

GAYRİMENKUL SATIŞ ŞARTNAMESİ

Teklif Verilen Gayrimenkule Ait Bilgiler

Emlak Kodu :
Tapu Bilgileri : Ada: Parsel:
Adres :
Yatırılan Teminat Tutarı :
Yatırılan İhale Katılım Tutarı :

Teklif Sahibine Ait Bilgiler

Adı Soyadı :
Firma ise Unvanı :
TC Kimlik No :
Vergi No :
Yazışma Adresi :
Cep Telefon No :
E-Posta Adresi :

İşbu şartname, Bank A.Ş. (Kısaca "Banka" olarak anılacaktır) mülkiyetinde bulunan, sözleşmede taşınmazın maliki "Malik" olarak anılacak ve Sanayi ve Ticaret A.Ş. (bundan böyle kısaca ".....(Şirketin adı yazılacak)" olarak anılacaktır) aracılığıyla satışa sunulmuş olan gayrimenkullerin satış koşullarını düzenler. Şartnamede teklif sahibi (bundan böyle kısaca "Müşteri" olarak anılacaktır). Banka, 4734 sayılı ve 2886 sayılı yasalara tabi olmadığından, gayrimenkullerin satışını yapıp yapmamakta veya dilediği şartlarda dilediği kişi veya kişilere, kurum ya da kuruluşlara yapmakta serbesttir. İşbu satış şartnamesinde verilen bilgiler, basın ve internette yayınlanan her türlü ilanlar taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir.

1. İşbu Şartname konusu E-İhale Hizmetinden faydalanabilmek ve teklif verebilmek için Müşteri'nin gayrimenkulün ilan edilen muhammen satış bedelinin;
• %3'ü oranındaki teminat bedelini, hesap sahibi "....." olacak şekilde TR no'lu IBAN hesabına Müşteri'nin "teklif verilmek istenen gayrimenkul kodu - teminat bedeli" ve
• KDV dahil % oranındaki tutarı E-İhale Katılım Bedeli olarak(Şirketin adı yazılacak)'nun TR IBAN no'lu banka hesabına "teklif verilmek istenen gayrimenkul kodu – E-İhale Katılım bedeli" açıklamasıyla yatırması gerekmektedir.

2. Müşteri gerçek kişi ise, nüfus cüzdan fotokopisi; eğer tüzel kişi ise, satış şartnamesini imzalayan kişinin şirket yetkilisi olduğunu gösterir imza sirküleri, ticaret sicil gazetesi fotokopisi ve vergi levhası ile teklif teminat bedelinin yatırıldığına dair dekont fotokopisiyle birlikte şartname ekinde sistemde belirtilen adrese gönderir.

3. Teminat ile E-İhale Katılım Bedeli yatırılmayan ve/veya ilan edilen satış bedellerinin altındaki teklifler değerlendirmeye alınmayacaktır.

4. Müşteri, gayrimenkulü mevcut durumu ile (Hasar, hisse, imar, iskan, konum, alan, tapu bilgileri) görmüş, beğenmiş ve kabul etmiştir. Banka Türk Borçlar Kanunu'nun 280/3. Maddesi uyarınca satılanın ayıbından ve zaptından sorumlu değildir. Bu konuda gelecekte Banka'dan ayıp, eksik, farklılık, zapttan, sorumluluk vb. nedenlerle herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır. Gayrimenkuller ile ilgili olarak Bankaca verilen bilgiler ve her türlü ilanlar (Satış listesi, Gazete İlanı, İnternet, Afiş) genel bilgi niteliğindedir.

5. Müşteri, tekliften önce veya sonra satın alma teklifine konu olan gayrimenkulün imar uygulaması işlemine tabi tutulması ve bir kısmının Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) olarak alınması durumunda, iade, zarar-zıyan, tazminat vb. her ne nam altında olursa olsun Taşınmazın maliki ve

İmza:

.....(Şirketin adı yazılacak) AŞ' dan hiçbir hak ve alacak talep edemeyeceğini, Malik'in gayrimenkulleri devir borcunun Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alındıktan sonra kalan miktar olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

6. Müşteri'nin ihaleye katılım başvurusunun onaylanmasını müteakip, Malik tarafından e-posta ve/veya SMS ile Malik'in elektronik ihale sistemine (E-ihale) giriş adresi ve geçici şifre Müşteri'ye bildirilecektir. Müşteri, sisteme ilk kez giriş yaptığında geçici şifresini kendi belirleyeceği bir başka şifre ile değiştirecektir. Müşteri, kullanıcı adı ve şifresini güvenle muhafaza etmekle sorumlu olup, bu bilgilerin 3.kişilerin eline geçmesi nedeniyle doğabilecek zararlardan sorumludur.

7. Taşınmazın maliki teminat bedelini ve E-İhale Katılım Bedelini yatırmış olsa dahi teklif vermesini uygun görmediği Müşteri'nin satış ve ihalelere katılımına izin vermeme, satış yapmama veya tekliflerini iptal etme yetkisine sahiptir.

8. Müşteri tarafından internet üzerinden E-ihale'ye giriş yapılarak teklif verilecektir. Sadece teminatı ve E-İhale Katılım Bedeli yatırılan gayrimenkul için teklif verilebilecek olup, ihale süresince verilmiş teklifin sadece arttırılması mümkün olabilecektir.

9. Müşteri, teminat bedelini ve E-İhale Katılım Bedelini yatırdığı halde kullanıcı adı ve şifresiyle E-ihale' ye girip internet üzerinden teklif vermediği takdirde ihaleye katılmamış sayılacak, bu durumda teminat bedeli ve E-İhale Katılım Bedeli kendisine iade edilecektir.

10. Satış yöntemini taşınmazın maliki belirler. Her bir gayrimenkul için satış işlemi, E-ihale' den gayrimenkule ilk teklif verildiği anda başlayacak ihaleyle ve açık arttırma usulüyle yapılacak olup, Banka açık arttırma yapmaksızın da dilediği teklifi esas alarak satışı sonuçlandırabilir. Malik'in uygun gördüğü satış yöntemi dışında bir yöntemle verilen teklifler geçersiz sayılır. Malik'in satış yöntemini değiştirme hakkı saklıdır.

11. Herhangi bir gayrimenkule teklif verildiği anda, Malik tarafından belirlenen ihale süresi işlemeye başlayacaktır. İhale süresi içinde, başka müşteriler de Malik'e teminat yatırmak ile(Şirketin adı yazılacak) E-İhale Katılım Bedeli yatırarak ve sisteme kaydolmak suretiyle ihaleye katılabilecektir. İhale için belirlenen bitiş saatine 30 dakika kala yeni bir teklif verilmesi veya mevcut bir teklifin arttırılması halinde, ihale bitiş saati 30 dakika daha uzatılacaktır. Son 30 dakika içinde teklif gelmeyinceye kadar ihale, 30 dakikalık periyodlarla uzamaya devam edecektir. Son 30 dakika içinde başka teklif gelmemesi durumunda ihale sona erecek ve en yüksek teklifi veren müşteri, ihaleyi kazanmış olacaktır.

12. İhale sırasında, her defasında sisteme giriş yapılmak suretiyle tek tek teklif verilebileceği gibi, sistem üzerinden belirlenecek bir üst limite kadar otomatik teklif artırma talimatı da verilebilecektir. Otomatik teklif artırma, verilen üst limite kadar, Müşteri'nin verdiği teklifin üzerinde bir başka Müşteri tarafından teklif verildiği anda, minimum artış tutarı kadar teklifin otomatik olarak arttırılması esasına göre çalışır. Verilen üst limit, bir başka Müşteri tarafından geçildiği veya başka bir Müşteri arttırma sırasına göre daha önce, üst limitle aynı tutarda teklif verdiği takdirde otomatik artış gerçekleşmez. İhale süresince her Müşteri otomatik teklif artırma üst limitini yeniden yükseltebilir. İhalede manuel ya da otomatik olarak aynı tutarda teklif verilmesi halinde, arttırma sırasına göre ilk arttıran Müşteri önceliklidir.

13. Malik tarafından bildirilen, yayımlanan muhammen bedeller takribi değeri belirtmekte olup teklifler, muhammen bedelde veya muhammen bedelin üzerinde dahi olsa gayrimenkullerin satılıp satılmaması münhasıran Malik yetkisindedir. Teklifleri kabul edip etmemek, teklifin arttırılmasını istemek, ihaleyi iptal etmek veya satış yöntemini değiştirmek Malik'in takdirindedir. Banka, gayrimenkulleri ihale süresinin dolmasını beklemeden satabilir. Malik, ihale sürecinde kendisine sunulan tekliflerle bağlı olmayıp, tapuda devir anına kadar dilediği kişi veya kuruma gayrimenkulü satıp devredebilir.

