

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI GAYRİMENKUL SATIŞ ŞARTNAMESİ

İşbu şartname, Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. (Kısaca "Banka" olarak anılacaktır) mülkiyetinde bulunan ve satışa sunulmuş olan gayrimenkullerin satış koşullarını düzenler. Şartnamede teklif sahibi (bundan böyle kısaca "Müşteri" olarak anılacaktır).

1. Teklif verebilmek için Müşteri'nin gayrimenkulün muhammen satış bedelinin %5'i tutarında geçici teminatı T.C. Ziraat Bankası Anadolu Kurumsal Şubesi'nde bulunan TR48 0001 0019 4101 9080 6327 75 numaralı hesaba, hesap sahibi "Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş." olacak şekilde "teklif verilmek istenen gayrimenkul kodu – teminat bedeli" açıklamasıyla yatırması gerekmektedir. Teminat tutarı yatırılmadan veya eksik yatırımlarla verilen teklifler, değerlendirmeye alınmayacaktır. Müşteri, teminat yatırmadığı veya eksik yatırdığı teklifiyle ilgili hiçbir hak iddiasında bulunamaz. Banka, gerekli gördüğü takdirde teminat tutarını tek taraflı olarak değiştirme hakkına sahiptir. Müşteri, Banka tarafından kendisine bildirilen tutar kadar teminatında değişiklik yapmak zorunda olduğunu kabul eder.
2. Müşteri gerçek kişi ise, nüfus cüzdan fotokopisi; tüzel kişi ise, satış şartnamesini imzalayan kişinin şirket yetkilisi olduğunu gösterir imza sirküleri, ticaret sicil gazetesi fotokopisi ve vergi levhası ile teklif teminat bedelinin yatırıldığına dair dekont ile birlikte Banka'ya göndermelidir.
3. Müşteri, gayrimenkulü mevcut durumu ile (Hasar, hisse, imar, iskan, konum, alan, tapu bilgileri) görmüş, beğenmiş ve kabul etmiştir.
4. Müşteri'nin ihaleye katılım başvurusunun onaylanmasını müteakip, Banka tarafından e-posta ve/veya SMS ile Banka'nın elektronik ihale sistemine (E-ihale) giriş adresi ve geçici şifre Müşteri'ye bildirilecektir. Müşteri, sisteme ilk kez giriş yaptığında geçici şifresini kendi belirleyeceği bir başka şifre ile değiştirecektir. Müşteri, kullanıcı adı ve şifresini güvenle muhafaza etmekle sorumlu olup, bu bilgilerin 3.kişilerin eline geçmesi nedeniyle doğabilecek zararlardan sorumludur.
5. Banka, teminat bedelini yatırmış olsa dahi teklif vermesini uygun görmediği Müşteri'nin satış ve ihalelere katılımına izin vermeme, satış yapmama veya tekliflerini iptal etme yetkisine sahiptir.
6. Müşteri tarafından internet üzerinden E-ihale'ye giriş yapılarak teklif verilecektir. Sadece teminatı yatırılan gayrimenkul için teklif verilebilecek olup, ihale süresince verilmiş teklifin sadece arttırılması mümkün olabilecektir.
7. Müşteri, teminat bedelini yatırdığı halde kullanıcı adı ve şifresiyle E-ihale'ye girip internet üzerinden teklif vermediği takdirde ihaleye katılmamış sayılacak, bu durumda teminat bedeli kendisine iade edilecektir.
8. Satış yöntemini Banka belirler. Her bir gayrimenkul için satış işlemi, E-ihale'den gayrimenkule ilk teklif verildiği anda başlayacak ihaleyle ve açık arttırma usulüyle yapılacak olup, Banka açık arttırma yapmaksızın da dilediği teklifi esas alarak satışı sonuçlandırabilir. Banka'nın uygun gördüğü satış yöntemi dışında bir yöntemle verilen teklifler geçersiz sayılır. Banka'nın satış yöntemini değiştirme hakkı saklıdır.
9. Herhangi bir gayrimenkule teklif verildiği anda, Banka tarafından belirlenen ihale süresi işlemeye başlayacaktır. İhale süresi içinde, başka müşteriler de Banka'ya teminat yatırmak ve sisteme kaydolmak suretiyle ihaleye katılabilecektir. İhale için belirlenen bitiş saatine 30 dakika kala yeni bir teklif verilmesi veya

mevcut bir teklifin arttırılması halinde, ihale bitiş saati 30 dakika daha uzatılacaktır. Son 30 dakika içinde teklif gelmeyinceye kadar ihale, 30 dakikalık periyodlarla uzamaya devam edecektir. Son 30 dakika içinde başka teklif gelmemesi durumunda ihale sona erecek ve en yüksek teklifi veren müşteri, ihaleyi kazanmış olacaktır.

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

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

12. Müşteri, bu şartnamede yer alan adresini kanuni ikametgah edindiğini beyan eder; bu adrese yapılacak tebligatın şahsına yapılmış sayılacağını, o yerde bulunmasa da tebligatın iade edilmeyip Tebligat Kanunu 21. maddesinin uygulanmasını; adresinin değişmesi halinde noter kanalıyla adres değişikliğini Banka'ya bildirmedikçe bundan doğabilecek zarardan Banka'yı hiçbir surette sorumlu tutmayacağını, Banka'ya karşı herhangi bir talepte bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. Müşteri, işbu şartnamede belirttiği adresine yapılacak tebligatın ya da vermiş oldukları e-posta adreslerine yapılan tebligatların, PTT'deki gecikmeler veya adres değişikliği nedeniyle geç ulaşmasından veya hiç ulaşmamasından Banka'nın herhangi bir sorumluluğu olmayacağını, bu konuda hiçbir itirazda bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

13. Tekliflerin Banka'ya çeşitli nedenlerle ulaşmaması veya internet, telefon, GSM hatlarındaki sorunlar veya yanlış kullanıcı şifresi girilmesi sonucu hesabın bloke olması nedeniyle, E-ihale'de teklif verilememesi halinde Müşteri, Banka'yı sorumlu tutmayacağını ve Banka'dan herhangi bir talepte bulunmayacağını peşinen kabul eder.

14. E-ihale üzerinden teklif veren Müşteri, hiçbir durumda teklifini geri çekemez. Müşteri, herhangi bir nedenle teklifinden vazgeçtiği takdirde yatırılan teminat iade edilmez, ayrıca hiçbir ihtar ve ihbara, hüküm almaya gerek olmaksızın teminat tutarı Banka tarafından irat kaydedilir.

15. Birden fazla müşterinin müşterek teklif vermesi halinde, sisteme kayıt sırasında her birinin hisse oranı belirtilecek ve şartname tüm müşterek teklif sahipleri tarafından imzalanacaktır. Müşterek teklif sahipleri, bu şartnameden kaynaklanan borçların tamamından müşterek ve müteselsil olarak sorumlu olup, açıkça belirtilmemesi halinde gayrimenkülü eşit hisselerle iktisap edeceklerdir. Müşteri, tapu devrinin kendisine yapılacağını, tapu devrinde başka hissedarlar olması durumunda da mutlaka kendisinin en az %25 oranında hissesi olması gerektiğini kabul eder. Müşteri'nin tapu devrinin bir başkası adına yapılmasını aksi durumda satışın bozulmasını istemesi halinde, Banka, satışı iptal ederek Müşteri tarafından yatırılmış teminatı irat kaydedecektir.

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

17. Banka KDV mükellefi olmadığı için uygun görülen teklif tutarlarına ek olarak KDV ödenmesi söz konusu olmayacaktır. Taşınmazın tapu tahrir, ferağ işlemleriyle ilgili vergi, resim ve harçları devir alan ve devir veren ayrı ayrı mükellefiyetlerine düşen kısmı ödeyeceklerdir.

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

19. Gayrimenkulün Banka mülkiyetine geçmeden önceki dönemlere ait aidat, yakıt, su, elektrik, doğalgaz gibi borçları, Müşteri'nin sorumluluğunda olup, Banka'nın sorumluluğunda değildir. Banka, bu borçları ödeyip ödememekte serbesttir. Ödenmemesi halinde Müşteri, Banka'dan bu konuda hiçbir talepte bulunamaz.

20. Banka teklifler ile ilgili incelemelerini sonuçlandırdıktan sonra, ihaleyi kazanan teklif sahibine onayını tebliğ edecektir. Müşteri, Banka tarafından kendisine bildirilecek olan yere şahsen veya bu hususta yetkili vekili aracılığı ile derhal başvurarak satış işlemlerini gerçekleştirecektir. Kendisine yapılan bildirim takip eden 7 iş günü içinde belirtilen yere başvuruda bulunmayan ve böylece satış işlemlerini gerçekleştirilmeyen Müşteri'nin hakkı iptal edilecek ve ihtara gerek kalmaksızın yatırdığı teminat irat kaydedilecektir. Müşteri'nin bu konuda hiç bir itiraz hakkı olmayacaktır. Satış bedeli Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün TAPUTAKAS yöntemi ile yatırılacak ise TAPUTAKAS üyeliği alınarak bu yöntemle uygun şekilde yapılacaktır. İşbu bedelin bu süre içerisinde yatırılmaması halinde Banka, satışı iptal edip etmemeye, bundan sonra diğer teklif sahiplerine dönmekte veya taşınmazı serbestçe değerlendirmekte serbesttir. Müşteri'nin buna hiçbir itirazı olmayacaktır. Müşteri, Banka'ya karşı doğmuş doğacak her türlü borçları ile Banka'nın doğmuş doğacak her türlü zararına (gayrimenkul satış bedeli ile teklif ettiği bedel arasındaki fark ve faizleri, sigorta, vergi, resim, harç, her türlü masraflar, yoksun kalınan kira bedelleri, zarar-zıyan ve benzerleri) karşılık teminat bedeli üzerinde Banka'nın hapis, takas ve mahsup haklarının bulunduğunu, yatırılan teminat bedelinin Bankaca zararlarına karşılık olmak üzere takas ve mahsubuna yetkili olduğu, Bankaca yapılacak değerlendirmeler çerçevesinde herhangi bir borcun yahut Banka'nın herhangi bir zararının olmadığını Bankaca tespit edilmesi halinde ancak yukarıda belirtilen teminat tutarını faiz veya başka herhangi bir ek ödeme talep etmeksizin, herhangi bir itiraz ileri sürmeksizin aynı miktarda kendisine iade edilebileceğini gayrikabili rücu ve kayıtsız şartsız olarak şimdiden kabul, beyan ve taahhüt eder.

- 21.** Müşteri, tekliften önce veya sonra satın alma teklifine konu olan gayrimenkulün imar uygulaması işlemine tabi tutulması ve bir kısmının Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) olarak alınması durumunda, iade, zarar-zıyan, tazminat vb. her ne nam altında olursa olsun Banka'dan hiçbir hak ve alacak talep edemeyeceğini, Banka'nın gayrimenkulleri devir borcunun Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alındıktan sonra kalan miktar olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 22.** Gerçek veya tüzel kişi müşteriler, tekliflerinden vazgeçtikleri takdirde Müşteri tarafından yatırılmış teminat Banka tarafından irat kaydedilecektir.
- 23.** Banka tarafından tapu devri ve gayrimenkulün teslimi satış bedelinin tamamının Müşteri tarafından Banka'ya ödenmesinden sonra yapılacaktır.
- 24.** Satış işleminin gerçekleştirildiği Müşteri'nin dışındaki diğer Müşteri'lerin teminatları, aşağıdaki durumlarda Müşteri'ye iade edilecektir. Banka'nın teklif alındıktan sonra satıştan vazgeçmesi halinde, Müşteri'nin yatırmış olduğu teminat kendisine iade edilecektir. İhalede teklif veren ancak ihaleyi kazanamayan Müşteri'lerin teminatları iade edilecektir. Teminat bedelini yatırdığı halde, sistemden herhangi bir teklif vermeden alımdan vazgeçen ve bu durumu yazılı başvuruya bildiren Müşteri'nin teminatı iade edilecektir. Müşteri, teminatın yatırılmasıyla iade edilmesine kadar geçen süreye ait faiz, tazminat vb. herhangi bir talepte bulunmayacaktır. Müşteri tarafından iade alınmayan teminatlar, 1 yıl geçtikten sonra Banka tarafından irat kaydedilecektir.
- 25.** Banka 4734 sayılı ve 2886 sayılı yasalara tabi olmadığından, gayrimenkullerin satışını yapıp yapmamakta veya dilediği şartlarda dilediği kişilere, kurum veya kuruluşlara satış yapmakta, satışı dilediği teklifi uygun görerek sonuçlandırmakta veya iptal etmekte serbesttir. Banka'nın teklif alındıktan sonra satıştan vazgeçmesi halinde, Müşteri'nin yatırmış olduğu teminat kendisine iade edilecektir. Müşteri, teminatın yatırılmasıyla iade edilmesine kadar geçen süreye ait faiz, tazminat vb. herhangi bir talepte bulunmayacaktır. Müşteri tarafından iade alınmayan teminatlar, 1 yıl geçtikten sonra Banka tarafından irat kaydedilecektir.
- 26.** İşbu şartnamenin herhangi bir hükmü, herhangi bir sebeple tamamen veya kısmen geçersiz veya hükümsüz olursa, bu geçersizlik veya hükümsüzlük sadece o hükme veya o hükmün ilgili kısmına ait olacak ve o hüküm veya kısmi hükmün kalan diğer kısmı yahut ilgili hüküm/kısmi hüküm dışında kalan bütün diğer şartname hükümleri tam olarak geçerli olup yürürlükte olmaya devam edecektir.
- 27.** Banka'nın işbu şartnameden doğan bir hak, yetki ve imtiyazı kullanmaması ya da kullanmakta gecikmesi, bu hak, yetki ve imtiyazdan feragat ettiği anlamına gelmez.
- 28.** Müşteri, şartnamenin her sayfasını imzalayacaktır.
- 29.** Teklif alma ve satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde, İstanbul Çağlayan Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.
- 30.** Müşteri, işbu şartnameyi görüp, okuyup incelediğini ve içeriğini anlayıp, tüm hükümlerini kabul ettiğini beyan, kabul ve taahhüt eder.

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