vadeli Satışlarda;*
 - *İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin;*
 - *%30'u peşin, kalan tutara vade farksız olarak eşit taksitlerle en fazla 24 ay vade,*
 - *%40'ı peşin, kalan tutara vade farksız olarak eşit taksitlerle en fazla 36 ay vade,*
 - *%50'si peşin, kalan tutara vade farksız olarak eşit taksitlerle en fazla 48 ay vade uygulanacaktır.*

3.Grupta Yer Alan Taşınmazlar:

- *Peşin Satışlarda;*
 - *İhale sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin Nakden (Banka Kredisi Dahil) ödenmesi durumunda %15 indirim uygulanarak satılacaktır.*

- o *Vadeli Satışlarda;*
İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin;
- *%30'u peşin, kalan tutara vade farksız olarak eşit taksitlerle en fazla 24 ay vade,*
- *%40'ı peşin, kalan tutara vade farksız olarak eşit taksitlerle en fazla 36 ay vade,*
- *%50'si peşin, kalan tutara vade farksız olarak eşit taksitlerle en fazla 48 ay vade*
- *% 30' u peşin, kalan tutara Tüfe veya aylık %0,50 vade farkıyla olarak eşit taksitlerle en fazla 72 ay vade uygulanacaktır.*

Madde 18- İhale ve Satış / Sözleşme İle İlgili Masraflar:

İsteklilerin, ihale teklif dosyalarının hazırlanması ve Şirkete verilmesi ile ilgili yapacakları ihale dosya bedeli, Noter, geçici teminat vb. ilgili her türlü masraflar, İsteklilerin kendilerine aittir. İhalenin, her hangi bir aşamada Şirket tarafından iptal edilmesi durumunda, ihale dosya bedeli iade edilmeyecek olup, İstekliler yapmış oldukları diğer masrafların Şirketten tazmin edilmesi için de her hangi bir hak ve talepte bulunamazlar. Satış /sözleşme ile ilgili, ihale karar pulu, sözleşme damga vergisi, Noter, vergi, resim ve harçlar vb. ilgili her türlü masraflar Alıcıya aittir.

Madde 19- İhtilafların Çözüm Sekli ve Yeri:

İhale ile ilgili, ihale dosyası ile diğer belgelerin uygulanmasından, sözleşme ile ilgili de, sözleşme dosyası ile diğer belgelerin uygulanmasından doğabilecek her türlü ihtilafların çözümünde, İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

Madde 20- Diğer Hususlar:

1. Bu Şartname ve eklerindeki hükümler arasında çelişme olması halinde, Şirketin lehine olan hükümler geçerlidir. Lehe olan hükmü Şirket belirler.
2. Gayrimenkuller hakkındaki Şirketin web sitesindeki tanıtım, broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler ile bu Şartname ve eklerinde yazılı diğer bilgiler, taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir.

Madde 21- Sartnamenin Ekleri:

1. Geçici Teminat Mektubu Örneği
2. Açık Artırmaya Katılma ve Yüklenim Belgesi Örneği
3. Açık Artırma Tahsis ve Yüklenim Belgesi Örneği
4. Yabancı Uyruklu İstekliler İçin Taahhütname Örneği
5. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi
6. Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesi

GEÇİCİ TEMİNAT MEKTUBU ÖRNEĞİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne,

...../...../

No:

Şirketiniz tarafından gerçekleştirilecek **26/04/2018 TARİHLİ 60 ADET MUHTELİF TAŞINMAZ AÇIK ARTIRMA İHALESİNE**, İstekli sıfatıyla katılacak olan, [İstekli' nin adı] ' nin ihale dosyası hükümlerini yerine getirmek üzere vermek zorunda olduğu geçici teminat tutarı olan [Geçici teminat tutarı] TL' ni [Bankanın veya Katılım Bankasının adı] garanti ettiğinden, ihale dosyası hükümleri çerçevesinde, geçici teminatın gelir kaydedileceği hallerin ortaya çıkması halinde, protesto çekmeye, hüküm ve adı geçen in iznini almaya gerek kalmaksızın ve adı geçen ile Şirketiniz arasında ortaya çıkacak herhangi bir uyuşmazlık ve bunun akıbet ve kanuni sonuçları dikkate alınmaksızın, yukarıda yazılı tutarı ilk yazılı talebiniz üzerine derhal ve gecikmeksizin Şirketinize veya emrinize nakden ve tamamen ve talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günlere ait kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğimizi [Bankanın veya Katılım Bankasının adı] ' nin imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla ve [Bankanın veya Katılım Bankasının adı] ad ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

Bu teminat mektubu **26/07/2018** tarihine kadar geçerli olup, bu tarihe kadar elimize geçecek şekilde tarafınızdan yazılı tazmin talebinde bulunulmadığı takdirde hükümsüz olacaktır.

[Bankanın veya Katılım Bankasının adı]
[Bankanın veya Katılım Bankasının Şubesinin adı] Şubesi
[Banka veya Katılım Bankası] Yetkililerinin
İsim, unvan ve imzası

AÇIK ARTIRMAYA KATILIM VE YÜKLENİM BELGESİ ÖRNEĞİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ ne,

Şirketiniz tarafından ihaleye çıkarılan taşınmaz için **26/04/2018** tarihinde yapılacak olan açık artırmaya katılmak üzere, geçici teminat dahil istenilen tüm belgeleri Şirket yetkililerine teslim ederek nolu açık artırma bayrağını elden teslim almış bulunuyoruz / bulunuyorum.

Açık artırma tarihinden önce satın alma talebinden vazgeçtiğimiz / vazgeçtiğim veya açık artırmaya katılmadığımız / katılmadığım takdirde veya açık artırma sırasında gayrimenkulü alma hakkından vazgeçmiş sayıldığımız / sayıldığım veya açık artırma sonunda gayrimenkulü alma hakkını kazanamadığımız / kazanamadığım veya yedek olmadığımız / olmadığım takdirde, geçici teminat tutarını 27/04/2018 tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeş) gün** içerisinde geri alabileceğimizi / alabileceğimi, yedek olduğumuz / olduğum takdirde ise geçici teminat tutarını ilgili gayrimenkulün satış işleminin gerçekleşmesinden başlayarak en geç **15 (onbeş) gün** içerisinde geri alabileceğimizi / alabileceğimi, açık artırma sırasında satın almak istediğimiz / istediğim gayrimenkuller için gayrimenkul listesinde belirtilen miktarlarda pey sürebileceğimizi / sürebileceğimi ve sürmüş olduğumuz / olduğum peyi aşan diğer pey kabul edilinceye kadar sürdüğümüz / sürdüğüm peyden sorumlu olacağımızı / olacağımı, açık artırmaya sunulan gayrimenkulün mevcut durumunu önceden görerek ve açık eksik kusurlarıyla kabul ederek mevcut fiili, idari ve hukuki durumu ile görmüş ve kabul etmiş olduğumuzdan / olduğumdan her türlü itiraz veya talep hakkından feragat etmiş sayıldığımızı / sayıldığımı kabul ederek açık artırmaya katıldığımızı / katıldığımı, açık artırma sonucunda satın alma hakkı kazandığımız / kazandığım her gayrimenkul için “ Tahsis ve Yüklenim Belgesi ” imzalayacağımızı / imzalayacağımı, imzalamadığımız / imzalamadığım takdirde, gayrimenkulü satın alma hakkından vazgeçmiş sayılacağımızı / sayılacağımı ve bu gayrimenkul için yatırmış olduğumuz / olduğum geçici teminatın geri verilmeyeceğini, bu hususta herhangi bir hak veya alacak talebinde bulunmayacağımızı / bulunmayacağımı, gayrimenkulü alma hakkını elde ettikten sonra artırma bayrağını geri vereceğimizi / vereceğimi, Şirket tarafından belirlenen açık artırma kurallarına aynen uyacağımızı / uyacağımı ve açık artırma esnasında bu kurallara uymadığımız / uymadığım takdirde gayrimenkulü alma talebinden vazgeçmiş sayılacağımızı / sayılacağımı ve açık artırma bayrağını derhal iade ederek ihale salonunu terk edeceğimizi / edeceğimi, kabul ve taahhüt ederiz / ederim.

