

AÇIK ARTIRMA İLE GAYRİMENKUL SATIŞ İHALE ŞARTNAMESİ

Bu Şartname ile eklerinin dili Türkçe' dir. İhalede önce Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile ihaleye iştirak etmek isteyenler arasında yapılacak olan her türlü yazışmanın ve ihaleye iştirak eden İsteklilerin ihale için sunacakları tüm belgelerin dili de Türkçe olacaktır.

Madde 1- Emlak Konut GYO A.Ş.ve İlişkin Bilgiler:

Adresi : *Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) No:4 Ataşehir / İSTANBUL*

Telefon Numarası : *0216 579 15 15*

Faks Numarası : *0216 456 48 75*

Elektronik Posta Adresi : *pazarlama@emlakkonut.com.tr*

İlgili Personelin Adı, Soyadı ve Unvanı : *Erhan ŞENCAN / Pazarlama Müdürlüğü Personeli*

Madde 2- Tanımlar ve Kısaltmalar:

Bu Şartnamede yer alan bazı tanımların ve kısaltmaların anlamları aşağıda belirtilmiştir.

Satıcı / Şirket : *Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi*

Satım / Satış : *Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller ile birlikte bu gayrimenkullere ilişkin her türlü hakkın satılması,*

İhale : *Bu şartnamede yazılı usul ve şartlarla, gayrimenkul satışının İstekliler arasında seçilecek birisi üzerinde bırakıldığını gösteren ve Şirketin yetkili mercilerinin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki iş ve işlemler,*

İstekli : *İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişileri veya bunların oluşturdukları ortaklıklar,*

Sözleşme : *Şirket ile alıcı arasında yapılan yazılı anlaşma,*

Tespit Edilen Asgari Bedel : *Satılacak gayrimenkullerin, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan lisanslı gayrimenkul değerlendirme firması tarafından tespit edilen değeri,*

Muhammen Bedel : *Satılacak gayrimenkullerin, tespit edilen asgari bedelinden aşağı olmayan satış bedeli,*

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

Uygun Bedel	: Teklifler içerisindeki en yüksek bedel,
İhale Bayrağı	: İhalede pey sürecek İstekliyi belirten numara,
Pey Tutarı	: İhalede İstekliler tarafından ihale bayrağı kaldırılmak suretiyle sunulacak olan asgari artırım tutarı,
Alıcı	: Gayrimenkul ile birlikte bu gayrimenkule ilişkin her türlü hakkı satın alan,
Proje	: <i>Satıcı tarafından inşa ettirilen, her türlü üst yapı, altyapıyı, çevre düzenlemesi ve temelden anahtar teslimine kadar olan bütün aşamaları dahil tüm inşaat faaliyetleri,</i>
Arazi	: <i>İmar planı veya uygulaması yapılmayan toprak parçası, tarla, bahçe vb.,</i>
Arsa	: <i>İmar planı veya uygulaması yapılan, üzerinde bina yapılabilecek olan toprak parçası,</i>
Bağımsız Bölüm	: <i>Kat mülkiyeti mevzuatı gereğince, ana gayrimenkulün, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan konut, dükkan, mağaza, ofis, büro, depo vb. gibi bağımsız mülkiyete konu her bir bölüm,</i>
Ticari Ünite	: <i>Dükkan, mağaza, market, ofis vb. ' leri,</i>
Nitelikli Ticari Ünite	: <i>Ofis bloğu veya ofisler, hastane, özel okul, otel, alış veriş merkezi (AVM), öğrenci yurd, vb. ' leri,</i>
Tahsis	: Projeden, Alıcı adına Bağımsız Bölüm ayrılması,
Banka	: Projeden bağımsız bölüm tahsis edilen Alıcıya konut bedelinin ödenmesine aracılık eden ve kredi kullandıran kuruluş,
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu,
TÜFE	: TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi,

Madde 3- İhalenin Konusu:

Aşağıda / Sözleşme Eki “ Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesi ” nde listede belirtilen arsaların ve ticari ünitelerin satışı.

Madde 4- İhale Usulü ve Teklif Alma Şekli:

İhale ile ihale sonucunda düzenlenecek olan sözleşme, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu’ na tabi değildir. Ayrıca ihale, Uluslararası bir ihale de değildir.

İhale, “ Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Gayrimenkul Alım, Satım, Kiralama ve Kiraya Verme Yönetmeliği ” kapsamında, “ Açık Artırma Yöntemi ” ile yapılacaktır.

Madde 5- İhaleye Katılım Şekli:

İstekliler, Açık Artırma İhalesiyle ilgili tüm bilgi ve belgelere, www.emlakkonut.com.tr web adresinden ulaşabilecektir.

Aşağıda belirtilen adımların, **en geç 22/06/2016 tarihi saat: 17:30’a** kadar İstekliler tarafından yerine getirilmesi gerekmektedir.

1. **Adım:** İsteklilerin www.emlakkonut.com.tr web adresinde talep edilen tüm bilgilerini girmeleri gerekmektedir. Bilgiler eksiksiz girildiği takdirde, sistem tarafından müşteri numarası üretilmektedir.
2. **Adım:** İsteklilerin, Geçici Teminat Bedellerini, nakit ya da teminat mektubu şeklinde vermeleri gerekmektedir. (Bilgi: Madde:12)
3. **Adım:** İstekliler, Geçici Teminat Mektuplarını (teminat nakit ise dekontlarını) ve Madde:11’de belirtilen diğer evraklarını Emlak Konut Genel Merkezine (Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (BatıAtaşehir) Ataşehir İSTANBUL) teslim etmeleri gerekmektedir.
4. **Adım:** Evrakların eksiksiz teslim edilmesi ve istekli tarafından Açık Artırmaya Katılım ve Yüklenim Belgesinin imzalanması durumunda, Şirketimiz yetkilileri İstekliye İhale Bayrağını teslim edecektir. Buraya kadar izlenecek tüm adımların en geç 22/06/2016 tarihi saat 17:30’a kadar yerine getirilmesi gerekmektedir.
5. **Adım:** İstekliler, İhalenin yapılacağı 23/06/2016 tarihi saat 11:00’da (önce arsaların sonra ticari ünitelerin ihalesi yapılacaktır) Emlak Konut Genel Merkezinde (Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (BatıAtaşehir) Ataşehir İSTANBUL), yanlarında ihale bayrakları, kimlikleri, şirket ise imza sirküleri ve şirket kaşeleri ile birlikte hazır bulunmaları gerekmektedir.

Madde 6- İhalede İstenilen Belgelerin Verileceği ve İhalenin Yapılacağı Yer ve Zaman:

<i>İhalede İstenilen Belgelerin Teslim Edileceği Adresler / Yerler</i>	:	<i>Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü Pazarlama Müdürlüğü Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (BatıAtaşehir) Ataşehir İSTANBUL 216 579 15 15</i>
<i>İhalede İstenilen Belgelerin Teslim Edileceği En Son Tarih ve Saat</i>	:	<i>22/06/2016 Saat: 17:30</i>
<i>İhalenin Yapılacağı Adres / Yer</i>	:	<i>Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü Pazarlama Müdürlüğü Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (BatıAtaşehir) Ataşehir İSTANBUL 216 579 15 15</i>
<i>İhalenin Yapılacağı Tarih ve Saat</i>	:	<i>23/06/2016 Saat: 11:00 (önce arsaların sonra ticari ünitelerin ihalesi yapılacaktır)</i>

Madde 7- Zeyilname ile Değişiklik Yapılması, İhale Öncesi Bilgi Edinme ve Açıklama:

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 www.emlakkonut.com.tr web adresinden 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, bir defaya mahsus olmak üzere en fazla **15 (onbeş)** gün süreyle zeyilname düzenlenmesi suretiyle ertelenebilir.

İhale dosyasını internet üzerinden 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, faks 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 www.emlakkonut.com.tr adresinden tebliğ edilecek olup, isteklilere SMS ile bilgi verilecektir.

Madde 8- İhalede Şirketin Serbestliği ve İhalenin İptali:

Şirket, ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Şirket ihaleyi, ihale tarih ve saatinden önce veya ihale sırasında veya ihale sonrasında herhangi bir gerekçe göstermeksizin iptal edebilir. Şirket, bu durumda herhangi bir yükümlülük altına girmez.

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

Madde 9- İhaleye Katılamayacak Olanlar:

1. Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. tarafından icra takibine alınan alıcılar ve/veya Tüzel Kişiler
2. İflas Erteleme Almış-Kayyum tarafından yönetilen Tüzel Kişiler

Madde 10- İhaleye Katılabilme Şartları:

1. Yerli gerçek veya tüzel kişi veya kişiler, tek başlarına veya kendi aralarında ortaklık oluşturmak suretiyle ihaleye katılabilirler.
2. Yabancı gerçek ve tüzel kişiler, istenilen belgeleri vermek ve ihale üzerine kaldığı takdirde, kesinleşen ihale kararının bildirilmesini takip eden **15 (onbeş)** gün içerisinde T.C. Kanunlarına tabii tüzel kişiliğin tescilini sağlamak, iş bu şartı sağlayamadığı takdirde teminatın gelir kaydedilmesine ilişkin bu şartname eki örneğe uygun taahhütname vermesi şartıyla ihaleye iştirak edebilirler.
3. İhaleye katılacak İsteklilerin, www.emlakkonut.com.tr web adresinden ihale dosyasına onay vermeleri zorunludur. Ortaklık oluşturmak suretiyle ihaleye katılacak olanlardan her hangi birinin, ihale dosyasına onay vermesi yeterlidir.

Madde 11- İhalede İstenilecek Belgeler:

İsteklinin, aşağıda belirtilen belgeleri Şirkete sunması zorunludur.

A) Tüzel Kişiler için

1. Geçici teminatın aslı verilecektir.

Bu Şartname'nin ilgili maddesinde ve ekli listede belirtilen miktar ve şartlarda geçici teminat verilecektir. Geçici teminat, şayet Türk Lirası olarak verilecek ise Şirketin belirteceği banka hesabına yatırılarak, banka makbuzunun aslının verilmesi şarttır. Geçici teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise bu Şartname eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş aslı verilecektir. İsteklinin ortaklık olması halinde, ortaklardan herhangi birinin veya ortakların, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın geçici teminatı vermeleri yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

2. İhalenin yapıldığı yıla ait Ticaret ve / veya Sanayi Odası faaliyet belgesi aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir.
 - İsteklinin tüzel kişi olması halinde, Ticaret ve / veya Sanayi Odası faaliyet belgesi veya tüzel kişiliğin Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya benzeri bir makamdan tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğunu gösterir belge,

İsteklinin ortaklık olması halinde, ortaklığı oluşturan yerli gerçek veya tüzel kişilerden her biri yukardaki belgeleri sunacaktır.

3. Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin aslı veya Noter veya Gazete idaresince tasdikli sureti.

İsteklinin tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ve hisse oranları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, bu bilgilerin tamamının bir Ticaret Sicil Gazetesinde bulunmaması halinde, bu bilgilerin tümünü göstermek üzere ilgili Ticaret Sicil Gazeteleri veya bu hususları gösteren belgeler,

İsteklinin ortaklık olması halinde, ortaklığın tüzel kişi her bir ortağı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesini veya belgeleri verecektir.

4. İmza sirküleri veya beyanı verilecektir.
 - a) İsteklinin tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin Noter tasdikli imza sirküleri aslı,
 - b) İsteklinin ortaklık olması halinde, ortakların her birinin yukardaki esaslara göre temin edecekleri belge,
5. Noter tasdikli vekâletname ve imza beyanı aslı verilecektir.

İstekli adına, İsteklinin ortaklık olması halinde ortak adına veya ortaklık adına imzalayan kişi veya kişilerin yetkili olduğunu gösteren Noter tasdikli vekâletnameleri ile Noter tasdikli imza beyanları aslı,

B) Şahıslar için

- 1) Geçici teminatın aslı verilecektir.

Bu Şartname'nin ilgili maddesinde ve ekli listede belirtilen miktar ve şartlarda geçici teminat verilecektir. Geçici teminat, şayet Türk Lirası olarak verilecek ise Şirketin belirteceği banka hesabına yatırılarak, banka makbuzunun aslının verilmesi şarttır. Geçici teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise bu Şartname eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş aslı verilecektir. İsteklinin ortaklık olması halinde, ortaklardan herhangi birinin veya ortakların, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın geçici teminatı vermeleri yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

- 2) Kimlik fotokopisi
- 3) Vekaleten yapılacak olan işlemlerde vekaletname istenecektir.

Madde 12- Geçici Teminat ve İadesi:

Geçici teminat miktarı, bu şartname ekindeki “ Satış 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 22/06/2016 tarih saat 16:30' a kadar aşağıdaki yöntemlerden biriyle ödeme yapması gerekmektedir.

- Nakit elden ödeme yapılmak istenirse, istekliler müşteri numaralarını da mutlaka belirtilerek T. Vakıflar Bankası A.Ş.nin herhangi bir şubesine ödeme yapabilirler.
- EFT yapmak isterlerse, Alıcı: Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. Vakıfbank TR 5800 0150 0158 0072 9588 4841 IBAN numarasına açıklama kısmına mutlaka müşteri numarasını da yazarak ödeyebilirler.
- Havale yapmak isterlerse, Vakıfbank 00158007295884841 hesap 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 22/06/2016 tarih saat 17:30'a kadar yukarıda belirtilen adrese teslim edilmesi şarttır.

Geçici teminatın süresi, ihalenin yapılacağı tarihten itibaren 6 aydan (altı) önce olmamak üzere –en erken 23.12.2016- 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 “ Satış Yapılacak Gayrimenkullerin Listesi ”nde belirtilen gayrimenkuller, tek tek satılacak olup, verilen geçici teminat tutarları projedeki gayrimenkuller için geçerli olacaktır.

Her bir gayrimenkul için ayrı ayrı geçici teminat verilecek olup, bir gayrimenkul için geçici teminat veren İstekli, başka bir gayrimenkul için teklif veremez.

İhale sonucunda, “ Asil 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.

Madde 13- İsteklinin İhalede Dikkat Edeceği 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 ve İhale Karar Pulunun 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.

Madde 14- İhalenin Yapılması:

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

a) Bir isteklinin geçici teminatı, Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesinde belirtilen en düşük bir gayrimenkulün teminatına eşit olması veya teminat tutarı sadece bir bağımsız bölümün teminat miktarını karşıladığı durumlarda;

- İstekli, Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesindeki geçici teminat tutarına eşit olan taşınmazın ihalesine katılabilir.
- İsteklinin yatırmış olduğu teminat, Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesinde belirlenen geçici teminat için yeterli olduğu taşınmazı satın alabilir.
- İstekli ihalede hem asıl hem de yedek konumunda olması halinde, yedek konumunda olduğu gayrimenkuldeki yedekliği düşürülecektir.
- İstekli ihalede birden fazla taşınmaz için yedek konumunda olabilir asıl isteklilerin taşınmazı satın almaması halinde yedek konumunda olduğu taşınmazlardan birisini tercih etmesi gerekecektir.

b) Bir isteklinin geçici teminatı, Satışı Yapılacak Gayrimenkullerin Listesinde belirtilen bir taşınmazın geçici teminatından fazla olması veya en az iki taşınmazın teminatına eşit olması halinde (teminat tutarının birden fazla bağımsız bölümün teminat miktarını karşıladığı durumlarda);

- İstekli, geçici teminat tutarına denk gelen birden fazla taşınmazın ihalesine katılabilir ve satın alabilir.
- İstekli ihalede birden fazla taşınmaz için yedek konumunda olabilir asıl isteklilerin taşınmazı satın almaması halinde yedek konumunda olduğu taşınmazlardan geçici teminatına denk gelecek kadar taşınmaz için ihale ile ilgili hak ve yükümlülükleri devam edecektir.
- İstekli ihalede hem asıl hem de yedek konumunda olabilir. Bu durumda isteklinin teminatı taşınmazların teminatına denk geldiği için asıl ve yedek konumunda olduğu her bir durum için ihale yükümlülüğü devam edecektir. Bir başka ifade ile istekli iki taşınmazın geçici teminat tutarı kadar geçici teminat vermiş ise ve taşınmazlardan birisi için asıl diğeri içinde yedek konumunda olması halinde isteklinin asıl konumundaki taşınmazı alıp yedek konumunda olduğu taşınmazın teminatının iadesini talep edemez ve yedek konumunda olduğu taşınmaza ilişkin ihale ile ilgili hak ve yükümlülükleri devam edecektir. Bu durumdaki uygulama birden fazla olunan tüm asıl ve yedek konumdaki işlemler için uygulanacaktır.

Bu iş ve işlemlerden sonra ihale sonlandırılır.

Madde 15- İsteklilerin Teklifleriyle Bağlılığı:

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

Madde 16- İhale Sonucunun Onayı ve Bildirilmesi:

İhale sonucu, İhale Komisyonu kararı doğrultusunda Şirketin yetkili mercilerinin onayına sunulur.

Onaylanan ihale sonucu, onaylandığı tarihi izleyen **5 (beş)** iş günü içerisinde, üzerine ihale yapılabilecek veya vekiline imza alınmak suretiyle elden veya adres beyanında belirtmiş olduğu faks numarasına ve adresine, faks ve 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.

Madde 17- Gayrimenkul Satışının Yapılması:

Açık artırma sonucu;

1. Gayrimenkulün peşin satılması durumunda satış bedelinin tamamının, vadeli satılması durumunda ise peşinat bedelinin alıcı tarafından Şirketçe yapılacak yazılı bildirim tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeşgün)** gün içerisinde Şirketin belirteceği hesaba yatırması zorunludur.

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

Gayrimenkul satımı ile ilgili tüm yükümlülüklerini yerine getiren İsteklinin 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 halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın bu İsteklinin de geçici teminatı gelir kaydedilir.

“ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ” nin Noter tescili ve onayı zorunludur.

Açık artırma sonucu oluşan bedel, gayrimenkulün satım bedeli olacaktır.

Ayrıca, Şirket tarafından uygun bulunması şartıyla;

1. İhaleye gerçek kişi olarak tek başına katılan Alıcı, sözleşmenin akdedilmesi sırasında, birinci derece akrabası olan gerçek kişi veya kişiler ile ortaklık ya da adına sözleşme yapılabilir.
2. İhaleye gerçek kişi ya da tüzel olarak tek başına katılan Alıcı, sözleşmenin akdedilmesi sırasında, başka gerçek ya da tüzel kişi veya kişiler ile ortak sözleşme yapılabilir.
3. İhaleye gerçek kişi olarak tek başına katılan Alıcı hissedarı olduğu Tüzel kişilik üzerine diğer hissedarında onayını muvafakatını almak kaydıyla yapabilir.

4. İhaleye tüzel kişi olarak tek başına katılan Alıcı, sözleşmenin akdedilmesi sırasında, tüzel kişiliği oluşturan ortaklardan her hangi birisinin, ortaklık oranına bakılmaksızın ortak olduğu diğer tüzel kişi veya tüzel kişiler ile ortaklık yapabilir.
5. İhaleye tüzel kişi olarak katılan Alıcı, ortakların muvafakatını almak kaydıyla hisse oranlarına bakılmaksızın tüzel kişiliği oluşturan gerçek kişi veya kişiler üzerine sözleşme yapılabilir.

Gayrimenkullerin Satış Şekli ve Şartları;

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ, KASTAMONU İLİ CİDE İLÇESİ ve İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİNDEKİ ARSALAR İÇİN:

- A) **Peşin Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedeli Nakden (Banka Kredisi Dahil) ödenecektir. (İndirim Uygulanmayacaktır)**
- B) **TÜFE'ye Endeksli Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %20'si peşin alınacak, kalan tutara en fazla 240 ay vade uygulanacaktır. Vadelendirilen tutara ise her senenin 1. ve 7. ayında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi oranı üzerinde artış yapılacaktır.**
- C) **Vadeli Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %20'si peşin alınacak, kalan tutara aylık %0,50 vade farkı ile en fazla 240 ay vade uygulanacaktır.**

İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ, İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ, İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİNDEKİ ARSALAR İÇİN:

- A) **Peşin Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedeli Nakden (Banka Kredisi Dahil) ödenecektir. (İndirim Uygulanmayacaktır)**
- B) **TÜFE'ye Endeksli Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin;**
 - %25'i peşin, kalan tutara en fazla 24 ay vade;
 - %30'u peşin, kalan tutara en fazla 30 ay vade;
 - %40'ı peşin, kalan tutara en fazla 36 ay vade uygulanacaktır. Vadelendirilen tutara ise her senenin 1. ve 7. ayında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi oranı üzerinde artış yapılacaktır.
- C) **Vadeli Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin;**
 - %25'i peşin, kalan tutara aylık %0,70 vade farkı ile en fazla 24 ay vade;
 - %30'u peşin, kalan tutara aylık %0,70 vade farkı ile en fazla 30 ay vade;
 - %40'ı peşin, kalan tutara aylık %0,70 vade farkı ile en fazla 36 ay vade uygulanacaktır.

KÖRFEZKENT 3 PROJESİNDEKİ TİCARİ ÜNİTELER İÇİN:

- A) **Peşin Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin Nakden ödenmesi (Banka Kredisi dahil) durumunda ihale sonucunda oluşacak fiyat üzerinden %15 indirim yapılacaktır.**
- B) **TÜFE'ye Endeksli Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %20'si peşin alınacak, kalan tutara en fazla 120 ay vade uygulanacaktır. Vadelendirilen tutara ise her senenin 1. ve 7. ayında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi oranı üzerinde artış yapılacaktır.**
- C) **Vadeli Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %20'si peşin alınacak, kalan tutara aylık %0,50 vade farkı ile en fazla 120 ay vade uygulanacaktır.**

BURGAZKENT ÇARŞI, ANDROMEDA GOLD ve PARK YAŞAM MAVİŞEHİR PROJELERİNDEKİ TİCARİ ÜNİTELER İÇİN:

- A) **Peşin Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedeli Nakden (Banka Kredisi Dahil) ödenecektir. (İndirim Uygulanmayacaktır)**
- B) **TÜFE'ye Endeksli Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %20'si peşin alınacak, kalan tutara en fazla 240 ay vade uygulanacaktır. Vadelendirilen tutara ise her senenin 1. ve 7. ayında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi oranı üzerinde artış yapılacaktır.**
- C) **Vadeli Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %20'si peşin alınacak, kalan tutara aylık %0,50 vade farkı ile en fazla 240 ay vade uygulanacaktır.**
- D) **Vade farksız satışlarda; ihale sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %20'si peşin alınacak, kalan tutara vade farkı uygulanmadan en fazla 24 ay vade yapılacaktır.**

UNİKONUT ve STÜDYO 24 PROJELERİNDEKİ TİCARİ ÜNİTELER İÇİN:

- A) **Peşin Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedeli Nakden (Banka Kredisi Dahil) ödenecektir. (İndirim Uygulanmayacaktır)**
- B) **TÜFE'ye Endeksli Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %20'si peşin alınacak, %20'si 60. Ayda ara ödeme olarak alınacak kalan tutara en fazla 180 ay vade uygulanacaktır. Vadelendirilen tutara ve ara ödemeye ise her senenin 1. ve 7. ayında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi oranı üzerinde artış yapılacaktır.**
- C) **Vadeli Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %20'si peşin alınacak, %20'si 60. Ayda ara ödeme olarak alınacak kalan tutara aylık %0,50 vade farkı ile en fazla 180 ay vade uygulanacaktır.**

BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI PROJESİNDEKİ TİCARİ ÜNİTELER İÇİN:

- A) **Peşin Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin Nakden ödenmesi (Banka Kredisi dahil) durumunda ihale sonucunda oluşacak fiyat üzerinden %10 indirim yapılacaktır.**
- B) **TÜFE'ye Endeksli Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %20'si peşin alınacak, kalan tutara en fazla 120 ay vade uygulanacaktır. Vadelendirilen tutara ise her senenin 1. ve 7. ayında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi oranı üzerinde artış yapılacaktır.**
- C) **Vadeli Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin %20'si peşin alınacak, ödeme olarak alınacak kalan tutara aylık %0,50 vade farkı ile en fazla 120 ay vade uygulanacaktır.**

EVORA İSTANBUL VE ESENLER EMLAK KONUTLARI PROJELERİNDEKİ TİCARİ ÜNİTELER İÇİN:

- A) **Peşin Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin Nakden ödenmesi (Banka Kredisi dahil) durumunda ihale sonucunda oluşacak fiyat üzerinden %5 indirim yapılacaktır.**
- B) **TÜFE'ye Endeksli Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin;**
 - **%25'i peşin, kalan tutara en fazla 24 ay vade;**
 - **%30'u peşin, kalan tutara en fazla 36 ay vade;**

- %40'ı peşin, kalan tutara en fazla 48 ay vade uygulanacaktır. Vadelendirilen tutara ise her senenin 1. ve 7. ayında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi oranı üzerinde artış yapılacaktır.

C) Vadeli Satışlarda; İhale Sonucu oluşan KDV Dahil Satış Bedelinin;

- %25'i peşin, kalan tutara aylık %0,70 vade farkı ile en fazla 24 ay vade;
- %30'u peşin, kalan tutara aylık %0,70 vade farkı ile en fazla 36 ay vade;
- %40'ı peşin, kalan tutara aylık %0,70 vade farkı ile en fazla 48 ay vade uygulanacaktır.

Madde 18- İhale ve Satış / Sözleşme İle İlgili Masraflar:

İsteklilerin, ihale teklif dosyalarının hazırlanması ve Şirkete verilmesi ile ilgili yapacakları ihale dosya bedeli, Noter, geçici teminat vb. ilgili her türlü masraflar, İsteklilerin kendilerine aittir.

İhalenin, her hangi bir aşamada Şirket tarafından iptal edilmesi durumunda, ihale dosya bedeli iade edilmeyecek olup, İstekliler yapmış oldukları diğer masrafların Şirketten tazmin edilmesi için de her hangi bir hak ve talepte bulunamazlar

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

Madde 19- İhtilafların Çözüm Şekli ve Yeri:

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.

Madde 20- Diğer 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, kendisine teslim tarihinden başlayarak en geç **90 (doksan)** gün içerisinde 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.

Madde 21- Şartnamenin Ekleri:

1. Geçici Teminat Mektubu Örneği
2. Açık Artırmaya Katılma ve Yüklenim Belgesi Örneği
3. Açık Artırma Tahsis ve Yüklenim Belgesi Örneği
4. Yabancı Uyruklu İstekliler İçin Taahhütname Örneği
5. Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi
6. Satış Yapılacak Gayrimenkullerin Listesi

GEÇİCİ TEMİNAT MEKTUBU ÖRNEĞİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne,

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

No:

Şirketiniz tarafından gerçekleştirilecek **23/06/2016 TARİHLİ MUHTELİF ARSALARIN VE TİCARİ ÜNİTELERİN AÇIK ARTIRMA İHALESİNE**, 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' nı [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] ' nin imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla ve [Bankanın veya Katılım Bankasının adı] ad ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

Bu teminat mektubu **23/12/2016** 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 ÖRNEĞİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ ne,

Şirketiniz tarafından ihaleye çıkarılan gayrimenkul için 23/06/2016 tarihinde yapılacak olan açık artırmaya katılmak üzere, geçici teminat dahil istenilen tüm belgeleri Şirket yetkililerine teslim ederek nolu açık artırma bayrağını elden teslim almış bulunuyoruz / bulunuyorum.

www.emlakkonut.com.tr web adresinde okuduğumuzu / okuduğumu, kabul ettiğimizi / ettiğimi onay verdiğimizi / 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 23/06/2016 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 sayıldığımızı / sayıldığımı kabul ederek açık artırmaya katıldığımızı / katıldığımı, 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 / uyacağımı 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: / /

İsteklinin Adı ve Soyadı / Ticaret Unvanı, Kaşe ve İmza

Geçici Teminat:

Türk Parası ise : TL,

Banka Teminat Mektup ise : / / tarih ve nolu geçici teminat mektubu,

..... TL tutarında olup,

..... Şubesinden alınmıştır.

Geçici Teminatın Türk Parası Olması Durumunda İade Edileceği:

Banka ve Şube Adı :

Hesap No :

Hesabın Kime Ait Olduğu :

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

AÇIK ARTIRMA TAHSİS VE YÜKLENİM BELGESİ ÖRNEĞİ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ ne,

Şirketiniz tarafından ihaleye çıkarılan aşağıda bilgileri belirtilen gayrimenkulü, 23/06/2016 tarihinde yapılan açık artırma sonucunda, en yüksek peyi sürerek satın almaya hak kazanmış bulunuyoruz / bulunuyorum.

Gayrimenkulün;

İli :
İlçesi :
Mahallesi :
Ada / Parsel No :
Niteliği :
Satış Fiyatı (TL) :
Satış Şekli :
İhale Bayrak No :

Açık artırma sonucunda oluşan fiyatın gayrimenkulün satış bedeli olduğunu;

- Gayrimenkulü peşin satın almamız / almam halinde, bu peşin satış bedelini, Şirketin tarafımıza / tarafıma yapacağı yazılı bildirimin tebliğ tarihinden başlayarak en geç 15 **(onbeşgün)** gün içerisinde Şirketin bildirileceği 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 bildirimin tebliğ tarihinden başlayarak en geç 15 **(onbeşgün)** gün içerisinde Şirketin bildirileceği banka hesabına yatıracağımızı / yatıracağımı, kalan tutarı da açık artırma şartnamesinde belirtilen satış şartlarına uygun olarak vadelendirilmek suretiyle ödeyeceğimizi / ödeyeceğimi,

Yazılı bildirimin 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 / sayılacağımı, Şirket tarafından hazırlanmış olan “ Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ” ni imzalayacağımızı / imzalayacağımı, 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: / /

İsteklinin Adı ve Soyadı / Ticaret Unvanı, Kaşe ve İmza

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

EKGYO Açık Artırma ile Gayrimenkul Satış Şartnamesi Ekleri 3 / 4

Yürürlük Tarihi: 12.01.2015

Revizyon No / Tarihi: 02 / 01.04.2015

**YABANCI UYRUKLU İSTEKLİLER İÇİN
TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ**

Şirketiniz tarafından gerçekleştirilecek **23/06/2016 TARİHLİ MUHTELİF ARSALARIN VE TİCARİ ÜNİTELERİN AÇIK ARTIRMA İHALESİNE** katılacağımızı / katılacağımı, ihalenin üzerimize / üzerime kalması halinde, gayrimenkulün mülkiyetinin devrine ilişkin olarak Türkiye Cumhuriyeti' nin ilgili Mevzuat hükümlerine tabi Şirket kurmayı, açık artırma şartnamesinde yazılı olan Şirket Faaliyet Belgesini, Ticaret Sicil Gazetesini, Vergi Levhasını, Yetki Belgesini ve İmza sirkülerini, ihalenin üzerimize / üzerime bırakıldığına dair yazılı bildirimin tarafıma / tarafımıza tebliğ tarihinden başlayarak en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde Şirkete ibraz edeceğimizi / edeceğimi, söz konusu yükümlülükleri yerine getiremememiz / getiremem halinde geçici teminatın Şirkete gelir kaydedilmesini, kabul ve taahhüt ederiz / ederim.

Tarih: / /

İsteklinin Adı ve Soyadı / Ticaret Unvanı, Kaşe ve İmza

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

EKGYO Açık Artırma ile Gayrimenkul Satış Şartnamesi Ekleri 4 / 4

Yürürlük Tarihi: 12.01.2015

Revizyon No / Tarihi: 02 / 01.04.2015

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.																							
23.06.2016 TARİHLİ AÇIK ARTIRMA USULÜ İHALE İLE SATIŞI YAPILACAK TİCARİ ÜNİTELERİN LİSTESİ																							
Sıra No.	Proje Adı	İl Adı	İlçe Adı	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Kat	Kullanış Şekli	Yönü	Ticari Satış Alanı	Brüt Alanı	Net Alanı	Eklenti Kullandığı Sekli	Eklenti Brüt Alan	Eklenti Net Alan	Yönetim Planı İle Tahsis Nitelik	Yönetim Planı İle Tahsis Alanı	Muhammen Satış Fiyatı (KDV Hariç)	Muhammen Satış Fiyatı (KDV Dahil)	Geçici Teminat	Asgari Pey	Azami Pey
1	PARK YAŞAM MAVİŞEHİR	İZMİR	KARŞIYAKA	26032	1	32/C	2	ZEMİN KAT	DÜKKAN		396,18	345,07	329,32						1.779.661,02	2.100.000,00	60.000,00	20.000,00	60.000,00
2	BURGAZKENT ÇARŞI	KIRKLARELİ	LÜLEBURGAZ	1267	1	ÇARŞI	1	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	B	1.188,23	1.188,23	1.145,09						966.101,69	1.140.000,00	30.000,00	20.000,00	60.000,00
3	EVORA İSTANBUL	İSTANBUL	TUZLA	102	1	BT1	12	1.KAT	DÜKKAN	GB	80,58	63,71	51,93				Ön Kullanım	6,64	635.593,22	750.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
4	ANDROMEDA GOLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	2445	2	A	3	ZEMİN KAT	DÜKKAN	D-K	125,98	99,89	81,01				Ön Kullanım	96,78	1.144.067,80	1.350.000,00	40.000,00	20.000,00	60.000,00
5	ANDROMEDA GOLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	2445	2	B	2	ZEMİN KAT	DÜKKAN	K-B-G	172,10	136,46	111,34				Ön Kullanım	114,26	1.610.169,49	1.900.000,00	50.000,00	20.000,00	60.000,00
6	ANDROMEDA GOLD	İSTANBUL	ATAŞEHİR	2445	2	B	3	ZEMİN KAT	DÜKKAN	K-B	125,98	99,89	81,01				Ön Kullanım	96,78	1.144.067,80	1.350.000,00	40.000,00	20.000,00	60.000,00
7	KÖRFEZKENT 3	KOCAELİ	KÖRFEZ	1924	10	C	1	ZEMİN KAT	2 KATLI DÜKKAN	GD	140,88	140,88	123,16						322.033,90	380.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
8	KÖRFEZKENT 3	KOCAELİ	KÖRFEZ	1924	10	C	2	ZEMİN KAT	2 KATLI DÜKKAN	GD	397,52	397,52	371,59						788.135,59	930.000,00	25.000,00	10.000,00	30.000,00
9	KÖRFEZKENT 3	KOCAELİ	KÖRFEZ	1924	10	C	3	ZEMİN KAT	2 KATLI DÜKKAN	GD	124,32	124,32	110,01						288.135,59	340.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
10	KÖRFEZKENT 3	KOCAELİ	KÖRFEZ	1924	10	C	4	ZEMİN KAT	2 KATLI DÜKKAN	GD	128,51	128,51	111,65						296.610,17	350.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
11	KÖRFEZKENT 3	KOCAELİ	KÖRFEZ	1924	10	C	5	ZEMİN KAT	2 KATLI DÜKKAN	GD	66,48	66,48	53,11						177.966,10	210.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
12	KÖRFEZKENT 3	KOCAELİ	KÖRFEZ	1924	10	C	6	ZEMİN KAT	2 KATLI DÜKKAN	GD	63,15	63,15	49,75						169.491,53	200.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
13	KÖRFEZKENT 3	KOCAELİ	KÖRFEZ	1924	10	C	7	ZEMİN KAT	2 KATLI DÜKKAN	GD	68,61	68,61	53,28						186.440,68	220.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
14	KÖRFEZKENT 3	KOCAELİ	KÖRFEZ	1924	10	C	8	1.KAT	DÜKKAN	KD-GB	136,64	136,64	123,40						559.322,03	660.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
15	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	A3	188	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GB	148,65	148,65	125,81						703.389,83	830.000,00	25.000,00	10.000,00	30.000,00
16	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	A3	189	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GB	255,82	255,82	226,16						1.110.169,49	1.310.000,00	40.000,00	20.000,00	60.000,00
17	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	A3	190	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GB	255,30	255,30	225,30						1.169.491,53	1.380.000,00	40.000,00	20.000,00	60.000,00
18	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	A3	191	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GB	255,40	255,40	226,46						1.169.491,53	1.380.000,00	40.000,00	20.000,00	60.000,00
19	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	A3	192	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GB	319,17	319,17	283,08						1.432.203,39	1.690.000,00	50.000,00	20.000,00	60.000,00
20	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	A4	170	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GB	289,35	289,35	252,52						1.296.610,17	1.530.000,00	50.000,00	20.000,00	60.000,00
21	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	A4	171	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GB	255,36	255,36	226,45						1.076.271,19	1.270.000,00	40.000,00	20.000,00	60.000,00
22	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	A4	172	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GB	255,36	255,36	226,45						1.076.271,19	1.270.000,00	40.000,00	20.000,00	60.000,00
23	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	A4	173	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GB	255,56	255,56	226,26						1.076.271,19	1.270.000,00	40.000,00	20.000,00	60.000,00
24	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	A4	174	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GB	148,67	148,67	125,93						694.915,25	820.000,00	25.000,00	10.000,00	30.000,00
25	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	C1	114	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GD	128,64	128,64	110,37						635.593,22	750.000,00	25.000,00	10.000,00	30.000,00
26	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	C1	115	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GD	96,15	96,15	81,80						516.949,15	610.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
27	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	C1	116	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GD	105,63	105,63	89,93						567.796,61	670.000,00	25.000,00	10.000,00	30.000,00
28	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	C1	117	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GD	76,90	76,90	60,22						398.305,08	470.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
29	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	C1	118	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GD	241,15	241,15	211,03						1.084.745,76	1.280.000,00	40.000,00	20.000,00	60.000,00
30	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	C1	119	2.BODRUM KAT	DEPOLU DÜKKAN	GD-GB	1.358,09	1.358,09	1.265,44						6.355.932,20	7.500.000,00	150.000,00	20.000,00	60.000,00
31	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	C2	104	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	GB	100,13	100,13	90,16						805.084,75	950.000,00	30.000,00	20.000,00	60.000,00
32	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	C2	105	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	GD	41,97	41,97	37,86						389.830,51	460.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
33	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	C2	106	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	GD	41,97	41,97	37,86						389.830,51	460.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
34	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	C2	107	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	GD	41,97	41,97	37,86						389.830,51	460.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
35	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	C2	108	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	GB-GD	69,07	69,07	62,43						610.169,49	720.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
36	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	C2	109	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	GB	66,45	66,45	58,81						559.322,03	660.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
37	ESENLER EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	ESENLER	1095	16	C2	110	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	GB	72,00	72,00	62,16						610.169,49	720.000,00	25.000,00	10.000,00	30.000,00
38	UNIKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	639	1	D	1	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	B	240,96	240,96	212,52				Ön Kullanım	23,64	1.398.305,08	1.650.000,00	50.000,00	20.000,00	60.000,00
39	UNIKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	639	1	D	2	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	B	283,45	283,45	254,87	TERAS	264,67	250,27	Ön Kullanım	31,64	2.838.983,05	3.350.000,00	100.000,00	20.000,00	60.000,00
40	UNIKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	639	1	D	3	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	B	262,42	262,42	237,45				Ön Kullanım	31,80	1.483.050,85	1.750.000,00	50.000,00	20.000,00	60.000,00
41	UNIKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	639	1	D	4	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	B	301,45	301,45	270,18				Ön Kullanım	40,12	1.694.915,25	2.000.000,00	60.000,00	20.000,00	60.000,00
42	UNIKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	639	1	D	5	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	B	875,44	875,44	828,29				Ön Kullanım	34,03	4.449.152,54	5.250.000,00	150.000,00	20.000,00	60.000,00
43	UNIKONUT	İSTANBUL	AVCILAR	639	1	D	6	ZEMİN KAT	DEPOLU DÜKKAN	B	648,75	648,75	612,98										

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.																							
23.06.2016 TARİHLİ AÇIK ARTIRMA USULÜ İHALE İLE SATIŞI YAPILACAK TİCARİ ÜNİTELERİN LİSTESİ																							
Sıra No.	Proje Adı	İl Adı	İlçe Adı	Ada	Parsel	Blok No	Kapı No	Kat	Kullanış Şekli	Yönü	Ticari Satış Alanı	Brüt Alanı	Net Alanı	Eklenti Kullanış Şekli	Eklenti Brüt Alan	Eklenti Net Alan	Yönetim Planı İle Tahsis Nitelik	Yönetim Planı İle Tahsis Alanı	Muhammen Satış Fiyatı (KDV Hariç)	Muhammen Satış Fiyatı (KDV Dahil)	Geçici Teminat	Asgari Pey	Azami Pey
64	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	1	42	3.KAT	OFİS	KD	128,85	110,14	99,66						381.355,93	450.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
65	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	1	43	3.KAT	OFİS	GD-KD	147,77	126,31	114,38						440.677,97	520.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
66	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	1	44	3.KAT	OFİS	GD-GB	133,15	113,82	103,10						381.355,93	450.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
67	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	1	45	3.KAT	OFİS	GB	123,25	105,35	96,13						355.932,20	420.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
68	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	1	46	3.KAT	OFİS	GB-KB	185,11	158,23	143,86						483.050,85	570.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
69	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	28	1.KAT	OFİS	D-K	130,63	111,65	101,91						355.932,20	420.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
70	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	29	1.KAT	OFİS	D	128,86	110,14	99,66						364.406,78	430.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
71	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	30	1.KAT	OFİS	D-G	203,45	173,89	157,02						483.050,85	570.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
72	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	31	1.KAT	OFİS	G-B	185,13	158,23	143,86						449.152,54	530.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
73	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	32	1.KAT	OFİS	B	123,26	105,35	96,13						322.033,90	380.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
74	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	33	1.KAT	OFİS	B-K	133,78	114,34	103,10						330.508,47	390.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
75	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	34	2.KAT	OFİS	D-K	147,78	126,31	114,38						415.254,24	490.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
76	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	35	2.KAT	OFİS	D	129,42	110,62	99,66						381.355,93	450.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
77	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	36	2.KAT	OFİS	D-G	203,45	173,89	157,02						508.474,58	600.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
78	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	37	2.KAT	OFİS	G-B	185,13	158,23	143,86						474.576,27	560.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
79	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	38	2.KAT	OFİS	B	123,26	105,35	96,13						330.508,47	390.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
80	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	39	2.KAT	OFİS	B-K	133,17	113,82	103,10						347.457,63	410.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
81	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	40	3.KAT	OFİS	D-K	147,78	126,31	114,38						432.203,39	510.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
82	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	41	3.KAT	OFİS	D	129,42	110,62	99,66						398.305,08	470.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
83	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	42	3.KAT	OFİS	D-G	203,45	173,89	157,02						533.898,31	630.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
84	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	43	3.KAT	OFİS	G-B	185,13	158,23	143,86						500.000,00	590.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
85	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	44	3.KAT	OFİS	B	123,26	105,35	96,13						347.457,63	410.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
86	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	654	1	2	45	3.KAT	OFİS	B-K	133,17	113,82	103,10						364.406,78	430.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
87	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	68	1.KAT	OFİS	KD	160,48	135,30	120,59						406.779,66	480.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
88	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	69	1.KAT	OFİS	KD	180,55	152,22	135,17						449.152,54	530.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
89	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	70	1.KAT	OFİS	GD-KD	171,32	144,44	129,57						440.677,97	520.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
90	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	71	1.KAT	OFİS	GD-GB	147,13	124,05	112,21						355.932,20	420.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
91	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	72	1.KAT	OFİS	GB	124,25	104,76	96,47						313.559,32	370.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
92	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	73	1.KAT	OFİS	GB	126,67	106,80	96,35						313.559,32	370.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
93	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	74	1.KAT	OFİS	GB	147,11	124,03	112,72						355.932,20	420.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
94	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	75	2.KAT	OFİS	KB-KD	160,48	135,30	120,59						432.203,39	510.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
95	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	76	2.KAT	OFİS	KD	180,55	152,22	135,17						474.576,27	560.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
96	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	77	2.KAT	OFİS	GD-KD	171,32	144,44	129,57						457.627,12	540.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
97	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	78	2.KAT	OFİS	GD-GB	147,13	124,05	112,08						381.355,93	450.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
98	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	79	2.KAT	OFİS	GB	124,25	104,76	96,47						322.033,90	380.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
99	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	80	2.KAT	OFİS	GB	126,67	106,80	95,84						330.508,47	390.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
100	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	81	2.KAT	OFİS	GB-KB	147,11	124,03	112,07						364.406,78	430.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
101	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	82	3.KAT	OFİS	KB-KD	160,48	135,30	120,59						449.152,54	530.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
102	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	83	3.KAT	OFİS	KD	180,55	152,22	135,17						491.525,42	580.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
103	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	84	3.KAT	OFİS	GD-KD	171,32	144,44	129,57						483.050,85	570.000,00	20.000,00	10.000,00	30.000,00
104	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	85	3.KAT	OFİS	GD-GB	147,13	124,05	112,08						398.305,08	470.000,00	15.000,00	10.000,00	30.000,00
105	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	86	3.KAT	OFİS	GB	124,25	104,76	96,47						338.983,05	400.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
106	BAHÇEKENT EMLAK KONUTLARI	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	656	5	1	87	3.KAT	OFİS	GB	126,67												

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 belirlemektedir.

2) Madde

:Tanımlar Ve Taraflar

Satıcı

:Proje kapsamında alıcıya, taşınmazın yapım ve teslimini vaat eden Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Ataşehir – İSTANBUL adresinde ticari faaliyette bulunan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ni 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

:İş bu sözleşmenin kapak sayfasında tanımlanan bağımsız bölümü alan gerçek veya tüzel kişi.

Kon. Finans. Kur.

:Projeden bağımsız bölüm tahsis edilen alıcıya satış bedelinin ödenmesi için aracılık eden ve kredi kullandıran kuruluşlar.

TÜİK

:Türkiye İstatistik Kurumu

TÜFE

:TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi

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 gibi bilgiler 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.

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.

4.2) Alıcı vadeli satın aldığı bağımsız bölümü TÜFE koşuluna göre satın alması halinde;

4.2.1) Her takvim yılının 1 Ocak–30 Haziran tarihleri arası birinci altı aylık dönem, 1 Temmuz-31 Aralık tarihleri arası ikinci altı aylık dönemdir Her altı aylık dönemin başında (Ocak-Temmuz) o dönemde geçerli olacak vadesi geçmemiş aylık taksit miktarı ve borç bakiyesi, sözleşme imzalama tarihine bakılmaksızın, bir önceki altı aylık TÜİK tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranına göre her dönem için yeniden hesaplanır ve ŞİRKET tarafından ALICI'ya bildirilir. İlk ve son taksitin başladığı ayın altı aylık dönemin başlangıcına veya bitimine yakın olması ile sözleşme imzalama tarihi Aralık ya da Haziran ayları içerisinde olması, uygulanacak altı aylık artış oranını değiştirmez.

4.2.2) Altı aylık dönem sonu bakiyesi Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi oranında artırılır ve ALICI'ya bildirilir. Bu bildirim satıcı için bir ihbar veya ihtar yükümlülüğü anlamına gelmeyip, bu bildirimin yapılmaması veya geç yapılması yeni dönem için Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksi oran artışının uygulanmasına engel olmaz.

4.2.3) TÜFE artış oranının sıfır (0) veya eksiye düşmesi halinde, taksitlerde indirim yapılmaz, alıcı taksitlerini bir önceki dönem içinde ödediği taksit kadar ödemeye devam eder

4.2.4) Taksit ödemesi teslim tarihinde başlayacak olan durumlarda, satış tarihinden itibaren teslim tarihine kadarki döneme TÜFE artışları uygulanacak ve taksitler teslim tarihinden itibaren başlayacaktır. Teslim tarihi ile satış tarihi arasında ödemesiz geçen dönemlere ait TÜFE artışları teslim tarihindeki borç bakiyesine yansıtılarak başlangıç taksiti yeniden hesaplanacaktır.

4.2.5) Borç bakiyesine 1. ve 2. dönemlerde (her altı ayda bir) uygulanan artış tutarına KDV uygulanacak olup, uygulanan KDV izleyen ilk taksit ödemesine ilave edilerek tahsil edilecektir.

4.3) Alıcı vadeli satın aldığı bağımsız bölümü Sabit Ödeme koşuluna (faizli ve / veya faizsiz) göre satın alması halinde;

4.3.1) 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.

4.3.2) 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.

4.4) Satıcı tarafından başkaca bir tarih belirtilmediği sürece birinci taksit satışın yapıldığı ayı takip eden ayın en geç 22. gününe (dahil) kadar ve müteakip taksitler de ait oldukları ayın 22.gününe (dahil) kadar Satıcı hesabına yatırılır.

4.5) 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.

4.6) 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. Erken ödeme yapılması halinde ve satış koşulu faizli bir satış koşulu ise 6502 sayılı Kanun gereği Satıcı tarafından gerekli faiz indirimi yapılacaktır.

4.7) Alıcı borcuna mahsuben erken ödeme (ara ödeme) ve / veya borçlandığı toplam miktarı önceden ödeme hakkına sahiptir.

TÜFE’li satışlarda, Alıcı tarafından yapılan fazla ödemeler, altı aylık dönem başında, Alıcının bildirimde bulunup bulunmamasına bakılmaksızın borç bakiyesinden düşülür. Faizli satışlarda ise Alıcı fazla ödeme yapması halinde yapmış olduğu ödemeler ile ilgili Satıcıya yazılı olarak bilgi vermekle yükümlüdür.

4.8) 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.

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

4.10) 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.

4.11) 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.

4.12) 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 hisseleri

oranında alıcılar adına devredilir. Ancak alıcının birden fazla gerçek veya tüzel kişi olduğu bu durumda alıcılar, borcun tamamından müştereken ve müteselsilen sorumludur.

4.13) 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

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

4.15) 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.

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 değerlendirmeye 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 konut finansmanı kuruluşundan kredi kullanılmak suretiyle satın alınması durumunda, Alıcının kredisini ödememesi nedeniyle banka veya konut 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/cayma hallerinde; satıcının bankaya ödemiş olduğu komisyonlar (faiz destek tutarı) 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 bölüm teslim tarihine kadar Alıcının herhangi bir gerekçe göstermeden sözleşmeden dönme hakkı vardır. Sözleşmeden dönme bildiriminin satıcıya noter aracılığıyla veya iadeli taahhütlü mektup ile 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 bildiriminin 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

Konut 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 iadeden 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, Konut Finansmanı Kuruluşuna kredi borcu devam eden Alıcının, yatırmış olduğu satış bedelinden sözleşmenin 6.2 maddesi gereğince yapılacak kesintilerden sonra kalan kısım ilgili Konut Finansmanı Kuruluşuna gönderilir. Alıcı ve ilgili Konut 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) 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 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 yapılmaya 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 kaçınamaz.

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 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.

12) Madde : Bağımsız Bölümün Teslim İşlemleri

12.1) Bağımsız Bölümün Teslimi ile ilgili işlemler;

12.1.1) Teslime hazır bağımsız bölümlerin satışlarında (projenin yapımı tamamlanmış ise) bağımsız bölüm mevcut durumuyla teslim edilecek olup, Sözleşmenin imzalanmasına müteakip teslim işlemleri hemen yapılacaktır. Teslime hazır olan projelerin satışlarında teslim için bildirimde bulunulmayacaktır.

12.1.2) Bağımsız Bölüm Teslime hazır değilse (projenin yapımı devam ediyorsa) Bağımsız bölümün teslim tarihi sözleşme tarihinden itibaren 36 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,

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 teslime hazır hale 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 kaçınamaz. 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. Söz konusu bağımsız bölüm ticari amaçlı ise bağımsız bölümün tesliminden itibaren 5 ay boş tutulması sözleşmenin feshi nedeni sayılabilecektir.

13.) Madde : Güvenlik

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.

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 de 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 yapılaşma zorunluluğu doğan revizeler için Satıcıya tapu devri sırasında vekalet verecektir,

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 kaçınamaz.

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 yapılana 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 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 T.C.

Merkez Bankasının belirlediği Avans faiz oranıyla birlikte Satıcıya ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Satıcının kusuru olmaksızın Alıcının ihmalinden 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) Satış bedeli Türk Lirası (₺) üzerindendir. Alıcının, satış bedelinin tamamını ya da bir kısmını döviz olarak yatırması halinde, ödediği döviz cinsinden tutar, paranın yatırıldığı bankanın güncel kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilerek sözleşme numarasına aktarılır. Sözleşmenin iptali ve/veya Alıcının cayması durumunda, sözleşme numarasında bulunan tutardan gerekli kesintiler yapıldıktan sonra kalan meblağ Türk Lirası (₺) olarak iade edilecektir. İade işlemi döviz olarak yapılacak ise, sözleşme numarasında bulunan tutardan gerekli kesintiler yapıldıktan sonra kalan Türk Lirası (₺) meblağ, Satıcı iade işlemini hangi bankadaki hesabını kullanarak gerçekleştirecek ise o bankanın iade tarihindeki güncel kuru üzerinden dövizde çevrildikten sonra yapılacaktır.

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

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

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

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

17.14) İş bu sözleşme, Tüketicinin Korunması ve Piyasa Gözetimi Genel Müdürlüğü'nün 7126836 sayılı yazısına istinaden 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunun 42. maddesinde ve Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkındaki Yönetmeliğin 12. Maddesinde belirtilen bina tamamlama sigortası veya istenilen diğer teminatlar kapsamı dışında tutulmuştur.

17.15) 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 ödemedan mahsup edilecek olup alıcı bu hususu gayrikabili rücu kabul eder.

18.) Madde: Taahhütlerin Sınırları

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

19.) Madde: Yürürlük

İş bu sözleşme yürürlük maddesi dahil ondokuz maddeden ibaret olup sözleşmenin üçüncü maddesinde belirtilen kapak sayfası ve mahal listesi (teslime hazır 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 itibari ile yürürlüğe girecek olup aksi halde herhangi bir ihbar/ihtar veya hüküm almaya gerek olmaksızın sözleşme kendiliğinden hükümsüz hale gelecektir.

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ																
23.06.2016 TARİHLİ AÇIK ARTIRMA USULÜ İHALE İLE SATIŞI YAPILACAK ARSALARIN LİSTESİ																
Sıra No.	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Hisse (Pay/Payda)	Hisse Miktarı (m2)	Plan Fonksiyon	Emsal	Şerh - Beyan Bilgisi	Muhammen Satış Fiyatı (KDV Hariç)	Muhammen Satış Fiyatı (KDV Dahil)	Geçici Teminat	Asgari Pey	Azami Pey
1	İSTANBUL	ŞİŞLİ	ORTAKÖY	1140	2	23,30	1/1	23,30	-	-	-	139.830,51	165.000,00	5.000,00	5.000,00	15.000,00
2	İSTANBUL	BEŞİKTAŞ	R.HİSARİ	1491	1	1.298,32	1/1	Yeşil Alan	Yeşil Alan	-	Beyan : Kentsel sit alanı içinde kalmaktadır.	9.745.762,71	11.500.000,00	350.000,00	50.000,00	150.000,00
3	KASTAMONU	CİDE	DOĞANKAYA	106	7	1.152,78	1/1	9.110,04	Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. bölümüne göre uygulama yapılacaktır	-	-	14.406,78	17.000,00	3.000,00	3.000,00	9.000,00
4	KASTAMONU	CİDE	DOĞANKAYA	118	8	9.110,04	1/1	1.152,78	Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. bölümüne göre uygulama yapılacaktır	-	-	55.084,75	65.000,00	3.000,00	3.000,00	9.000,00
5	İSTANBUL	SARIYER	ZEKERİYAKÖY	1789	1	999,87	238111/240000	992,00	Teknik alt yapı alanı(TAY)	-	Beyan : Koruma Kurulları kararlarına uyulacak ve her türlü uygulama öncesinde Koruma Kuruldan izin alınacak.----- Beyan: Pay/payda tutmamaktadır.----- Şerh : Diğer hiselerde icrai haciz var.	1.059.322,03	1.250.000,00	40.000,00	25.000,00	75.000,00
6	ANKARA	ÇANKAYA	ÖNCEBECİ	2941	11	200,00	1/1	200,00	Yeşil Alan	-	-	63.559,32	75.000,00	5.000,00	5.000,00	15.000,00
7	ANKARA	ÇANKAYA	ÖNCEBECİ	2941	6	200,00	1/1	200,00	Yeşil Alan	-	Beyan : Çankaya Belediyesi Encümen kararı ile yeşil alandır.	211.864,41	250.000,00	10.000,00	10.000,00	30.000,00
8	İZMİR	KARŞIYAKA	ŞEMİKLER	25863	1	2.787,00	1/1	2.787,00	-	-	Özel Katlı Otopark	1.101.694,92	1.300.000,00	40.000,00	25.000,00	75.000,00

ARSA SATIŞ

GAYRİMENKUL SATIŞ VE BORÇLANMA SÖZLEŞMESİ

1- SÖZLEŞMENİN KONUSU

Satıcı tarafından, tapu kaydı ve nitelikleri kapak sayfasında belirtilen gayrimenkulün, ALICI'ya satışı, teslimi, ödeme, iade ve tapuda mülkiyet devrine ilişkin koşulları ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerini belirlemektedir

2- TANIMLAR VE KISALTMALAR

Satıcı :Satışa konu taşınmazın alıcıya satışını, teslimini ve tapuda mülkiyetini devretmeyi vaat eden Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Ataşehir – İSTANBUL adresinde ticari faaliyette bulunan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ni,

Arsa :İşbu sözleşme kapsamında kapak sayfasında detaylı bilgileri belirtilen taşınmazı,

Alıcı :Satışa konu taşınmazı almayı vaat eden gerçek veya tüzel kişiyi,

Finans Kuruluşu:Alıcıya satış bedelinin ödenmesi için aracılık eden ve kredi kullandıran kuruluşları,

TÜİK :Türkiye İstatistik Kurumu'nu

TÜFE:TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi'ni

Kapak Sayfası İşbu sözleşmenin (ödeme planı) eki olup taraflarca kabul ve imza edilmiş olan taşınmaz ve taşınmaza ait satış bilgilerinden ibarettir.

Sözleşme :İşbu "Gayrimenkul Satış ve Borçlanma Sözleşmesini" ifade etmek üzere kullanılmaktadır.

3- GAYRİMENKUL SATIŞ BİLGİSİ

Kapak Sayfası /sayfalarındaki ödeme planı.

Kapak Sayfası Sözleşmenin asli parçasıdır

4- ÖDEME ŞEKLİ

4.1.ALICI, asgari peşinat oranından az olmamak üzere peşinat yatırmak suretiyle gayrimenkulü vadeli satın alabilir.

4.2. Birinci taksit satışın yapıldığı ayı takip eden ayın en geç (22). gününe (dahil) kadar ve müteakip taksitler de ait oldukları ayın 22.gününe (dahil) kadar SATICI hesabına yatırılır. ALICI taksitleri ödemede geciktiği takdirde, geciktiği her gün için ödeme tarihindeki **T.C. Merkez Bankasının** Avans faiz oranı ile temerrüt faizi ve giderlerini ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

5- TAKSİT MİKTARI VE BORÇ BAKİYESİ BELİRLEME ESASLARI

5.1) Alıcı taşınmazı peşin olarak satın almayı tercih etmesi halinde peşin satış bedelini nakden ve/veya banka kredisi kullanarak taşınmazın bedelinin tamamını yatırmak koşuluyla satın alabilir.

5.2) Alıcı taşınmazı şirketçe öngörülecek asgari peşinat oranından az olmamak üzere peşinat yatırmak suretiyle vadeli satın alabilir.

5.3) Alıcı vadeli satın aldığı taşınmazı TÜFE koşuluna göre satın alması halinde;

5.3.1 Her takvim yılının 1 Ocak –30 Haziran tarihleri arası birinci altı aylık dönem, 1 Temmuz-31 Aralık tarihleri arası ikinci altı aylık dönemdir. İlk taksidin 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 ve borç bakiyesi, sözleşme imzalama tarihine bakılmaksızın, bir önceki altı aylık TÜİK tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksi (**TÜFE**) oranına göre her dönem için yeniden hesaplanır ve SATICI tarafından ALICI'ya bildirilir. İlk ve son taksidin başladığı ayın altı aylık dönemin başlangıcına veya bitimine yakın olması, uygulanacak altı aylık artış oranını değiştirmez.

5.3.2 Altı aylık dönem sonu bakiyesi TÜİK tarafından açıklanan TÜFE (Tüketici Fiyat Endeksi) oranında artırılır ve ALICI'ya bildirilir. Bu bildirim SATICI için bir ihbar veya ihtar yükümlülüğü anlamına gelmeyip, bu bildirimin yapılmaması veya geç yapılması yeni dönem için TÜİK tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksi (**TÜFE**) oran artışının uygulanmasına engel olmaz.

5.3.3 TÜFE artış oranının sıfır (0) veya eksiye düşmesi halinde, taksitlerde indirim yapılmaz, ALICI taksitlerini bir önceki dönem içinde ödediği taksit kadar ödemeye devam eder.

5.3.4 ALICI'nın borcuna mahsuben yatıracağı en az miktar, bu sözleşmedeki taksit tutarlarından aşağı olamaz. Alıcı borçlandığı toplam miktarı önceden ödeme hakkına sahiptir. Alıcı aynı zamanda bir taksit miktarından az olmamak şartıyla bir veya birden fazla taksit ödemesinde bulunabilir. Yapılan erken ödemelerde ödeme tutarı taksitlerden düşülür, ancak satış bedelinden herhangi bir indirim yapılmaz. Bu durumda borç bakiyesi vade ve taksit miktarı yönünden yeniden yapılandırılır, ancak ödemeler takip eden ay itibari ile devam eder.

5.3.5 Satışların KDV tutarı, vadeli satış bedeli üzerinden tahsil edilecektir. Ayrıca 6 aylık dönemlerde borç bakiyesine uygulanan artışlardan da artış tutarı üzerinden hesaplanan KDV izleyen ilk taksit ödemesine ilave edilerek tahsil edilecektir. ALICI'nın ödemede temerrüde düştüğü taksitler için, SÖZLEŞME'nin dördüncü maddesinde belirlenen oranda gecikme faizi ve KDV'si birlikte tahsil edilecektir.

5.3.6 Alıcı vadeli satın aldığı bağımsız bölümü Sabit Ödeme koşuluna (faizli ve / veya faizsiz) göre satın alması halinde;

5.4.1 Vadeli satışta peşinatın ödenmesinden sonraki bakiye sözleşmenin 3. maddesinde düzenlenen ödeme planında gösterilmiştir. Alıcı geri ödeme planının sözleşmenin ayrılmaz bir

ARSA SATIŞ

parçası olduğunu kabul eder ve ödeme planında belirtilen tarihlerde herhangi bir ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın borcunu ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

5.4.2 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.

5.5. SATICI, alıcının kararlaştırılan satış bedelinin en az onda birini oluşturan ve birbirini izleyen en az iki taksidi veya en az dörtte birini oluşturan bir taksidi ya da en son taksidi ödemede temerrüde düşmüş olması halinde alıcıya onbeş günlük bir süre tanımak suretiyle muaccel olmuş taksitlerin veya geri kalan satış bedelinin tamamının bir defada ödenmesini isteyebilir ya da sözleşmeden dönebilir. Satıcının bu hususa ilişkin tüm hakları saklıdır.

5.6. ALICI'nın birden fazla gerçek veya tüzel kişi olması halinde ALICI'ların başka türlü bir talimatı olmadığı sürece yapılan ödemelerin ALICI'lar tarafından eşit oranda ödendiği kabul edilir. Borcun tamamen ödenip tapuda mülkiyetin nakli aşamasında da ALICI'ların başka bir türlü talimatı olmadığı sürece mülkiyeti eşit oranda devredilir. Gayrimenkulün mülkiyeti hisseleri oranında ALICI'lara devredilir. Ancak ALICI'nın birden fazla gerçek veya tüzel kişi olduğu bu durumda ALICI'lar borcun tamamından müştereken ve müteselsilen sorumludur.

5.7 ALICI borcunu tamamen ödedikten sonra veya kalan satış bedeline karşılık ipotek tesis edilmesi kaydıyla tapu devri ALICI adına yapılacaktır.

5.8 Bir önceki aya ilişkin taksit ödenmeksizin, bir sonraki AY'a ilişkin taksit ödenemez,

6- SÖZLEŞMENİN DEVİR EDİLMESİ

6.1. ALICI bu Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinden doğan haklarını 3'üncü şahıslara satıcının **YAZILI İZNİ OLMADAN DEVİR, REHİN VE TEMLİK EDEMEZ. AKSİ HALDE İŞBU DEVİR GEÇERSİZ SAYILACAKTIR.YASAL HERTÜRLÜ SORUMLULUK ALICININ KENDİ ŞAHSI ÜZERİNDEDİR. SATICININ HER TÜRLÜ TAZMİNAT TALEP HAKKI SAKLIDIR.İŞ BU SATIŞ VAADİNİN TAPU SİCİLİNE ŞERHİ ALICI VE SATICININ BİRLİKTE MÜRACAATI İLE MÜMKÜNDÜR, TEK TARAFLI OLARAK ŞERH TALEBİNDE BULUNULAMAZ.**

6.2. Devir eden ve devir alanın SATICI'ya başvuruları halinde aşağıda belirtilen koşullar çerçevesinde devir talebi değerlendirmeye alınacaktır.

6.2.1. Gayrimenkulün KDV Hariç ilk satış bedeli üzerinden % 2+ KDV oranında komisyon alınır. Devir işlemleri ile ilgili noter masrafları, vergi, resim ve harçlar devir alan tarafından ödenir.

6.2.2. Devir tarihi itibarıyla muaccel olan tüm borcun ödenmiş olması gerekmektedir.

ARSA SATIŞ

6.2.3. Devir alan SÖZLEŞME hükümleri gereğince tahakkuk edecek borcu kayıtsız şartsız kabul eder.

6.3. Devir talebi değerlendirilip neticeleninceye kadar devir etmek isteyen ALICI SÖZLEŞME'den doğan tüm yükümlülüklerini yerine getirmeye devam edecektir.

6.4. Devrin onayına kadar SÖZLEŞME'den doğan haklarını devir etmek isteyen ALICI'nın devirden vazgeçmesi halinde, devir almak isteyen SATICI'dan hiçbir hak ve talepte bulunamaz.

6.5. Aşağıdaki hallerde devir komisyonu alınmaz;

6.5.1. ALICI'nın SÖZLEŞME'den doğan haklarını ana, baba, eş, kardeş ve çocuklarına, sahibi veya ortağı olduğu şirkete devretmesi halinde,

6.5.2. Müşterek Alıcılı Sözleşmelerde ALICI'lardan herhangi biri veya birkaçının diğer müşterek ALICI/ALICILAR lehine sözleşmeden doğan haklarından feragat etmesi halinde,

6.5.3. Tüzel kişilerde; hissedarlardan birine veya bir kaçına devir halinde,

6.5.4. Miras nedeniyle devir halinde.

6.6. SATIC devri onaylayıp onaylamamakta tamamen serbesttir.

6.2.4 Devir sözleşmesinin noter huzurunda düzenlenmesi zorunludur.

7- GAYRİMENKULÜN ŞİRKETE İADESİ, SÖZLEŞME İPTALİ İLE YATIRILAN NAKİT TUTARLARININ İADESİ:

7.1. ALICI'nın tapu devrine kadar gayrimenkulü almaktan vazgeçmesi,

7.2. ALICI'nın SÖZLEŞME hükümlerinden birine uymaması,

7.3. SATICI'nın ALICI'nın sözleşmede kabul edilen adresine yapacağı her türlü tebligatta belirtilen hususların, ALICI tarafından öngörülen sürede yerine getirilmemesi,

7.4. Tapu devir ve ipotek işlemleri için gerekli belgelerin SATICI tarafından belirtilen sürede ALICI tarafından geçerli bir mazeret olmaksızın hazırlanıp SATICI'ya verilmemesi,

7.5. ALICI'nın tapu devir ve ipotek işlemlerinde bizzat veya vekili vasıtasıyla hazır bulunmaması, hallerinde SÖZLEŞME SATICI tarafından tek taraflı olarak fesih edilebilir.

7.6. Sözleşmenin feshi halinde, SATICI'ya yatırdığı ödemeler toplamından gerekli kesintiler (***satış bedeli üzerinden yüzde beş (%5) oranında cezai şart bedeli, genel giderler, gayrimenkul teslim edilmişse kira bedeli, varsa hasar bedeli, ödenen komisyonlar, vergi, emlak vergisi, v.b giderler***) yapıldıktan sonra kalan tutar faizsiz olarak üç (3) ay içinde Alıcıya iade edilir.

7.7. Sözleşmesi fesih edilen ALICI, SATICI'dan faiz ya da herhangi bir nam altında talepte bulunmayacağını, hak iddia etmeyeceğini peşinen kabul ve taahhüt eder.

7.8. Sözleşmesi feshedilen ALICI, GAYRİMENKUL'ü 15 (onbeş) gün içinde tahliye ederek SATICI'ya teslim etmek zorundadır. ALICI'nın veya kiracısının veya ALICI adına GAYRİMENKUL'ü işgal edenlerin yukarıda belirtilen sürede GAYRİMENKUL'ü tahliye

ARSA SATIŞ

etmemesi halinde tahliye tarihine kadar işleyecek ve SATICI tarafından belirlenecek emsal kira bedelleri ALICI tarafından yapılan ödemelerden düşülür.

7.9.ALICI, GAYRİMENKUL'ü teslim edildiği haliyle SATICI'ya iade etmek zorundadır. ALICI, GAYRİMENKUL'e yaptığı değer artırıcı işlemlerin parasını SATICI'dan talep edemez.

8-VERGİ, HARÇ VE DİĞER GİDERLER

8.1. Gayrimenkulün satışı ile ilgili her türlü sözleşme giderleri, resim ve harçlar ALICI tarafından ödenecektir. Tapu işlemlerine ait vergi, resim ve harçlar kanunen ait olduğu taraflarca ödenir. İş bu sözleşmede tanımlanmamış tüm masraflar ile bunlardaki artışlar ALICI'ya aittir.

8.2. ALICI, SÖZLEŞME'nin imzalanmasından itibaren tapu devri yapılincaya kadar tahakkuk edecek ve SATICI tarafından ödenecek olan Emlak Vergisini, SATICI tarafından ALICI'ya tebliğ tarihinden itibaren en geç 15 gün içerisinde sözleşmede belirtilen banka hesabına yatırmayı aksi takdirde bu miktara **T.C. Merkez Bankasının** Avans faiz oranı ile temerrüt faizi ve giderlerini ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

9- GAYRİMENKULÜN TESLİM İŞLEMLERİ

9.1. ALICI, bu gayrimenkulü SATICI tarafından yapılacak bildirimde belirtilen yer ve tarihte teslim almak zorundadır.

9.2. Yazılı bildirimde belirtilen tarihte teslim alınmayan gayrimenkule ilişkin güvenlik, bakım masrafları ile vergi, resim ve harçlar ALICI'ya ait olup bu giderler T.C. Merkez Bankasının Avans faiz oranı üzerinden temerrüt faizi ve giderleri ile birlikte ödenmedikçe SATICI tek taraflı olarak SÖZLEŞME'yi feshedebileceği gibi, ALICI'nın teslim talebini yerine getirmeyebilir.

9.3. ALICI, teslim tutanağında belirtilen hususlar dışında GAYRİMENKUL'ü mevcut durumuyla kabul etmiş sayılır ve başkaca herhangi bir değişiklik ve ilave isteyemez veya hak ve alacak talebinde bulunamaz. ALICI, GAYRİMENKUL'ü teslim ihbarında belirtilen süre içerisinde geçerli bir mazereti olmaksızın teslim almaktan imtina ederse sözleşme SATICI tarafından tek taraflı olarak feshedilebilir.

9.4. ALICI, teslim tarihine yönelik SATICI'nın herhangi bir taahhüdünün bulunmadığını, GAYRİMENKUL'ün geç teslim edilmesini gerekçe göstererek SATICI'dan hiçbir şekilde herhangi bir hak talebinde bulunmayacağını kabul beyan ve taahhüt eder.

10. KANUNİ İKAMETGAH VE TEBLİGAT

ALICI'nın Kanuni ikametgâhı, ALICI'nın SÖZLEŞME'nin 3. maddesinde belirttiği yasal adresidir. SATICI tarafından bu adrese yapılacak tebligatlar Alıcı'nın kanuni ikametgâhına yapılmış sayılır. ALICI adres değişikliğini yazılı olarak SATICI'ya bildirmediği takdirde SATICI tarafından SÖZLEŞME'de belirtilen adresine yapılacak tebligatları kabullenmiş sayılır.

ARSA SATIŞ

11. BİLDİRİMLER

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.

12 -SAİR VE ÖZEL HÜKÜMLER

12.1.ALICI, işbu SÖZLEŞME konusu borç ve ödemeye ilişkin her türlü hesap veya anlaşmazlıklarda SATICI'nın kayıtları ve defterlerinin yegâne delil olacağını kayıtsız şartsız kabul eder.

12.2. Satış sözleşmenin imzalanması tarihinden itibaren içinde bulunulan cari yıl dahil tahakkuk edecek tüm vergiler (emlak vergisi v.b) ALICI'ya aittir. Tapu için gerekli evrakları istenilen zamanda göndermeyerek tapu devrinin gecikmesine neden olan ALICI, SATICI tarafından ödenmek durumunda kalınan tüm masrafları SÖZLEŞME'de belirtilen temerrüt faizi (bildirim tarihi ile tapu devir ferağ işlemlerinin yapıldığı tarihte SATICI tarafından yapılacak Harç, Emlak Vergisi vs. fazla ödemeleri SATICI'ya ödenecek temerrüt faizi ile) kabul ve taahhüt eder.

12.3. Alıcı taşınmaz malı mevcut fiili idari ve hukuki durumu ile görmüş ve kabul etmiş olduğundan her türlü itiraz veya talep hakkında feragat etmiş sayılır

12.4.Taraflar arasında çıkacak anlaşmazlıkların çözümünde T.C Kanunları uygulanacak olup, İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

13- YÜRÜRLÜK

ALICI işbu SÖZLEŞME hükümlerinin münhasıran ALICI ile SATICI arasındaki düzenlenmelere ilişkin olduğunu, bu SÖZLEŞME'de öngörülen satış koşullarını incelediğini SÖZLEŞME hükümlerini özenle okuduğunu ve anladığını SÖZLEŞME'nin yazılı tüm hususlarını SATICI'nın yöntem ve mevzuatını hiçbir koşul ileri sürmeksizin kabul ettiğini, bütün hüküm ve koşullarına tamamen uyacağını açık bir şekilde kabul, beyan ve taahhüt eder. İŞ BU SÖZLEŞME ALICI VE SATICININ İMZALAMASI İLE BİRLİKTE yürürlüğe girmiştir