

KİPTAŞ GAYRİMENKULLERİ
“MÜZAYEDE“ SATIŞ ŞARTNAMESİ

Madde 1-Bu Şartname ile eklerinin dili Türkçe’ dir. Müzayededen önce KİPTAŞ Anonim Şirketi ile müzayedeye iştirak etmek isteyenler arasında yapılacak olan her türlü yazışmanın ve müzayedeye iştirak eden İsteklilerin müzayede için sunacakları tüm belgelerin dili de Türkçe olacaktır.

Madde 2- İşbu satış şartnamesinin konusu, ekte “Satışa Sunulan Gayrimenkullerin Listesinde” yer alan konut, arsa ve ticari alanların satışdır.

Madde 3- Yapılacak müzayede ve müzayede 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. Müzayede, “KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı” doğrultusunda, “Açık Artırma Yöntemi” ile yapılacaktır.

Madde 4-Bu Şartnamede yer alan bazı ifadelerin anlamları aşağıda belirtilmiştir.

KİPTAŞ: KİPTAŞ İstanbul Konut İmar Plan Turizm Ulaşım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Adresi: Seyitnizam Mah. Gümüşsuyu Davutpaşa Cd. No: 17/1 Zeytinburnu/İSTANBUL
Telefon Numarası: 0212 414 98 98
Faks Numarası: 0212 510 58 88
Elektronik Posta Adresi: muzayede@kiptas.com.tr

Müzayede: Ekli “Satışa Sunulan Gayrimenkullerin Listesi” ndeki gayrimenkullerin işbu şartnamede yazılı usul ve şartlarla, satılmasını kapsayan tüm işlemler.

İstekli: Müzayedeye katılan gerçek veya tüzel kişileri veya bunların oluşturdukları ortaklıklar.

Sözleşme: KİPTAŞ ile alıcı arasında yapılan yazılı satış anlaşması.

Muhammen Bedel: Satılacak gayrimenkullerin, tespit edilen ve ekli listede gösterilen asgari satış bedeli.

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

Uygun Bedel: Teklifler içerisindeki en yüksek bedel.

Müzayede Bayrağı: Müzayedede pey sürecek İstekliyi belirten numara.

Münadi: Müzayedeyi yöneten kişi

Pey Tutarı: Müzayedede İstekliler tarafından müzayede bayrağı kaldırılmak suretiyle sunulacak olan asgari artırım tutarı.

Alıcı: Gayrimenkul ile birlikte bu gayrimenkule ilişkin her türlü hakkı satın alan.

Arazi: İmar planı veya uygulaması yapılmayan toprak parçası, tarla, bahçe vb.

Arsa: İmar planı veya uygulaması yapılan, üzerinde bina yapılabilecek olan toprak parçası (Donatı terkleri yapılmış veya yapılacak)

Tarla: İmarı olmayan boş toprak parçası.

Madde 5- Müzayede KİPTAŞ’ ın Seyitnizam Mah. Gümüşsuyu Davutpaşa Cad. No: 17/1 Zeytinburnu/İSTANBUL adresindeki Konferans Salonunda ve aynı anda internet bağlantıları ile 15/10/2021 Cuma günü 2 oturum halinde düzenlenecektir. 1. Oturum saat 11.00’de başlayacak olup konut bağımsız bölümler için, 2. Oturum ise saat 14.30 ‘ de arsalar, ticari bağımsız bölümler ve çekme karavan için yapılacaktır.

Madde 6- Müzayedeye katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler, katılım teminatı olarak müzayede öncesinde Vakıfbank’ın Merkezefendi Şubesi IBAN NO:TR28 0001 5001 5800 7301 5355 34 hesaba talip oldukları her gayrimenkul için ayrı ayrı;

*Muhammen bedeli 999.999.- TL ye kadar olanlar için 20.000.-(Yirmi Bin) TL,(kırmızı bayrak)

*Muhammen bedeli 1.000.000.- TL – 9.999.999.- TL’ye kadar olanlar için 50.000.-(Elli Bin) TL,(siyah bayrak)

*Muhammen bedeli 10.000.000.- TL ve üzeri gayrimenkuller için 500.000.-(BeşYüz Bin) TL,(yeşil bayrak)

geçici 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. Katılımcılar en yüksek teklif sahibi olduklarında kullandıkları bayrak alınacaktır. Katılımcılar, teminat tutarına göre belirlenmiş bayrak renklerine göre teminat tutarı uygun olan gayrimenkullere pey verebilirler.

Madde 7- İsteklilerden tüzel kişiler, her sayfası teklif verenin yetkilileri tarafından imzalanmış ve kaşelenmiş işbu şartnameyi, geçici teminat dekontunu, noter tasdikli imza sirküleri aslını, vekâleten katılım olacaksa, ekte ki vekâlet formatına uygun olarak noterden tasdik edilmiş vekâletnameyi en geç 15.10.2021 tarihinde ilgili oturum saatinden 1 saat öncesine kadar KİPTAŞ (Genel Müdürlük) binasında yetkililere teslim edeceklerdir.

İsteklilerden gerçek kişiler, her sayfası teklif sahibi tarafından imzalanmış işbu şartnameyi, geçici teminat dekontunu, kimlik fotokopisini, vekâleten katılım olacaksa; ekte ki vekâlet formatına uygun olarak noterden tasdik edilmiş vekâletnameyi en geç 15.10.2021 tarihinde ilgili oturum saatinden 1 saat öncesine kadar KİPTAŞ (Genel Müdürlük) binasında yetkililere teslim etmek zorundadır.

Müzayedeye internet yoluyla katılım için yukarıdaki belgeler, en geç müzayedeye tarihinden 1 gün önce KİPTAŞ’a teslim edilmek zorundadır.

Madde 8- Bayrak sahipleri bizzat ya da yetkilileri veya vekilleri aracılığıyla önceden KİPTAŞ ile mutabakat sağlamak kaydıyla internet üzerinden doğrudan teklif vererek müzayedeye katılabileceklerdir.

Madde 9- Gayrimenkul hakkında internet sitelerindeki tanıtım veya broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler (Metraj ve Vasıflar) ile şartnamede yazılı diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir.

Teklif veren, gayrimenkulü mevcut durumu ile (kiracı, hasar, hisse, işgal, imar, iskân, tapu vb. bilgileri) görmüş, incelemiş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte KİPTAŞ’a karşı herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.

Madde 10- KİPTAŞ; tanıtım amaçlı broşür, kitapçık, ilan vb. yayınlarda yer alan gayrimenkullerden dilediğini, öncesinde veya müzayedeye sırasında satıştan çekmeye, Münadi de teklif alma sırasını değiştirmeye yetkilidir. KİPTAŞ gerek duyduğu gayrimenkuller ile ilgili müzayedeye öncesi veya esnasında ek teminat talep edebilir.

Madde 11- Yabancı gerçek veya tüzel kişiler, tek başlarına veya kendi aralarında ortaklık oluşturmak suretiyle müzayedeye katılabilirler. Ancak, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin müzayedeye sonucunda satış sözleşmesi imzalamaya, gayrimenkulleri devir almaya mevcut mevzuat bakımından bir sakınca bulunmaması gerekir. Mevzuat gereği, Türkiye’de gayrimenkul satın alması yasak olduğu halde, müzayedeye giren ve en yüksek teklifi veren yabancı gerçek veya tüzel kişinin teminatı irat kaydedilir.

Madde 12- KİPTAŞ, gayrimenkulü (ticari bağımsız bölüm ve konut bağımsız bölümler için) peşin veya vadeli tekliflerden dilediğine satabilir. KİPTAŞ arsalar için sadece peşin teklif kabul edecek olup peşin teklifler arasında verilen en yüksek bedel değerlendirmeye alınacaktır. En yüksek peşin teklif veren istekli, müzayedenin onaylanmasını takip eden beş (5) iş günü içinde KDV dahil tüm

bedeli, en yüksek vadeli teklif bedelini veren istekli ise, peşinat tutarını (KDV tutarının tümünü yer tesliminin yapıldığı tarihte ödemek kaydıyla) KİPTAŞ'ın Vakıfbank'ın Merkezefendi Şubesi IBAN NO:TR28 0001 5001 5800 7301 5355 34 hesabına yatıracaktır. Mücbir sebepler dışında süre uzatımı verilmesi KİPTAŞ'ın takdirindedir.

Madde 13- Teklif verenler müzayede anında ulaştıkları teklif bedelleriyle bağlıdır. En yüksek teklifi verenin satıştan cayması halinde teminatı irat kaydedilecektir. Satış sözleşmesi imzalanana kadar peşin ve vadeli en yüksek **üç teklif sahibinin** katılım teminatları iade edilmeyecektir. Teklif verenlerin, katılım teminatlarının kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ait KİPTAŞ'dan faiz, tazminat, vb. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır. Diğer isteklilerin katılım teminatları beş (5) iş günü içinde iade edilecektir.

En yüksek teklif verenin teminatını yakmak suretiyle tekliften vazgeçmesi halinde, KİPTAŞ, peşin veya vadeli tekliflerde sırayla en yüksek üç teklifi veren katılımcılara (bayrak numarasına) satış yapabilir. Bu durumda ikinci ve üçüncü teklif sahipleri teklif bedelleri ile en yüksek teklifi verenlerin hak ve yükümlülüklerine sahip olur.

Madde 14- KİPTAŞ, satış listesindeki gayrimenkullerden ticari bağımsız bölümler ve konut bağımsız bölümler için muhammen bedel üzerinden önce peşin teklif alacaktır. Müzayede sırasında peşin teklif gelmesi durumunda en son verilen fiyat teklifi üzerine %10 eklenmek suretiyle tespit edilen bedel üzerinden vadeli teklif de alabilecektir. Peşin teklif gelmemesi durumunda ise muhammen bedel üzerinden vadeli teklif alabilecektir. Peşin veya vadeli tekliflere verilecek satış onayı KİPTAŞ'ın takdirindedir.

KİPTAŞ, satış listesindeki arsalar için muhammen bedel üzerinden sadece peşin teklif alacaktır. Peşin tekliflere verilecek satış onayı KİPTAŞ'ın takdirindedir.

Madde 15- Vadeli satışlar %40'ı peşin, kalan tutar satış vaadi sözleşmesi imzalandığı tarihten itibaren her altı (6) ayda bir, %9 oranında vade farkı uygulanarak 36 ay taksitle yapılacaktır. Satış vaadi sözleşmesi imzalanırken tüm ödeme planı taraflarca imzalanmış ve kabul edilmiş olup tekrar bildirim gerek yoktur.

Madde 16- Müzayede yöneten Münadi, müzayedenin tüm düzeninden sorumlu olup, müzayede ortamını bozan, müzayede engelleyici hareketlerde bulunan kişileri müzayede salonundan çıkarma yetkisine haizdir. İstekliler, müzayede düzenine uymayı, Münadinin kararlarına uygun hareket etmeyi, bu konuda hiçbir itiraz ve müzayede fesih hakkı bulunmadığını kabul ve taahhüt eder. Münadi, gayrimenkullerin sırasını belirlemeye, birbiriyle ilişkili gayrimenkulleri toplu halde veya ayrı ayrı teklif almaya, müzayedede uygulanacak pey miktarını belirlemeye yetkilidir.

Madde 17- Teklifleri KİPTAŞ tarafından kabul edilenler, müzayede sonucunun tebliğinde belirtilen tarihler içerisinde tercih edilen ödeme türü; peşin ise katılım teminat tutarı düşüldükten sonraki bakiyesini KDV'si dahil nakden ve defaten, taksitli ise peşinat tutarından, yatırmış olduğu katılım teminat tutarı düşüldükten sonraki bakiyesini (KDV tutarının tümünü yer tesliminin yapıldığı tarihte ödemek kaydıyla) nakden ve defaten KİPTAŞ tarafından ilan edilen banka şubelerindeki hesabına alıcı adı soyadı/unvanı, gayrimenkulün bulunduğu ada/parsel numarası ve satış listesindeki numarasını (Lot) belirten dekont açıklamasıyla ödeyecekler. Peşin ödeme türünü tercih eden istekliye en geç beş (5) iş günü içinde tapu devri yapılacaktır. Vadeli satış tercih eden istekliler ile peşinatın ödenmesinden sonra en geç beş (5) iş günü içinde gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanacaktır. Anılan Sözleşmeye ilişkin vergiler, noter masrafı vb. giderler alıcı tarafından ödenecektir.

Madde 18- Sözleşme yapmaya davet edilen en yüksek teklif sahibi, kendisine verilen süre içerisinde satış sözleşmesini imzalamazsa veya teklif bedeli peşin ise satış bedelinin tamamını ve KDV'sini, 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 KİPTAŞ tarafından irat kaydedileceği gibi, KİPTAŞ ve teklif verenden kaynaklanmayan nedenlerle,

teklif alınan gayrimenkulün satılamaması ve/veya tapu devrinin gerçekleştirilememesi halinde, katılım teminatı alındıysa ek teminat bedeli, teklif verene iade edilecektir. KİPTAŞ 2886 sayılı yasaya tabi olmadığından, satışı teklif verene yapıp yapmamakta serbesttir. KİPTAŞ'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 KİPTAŞ 'tan faiz, tazminat, vb. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.

Madde 19- Tapu devirleri KDV dahil 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 vergi, resim ve harçlar, alıcı tarafından karşılanacaktır.

Madde 20-Referans Başakşehir projesindeki ticari alanlar için belirtilen tahsis alanları (teras ve bahçe gibi) yönetim planında tanımlanmıştır.

Madde 21-Konut Bağımsız Bölüm listesinde bulunan lotların KDV oranları %1'dir.

Madde 22- Tüm gayrimenkullerin tapu işlemlerinin tamamlanması sürecinde, rayiç bedelleri satış bedelinden yüksek ise rayiç bedel üzerinden; Satış bedeli, rayiç bedelden yüksek ise satış bedeli üzerinden harçlandırılacaktır.

Madde 23- Konut ve Ticari bağımsız bölümlerin KİPTAŞ tarafından ödenmiş olan ortak gider avansları ayrıca tahsil edilecek olup satış fiyatına dahil değildir.

Madde 24- Konut ve Ticari Bağımsız Bölüm Listesinde bulunan gayrimenkullere ait teslim süreleri aşağıdaki şekilde olacaktır:

Loca Mahal Veliefendi Konutları' nda bulunan 36 adet konut bağımsız bölüm 1 ay içinde teslim, Loca Mahal Veliefendi Konutları' nda bulunan 13 adet ticari bağımsız bölüm 2 ay içinde teslim, Sahil Park Evleri' nde bulunan 17 adet ticari bağımsız bölüm 3 ay içinde teslim edilecektir.

Madde 25- Müzayede ile satışı planlanan Başakşehir ilçesi, İkitelli-1 Mah. 0/6109 parseline ilişkin 03.11.2020 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararı ve 04.11.2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 2942 sayılı Kanunun 27. Maddesi kapsamında Acele Kamulaştırma kararı bulunmaktadır.

Madde 26- Müzayede ile satışı planlanan, Başakşehir İlçesi İkitelli 2 Mahallesi'nde 561 ada 2 parseline ilişkin plan notlarında Bina yüksekliği H=Serbest şeklinde belirtilmiştir. Ancak İBB Meclisinin 16 Haziran 2021 tarihli 412 Karar Numarası ile Hüküm iptal edilerek " İstanbul Havalimanı Mania Planı Limitlerini aşmamak şartıyla ve çevre teşekkülü dikkate alınmak suretiyle yükseklik en çok:10 kattır" şeklinde onaylanmıştır. Süreç devam etmektedir.

Madde 27-Teklif sahiplerinin şartnamede gösterdikleri açık adreslerine gönderilen tebligatların, adres değişikliği v.b. nedenlerle adrese geç ulaşması, yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle teklif verene geç ulaşmasından KİPTAŞ sorumlu değildir.

Madde 28- Taraflar arasında vuku bulacak ihtilafların halinde İstanbul(Çağlayan) Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. Uyuşmazlıkların çözümünde KİPTAŞ' ın 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.

İş bu 28 maddelik Müzayede Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim.

...../..... /2021

ADI SOYAD/ÜNVAN :

İŞİ/MESLEK :

T.C.KİMLİK NO :

VERGİ NO :

AÇIK ADRESİ :

E-MAİL

.....
:

TELEFON NO :

BAYRAK NO :

FAKS NO :

İMZA :

GSM NO :

TEMİNAT

İADE

BANKA

IBAN:.....