



İSTANBUL
ESNAF VE SANATKARLAR ODALARI BİRLİĞİ



KURULUŞ: 1951

Sayı : 3274

04 Temmuz 2023

Konu: İlan-18-19 Temmuz 2023 Arsa Müzayedesini hk.

ODASI BAŞKANLIĞINA

İlgi: Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın; 27.06.2023 tarih ve 23-6177 sayılı yazısı,

Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ); 28 ilde 503 muhtelif arsa satışı müzayedesini kapsamında İstanbul ili Arnavutköy İlçesinde 1 adet, Ataşehir ilçesinde 1 adet, Başakşehir ilçesinde 12 adet, Büyükçekmece ilçesinde 1 adet, Çatalca ilçesinde 3 adet, Fatih'de 2 adet, Küçükçekmece'de 3 adet, Silivri'de 1 adet, Tuzla'da 12 adet arsayı **18-19 Temmuz 2023 tarihinde** saat 10:30'da açık arttırma yöntemi ile satışa sunulacaktır. Bilgi için www.emlakmuzayede.com.tr web adresinden ve 0212 608 15 00 nolu iletişim numarasından ulaşabilirsiniz.

Bilgilerinizi ve odanız aracılığı ile üyelerinize duyurulması hususunda gereğini rica ederiz.

Ömer DEMİR
Genel Sekreter

Faik YILMAZ
Başkan

EKİ:

1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın yazısı ve ekleri (26 sayfa)

Sayı : 700.03-23-6177
Konu : TOKİ 18-19 Temmuz 2023
Arsa Müzayedesi Bilgilendirme Talebi Hk.

Tarih: 27.06.2023

İSTANBUL ESNAF VE SANATKARLAR ODASI BİRLİĞİ BAŞKANLIĞINA

Kartaltepe Mahallesi Alpay İzer Sokak No : 12

BAKIRKÖY / İSTANBUL

Emlak Yönetim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş., T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı TOKİ'nin bünyesindeki konut, iş yeri ve arsalarının satılabilmesi amacıyla açık artırma ile satış organizasyonunu gerçekleştiren TOKİ iştiraki bir kurumdur.

En önemli görevimiz, daha önce Kamu mülkiyetinde olan ve ilk kez satışa çıkan bu arsaların satışlarının ilgisi olabilecek tüm ilgililerce duyulmasını sağlamak, böylece eksik bilgilendirmeden oluşabilecek rekabet noksanlığının önlenerek, ihalede eşitliği temin ve tesis etmektir.

18-19 Temmuz 2023 Tarihinde yapılacak olan 28 ilde 503 muhtelif arsa satışı müzayedesi kapsamında İstanbul ili Arnavutköy İlçesinde 1 adet, Ataşehir ilçesinde 1 adet, Başakşehir İlçesinde 12 adet, Büyükçekmece ilçesinde 1 adet, Çatalca İlçesinde 3 adet, Fa

Satış, şart ve zamanı Türkiye genelinde yayın yapan 2 adet gazetede ilan edilmiş ise de konum ve nitelikleri gereği İstanbul Esnaf ve Sanatkarlar Odası Birliği üyelerince satışın bilinmesinde fayda olduğunu düşünmekteyiz. Bu nedenle üyelerinize satışı sms, mail ve web sayfanız yoluyla bilgilendirilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla,

Emlak Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş.

SMS ve MAİL METNİ:

TOKİ İstanbul Arnavutköy'de 1 adet, Ataşehir'de 1 adet, Başakşehir'de 12 adet, Büyükçekmece'de 1 adet, Çatalca'da 3 adet, Fatih'de 2 adet, Küçükçekmece'de 3 adet, Silivri'de 1 adet, Tuzla'da 12 adet arsaya satışa sunuyor! 18-19 Temmuz 2023 saat 10:30'da teklif alımına sunulacaktır. Açık artırmaya salonlardan ya da internet üzerinden katılınabilecektir. Bilgi için: www.emlakmuzayede.com.tr / 02126081500

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI ARSALARI
“AÇIK ARTIRMA” İLE SATIŞ ŞARTNAMESİ

- 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (Bundan böyle İDARE olarak anılacaktır) arsaları, Emlak Yönetim Hizmetleri ve Tic. A.Ş. (Bundan böyle EMLAK YÖNETİM olarak anılacaktır.) tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantılarında alınacak tekliflerin İDARE tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle satışa sunulmuştur.
- 2- Açık artırma toplantısı, Bilkent Otel Bilkent-Çankaya/ANKARA ile TOKİ İstanbul Hizmet Binası Halkalı/İSTANBUL adreslerinde ve www.emlakmuzayede.com.tr'den internet bağlantıları ile **18/07/2023 Salı ve 19/07/2023 Çarşamba** (saat 10:30 itibariyle başlayacaktır.) yapılacaktır. Teklifler toplantılar sırasında açık teklif alma (açık artırma) yöntemiyle alınacaktır.
- 3- Açık artırma toplantısına katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler, katılım teminatı olarak toplantı öncesinde EMLAK YÖNETİM'in Halk Bankası A.Ş. Halkalı Şubesi nezdindeki **TR29 0001 2009 8780 0010 2608 02 IBAN** nolu hesabına veya toplantı günü salonlarda kurulacak veznelere, talip oldukları arsaların her biri için ayrı ayrı **Muhammen bedeli 0-500.000 TL arası olan her arsa için ayrı ayrı 15.000-TL**
Muhammen bedeli 500.001 – 2.500.000 TL arası olan her arsa için ayrı ayrı 75.000-TL
Muhammen bedeli 2.500.0001 - 10.000.000 TL arası olan her arsa için ayrı ayrı için 350.000-TL
Muhammen bedeli 10.000.001 – 25.000.000 TL arası olan her arsa için ayrı ayrı için 750.000-TL
Muhammen bedeli 25.000.001 – 50.000.000 TL arası olan her arsa için ayrı ayrı için 1.500.000-TL
Muhammen bedeli 50.000.001 TL' den fazla olan her arsa için ayrı ayrı 3.000.000-TL
Diyarbakır ve Şanlıurfa illerinde yer alan taşınmazların her biri için satış bedellerine bakılmaksızın 5.000.000-TL
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 bayrağı teslim edeceklerdir.
- 4- Katılım teminatı tahsilat makbuzu, her sayfası teklif sahibi tarafından imzalanmış işbu şartname, teklif veren tüzel kişi ise; temsile yetkili olduğunu gösterir yetki belgesi, vekâleten katılım oluyorsa; gerçek veya tüzel kişiyi temsile, ilzama; teklif vermeye, ihaleye katılmaya, ihale bedelini ödemeye v.b. yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren vekaletname toplantı günü EMLAK YÖNETİM yetkililerine salonlardaki stantta teslim edilecektir.
- 5- İnternet bağlantıları ile açık artırmaya katılmak için bayrak sahipleri bizzat, yetkilileri ve/veya vekilleri aracılığıyla 4.maddede belirtilen katılım evraklarını müzayededen 1 gün öncesine kadar iletmek ve EMLAK YÖNETİM'den mutabakat/muvafakat alınmak kaydıyla internette doğrudan teklif vererek artırmaya katılabileceklerdir.
- 6- İnternet bağlantıları ile açık artırmaya katılacak gerçek ya da tüzel kişiler, açık artırmaya salonlardan katılmak yerine uzaktan teklif vermeyi kendi iradeleriyle kabul etmişlerdir. Bu nedenle kullandıkları internet bağlantıları, bilgisayar yazılım sistemleri ve EMLAK YÖNETİM'in internette teklif alınabilmesi için oluşturduğu sistemler dahil tüm teknik alt yapıdan kaynaklı herhangi bir sebeple tekliflerinin farklı, yanlış, eksik, fazla, geç vd. şeklinde ulaşması nedeniyle herhangi bir itiraz hakları olmadığını kabul ederler. Bu konuda İDARE/EMLAK YÖNETİM'in herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır, teklif ihalede görüldüğü haliyle işleme alınacaktır. Kürsü başkanının satış sonlandırma beyanı esastır. İnternet ortamından veya salondan açık artırmaya katılan kişilerin satış sonlandırma eylemi gerçekleştirildikten sonra tekliflerin yazılım ekranına düşme hali dahil olmak üzere peyleri geçerli olmayacaktır.
- 7- Taşınmazlar hakkında internet sitesinde yayınlanan, e-posta yoluyla gönderilen veya diğer yollarla yapılan tanıtım, broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler ile diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir. Teklif verenler taşınmazı mevcut durumu ile (kiracı, hasar, hisse, işgal, imar, iskan, tapu v.b. bilgileri) görmüş, incelemiş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte İDARE'den/ EMLAK YÖNETİM'den herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır. İDARE ve/veya EMLAK YÖNETİM, tanıtım dokümanında yer alan bilgi ve belgeler ile açıklamaların doğruluğundan, tamlığından ve maddi hatalardan sorumlu değildir. Tanıtım dokümanında yer alan bilgi, belge ve açıklamalar hiçbir surette İDARE'yi ve/veya EMLAK

- YÖNETİM'i ilzam etmez. TEKLİF SAHİBİ'nce, açık artırma tarihinden önce TAŞINMAZ'ın yerinde incelenmesi esastır. TEKLİF SAHİBİ'nin ihalenin her aşamasında ve SÖZLEŞME'nin imza tarihi ve tapu devrinin yapıldığı tarih itibarıyla TAŞINMAZ hakkında tam bilgi sahibi olduğu kabul edilir. KATILIMCI/TEKLİF SAHİBİ/ALICI ihale ilanı, ŞARTNAME ve SÖZLEŞME'deki hükümleri aynen kabul etmiş sayılır. Satış sözleşmesi imzalandıktan sonra İDARE dışında yapılacak plan tadilatlarından İDARE sorumlu olmayıp; ALICI, plan değişikliğine itiraz için yetkilidir.
- 8- İDARE; tanıtım amaçlı broşür, kitapçık, ilan v.b. yayınlarda yer alan taşınmazlardan dilediğini, toplantı öncesinde veya toplantı sırasında satıştan çekmeye, toplantı başkanı da teklif alma sırasını değiştirmeye yetkilidir. Emlak Yönetim gerek duyduğu lotlarda toplantı öncesi veya toplantı esnasında ek teminat talep edebilir.
- 9- Satış listesindeki taşınmazlar için muhammen bedeli üzerinden vadeli teklif alınacaktır.
- 10- En yüksek teklifi veren alıcı, teklif bedeli üzerinden %4'lük teminatı en geç toplantının son oturum gününü takip eden 2 (iki) iş günü sonuna kadar İDARE' nin T.C. Ziraat Bankası Ankara Bilkent Şubesi nezdindeki IBAN No: TR43 0001 0017 6205 3893 2050 03 no.lu hesabına ve aynı zaman zarfında teklif bedeli üzerinden % 2+KDV tutarındaki hizmet bedelini EMLAK YÖNETİM'in Halk Bankası A.Ş. Halkalı Şubesi nezdindeki IBAN TR40 0001 2009 8780 0010 2607 98 hesabına ödeyecek ve ödemeye ilişkin dekontu EMLAK YÖNETİM yetkililerine teslim edecektir.
- 11- Toplantıda verilen en yüksek teklifler, teklif sahiplerinin %4'lük teminatları ve %2+KDV tutarındaki EMLAK YÖNETİM hizmet bedelini yatırmış olmaları halinde İDARE'nin onayına sunulmak üzere en geç 3 (Üç) iş günü içerisinde İDARE'ye EMLAK YÖNETİM tarafından teslim edilecektir. İhale, İDARE'nin onayı ile kesinleşecektir. İDARE, arsa satışlarında 2886 sayılı yasaya ve 4734 sayılı yasaya tabi olmadığından, ihaleyi, teklif verene yapıp yapmamakta veya iptal etmekte serbesttir. İDARE'nin satıştan vazgeçmesi halinde, EMLAK YÖNETİM'e yatırılmış olan katılım teminatları ile İDARE'ye yatırılan %4'lük teminat tutarları ve EMLAK YÖNETİM'e yatırılan %2+KDV hizmet bedeli iade edilecektir. Teminatların iade edilmesine kadar geçecek süreye ilişkin İDARE / EMLAK YÖNETİM' den faiz, tazminat, v.b. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.
- 12- Teklif verenler işbu şartnamenin tüm hükümleri çerçevesinde ihale anında ulaştıkları teklif bedelleriyle bağlıdır. Satış Sözleşmesi imzalanana kadar vadeli en yüksek 3 teklif sahiplerinin de katılım teminatları alıkonulacaktır. En yüksek teklifi verenin teminatlarını irat kaydedilmek suretiyle teklifinden vazgeçmesi halinde; İDARE, verilen tekliflerde sırayla en yüksek 3 teklifi veren katılımcılara satış yapabilir. Bu durumda 2. ve 3. teklif sahipleri teklif bedelleri ile en yüksek teklif verenin hak ve yükümlülüklerine sahip olur; 2. teklif ve 3. teklif sahipleri kendilerine verilen süre içerisinde yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde teminat tutarları irat kaydedilecektir.
- 13- İhale sonucu, ihalenin onay tarihini takip eden ilk iş günü, EMLAK YÖNETİM tarafından alıcılara işbu şartnamede teklif sahibi tarafından belirtilen adreslerine iadeli-taahhütlü tebligat yolu ve işbu şartnamede belirtilen cep telefonlarına SMS (kısa mesaj) gönderilerek bildirilecek olup, bu tarihten itibaren 10 (on) gün içerisinde kabul edilen bedel; peşin ise tamamını nakden ve defaten, taksitli ise peşinat tutarını nakden ve defaten ödeyerek sözleşme imzalamak zorundadır. Alıcı ödemeyi, T.C. Ziraat Bankası'na müracaatla, Arsa Tahsilat Sistemine açıklama kısmında arsa numarasını (İDARE'ce oluşturulan ve ödeme sisteminde kullanılan, arsayı tanımlayan arsa kimlik numarası) vererek ödeme yükümlülüğündedir. Bu işlem için alıcının ilgili banka nezdinde bir hesabının bulunması gereklidir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinin tüm sorumluluğu Alıcıya aittir. Ödemelerin belirtilen şekilde yapılmaması durumunda satışın onaylanmayacağı Alıcı tarafından kabul edilmiş sayılır. Alıcı bu durum sonucunda İDARE'den herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder. **Mücbir sebepler dışında süre uzatımı verilmeyecektir.**
- Mücbir sebepler
- a) Doğal afetler,
 - b) Kanuni grev,
 - c) Genel salgın hastalık,
 - d) Kısmi veya genel seferberlik ilanı,
 - e) Gerektiğinde İDARE tarafından belirlenecek benzeri diğer haller,

- 14- Alıcı ile İDARE arasında sözleşme bağlanacak olup bu aşamada İDARE'nin teminat şartlarına uyulacaktır. Sözleşme aşamasında; 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu gereği satış bedeli üzerinden hesaplanan tutara ait yatırılması zorunlu olan ihale karar pulu (%5.69) ve sözleşme damga vergisi (%9.48) tutarını ödeyecektir.
Alıcı ödemeyi, T.C. Ziraat Bankası'na müracaatla, Arsa Tahsilat Sistemine açıklama kısmında arsa numarasını (İDARE'ce oluşturulan ve ödeme sisteminde kullanılan, arsayı tanımlayan arsa kimlik numarası) vererek ödeme yükümlülüğündedir. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesinin tüm sorumluluğu Alıcıya aittir. Ödemelerin belirtilen şekilde yapılmaması durumunda satışın onaylanmayacağı Alıcı tarafından kabul edilmiş sayılır. Alıcı bu durum sonucunda İDARE'den herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.
Alıcılar ödemelere ilişkin dekontları, EMLAK YÖNETİM'e teslim ettikten sonra satış sözleşmesi imzalamaya hak kazanacaklardır. (EMLAK YÖNETİM banka dekontlarını sözleşme ile birlikte İDARE'ye göndermek zorundadır.)
- 15- **Satın almaktan vazgeçen veya %4'lük teminat veya mal/peşinat bedeli ile damga vergisi ve karar pulu bedellerini T.C. Ziraat Bankası'na müracaatla Arsa Tahsilat Sisteminden yapmayan, süresinde yatırmayan veya yatırıp da süresinde sözleşmesini imzalamayan teklif sahibinin hakkı iptal edilerek, herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı ve %4'lük teminatı İDARE'ce irat kaydedileceği gibi, EMLAK YÖNETİM de tahsil ettiği %2 + KDV hizmet bedelini irat kaydedecektir.**
İDARE ve teklif verenden kaynaklanmayan nedenlerle, teklif alınan taşınmazın satılamaması ve/veya tapu devrinin gerçekleştirilememesi halinde, katılım teminatı ile birlikte EMLAK YÖNETİM tarafından tahsil edilen hizmet bedeli de teklif verene iade edilecektir.
- 16- 03 Mayıs 2006 tarih ve 26157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesis ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'nin 7.maddesinde belirtilen kişiler ihaleye katılamaz. İlgili madde ile ihaleye katılımı yasaklanmasına rağmen ihaleye katılım olduğunun anlaşılması halinde İDARE; bu katılımcıların, katılım teminatını irat kaydetmeye yetkili olduğu gibi, EMLAK YÖNETİM de tahsil edilen %2 +KDV hizmet bedelini almaya hak kazanacaktır.
- 17- İDARE, alıcı tarafından %2 +KDV hizmet bedelinin EMLAK YÖNETİM'e ödendiğine dair fatura kendisine ibraz edilmeden satış ve/veya tapuda taşınmaz devir işlemini gerçekleştirmeyecektir.
- 18- Toplantı başkanı, toplantı ortamını bozan, toplantıyı engelleyici hareketlerde bulunan kişileri toplantı salonundan çıkarma yetkisine haizdir. Bu konuda hiçbir itiraz, ihaleyi fesih v.b. hakkı bulunmadığını toplantıya katılanlar kabul ve taahhüt eder. Kürsü başkanı ayrıca birbiriyle ilişkili taşınmazlara toplu halde ve/veya ayrı ayrı teklif alma yetkisine sahiptir. Hangi taşınmazların tek tek satılacağına, hangi taşınmazların ise Inter-Connect sistemle satılacağına Kürsü Başkanı İDARE'nin görüşünü alarak müzayede esnasında karar verir. Inter-Connect sistemde lotlar için teker teker teklif alınır, bilahare alınan tüm teklifler toplanıp tamamı tek lot halinde % 10 artırılarak satışa sunulur. Inter-Connect (Birleştirilmiş teklif) sistemde teklif verilecek taşınmazların her biri için ayrı ayrı katılım teminatı yatırılmış olma şartı aranacaktır. İdare Inter-Connect teklif ya da tekli tekliflerden istediğini onaylama hakkına sahiptir.
- 19- Toplantıda herhangi bir teklif vermeyenler; katılım teminatlarını, toplantının sona erdiği tarihi takip eden 3 (Üç) iş günü sonunda iade alabileceklerdir.
- 20- Teklif veren tarafından yatırılan katılım teminatı ve %4'lük teminat; satışın kesinleşmesinden sonra satış bedelinin peşinatından düşülecektir. Peşin ve vadeli satış nedeniyle %4'lük teminatı yatırmak zorunda kalan ve ihaleyi kazanamayan teklif sahiplerinin İDARE hesabına yatırmış oldukları %4'lük teminatları ihale sonuçlandıktan (sözleşme imzalandıktan) sonra en geç 5 (Beş) iş günü içerisinde iade edilir.
- 21- Satışı vadeli olarak gerçekleştirilen arsaların ödemelerinin takibi T.C. Ziraat Bankası aracılığıyla yapılacaktır. Vadesi gelen taksitler, Banka nezdindeki vadesiz hesap numarasına %0,4 (Binde Dört) BANKA komisyonu ve BANKA komisyonunun BSMV' si ile birlikte yatırılır.
- 22- Satışı vadeli olarak gerçekleştirilen arsaların taksit ödemelerinde, Her takvim yılının 1 Ocak - 30 Haziran tarihleri arası birinci altı aylık dönem, 1 Temmuz - 31 Aralık tarihleri arası ikinci altı aylık

- dönem olarak Kabul edilir. İlk taksitin 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, sözleşme imzalama tarihine bakılmaksızın, bir önceki altı aylık TÜİK tarafından belirlenen Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) baz alınarak, her dönem için artış oranına göre yeniden hesaplanarak, BANKA tarafından ALICI'ya SMS ile bildirilir (ÜFE negatif gerçekleştiğinde indirim yapılmayacaktır). ÜFE oranı altı aylık dönem için en fazla % 12,5 oranında uygulanacaktır. İlk ve son taksitin başladığı ayın altı aylık dönemin başlangıcına veya bitimine yakın olması, uygulanacak altı aylık artış oranını değiştirmez.
- 23- Tapu devirleri tüm bedelin ödenmesi ve/veya tüm şartların yerine gelmesini takiben gerçekleşecektir. Tapu harcı ve masrafları kanunen ait olduğu taraflarca ödenecektir. Satışı yapılan taşınmazların, satış tarihinden itibaren emlak vergisi, çevre temizlik vergisi, katılım payları ve gayrimenkulün aynından doğabilecek vergi, resim ve harçlar vb. ödemeler doğması halinde, bu tutar alıcıya ait olacaktır.
- 24- *“İmar Uygulaması sonucu oluşacak mülkiyete esas alan üzerinden mahsuplaşılacaktır.”* Veya *“İş bu taşınmazlarda 18 uygulaması yapılmakta olup, uygulama sonrası yüzölçümde değişiklik olması halinde satış bedeli (teklif edilen bedel) TL/m² üzerinden dikkate alınacaktır.”* İbaresini bulanan taşınmazlarda;
- a) İDARE'ce belirlenecek şartlarla, ihalede oluşan bedel üzerinden mahsuplaşılacaktır.
- b) Uygulamanın tesciline mütekip tapu devri yapılabilecektir.
- 25- Satışı yapılan ve bir bütün halinde alınan taşınmazlarda; ipotekli tapu devrinden sonra gerek imar uygulaması gerekse kat mülkiyeti kurularak taşınmaz sayısının artması durumunda alıcı tarafından kısmi olarak ipotek terkin talebi halinde satışı yapılan taşınmazın bakiye güncel borcunu karşılayan taşınmazlarda ipotek devamı ile İdarece uygun görülen taşınmazlardan ipotek terkin işlemi yapılabilir.
- 26- Taşınmazların tapu kaydında 1164 Sayılı Kanunun Ek 4. maddesine göre bulunan şerhler, bu taşınmazların imar uygulaması sonucu kamuya terk edilmesi gereken alanların bedelsiz terklerinden sonra terkin edilebilecektir.
- 27- Satış listesinde 27.maddenin incelenmesine ilişkin ibare bulunan taşınmazların yükseklikleri en fazla Zemin+5 kat olacak şekilde imar plan revizyonu yapılacaktır. Yukarıda açıklanan plan tadilatının yapılması veya teknik nedenlerle yapılamamasına bakılmaksızın, ***“İş bu taşınmaz, TOKİ tarafından en çok Zemin+5 kat yüksekliğine göre satılmış olup, bu kat yüksekliğine göre ruhsatlandırılacaktır.”*** Beyanı düşülerek tapu devri yapılacaktır.
- Aynı bölümde bulunan, Hmax: Serbest olan ve İdarece plan değişikliği yapılmayan taşınmazlarda ise 20/02/2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun çeşitli maddelerinde yapılan değişiklikler neticesinde, 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 20.madde nedeni ile ilgili birimlerce belirlenen/belirlenecek yükseklikler de yine en çok Zemin+5 kat olarak uygulanacaktır.
- 28- Satış listesinde yer alan taşınmazlar için teklif veren alıcının ya da alıcıların, sözleşme imzalanıncaya kadar taşınmazda ortak ilave etmek istemeleri halinde en fazla 2 (iki) ortak ilavesi ile sözleşme imzalayabilirler.
- 29- Birden çok kişi/şirket tarafından hisseli/ortaklı olarak alınan birden çok taşınmaz için, taşınmazların mevcut durumları değiştirilmemek (ifrazen bölünmeden) kaydıyla, tapu taleplerinde, alıcıların birlikte noter onaylı taksim muvaffakatları olması halinde, alıcıların taleplerine göre taşınmazların taksimi yapılarak tapu devirleri gerçekleştirilebilecektir.
- 30- Satış listesinde 29.maddenin incelenmesine ilişkin ibare bulunan taşınmazlara 5403 sayılı Kanun kapsamında tek kişi/şirket teklif verebilecek olup; ortaklı/hisseli teklifler alınmayacaktır. Ayrıca, iş bu şartnamenin 28.maddesi bu taşınmazları kapsamamaktadır.
- 31- Ankara Çamlıdere Bardakçılar 157/2, Antalya Manavgat Ulukapı 275/1 no.lu taşınmazlar, Şanlıurfa Eyyübiye Çalışkanlar 318 parsel halihazırda Hazine mülkiyetinde, Osmaniye Merkez Raufbey/Adnan Menderes mahallesinde yer alan 2286/2- 2287/1-2288/1 ve 2289/3 no.lu taşınmazlar ise Orman Genel Müdürlüğü mülkiyetinde olup; İdaremize devir çalışmaları devam

etmektedir. İdaremize devralındıktan sonra sözleşme hükümlerine göre tapu devri yapılabilecek, devir alınamaması halinde satış işlemi iptal edilebilecektir.

32- Şanlıurfa ili, Eyyübiye ilçesi, Çalışkanlar mahallesinde yer alan A ve B sanal parseller, bölgedeki 317 ve 318 parsellerin imar uygulamasından oluşacak olup, tescil edilen yüz ölçüm ile ilan edilen yüz ölçümler arasında m² fark olması halinde, satış tutarlarının güncel bedelleri (6 aylık % 12.5 artış oranı baz alınarak) esas alınarak m² birim bedel üzerinden mahsuplaşma sağlanacaktır. Taşınmazlar, 1164 sayılı Kanununun 11.maddesine istinaden, "Tanzim Satış" kapsamında satılacak olup, Tanzim Satışı yapılan arsalar üzerine plân amacına uygun yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir ve temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği konusunda tapu kayıtlarına şerh konur.

9 Haziran 2020 tarih ve 31150 sayılı Resmi gazete 2626 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı olarak yayımlanan " İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin" 14. Maddesine istinaden kurulan,

- Ticaret Unvanında Oto Galeriler Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi yazan belgeye sahip,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğünden alınmış, A parseli için en az 400, B parseli için en az 230 üyesi olan Kooperatif olduğunu gösterir belgeye sahip,
- Tapu Müdürlüklerinden alınmış, son 3 yıl içinde Kooperatifin taşınmaz mal edinmediğine dair belgeye sahip,

Kooperatifler (yukarıdaki üç koşulu ibraz eden) tarafından bu taşınmazlara teklif verilebilecektir.

Taşınmaz üzerinde İhtiyati Tedbir: ŞANLIURFA 1.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 27/12/2021 tarih 2021/1358 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları gereğince İhtiyadi Tedbir Şerhi bulunmaktadır.

33- Osmaniye Merkez Rauf Bey/Adnan Menderes mahallesinde yer alan A/1-2-3 ve B/1-2-3 sanal parseller, bölgedeki 2286/2- 2287/1-2288/1 ve 2289/3 no.lu taşınmazların imar uygulaması sonucu oluşacaktır. Tescil sonrası oluşacak yüzölçüm ile ilan edilen yüzölçüm arasında fark olması halinde m² güncel bedeli (6 aylık % 12.5 artış oranı baz alınarak) baz alınarak mahsuplaşma yapılacaktır

34- Ankara Sincan Temelli Malıköy 101471 ada 2 A 2B 2C parseller ve 101474 ada 2A ve 2B parseller, bu adaların imar uygulamasından oluşacak olup; tescil edilecek yüzölçüm ile ilan edilen yüzölçüm arasında fark oluşması halinde satış bedelinin güncel değeri (6 aylık % 12.5 artış oranı baz alınarak) üzerinden mahsuplaşma yapılacaktır. İlan edilen ada/parsel no. sanaldır.

35- Satış listesi ve iş bu şartnamede parselasyon/uygulama/ıfraz sonucu oluşacağı belirtilen taşınmazların devir işlemleri, tescili müteakip sözleşme hükümleri doğrultusunda yapılabilecek olup; devredilecek yüz ölçüm ile ilan edilen yüz ölçümler arasında m² fark olması halinde, satış tutarlarının güncel bedelleri esas alınarak m² birim bedel üzerinden mahsuplaşma sağlanacaktır.

36- Alıcılar, 1/1000'lik uygulama imar planları olan fakat imar uygulaması görmemiş taşınmazlar ile imar uygulaması görmüş ancak imar plan tadilatı sonrası kesintileri oluşacak taşınmazlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre yapılacak olan imar uygulaması çalışması sırasında yasal kesintilerin (DOP, KOP, parka/yola terk, v.b.) olacağını kabul etmiş sayılacak olup yüz ölçümdeki azalmadan dolayı gelecekte İdareden/Şirketten herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.

37- Teklif sahiplerinin şartnamede gösterdikleri açık adreslerine, telefon numaralarına yapılan tebligatların, telefonlarına herhangi bir sebeple ulaşmaması, adres değişikliği, herhangi bir nedenle adrese geç ulaşması, tebligatın yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle teklif verene geç ulaşmasından İDARE/ EMLAK YÖNETİM sorumlu değildir.

38- İş bu Satış Şartnamesi, Gayrimenkul (Arsa) Satış Sözleşmesi ile Satış Listesi, arsa satış ihalesi dökümanı olup; iş bu şartnamenin imzalanması ile tüm bu evrakların istekliler tarafından incelenip bilgi alındığı kabul edilir. Satış listesi tüm ayrıntıları ile satış tarihinden minimum 15 gün önce İDARE'nin web sayfası olan www.toki.gov.tr de ilan edilmekte olup; satışa çıkan taşınmazlara ilişkin bu listelerde yer alan bilgiler (üzerinde yapı-işgal durumları vb., imar şartları; tevhid-ıfraz gerekliliği vb., takyidat, mahkeme kararı bilgileri vb.) teklif sahiplerince incelenip, bilgi alındığı ve kendilerince gerekli araştırma ve inceleme yaptıkları kabul edilmekte olup; bu hususlara ilişkin olarak satış sonrasında teklif sahipleri, İdare/Şirketten herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaklardır.

- 39- İhale konusu taşınmazların yabancı uyruklu gerçek kişilere, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip şirketlere ve Türkiye’de kurulan yabancı sermayeli şirketlere satışı, yürürlükteki Doğrudan Yabancı Yatırımlar mevzuatı ve Tapu kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir. Bu kişiler satışın mümkün olup olmadığını önceden araştırmakla yükümlüdürler.
- 40- İşbu şartname üzerinde teklif veren tarafından hiçbir şekilde silinti, kazıntı veya ilaveler yapılamaz. Yapılacak ilaveler, silintiler ve kazıntılar geçersiz sayılır.
- 41- Uyuşmazlıkların çözümünde EMLAK YÖNETİM'in ses ve görüntü kayıtları muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edecek olup, bu madde H.M.K.193 maddesi anlamında yazılı delil sözleşmesi niteliğindedir.
- 42- Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

İş bu 41 maddelik Açık Artırma Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim.

..... /..... /2023

ADI SOYADI :..... BAYRAK NO:

VATANDAŞLIK NO.SU :..... İMZA :

İŞİ / MESLEĞİ :.....

GSM NUMARASI :.....

TELEFON NUMARASI :.....

FAX NUMARASI :.....

E-MAİL ADRESİ :.....

AÇIK ADRESİ :.....

ŞİRKET OLMASI HALİNDE

ŞİRKET ÜNVANI :.....

YÖNETİM KUR.BŞK. :.....

Y.K.B. VATANDAŞLIK NO.SU :.....

Y.K.B. İŞİ / MESLEĞİ :.....

VERGİ DAİRE / NO.SU :.....

GSM NUMARASI :.....

TELEFON NUMARASI :.....

FAX NUMARASI :.....

E-MAİL ADRESİ :.....

