

KAPALI TEKLİF VE AÇIK ARTIRMA USULÜ
SATIŞ ŞARTNAMESİ

Fon mülkiyetinde bulunan ve 1.Madde'de tanımlanan gayrimenkuller aşağıda belirtilen ilke ve koşullarla ve ihale yoluyla satışa çıkarılmıştır. Bu şartnamede geçen FON ibaresi Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nu temsil eder.

1-GAYRİMENKULÜN TANIMI

İLİ	AYDIN
İLÇESİ	KUŞADASI
PAFTA	17LIVA17L- 17L.4A
ADA	734 / 951
PARSEL	5 / 112
YÜZÖLÇÜMÜ	63.920,55
BLOK NO	A,B,C,D
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	- / 1-1-1-1-2-3-4
HİSSESİ	TAM
NİTELİĞİ	İÇİNDE KARGİR DAMLARI VE ZEYTİN AĞAÇLARI BULUNAN TARLA - 3 AVLULU GARAJ, TRAFİKO, PERS. LOJ.

POSTA ADRESİ: HACİFEYZULLAH MAHALLESİ, ÇUKURÇEŞME MEVKİİ, SÜLEYMAN DEMİREL BULVARI, ÖMER TATİL SİTESİ YANI, KUŞADASI / AYDIN

ÖZELLİKLERİ: KUŞADASI, ÇUKURÇEŞME MEVKİİ'NDE İKİ ADET PARSEL ÜZERİNE KONUMLU HAVUZLU MALİKANE VE MÜŞTEMİLATI SATIŞA SUNULMUŞTUR. 35.067,72 m² YÜZÖLÇÜMLÜ 951 ADA 112 PARSEL ÜZERİNDE; BRÜT 1.280 m² KULLANIM ALANLI 2 KATLI A BLOK, BRÜT 680'ER m² KULLANIM ALANLI 2'ŞER KATLI B VE C BLOKLAR, TOPLAM BRÜT 418 m² KULLANIM ALANLI 2'ŞER KATLI D1-D2-D3-D4 BLOKLAR, HAVUZ, 2 ADET PERGOLE, BARBEKÜ ALANI, BASKETBOL SAHASI, TRAFİKO BİNASI VE SÜS HAVUZU, 28.852,83 m² YÜZÖLÇÜMLÜ 734 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDE; TAŞ EV, DEPO, TENİS KORTU, SUNİ GÖLET, ÇOCUK OYUN ALANI, HELİKOPTER PİSTİ VE MANDALİNA BAHÇESİ YAPILARI MEVCUT OLUP, İKİ PARSELİN TOPLAM YAKLAŞIK 210 m DENİZE CEPHESİ BULUNMAKTADIR

İMAR DURUMU: TEMİN EDİLEBİLİR.



2-SATIŞ ŞEKLİ:

Yukarıda bilgileri verilen gayrimenkulün tamamının muhammen peşin satış bedeli **31.400.000.-TL' dir.** Satış ihalesi, önce kapalı teklif zarfı alınarak ve bilahare açık artırmaya dönüştürülmek suretiyle yapılacaktır.

3- İHALEYE GİRME KOŞULLARI :

1) Teminat:

Satış ihalesine katılabilmek için **1.570.000.-TL** teminat FON'un T.Vakıflar Bankası A.Ş. İstanbul Avrupa Kurumsal Şubesi TR790001500158007294368256 İBAN No.lu TMSF TL hesabına, yatırılacaktır.

Teminat olarak; **Nakit TL veya asgari 3 ay süreli geçici banka teminat mektubundan** birisi verilecektir. Satışın onaylanması halinde FON hesabına yatırılan ek teminat da teminat kapsamında değerlendirilir.

2) Kapalı Zarf ile Teklif Verme Usulü:

- a) İstekliler, satış şartnamesinde belirtilen miktarda teminat mektuplarını veya teminatların depo edildiğini kanıtlayan belgeyi ve her sayfasını ayrı ayrı imza edecekleri işbu şartnameyi, gerçek kişi ise kimlik belgesinin (nüfus cüzdanı, ehliyet, pasaport, avukatlık kimliği), tüzel kişi ise yetki belgesinin ve imza sirkülerinin, vekil ise vekaletnamesinin bir örneğini üzerinde (**TEMİNAT VE ŞARTNAME**) ibaresi yazılı bir zarfa;
- b) İstekliler, teklif mektuplarını (**TEKLİF MEKTUBUDUR**) kaydı bulunan ve isteklinin açık adı ve soyadı veya tüzel kişi ise şirket ünvanı ile adresini taşıyan diğer bir zarfa;
- c) Ek yerleri mühürlü ve/veya imzalı olan bu her iki zarf **üçüncü bir zarfa**;

koyacak ve zarfı kapatacaklardır.

Bu son zarfın üzerinde, isteklinin kimliğine mahsus hiçbir kayıt ve ibare kesinlikle bulunmayacak, yalnızca (Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu İştirakler ve Gayrimenkuller Dairesi Başkanlığı Büyükdere Caddesi No:143 Kat:10 Esentepe / İSTANBUL adresi ile **05/06/2013 GÜN, SAAT 14:00'DE YAPILACAK GAYRİMENKUL SATIŞ İHALESİNE AİT TEKLİF MEKTUBUDUR.**) ibaresi yer alacaktır.

Teklif vermede bu şekil ve usül, ihaleye katılmanın geçerlilik koşuludur.

3) Teklif Mektuplarının Verilmesi veya Gönderilmesi:

İstekliler, teklif mektuplarını ihale tarihinden bir önceki işgünü mesai saati bitimine kadar TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU' Büyükdere Cad. No:143 Kat:10 Esentepe/İSTANBUL adresine tevdi edecekler veya aynı gün ve saatte belirtilen yerde bulunacak şekilde posta ile göndereceklerdir.

İsteklilerin belirlenen saatten sonra teklif verme istekleri kabul edilmeyecek, postadaki gecikmeler nedeniyle geç ulaşan teklif mektupları değerlendirmeye alınmayacaktır.

4- SATIŞ KOŞULLARI:

a-) Değerlendirme:

- 1) **04/06/2013** günü mesai saati bitimine kadar alınan kapalı teklif mektupları Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Büyükdere Caddesi No:143 Kat:10 Esentepe / İSTANBUL adresinde ihale komisyonunca, hazır bulunan isteklilerin veya temsile yetkili vekillerinin önünde **05/06/2013** günü ihale saatinde açılacaktır.
- 2) Teklif sahipleri, teklif zarflarını verdikten sonra, tekliflerini geri alamazlar veya tekliflerinden vazgeçemezler. Aksi, teminatın irat kaydedilmesini gerektirir.
- 3) Teklif zarfları ilgili birimce kapalı olarak teslim alınır. İhale saatinde ihale komisyon başkanına teslim edilir.
- 4) İlanda yazılı gün ve mesai saati bitimine kadar yukarıda belirtilen ve yöntemine uygun olarak gelen zarflar ihale saatinde açılır. İhale sırasında, teklif sahipleri ve/veya yasal temsilcileri, İhale Komisyonu üyeleri ile İhale Komisyonu Başkanı'nın uygun görmesi halinde Basın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü'nün davet ettiği Basın Temsilcileri dışındaki kişiler ihale

mahallinde bulunamaz.

- 5) Teklifler ve mektuplara ilişkin eklerde;
 - İstenen teminatın verilmemiş olması,
 - Teklif rakamının belirtilmemiş olması veya teklif rakamının silinmiş, kazanmış veya yeniden yazılmış olması,
 - Şartname ve teklif mektuplarının imzasız, geçersiz imzalı veya ilana uygun olmaması,

gibi ilan ve şartnamenin esasına aykırı teklifler kabul edilmez. 3'ten fazla teklif alındığı durumlarda, en yüksek 3 teklif sahibinin teklifleri ile açık artırmaya devam edilecek, diğer teklif sahipleri ihale dışında bırakılacaktır.

- 6) Alınan kapalı teklif mektupları numara sırasına göre isteklilerin önünde açılır. Açılan kapalı teklif mektupları, İhale Komisyonu'nca değerlendirilmeye alınır ve yapılacak değerlendirme sonucunda, teklif mektubu sahibi ihalede hazır bulunmazsa dahi teklif mektubu değerlendirilir ve verilmiş olan teklif bedelleri "İHALE KOMİSYON TUTANAĞI"na kaydedilir.
- 7) İhale Komisyon Tutanağına bağlanan teklif mektuplarının değerlendirilmesi sonucunda, İhale Komisyon Başkanınca en yüksek peşin teklif bedeli üzerinden ihale açık artırmaya dönüştürülür.
- 8) Açık artırma aşamasında önerilecek teklifler sırasıyla "AÇIK ARTIRMA TUTANAĞI" na bağlanır.
- 9) Açık artırma sonucunda ulaşılan en yüksek bedel uygun bedel olarak tespit edilerek ihale sonucu ilgili makam onaylarına sunulmak üzere "İHALE KOMİSYON KARARI" na bağlanır. FON'un yetkili makamlarının onayından sonra ihale kesinleşmiş olacaktır.

b-) Açık artırma :

- 1) İhalenin en yüksek peşin bedel üzerinden açık artırmaya dönüştürülmesinde isteklilerce, her arttırılan peşin bedelin üzerinde önerilecek yeni tekliflerle açık artırmaya devam edilecektir.
- 2) Aynı teklif birden fazla istekli tarafından önerildiği takdirde, bu bedelin üzerinde artırmaya devam edilmesi istenilmesine rağmen, bu isteğin isteklilerce kabul edilmemesi halinde, FON'un ihaleyi yapıp yapmamak veya dilediğine yapma hakkı saklı kalmak kaydıyla, istekliler arasında ad çekme usulü ile ihalenin sonucu saptanacaktır.
- 3) Açık artırma işlemi Satış Şartnamesi esasları dahilinde ve FON'un usullerine göre Açık Artırma Tutanağı ile yapılacaktır.
- 4) Açık artırma sonucunda, ihalenin neticesi İhale Komisyon Kararı'na bağlanacak ve FON'un yetkili makamlarının onayından sonra ihale kesinleşmiş olacaktır. Alıcıya ihalenin onaylandığına dair bildirim yapılmasını müteakip şartname hükümlerini yerine getirdiği takdirde taşınmazın tapu devri yapılacaktır.
- 5) Ancak söz konusu gayrimenkuller için ihale alıcısına tebligat yapıncaya kadar teminat yatırmak ve teklif vermek suretiyle ihaleye katılmamış bir kişi ya da kuruluş tarafından tamamı nakten bloke edilmek kaydıyla ihale bedelinin %10'undan az olmamak üzere fazla fiyat verilmesi halinde bu teklif sahibi ile ihale alıcısı FON'ca tespit edilecek yer ve zamanda bir araya getirilerek yeni teklif edilen bedel üzerinden aralarında açık artırma yapılmak suretiyle ihale sonucu belirlenir. Sonuç tutanağa bağlanarak ihale makamı onayına sunulur. Bu yolla ihale yenilemesi yalnız bir kez yapılabilir. Sonradan %10 fazla teklif vererek teklif bedelinin tamamını nakden FON'un hesabına bloke eden isteklinin ve ilk ihalede en yüksek teklifi veren isteklinin teklif bedellerinin %10'u teminat olarak değerlendirilecek ve ihale onaylanıncaya kadar üzerinde ihale kalan istekli ile sonradan artırım yapan isteklinin teminatları iade edilmeyecektir.

c) Teminatın İadesi:

- 1) Açık artırma sonucunda, 1. ihale alıcısı ve 2. en yüksek teklifi veren isteklinin teminatları hariç diğer isteklilerin teminatları müracaatlarından itibaren 5 iş günü içerisinde faizsiz olarak geri verilecektir. İhale üzerinde kalan isteklinin teminatı ancak, Fon tarafından ihalenin onaylanmaması veya ihale tarihinden itibaren 30 gün geçmesine rağmen ihalenin onaylandığına ilişkin tebligat yapılmaması halinde serbest bırakılacak ve müracaatlarında faizsiz olarak iade edilecektir.
- 2) Gayrimenkule en yüksek teklifi veren teklif sahibince teminat bedeli ihaleyi takip eden 5. iş günü saat 17:00 'ye kadar teklif bedelinin %10'una yükseltilecektir. Bu durumda 2. en yüksek

teklifi veren isteklinin teminat bedeli 5 iş günü içerisinde iade edilir. Ancak verilen sürede 1. ihale alıcısı teminat bedelini teklif bedelinin %10'una yükseltmediği takdirde veya teklifinden vazgeçmesi halinde, 1. ihale alıcısının yatırmış olduğu teminat bedeli irat kayıt edilerek satışı iptal edilir.

İhaleyi takip eden 6. iş günü saat 08.30'dan başlayarak ihaleyi takip eden 10. iş günü saat 17.00'ye kadar 2. en yüksek teklifi veren isteklinin teklif mektubunda veya ihale şartnamesinde vermiş olduğu adresine gönderilen yazılı tebligatla teminat bedelini teklif bedelinin %10'una yükseltmesi istenebilir. Yazılı tebligatta belirtilecek süre içerisinde teminatını teklif bedelinin %10'una yükseltmediği takdirde veya teklifinden vazgeçmesi halinde, yatırmış olduğu teminat bedeli irat kayıt edilerek, satışı iptal edilir. Bu konuda 1. ihale alıcısı ve 2. en yüksek teklifi veren isteklinin Fon'dan herhangi bir hak ve alacak talebi olmayacaktır.

İsteklilerin belirtilen bu hususlara hiçbir şekilde itiraz hakkı olmayacaktır.

5- SATIŞ İŞLEMLERİ:

- 1) FON'un yetkili makamlarınca ihalenin onaylanıp, onaylanmaması işlemi ihale tarihinden itibaren en geç 30 gün içerisinde yapılır. İhalenin onaylanmasından sonra, ihale edilen isteklilerin teklif mektubunda veya ihale şartnamesinde vermiş olduğu adresine gönderilen yazılı tebligatların, adres değişikliği sebebiyle istekliye geç yapılmasından veya hiç yapılmamasından FON sorumlu değildir. Ancak, FON'ca 30 gün içerisinde istekliye yazılı bir tebligatta bulunulmadığı takdirde ihale onaylanmamış sayılacaktır. Tebligat gönderilmiş, ancak bilatebliğ iade olunmuşsa, tebligat yapılmadığına ilişkin zarf üzerindeki meşruhat tarihinden itibaren 5 işgünü içerisinde başvuruda bulunmayan ihale alıcısının hakkı iptal edilir ve yatırdığı teminat FON' a irat kaydedilir.
- 2) FON 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olmadığı ve ihalenin yapılıp yapılmamasında veya dilediğine yapılmasında tamamen serbest olduğundan, FON yetkili makamlarınca ihalenin en geç 30 gün içerisinde onaylanmaması halinde, isteklilerin yatırmış olduğu teminatı serbest bırakılacak ve müracaatlarında faizsiz olarak iade edilecektir.
- 3) İsteklinin teklif mektubunda veya Satış Şartnamesinde vermiş olduğu açık adresi kanuni ikametgah adresi olarak kabul edilecek olup, değişiklik halinde noter vasıtasıyla FON'a bildirilecektir. Aksi halde yazılı adresine yapılan tebligatlar kendisine yapılmış sayılır. İstekli bu konudaki itiraz haklarından vazgeçtiğini kabul etmiştir. İsteklinin teklif mektubunda veya İhale Şartnamesinde veya ihaleden sonra yazılı olarak vermiş olduğu iletişim bilgilerine gönderilen tebligatların, adres değişikliği sebebiyle istekliye geç yapılmasından veya hiç yapılmamasından FON sorumlu değildir.
- 4) Taşınır/taşınmaz/diğer hakların devir ve tescil işlemleriyle ilgili vergi, resim ve harçlar ile buna benzer tüm yükümlülükler yasal düzenlemeler kapsamında taraflara ait olacaktır.
- 5) Satış ihalesi üzerinde kalan istekliler, bu haklarını FON'un usullerine uygun olarak Noter vasıtasıyla muvafakatname vermek veya Fon yetkililerinin huzurunda muvafakatname imzalamak suretiyle 3. şahıslara devredebilirler.
- 6) İhale onay tebligatı yapılan ihale alıcısı satış işlemlerini yerine getirmek üzere tebligatta belirtilen başvuru adresine asaleten veya vekaleten başvurmak zorundadır.
- 7) Yayınlanan ilan ve kataloglarda gayrimenkullerle ilgili yer alan bilgiler ve fotoğraflar bilgi mahiyetinde olup bir taahhüt niteliğinde değildir. Teklif sahibi gayrimenkulleri mevcut durumu ile (kiracı, işgal, hasar, hisse, vefa, şuf'a hakkı, imar, iskan, kadastro v.b.) görmüş, beğenmiş, kabul etmiş ve gayrimenkullerle ilgili her türlü inceleme ve araştırmayı yapmış sayılır. Alıcı ihale konusu gayrimenkulleri görüp, hukuki ve fiili durumları ile imar mevzuatı karşısındaki vaziyetini incelemiş olduğunu, dolayısıyla ihale sonrası teklifte bulunduğu gayrimenkullerle ilgili ayıp, eksiklik, vesair nedenlerle ilgili her türlü talep, itiraz, vb. haklarından peşinen feragat etmiş sayılacağını kabul eder.
- 8) İhale üzerinde kalan ihale alıcısının, tebligatta belirtilen sürede yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya satın almaktan vazgeçmesi halinde, FON, ikinci en yüksek teklifi veren alıcıya teklifte bulunabilir.
- 9) Teklif sahibinin talebi durumunda satış bedelinin % 25'inin onay tebligatında belirtilen süre içerisinde ödenmesi, bakiye satış bedelinin 1,2 veya 3'er aylık taksitler halinde 36 aya kadar vadelenirilmesi ve taksit bedellerinin en son yapılan (%25 peşinatın yatırıldığı güne en yakın) 181 gün ve üzeri Hazine İhalelerinde oluşan yıllık faiz oranı üzerinden Net Bugünkü Değer

Yöntemiyle hesaplanarak belirlenmesi, taksit bedelleri tutarında kesin ve süresiz banka teminat mektubu alınması ve satış protokolü imzalanması,

şeklinde vadeli satış işlemleri gerçekleştirilir. Şartnamenin 4-b/5 numaralı bendi çerçevesinde sonradan ihale sürecine katılan isteklinin ihale sonucunda en yüksek teklifi vermesi ve ödemeyi vadeli şekilde yapmak istemesi durumunda, teklif ettiği bedelin % 25'ine denk gelen tutarın peşinat olarak alınması ve geriye kalan tutarın, vadelendirilecek tutar ile bunun için hesaplanacak vade farkını karşılayacak tutarda teminat mektubu alınmak suretiyle ilgiliye iade edilmesi suretiyle işlem yapılabilir.

6-) DEVİR ve TESCİL İŞLEMLERİ:

- 1) Peşin ödeme tercih edildiği takdirde satış bedelinin tamamı belirtilen süre içerisinde nakden ve peşin olarak ödenecektir. Aksi, ihalenin iptalini, teminatın irat kaydedilmesi sonucunu getirecektir.
- 2) Vadeli ödeme tercih edildiği takdirde satış bedelinin % 25'inin onay tebligatında belirtilen süre içerisinde ödenmesi, bakiye satış bedeli için, taksit bedelleri tutarında kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilerek satış protokolü imzalanmasını takiben tapu devir ve tescil işlemlerine başlanır. Vadeli satışlarda %25 peşinatın, peşin satışlarda satış bedelinin tamamen tahsilini takiben gayrimenkul alıcıya teslim edilmiş sayılır ve bu tarihten itibaren gayrimenkulle ilgili her türlü gider alıcıya aittir.

Satın alınan taşınmazın ihale alıcısı adına tescilinden itibaren ilgili idareye süresi içinde yazılı başvuruda bulunulması sırasında geçmiş dönemlere ait elektrik, su, doğalgaz v.s. borçlarının çıkması durumunda bahse konu borçlara ilişkin olarak alıcı FON ile irtibata geçecek, bu borçlar için FON'un bilgisi dışında alıcı tarafından ödeme yapılmayacaktır.

7-) DİĞER HÜKÜMLER:

- 1) Gerek işbu satış şartnamesinde yazılı ve gerekse bu konuyla ilgili olarak ihale konusu gayrimenkullerle ilgili verilen bilgiler, ilanlar, fotoğraflar ve işbu şartname hükümleri taahhüt niteliğinde olmayıp, genel bilgi niteliğindedir.
- 2) FON Devlet İhale Kanunu'na tabi olmadığından, ihaleyi yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmakta tamamen serbesttir.
- 3) Satış şartnamesinde veya onun uygulamasından doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde ve kesinleşmiş çözümlerin takip ve sonuçlandırılmasında İstanbul Mahkeme ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.
- 4) İşbu satış şartnamesi üzerinde istekliler tarafından hiçbir şekilde silinti, kazıntı veya ilaveler yapılamaz. Yapılacak ilaveler, silinti ve kazıntılar geçersiz sayılır.

Tarih ve İmza

.....

Adı ve Soyadı :

Şirket Ünvanı :

Açık Adresi :

Telefon No.su :

Cep Telefonu :

Faks No.su :

Bu şartnameye göre teminatımın iade edilmesi gereken hallerde nakit teminatımın iadesinin AŞAĞIDA BİLGİLERİNİ YAZDIĞIM BANKA, ŞUBE VE HESAP NUMARASINA YAPILMASINI, gayri nakdi teminatımın teminat mektubunu veren şubeye posta ile gönderilerek, şahsımıza elden teslim edilerek veya mektubu veren bankanın kurumunuza en yakın bir şubesine elden teslim edilerek iade edilmesini kabul ettiğimizi, bu şartnamede verilen bilgilerin doğru olduğunu, yanlış veya eksik bilgi vermiş olmam nedeniyle oluşabilecek gecikme ve zararlardan doğabilecek sorumluluğun tarafıma ait olduğunu şimdiden KABUL ve BEYAN EDERİM.

TEMİNATIN İADE EDİLECEĞİ HESABIN BULUNDUĞU:

BANKA ADI :.....

ŞUBE ADI :.....

HESAP SAHİBİNİN ADI, SOYADI, ÜNVANI:

TÜRK LİRASI HESAP NUMARASI :

ÖNEMLİ NOT: Bu bilgileri doldurmeyen katılımcılara teminat iadesi yapılabilmesi için ihale sonrasında ayrıca yazılı olarak yukarıdaki bilgileri içeren dilekçeyi vermeleri gerekmektedir.