

FUZUL YAPI İNŞAAT GAYRİMENKULLERİ SATIŞ ŞARTNAMESİ

- 1- **FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş.**'in (Bundan böyle Satıcı olarak adlandırılacaktır.)taşınmazları; Eskidji Müzayedecilik Ticaret İthalat ve İhracat A.Ş. (Bundan böyle Eskidji olarak adlandırılacaktır.) tarafından düzenlenecek müzayedede Açık Artırma yöntemiyle lotlar halinde satışa sunulacaktır.
- 2- Müzayede 24/01/2016 Pazar günü saat 14:00'da Merkez : Başakşehir Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı Gülbahçe Sokak Kent Ariva Yanı Başakşehir / İstanbulve www.eskidji.com web adreslerinde yapılacaktır. Peyler, müzayede sırasında Açık Artırma yöntemiyle alınacaktır.
- 3- Müzayedeye katılacak olan gerçek ve tüzel kişiler; Eskidji'nin müzayede salonuna kuracağı standlar aracılığıyla veya Eskidji'nin ING BANK YENİBOSNA T.Ş. nezdindeki (335) 4470862 MT-4, TR51 0009 9004 4708 6200 1000 31 IBANnolu hesabına her bir taşınmaz için;
 - muhammen bedeli 500.000,- TL'ye (Beşyüzbin TL) kadar olanlar için 10.000,- TL (Onbin TL),
 - muhammen bedeli 500.001,- TL (Beşyüzbinbir TL) ile 1.500.000.-TL (Birmilyonbeşyüzbin TL) arası olanlar için 40.000,- TL (Kırkbin TL),
 - muhammen bedeli 1.500.001-TL (Birmilyonbeşyüzbinbir TL) üzerindeki için 80.000,-TL (Seksenbin TL),"Adı-Soyadı; müzayede adı ve tarihi, Katılım Teminat Bedeli" açıklaması ile nakden katılım teminatı yatırmak zorundadırlar. Katılım teminatını ödeyen ve pey vermek için işbu şartnameyi imzalayan her bir gerçek veya tüzel kişiye bir bayrak numarası verilecektir. Katılımcılar, en yüksek pey sahibi olduklarında, o lot için pey verirken kullandıkları bayrağı müzayede yetkililerine teslim edeceklerdir.
- 4- Müzayede katılımcılarının
 - gerçek kişi olmaları halinde resimli kimlik (nüfus cüzdanı, ehliyet, pasaport),
 - tüzel kişilerin temsile yetkili olduklarını gösterir yetki belgesi, imza sirküleri,
 - başkası adına ihaleye katılanların noterden (gerçek veya tüzel kişiyi temsile ve ilzama yetkili olduğuna dair ve pey verme, ihaleye katılma v.b özel yetkiyi içeren) vekaletname ibraz etmeleri şarttır. Bunlara ilaveten katılım teminatı tahsilat makbuzu, katılımcı tarafından imzalanmış işbu şartname, müzayede öncesi Eskidji yetkililerine standda teslim edilecektir.
- 5- Taşınmazlar hakkında İnternet sitesindeki tanıtım veya broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler veya kürsüde yapılan açıklamalar ile diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp, iyi niyet çerçevesinde genel bilgi niteliğindedir. Pey veren taşınmazı mevcut durumu ile (imar, iskan, ruhsat, mimari proje, konum, alan, büyüklük, tapu bilgileri v.b.) görmüş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; gayrimenkul ile ilgili resmi kayıt ve tapu kayıtları dahil her türlü araştırma ve incelemeyi yapmış olması da müşteri sorumluluğundadır. Bu konuda gelecekte Satıcı ve/veya Eskidji'den ayıp, eksik, farklılık v.b. gibi nedenlerle herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır. Gayrimenkulün fiili durumuyla ilgili satıcı tarafından verilen bilgilerin farklı olması halinde satıcının herhangi bir yükümlülüğü bulunmayacaktır. Müşteri bu hususu kabul etmiş sayılacaktır.
- 6- Taşınmazlar, Eskidji tarafından alıcılara randevu ile yerinde tanıtılacaktır (randevu almak için tel: 0212 454 1156) Alıcı, inşaat faaliyetleri devam ettiği sürece bağımsız bölümü görmek için şantiye sahasına kesinlikle izinsiz giremez. Satıcının bilgisi dışında Alıcının inşaat sahasına izinsiz girilmesi halinde meydana gelebilecek kazalardan kendisinin sorumlu olduğunu, Satıcının hiçbir kusur ve sorumluluğunun bulunmadığını kabul ve taahhüt eder.
- 7- Satıcı, satışa sunulan ve tanıtım, broşür, katalog, kitapçık, ilanlarda v.b. yer alan taşınmazlardan dilediğini müzayede öncesinde, müzayede sırasında veya müzayede sonrasında müzayededen çekmeye yetkilidir. Eskidji, müzayededeki lotların sırasını değiştirmeye, gerek duyduğu lotlarda müzayede öncesi veya esnasında ek teminat talep etmeye yetkilidir.

8- Müzayede başkanı, müzayede ortamını bozan, müzayedeyi engelleyici hareketlerde bulunan kişileri müzayede salonundan çıkarma yetkisini haizdir. Bu konuda hiçbir itiraz v.b. hakkı bulunmadığını müzayedeye katılanlar kabul ve taahhüt eder.

9- **Satışlar taksitli yapılacaktır.**

Taksitli satışlar;İşyerleri;

a)-%25 peşin 24aytaksitli,

b)-%40 peşin 36 aytaksitli,

c)-%55 peşin %45'i 3 taksitli (1.taksit Nisan2016, 2.taksit Eylül 2016, 3.taksit Mart 2017 tarihlerinde)yapılacaktır.

Peşin ödemeli satışlarda % 10 indirim yapılacaktır.

AYLIK TAKSİT VE BORÇ BAKİYESİ; Her takvim yılının 1 Ocak – 30 Haziran tarihleri arası birinci altı aylık dönem, 1 Temmuz – 31 Aralık tarihleri arası ikinci altı aylık dönemdir. İlk taksitin başladığı ay hangi altı aylık dönemde ise aylık taksitler, o dönemin sonuna kadar sabit kalır.

Buna göre, aylık taksitler vade süresince sözleşme imzalanma tarihine bakılmaksızın her yılın Ocak ve Temmuz ayları öncesinde yapılmış olan ödemelerin borç bakiyesinden düşülmesi ile bir önceki altı aylık döneme ait ÜFE + TEFE / 2 Oranı dikkate alınarak yılda iki kez artırılarak bulunur ve alıcı tarafından ödenir.

Yeniden belirlenen aylık taksit ve borç bakiyesi satıcı tarafından alıcıya bildirilir. İlk ve son taksitin başladığı ayın altı aylık dönemin başlangıcına veya bitimine yakın olması, uygulanacak altı aylık artış oranını değiştirmez.

Teklifleri satıcı tarafından kabul edilenler, ihale sonucunun tebliğ de belirtilen tarihler **10 (on) iş günü** içerisinde tercih edilen ödeme türü; peşin ise satış bedelini nakden ve defaten, taksitli ise peşinat tutarından, yatırmış olduğu katılım teminat ve ek teminat tutarı düşüldükten sonraki bakiyesini nakden ve defaten **(Satış bedeline %18 KDV dahildir)**satıcı Hesabına alıcı **Adı Soyadı/Ünvan**, taşınmazın bulunduğu **bağımsız bölüm** numarası ve **Satış listesindeki numarasını (Lot)** belirten dekont açıklamasıyla ödeyerek gayrimenkul satış sözleşmesini satıcı ilgili imzalayacak ve sözleşmeye ilişkin damga vergisi ile vb. giderler alıcı tarafından ödenecektir. Sözleşmenin verilen süre içerisinde imzalanmaması ve teminatın yatırılmaması halinde, lot satıcı tarafından iptal edilmiş sayılacaktır.