14. Müşteri, bu şartnamede yer alan adresini kanuni ikametgah edindiğini beyan eder; bu adrese yapılacak tebligatın şahsına yapılmış sayılacağını, o yerde bulunmasa da tebligatın iade edilmeyip Tebligat Kanunu 21. maddesinin uygulanmasını; adresinin değişmesi halinde noter kanalıyla adres değişikliğini Banka'ya bildirmediği bundan doğabilecek zarardan Malik'e hiçbir surette sorumlu tutmayacağını, Malik'e karşı herhangi bir talepte bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

İmza:

Müşteri, işbu şartnamede belirttiği adresine yapılacak tebligatın ya da vermiş oldukları e-posta adreslerine yapılan tebligatların, PTT'deki gecikmeler veya adres değişikliği nedeniyle geç ulaşmasından veya hiç ulaşmamasından Malik'in herhangi bir sorumluluğu olmayacağını, bu konuda hiçbir itirazda bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

15. Tekliflerin Malik'e çeşitli nedenlerle ulaşmaması veya internet, telefon, GSM hatlarındaki sorunlar veya yanlış kullanıcı şifresi girilmesi sonucu hesabın bloke olması nedeniyle, E-ihale' de teklif verilememesi halinde Müşteri, Malik ve(Şirketin adı yazılacak) sorumlu tutmayacağını ve Malik'ten herhangi bir talepte bulunmayacağını peşinen kabul eder.

16. E-ihale üzerinden teklif veren Müşteri, hiçbir durumda teklifini geri çekemez. Müşteri, herhangi bir nedenle teklifinden vazgeçtiği takdirde yatırılan teminat ve E-İhale Katılım Bedeli iade edilmez ve Müşteri(Şirketin adı yazılacak)'dan bu bedelin iadesini her ne ad altında olursa olsun talep edemez. Ayrıca hiçbir ihtar ve ihbara, hüküm almaya gerek olmaksızın teminat tutarı Malik tarafından irat kaydedilir.

17. Müşteri, tapu devrinin kendisine yapılacağını, tapu devrinde başka hissedarlar olması durumunda da mutlaka kendisinin en az %25 oranında hissesi olması gerektiğini kabul eder. Müşteri'nin tapu devrinin bir başkası adına yapılmasını aksi taktirde satışın bozulmasını istemesi halinde, Malik, satışı iptal ederek Müşteri tarafından yatırılmış teminatı irat kaydedecektir.

18. Verilen süre içinde Müşteri'den kaynaklanan bir nedenle satış gerçekleşmezse, Malik, teklifi düşük kalan bir başka Müşteri'ye teklif götürmekte veya gayrimenkulü serbestçe değerlendirmekte serbesttir.

19. Malik KDV mükellefi olmadığı için uygun görülen teklif tutarlarına ek olarak KDV ödenmesi söz konusu olmayacaktır. Ancak, satış işlemi ile ilgili eğitime katkı payı dâhil her türlü vergi, resim, harç ve masraflar teklif sahibi tarafından ödenecektir. Gayrimenkulün satışından doğan, satış bedelinin binde 40'ı olan tapu harcının tamamı (satıcı tarafından ödenmesi gereken ve alıcı tarafından ödenecek olan harç bedellerinin tamamı) Müşteri tarafından ödenecektir. Tapu harcı, emlak rayiç değeri ile satış bedelinden yüksek olanı üzerinden hesaplanacaktır.

Malik gayrimenkulleri mevcut durumlarıyla satışa sunmaktadır. Müşteri, E-ihale üzerinden teklif vermekle, mevcut durumuyla gayrimenkulü almayı kabul etmiş sayılır. Müşteri, gayrimenkulü mevcut durumuyla (hasar, kusur ve ayıpları, hisse, kiracı, işgal, lojman tahsisi, vefa, şufa hakkı vb. hangi ad altında olursa olsun şahsi ve aynı şerhleri, sit, imar, ruhsat, iskan, konum, alan, tapu vb. bilgileri ile elektrik, su, doğalgaz, telefon gibi abonelik borçları, emlak vergisi, çevre temizlik vergisi, aidat, ruhsat, iskan, altyapı, otopark ve diğer bilumum harçları, borçları, bilumum şerhler, ayıp, eksik vb. durumları ile) görmüş, gayrimenkulü gezmiş, beğenmiş, gayrimenkulle ilgili resmi kayıt ile tapu kayıtları dahil her türlü inceleme ve araştırmayı yapmış ve kabul etmiş olup, mahallinde ve resmi her türlü incelemeyi yapmış ve taşınmazın Satıcının verdiği bilgiler dışında Satıcı bilgisi dahilinde herhangi bir ayıbının söz konusu olmadığını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Müşteri, gayrimenkulün kusurlarından veya verilen bilgi ve fotoğraflar ile gayrimenkulün mevcut durumu arasındaki farklılıklardan dolayı gayrimenkulün teslim ve tescilinden kaçınamayacağı gibi, tekliflerini geri çekemez, iptal edemez ve Malik'ten ve(Şirketin adı yazılacak)'den gayrimenkulün kusurlarının giderilmesi için herhangi bir itiraz veya talepte bulunamaz. Malik ve(Şirketin adı yazılacak) Türk Borçlar Kanunu'nun 280/3. Maddesi uyarınca satılanın ayıbından ve zaptından sorumlu değildir.

20. Gayrimenkulün Malik mülkiyetine geçmeden önceki dönemlere ait aidat, yakıt, su, elektrik, doğalgaz gibi borçları, Müşteri'nin sorumluluğunda olup, Malik ev(Şirketin adı yazılacak)'nın sorumluluğunda değildir. Banka, bu borçları ödeyip ödememekte serbesttir. Ödenmemesi halinde Müşteri, Malik ve(Şirketin adı yazılacak)'dan bu konuda hiçbir talepte bulunamaz.

21. Malik teklifler ile ilgili incelemelerini sonuçlandırdıktan sonra, ihaleyi kazanan teklif sahibine onayını tebliğ edecektir. Malik'in onay verdiği teklif sahibi; tebliğ tarihinden en geç 7 iş günü içerisinde mesai saati bitimine kadar, ihale sonuç teklifinden teminat tutarının çıkarıldığı kalan gayrimenkul bedelini TL üzerinden; nakden ve defaten, Malik'in, hesap sahibi” olacak şekilde

İmza:

TR.....no'lu IBAN hesabına TL olarak yatıracak ve yatırdığına dair dekontu Malik'in satış için görevlendirdiği yetkiliye teslim edecektir. Satış bedeli Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAPUTAKAS yöntemi ile yatırılacak ise TAPUTAKAS üyeliği alınarak bu yönteme uygun şekilde yapılacaktır. İşbu bedelin bu süre içerisinde yatırılmaması halinde Malik, satışı iptal edip etmemeye, bundan sonra diğer teklif sahiplerine dönmekte veya taşınmazı serbestçe değerlendirmekte serbesttir. Müşteri'nin buna hiçbir itirazı olmayacaktır. Müşteri, Malik'e ve(Şirketin adı yazılacak)'e karşı doğmuş doğacak her türlü borçları ile Malik'in doğmuş doğacak her türlü zararına (gayrimenkul satış bedeli ile teklif ettiği bedel arasındaki fark ve faizleri, sigorta, vergi, resim, harç, her türlü masraflar, yoksun kalınan kira bedelleri, zarar-zıyan ve benzerleri) karşılık teminat bedeli üzerinde Banka'nın hapis, takas ve mahsup haklarının bulunduğunu, yatırılan teminat bedelinin Malik tarafından zararlarına karşılık olmak üzere takas ve mahsubuna yetkili olduğu, Malik tarafından yapılacak değerlendirmeler çerçevesinde herhangi bir borcun yahut Malik'in herhangi bir zararının olmadığı Malik tarafından tespit edilmesi halinde ancak yukarıda belirtilen teminat tutarını faiz veya başka herhangi bir ek ödeme talep etmeksizin, herhangi bir itiraz ileri sürmeksizin aynı miktarda kendisine iade edilebileceğini gayrikabili rücu ve kayıtsız şartsız olarak şimdiden kabul, beyan ve taahhüt eder. Şüpheye mahal vermemek adına, ihaleyi kazanan Müşteri ihaleyi kazandıktan sonra gerçekleştirecek satış işlemlerine devam etmemesi durumunda E-İhale Katılım Bedeli iade edilmeyecektir.

22. Gerçek veya tüzel kişi müşteriler, tekliflerinden vazgeçtikleri takdirde Müşteri tarafından yatırılmış teminat Malik tarafından irat kaydedilecektir. İşbu hüküm uyarınca Müşteri tarafından E-İhale Hizmetinden faydalanmak amacıyla yatırılan E-İhale Katılım Bedeli ise iade edilmeyecektir.

23. Malik tarafından tapu devri ve gayrimenkulün teslimi satış bedelinin tamamının Müşteri tarafından Malik'e ödenmesinden sonra yapılacaktır.

24. Gayrimenkullerle ilgili olarak Malik tarafından verilen tüm bilgiler, resimler, açıklamalar ve basında, internette yayınlanan her türlü ilanlar (satış listesi, tanıtım metni, gazete ilanı, internet, afiş vb.) taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir. Gayrimenkulün fiili durumuyla Malik tarafından verilen bilgilerin farklı olması halinde Malik ve(Şirketin adı yazılacak)'in herhangi bir yükümlülüğü bulunmayacaktır. Müşteri, bu hususu kabul etmiş sayılır.

25. Satış işleminin gerçekleştirildiği Müşteri'nin dışındaki diğer Müşterilerin teminatları ve E-İhale Katılım Bedeli, aşağıdaki durumlarda Müşteri'ye iade edilecektir. Malik'in teklif alındıktan sonra satıştan vazgeçmesi halinde, Müşteri'nin yatırmış olduğu teminat ve E-İhale Katılım Bedeli kendisine iade edilecektir. İhalede teklif veren ancak ihaleyi kazanamayan Müşterilerin teminatları ve E-İhale Katılım Bedeli iade edilecektir. Teminat bedelini ve E-İhale Katılım Bedeli yatırdığı halde, sistemden herhangi bir teklif vermeden alımdan vazgeçen ve bu durumu yazılı başvuruya bildiren Müşteri'nin teminatı ve E-İhale Katılım Bedeli iade edilecektir. Müşteri, teminatın ve E-İhale Katılım Bedelinin yatırılmasıyla iade edilmesine kadar geçen süreye ait faiz, tazminat vb. herhangi bir talepte bulunmayacaktır. Müşteri tarafından iade alınmayan teminatlar ve E-İhale Katılım Bedeli, 1 yıl geçtikten sonra Malik ile İntengo tarafından irat kaydedilecektir.

26. İşbu şartnamenin herhangi bir hükmü, herhangi bir sebeple tamamen veya kısmen geçersiz veya hükümsüz olursa, bu geçersizlik veya hükümsüzlük sadece o hükme veya o hükmün ilgili kısmına ait olacak ve o hüküm veya kısmi hükmün kalan diğer kısmı yahut ilgili hüküm/kısmi hüküm dışında kalan bütün diğer şartname hükümleri tam olarak geçerli olup yürürlükte olmaya devam edecektir.

27. Malik'in işbu şartnameden doğan bir hak, yetki ve imtiyazı kullanmaması ya da kullanmakta gecikmesi, bu hak, yetki ve imtiyazdan feragat ettiği anlamına gelmez.

28. Müşteri, şartnamenin her sayfasını imzalayacaktır.

29. Teklif alma ve satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde, İstanbul Merkez Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

30. Müşteri, işbu şartnameyi görüp, okuyup incelediğini ve içeriğini anlayıp, tüm hükümlerini kabul ettiğini beyan, kabul ve taahhüt eder.

İmza:

Yukarıda bilgileri bulunan gayrimenkulü mahallinde ziyaret ettim, gördüm, inceledim. Mevcut durumuyla ve işbu Gayrimenkul Satış Şartnamesinde belirtilen şartlar çerçevesinde satın almayı teklif ve taahhüt ediyorum.

Tarih:

Adı Soyadı :

İmza :

Ticaret Unvanı :

Sicil Numarası :

Mersis No :

Vergi Dairesi :

Vergi No :

Merkez Adresi :

İnternet Sitesi :

İmza: