

HALK GYO – ER KONUT ADI ORTAKLIĞI
AÇIK ARTIRMA İLE GAYRİMENKUL SATIŞ İHALE ŞARTNAMESİ

İşbu şartname **Halk GYO – Er Konut Adi Ortaklığı**'nin mülkiyetinde bulunan ve satışa sunulan gayrimenkul/lerin satış koşullarını düzenlemektedir. Halk GYO – Er Konut Adi Ortaklığı Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Er Konut A.Ş. adi ortaklığıdır.

Bu şartnamede satıcı; Halk GYO – Er Konut Adi Ortaklığı; **ŞİRKET**, satışa sunulmuş taşınmaz; **GAYRİMENKUL**, satıştaki gayrimenkulü almak üzere teklif vermek isteyen gerçek ve tüzel kişi veya kişiler; **İSTEKLİ**, gayrimenkulün şirketçe satışına onay verilen gerçek ve tüzel kişi veya kişiler ise; **ALICI** olarak anılacaktır.

1. İHALENİN KONUSU

Şirketin mülkiyetinde bulunan, tapuda, **Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, G e z Mahallesi, 12 Pafta, 250 Ada, 10 Parsel** yerde kayıtlı gayrimenkulün **dükkan vasıflı bağımsız** bölümleri, kapalı zarf ile teklif alma ve sonrasında açık arttırma usulü ihale ile satışa sunulacaktır.

2. İHALE USULÜ ve TEKLİF ALMA ŞEKLİ, ŞİRKET SERBESTLİĞİ ve İHALENİN İPTALİ

İhale teklif bedeline KDV dahil değildir.

İhale, “ Açık İhale Usulü ” ile “ Kapalı Zarf Teklif Alma (1. oturum) ve Pazarlık - Açık Artırma (2. oturum) ” olarak iki oturum halinde yapılacaktır.

Teklif zarfları, 7. Madde belirtilen gün ve saatte, katılan teklif sahiplerinin huzurunda açılacaktır. İhale komisyonu, bütün zarfların açılmasını müteakip, gayrimenkule verilen en yüksek teklif bedelinden başlamak üzere teklif sahipleri arasında açık arttırma usulü ile ihaleyi yapacaktır.

Tüm istekliler, A1 Bloкта yer alan bağımsız bölümlerin tek tek ihalesinden sonra, bu bloкта yer alan tüm ticari üniteler için verilen tekliflerin toplamından %5 (Yüzde Beş) fazlasını teklif olarak veren ve teklifi uygun bulunan isteklinin A1 Bloкта yer alan tüm bağımsız bölümler için alıcı konumuna geleceğini, gayrikabirücu, kayıtsız ve şartsız olarak kabul ederler. (Eğer teklif gelmeyen ticari ünite veya üniteler olur ise muhammen bedeller en yüksek teklif olarak kabul edilecektir.)

Tüm istekliler, A2 Bloкта yer alan bağımsız bölümlerin tek tek ihalesinden sonra, bu bloкта yer alan tüm ticari üniteler için verilen tekliflerin toplamından %5 (Yüzde Beş) fazlasını teklif olarak veren ve teklifi uygun bulunan isteklinin A2 Bloкта yer alan tüm bağımsız bölümler için alıcı konumuna geleceğini, gayrikabirücu, kayıtsız ve şartsız olarak kabul ederler. (Eğer teklif gelmeyen ticari ünite veya üniteler olur ise muhammen bedeller en yüksek teklif olarak kabul edilecektir.)

Şirket gayrimenkul satış işlemlerinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabi olmadığından, satışı yapıp yapmamakta veya satışı uygun gördüğü şartlarda dilediği istekliye yapmakta veya iptal etmekte, satış yöntemini değiştirmek konusunda serbesttir. Şirketin teklif alındıktan sonra satıştan vazgeçmesi veya istekliden kaynaklanmayan herhangi bir nedenle Şirket tarafından tapu devrinin veya gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin imzalanmasının gerçekleştirilememesi halinde, isteklilerin yatırmış oldukları teminatlar kendilerine iade edilecektir. İstekliler, teminatın yatırılması ile iade edilmesine kadar geçen süreye ait faiz, tazminat vb. herhangi bir talep hakkı olmadığını peşinen kabul eder. İstekli tarafından iade alınmayan teminatlar, bu konuda kendisine Şirketçe yapılan tebligattan itibaren 1 yıl geçtikten sonra Şirket tarafından irat kaydedilecektir.

Şirket tarafından bildirilen, yayımlanan muhammen bedeller takribi değeri belirtmekte olup, teklifler, muhammen bedelde veya muhammen bedelin üzerinde dahi olsa gayrimenkullerin satılıp, satılmaması

münhasıran Şirket yetkisindedir. Teklifleri kabul edip etmemek, teklifin arttırılmasını istemek, ihaleyi iptal etmek veya satış yöntemini değiştirmek, tümüyle Şirket'in takdirindedir. Şirket, satışa konu gayrimenkulleri ihale süresinin dolmasını beklemeden de satabilir.

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

3. İHALE DUYURU ŞEKLİ

Satışı yapılacak gayrimenkuller elektronik ortamda Şirketlerin internet sitelerinden www.halkgyo.com.tr ve/veya <http://www.sehristankonutlari.com> ve/veya <http://www.erkonut.com.tr> veya ihtiyaç duyulması halinde ulusal/yerel medyada ve/veya billboardlarda verilen ilanlar ve/veya afişler yolu ile duyurulur.

Satışlara katılım için Açık artırma ile Gayrimenkul Satış İhale Şartnamesinin ve eklerinde yer alan tüm belgelerin (bu belge şartnamedir) her sayfasının imzalanarak, aşağıdaki belgeler ile birlikte madde 5'de yazılı adrese teslim edilmesi şarttır.

4. KAPALI ZARF TEKLİFLERİN HAZIRLANMASI

Kapalı teklif dosyası aşağıdaki şekilde hazırlanarak teslim edilecektir.

a) **Teklif İç Zarfı:** Teklif sahipleri, teklif dilekçesine satın almayı düşündükleri taşınmazla ilgili blok, bağımsız bölüm bilgisi ve teklif ettiği bedeli rakam ve yazı ile belirtecektir. Ekte bulunan Teklif Mektubu imzalanıp zarfa konulacak ve zarfın üzerine **TEKLİF** ibaresi yazılacaktır.

b) **Belge İç Zarfı :**

- i- İlgili yerleri Teklif sahipleri tarafından doldurulmuş ve her sayfası imzalanmış Açık Artırma ile Gayrimenkul Satış İhale Şartnamesi ve tüm ekleri (Bu belgedir, her sayfası imzalanacaktır).
- ii- Muhammen bedelin %3'ü oranında Geçici Teminat Yatırma Dekontu veya Geçici Teminat Mektubu (nakit olması durumunda, **Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı'na ait Erzurum Şb. TR78 0001 2009 3420 0010 2611 45** numaralı hesaba yatırıldığını gösterir makbuz).
- iii- Teklif veren şahıs ise:
 - a. Teklif Sahibinin TC Kimlik Numarasını içeren Kimlik Fotokopisi
 - b. Noterden Düzenlenmiş Vekaletname (Vekaleten teklif verme söz konusu ise vekil adına düzenlenmiş, ihale ve açık artırmalara iştirak ve gayrimenkul satın alma yetkilerini içeren noter onaylı, ıslak imzalı vekaletname ve vekilin noter tasdikli imza beyannamesi).
- iv- Teklif veren firma ise:
 - a. Onaylı Yetki Belgesi (Asıl son 1 ay içinde alınmış tapuda işlem yapma için düzenlenmiş).
 - b. Güncel Ticaret Sicil Gazetesi (Gayrimenkul alım satım yetkisini içeren).
 - c. İmza Sirküleri (Asıl veya Noter Onaylı Sureti).
 - d. Vergi Levhası.
 - e. Ticaret veya Sanayi Oda Kayıt Belgesi veya Faaliyet Belgesi (Son 1 Ay içinde Alınmış).
 - f. Noterden düzenlenmiş vekaletname (Vekaleten teklif verme söz konusu ise vekil adına düzenlenmiş, ihale ve açık artırmalara iştirak ve gayrimenkul satın alma yetkilerini içeren noter onaylı, ıslak imzalı vekaletname ve vekilin noter tasdikli imza beyannamesi)
- v- Yukarıdaki belgeler zarflanarak üzerine **BELGE** ibaresi yazılacaktır.

Hazırlanan **TEKLİF** ve **BELGE** zarfları bir dış zarfa konup, üzerine Tapu Bilgileri ve Açık Adresi yazılı Taşınmazla ilgili **SATINALMA TEKLİFİ** ibaresi yazılıp, mühürlenerek kapatılacaktır.

5. TEKLİFLERİN VERİLECEĞİ ADRESLER

Aşağıda yazılı adreslere elden veya posta, kargo vb. kanallarla ulaşmayan teklifler dikkate alınmayacaktır. Postadaki, kargodaki gecikmelerden Şirket sorumlu olmayacaktır.

İhalede İstenilen Belgelerin Teslim Edileceği Adresler / Yerler (Her iki adrese de teslim yapılması uygundur)	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürlüğü Adres: Şerifali Çiftliği, Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Yukarı Dudullu, Ümraniye/ İSTANBUL Teslim Edilecek Yetkili Personel: Mehmet Kürşad Bahat Tel : 0216 600 10 05 Er Konut A.Ş. / Genel Müdürlüğü Adres: Muratpaşa Mh. Cumhuriyet Cd. Dadaş İş Merkezi 3/201 Yakutiye, ERZURUM Teslim Edilecek Yetkili Personel : A.Kadir AKSAKAL Tel : 0442 238 52 52
İhalede İstenilen Belgelerin Teslim Edileceği En Son Tarih ve Saat	22 Mayıs 2017 Pazartesi Günü - Saat: 17:00'e kadar.

6. ZARFLARIN AÇILMASI VE İHALENİN YAPILMASI

İhale komisyonu, bütün zarflarının açılmasını müteakip, gayrimenkule verilen en yüksek teklif bedelinden başlamak üzere teklif sahipleri arasında açık artırma usulü ile ihaleyi yapacaktır. İhalenin açık artırma bölümünde pey sürme aralığı en az **10.000,00.-TL (Onbin Türk Lirası)** olacaktır. İhale, Şirket Ortaklar Kurulu'nun onayı ile kesinleşecek olup, teklif sahipleri bu konuda hiçbir itirazda bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

7. İHALENİN YAPILACAĞI YER VE ZAMAN

İhale' nin Yapılacağı Yer ve Zaman:

İhalenin Yapılacağı Adres / Yer	Erzurum Büyükşehir Belediyesi İhale Salonu Merkezi Yönetim Cad. Erzurum Büyükşehir Belediye Başkanlığı 25100 Erzurum
İhalenin Yapılacağı Tarih ve Saat	23/05/2017 Salı Günü - Saat: 14:00'de

Açık arttırmaya katılmak isteyen teklif sahipleri ihale gün ve saatinde ilgili İhale Komisyonunun toplanacağı adreste hazır bulunacaktır.

İhale başladıktan ve zarflar açıldıktan sonra katılımcılar ihaleye kesintisiz devam edeceklerdir. Katılımcıların kendi aralarında komisyon dışında görüşmelerine kesinlikle izin verilmeyecek olup, böyle bir istekte bulunmayacaklarını peşinen kabul ve taahhüt etmiş sayılırlar.

8. GEÇİCİ TEMİNAT VE İADESİ

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,

İstekliler Geçici teminat tutarlarını şayet Türk parası olarak verecek ise geçici teminat tutarı en geç 5. Madde yazılı tekliflerin verileceği tarihe kadar aşağıdaki yöntemlerden biriyle ödeme yapması gerekmektedir.

- Nakit elden ödeme yapılmak istenirse, istekliler müşteri numaralarını da mutlaka belirtilerek T.Halk Bankası A.Ş.'nin herhangi bir şubesine ödeme yapabilirler.

- EFT-Havale yapmak isterlerse, Alıcı: Halk GYO-Erkonut Adi Ortaklığı Halkbank Erzurum Şb. TR78 0001 2009 3420 0010 2611 45 no'lu IBAN 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 5. Madde yazılı tekliflerin verileceği tarihe teslim edilmesi şarttır.

Geçici teminatın süresi, ihalenin yapılacağı tarihten itibaren 6 aydan (altı) önce olmamak üzere (en erken 24.11.2017) 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.

Şartname eki “Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesi”nde belirtilen gayrimenkuller, tek tek satılacak olup, verilen geçici teminat tutarları projedeki gayrimenkuller için geçerli olacaktır. Eğer bir den fazla gayrimenkul için teklif verilecek ise teklif verilen gayrimenkullerin teminat tutarı kadar teminat verilmesi gerekmektedir.

İhale sonucunda, “Asıl 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 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.

9. İSTEKLİNİN İHALEDE DİKKAT EDECEĞİ HUSUSLAR

İstekli;

1. Tüm ihale şartnamesini ve eklerini okuyup anladığını,
2. İstekli ve Alıcının sorumluluklarını bildiğini,
3. Satışı yapılacak gayrimenkulün, yerini gördüğünü, 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 Alıcı tarafından ödeneceğini,
7. Yönetim Planı ile yapılan mağaza karması varsa yapılan bu mağaza karmasına, aykırı hareket edilemeyeceğini, hareket edilmesi durumunda hukuki sorumluluğun satıcı ve yüklenici de olmadığını, kayıtsız şartsız kabul eder.
8. İstekli ve Satıcı sözleşme kapak sayfasında yazan m2 bilgilerinin söz konusu ünitelerin alan bilgileri olarak kabul edildiğini, bağımsız bölümün teslim tarihinde ve uygulamada bu m2'lerde (-/+) %2 oranında değişiklik olabileceği hususunda mutabıktırlar.

10. İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR

Aşağıdaki şahıslar doğrudan ve dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

- a) Şirketin, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Er Konut A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri,
- b) İhale konusu işle ilgili olarak her türlü işlemleri hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak, onaylamak ve denetlemekle görevli olanlar,
- c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şahısların anne, baba, eş ve çocukları,
- d) (a), (b) ve (c) bentlerinde yer alan şahısların ortakları ile şirketleri (Bu şahısların yönetim ve denetim kurullarında görevli olmadıkları Anonim Şirketler ve Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve iştirak şirketleri hariç),
- e) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen görevlerden ayrılmış olanlar (Ayrıldıkları tarihten itibaren 3 yıl süreyle doğrudan ve dolaylı olarak),
- f) Şirketin, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Er Konut A.Ş.'nin diğer tüm çalışanları,
- g) İhale Komisyonu tarafından ihaleden çıkarılmasına karar verilen, daha önce taahhütlerini zamanında yerine getirmemesi nedeniyle sözleşmesi feshedilmiş ya da herhangi bir nedenle geçici ya da kesin teminatı gelir kaydedilmiş firmalar,

- h) İlgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar verilenler,
i) İhale konusu işin danışmanlık hizmetlerini yapan yükleniciler bu işin ihalesine katılamazlar. Bu yasaklar bunların ortaklık ve yönetim ilişkisi olan şirketleri ile bu şirketlerin sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri için de geçerlidir.

11. İHALENİN YAPILMASI

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 “ Açık Artırma Tahsis ve Yüklenim Belgesi ” imzalatılır.

İhale aşamasında İstekli ihalede birden fazla taşınmaz için yedek konumunda olabilir asıl isteklilerin taşınmazı satın almaması halinde yedek konumunda olduğu taşınmazlar için ihale ile ilgili hak ve yükümlülükleri devam edecektir.

Bu iş ve işlemlerden sonra ihale sonlandırılır.

12. İSTEKLİLERİN TEKLİFLERİ İLE BAĞLILI

İhale sonucunda “Asıl” ve “Yedek” olarak belirlenen İstekliler, satış veya sözleşme imzalanıncaya kadar teklifleriyle bağlıdırlar.

13. İHALE SONUCUNUN ONAYI ve BİLDİRİLMESİ

İhale sonucu, İhale Komisyonu kararı doğrultusunda Şirketin yetkili mercilerinin onayına sunulur. Onaylanan ihale sonucu, onaylandığı tarihi izleyen 5 (beş) iş günü içerisinde, üzerine ihale yapılana veya vekiline imza alınmak suretiyle elden veya adres beyanında belirtmiş olduğu e-mail adresi ve yazışma adresine 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.

14. GAYRİMENKUL SATIŞININ YAPILMASI ve AÇIK ARTIRMA SONUCU

Gayrimenkulün satılması durumunda satış bedeli + KDV’sinin tamamının Şirketçe yapılacak yazılı bildirim tarihinden başlayarak en geç 15 (onbeşgün) gün içerisinde Şirketin belirteceği hesaba yatırması zorunludur.

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

Gayrimenkul satımı ile ilgili tüm yükümlülüklerini yerine getiren İsteklilerin 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.

İstekliden kaynaklanan bir nedenle satış gerçekleşmezse, İstekli vazgeçmiş sayılır, bu durumda, teminatın tamamı gelir kaydedilir. Bu durum Banka kredisi kullanılan işlemlerde de geçerlidir. İstekli, teklif vermeden önce satış bedeli ile ilgili kredi işlemlerini tamamlamış ya da onay almış sayılacaktır. Alıcı'nın herhangi bir nedenle kredi kullanamaması/kredibilitesinin bulunmaması vb. sebepler mazeret sayılmaz. Bu sebeple yapılan teminat iadesi talepleri kabul edilmez. Kısmen yapılan ödemeler satışın iptalini ve geçici teminatın irat kaydedilmesini engellemez.

15. İHALE ve SATIŞ / SÖZLEŞME İLE İLGİLİ MASRAFLAR

İsteklilerin, ihale teklif dosyalarının hazırlanması ve Şirkete verilmesi ile ilgili yapacakları, Noter, geçici teminat vb. ilgili her türlü masraflar, İsteklilerin kendilerine aittir. İhalenin, her hangi bir aşamada Şirket tarafından iptal edilmesi durumunda, İstekliler yapmış oldukları diğer masrafların Şirketten tazmin edilmesi için de her hangi bir hak ve talepte bulunamazlar

Satış /sözleşme ile ilgili, sözleşme damga vergisi, Noter, vergi, resim ve harçlar vb. ilgili her türlü masraflar Alıcıya aittir.

16. İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM ŞEKLİ ve YERİ

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.

17 . DİĞER 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.
3. Alıcı, ticari amaçlı olarak satın aldığı bağımsız bölümü, yönetim planı ve diğer emredici hükümler çerçevesinde kullanım amacına uygun olarak kullanıma açmak zorundadır. Aksi halde Şirket, "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi"ni feshetme hakkını saklı tutar.
4. Şirketin satışa sunduğu gayrimenkul herhangi bir taahhüt veya garanti olmaksızın "MEVCUT HUKUKİ VE FİİLİ DURUMDA" satılmaktadır. Gayrimenkulle ilgili olarak Şirket 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. Gayrimenkulle ilgili olarak yayınlanan bilgiler, Şirket açısından herhangi bir taahhüt ve yükümlülük içermediğinden, hukuki ve fiili gerekli araştırmalar (Organize Sanayi Bölgeleri ve Serbest Bölgelerde yer alan gayrimenkuller de dahil olmak üzere) gayrimenkulün isteklisi tarafından teklif verilmeden önce yapılmalıdır. Fiili durum ile Şirket tarafından verilen bilgilerin farklı olması halinde, Şirketin herhangi bir yükümlülüğü ve sorumluluğu bulunmayacaktır. ALICİ'lar bu durumu gayrikabulirucu olarak kabul ederler.Şirket, Türk Borçlar Kanunu'nun 276 ve 280 maddeleri uyarınca satılanın ayıbından ve zaptından sorumlu değildir. İstekli, gayrimenkulün mevcut durumunu, (elektrik, su, havagazı, doğalgaz ve aidat-prim borçları, lojman olarak tahsis, KİRACI, İŞGAL, hasar, tapu kaydı, hisse, alan (m²), imar, iskan, sit, vefa hakkı, intifa hakkı, şufa hakkı, 5403 sayılı yasa ve 3083 sayılı

yasadan kaynaklı şerhler ile kamulaştırma ve diğer bilumum şerhler, Organize Sanayi Bölgeleri ve Serbest Bölgelerde yer alan gayrimenkuller için ilgili Bölgelerin dahil oldukları kanunlar/mevzuatlar kapsamındaki durumları vb.) üzerindeki yükümlülükleri, eksiklikleri ve borçları ile birlikte görmüş, öğrenmiş, tüm projelerini incelemiş, gayrimenkul ile ilgili resmi kayıtlar dahil her türlü incelemeyi yapmış ve kabul etmiş sayılır. İstekli, gizli ayıp veya herhangi bir iddia ile gelecekte Şirkete herhangi bir itiraz ve hak talebinde bulunamayacaktır. İstekli bu nedenlerle gayrimenkulün alımından vazgeçemeyeceği gibi Şirketten bu nedenler ile ilgili herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder. İstekli, ayrıca teklifinden önce veya sonra satın alma teklifine konu taşınmazın/taşınmazların imar uygulaması işlemine tabi tutulması ve taşınmazın/taşınmazların bir kısmının Düzenleme Ortaklı Payı (DOP) olarak alınması veya kamulaştırılması ya da hükümet ve/veya mahalli idareler tarafından alınan/alınacak karar ve uygulamalar kapsamında belirli sınırlamalara tabi tutulması durumunda, iade, zarar-zıyan, tazminat ve benzeri her ne ad altında olursa olsun Şirketten hiçbir hak veya alacak talep etmeyeceğini, Şirketin taşınmazı/taşınmazları devir borcunun Düzenleme Ortaklı Payı (DOP) alındıktan sonra kalan miktar olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

18 . ZEYİLNAME İLE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI, İHALE ÖNCESİ BİLGİ EDİNME ve AÇIKLAMA

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 Şirketten 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, 15 (onbeş) gün süreyle zeyilname düzenlenmesi suretiyle ertelenebilir.

İhale dosyasını Şirketten 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, e-mail olarak 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 tüm İsteklilere Şirketçe www.halkgyo.com.tr ve/veya www.sehristankonutlari.com ve/veya www.erkonut.com.tr internet sitesi üzerinden duyurulacaktır.

19 . ŞARTNAMESİN EKLERİ

1. Teklif Mektubu (İç Zarf) (İstekli tarafından imzalanacak)
2. Geçici Teminat Mektubu Örneği
3. Açık Artırmaya Katılma ve Yüklenim Belgesi Örneği (İstekli tarafından imzalanacak)
4. Açık Artırma Tahsis ve Yüklenim Belgesi Örneği (Alıcı tarafından ihale sonunda imzalanacak)
5. Satışı Yapılacak Gayrimenkul Listesi (İstekli tarafından imzalanacak)
6. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi (İstekli tarafından tüm ekleri ile beraber imzalanacak)

**HALK GYO-ER KONUT ADI ORTAKLIĞI
TEKLİF MEKTUBU (İç Zarf)**

TEKLİF VERİLEN GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	Erzurum
İLÇESİ	Yakutiye
MAH./KÖY	Gez
MEVKİİ	-
PAFTA	12
ADA	250
PARSEL	10
BLOK	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Yazıyla ()
NİTELİĞİ	Dükkan

I-TEKLİF VERENİN (İSTEKLİNİN) BİLGİLERİ (İstekli firma ise yetkili şahsa ait bilgilerinde yazılması gerekir.)	
ADI SOYADI(ÜNVANI)	
TCKN/VKN	
EV TEL.	0 (.....)
İŞ TEL.	0 (.....)
CEP(GSM) TEL.	0 (5.....)
E-POSTA@.....
BANKA IBAN NO (TEMİNAT İADESİ İÇİN)	TR
AÇIK ADRESİ	

Yukarıda bilgileri bulunan gayrimenkule her türlü bilgi, belge, projeyi inceledim ve anladım, gayrimenkülü mahallinde ziyaret ettim, gördüm. Mevcut ve fiili durumuyla, doğmuş ve doğacak hak ve borçlarıyla birlikte ve işbu Gayrimenkul Açık Artırma ile Gayrimenkul Satış İhale Şartnamesi'nde belirtilen şartlar çerçevesinde.....TL+KDV(Yazıyla.....TL +KDV) bedel ile satın almayı teklif ve taahhüt ediyorum.

..... / /20

**İstekli/İstekliler
İMZA**

Bütün bilgiler eksiksiz doldurulacaktır.

GEÇİCİ TEMİNAT MEKTUBU ÖRNEĞİ

Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı' na,

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

No:

Şirketiniz tarafından gerçekleştirilecek **23.05.2017 TARİHLİ AÇIK ARTIRMA İLE GAYRİMENKUL SATIŞ İHALE ŞARTNAMESİ** Gereği, 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'sını [Bankanın veya Katılım Bankasının adı] garanti ettiğinden, ihale dosyası hükümleri çerçevesinde, geçici teminatın gelir kaydedileceği hallerin ortaya çıkması halinde, protesto çekmeye, hüküm ve adı geçenin 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]'nın imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla ve [Bankanın veya Katılım Bankasının adı] ad ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

Bu teminat mektubu **24.11.2017** 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

Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı' na,

Şirketiniz tarafından ihaleye çıkarılan gayrimenkul için 23.05.2017 tarihinde yapılacak olan açık artırmaya katılmak üzere, geçici teminat dahil istenilen tüm belgeleri Şirket yetkililerinden teslim almış bulunuyoruz / bulunuyorum.

www.halkgyo.com.tr ve/veya <http://www.sehristankonutlari.com> ve/veya <http://www.erkonut.com.tr> web adresinde okuduğumuzu / okuduğumu, kabul ettiğimizi / ettiğimi onay verdiğimiz / verdiğimi, 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 23.05.2017 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 sayıldığımız / sayıldığımız kabul ederek açık artırmaya katıldığımız / katıldığımız, 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 / uyacağımızı 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: / / 2017

İsteklinin Adı ve Soyadı / Ticaret Unvanı, Kaşe ve İmza

Geçici Teminatın Türk Parası Olması Durumunda İade Edileceği:

Banka ve Şube Adı :
Hesap No :
Hesabın Kime Ait Olduğu :

AÇIK ARTIRMA TAHSİS VE YÜKLENİM BELGESİ

Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı' na,

Şirketiniz tarafından ihaleye çıkarılan aşağıda bilgileri belirtilen gayrimenkulü, 23.05.2017 tarihinde yapılan açık artırma sonucunda, en yüksek peyi sürerek satın almaya hak kazanmış bulunuyoruz / bulunuyorum.

Gayrimenkulün;

İli : Erzurum
İlçesi : Yakutiye
Mahallesi : Gez
Ada / Parsel No : 250 Ada / 10 Parsel
Blok No :
Bağımsız Bölüm No :
Niteliği : Dükkan
Satış Fiyatı (KDV Hariç) :
Satış Fiyatı (KDV Dahil Türk Lirası) :
Satış Şekli : Açık artırma ile gayrimenkul satışı.

Açık artırma sonucunda oluşan fiyatın gayrimenkulün satış bedeli olduğunu;

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

Yazılı bildirim postaya verilmesini takip eden 7. (yedinci) günün tebliğ tarihi sayılacağını, gayrimenkulü, mevcut fiili, idari ve hukuki durumu ile görmüş ve kabul etmiş olduğumuzdan / olduğumdan, her türlü itiraz veya talep hakkından feragat etmiş sayılacağımızı / sayılacağımızı, Şirket tarafından hazırlanmış olan "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi"ni imzalayacağımızı / imzalayacağımızı, 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: / / 2017

İsteklinin Adı ve Soyadı / Ticaret Unvanı, Kaşe ve İmza

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

HALK GYO – ER KONUT ADI ORTAKLIĞI
ERZURUM ŞEHRİSTAN PROJESİ
AÇIK ARTIRMA İLE GAYRİMENKUL SATIŞ İHALE ŞARTNAMESİ

GAYRİMENKUL LİSTESİ

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ				ALAN BİLGİLERİ (m2)	İHALE BİLGİLERİ	
BLOK	B.B.NO	KAT	TİPİ	NET ALAN	İHALE MUHAMMEN BEDELİ (KDV HARİÇ)	GEÇİCİ TEMİNAT(%3)
A1	T1	Bodrum-Zemin-Asma	DÜKKAN	410,32	1.930.000,00 ₺	57.900,00 ₺
	T2	Bodrum-Zemin-Asma	DÜKKAN	90,12	388.000,00 ₺	11.640,00 ₺
	T3	Bodrum-Zemin-Asma	DÜKKAN	94,93	408.000,00 ₺	12.240,00 ₺
	T4	Bodrum-Zemin-Asma	DÜKKAN	262,98	1.183.000,00 ₺	35.490,00 ₺
	T5	Bodrum-Zemin-Asma	DÜKKAN	204,17	960.000,00 ₺	28.800,00 ₺
A2	T1	Bodrum-Zemin-Asma	DÜKKAN	204,11	959.000,00 ₺	28.770,00 ₺
	T2	Bodrum-Zemin-Asma	DÜKKAN	254,87	1.147.000,00 ₺	34.410,00 ₺
	T3	Bodrum-Zemin-Asma	DÜKKAN	90,02	387.000,00 ₺	11.610,00 ₺
	T4	Bodrum-Zemin-Asma	DÜKKAN	95,45	391.000,00 ₺	11.730,00 ₺
	T5	Bodrum-Zemin-Asma	DÜKKAN	262,91	1.078.000,00 ₺	32.340,00 ₺
	T6	Bodrum-Zemin-Asma	DÜKKAN	287,9	1.123.000,00 ₺	33.690,00 ₺

**ŞEHRİSTAN KONUTLARI / İSTANBUL KAPI
SÖZLEŞME ÖNCESİ BİLGİ FORMU**

Tarih/...../20...

Satıcının Unvanı : **Halk GYO – Er Konut Adi Ortaklığı**
Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sokak No: 1
Yukarı Dudullu / Ümraniye-Istanbul

: **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1
34774 Yukarı Dudullu Ümraniye / İstanbul

: **Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret Sanayi A.Ş.**
Muratpaşa Mh. Cumhuriyet Cd. Dadaş İş Merkezi
3/201 Yakutiye, Erzurum

Tel ve Faks No : 0216 600 10 29 - 0216 594 53 72
E-posta Adresi : bilgi@sehristankonutlari.com

Satışa Konu Bağımsız Bölümün;
Ada / Parsel : 250 Ada / 10 Parsel
Blok :
Kat : Bodrum + Zemin + Asma
Nitelik : Dükkan
Net Alanı :

Satış Bedeli (KDV HARIÇ) :
Satış Bedeli (KDV DAHİL) :
KDV Bedeli : % 18
Yıllık Gecikme Vade Farkı Oranı : % 15
Teslim Tarihi : 10 Mayıs 2018
Yapı Ruhsatı Tarihi : 10 Mayıs 2016

Diğer vergi ve masraflar : Elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin sözleşme konusu bağımsız bölüme kadar getirilmesi ile ilgili abonmanlık, iştirak, tesis, sayaç bedelleri ile iskân harçları SATICI'ya aittir. Bağımsız bölüme ilişkin elektrik, su ve doğalgaz ve benzer abonmanlık depozite bedelleri ve kullanım giderleri Alıcıya ait olacaktır. Sözleşme konusu bağımsız bölüm ile ilgili her türlü fesih, değiştirme, devir, temlik ile ilgili sözleşme işlemlerinin vergi, resim ve harçları, komisyon giderleri Alıcıya aittir. Sözleşme konusu bağımsız bölümün, sözleşmede yazılı teslim tarihine kadar tahakkuk etmiş emlak ve çevre temizlik vergileri, SATICI'ya, sözleşmede yazılı teslim tarihinden sonraki emlak, çevre temizlik vergisi ile bağımsız bölümün sigorta primleri Alıcıya aittir. Alıcıya fiili teslim tarihinden önce tapusu verilmiş ise emlak ve çevre temizlik vergilerini ödeme mükellefiyeti Alıcı için tapu tescil tarihinden başlar. Satış vaadi sözleşmesi yapılması ile ilgili vergi, resim ve harçları ile noter harç ve masraflarının tamamı Alıcıya aittir. Tapu devrinde, tapu alım ve satım harçlarının yasal olarak Alıcı'ya düşen payı Alıcı'ya Satıcı'ya düşen payı **Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı'na** ait olacaktır. Döner sermaye bedeli, ipotek harç ve vergisi ile tapuda alıcı lehine yapılacak işlem gider ve harçları Alıcıya aittir. İşbu sözleşmede yazılı teslim tarihinden itibaren bağımsız bölümün işletme gideri ödeme sorumluluğu Alıcı'ya geçer.

Sözleşmeden Dönme Hakkı : Alıcı, sözleşme tarihinden itibaren yirmidört aya kadar herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönülmesi durumunda SATICI; bağımsız bölümün satışı veya satış vaadi sözleşmesi nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ile sözleşme tarihinden itibaren ilk üç ay için sözleşme bedelinin %5 (yüzde beş) oranında, tazminatın ödenmesini isteyebilir. Bu oranın kanun ile değiştirilerek artırılması veya azalması halinde SATICI'nın oranı bu doğrultuda tek taraflı düzenleme hakkı saklıdır. Bağımsız Bölüm bedelinin BANKA kredisi ile ödenmesi halinde; BANKA'nın ALICI'nın sözleşmeden dönmesi nedeniyle ileri süreceği talepleri saklıdır. Sözleşmeden dönülmesi durumunda, ALICI ye iade edilmesi gereken tutar ve ALICI'yı borç altına sokan her türlü belge, dönme bildiriminden satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç yüzseksen gün içerisinde ALICIYA geri verilir. SATICI'ya veya BANKA'ya ödenen bedel ile ALICI'yı borç altına sokan her türlü belgenin iade edildiği tarihten itibaren, ALICI 10 (on gün) içerisinde edinimlerini iade etmekle yükümlü olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder. Bu süreler ve oranlar kanun ile değiştirilerek artırılması veya azalması halinde SATICI'nın bu süreler doğrultuda düzenleme hakkı saklıdır.

Ad Soyadı/Ünvanı :

İmza :

HALK GYO – ER KONUT ADI ORTAKLIĞI
ERZURUM ŞEHRİSTAN PROJESİ
AÇIK ARTIRMA İLE GAYRİMENKUL SATIŞ İHALE ŞARTNAMESİ

TAŞINMAZ SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME PLANI		KAPAK SAYFASI
SATICI	Halk GYO - Er konut Adı Ortaklığı Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Kat:3 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye / İSTANBUL Tel : 0216 600 10 29 Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sok. No:1 Kat:3 34774 Yukarı Dudullu Ümraniye / İSTANBUL Tel : 0216 600 10 29 Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret Sanayi A.Ş. Muratpaşa Mh. Cumhuriyet Cd. Dadaş İş Merkezi 3/201 Yakutiye, ERZURUM Tel: 0442 238 52 52	

ALICI			
Müşteri No	Sözleşme No	Satış Tarihi	
Adı Soyadı / Unvanı		TC No:	
Vergi No / Dairesi			
Adres			
Telefon			
E-Mail			
Proje Adı	Şehristan Konutları / İstanbul Kapı	Net m ²	
İli / İlçesi	Erzurum / Yakutiye	Bağımsız Bölüm No	
Ada / Parsel	250 Ada / 10 Parsel	Bulunduğu Kat	Bodrum + Zemin + Asma
Blok No			
Nitelik	Dükkan		
SATIŞ ŞEKLİ	Açık Artırma ile Gayrimenkul Satışı	ÖDEME YAPILACAK BANKA HESAP BİLGİLERİ	
KDV'LI SATIŞ FİYATI		Firma Ünvanı	: Halk GYO - Vakıf GYO Adı Ortaklığı
KDV'SİZ SATIŞ FİYATI		Banka	: T.Halk Bankası A.Ş.
Peşinat Alınan/Alınacak Tutar		Şube	: Erzurum Şubesi
Peşinat Yatırma Tarihi		Şube Kodu	: 0342
Vadelendirilen Tutar		IBAN NO	: TR78 0001 2009 3420 0010 2611 45
Kredi Tutarı			
KREDİ BİLGİLERİ		Banka	
Banka		Şube	
Şube		IBAN NO	
Kredi Miktarı		Bağımsız Bölüm Teslim Tarihi	: 10.05.2018

Temerrüt Faiz Oranı : Yıllık %15 oranında faiz

VADELENDİRİLEN TUTARA AİT SENET DÖKÜMÜ

SIRA NO	VADE TARİHİ	ÖDEME TİPİ	SENET TUTARI
		Satıcı Banka Hesabına ödenecektir.	
		Satıcı Banka Hesabına ödenecektir.	
		Satıcı Banka Hesabına ödenecektir.	
		Satıcı Banka Hesabına ödenecektir.	

İstekli / İstekliler Kaşe ve İmzası
(Bireysel Başvurular için sadece imza)

GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ

MÜŞTERİ BİLGİ FORMU

Sözleşme Konusu Konut Alanı ;

İli		
İlçesi		
Belde		
Ada -Parsel		
Bağımsız Bölüm No		
Bağımsız Bölüm Brüt m2		
Genel Brüt m2		
Net m2		
Proje Adı		
Sözleşme Tarihi		
ALICININ	Gerçek Kişi	Tüzel Kişi
TC Kimlik No.		Vergi No.
Adı		Yetkilisinin
Soyadı		Adı - Soyadı
Baba Adı		
Doğum Tarihi		
Doğum Yeri		
İkametgâh Adresi		
İş Adresi		
GSM		
E-Posta		
Tebliğat Adresi		
Ev Telefonu		
İş Telefonu		
SATICININ		
Ünvanı		
Tebliğat Adresi		
Tel		
Faks		
E-Posta		
Mersis No		
Vergi Dairesi ve No'su		

GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

1) Madde : Sözleşmenin Amaç ve Konusu

Satıcı tarafından, projesi, bağımsız bölüm bilgileri ve nitelikleri kapak sayfasında belirtilen bağımsız bölümün alıcıya satışı, teslimi, iade ve tapuda mülkiyet devri ile satış bedelinin ödeme koşullarını ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini belirlemektir.

2) Madde : Tanımlar Ve Taraflar

Satıcı : Proje kapsamında alıcıya, taşınmazın yapım ve teslimini vaat eden Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sokak No:1 K:3 Yukarı Dudullu Ümraniye İstanbul adresinde ticari faaliyette bulunan **Halk GYO-Er Konut Adi Ortaklığı** namına hareketle iştirak halinde malikler **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile Er Konut İnşaat Taahhüt İnşaat Malzemeleri Nakliye ve Madencilik Ticaret Sanayi Anonim Şirketini** ifade eder.

Proje : Kapak sayfasında proje adı belirtilmiş olup Satıcı tarafından inşa ettirilen, her türlü altyapıyı, çevre düzenlemesini ve temelden anahtar teslimine kadar bütün aşamaları ihtiva eden inşaat faaliyetleri.

Bağımsız Bölüm : İşbu sözleşme kapsamında olup Kat Mülkiyetine konu, bağımsız olarak kullanılmaya elverişli taşınmaz.

Alıcı : İşbu sözleşmenin kapak sayfasında tanımlanan bağımsız bölümü alan gerçek veya tüzel kişi.

Kon. Finans. Kur. : Projede bağımsız bölüm tahsis edilen alıcıya satış bedelinin ödenmesi için aracılık eden ve kredi kullandırılan kuruluşlar.

Kapak Sayfası : Kapak Sayfası ve/veya sayfaları işbu sözleşmenin (ödeme planı) eki olup taraflarca kabul ve imza edilmiş olan bağımsız bölüm ve satış bilgilerinden ibarettir.

3) Madde : Bağımsız Bölüm ve Satış Bilgisi

Bağımsız bölüme ait ada, parsel, blok, kat, oda sayısı, yön, brüt ve net alan bilgileri ile satış şekli, vade, başlangıç taksit tutarı, varsa faiz oranları, gecikme faiz oranları, KDV oranı ve tutarı v.b. satış bilgileri kapak sayfası ve/veya sayfalarında belirtilmektedir.

Alıcı ve Satıcı sözleşme kapak sayfasında yazan m2 bilgilerinin söz konusu ünitelerin alan bilgileri olarak kabul edildiğini, bağımsız bölümün teslim tarihinde ve uygulamada bu m2'lerde (-/+) %2 oranında değişiklik olabileceği hususunda mutabaktırlar.

4) Madde : Ödeme Şekil Şartları Ve Taksit Miktarının Belirlenme Esasları

4.1) Alıcı bağımsız bölümü satıcının sunmuş olduğu ödeme koşullarına göre satın alabilir.

4.1.1) Alıcı bağımsız bölümü peşin olarak satın almayı tercih etmesi halinde peşin satış bedelini nakden ve/veya banka kredisi kullanarak bağımsız bölümün bedelinin tamamını yatırmak koşuluyla satın alabilir.

4.1.2) Alıcı bağımsız bölümü şirketçe öngörülecek asgari peşinat oranından az olmamak üzere peşinat yatırmak suretiyle vadeli satın alabilir.

4.1.3) 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.

4.1.4) 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.

4.1.5) Alıcı sözleşmenin kapak sayfasında belirtilen peşinat tutarını yatırmaması/ eksik yatırması/kredinin satıcının hesaplarına geçmemesi halinde ve/veya satış tarihinden itibaren taksitleri ödemede geciktiği takdirde, gecikilen miktara, geciktiği her gün için sözleşmenin kapak sayfasında belirtilen gecikme cezasını, ödemeyi kabul ve taahhüt eder. ALICI herhangi bir ihbar veya ihtara gerek kalmaksızın gecikmeye girmiş sayılacaktır.

Gecikme halinde, ALICI'ya gecikme iadeli taahhütlü posta veya noter aracılığı ile ihbar edilerek, vade tarihi ile ödeme tarihi arasında hesaplanacak kapak sayfasında yer alan gecikme faiziyle birlikte ödemede bulunması için kendisine 15 takvim günü süre verilecek olup; ALICI'nın söz konusu tutarı, bu süre sonuna kadar da ödememesi halinde sözleşme SATICI tarafından tek taraflı feshedilerek, 6.madde gereğince fesih hükümleri uygulanabilecektir.

4.1.6) ALICI, işbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile ilgili damga vergisi dahil her türlü vergi, resim ve harçlar ile; damga pulları bedellerini ve kat irtifakı veya kat mülkiyeti tapusunun kendisine devri sırasında oluşacak ve SATICI tarafından kendisine bildirilecek tapu harcı, resim vb. ödemelerini SATICI tarafından bildirildiği tarihten itibaren 15 takvim günü içinde peşin ve nakden yapacaktır. İşbu sözleşmeden doğan SATICI'ya ödenmesi gereken bedeller ALICI tarafından ödenmeden mülkiyet devri yapılmayacaktır. ALICI iş bu gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin noterde düzenlenmesinden kaynaklanacak noter masraflarının ödemeyi kabul eder. ALICI, dönme hakkını kullanması halinde noter masraflarının iade edilmeyeceğini kabul eder. ALICI, BAĞIMSIZ BÖLÜM'ün teslimi ve tapunun devri aşamasında, harç ve masrafların yasal olarak kendisine isabet eden kısmını SATICI'nın ilk talebinde nakden ve defaten ödeyecektir. Ayrıca bu devir esnasında doğacak olan döner sermaye masraflarının tamamı ALICI tarafından ödenecektir.

4.2) Alıcının borcuna mahsuben yatıracağı en az miktar, bu sözleşmedeki taksit tutarlarından aşağı olamaz. Alıcı borçlandığı toplam miktarı önceden ödeme hakkına sahiptir. Alıcı aynı zamanda geçmiş herhangi bir borcunun bulunmaması ve bir taksit miktarından az olmamak şartıyla bir veya birden fazla taksit ödemesinde bulunabilir. Yapılan erken ödemelerde ödeme tutarı taksitlerden düşülür. Borç bakiyesi vade ve taksit miktarı yönünden yeniden yapılandırılır. Alıcı vade sayısını kısaltabilir ancak uzatamaz.

ALICI ödeme planında belirtilen kalan borcunu vadesinden önce ödemek istemesi halinde; vadesi geçen taksit ödemelerine ilişkin olarak herhangi bir borcunun bulunmaması kaydı ile, SATICI erken ödenen tutara ilişkin olarak TCMB tarafından açıklanan sözleşme tarihindeki reeskont işlemlerine uygulanan iskonto oranı üzerinden erken ödeme indirimini yapabilir. SATICI tarafından erken ödeme indirimini yapılması halinde, Bağımsız Bölüm satış bedelinde değişme meydana gelecek ve iş bu sözleşmenin değiştirilmesine ilişkin olarak noterlikte ek bir sözleşme akdedilecek olup, noter masraflarının tamamı ALICI tarafından karşılanacaktır.

4.3) Satışların KDV tutarı, vadeli satış bedeli üzerinden tahsil edilecektir. Alıcının ödemede temerrüde düştüğü taksitler için, sözleşmenin dördüncü maddesinde belirlenen oranda gecikme faizi ve KDV'si birlikte tahsil edilecektir.

4.4) Bir önceki aya ilişkin taksit ödenmeksizin, bir sonraki aya ilişkin taksit ödenemez.

4.5) İş bu sözleşme ve bağımsız bölüm ile ilgili vergilerin değişmesi veya vergi oranlarının artırılması, yeni vergi ve harç oluşturulması hallerinde bunlardan Alıcı kendine ait olan ile sorumludur.

4.6) Taraflar, Alıcı tarafından Satıcının göstermiş olduğu ödeme yerine ödenen bedeller için, iş bu sözleşme şartlarının getirdiği hukuksal güvencenin yeterli teminat teşkil ettiği ve bu nedenle başkaca teminat gereksinimi olmadığı konusunda mutabık kalmışlardır. Ödeme yeri kapak sayfasında yer almaktadır.

4.7) Alıcının birden fazla gerçek veya tüzel kişi olması halinde alıcıların başka türlü bir talimatı olmadığı sürece yapılan ödemelerin alıcılar tarafından eşit oranda ödendiği kabul edilir. Tapuda mülkiyetin devri aşamasında, borcun tamamen ödenmesi halinde, taşınmaz mülkiyeti hisselerioranında alıcılar adına devredilir. Ancak alıcının birden fazla gerçek veya tüzel kişi olduğu bu durumda alıcılar, borcun tamamından müştereken ve müteselsilen sorumludur.

4.8) Alıcı borcunu tamamen ödedikten sonra ilgili tapu memuru huzurunda ferağ takriri Satıcı tarafından verilecektir. Ancak Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre yabancı statüsündeki gerçek ve tüzel kişilere yapılacak tapu devirlerinde, 2644 sayılı Tapu Kanunu'ndaki sınırlamalar esas alınarak işlemler gerçekleştirilir. İlgili mevzuat kapsamında kanuni sınırlamalar sebebiyle Alıcı adına tapu devrinin yapılamaması halinde Satıcının herhangi bir yükümlülüğü bulunmaz

4.9) Alıcı, borcunu belirtilen tarihlerde herhangi bir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

4.10) Sözleşmenin eki olan kapak sayfasında ilk taksit hangi tarihte başlatılmış ise ödemeler o tarihten itibaren devam edecektir. Bağımsız bölümün geç veya erken teslim edilmesi halinde ödeme tarihlerinin değiştirilip değiştirilmeyeceği Satıcının inisiyatifindedir. Ödeme tarihlerinin değiştirilmesi halinde Alıcıya bildirim yapılacaktır.

4.11) Sözleşme bedeli Türk Lirası para birimi üzerindedir. Alıcı, Türk Lirası üzerinden belirlenen Bağımsız Bölümün bedelini, peşinatını, kaporasını ve/veya herhangi bir taksitini herhangi bir sebeple yabancı para birimi üzerinden iade olarak talep etmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

4.12) Banka ve işlemleri : ALICI'nin Bağımsız Bölümün bedelinin bir kısmını peşin bir kısmını SATICI'ya vadeli olarak ödemesi halinde, tapu devri yapılacağı tarihte SATICI'ya ödenmesi gereken bakiye Bağımsız Bölüm satış bedeli bulunması durumunda, ALICI bakiye satış bedelinin 2(iki) katı tutarında ipotek için SATICI lehine tesis edilmesinden sonra tapu devrinin gerçekleşeceğini kabul eder. İpotekli tapu devrinin tercih edilmesi halinde tesis edilecek ipotek için borcun kapanmasını müteakip fevki de dahil olmak üzere bundan kaynaklanacak her türlü masraf ve tapu harcı ALICI tarafından karşılanacaktır. SATICI, ALICI'nin bu sözleşmedeki edimlerinin tümünü, eksiksiz, zamanında ve aksatmadan yerine getirmesi halinde, BAĞIMSIZ BÖLÜM'ü ALICI'ya tahsis eder, teslim ve mülkiyetini tapuda devreder. İpotek ile ilgili tüm vergi resim harç ve masraflar ALICI tarafından karşılanacaktır.

SATICI tarafından ALICI' ya tapu devri yapılacağı tarihte BANKA kredi borcu sona ermemişse SATICI, tüm masrafları ALICI' ya ait olmak üzere, kredi borcu bitene kadar gayrimenkul üzerinde ALICI ile BANKA arasında imzalanacak PROTOKOL ve KREDİ SÖZLEŞMESİ hükümleri çerçevesinde, BANKA lehine ve BANKA'nın ALICI ile yapmış olduğu kredi sözleşmesi hükümlerinde belirtilen şartlar ve bedelle 1.derece ve 1.sırada ipotek tesis ettirmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Satışa konu BAĞIMSIZ BÖLÜM'un tapu kaydına BANKA tarafından tesis edilen ipotekle birlikte ALICI'ya devredilecek olup, bu teslimle birlikte SATICI'nın kredi sözleşmesine garantör sıfatı BANKA ile imzaladığı sözleşme kapsamında sona erecektir.

ALICI Banka lehine ipotek tesisini kabul etmediği takdirde tapu işlemlerinin gerçekleştirilmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

ALICI, BANKA ile mutabık kalacağı bir sigorta şirketine, kredi kullanılmadan önce Hayat Sigortasını; BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ'ün tamamlanmasından sonra ise BAĞIMSIZ BÖLÜM Paket ve Dask sigortalarını yaptıracağını ve BANKA'nın bu sigortalarda dain-i mürtihin olacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

5) Madde : Sözleşmenin Devri

5.1) Alıcı bu sözleşmeden doğan haklarını Satıcının yazılı izni olmadan rehin , devir ve temlik edemez. Satıcının izni alınmadan herhangi bir işlem tesis edilmesi halinde rehin , devir ve temlik işlemi/işlemleri geçersiz sayılacaktır. Bu durumda, yasal her türlü sorumluluk Alıcının kendi şahsı üzerinde olup Satıcının her türlü tazminat talep hakkı saklıdır. İş bu satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerhi Alıcı ve Satıcının birlikte müracaatı ile mümkündür, tek taraflı olarak şerh talebinde bulunulamaz.

5.2) Devir eden ve devir alanın Satıcıya başvuruları halinde aşağıda belirtilen şartlar çerçevesinde devir talebi değerlendirilmeye alınacaktır;

5.2.1) Bağımsız bölümün **KDV Hariç ilk satış fiyatı** üzerinden % **1+KDV** oranında Satıcıya komisyon ödenir.

5.2.2) Devir işlemleri ile ilgili noter masrafları, vergi, resim, harç, vs. tüm masraflar devir alan tarafından ödenir.

5.2.3) Devir tarihi itibarıyla muaccel olan tüm borçların ödenmiş olması zorunludur.

5.2.4) Devir alanın sözleşme hükümleri gereğince tahakkuk edecek borcu kayıtsız şartsız Kabul etmesi gerekmektedir.

5.2.5) Devir Sözleşmesinin (protokol) noter huzurunda düzenlenmesi zorunludur.

5.2.6) Sözleşme belli bir hisse oranı üzerinden devredilmesi halinde 5.2.1 maddesinde belirtilen oran üzerinden satıya komisyon ödenir.

5.3) Devir talebi değerlendirilip neticeleninceye kadar devir etmek isteyen Alıcı, sözleşmeden doğan tüm edimlerini yerine getirmeye devam edecektir.

5.4) Devrin onayına kadar, sözleşmeden doğan haklarını devir etmek isteyen Alıcının devirden vazgeçmesi halinde devir almak isteyen, Satıcıdan hiçbir hak ve talepte bulunamaz.

5.5) Aşağıdaki hallerde devir komisyonu alınmaz; Sözleşmenin gerçek kişilerde ana, baba, kardeş, eş, çocuk ve sahibi / ortağı bulunduğu şirkete devrinde, Sözleşmenin tüzel kişilerde ise şirketin sahibine devrinde, Müşterek alıcılı sözleşmelerde, alıcılardan herhangi biri veya birkaçının diğer müşterek alıcı veya alıcılara hisse devrinde, Sözleşmenin miras yoluyla devrinde, devir komisyon bedeli alınmaz,

5.6) Alıcının banka kredisi kullanmış olması halinde, devir bankanın onayı alınmak sureti ile yapılacaktır,

5.7) Alıcı satın aldığı bağımsız bölümü teslim almış, borcunu bitirmiş ve tapu almasına engel bir durum söz konusu olmaması halinde tapu devri Alıcı adına yapılacak olup sözleşme devri gerçekleştirilmeyecektir.

5.8) Satıcı devri onaylayıp onaylamamakta tamamen serbesttir.

6) Madde : Satıcı Tarafından Sözleşme'nin Feshi

6.1) Satıcı, aşağıdaki hallerde sözleşmeyi fesih edebilir,

a) Alıcının sözleşme hükümlerinden birine uymaması,

b) Satıcının, Alıcının bildirdiği adresine yapacağı her türlü tebligatta belirtilen hususların, öngörülen sürede Alıcı tarafından yerine getirilmemesi,

c) Tapu devir ve ipotek işlemleri için gerekli belgelerin, Satıcı tarafından bildirilen sürede, Alıcı tarafından Satıcıya teslim edilmemesi, Alıcının tapu devir, ipotek işlemleri veya bağımsız bölüm teslim işlemlerinde bizzat veya vekili vasıtasıyla hazır bulunmaması,

d) Satıcı; Alıcıya 7 yedi günlük süre vererek vadesi geçmiş borcun ifası ile ayrıca, Alıcının kalan borcun en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen en az iki taksiti veya kalan borcun en az dörtte birini oluşturan bir taksiti ödemede temerrüde düşmesi halinde Alıcıya otuz (30) günlük süre vererek tüm borcunda (vadesi geçmiş ve gelecek) ifasını talep etme hak ve yetkisi mevcut olup alıcının verilen süreler içerisinde borcunu ödememesi,

e) Bağımsız bölümün, Satıcının anlaşmalı olduğu banka veya Bağımsız Bölüm finansmanı kuruluşundan kredi kullanılmak suretiyle satın alınması durumunda, Alıcının kredisini ödememesi nedeniyle banka veya Bağımsız Bölüm finansmanı kuruluşu tarafından kredinin geri istenmesi,

Hallerinde, sözleşme satıcı tarafından tek taraflı feshedilebilir.

6.2) Sözleşmenin feshi halinde;

a) Ödenmemiş Site yönetim giderleri, aidat bedelleri,

b) Teslim tarihinden itibaren satış bedelinin % 0,5'i (binde beş) oranında aylık kira bedeli,

c) Bağımsız bölüme ilişkin varsa hasar bedeli ve/veya yenileme bedeli

d) Bankaya veya finansal kuruluşlara ödenen komisyonlar,

e) Bağımsız bölüm ile ilgili Satıcı tarafından ödenen noter masrafları,

f) Vergi, elektrik, su, doğalgaz vb. giderler,g) Bağımsız bölüm teslim edilmiş ise Alıcının Satıcıya yatırdığı peşinat ve taksit ödemeleri toplamından, satış bedelinin %5'i (yüzde beş) oranında cezai şart bedeli,

Tahsil edildikten sonra, bağımsız bölümün satışına ilişkin ödenen toplam bedelden kalan kısım Alıcıya, 90 gün içinde faizsiz olarak defaten iade olunur.

6.3) Sözleşmesi feshedilen alıcı, satıcıdan faiz ya da herhangi bir nam altında talepte bulunmayacağını, hak iddia etmeyeceğini peşinen kabul ve taahhüt eder. Alıcı satıcının proje bazında anlaşmalı olduğu bankalardan özel faiz oranlı (indirimli) kredi kullanmış ise, sözleşmenin feshi/dönme hallerinde; satıcının bankaya ödemiş olduğu komisyonlar (faiz destek tutarı, katkı payları) ile işbu sözleşmenin 6.2 maddesi doğrultusunda gerekli kesintilerin yapılarak ödenen toplam bedelden kalan tutarın bağımsız bölüm teslim edilmiş ise 90 gün içinde faizsiz olarak defaten, bağımsız bölüm teslim edilmemiş ise en geç teslim tarihinde iade olunacağını kabul eder.

6.4) Alıcı'nın taksitlerden herhangi birini ödememesi halinde, Satıcı söz konusu tutarın **icra marifetiyle tahsili veya sözleşmenin feshi** hakkını birlikte veya ayrı ayrı kullanmakta serbesttir.

7) Madde : Alıcının Sözleşmeden Dönme Hakkı

Alıcı satın aldığı bağımsız bölümün, tapu devir veya bağımsız bölümün kullanılmaya elverişli bir şekilde zilyetliğinin devri tarihine kadar Alıcının herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönme bildirimini satıcıya noter aracılığıyla yöneltilmiş olması yeterlidir.

Sözleşmeden dönülmesi durumunda bağımsız bölüm teslim edilmiş ise satıcı; bağımsız bölüm satışı nedeniyle oluşan vergi, harç ve benzeri yasal yükümlülüklerden doğan masraflar ve 6.2 maddesindeki kesintiler ile sözleşme bedelinin %5 'si (yüzde beşi) tazminat ödenmesini alıcıdan talep eder.

Sözleşmeden dönülmesi durumunda, Alıcıya iade edilmesi gereken tutar ve Alıcıyı borç altına sokan her türlü belge, dönme bildirimini Satıcıya ulaştığı tarihten itibaren en geç doksan gün içerisinde Alıcıya geri verilir. Satıcıya ödenen bedel ile Alıcıyı borç altına sokan her türlü belgenin iade edildiği tarihten itibaren, Alıcı on gün içerisinde edinimlerini iade eder.

Alıcının, sözleşmeden dönme hakkını kullanması dışında sözleşmeyi fesih etmek istemesi halinde; sözleşmenin 6.2 maddesindeki kesintiler ile satış bedeli üzerinden %5 tazminat tahsil edildikten sonra, bağımsız bölümün satışına ilişkin ödenen toplam bedelden kalan kısım Alıcıya 90 gün içinde faizsiz olarak defaten iade olunur.

8) Madde : Bağımsız Bölümün Satıcıya İadesi

8.1) Alıcı Sözleşmenin feshi ihbarından itibaren 15 (onbeş) gün içinde bağımsız bölümü tahliye ederek Satıcıya boş olarak teslim etmek zorundadır. Alıcının kiracısının veya alıcı adına bağımsız bölümden yararlananların, yukarıda belirtilen sürede bağımsız bölümü tahliye etmemesi halinde, fesih ihbarından, tahliye tarihine kadar geçen süre için, bağımsız bölüm bedelinin (vade farkı dahil) %, 2 (yüzde iki) oranında aylık kira bedellerinin ödeneceğini Alıcı gayrikabili rücu beyan ve taahhüt eder.

8.2) Alıcı, bağımsız bölüm üzerinde herhangi bir tadilat ve ilave yaptırdığı zaman, fesih halinde bağımsız bölümü teslim aldığı haliyle Satıcıya teslim etmek zorundadır. Aksi halde Satıcı, Alıcı namı hesabına bağımsız bölümü teslim edildiği haline getirerek yapılan masrafları Alıcı hesabından kesilir Alıcı bağımsız bölüme yaptığı değer artırıcı işlemlerin bedelini Satıcıdan talep edemez.

9) Madde : Finansmanı Kuruluşu Kredili Sözleşmelerin Feshi

Bağımsız Bölüm Finansmanı Kuruluşundan kredi kullanılarak yapılan satışlarda banka veya finans kuruluşunun; Alıcının bu bağımsız bölüme ait kredi sözleşmesini feshi ve/veya kredi tutarının tamamını veya bir kısmını geri istemesi halinde;

Satış sözleşmesinin Satıcı tarafından fesih edilerek, satış sözleşmesinin 6.2 maddesinde belirtilen gerekli kesintiler yapıldıktan sonra kalan tutarın (kullandırılan kredi tutarı ile ödenen peşinat ve taksitlerin toplamını aşmamak kaydıyla) Satıcı tarafından kredi kullandırılan bankaya veya finans kuruluşuna ödeneceğini,

Banka veya finans kuruluşunun yapılan iadede ana para, faiz, masraf vs. alacaklarını mahsubundan sonra, kalan tutarı Alıcıya iade edeceğini Alıcı peşinen kabul ve taahhüt eder. Satıcıya olan borç nedeniyle sözleşmenin feshi halinde, Bağımsız Bölüm Finansmanı Kuruluşuna kredi borcu devam eden Alıcının, yatırmış olduğu satış bedelinden sözleşmenin 6.2 maddesi gereğince yapılacak kesintilerden sonra kalan kısım ilgili Bağımsız Bölüm Finansmanı Kuruluşuna gönderilir. Alıcı ve ilgili Bağımsız Bölüm Finansmanı Kuruluşu bu durumda Satıcıdan herhangi bir hak ve talepte bulunmayacaktır. Alıcının yatırdığı tutarın Satıcının sözleşmesel kesintilerini karşılamaması (kredi tutarı hariç) halinde Satıcının gerekli yasal yollara başvurma hakkı saklıdır.

10) Madde : Sigorta İşlemleri

10.1) Alıcı satın aldığı bağımsız bölüm için borcunu tamamen ödeyinceye ve tapusunu alıncaya kadar, Satıcı tarafından (alacaklı ve rehin hakkı sahibi sıfatıyla) bağımsız bölümün Doğal Afet Sigortası (DASK) deprem sigortası ve gerek görülmesi halinde bina (yangın, terör, deprem ek teminat v.b.) sigortasının her yıl yenileneceğini kabul ve taahhüt eder.

10.2) Bu yükümlülükler ALICI tarafından yerine getirilmemesi halinde, ALICI adına SATICI tarafından yerine getirilebilecek ve bedeli ALICI'dan tahsil edilecektir. Bu halde ALICI, SATICI'nın dilediği sigorta acentesine, BAĞIMSIZ BÖLÜM'un mülkiyetine, tapu bilgilerine ve iş bu sözleşmelere uygun olmak üzere sigorta yaptırmaya hakkı olduğunu Kabul beyan ve taahhüt eder. BAĞIMSIZ BÖLÜM'un mülkiyetinin tapuda ALICI adına devri sonrasında sigorta yaptırmamak ALICI'nın tercihi olacaktır. Site ve bina ortak alanların sigortalanması ile ilgili oluşacak maliyetler; Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre ALICI'ya Site Yönetimi tarafından ayrıca yansıtılacaktır.

10.3) Alıcı DASK ve diğer sigortalar için prim tutarlarını mevcut sigorta sürelerinin bitiminden önceki son taksit ile birlikte defaten ödeyeceğini, aksi halde bu bedelin Satıcı tarafından ödenerek, ödenen tutarın işlemin yapıldığı gündeki Merkez Bankası avans reeskont faizi + KDV ile birlikte ilk taksit ödemesine ilave edileceğini, ödenmemesi halinde bütün borcun muaccel kılınabileceğini kabul ve taahhüt eder.

11) Madde : Vergi, Resim, Harç Ve Diğer Giderler

11.1) Bağımsız bölümün kullanımından kaynaklanan emlak vergisi, çevre ve temizlik vergisi vb. tüm vergi ve masrafların ödeme yükümlülüğü tapu devri yapıncaya kadar Alıcıya aittir. Alıcı, bağımsız bölümdeki kullanıma engel olmayan eksiklikleri ileri sürerek bağımsız bölümü teslim almaktan imtina edemez ve emlak vergisi, çevre ve temizlik vergisi vb. tüm vergileri ödemekten kaçınmaz.

11.2. Satıcı emlak vergisi, çevre ve temizlik vergisi ve benzeri vergileri ilgili kurum ve kuruluşlara yatırarak Alıcıya borç kaydedecek ve bildirimde bulunacaktır. Alıcı, söz konusu tutarı bildirim tarihinden itibaren en geç 15 (onbeş) gün içinde satış bedelinin yatırıldığı hesaba yatırmayı kabul ve taahhüt eder. Aksi takdirde bu miktarlara işlemin yapıldığı gündeki Merkez Bankası avans faizi +KDV yürütüleceğini Alıcı kabul eder.

11.3) Alıcı adına tapu devir ve tescil işlemi yapıldıktan sonra ilgili kurum ve kuruluşlara vergi, resim, harç ve sigorta ödemeleriyle ilgili tüm iş ve işlemlerden Alıcı kendisi sorumlu olacaktır.

11.4) ALICI, sözleşme imzası tarihinden kat mülkiyeti veya kat irtifakı tapusu kendisine verilinceye kadar kamu tarafından belirlenecek her türlü vergi, resim harç vb. giderler ile mevcut vergi, resim ve harçlardaki artışlardan sorumlu olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

12) Madde : Bağımsız Bölümün Teslim İşlemleri

12.1) Bağımsız Bölümün Teslimi ile ilgili işlemler;

12.1.1) Teslime hazır bağımsız bölümlerin satışlarında (Kat mülkiyeti tapusu hazır olan projeler) bağımsız bölüm mevcut durumuyla teslim edilecek olup, Sözleşmenin imzalanması ile birlikte bağımsız bölümü teslim aldığı beyan, taahhüt ve kabul eder. Teslime hazır olan projelerin satışlarında teslim için bildirimde bulunulmayacaktır.

12.1.2) Bağımsız Bölüm Teslime hazır değilse (projenin yapımı devam ediyorsa veya kat irtifakı tapusu çıkarılmış ise) Bağımsız bölümün teslim tarihi sözleşme tarihinden itibaren 24 ayı geçmemek üzere, kapak sayfasında belirtilen tarihtir. Satıcı mücbir sebep, olağanüstü hal gibi kendisine bağlı olmayan nedenlerin söz konusu olması halinde bu nedenlerin ortadan kalktığı tarihe kadar teslimle mükellef olmayacaktır. Bu halde teslim tarihine, mücbir sebep veya engelin devam ettiği süre eklenir. Bu durumda Alıcı herhangi bir hak talep etmeyeceğini gayrikabili rücu kabul ve taahhüt eder,

12.2) Bağımsız bölümlerin teslim yeri proje mahallidir. Satıcı tarafından, yazılı, elektronik ileti veya kısa mesaj yoluyla yapılacak bildirimde belirtilen yer ve tarihte, Alıcı veya noterden hazırlanmış vekaletname ile tayin edeceği vekil marifetiyle bağımsız bölümü teslim almak zorundadır. Birden fazla alıcı varsa alıcılardan birine yapılan tebligat ve teslimat diğerlerine de yapılmış sayılır,

Kat irtifakına konu bağımsız bölümün Alıcı adına tapu siciline tescil edilmesiyle birlikte veya bağımsız bölümün kullanılmaya elverişli bir şekilde zilyetliğinin devri halinde, alıcı bağımsız bölümü teslim aldığı beyan, kabul ve taahhüt eder.

12.3) Alıcı teslim tarihinden itibaren bir ay içerisinde teslim almak için Satıcıya müracaat etmezse, temerrüde düşmüş sayılacağını ve bu takdirde Satıcının ihbarsız ve bildirimsiz olarak sözleşmeyi feshetme hakkını kabul ettiğini, bağımsız bölümü teslim almasa bile Toplu Yapı Yönetimi tarafından tahakkuk ettirilecek blok ve diğer ortak giderlere katılacağını kabul ve taahhüt eder,

12.4) Bağımsız bölümün teslimi ile birlikte Türk Borçlar Kanunu anlamında hasar ve yarar Alıcıya geçer. Bağımsız bölümün teslim hazırlanmaya getirilmesinden itibaren bir ay içerisinde Alıcı, Satıcıya müracaat ederek bağımsız bölümü teslim almasa bile hasar ve yararın kendisine geçtiğini şimdiden kabul ve taahhüt eder,

12.5) Teslim alınmayan bağımsız bölüme ilişkin bakım, onarım, her türlü yönetim ve umumi gider payları ile vergi resim ve harçlar Alıcıya ait olup, bu giderler faizleri ile birlikte ödenmedikçe Satıcı sözleşmeyi feshedebilir,

12.6) Alıcı, objektif bakımdan oturmaya engel olmayacak nitelikte eksik ve kusurların varlığını ileri sürerek bağımsız bölümü teslim almaktan kaçınmaz. Alıcıya bağımsız bölüm Teslim tutanağı ile teslim edilecek olup, Alıcı, bağımsız bölümü mevcut durumuyla kabul etmiş sayılır ve başkaca herhangi bir değişiklik ve ilave isteyemez, hak ve alacak talebinde bulunamaz,

12.7) Alıcı, teslim aldığı bağımsız bölümdeki ayıpları, teslim tarihinden itibaren en geç 30 (otuz) gün içerisinde Satıcıya bildirmekle yükümlüdür. Aksi takdirde bağımsız bölüm, başta 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun olmak üzere bağlı olunan mevzuat gereği eksiksiz ve kusursuz olarak teslim edilmiş kabul edilecek ve Alıcı eksik ve kusur iddiasında bulunamayacaktır. Süresinde bildirilmeyen ayıplardan Satıcı sorumlu olmayacaktır.

12.8) Alıcı zilyetliğinde bulunan bağımsız bölümü onaylı projesinde belirtilen ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan hükümlere aykırı olarak kullanamaz veya kullandıramaz.

12.9) ALICI, BAĞIMSIZ BÖLÜM'un iskân ruhsatı elde edilene ve kat irtifakı veya kat mülkiyetine geçilene kadar hiçbir şekilde BAĞIMSIZ BÖLÜM'ta veya eklentilerinde tadilat yapamayacak ve herhangi bir tadilatın yapılması için projede görevli olsun olmasın, hiçbir kişi veya kuruluşla doğrudan veya dolaylı olarak temasa geçmeyecektir. Ancak her halde ALICI, SATICI'dan habersiz olarak gerçekleştireceği herhangi bir tadilat ve/veya eklenti nedeniyle oluşacak tüm zarardan sorumlu olacak ve BAĞIMSIZ BÖLÜM'un eski hale getirilme masraflarını karşılayacaktır.

13) Madde : Güvenlik, İzin ve Yetki verilmesi

ALICI, inşaat faaliyetleri devam ettiği sürece bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına kesinlikle izinsiz giremez. Satıcının bilgisi dışında Alıcının inşaat sahasına izinsiz girmesi fevkalade sakıncalı olup, Alıcı bu durumda meydana gelebilecek kazalardan kendisinin sorumlu olduğunu Satıcının hiçbir kusur ve sorumluluğu bulunmadığını kabul ve taahhüt eder.

ALICI'nın sözleşme kurulduğu tarihten itibaren satın almış olduğu bağımsız bölüme ilişkin olarak SATICI veya SATICI'nın görevlendirdiği ekspertiz, değerlendirme firması, pazarlama satış ve tadilat için, diğer tüm kurum firma v.b. çalışanlarına bağımsız bölümde uzmanlık alanına giren gerekli işlemleri yapma izin vereceğini kabul ve taahhüt eder.

14) Madde : Blok Ve Toplu Yapı Yönetimiyle İlgili Ortak Giderler

14.1) Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, gerekli organlar oluşuncaya kadar geçiş döneminde Satıcı tarafından hazırlanıp onaylanan Yönetim Planına göre, bağımsız bölümün bulunduğu blok ile yerleşim planında irtifaklandırılmış bağımsız bölümlerin tapu sicil kütüğünde kendi adlarına açılmış sayfalara işlenmiş olan ortak yer ve tesisler, gerektiğinde Satıcı tarafından yönetilebileceği gibi, Satıcı yönetim işlerini bir veya daha fazla sayıda gerçek veya tüzel kişiye devredebilir. Alıcı gerek kat irtifakı, gerek kat mülkiyeti aşamasında, Satıcı tarafından ilgili tapuya şerh edilecek Yönetim Planı hükümlerinin bağlayıcılığını şimdiden kabul ve taahhüt eder. Alıcı kat mülkiyeti kurulana kadar yönetim planında yapıma zorunluluğu doğan revizeler için Satıcıya tapu devri sırasında vekalet verecektir,

ALICI, Yönetim Planının SATICI tarafından hazırlanarak tapuya tescil ettirileceğini ve bu Yönetim Planında sitenin yönetiminin bir servis ve/veya yönetim şirketi aracılığı ile yapılacağını kabul ve Yönetim Planında belirlenmiş şartlara aynen uyacağını taahhüt eder.

ALICI, SATICI'nın Belediye Başkanlığı, İmar Müdürlüğü, Doğalgaz, Elektrik, Su ve Sosyal Sigortalar Kurumu ve Tapu Sicil Müdürlükleri gibi tüm merciler nezdinde gereken her türlü işlemleri takip ve sonuçlandırabilmesi ve Yönetim Planını ALICI yerine imza ve tadil edebilmesi için SATICI'ya (ve/veya SATICI'nın sorumluluğu altında, SATICI'nın göstereceği üçüncü kişilere) gerekli yasal izin ve vekâletnameyi SATICI'nın talep ettiği zamanda ve içerikte vermeyi ve ayrıca ortak alanlara ait elektrik, su, doğalgaz abonelik işlemleri sırasında ilgili kurum tarafından talep edilecek güvence bedelini ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. ALICI ilgili vekaletnamenin noter tasdikli 2 (iki) suretini SATICI'ya 15 Takvim (onbeş) günü içinde ulaştırmakla yükümlüdür. Bu yükümlülüğünü yerine getirmeyen ALICI, işlemlerde bizzat bulanacağını açıkça beyan etmediği ve işlemler için SATICI tarafından bildirilen tarihte ve yerde hazır bulunmadığı sürece SATICI'nın bu eksiklik nedeni ile yükümlülüğünü yerine getirmede ileri süremez.

ALICI'NIN, kendisinden talep edilen, resim ve harçlar ve bunlarla sınırlı kalmamak şartıyla Bağımsız Bölüm satış bedeli dışındaki diğer ödemelerini yapmaması halinde, SATICI ALICI'ya durumu ihbar ederek, ödemeyi yapması için kendisine 15 takvim günü süre verecektir. Söz konusu miktarın yatırılmaması halinde bu miktara, KAPAK'da belirtilen akdi faiz oranının %30 fazlasının oranında gecikme faizinin (yıllık %15 oranında faiz) yürütüleceğini ALICI kabul eder. ALICI'nın bu bedelleri, bu süre sonuna kadar da ödememesi halinde SATICI'nın işbu Sözleşme'yi 9. maddede belirtilen şartlar çerçevesinde feshetme hakkı bulunmaktadır. Tapu ve devir işlemleri yapıldıktan sonra vergi, resim harç ve sigorta ile ilgili tüm iş ve işlemlerden ALICI bizzat kendisi sorumludur.

14.2) Bağımsız bölümü satın alan Alıcı Kat Mülkiyeti Kanunu, Yönetim Planı ve işletme projesinin kat malikine yüklemiş olduğu tüm mükellefiyetleri üstlenmeyi kabul ve taahhüt eder,

14.3) Satışa konu olan bağımsız bölüm mülkiyet (irtifak) hakkının kapsam ve sınırı, bu bölüme ait tapu kaydı ile onun ayrılmaz parçası sayılan Yönetim Planı'nda gösterildiği gibidir.

14.4 Bağımsız bölümün Site yönetim aidatları ve ortak alan giderleri Alıcıya aittir. Alıcı bağımsız bölümün eksiklerini ileri sürerek aidatlardan ve ortak alan giderlerinden kaçınmaz. Bir başka ifade ile Alıcı bağımsız bölümü teslim almamış olsa dahi aidat ve ortak alan giderlerini ödemekle yükümlüdür.

14.5 Tapu devir ve tescil işlemleri Alıcı adına yapılanaya kadar site yönetimine olan aidat borçlarının ödenmemesi halinde, site yönetiminin; ödenmeyen borçları Satıcıdan talep etmesi durumunda Satıcı site yönetimi tarafından talep edilen borçları öder ve Alıcıya borç kaydeder. Alıcı bu borcu işlemin yapıldığı gündeki T.C. Merkez Bankasının Avans faiz oranı üzerinden hesaplanacak temerrüt faizi ve giderleriyle birlikte Satıcıya ödemekle yükümlüdür.

15) Madde : Tebligat Adresi

Alıcının tebligat adresi sözleşmenin kapak sayfasında belirttiği adrestir. Satıcı tarafından bu adrese yapılacak tebligatlar geçerli bir tebligat sayılır. Alıcı adres değişikliğini yazılı olarak Satıcıya bildirmediği takdirde Satıcı tarafından sözleşmede belirtilen adresine gönderilen tebligatlar Alıcıya tebliğ edilmiş sayılır. Alıcı her türlü tebligat, talep ve bildirimini Satıcının bu sözleşmede belirtilen adreslerine yapacaktır.

16) Madde : Bildirimler

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.

17) Madde : Sair Ve Özel Hükümler

17.1) Alıcı, işbu sözleşme konusu borç ve ödemelerine ilişkin her türlü hesap veya anlaşmazlıklarda satıcının kayıtlarının ve defterlerinin yegane delil olacağını kayıtsız şartsız kabul eder. Bu fıkra Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na göre münhasır delil sözleşmesi mahiyetindedir,

17.2) Bağımsız bölüme ait su, doğalgaz, elektrik, telefon vb. tesisatların bağlanmasına ilişkin abonman, tesis ve diğer giderleri Alıcıya ait olup, tapu alım ve satım masrafları başta olmak üzere Harç ve Vergiler kanunen ait olduğu taraflarca ödenir.

17.3) Sözleşme dışındaki satış ile ilgili diğer evrak, broşür, ilan veya reklamlarda belirtilen hususlar Alıcıya herhangi bir talep hakkı vermez,

17.4) Satıcı yapımını sürdürdüğü bağımsız bölüm projesinin yapımı sırasında yönetsel ve teknik zorunluluk sayılabilecek sebeplerle gerekli göreceği her türlü değişikliği serbestçe yapabilir. Alıcı, Satıcı tarafından yapılacak bu değişikliklere ilişkin herhangi bir hak ve talepte bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder,

17.5) Satışa sunulan bağımsız bölümün bulunduğu proje ile ilgili olarak Satıcı tarafından yayınlanan her türlü afiş, broşür, el ilanı vb. yayınlarda kullanılan ifadeler tanıtım ve bilgi mahiyetinde olup taahhüt niteliğinde değildir,

17.6) Tapu için gerekli evrakları istenilen zamanda teslim etmeyerek tapu devrinin gecikmesine neden olan Alıcı, Satıcı tarafından ödenmek durumunda kalınan vergi, harç ve masrafları işlemin yapıldığı gündeki T.C. Merkez Bankasının belirlediği Avans faiz oranıyla birlikte Satıcıya ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Satıcının kusuru olmaksızın Alıcının ihmalden dolayı tapu işlerinin gecikmesi halinde gecikmeden dolayı meydana gelecek harç ve vergi artışları (alıcı ve satıcıya ait tüm artış farkları) Alıcı tarafından ödenir.

17.7) İş bu gayrimenkul satış vaadi sözleşmesini imzalayarak hak sahibi olan Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre yabancı statüsündeki gerçek ve tüzel kişilere yapılacak tapu devirlerinde, 2644 sayılı Tapu Kanunu'ndaki sınırlamalar esas alınarak işlemler gerçekleştirilir. İlgili mevzuat kapsamında kanuni sınırlamalar sebebiyle Alıcı adına tapu devrinin yapılamaması halinde Satıcının herhangi bir yükümlülüğü bulunmaz. Bu durumda Alıcı; Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'ndeki hak ve alacaklarını üçüncü kişiye devir veya Satıcıya ödemiş olduğu satış bedelinin, sözleşmesel kesintiler yapıldıktan sonra, bakiyesinin faizsiz olarak iadesini talep hakkına sahiptir. Alıcı, satıcıdan bunun dışında herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunamaz.

17.8) Alıcı Satıcıya bildirdiği telefon ve mail adresi gibi iletişim bilgilerinin Satıcının ileride yapacağı diğer projelerde kullanılmasına ve yapılacak olan bilgilendirmelere muvafakat ettiğini kabul eder.

17.9) Alıcı site yönetimi kurulduktan sonra, kendisine ait iletişim bilgilerinin site yönetimine verilmesine muvafakat eder.

17.10) İş bu sözleşmenin uygulanmasında Türkiye Cumhuriyeti Kanunları tatbik edilecektir.

17.11) Alıcı, işbu sözleşme hükümlerinin karşılıklı olarak müzakere edildiğini, içeriğine dahil olarak ve özenle okuyarak sözleşmeyi imzalamış olduğunu kabul etmiştir.

17.12) ALICI'nın ödediği bedeller için işbu Sözleşme şartlarının getirdiği hukuksal güvencenin yeterli teminat teşkil ettiği ve bu nedenle başkaca bir teminata gerek olmadığı konusunda taraflar mutabıktır. Bununla birlikte SATICI tarafından projede, ALICI'nın hukuksal güvencesini teminat altın almak üzere inşaat all risk sigortası yaptırılacak, ayrıca bir kısım ALICI'lara banka kredisi ile satışlar yapılacağından, bu kısımlara ilişkin teminatlar da bağlı kredi ile sağlanacaktır. SATICI, Bakanlığa başvurarak, Bakanlık tarafından uygun görülecek ve teminat olarak kabul edilebilecek başka yöntemler sunabilir.

17.13) İş bu sözleşmede belirtilen ödemelerin vadesinde yapılmaması ve veya sözleşmede belirtilen alıcıya ait yükümlülüklerin yerine getirilmesi isteminin, alıcıya tebliğ edilmesi hallerinde, satıcının alıcıya noter marifetiyle yapacağı bildirimlere (ihtarname, ihbarname, vs.) ait giderler alıcıya borç kaydedilecektir. Söz konusu tutar alıcının satıcıya yapacağı ilk ödemeden mahsup edilecek olup alıcı bu hususu gayrikabili rücu kabul eder.

18) Madde: Taahhütlerin Sınırları

18.1)Taraflar karşılıklı tüm taahhütlerinin işbu sözleşmede belirtildiğini, bu sözleşme ve ekinde bulunanlar dışında birbirine karşı başkaca taahhütleri olmadığını kabul ve beyan ederler.

18.2) Feragatname ve Muvafakatname

BAĞIMSIZ BÖLÜM'u satın alan ALICI, Yönetim Planı ve eklerinde belirtilen, diğer ALICI'lara tahsis edilmiş otopark ve diğer alanlarda hiçbir haklarının olmadığını peşinen kabul ve beyan ederler. Bu alanlardan dolayı oluşacak giderler tamamen kullanıcılarına aittir. Diğer BAĞIMSIZ BÖLÜM malikleri bu alanlardan doğan giderlere iştirak etmezler. Ancak tüm BAĞIMSIZ BÖLÜM sahipleri, BAĞIMSIZ BÖLÜM'larını üçüncü şahıslara satsalar dahi bu hükmü üçüncü şahsa bildirmek zorundadır. Aksi takdirde doğacak zararlardan müştereken ve müteselsilen sorumlu olurlar.

Emlak Beyannemesine esas metrekare hesaplanmasında, ortak alanlardan BAĞIMSIZ BÖLÜM'lara giydirilen metrekareler hakkında ALICI'nın bilgilendirildiği konusunda taraflar mutabıktırlar.

SATICI kendi mülkiyetindeki bulunan BAĞIMSIZ BÖLÜM ve TİCARİ alanlarda günün şartlarına göre diğer BAĞIMSIZ BÖLÜM maliklerinin arsa payı oranlarını değiştirmeyecek şekilde tadilat ve değişiklik yapma hakkını haizdir. ALICI bu konuda şimdiden muvafakat vermiş olduğunu kabul eder.

19) Madde: Yürürlük

İş bu sözleşme yürürlük maddesi dahil ondokuz maddeden ibaret olup sözleşmenin üçüncü maddesinde belirtilen kapak sayfası ve mahal listesi (teslime hazır, kat mülkiyeti ve kat irtifakı alınmış bağımsız bölümlerde mahal listesi bulunmamaktadır) sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçasıdır. Alıcı, işbu sözleşmeyi tamamen okuduğunu, satışa konu bağımsız bölümü beğendiğini, sözleşme hükümlerinin münhasıran Alıcı ve Satıcı arasındaki düzenlemelere ilişkin olduğunu, sözleşmenin bütün hüküm ve şartlarına tamamen uyacağını açık bir şekilde kabul, beyan ve taahhüt eder.

İşbu SÖZLEŞME kapak sayfasında belirtilen peşin tutarın veya peşinat tutarının yine kapak sayfasında belirtilen tarihe kadar yatırılması ayrıca kredi kullanan alıcılarda kredinin sözleşme imzalandığı tarihten itibaren 15 gün içinde satıcının hesaplarına aktarılması halinde imza tarihi itibarı ile yürürlüğe girecek olup aksi halde herhangi bir ihbar/ihtar veya hüküm almaya gerek olmaksızın sözleşme kendiliğinden hükümsüz hale gelecektir.

Ondokuz maddeden oluşan bu sözleşme taraflarca okunmuş, müzakere edilmiş ve Noterde bir nüsha olarak imzalanmıştır. Orjinal kopya SATICI'da kalacak olup, ALICI'ya sözleşmenin fotokopisi verilecektir. ALICI, Sözleşme ve Sözleşme Eklerinin tamamını okuyup, müzakere edip inceledikten sonra bu sözleşmeyi imzalamıştır. SATICI

HALK GYO – ER KONUT ADI ORTAKLIğI
ERZURUM ŐEHİRİSTAN PROJESİ
AÇIK ARTIRMA İLE GAYRİMENKUL SATIŞ İHALE ŞARTNAMESİ

tarafından vaat edilen hiçbir sözlü beyanın geçerliliği yoktur. Sözleşme tadili ancak yazılı olarak yapılabilir. SATICI'nın bu sözleşmedeki haklarını kullanmaması veya geç kullanması feragat olarak yorumlanamaz. SATICI'nın feragati ancak yazılı olarak feragat ettiğini beyan etmesi halinde geçerli olacaktır. Sözleşmenin Noterde tanzimine ilişkin masraf ve harçlar ile sözleşmenin damga vergisi ALICI tarafından ödenecektir. Ön Bilgilendirme Formu, İşbu sözleşme ve eklerinin birer sureti SATICI tarafından ALICI'ya teslim edilmiştir.

SATICI

ALICI

SÖZLEŞME MÜZAKERE TUTANAĞI

Gerek ALICI gerekse SATICI 19 madde ve eklerinden oluşan tarihli satış sözleşmesini ve sözleşmenin ekleri olan mahal listesini, vaziyet planını, kat planını, yönetim planını ve arsa sahibi, sözleşme kapağında yazılı proje adı altında yapacağı ve satışını gerçekleştireceği bağımsız bölümlerin müşterilerine banka tarafından kullanılacak Bağlı Kredi koşullarının belirlendiği çerçeve sözleşmesini, incelemişler iradelerine uygun olduğu konusunda mutabık kalmışlardır. Satış Sözleşmesinin her maddesini ayrı ayrı müzakere etmişler ve iş bu sözleşmenin imzalanmasına karar vermişlerdir.

İş bu müzakere metni taraflarca ortaklaşa hazırlanarak imza altına alınmıştır.

ALICI

SATICI

MUVAFKATNAME

İşbu sözleşme ile tarihinde satın almış olduğum bağımsız bölüm ile ilgili olarak;

Sözleşme kapağında yazılı projesi Yönetim Planının ilgili maddesi uyarınca Site Yönetiminin 1 yıl (bir yıl) süre ile SATICI tarafından yapılmasına, SATICI'nın bu yetkisini bizzat ya da 3. kişiler aracılığı ile kullanmasını kabul ve muvafakat ederim.

İşbu muvafakatname sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçasıdır.

ALICI

.....

FERAGATNAME

Bağımsız Bölüm maliki olarak projede bana tahsis edilenler dışında kalan ortak alanların kullanım hakkından peşinen ve geri dönülmez biçimde feragat ettiğimi kabul eder; bu alanların bağlandıkları bağımsız bölümler tarafından kullanılmasına muvafakat ederim. Konuya ilişkin Yönetim Planı hükümlerinin değişmezliğini ve bu konuda dava açma hakkımdan feragat ettiğimi; aksi takdirde Yönetim Planının ilgili maddesinde belirtilen cezai hükmün muacceliyet kesbedeceğini ve tazminat ödemekle yükümlü olduğumu kabul ve beyan ederim.

Bağımsız bölüm / bölümlerimi devrettiğim takdirde yeni ALICI / ALICILAR'a tahsis planlarını ve ayrıca kendilerine tahsis edilen ortak alanlar dışında hiçbir hak ve talepte bulunamayacaklarını bilerek bağımsız bölümü satın aldıklarını ve tüm Yönetim Planı hükümleri ile bağlı olduklarını bildirmeyi kabul ve taahhüt ederim.

ALICI

.....

YENİ ALICI / ALICILAR TAAHHÜTNAMESİ

İş bu sözleşmenin kapak sayfasında yer alan arsa/arsalar üzerinde inşa edilen projeden, kapak sayfasında yazılı bağımsız bölümü satın aldım / aldık.

Bu bağımsız bölümle ilgili ilk ALICI tarafından imzalanmış gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesindeki bağımsız bölümün satışından kaynaklanan borçlanma dışındaki her türlü vebeleri kabul ettiğimi beyan eder, adıma tapu senedi düzenlenmiş / "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" devri ile aldığım, yukarıda bilgileri bulunan bağımsız bölümün kat irtifakı hisse payının tamamını veya bir miktarını 3. şahıslara devretmem (tapuda ferağ vermem) halinde ya da "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" devri ile devretmem halinde, devir işlemi ile eş zamanlı olarak, imzalamış bulunduğum bu taahhütnamenin devrettiğim kişi / kişiler (devrettiğim yeni ALICI / ALICILAR) tarafından imzalanmasını sağlayacağımı taahhüt ederim. Aksi halde bu bağımsız bölümle ilgili ilk ALICI tarafından imzalanmış "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi"ndeki bağımsız bölümün satışından kaynaklanan borçlanma dışındaki her türlü maddeden doğan yükümlülüklerimin, "Devrettiğim Yeni ALICI" ile birlikte garantörü olarak devam edeceğini kabul ve taahhüt ederim. Ayrıca iş ve işlemlerin devam edebilmesi için noter onaylı olarak yaptığım Genel Vekaletname de dahil aşağıdaki evrakların tamamını hisse yada tamamını devrettiğim yeni ALICI / ALICILAR tarafından da, verilmesini ve SATICI Mali İşler Bölümüne teslim edilmesini sağlayacağımı taahhüt ederim. İşbu belge ile taahhüt edilen hususların yerine getirilmemesi durumunda SATICI'nın uğrayacağı her türlü zararda, bu belgeyi "Taahhüt Eden" olarak sorumlu olduğumu kabul ve beyan ederim.

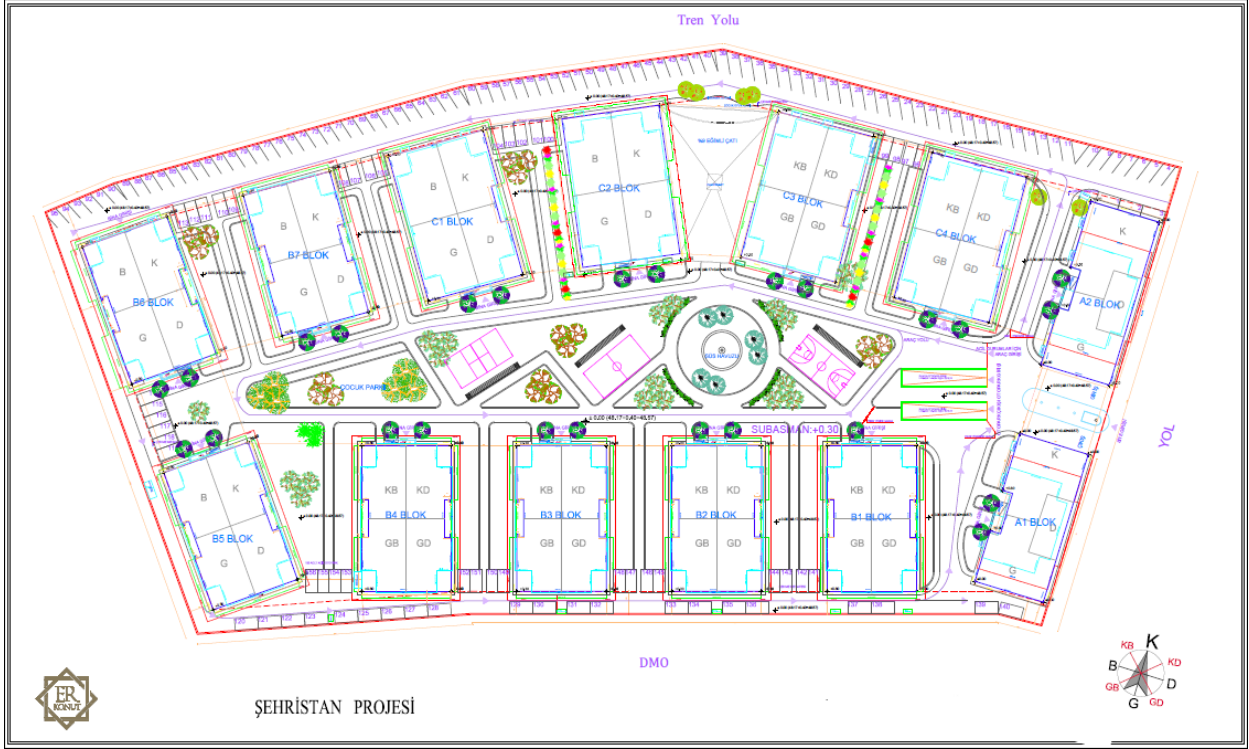
Taahhüdü Kabul Eden
"SATICI"

Taahhüt Eden
"YENİ ALICI / ALICILAR"

KAT MÜLKİYETİNİN KURULMASINA KADAR ALICININ BAŞKA BİRİSİNE TAPU DEVRİ YAPMASI HALİNDE YENİ ALICIDAN ALINMASI GEREKEN EVRAKLAR

- 1 - Yeni Alıcı / Alıcılar tarafından yaptırılmış, resimli, noter onaylı, Genel Vekaletname,
- 2 - Yeni Alıcı / Alıcılar adına düzenlenmiş yeni tapu senedinin fotokopisi,
- 3 - Yeni Alıcının / Alıcıların 2'şer adet Fotoğrafi,
- 4 - Yeni Alıcı / Alıcılar Nüfus Cüzdanı Fotokopisi,
- 5 - Yeni Alıcı / Alıcılar T.C Vatandaşlık Numarası,
- 6 - Yeni Alıcı / Alıcılar Adresi,
- 7 - Yeni Alıcı / Alıcılar Telefon Numaraları,
- 8 - Yeni Alıcı / Alıcılar elektronik Posta Adresi,
- 9 - "YENİ ALICI / ALICILAR TAAHHÜTNAMESİ"nin bağımsız bölümü devralan "Yeni Alıcı / Alıcılar" tarafından da imzalanması,
- 10 - Feragatname

HALK GYO – ER KONUT ADI ORTAKLIĞI
ERZURUM ŞEHRİSTAN PROJESİ
AÇIK ARTIRMA İLE GAYRİMENKUL SATIŞ İHALE ŞARTNAMESİ



GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ EKİ

İşbu sözleşme eki, matbu olarak kullanılan Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesinde belirtilmeyen ya da tam olarak ifade edilmeyen konuları açıklığa kavuşturmak için düzenlenmiştir.

1 - ALICI işbu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinden doğan haklarını 3 üncü şahıslara tapu taktır ve ferağ işlemlerine kadar SATICI'nın bilgi ve rızası dahilinde devredebilir. ALICI, tapu taktır ve ferağ işlemlerine kadar veya daha sonra tapu devri ile yapılacak devir işlemleri olduğu takdirde, devir işlemi ile eş zamanlı olarak ekteki "YENİ ALICI / ALICILAR TAAHHÜTNAMESİ'nin devredilen kişi / kişiler (Devredilen YENİ ALICI / ALICILAR) tarafından imzalanmasını sağlayacağını bu sözleşmeyi imzalamakla taahhüt etmiş sayılır. Aksi halde bu bağımsız bölümle ilgili olarak imzalanmış olan bu "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi'nden kaynaklanan yükümlülüklerinin, "Devrettiği YENİ ALICI / ALICILAR" ile birlikte devam edeceğini kabul ve taahhüt eder. Tapu taktır ve ferağ işlemlerine kadar olan devirlerde bağımsız bölümün satışı ile ilgili fatura, fatura kesilmesi anında geçerli olan ALICI adına düzenlenecek tapu taktır ve ferağ işlemleri sonrasında tapu devri ile yapılan devirlerde ise SATICI'nın adına tapu devri yaptığı ALICI adına düzenlenecektir. Diğer vergiler ise işlemin yapıldığı dönemde o anki ALICI (bağımsız bölümün sahibi) kimse onun adına tahakkuk ettirecek, adına tahakkuk yaptırılan ALICI'dan tahsil edilecektir. Abonelik işlemleri ise, işlemin yapıldığı dönemdeki ALICI adına yapılacaktır. İlgili giderler, daha önceki ALICI'lardan herhangi birinden tahsilat yapılmadı ise işlemin yapıldığı dönemdeki ALICI'dan talep edilecektir. "YENİ ALICI / ALICILAR TAAHHÜTNAMESİ'ni imzalayan ALICILAR bu şartları kabul etmiş sayılır.

2 - Kat mülkiyetinin kurulması aşamasında veya DASK yapma zorunluluğu doğduğu anda masrafları ALICI'ya ait olmak üzere DASK (Doğal Afet Sigortaları) sigorta poliçesi SATICI tarafından yaptırılacaktır. Tapu devri sırasındaki devir alan harcı, varsa cins tashihi harcı, kanunen ALICI'nın ödemesi gereken diğer vergiler, sonradan oluşabilecek yeni vergi türleri ve mevcut vergilerdeki artışlar ALICI tarafından ödenecektir.

3 - GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ ve BAĞIMSIZ BÖLÜM ile ilgili vergilerin değişmesi veya vergi oranlarının artırılması, yeni vergi ve harç oluşturulması hallerinde bunlardan ALICI kendine ait olan ile sorumludur. ALICI ödemekle yükümlü olduğu, cins tashihi vergisi, emlak vergisi, tapu devri harçları vs. her türlü vergi ve abonelik giderlerinde artışlar olduğu takdirde söz konusu vergilerle ilgili işlemlerin yapılması anında bu vergi ve abonelik giderlerini artmış halleriyle birlikte ödemekle yükümlüdür.

4 - KAPAK sayfasında yazılı projenin standardına değer katması amacıyla yasaların öngördüğü sayıdan fazla sayıda otopark yeri yapılmakta, katlarda kat bahçeleri ve bazı dairelerin önünde teraslar yapılmakta, teknik odalar yapılmakta ve bunlar inşaat alanını arttırmakta, dolayısıyla yapım maliyetini yükseltmektedir. Daire fiyatlarının belirlenmesinde de arsa fiyatlarının yanında yapım maliyeti de oldukça etkili olmaktadır. Bahsedilen alanlardan otopark yerleri daire tipi büyüklüklerine göre belirlenen prensiplerle dağıtılmaktadır. Fakat kat bahçeleri, teraslar ve teknik odaların kullanımı Yönetim Planı ile ilişkili olduğu bağımsız bölümlere tahsis edilecektir. Yukarıda belirtildiği üzere bu alanların yapım maliyetini etkilemesinden dolayı, tahsis edildikleri bağımsız bölümün fiyatlarına, tahsis edilen bu ortak alanların büyüklüklerine göre bir bedel yansıtılarak bağımsız bölümün satış fiyatı belirlenmektedir. Eğer bu alanlar herhangi bir bağımsız bölüme tahsis edilmeyip, bütün dairelerin ortak kullanacağı şekilde düzenlenseydi bütün dairelerin satışta kullanılacak brüt alanlarına eklenmesi gerekecekti, dolayısıyla şu anda herhangi bir ortak alan tahsis edilmeyen dairelerin fiyatları, net alanları artmamasına rağmen mevcut fiyatlarından daha yüksek olacaktı. Ayrıca, Yönetim Planı ile bağımsız bölümlerin özel kullanımına tahsis edilen bu alanların bakımı, temizliği vs. her türlü gideri tahsis edildiği bağımsız bölüme ait olacak, diğer bağımsız bölümlere herhangi bir yük getirmeyecektir. Tahsis edilen bu alanlara sadece tahsis edildiği bağımsız bölüm içinden ulaşılabilecektir. Bağımsız bölümlerine Kat Bahçesi, Teras veya teknik oda eklentisi olmayan malikler de imzaladıkları sözleşme ile bu durumu kabul etmiş, muvafakat vermiş olacaktırlar.

5 - ALICI adına yapılacak işlemlerin çok farklı zamanlarda yapılacak olması münasebetiyle, bu işlemlerle ilgili ALICI'dan talep edilecek giderlerle ilgili ALICI'yı farklı zamanlarda sık sık rahatsız etmemek ve bağımsız bölüm ile ilgili ne zaman, ne kadar harcandığı konusunda belirsizlik içerisinde bırakmamak için; bu bağımsız bölümle ilgili olarak, abonelik ücretleri, varsa cins tashihi harcı, tapu devri harcı, varsa ipotek harcı, kat mülkiyeti işlemleri için gerekli giderler, harçlar vs. bütün işlemler için SATICI tarafından tam miktarı daha sonra ALICI'ya bildirilecek olan tutarın SATICI tarafından tek seferde tahsil edileceğini ALICI kabul ve taahhüt etmiştir. Bu tutar ödenmeden ALICI adına tapu devri ve ödeme gerektiren diğer işlemler yapılmayacaktır. Kat Mülkiyetine kadar olan dönemlerde ALICI adına yapılacak bütün harcamalar belgelendirilecek, kat mülkiyeti tapusu tesliminde ALICI'ya sunulacak, yapılan harcamalar ALICI'nın ödediği bedelden az ise farklı ALICI'ya iade edilecek, fazla ise fark ALICI'dan talep edilecektir. Bu işlemlere esas vergilerde, harçlarda ciddi artışlar olduğu takdirde ilgili işlem öncesinde ALICI'dan talep edilecek, aksi durumda ALICI kat mülkiyeti tapusu teslimine kadar rahatsız edilmeyecektir. Ayrıca ALICI ödediği bu genel giderler bedeli ile ilgili herhangi bir faiz talebinde bulunmayacaktır. ALICI bağımsız bölüm ile ilgili SATICI tarafından zamanı geldiğinde

HALK GYO – ER KONUT ADI ORTAKLIğI
ERZURUM ŐEHİRİSTAN PROJESİ
AÇIK ARTIRMA İLE GAYRİMENKUL SATIŞ İHALE ŞARTNAMESİ

tarafına bildirilecek tutarı SATICI'nın KAPAK sayfasında yazılı banka hesabına, "Genel Giderler" açıklamasıyla tapu devri işleminden önce SATICI tarafından bildirilen tarihte tek seferde ödeyeceğini kabul ve taahhüt eder. (Tapu Devri İşleminden önce ALICI adına harcama gerektirecek bu tür işlemler olduğu takdirde söz konusu tutar o tarihte yine tek seferde talep edilecektir.)

6 - Yeni YENİ ALICI / ALICILAR Taahhütnamesi bu sözleşmenin ayrılmaz parçalarıdır.

SATICI

ALICI / ALICILAR