Tarih: / /

İsteklinin Adı ve Soyadı / Ticaret Unvanı, Kaşe ve İmza

Gecici Teminat;

Türk Parası ise : TL,

Banka Teminat Mektup ise : / / tarih ve nolu geçici teminat mektubu,

..... TL tutarında olup,

..... Şubesinde alınmıştır.

Gecici Teminatın Türk Parası Olması Durumunda İade Edileceği;

Banka ve Şube Adı :

Hesap No :

Hesabın Kime Ait Olduğu :

NOT: İsteklinin ortaklık olması halinde, bu belge tüm ortaklar tarafından imzalanacaktır.

EKGYO Açık Artırma ile Gayrimenkul Satış Şartnamesi Ekleri 2 / 4

AÇIK ARTIRMA TAHSİS VE YÜKLENİM BELGESİ ÖRNEĞİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ ne,

Şirketiniz tarafından ihaleye çıkarılan aşağıda bilgileri belirtilen gayrimenkülü, **26/04/2018** tarihinde yapılan açık artırma sonucunda, en yüksek peyi sürerek satın almaya hak kazanmış bulunuyoruz / bulunuyorum.

Gayrimenkulün;

İli :
İlçesi :
Mahallesi :
Ada / Parsel No :
Niteliği :
Satış Fiyatı (TL) :
Satış Şekli :
İhale Bayrak No :

Açık artırma sonucunda oluşan fiyatın gayrimenkulün satış bedeli olduğunu;

- Gayrimenkülü peşin satın almamız / almam halinde, bu peşin satış bedelini, Şirketin tarafımıza / tarafıma yapacağı yazılı bildirim tebliğ tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeşgün)** gün içerisinde Şirketin bildirileceği banka hesabına yatıracağımızı / yatıracağımı,
- Gayrimenkülü vadeli satın almamız / almam halinde ise ihalede oluşan satış bedeli üzerinden, Şirket tarafından öngörülen asgari peşinat tutarını, Şirketin tarafımıza / tarafıma yapacağı yazılı bildirim tebliğ tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeşgün)** gün içerisinde Şirketin bildirileceği banka hesabına yatıracağımızı / yatıracağımı, kalan tutarı da açık artırma şartnamesinde belirtilen satış şartlarına uygun olarak vadelenendirilmek suretiyle ödeyeceğimizi / ödeyeceğimi,

Yazılı bildirim postaya verilmesini takip eden **7. (yedinci)** günün tebliğ tarihi sayılacağını, gayrimenkülü, mevcut fiili, idari ve hukuki durumu ile görmüş ve kabul etmiş olduğumuzdan / olduğumdan, her türlü itiraz veya talep hakkından feragat etmiş sayılacağımızı / sayılacağımı, Şirket tarafından hazırlanmış olan “ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ” ni imzalayacağımızı / imzalayacağımı, bu belgeye konu satış işleminin özel hukuk hükümlerine tabi olduğunu, bu belgeden ve uygulanmasından doğabilecek her türlü hukuki anlaşmazlıklarda İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Müdürlüklerinin yetkili olduğunu, kabul ve taahhüt ederiz / ederim.

Tarih: / / **2018**

İsteklinin Adı ve Soyadı / Ticaret Unvanı, Kaşe ve İmza

NOT: İsteklinin ortaklık olması halinde, bu belge tüm ortaklar tarafından imzalanacaktır.

EKGYO Açık Artırma ile Gayrimenkul Satış Şartnamesi Ekleri 3 / 4

**YABANCI UYRUKLU İSTEKLİLER İÇİN
TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ**

Şirketiniz tarafından gerçekleştirilecek **26/04/2018 TARİHLİ 60 ADET MUHTELİF TAŞINMAZ AÇIK ARTIRMA İHALESİNE** katılacağımızı / katılacağımı, ihalenin üzerimize / üzerime kalması halinde, gayrimenkulün mülkiyetinin devrine ilişkin olarak Türkiye Cumhuriyeti'nin ilgili Mevzuat hükümlerine tabi Şirket kurmayı, açık artırma şartnamesinde yazılı olan Şirket Faaliyet Belgesini, Ticaret Sicil Gazetesini, Vergi Levhasını, Yetki Belgesini ve İmza sirkülerini, ihalenin üzerimize / üzerime bırakıldığına dair yazılı bildirimim tarafıma / tarafımıza tebliğ tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde Şirkete ibraz edeceğimizi / edeceğimi, söz konusu yükümlülükleri yerine getiremememiz / getiremem halinde geçici teminatın Şirkete gelir kaydedilmesini, kabul ve taahhüt ederiz / ederim.

Tarih: / / 2018

İsteklinin Adı ve Soyadı / Ticaret Unvanı, Kaşe ve İmza

NOT: İsteklinin ortaklık olması halinde, bu belge tüm ortaklar tarafından imzalanacaktır.

EKGYO Açık Artırma ile Gayrimenkul Satış Şartnamesi Ekleri 4 / 4

GAYRİMENKUL SATIŞ VE BORÇLANMA SÖZLEŞMESİ**1. SÖZLEŞMENİN KONUSU**

Satıcı tarafından, tapu kaydı ve nitelikleri kapak sayfasında belirtilen gayrimenkulün, ALICI'ya satışı, teslimi, ödeme, iade ve tapuda mülkiyet devrine ilişkin koşulları ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini belirlemektedir.

2. TANIMLAR VE KISALTMALAR

Satıcı	Proje kapsamında ALICI 'ya, taşınmazın yapımını ve teslimini vaat eden; Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Ataşehir – İSTANBUL adresinde ticari faaliyette bulunan EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ni ifade eder
Arsa	İşbu sözleşme kapsamında kapak sayfasında detaylı bilgileri belirtilen taşınmazı,
Alıcı	Satışa konu taşınmazı almayı vaat eden gerçek veya tüzel kişiyi,
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu'nu
TÜFE	TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi'ni
Kapak Sayfası	İşbu sözleşmenin (ödeme planı) eki olup taraflarca kabul ve imza edilmiş olan taşınmaz ve taşınmaza ait satış bilgilerinden ibarettir.
Sözleşme	İşbu "Gayrimenkul Satış ve Borçlanma Sözleşmesini" ifade etmek üzere kullanılmaktadır.
Gayrimenkul Satış Bilgisi	Kapak Sayfası /sayfalarındaki ödeme planı. Kapak Sayfası Sözleşmenin asli parçasıdır.

3. ÖDEME ŞEKLİ

- 3.1.** ALICI, asgari peşinat oranından az olmamak üzere peşinat yatırmak suretiyle gayrimenkulü vadeli satın alabilir.
- 3.2.** Birinci taksit satışın yapıldığı ayı takip eden ayın en geç (22). gününe (dahil) kadar ve müteakip taksitler de ait oldukları ayın 22.gününe (dahil) kadar SATICI hesabına yatırılır. ALICI taksitleri ödemede geciktiği takdirde, geciktiği her gün için ödeme tarihindeki T.C. Merkez Bankasının Avans faiz oranı ile temerrüt faizi ve giderlerini ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

4. TAKSİT MİKTARI VE BORÇ BAKİYESİ BELİRLEME ESASLARI

- 4.1.** Alıcı taşınmazı peşin olarak satın almayı tercih etmesi halinde peşin satış bedelini nakden ve/veya banka kredisi kullanarak taşınmazın bedelinin tamamını yatırmak koşuluyla satın alabilir.
- 4.2.** Alıcı taşınmazı şirketçe öngörülecek asgari peşinat oranından az olmamak üzere peşinat yatırmak suretiyle vadeli satın alabilir.
- 4.3.** Alıcı vadeli satın aldığı taşınmazı TÜFE koşuluna göre satın alması halinde;
- 4.3.1.** 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 imzalamaya tarihine bakılmaksızın, bir önceki altı aylık TÜİK tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranına göre her dönem için yeniden hesaplanır ve SATICI tarafından ALICI'ya bildirilir. İlk ve son taksidin başladığı ayın altı aylık dönemin başlangıcına veya bitimine yakın olması, uygulanacak altı aylık artış oranını değiştirmez.
- 4.3.2.** Altı aylık dönem sonu bakiyesi TÜİK tarafından açıklanan TÜFE (Tüketici Fiyat Endeksi) oranında artırılır ve ALICI'ya bildirilir. Bu bildirim SATICI için bir ihbar veya ihtar yükümlülüğü anlamına gelmeyip, bu bildirim yapılmaması veya geç yapılması yeni dönem için TÜİK tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oran artışının uygulanmasına engel olmaz.

- 4.3.3.** TÜFE artış oranının sıfır (0) veya eksiye düşmesi halinde, taksitlerde indirim yapılmaz, ALICI taksitlerini bir önceki dönem içinde ödemediği taksit kadar ödemeye devam eder.
- 4.3.4.** ALICI'nın borcuna mahsuben yatıracağı en az miktar, bu sözleşmedeki taksit tutarlarından aşağı olamaz. Alıcı borçlandığı toplam miktarı önceden ödeme hakkına sahiptir. Alıcı aynı zamanda bir taksit miktarından az olmamak şartıyla bir veya birden fazla taksit ödemesinde bulunabilir. Yapılan erken ödemelerde ödeme tutarı taksitlerden düşülür, ancak satış bedelinden herhangi bir indirim yapılmaz. Bu durumda borç bakiyesi vade ve taksit miktarı yönünden yeniden yapılandırılır, ancak ödemeler takip eden ay itibari ile devam eder.
- 4.3.5.** Satışların KDV tutarı, vadeli satış bedeli üzerinden tahsil edilecektir. Ayrıca 6 aylık dönemlerde borç bakiyesine uygulanan artışlardan da artış tutarı üzerinden hesaplanan KDV izleyen ilk taksit ödemesine ilave edilerek tahsil edilecektir. ALICI'nın ödemede temerrüde düştüğü taksitler için, SÖZLEŞME'nin dördüncü maddesinde belirlenen oranda gecikme faizi ve KDV'si birlikte tahsil edilecektir.
- 4.4.** Alıcı vadeli satın aldığı bağımsız bölümü Sabit Ödeme koşuluna (faizli ve / veya faizsiz) göre satın alması halinde;
- 4.4.1.** Vadeli satışta peşinatın ödenmesinden sonraki bakiye sözleşmenin 3. maddesinde düzenlenen ödeme planında gösterilmiştir. Alıcı geri ödeme planının sözleşmenin ayrılmaz bir parçası olduğunu kabul eder ve ödeme planında belirtilen tarihlerde herhangi bir ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın borcunu ödemeyi kabul ve taahhüt eder.
- 4.4.2.** Alıcı, 3. maddede belirtilen anapara, faiz ve bunlara ilişkin her türlü vergiden oluşan borcu dışında ve taksitlerden ayrı olarak işbu sözleşmenin diğer maddelerinde yazılı giderleri de Satıcıya ödemek suretiyle borç bakiyesini; işbu sözleşmenin ayrılmaz bir parçası olarak kabul ettiği geri ödeme planında belirtilmiş vade tarihlerinde borcunu tamamen ödemek suretiyle hesabını tasfiye edeceğini kabul ve taahhüt eder.
- 4.5.** SATICI, alıcının kararlaştırılan satış bedelinin en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen en az iki taksidi veya en az dörtte birini oluşturan bir taksidi ya da en son taksidi ödemede temerrüde düşmüş olması halinde alıcıya onbeş günlük bir süre tanımak suretiyle muaccel olmuş taksitlerin veya geri kalan satış bedelinin tamamının bir defada ödenmesini isteyebilir ya da sözleşmeden dönebilir. Satıcının bu hususa ilişkin tüm hakları saklıdır.

- 4.6.** ALICI'nın birden fazla gerçek veya tüzel kişi olması halinde ALICI'ların başka türlü bir talimatı olmadığı sürece yapılan ödemelerin ALICI'lar tarafından eşit oranda ödendiği kabul edilir. Borcun tamamen ödenip tapuda mülkiyetin nakli aşamasında da ALICI'ların başka bir türlü talimatı olmadığı sürece mülkiyeti eşit oranda devredilir. Gayrimenkulün mülkiyeti hisseleri oranında ALICI'lara devredilir. Ancak ALICI'nın birden fazla gerçek veya tüzel kişi olduğu bu durumda ALICI'lar borcun tamamından müştereken ve müteselsilen sorumludur.
- 4.7.** ALICI borcunu tamamen ödedikten sonra veya kalan satış bedeline karşılık ipotek tesis edilmesi kaydıyla tapu devri ALICI adına yapılacaktır.
- 4.8.** Bir önceki aya ilişkin taksit ödenmeksizin, bir sonraki AY'a ilişkin taksit ödenemez,

5. SÖZLEŞMENİN DEVİR EDİLMESİ

- 5.1.** ALICI bu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinden doğan haklarını 3'üncü şahıslara satıcının YAZILI İZİNİ OLMADAN DEVİR, REHİN VE TEMLİK EDEMEZ. AKSİ HALDE İŞBU DEVİR GEÇERSİZ SAYILACAKTIR.YASAL HERTÜRLÜ SORUMLULUK ALICININ KENDİ ŞAHSI ÜZERİNDEDİR. SATICININ HER TÜRLÜ TAZMİNAT TALEP HAKKI SAKLIDIR.İŞ BU SATIŞ VAADİNİN TAPU SİCİLİNE ŞERHİ ALICI VE SATICININ BİRLİKTE MÜRACAATI İLE MÜMKÜNDÜR, TEK TARAFLI OLARAK ŞERH TALEBİNDE BULUNULAMAZ.
- 5.2.** Devir eden ve devir alanın SATICI'ya başvuruları halinde aşağıda belirtilen koşullar çerçevesinde devir talebi değerlendirmeye alınacaktır.
- 5.2.1.** Gayrimenkulün KDV Hariç ilk satış bedeli üzerinden % 2 + KDV oranında komisyon alınır. Devir işlemleri ile ilgili noter masrafları, vergi, resim ve harçlar devir alan tarafından ödenir.
- 5.2.2.** Devir tarihi itibarıyla muaccel olan tüm borcun ödenmiş olması gerekmektedir.
- 5.2.3.** Devir alan SÖZLEŞME hükümleri gereğince tahakkuk edecek borcu kayıtsız şartsız kabul eder.
- 5.3.** Devir talebi değerlendirilip neticeleninceye kadar devir etmek isteyen ALICI SÖZLEŞME 'den doğan tüm yükümlülüklerini yerine getirmeye devam edecektir.
- 5.4.** Devrin onayına kadar SÖZLEŞME 'den doğan haklarını devir etmek isteyen ALICI'nın devirden vazgeçmesi halinde, devir almak isteyen SATICI'dan hiçbir hak ve talepte bulunamaz.

5.5. Aşağıdaki hallerde devir komisyonu alınmaz;

5.5.1. ALICI'nın SÖZLEŞME 'den doğan haklarını ana, baba, eş, kardeş ve çocuklarına, sahibi veya ortağı olduğu şirkete devretmesi halinde,

5.5.2. Müşterek Alıcılı sözleşmelerde ALICI'lardan herhangi biri veya birkaçının diğer müşterek ALICI/ALICILAR lehine sözleşmeden doğan haklarından feragat etmesi halinde,

5.5.3. Tüzel kişilerde; hissedarlardan birine veya bir kaçına devir halinde,

5.5.4. Miras nedeniyle devir halinde.

5.6. SATICI devri onaylayıp onaylamamakta tamamen serbesttir.

5.7. Devir sözleşmesinin noter huzurunda düzenlenmesi zorunludur.

6. GAYRİMENKULÜN ŞİRKETE İADESİ, SÖZLEŞME İPTALİ İLE YATIRILAN NAKİT TUTARLARININ İADESİ:

6.1. ALICI'nın tapu devrine kadar gayrimenkulü almaktan vazgeçmesi,

6.2. ALICI'nın SÖZLEŞME hükümlerinden birine uymaması,

6.3. SATICI'nın ALICI'nın sözleşmede kabul edilen adresine yapacağı her türlü tebligatta belirtilen hususların, ALICI tarafından öngörülen sürede yerine getirilmemesi,

6.4. Tapu devir ve ipotek işlemleri için gerekli belgelerin SATICI tarafından belirtilen sürede ALICI tarafından geçerli bir mazeret olmaksızın hazırlanıp SATICI'ya verilmemesi,

6.5. ALICI'nın tapu devir ve ipotek işlemlerinde bizzat veya vekili vasıtasıyla hazır bulunmaması, hallerinde SÖZLEŞME SATICI tarafından tek taraflı olarak fesih edilebilir.

6.6. Sözleşmenin feshi halinde, SATICI'ya yatırdığı ödemeler toplamından gerekli kesintiler (satış bedeli üzerinden yüzde on (%10) oranında cezai şart bedeli, genel giderler, gayrimenkul teslim edilmişse kira bedeli (Aylık Kira bedeli satış bedelinin %10'udur.), varsa hasar bedeli, ödenen komisyonlar, vergi, emlak vergisi, vb. giderler) yapıldıktan sonra kalan tutar faizsiz olarak altı (6) ay içinde Alıcıya iade edilir.

6.7. Sözleşmesi fesih edilen ALICI, SATICI'dan faiz ya da herhangi bir nam altında talepte bulunmayacağını, hak iddia etmeyeceğini peşinen kabul ve taahhüt eder.

6.8. Sözleşmesi feshedilen ALICI, GAYRİMENKUL'ü 15 (onbeş) gün içinde tahliye ederek SATICI'ya teslim etmek zorundadır. ALICI'nın veya kiracısının veya ALICI adına GAYRİMENKUL'ü işgal edenlerin yukarıda belirtilen sürede GAYRİMENKUL'ü

tahliye etmemesi halinde tahliye tarihine kadar işleyecek ve SATICI tarafından belirlenecek emsal kira bedelleri ALICI tarafından yapılan ödemelerden düşülür.

- 6.9.** ALICI, GAYRİMENKUL'ü teslim edildiği haliyle SATICI'ya iade etmek zorundadır. ALICI, GAYRİMENKUL'e yaptığı değer artırıcı işlemlerin parasını SATICI'dan talep edemez.

7. VERGİ, HARÇ VE DİĞER GİDERLER

- 7.1.** Gayrimenkulün satışı ile ilgili her türlü sözleşme giderleri, resim ve harçlar ALICI tarafından ödenecektir. Tapu işlemlerine ait vergi, resim ve harçlar kanunen ait olduğu taraflarca ödenir. İş bu sözleşmede tanımlanmamış tüm masraflar ile bunlardaki artışlar ALICI'ya aittir.
- 7.2.** ALICI, SÖZLEŞME'nin imzalanmasından itibaren tapu devri yapıncaya kadar tahakkuk edecek ve SATICI tarafından ödenecek olan Emlak Vergisini, SATICI tarafından ALICI'ya tebliğ tarihinden itibaren en geç 15 gün içerisinde sözleşmede belirtilen banka hesabına yatırmayı aksi takdirde bu miktara T.C. Merkez Bankasının Avans faiz oranı ile temerrüt faizi ve giderlerini ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

8. GAYRİMENKULÜN TESLİM İŞLEMLERİ

- 8.1.** ALICI, işbu satış vaadi sözleşmesi ile satın almış olduğu gayrimenkulu sözleşme imzalama tarihi itibari ile teslim almış sayılmaktadır.
- 8.2.** Teslim tarihi itibariyle gayrimenkule ilişkin güvenlik, bakım masrafları ile vergi, resim ve harçlar ALICI'ya aittir. Alıcı bu giderleri ödememesi durumunda şirket tarafından ödenerek alıcıdan T.C. Merkez Bankasının Avans faiz oranı üzerinden temerrüt faizi ve giderleri ile birlikte tahsil edilir.

9. KANUNİ İKAMETGÂH VE TEBLİGAT

ALICI'nın Kanuni ikametgâhı, ALICI'nın SÖZLEŞME'nin 3. maddesinde belirttiği yasal adresidir. SATICI tarafından bu adrese yapılacak tebligatlar Alıcı'nın kanuni ikametgâhına yapılmış sayılır. ALICI adres değişikliğini yazılı olarak SATICI'ya bildirmediği takdirde SATICI tarafından SÖZLEŞME'de belirtilen adresine yapılacak tebligatları kabullenmiş sayılır.

10. BİLDİRİMLER

Satıcı Alıcıya yapacağı bildirimleri yazılı, kısa mesaj (sms), elektronik ileti (email) ve/veya resmi internet sitesi üzerinden yapabilir. Satıcı bu bildirimlerden herhangi birini tercih edebileceği gibi birden fazla bildirim yöntemini de tercih edebilir. Yapılan bu bildirimlerin Alıcıya ulaşmamasından dolayı Satıcı sorumlu değildir.

11. SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

- 11.1.** ALICI, işbu SÖZLEŞME konusu borç ve ödemeye ilişkin her türlü hesap veya anlaşmazlıklarda SATICI'nın kayıtları ve defterlerinin yegâne delil olacağını kayıtsız şartsız kabul eder.
- 11.2.** Satış sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren içinde bulunulan cari yıl dahil tahakkuk edecek tüm vergiler (emlak vergisi v.b) ALICI'ya aittir. Tapu için gerekli evrakları istenilen zamanda göndermeyerek tapu devrinin gecikmesine neden olan ALICI, SATICI tarafından ödenmek durumunda kalınan tüm masrafları SÖZLEŞME'de belirtilen temerrüt faizi (bildirim tarihi ile tapu devir ferağ işlemlerinin yapıldığı tarihte SATICI tarafından yapılacak Harç, Emlak Vergisi vs. fazla ödemeleri SATICI'ya ödenecek temerrüt faizi ile) kabul ve taahhüt eder.
- 11.3.** Alıcı taşınmaz malı mevcut fiili idari ve hukuki durumu ile görmüş ve kabul etmiş olduğundan her türlü itiraz veya talep hakkından feragat etmiş sayılır
- 11.4.** Taraflar arasında çıkacak anlaşmazlıkların çözümünde T.C Kanunları uygulanacak olup, İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

12. YÜRÜRLÜK

ALICI işbu SÖZLEŞME hükümlerinin münhasıran ALICI ile SATICI arasındaki düzenlenmelere ilişkin olduğunu, bu SÖZLEŞME'de öngörülen satış koşullarını incelediğini SÖZLEŞME hükümlerini özenle okuduğunu ve anladığını SÖZLEŞME'nin yazılı tüm hususlarını SATICI'nın yöntem ve mevzuatını hiçbir koşul ileri sürmeksizin kabul ettiğini, bütün hüküm ve koşullarına tamamen uyacağını açık bir şekilde kabul, beyan ve taahhüt eder. İŞ BU SÖZLEŞME ALICI VE SATICININ İMZALAMASI İLE BİRLİKTE yürürlüğe girmiştir.