10- Pey verenler müzayedelerde verdikleri peylerle bağlıdır. Müzayede sırasında en yüksek pey veren pey sahibi ve belirtilen şartlar dahilinde müzayede sonrasında yazılı teklif veren teklif sahibi (alıcı), müzayede sonunda, katılım teminatına ilaveten pey bedeli üzerinden %5 oranında ek teminatı,

- müzayede salonuna kurulan stand aracılığıyla anında veya
- en geç müzayedeyi takip eden 3 (üç) iş günü mesai saati bitimine (27.01.2016) saat 17:00) kadar Eskiđji'nin ING BANK YENİBOSNA T.Ş. nezdindeki (335) 4470862 MT-4, TR51 0009 9004 4708 6200 1000 31 IBAN hesabına

nakden ve peşin olarak ödeyecek ve ödemeye ilişkin dekontu Eskiđji'ye teslim edecektir. Ek teminatın süresi içinde yatırılmaması halinde, katılım bedeli satıcı tarafından irat kaydedilecektir. Ayrıca Eskiđji de alıcıdan aracılık hizmet bedeliolan% 3 (yüzde üç) + KDV almaya hak kazanacaktır. Teminatı yatırarak teklifi kabul edilen katılımcı %5 oranında ilave teminatı yatırdığı halde, kendisine verilen süre (10 (on) iş günü) içinde satış bedelinin tamamını veya peşinatını yatırmaması halinde %5 oranındaki ek teminatı da irat kaydedilecektir.

11- Satış, Satıcı'nın onayı ile kesinleşecektir. Alıcılar, onay tarihinden itibaren 10 (on) iş günü içinde taşınmaz satış bedelinin tamamını veya peşinatını Satıcı'ya nakden ve defaten Türkiye Finans Katılım Bankası Fatih Şubesi nezdindeki **TR27 0020 6000 0401 1147 7700 03** IBAN nolu hesabına "taşınmazın lot numarası açıklamalı olarak" ödeyecek ve ödemeye ilişkin dekontu Eskiđji'ye teslim edecektir. Bedelin süresi içerisinde yatırılmaması halinde satıcı, satışı iptal edip etmemeye yetkili olup, iptal edildiği takdirde yatırılan katılım bedeli ve teminat satıcı tarafından irat kaydedilecektir.

12- Satış bedelinin tamamı süresi içerisinde yatırıldıktan sonra alıcı/teklif sahibi, şahsen veya yetkili olan vekili aracılığı ile Satıcıya 3 (üç) gün içerisinde müracaat edecek ve satış sözleşmesi işlemlerini Eskiđji tarafından yapılan bildirim takip eden 10 (on) iş günü

içerisinde gerçekleştirecektir. Satıcıya satış işlemleri için başvuruda bulunmayan ve böylece satış sözleşmesi işlemlerini gerçekleştirmeyen alıcı/teklif sahibinin hakkı iptal edilecek ve ihtara gerek kalmaksızın yatırdığı katılım ve teminat bedeli satıcı tarafından irat kaydedilecektir. Alıcının/teklif sahibinin bu konuda hiçbir itiraz hakkı olmayacaktır. Ancak, verilen süre içerisinde satıcıdan kaynaklanan nedenlerle satış sözleşmesi işlemleri gerçekleşmez ise alıcının/teklif sahibinin hiçbir itiraz hakkı olmayacak, müşterinin yatırmış olduğu teminat kendisine iade edilecektir. Müşteri teminatın yatırılmasıyla iade edilmesine kadar geçen süreye ait herhangi bir tazminat faiz, vb. hak ve talepte bulunmayacaktır.

- 13- Alıcı, Eskiđji'ye satış bedeli üzerinden % 3 (yüzde üç) aracılık hizmet bedeli + KDV ödeyecektir.
- 14- Satışa sunulan taşınmazları; Müzayedede esnasında pey vermemiş bile olsalar, müzayedeye katılanlar veya eşleri veya 2. dereceye kadar kan ve sıhrı akrabaları veya yöneticisi / ortağı olduğu şirketleri/çalışanları veya ortakları;30 / 06 /2016 tarihine kadar satın alırlar ise Eskiđji'ye % 3 (yüzde üç) aracılık hizmet bedeli + KDV ödemekle mükelleftirler.
- 15- İhalenin kesinleşmesini takiben, 1. teklif sahibine satış sözleşmesi imzalaması için verilen tarihler içinde (10 iş günü) 2. ve 3. teklif sahiplerinin teminatları satış süreci tamamlanana kadar alıkonulacaktır. Satış sürecinin tamamlanmasını beklemeden 2. ve 3. teklif sahipleri satışa ilişkin hak talebinde bulunamayacaklardır. Teklif verenlerin, katılım teminatlarının kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ait, Satıcı / Eskiđji den faiz, tazminat, v.b. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır. Müzayedede herhangi bir pey vermeyenlerin katılım teminatları, müzayedenin sona erdiği tarihi takip eden 5 (beş) iş günü sonunda aşağıda belirttikleri hesap numarasına iade edilecektir.
- 16- Müzayedede pey veren gerçek ve tüzel kişiler, peylerinden vazgeçmeleri veya yukarıda belirttiği şekilde edimlerini süreleri içinde (9,10 ve 11. Maddelerinde belirtilen şekilde) ifa etmemeleri durumunda satış iptal edilecek, yatırdıkları katılım ve ek teminatlar Satıcı tarafından irat kaydedilecek, Eskiđji de tahsil edilen / edilecek olan % 3 (yüzde üç) aracılık hizmet bedeli + KDV'yi cezai şart olarak almaya hak kazanacaktır. Peyinden cayıp teminatı yanan kişi veya kuruluş, periyodik olarak diğer müzayedede evlerine, bankalara ve finans kuruluşlarına sirküle edilen, Eskiđji'nin kara listesine alınır ve bundan böyle tüm Eskiđji müzayedelerine, ancak yatırılması gereken teminatın 10 (on) mislini yatırarak girebilir veya Eskiđji'nin tek yanlı değerlendirmesine bağlı olarak müzayedelere hiç alınmaz.
- 17- SATICI ve pey verenden kaynaklanmayan nedenlerle, pey alınan taşınmazın satılamaması ve/veya tapu devrinin gerçekleştirilememesi halinde, katılım teminatı, ek teminat ve yatırılmış ise gayrimenkul bedeli ile birlikte Eskiđji tarafından tahsil edilen aracılık hizmet bedeli de pey verene devir engelinin doğmasını müteakip talep edilmesinden sonra iade edilecektir. Müşteri, paranın yatırılmasıyla iade edildiği tarihe kadar geçen süreye ait faiz, tazminat vb. herhangi bir tazminatta bulunmayacaktır.
- 18- Pey veren tarafından yatırılan katılım teminatı ve ek teminatı; satışın kesinleşmesinden sonra satış bedelinin tahsilinde; satış bedelinden düşülecektir. Ancak bu durum, teminatın pek akçesi olduğuna işaret etmeyeceği gibi, satışın gerçekleşmemesi halinde teminatın irat kaydedileceğine ilişkin maddelere de hâlel getirmez.
- 19- Taşınmazın Tapuda intikali sırasında ödenmesi gereken harçlar ve vergiler VUK'un muafiyet veya istisna gördüğü durumlar hariç yasal mükellefleri tarafından ödenecektir. Taşınmazların teslimi Haziran 2017 tarihinde öngörülmektedir.
- 20- Alıcı tarafından ödenen katılım bedeli ve ek teminat bedeli dışında başka hiçbir tutarın satış bedelinin mahsup edilemez.
- 21- Uyuşmazlıkların çözümünde Eskiđji'nin ses ve görüntü kayıtları muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edecek olup, bu madde H.M.K 193.maddesi anlamında yazılı delil sözleşmesi niteliğindedir.

- 22- İşbu şartnamede yazılı adresler kanuni tebligat adresi kabul edilmiş olup bu adreslere yapılan tebligatların taraflara yapılmış sayılacağı kabul ve taahhüt edilmiştir.
- 23- Müzayede ve Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde Türk Hukuku uygulanacak olup Bakırköy/İstanbul Mahkeme ve İcra Daireleri yetkilidir.
Satış Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim. / /

T.C. KİMLİK NO / ŞİRKET VERGİ NO :

ADI SOYADI/ ŞİRKET ÜNVANI :

BAYRAK NO :

AÇIK ADRESİ :

İMZA :

TELEFON NO :

FAKS NO :

GSM NO : (Müzayedelerimiz Hakkında SMS ile Bilgilendirilmek İstermisiniz?)

E	H
---	---

E-MAIL :

TEMİNATIN İADESİNİ İSTEDİĞİNİZ BANKA VE IBAN NUMARASI: