

T.C.
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/15609

SÜRELİDİR

Sayı :B.02.0.001/ 565
Konu :Soru Önergesi

09 Ağustos 2010

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ :a)21.07.2010 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/15609-24959/51501
sayılı yazı.
b)23.07.2010 tarih ve B.02.0.KKG.0.12/106-230-6/3386 sayılı yazı.

Trabzon Milletvekili Sn.M.Akif HAMZAÇEBİ'nin, Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği
7/15609 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek : 1 adet soru önergesi cevabı

DAĞITIM:

Gereği:

TBMM Başkanlığına

Bilgi :

Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Sayı : B.02.1.KNT.0.65.03.00/610- 310
Konu : Soru Önergesi Hk.

04.08.2010 • 54942

DEVLET BAKANLIĞI VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞINA
(Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı Sayın Cemil ÇİÇEK)

İlgi : 26.07.2010 tarih ve B.02.0.001/547 sayılı yazınız.

Trabzon Milletvekili Sayın M. Akif HAMZAÇEBİ'nin Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği ve Sayın Başbakanımızın da kendileri adına Bakanlıkları koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını istediği, ilgede kayıtlı 7/15609 sayılı soru önergesine ilişkin olarak hazırlanan İdaremiz görüşü yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Erdogan BAYRAKTAR
Başkan

EK : Soru Önergesi Cevabı.

Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcılığı	
Tarih	04.08.2010
Sayı	504

Trabzon Milletvekili Sayın M. Akif HAMZAÇEBİ'nin Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/15609 sayılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından 7 No'lu Koruma Bölge Kurulu onayı ile 14.04.2009 tarihinde İstanbul / Bakırköy / Zeytinlik 564 ada 151 parselin ifrazı (parselizasyonu) yapılmıştır. Söz konusu ifraz sonucunda eski 151 parsel; 158, 159, 160, 161, 162 ve 163 parsel olarak belirlenmiştir.

Bu ifrazın ardından TOKİ tarafından 19.08.2009 tarihinde tarihi Baruthane yapılarının yer aldığı 160 parsel için kiralama, 158, 161 ve 162 parseller içinse satış ihalesine gidilmiş, ancak, geçerli fiyat teklifi yapılmadığından ihale sonuçlandırılmamıştır.

Aynı parseller için 19.11.2009 tarihinde tekrar ihaleye çıkılmış, ancak, bu ihale de iptal edilmiştir.

TOKİ söz konusu 160 parselin kiralama, 158, 161 ve 162 parsellerin satışları konusunda ısrarını sürdürerek, 09.12.2009 tarihinde tekrar ihaleye çıkmış, bu ihalede 158 parsel satılmıştır.

28.04.2010 tarihinde bu kez sadece, üzerinde birisi tarihi Baruthane binası olmak üzere dört adet eski yapı ile bir adet kule bulunan, 160 parselin yıllık kiralama bedeli 8.000.000.-TL olarak, kiralama ihalesine çıkılmış, ancak, söz konusu ihale geçerli fiyat teklifi yapılmadığı için gerçekleştirilmemiştir.

Bu ihalenin ardından 26.05.2010 tarihinde yine 160 parsel için bu kez yıllık kiralama bedeli 6.000.000.-TL olarak, kiralama ihalesine çıkılmıştır. Bu ihalede de sonuç alınmamıştır.

Ataköy, uluslararası bilimsel kuruluşlar tarafından "Korunması Gerekli Konut Projesi" olarak kabul edilmiştir. Bu süreçte yapılacak olan ihaleler sonucunda beldenin dokusunun bozulacağı endişesi ile kamuoyunda yoğun tepkiler gelişmiştir.

Şimdi TOKİ yeniden 12.07.2010 tarihinde iki adet ihaleye çıkacağını ilan etmiştir. İhalelerden biri 160 parselin kiralama ihalesi, diğeri ise 161 ve 162 parsellerin kar paylaşımı ihalesidir.

Bu bağlamda;

1. Söz konusu ihaleye konu olan turizm ve rekreasyon alanları Ataköy'ün sahille tek bağlantısıdır. Çağdaş şehirleşmenin Türkiye'deki ilk örneklerinden olan Ataköy'ün ve onun sahile olan çıkışının yapılaşmaya açılmasının gerekçeleri nelerdir?
2. TOKİ'nin mülkiyetinde olan mallar kamunun, dolayısıyla halkın malıdır. Halkın malı olan bir taşınmazın halkın talebi gözetilerek değerlendirilmesi gerektiği konusunda ne düşünüyorsunuz? TOKİ'nin elindeki arsalarda halkın refah ve huzur içinde yaşayabileceği yeşil alanlar yaratmak yerine sivil toplum örgütleri ile istişare bile etmeden bu arsaları salt gelir temin etmek maksadıyla ihaleye çıkılmasını doğru buluyor musunuz?

M. Akif HAMZAÇEBİ

3. Bir yandan ihaleye çıkıldığında talep olmadığı için sonuçlandırılmayan diğer yandan da kamuoyunda bu kadar tepki toplayan bu parsellerdeki ihalelerde ısrar edilmesinin, taşınmazın yok pahasına elden çıkmasına neden olabileceğini düşünmüyor musunuz? Bu parsellerdeki ihalelerde ısrar edilmesinin geçerli gerekçeleri var mıdır? Varsa nelerdir?
4. Söz konusu 160 parsel için Nisan ayında yapılan ihalede kiralama bedeli yıllık 8.000.000.-TL iken Mayıs ayındaki ve 12 Temmuz'daki ihalede 6.000.000.-TL'na düşmesinin nedeni nedir?
5. 160 parselin kiralama ihalesinin şartnamesi ile aynı parselin Nisan ve Mayıs ayında yapılan ihalelerinin şartnameleri arasında kiralama bedeli ve taşınmaz üzerinde bulunan tarihi Baruthane yapılarının aslına uygun olarak restorasyon ve anıt ağaçların korunması şartı dışında farklar var mıdır? Varsa nelerdir?
6. İhale ilanlarında yer alan "iki ayrı yol şeridi ayrılması" şartı ile "tarihi Baruthane yapılarının aslına uygun olarak restore edilmesi" şartının Ataköy'ün dokusunu koruyabileceğini düşünüyor musunuz?
7. Taşınmaz üzerinde bulunan tarihi Baruthane yapılarının aslına uygun olarak restorasyon ve anıt ağaçların korunmasının maliyeti nedir?
8. Ataköylülerin talebini de dikkate alarak anılan ihaleleri iptal etmeyi düşünüyor musunuz?
9. Söz konusu alanın kamuya açık alan olarak kullanılması konusunda yasal bir düzenleme yapılması için kanun tasarısı hazırlamayı düşünüyor musunuz?
10. Anılan taşınmazın Bakırköy/Ataköylülerin isteği doğrultusunda halka açık plaj ve tesisleri olarak kullanılabilmesi için imar planında değişiklik yapılmak üzere Kültür ve Turizm Bakanlığına öneride bulunmayı düşünüyor musunuz?

CEVAP : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Anayasanın her Türk vatandaşının güvenli ve çağdaş şartlara uygun konut sahibi olma hakkına dair 56. ve 57. maddelerinden hareketle, vatandaşları makul yaşam standartlarına kavuşturmak gibi toplumsal bir amaç doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir.

Bu doğrultuda, 58., 59. ve 60. Hükümetlerin Programı ve Acil Eylem Planlarında deklare ettiği önemli hedefleri doğrultusunda, TOKİ tarafından, dar ve orta gelirli vatandaşların konut ihtiyacının karşılanması amacıyla ülke genelinde geniş çaplı bir konut seferberliği başlatılmıştır.

Toplu Konut İdaresi, kendi mülkiyetindeki arsalar üzerinde konut inşa ettirmekte ve bu konutları kredilendirerek satışa sunmaktadır. Konut satışları ile hedeflenen; mevcut piyasa koşulları ile konut sahibi olamayan ancak belirli bir birikime sahip dar ve orta gelirli ailelerin gelirlerine uygun ödeme koşulları ile kira öder gibi konut sahibi olmalarıdır.

TOKİ, inşaat sektöründeki birikimi ve yapmış olduğu projeler ile ülkemizde konut politikasının yönlendirilmesi ve konut açığının giderilmesi konularında model uygulamalara imza atmıştır.

Malumları olduğu üzere, Anayasanın 35. maddesi;

2

"Madde 35 -Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" ifadesine yer vererek, Mülkiyet Hakkını hüküm altına almıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu da, Anayasanın 35. maddesinde işaret edilen kanunlardan biridir. Mülkiyet hakkının özünü değil ama kullanım biçimini sınırlandıran hükümler taşır.

Ayrıca, bahse konu taşınmazlar yasal olarak İdare mülkiyetinde bulunmakta olup, Türk Medeni Kanununun 683. maddesinde yer alan "mülkiyet hakkının içeriği" başlıklı "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir." hükmü doğrultusunda, parsel ile ilişkin her türlü karar alma iradesi İdare tasarrufunda bulunmaktadır.

Bütün bu bilgiler çerçevesinde, takdir edileceği üzere, İdarenin amacı; söz konusu arazinin yapılaşmaya açılıp, Ataköylülerin sahile çıkışının engellenmesi değil, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu kapsamında ve Anayasa ile İmar Kanunu hükümleri doğrultusunda, meri plan hükümlerinde tasarrufta bulunularak, İdare uygulamalarına kaynak yaratmaktır.

Bilindiği gibi, kurumların yetkileri kanunlarla belirlenir ve sınırlandırılır. Bu kapsamda, Toplu Konut İdaresinin yetkileri de 2985 sayılı Kanunla belirlenmiş olup, bu Kanunun 2 maddesinin (a) bendinde "Toplu Konut İdaresinin gelirleri İdare tarafından satışı yapılacak konut, işyeri, arsa ve arazilerin satış ve kira gelirlerinden sağlanacağı" hükme bağlanmıştır.

Bu bilgiler irdelendiğinde, kendi kaynağını kendi üretmekle yükümlü olan, bu kaynağı ülkenin konut sorununun çözümünde kullanan bir İdarenin elindeki değerli bir arsanın satışından gelir elde etmesinin mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sıkıntısı bulunmamaktadır.

Soru önermesine konu Ataköy sahil bandı, turizm ve rekreasyon alanlarına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 07/02/1991 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ise 20/03/1991 tarihinde Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Bu kapsamda, söz konusu alanlarda öngörülen yapılaşma, TOKİ tarafından değil, anılan tarihlerde yukarıda belirtilen Bakanlıklar tarafından belirlenmiştir. İdarece, sözkonusu alana yönelik ihale çalışmaları, bu alanların mevcut plan koşulları doğrultusunda yürütülmekte olup, anılan alanda yeni bir yapılaşma hakkı öngörülmemiştir.

İhale ilanlarında yer alan "iki ayrı yol şeridi ayrılması" şartı ile "tarihi Baruthane yapılarının aslına uygun olarak restore edilmesi" şartı ile Ataköy'ün dokusunun koruyabileceği konusunda ise, adı geçen bölgede tarihi yapılarla ilgili yapılacak her türlü projenin Anıtlar Kurulu gözetiminde ve izninde yapılacak olması, ayrıca, söz konusu yolların da Anıtlar Kurulundan görüş alınarak açılmış olması, tarihi dokunun korunması anlamında herhangi bir sorun oluşturmayacağı kanaati doğurmaktadır.

Yukarıda da belirtildiği üzere, anılan taşınmazlar üzerinde yapılan ihale çalışmaları, alanların mevcut imar planları ile belirlenmiş kullanım kararları ve yapılaşma koşulları üzerinden yürütülmekte olup, sözkonusu alanda herhangi bir imar planı değişikliği önerisi yapılması düşünülmemektedir.

Ayrıca, anılan arsaların satılmak üzere İdare tarafından ihaleye çıkarılmasına ilişkin kararların ve ihale şartnamesinin iptaline yönelik açılan davada İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 2009/1808 esas ve 2009/2113 karar sayılı Kararlarında Mahkeme; "Ne gerçek kişilerin ne de özel ve kamu tüzel kişilerinin sahip oldukları taşınmazların satışını engelleyecek şekilde bir hakkının bulunduğu kabul edilemez. Taşınmazların imar, kıyı, çevre mevzuatına ve Koruma Kurulunun ilke ve kararlarına uygun olarak kullanılmaması halinde Belediyenin her zaman müdahalede bulunma ve karar alma yetkisi ile gerekirse itiraz hakkı bulunup, ihale ve satış kararlarını Belediyenin bu hak ve yetkilerinin kullanılmasına engel oluşturmayacağı gerekçesi ile taşınmazların satışında herhangi bir engelin bulunmadığı ortaya konulmuş" olduğunu hükme bağlamış olup, davanın reddine karar vermiştir. Bu itibarla, sözkonusu karar doğrultusunda, anılan arsalar üzerinde her türlü tasarruf hakkının İdareye ait olduğunun kanıtlandığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazların bedeli, "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi Ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği" kapsamında, hizmet alımı suretiyle Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerince tespit edilen bedeldir.

Diğer taraftan, soru önergesinde ifade edilen, sözkonusu parselin 8.000.000.-TL'den 6.000.000.-TL'ye düşmesinin nedeni; daha önce yapılan ihalelerde teklif gelmemesi nedeniyle, rekabeti arttırmak ve katılımı çoğaltmak için bir indirimle gidilmiş olunmasıdır. Zaten, Sermaye Piyasaları Kurulu onaylı değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlendirme raporunda, arsanın satış değeri 284.049.477,50.-TL olarak tespit edilmiştir. 49 yıllık kira bedelinin 6.000.000.-TL üzerinden; 294.000.000.-TL olacağı görülmektedir. Takdir edileceği gibi, arsanın kira gelirinin satış gelirinden daha yüksek olması sebebiyle, kiraya verme yoluna gidilmesinin, daha fazla kamu yararı doğuracağı değerlendirilmektedir. Yapılan tüm ihaleler; tüm katılımcılara açıklık, rekabet, eşit muamele, kamuoyu denetimi, etkinlik ve verimlilik esaslarına uygun olarak yapılmıştır.

160 parselin* kiralama ihalesinin şartnamesi ile aynı parselin Nisan ve Mayıs ayında yapılan ihalelerinin şartnameleri arasında kiralama bedeli ve taşınmaz üzerinde bulunan tarihi Baruthane yapılarının aslına uygun olarak restorasyon ve anıt ağaçların korunması şartı dışında herhangi bir fark bulunmamaktadır. Bahse konu değişikliklerde İstanbul VII Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun kararları paralelinde yapılmıştır.

Tarihi baruthane yapılarının ve anıt ağaçların ve bölgenin dokusu ile ilgili durumlara ilişkin olarak, İstanbul VII Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun kararları gereğince ilgili şartnameler oluşturulmuştur.

Taşınmaz üzerinde bulunan tarihi Baruthane yapılarının aslına uygun olarak restorasyonu ve anıt ağaçların korunması ihaleyi alan firmanın sorumluluğunda olup, yapılan işlemler, İstanbul VII Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve İdare tarafından kontrol edilecektir. Tarihi dokuların korunması, aslına uygun restorasyon ve tescilli anıt ağaçların korunmasına yönelik maliyetler yüklenici firma uhdesinde olup teklif bedeline dahil değildir.

Ek : 28.04.2010 ve 26.05.2010 tarihlerinde yapılan kiralama ihalelerine konu İhale Şartnameleri.

İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, ZEYTİNLİK MAHALLESİ (ATAKÖY)
564 ADA 160 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN
AÇIK ARTIRMA İLE KİRALAMA İRTİFAK HAKKI TESİSİ ŞARTNAMESİ

- 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (bundan böyle İdare olarak anılacaktır) mülkiyetindeki; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi'nde bulunan 59.799,89 m² yüzölçümlü 564 ada 160 parsel, no.lu taşınmaz, KDV hariç yıllık 8.000.000,00-TL(sekizmilyonTL) muhammen bedel üzerinden İdare tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantısında alınacak tekliflerin İdare tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle kiralamaya/irtifak hakkı tesis işlemine sunulmuştur.
- 2- Teklif alma toplantısı TOKİ İhale Salonu-Bilkent / Ankara adresinde 28/04/2010 tarihinde, Çarşamba günü saat 14:30 'de yapılacaktır. Teklifler toplantı sırasında, açık teklif alma (açık artırma) yöntemi ile alınacaktır.
- 3- Açık Artırma Toplantısına katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler, toplantı öncesinde İdare'nin T.C. Ziraat Bankası Bilkent Plaza Şubesi nezdinde bulunan TR110001001762053830075069 IBAN nolu hesabına 564 ada 160 parsel için 500.000,00-TL (beşyüzbinTL) katılım teminatı ödemek zorundadırlar. Katılım teminatını ödeyen ve teklif vermek için işbu şartnameyi imzalayan her bir gerçek veya tüzel kişiye her bir katılım teminatı için bir bayrak numarası verilecektir.
- 4- Katılım teminatı tahsilat makbuzu, her sayfası teklif sahibi tarafından imzalanmış işbu şartname, teklif veren tüzel kişi ise; temsile yetkili olduğunu gösterir yetki belgesi, vekaleten katılınacaksa; gerçek veya tüzel kişiyi temsile, ilzama, teklif vermeye, ihaleye katılmaya, ihale bedelini ödemeye v.b. yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren vekaletname toplantı öncesi İdare yetkililerine teslim edilecektir.
- 5- Bayrak sahipleri bizzat, yetkilileri ve/veya vekilleri aracılığıyla toplantıya katılabileceklerdir.
- 6- Açık artırmada verilecek en düşük pey miktarı 250.000,00 (İkiyüzellibinTL) TL olacaktır.
- 7- Taşınmazlar hakkında internet sitesindeki tanıtım veya broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler ile diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir.
- 8- Teklif veren taşınmazı mevcut durumu ile (baruthane binaları, Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilen anıt ağaçları ile, alandaki diğer korunması gerekli ağaç gruplarının tespiti v.b. bilgileri) görmüş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte İdareden herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.
- 9- KİRALACI, taşınmazın yıllık ilk kira/irtifak hakkı tesis bedelini kiralama/irtifak hakkı tesis kararının tebliğ tarihinden itibaren 10 takvim günü içerisinde, İDARE'nin T.C. Ziraat Bankası Bilkent Plaza Şubesi nezdinde 5383007-5069/ Kira Tahsilatları hesabına peşin olarak yatıracaktır. Diğer yıllara ait kira/irtifak hakkı tesis bedelleri ise, kira/irtifak hakkı tesis dönemi başında peşin olarak ödenecek olup, bir önceki bir yıllık dönemin kirasına/irtifak hakkı tesis bedeline TÜİK tarafından açıklanan Yıllık Değişim (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim) (ÜFE) oranında artış yapılacaktır. Bu oranın negatif (eksi) çıkması halinde kira/irtifak hakkı tesis artışı uygulanmayacak olup bir önceki yıla ait kira/irtifak hakkı tesis bedeli alınacaktır.
- 10- 49 yıllık kira/irtifak hakkı tesis bedelinin peşin ödenmesi durumunda toplam kira/irtifak hakkı tesis bedeline %40 indirim uygulanacak ve yapılacak ihalede peşin ödemeyi teklif eden kiracılar tercih edilecektir.
- 11- Ancak, en yüksek 49 yıllık kira/irtifak hakkı tesis bedelini peşin ödemeyi taahhüt eden, kira/irtifak hakkı tesis bedelini vadeli ödemek isterse %20' si peşin 48 ay vade ile ödeme yapabilecektir. Vadeli ödeme bedeli, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.' nin TOKİ'ye kredi verirken uyguladığı kredi faiz oranına 0,5 puan eklendiğinde elde edilecek faiz oranı esas alınarak hesaplanacak ve hesaplanan bakiye borç tutarının 48 eşit taksite bölünmesi ile taksit tutarları belirlenecektir. Bu oran sözleşme tarihinde güncellenecektir.



- 12- Taksit ödemeleri her ay yapılacaktır. Alıcı ile İdare arasında sözleşme bağlanacak olup bu aşamada İdare'nin belirlemiş olduğu teminat şartlarına aynen uyacaktır. İlk taksit ödemesi İdare ile alıcı arasında imzalanacak olan Kiralama/İrtifak Hakkı Tesis Sözleşmesinin imzalandığı tarihten itibaren, takip eden ayın 15'ine kadar İdare hesaplarına ödenecek, kalan taksitler de her ayın en geç 15'ine kadar İdare hesaplarına ödenecektir.
- 13- En yüksek kiralama/irtifak hakkı tesis teklifini veren, teklif alma toplantısı sonunda, teklif bedeli üzerinden %4 oranında nakdi teminatı en geç toplantıyı takip eden 10 (On) Takvim günü mesai bitimine kadar İdarenin Ziraat Bankası Ankara/Bilkent Şubesindeki TR110001001762053830075069 IBAN no.lu hesabına ödeyecek ve ödemeye ilişkin dekontu İdareye teslim edecektir.
- 14- Toplantıda verilen teklifler, teklif sahiplerinin %4'lük nakdi teminatları yatırmış olmaları halinde en geç 3 (üç) iş günü içerisinde İdarenin onayına sunulacaktır. İhale kesinleşinceye kadar 2. ve 3. tekliflerin teminatları alıkonulacaktır. İhale, İdarenin onayı ile kesinleşecektir. İdare, 2886 sayılı Yasaya tabi olmadığından, ihaleyi, teklif verene yapıp yapmamakta serbesttir. İdarenin tekliflerin toplanmasının ardından kiralamadan/irtifak hakkı tesisinden vazgeçmesi halinde, teklif verenler tarafından yatırılan teminat tutarları kendilerine iade edilecektir. Teklif verenlerin, katılım teminatlarının kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ait İdareden faiz, tazminat, v.b. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.
- 15- En yüksek teklifi veren alıcı teklifinden vazgeçerse katılım teminatı irat kaydedilir. Bu durumda, 2. ve 3. en yüksek teklifi veren katılımcılara %4 oranındaki kesin teminatlarını İdarenin T.C. Ziraat Bankası Ankara/Bilkent Şubesi nezdindeki 5389320 no'lu hesabına ödemeleri hususu posta yolu ve/veya faks ile kendilerine tebliğ edilecektir. Tebliğ tarihinden itibaren 10 (On) takvim günü içerisinde katılımcılar ödemeye ilişkin dekontu idare yetkililerine teslim edecektir. Edinimlerini yerine getirmeyen 2. ve 3. en yüksek teklifi teklif sahibinin katılım teminatları irat kaydedilecektir.
- 16- Teklif verenler ihale anında ulaştıkları teklif bedelleriyle bağlıdır. En yüksek teklifi verenin teminatını yakmak suretiyle teklifinden vazgeçmesi halinde İdare, diğer teklif verenlerden dilediğine kiralama/irtifak hakkı tesisi yapabilir.
- Teklifleri İdare tarafından kabul edilen,
- a) İhale sonucunun tebliğ edildiği tarihten itibaren 20 (Yirmi) gün içerisinde teklif bedelini nakden ve defaten, İdare'nin Ziraat Bankası Ankara/Bilkent Şubesindeki 5383007 -5069 no.lu hesabına alıcı Adı Soyadı/Ünvan, "564 ada 160 parsel kira bedeli" dekont açıklamasıyla ödeyecektir.
- b) İhale sonucunda ihaleyi kazanan sözleşme aşamasında; 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu gereği kira/irtifak hakkı tesis bedeli üzerinden hesaplanan tutara ait yatırılması zorunlu olan ihale karar pulu (% 4,95) ve sözleşme damga vergisi (% 1,65) tutarını İdare'nin T.C.Ziraat Bankası, Ankara, Bilkent Plaza Şubesi nezdindeki TR110001001762053830075069 IBAN nolu hesabına alıcı Adı Soyadı/Ünvan, "564 ada 160 parsel Damga Vergisi/İhale Karar Pulu" dekont açıklaması ile ödeyecektir. Kiracı ödemelere ilişkin dekontu İdare'ye teslim ettikten sonra kiralama/irtifak hakkı tesis sözleşmesi imzalamaya hak kazanacaktır. Sözleşmenin verilen süre içerisinde imzalanmaması ve teminatın yatırılmaması halinde, diğer katılımcıların teklifleri değerlendirmeye alınacaktır.
- 17- Kiralamaktan/irtifak hakkı tesisinden vazgeçen veya ihale bedelini süresinde yatırmayan teklif sahibinin hakkı iptal edilerek, herhangi bir ihtar gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı/teminatları ve %4 oranında nakdi teminatı İdarece irat kaydedilecektir.
- 18- İdare ve teklif verenden kaynaklanmayan nedenlerle, teklif alınan taşınmazın kiralanmaması/irtifak hakkı tesisi yapılmaması halinde, katılım teminatı ve yapmış olduğu tüm ödemeler teklif verene iade edilecektir.
- 19- Toplantı sonrası en yüksek 3 teklifi veren teklif sahiplerinin dışındaki teklif veren bayrak sahiplerine, ihale kesinleştikten sonra ödemiş olduğu katılım bedeli vermiş olduğu banka hesap



numarasına iade edilecektir. Bu konu üzerinde teklif verenin herhangi bir hak ve alacak talebi olmayacaktır.

- 20-** 03 Mayıs 2006 tarih ve 26157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'nin 7.maddesinde belirtilen kişiler ihaleye katılamaz. Toplantı sonunda en yüksek teklifi verenin İdare personeli olduğunun anlaşılması halinde İdare; katılım teminatını irat kaydetmeye yetkilidir.
- 21-** Teminatı yatırarak sözleşme yapmaya davet edilen en yüksek teklifi veren katılımcı %4 oranında nakdi teminatı yatırdığı halde, kendisine verilen süre içerisinde kiralama/irtifak hakkı tesis sözleşmesini imzalamazsa veya kira/irtifak hakkı tesis bedelinin tamamını verilen sürede yatırmazsa katılım bedeli ile %4 oranında nakdi teminatı da İdarece irat kaydedilecektir.
- 22-** Toplantı başkanı, toplantı ortamını bozan, toplantıyı engelleyici hareketlerde bulunan kişileri toplantı salonundan çıkarma yetkisine haizdir. Bu konuda hiçbir itiraz, ihaleyi fesih v.b. hakkı bulunmadığını toplantıya katılanlar kabul ve taahhüt eder.
- 23-** Açık Artırma Toplantısında teklif veren tüm katılımcıların katılım teminatı ile vermişlerse ek teminatları, teklif verdikleri taşınmaz ile ilgili olarak herhangi bir sonuca ulaşıncaya; ihale kesinleşene kadar tutulmaya devam edilecektir. Teklif verenlerin katılım teminatları için kendilerine iade edilinceye kadar geçecek süreyle ilgili olarak İdare'den faiz, tazminat vb. gibi herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır. Toplantıda teklif vermeyenler; katılım teminatlarını iade alabileceklerdir.
- 24-** Teklif veren tarafından yatırılan katılım teminatı ve %4'lük nakdi teminatı; kiralamanın/irtifak hakkı tesisinin kesinleşmesinden sonra kira/irtifak hakkı tesis bedelinden düşülecektir. İhaleyi kazanamayan teklif sahiplerinin İdare hesabına yatırmış oldukları %4 Nakdi Teminatları ihale sonuçlandıktan sonra bildirdikleri banka hesap no.suna iade edilir.
- 25-** Kiracı/irtifak hakkı sahibi aşağıdaki şartlara uymak zorundadır.
- a) Kiracı/irtifak hakkı sahibi sabotaj, yangın ve çeşitli tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak; gerektiği takdirde taşınmazın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde restore edilerek, taşınmazın değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak ve tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur ve benzeri nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı İdare'ye ödemek zorundadır.
- b) Kiracı kiraladığı/irtifak hakkı tesis ettiği taşınmaz malı kendi malıymış gibi kullanmaya ve bozulmamasına; esef ve meziyetlerini, şöhret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve varsa içinde oturanlara iyi davranmaya mecburdur.
- c) Kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen yerin su, elektrik, havagazı, yakıt masrafları, kapıcı, bekçi, çevre temizlik vergisi vb. tüm işletme giderleri ile kullanımdan doğacak koruma, bakım ve onarımların tamamı kiracıya aittir.
- d) Kiralanan/ irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz mal, kiralayan/irtifak hakkı tesis edilen kiracı tarafından herhangi bir suretle tahrip ve tadil edilirse, İdare kira/irtifak hakkı tesis sözleşmesini bozabileceği gibi, bu yüzden vukua gelecek zarar ve ziyanı protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kiracı tazmine mecburdur. Vaki zararın üçüncü şahıs tarafından yapılmış olması mal sahibinin bunu kiracıdan talep hakkına tesir etmez.
- e) Kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmazın tamiri lazım gelir yahut üçüncü bir şahıs onun üzerinde hak iddia ederse, kiracı hemen İdareye haber vermeye mecburdur. Haber vermezse zarardan sorumlu olacaktır. Kiracı zaruri onarımların yapılmasına müsaade etmeye mecburdur.
- f) Kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz malın; kullanılması için lazım gelen temizleme ve ıslah masrafları kiracıya aittir.
- g) Kiracı sözleşme süresinin son ayı içinde kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmazı görmeye gelen taliplerin gezip görmesine ve vasıflarını incelemesine karşı koyamaz.
- h) Kira/irtifak hakkı tesis süresi bittiği halde, kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz malı boşaltmadığı takdirde kiracı, idarenin bundan doğacak zarar ve ziyanı tazmin edecektir.
- i) Kiracının kendisinin, kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sıhhati için kendi bir tehlike teşkil edecek derece ve mahiyette bulunmayan şeyler için kiralanan/irtifak hakkı tesis



edilen taşınmaz malı tesellümünden imtina ve kira/ irtifak hakkı tesisi müddeti içinde zaruret halinde sözleşmeyi bozmaya yahut kiradan/ irtifak hakkı tesisinden bir miktar kesmeye talepte bulunamaz.

- j) Kiracının kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmazın içinde ve dışında yaptıracığı tezyinat masrafları kendisine ait olacak ve sözleşme süresi bittiğinde yapılan her türlü masraf için tazminat istemeye hakkı olmayacaktır.
- k) Kiracı/irtifak hakkı sahibi, idarenin rızası olmadan masrafı bütünüyle kendisine ait olmak üzere şehir suyu, havagazı, elektrik alabilecek ve radyo ve televizyon abonesi gibi hizmet mukabil alınan çeşitli ücret ve resimler ve demirbaş telefon varsa bunun abone ücreti kiracıya/irtifak hakkı sahibine ait olacaktır.
- l) Kiracı kiraladığı/ irtifak hakkı tesis ettiği taşınmaz mal üzerinde, İdare ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından yapılacak yahut yaptırılacak çalışmalara azami kolaylığı göstermek zorundadır. Bu çalışmalar nedeniyle herhangi bir zarar ve ziyan talebinde bulunamaz.
- m) Taşınmaz malı kiralayan/irtifak hakkı tesis edilen ortaklardan birisine işyerinde çekilen ihtar ve açılan tespit, akdin feshi, tahliye ve alacakların tahsili davası ve icra takibatı bütün ortaklar hakkında da geçerlidir. Müşterek kiracılar birbirleri için müşterek borçlu ve müteselsil kefilirdir. Ayrıca da, müşterek kiracılar için düzenlenecek kira sözleşmelerine de müşterek kiracıların birbirleri için müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatıyla imza bölümleri açılacaktır.
- n) Kiracı, üzerinde korunması gerekli Kültür Varlığı olarak tescilli Baruthane yapılarının bulunduğu ve Emsali 2 olan Turizm ve Rekreasyon alanında maksimum yapı yüksekliği 72 m olan taşınmazda yapılacak her türlü uygulama, verilecek işlev ve işlev değişikliği öncesi (yapılaşma, yapı alanı, yapı dışında kalan alanın kullanılması v.b.) İdareden ve ilgili Koruma Bölge Kurulundan izin alınması kiralama/irtifak hakkı tesis (intifa hakkı tesisi, üst hakkı tesisi, kullanım izni verilmesi) edilmesi ve (artışın kapsamı, miktarı ve hesabı v.s. gibi) İdarenin onayı alındıktan sonra İdare tarafından belirlenecek şartlar ile bu hususların tapu kaydına şerh düşülerek kiralanaçağı/ irtifak hakkı tesis edileceğı hususlarını kabul eder.
- o) Kiracı/irtifak hakkı sahibi, taşınmaz üzerindeki tescilli yapılar ile tescilli ve tescil edilecek olan anıt ağaçlarla ilgili gerekli koruma önlemlerini alacağını kabul ve taahhüt eder. Ayrıca kiralama süresince alınan her türlü önleme rağmen çeşitli nedenlerle tescilli yapı ve ağaçların hasara uğraması halinde bu durumdan doğacak her türlü hukuki ve cezai sorumluluk kiracı/irtifak hakkı sahibine aittir.
- p) Kiracı/irtifak hakkı sahibi, taşınmaz üzerinde belirtilen şartlar kapsamında ilave veya yeni tesisler yapması halinde İdarenin kira/irtifak hakkı tesis bedeli artışı talebinde bulunacağını kabul ve taahhüt eder.
- q) Taşınmaz üzerinde halen bulunan tarihi eserler ile toprak altında bulunabilecek hazine ve eserlere ilişkin olarak; yapılacak kazılarda yeraltından çıkabilecek her türlü mali ve tarihi değere haiz mal ve tarihi eser v.b. buluntuların derhal ilgili kurumlara bildirilmesi ve teslim edilmesi gerekliliğini, ayrıca mali değerinin Hazine payı dışında tamamının İdaremize ait olacağını kabul ve taahhüt eder.
- r) Kiracının / İrtifak hakkı sahibinin tescilli Kültür varlığının, anıt ağaçlarının korunması, bakım ve onarımı bakımından 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuattan doğan tüm yükümlülükleri yerine getireceğı, sınırlamalara uyacağını, izne tabi iş ve işlemlerde gerekli izinleri almadan herhangi bir iş ve işlem yapmayacağını hususlarını kabul eder.
- s) Taşınmaz üzerinde korunması gerekli Kültür Varlığı olarak tescilli Baruthane yapılarının korunması, tescilli yapılar ile ilgili gerekli izinlerin alınması ve masrafların kiracı/irtifak hakkı tesis sahibi tarafından karşılanması suretiyle Restorasyonlarının gerçekleştirilmesi, bakım ve onarımı ile taşınmaz üzerindeki tescilli ve tescil edilecek olan anıt ağaçların korunması ve bakımı hususlarını kabul eder.
- t) Sözleşme yapıldıktan sonra KİRACI'nın, kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmazı teslim almaya yanaşmaması, KİRACI'nın taahhüdünden vazgeçmesi yahut taahhüdünü Şartname ve Sözleşme hükümlerine göre yerine getirmemesi, kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmazı Sözleşmenin bitiminden önce terk etmesi hallerinde, İDARE kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmazı Sözleşmeye uygun olarak KİRACI'nın kullanımına hazır durumda bulundurmuş sayılır ve taşınmazın yeniden kiralancaya veya İDARE'ce başka amaçlarda değerlendirilinceye kadar KİRACI, kira/irtifak hakkı tesis bedelinin tamamını ödemekle yükümlüdür. İDARE taşınmazın süre için taşınmazı yeniden kiralayabilir/irtifak hakkı tesis edebilir.



- u) Yapılacak her türlü uygulama, verilecek işlev ve işlev değişikliği öncesi ilgili Koruma Bölge Kurulundan izin alınması, ilgili diğer mevzuatlar açısından da sakınca bulunmaması durumunda mümkün olacaktır.
- 26- Teklif sahiplerinin şartnamede gösterdikleri açık adreslerine gönderilen tebligatların, adres değişikliği v.b. nedenlerle adrese geç ulaşması, tebligatın yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle teklif verene geç ulaşmasından İdare sorumlu değildir.
- 27- Uyuşmazlıkların çözümünde İdare'nin ses ve görüntü kayıtları da muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edecek olup, bu madde HUMK. 287. maddesi anlamında yazılı delil sözleşmesi niteliğindedir.
- 28- Kiralama/ irtifak hakkı tesisi ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde İstanbul mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.
- 29- İhaleye yerli ve yabancı istekliler katılabilir.
- 30- İş bu 30 maddelik Açık Artırma Kiralama/ irtifak hakkı tesisi Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim. /..... /2010

T.C.KİMLİK NO :

(Şirketlerde Ticaret Sicil No:)

EHLİYET NO :

ADI SOYADI/ÜNVAN :

VERGİ NO :

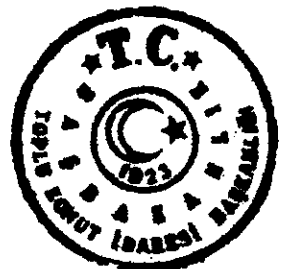
AÇIK ADRESİ :

TELEFON NO : BAYRAK NO :

FAKS NO : İMZA :

GSM NO :

TEMİNATIN İADESİNİ İSTEDİĞİNİZ BANKA VE HESAP NUMARASI :



**İSTANBUL/BAKIRKÖY/ZEYTİNLİK 564 ADA 160 NO'LU TURİZM VE REKREASYON
ALANINDA BULUNAN TESCİLLİ TARİHİ YAPILARIN ASLINA UYGUN
RESTORASYONU VE 160'NOLU TAŞINMAZIN AÇIK ARTTIRMA
KİRALAMA /İRTİFAK HAKKI TESİSİ ŞARTNAMESİ**

- 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (bundan böyle İdare olarak anılacaktır) mülkiyetindeki; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Zeytinlik Mahallesi'nde bulunan 59.799,89 m² yüzölçümlü 564 ada 160 parsel, no.lu taşınmaz, KDV hariç yıllık 6.000.000,00-TL (Altı milyon Türk Lirası) muhammen bedel üzerinden İdare tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantısında alınacak tekliflerin İdare tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle kiralamaya/irtifak hakkı tesis işlemine sunulmuştur.
- 2- Teklif alma toplantısı TOKİ İhale Salonu-Bilkent / Ankara adresinde 26.05.2010 Çarşamba günü saat 15:00' da yapılacaktır. Teklifler toplantı sırasında, açık teklif alma (açık artırma) yöntemi ile alınacaktır.
- 3- Açık Artırma Toplantısına katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler, toplantı öncesinde İdare'nin T.C. Ziraat Bankası Bilkent Plaza Şubesi nezdinde bulunan TR110001001762053830075069 IBAN nolu hesabına 564 ada 160 parsel için 500.000,00-TL (beşyüzbin TL) katılım teminatı ödemek zorundadırlar. Katılım teminatını ödeyen ve teklif vermek için işbu şartnameyi imzalayan her bir gerçek veya tüzel kişiye her bir katılım teminatı için bir bayrak numarası verilecektir.
- 4- Katılım teminatı tahsilat makbuzu, her sayfası teklif sahibi tarafından imzalanmış işbu şartname, teklif veren tüzel kişi ise; temsile yetkili olduğunu gösterir yetki belgesi, vekaleten katılacaksa; gerçek veya tüzel kişiyi temsile, ilzama, teklif vermeye, ihaleye katılmaya, ihale bedelini ödemeye v.b. yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren vekaletname toplantı öncesi İdare yetkililerine teslim edilecektir.
- 5- Bayrak sahipleri bizzat, yetkilileri ve/veya vekilleri aracılığıyla toplantıya katılabileceklerdir.
- 6- Açık artırmada verilecek en düşük pey miktarı 250.000,00 (İkiyüzellibin TL) TL olacaktır.
- 7- Taşınmazlar hakkında internet sitesindeki tanıtım veya broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler ile diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir.
- 8- Teklif veren taşınmazı mevcut durumu ile (baruthane binaları, Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilen anıt ağaçları ile, alandaki diğer korunması gerekli ağaç gruplarının tespiti v.b. bilgileri) görmüş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte İdare'den herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.
- 9- KİRALACI, taşınmazın yıllık ilk kira/irtifak hakkı tesis bedelini kiralama/irtifak hakkı tesis kararının tebliğ tarihinden itibaren 10 takvim günü içerisinde, İDARE'nin T.C. Ziraat Bankası Bilkent Plaza Şubesi nezdinde TR110001001762053830075069 IBAN nolu Kira Tahsilatları hesabına peşin olarak yatıracaktır. Diğer yıllara ait kira/irtifak hakkı tesis bedelleri ise, kira/irtifak hakkı tesis dönemi başında peşin olarak ödenecek olup, bir önceki bir yıllık dönemin kirasına/irtifak hakkı tesis bedeline TÜİK tarafından açıklanan Yıllık Değişim (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim) (ÜFE) oranında artış yapılacaktır. Bu oranın negatif (eksi) çıkması halinde kira/irtifak hakkı tesis artışı uygulanmayacak olup bir önceki yıla ait kira/irtifak hakkı tesis bedeli alınacaktır.
- 10- 49 yıllık kira/irtifak hakkı tesis bedelinin peşin ödenmesi durumunda toplam kira/irtifak hakkı tesis bedeline %40 indirim uygulanacak ve yapılacak ihalede peşin ödemeyi teklif eden kiracılar tercih edilecektir.
- 11- Ancak, en yüksek 49 yıllık kira/irtifak hakkı tesis bedelini peşin ödemeyi taahhüt eden kira/irtifak hakkı tesis bedelini vadeli ödemek isterse %20' si peşin 48 ay vade ile ödeme yapabilecektir. Vadeli ödeme bedeli, T.C. Ziraat Bankası A.Ş.' nin TOKİ'ye kredi verirken uyguladığı kredi faiz oranına 0,5 puan eklendiğinde elde edilecek faiz oranı esas alınarak hesaplanacaktır.



hesaplanan bakiye borç tutarının 48 eşit taksite bölünmesi ile taksit tutarları belirlenecektir. Bu oran sözleşme tarihinde güncellenecektir.

- 12- Taksit ödemeleri her ay yapılacaktır. Alıcı ile İdare arasında sözleşme bağlanacak olup bu aşamada İdare'nin belirlemiş olduğu teminat şartlarına aynen uyacaktır. İlk taksit ödemesi İdare ile alıcı arasında imzalanacak olan Kiralama/İrtifak Hakkı Tesis Sözleşmesinin imzalandığı tarihten itibaren, takip eden ayın 15'ine kadar İdare hesaplarına ödenecek, kalan taksitler de her ayın en geç 15'ine kadar İdare hesaplarına ödenecektir.
- 13- En yüksek kiralama/irtifak hakkı tesis teklifini veren, teklif alma toplantısı sonunda, teklif bedeli üzerinden %4 oranında nakdi teminatı en geç toplantıyı takip eden 10 (On) Takvim günü mesai bitimine kadar İdarenin Ziraat Bankası Ankara/Bilkent Şubesindeki TR110001001762053830075069 IBAN no.lu hesabına ödeyecek ve ödemeye ilişkin dekontu İdareye teslim edecektir.
- 14- Toplantıda verilen teklifler, teklif sahiplerinin %4'lük nakdi teminatları yatırmış olmaları halinde en geç 3 (üç) iş günü içerisinde İdarenin onayına sunulacaktır. İhale kesinleşinceye kadar 2. ve 3. tekliflerin teminatları alıkonulacaktır. İhale, İdarenin onayı ile kesinleşecektir. İdare, 2886 sayılı Yasaya tabi olmadığından, ihaleyi, teklif verene yapıp yapmamakta serbesttir. İdarenin tekliflerin toplanmasının ardından kiralamadan/irtifak hakkı tesisinden vazgeçmesi halinde, teklif verenler tarafından yatırılan teminat tutarları kendilerine iade edilecektir. Teklif verenlerin, katılım teminatlarının kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ait İdareden faiz, tazminat, v.b. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.
- 15- En yüksek teklifi veren alıcı teklifinden vazgeçerse katılım teminatı irat kaydedilir. Bu durumda, 2. ve 3. en yüksek teklifi veren katılımcılara %4 oranındaki kesin teminatlarını İdarenin T.C. Ziraat Bankası Ankara/Bilkent Şubesi nezdindeki TR11000100176205389320 IBAN no'lu hesabına ödemeleri hususu posta yolu ve/veya faks ile kendilerine tebliğ edilecektir. Tebliğ tarihinden itibaren 10 (On) takvim günü içerisinde katılımcılar ödemeye ilişkin dekontu idare yetkililerine teslim edecektir. Edinimlerini yerine getirmeyen 2. ve 3. en yüksek teklifi teklif sahibinin katılım teminatları irat kaydedilecektir.
- 16- Teklif verenler ihale anında ulaştıkları teklif bedelleriyle bağlıdır. En yüksek teklifi verenin teminatını yakmak suretiyle teklifinden vazgeçmesi halinde İdare, diğer teklif verenlerden dilediğine kiralama/irtifak hakkı tesisi yapabilir. Teklifleri İdare tarafından kabul edilen,
- a) İhale sonucunun tebliğ edildiği tarihten itibaren 20 (Yirmi) gün içerisinde teklif bedelini nakden ve defaten, İdare'nin Ziraat Bankası Ankara/Bilkent Şubesindeki TR110001001762053830075069 IBAN no.lu hesabına alıcı Adı Soyadı/Ünvan, "564 ada 160 parsel kira bedeli" dekont açıklamasıyla ödeyecektir.
- b) İhale sonucunda ihaleyi kazanan sözleşme aşamasında; 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu gereği kira/irtifak hakkı tesis bedeli üzerinden hesaplanan tutara ait yatırılması zorunlu olan ihale karar pulu (% 4,95) ve sözleşme damga vergisi (% 1,65) tutarını İdare'nin T.C.Ziraat Bankası, Ankara, Bilkent Plaza Şubesi nezdindeki TR110001001762053830075069 IBAN nolu hesabına alıcı Adı Soyadı/Ünvan, "564 ada 160 parsel Damga Vergisi/İhale Karar Pulu" dekont açıklaması ile ödeyecektir. Kiracı ödemelere ilişkin dekontu İdare'ye teslim ettikten sonra kiralama/irtifak hakkı tesis sözleşmesi imzalamaya hak kazanacaktır. Sözleşmenin verilen süre içerisinde imzalanmaması ve teminatın yatırılmaması halinde, diğer katılımcıların teklifleri değerlendirmeye alınacaktır.
- 17- Kiralamaktan/irtifak hakkı tesisinden vazgeçen veya ihale bedelini süresinde yatırmayan teklif sahibinin hakkı iptal edilerek, herhangi bir ihtarla gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı/teminatları ve %4 oranında nakdi teminatı İdareye irat kaydedilecektir.
- 18- İdare ve teklif verenden kaynaklanmayan nedenlerle, teklif alınınca, teminatın yatırılmaması, kiralama/irtifak hakkı tesisi yapılmaması halinde, katılım teminatı ve yapılmış ödemeler teklif verene iade edilecektir.



- 19- Toplantı sonrası en yüksek 3 teklifi veren teklif sahiplerinin dışındaki teklif veren bayrak sahiplerine, ihale kesinleştikten sonra ödemiş olduğu katılım bedeli vermiş olduğu banka hesap numarasına iade edilecektir. Bu konu üzerinde teklif verenin herhangi bir hak ve alacak talebi olmayacaktır.
- 20- 03 Mayıs 2006 tarih ve 26157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'nin 7.maddesinde belirtilen kişiler ihaleye katılamaz. Toplantı sonunda en yüksek teklifi verenin İdare personeli olduğunun anlaşılması halinde İdare; katılım teminatını irat kaydetmeye yetkilidir.
- 21- Teminatı yatırarak sözleşme yapmaya davet edilen en yüksek teklifi veren katılımcı %4 oranında nakdi teminatı yatırdığı halde, kendisine verilen süre içerisinde kiralama/irtifak hakkı tesis sözleşmesini imzalamazsa veya kira/irtifak hakkı tesis bedelinin tamamını verilen sürede yatırmazsa katılım bedeli ile %4 oranında nakdi teminatı da İdarece irat kaydedilecektir.
- 22- Toplantı başkanı, toplantı ortamını bozan, toplantıyı engelleyici hareketlerde bulunan kişileri toplantı salonundan çıkarma yetkisine haizdir. Bu konuda hiçbir itiraz, ihaleyi fesih v.b. hakkı bulunmadığını toplantıya katılanlar kabul ve taahhüt eder.
- 23- Açık Artırma Toplantısında teklif veren tüm katılımcıların katılım teminatı ile vermişlerse ek teminatları, teklif verdikleri taşınmaz ile ilgili olarak herhangi bir sonuca ulaşıncaya; ihale kesinleşene kadar tutulmaya devam edilecektir. Teklif verenlerin katılım teminatları için kendilerine iade edilinceye kadar geçecek süreyle ilgili olarak İdare'den faiz, tazminat vb. gibi herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır. Toplantıda teklif vermeyenler; katılım teminatlarını iade alabileceklerdir.
- 24- Teklif veren tarafından yatırılan katılım teminatı ve %4'lük nakdi teminatı; kiralamanın/irtifak hakkı tesisinin kesinleşmesinden sonra kira/irtifak hakkı tesis bedelinden düşülecektir. İhaleyi kazanamayan teklif sahiplerinin İdare hesabına yatırmış oldukları %4 Nakdi Teminatları ihale sonuçlandıktan sonra bildirdikleri banka hesap no.suna iade edilir.
- 25- Kiracı/irtifak hakkı sahibi aşağıdaki şartlara uymak zorundadır.
- a) Kiracı/irtifak hakkı sahibi sabotaj, yangın ve çeşitli tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak; gerektiği takdirde taşınmazın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde restore edilerek, taşınmazın değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak ve tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur ve benzeri nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı İdare'ye ödemek zorundadır.
 - b) Kiracı kiraladığı/irtifak hakkı tesis ettiği taşınmaz malı kendi malıymış gibi kullanmaya ve bozulmamasına; esef ve meziyetlerini, şöhret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve varsa içinde oturanlara iyi davranmaya mecburdur.
 - c) Kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen yerin su, elektrik, havagazı, yakıt masrafları, kapıcı, bekçi, çevre temizlik vergisi vb. tüm işletme giderleri ile kullanımdan doğacak koruma, bakım ve onarımların tamamı kiracıya aittir.
 - d) Kiralanan/ irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz mal, kiralayan/irtifak hakkı tesis edilen kiracı tarafından herhangi bir suretle tahrip ve tadil edilirse, İdare kira/irtifak hakkı tesis sözleşmesini bozabileceği gibi, bu yüzden vukua gelecek zarar ve ziyanı protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kiracı tazmine mecburdur. Vaki zararın üçüncü şahıs tarafından yapılmış olması mal sahibinin bunu kiracıdan talep hakkına tesir etmez.
 - e) Kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmazın tamiri lazım gelir yahut üçüncü bir şahıs onun üzerinde hak iddia ederse, kiracı hemen İdareye haber vermeye mecburdur. Haber vermezse zarardan sorumlu olacaktır. Kiracı zaruri onarımların yapılmasına müsaade etmeye mecburdur.
 - f) Kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz malın; kullanılması için lazım gelen temizleme ve ıslah masrafları kiracıya aittir.
 - g) Kiracı sözleşme süresinin son ayı içinde kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmazı görmeye gelen taliplerin gezip görmesine ve vasıflarını incelemesine karşı koyamaz.



- h) Kira/irtifak hakkı tesis süresi bittiği halde, kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz malı, boşaltmadığı takdirde kiracı, idarenin bundan doğacak zarar ve ziyanı tazmin edecektir.
- i) Kiracının kendisinin, kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil edecek derece ve mahiyette bulunmayan şeyler için kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz malı tesellümünden imtina ve kira/ irtifak hakkı tesisi müddeti içinde zaruret halinde sözleşmeyi bozmaya yahut kiradan/ irtifak hakkı tesisinden bir miktar kesmeye talepte bulunamaz.
- j) Kiracının kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmazın içinde ve dışında yaptıracığı tezyinat masrafları kendisine ait olacak ve sözleşme süresi bittiğinde yapılan her türlü masraf için tazminat istemeye hakkı olmayacaktır.
- k) Kiracı/irtifak hakkı sahibi, idarenin rızası olmadan masrafı bütünüyle kendisine ait olmak üzere şehir suyu, havagazı, elektrik alabilecek ve radyo ve televizyon abonesi gibi hizmet mukabil alınan çeşitli ücret ve resimler ve demirbaş telefon varsa bunun abone ücreti kiracıya/irtifak hakkı sahibine ait olacaktır.
- l) Kiracı kiraladığı/ irtifak hakkı tesis ettiği taşınmaz mal üzerinde, İdare ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından yapılacak yahut yaptırılacak çalışmalara azami kolaylığı göstermek zorundadır. Bu çalışmalar nedeniyle herhangi bir zarar ve ziyan talebinde bulunamaz.
- m) Taşınmaz malı kiralayan/irtifak hakkı tesis edilen ortaklardan birisine işyerinde çekilen ihtar ve açılan tespit, akdin feshi, tahliye ve alacakların tahsili davası ve icra takibatı bütün ortaklar hakkında da geçerlidir. Müşterek kiracılar birbirleri için müşterek borçlu ve müteselsil kefildirler. Ayrıca da, müşterek kiracılar için düzenlenecek kira sözleşmelerine de müşterek kiracıların birbirleri için müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatıyla imza bölümleri açılacaktır.
- n) Kiracı, üzerinde korunması gerekli Kültür Varlığı olarak tescilli Baruthane yapılarının bulunduğu ve Emsali 2 olan Turizm ve Rekreasyon alanında maksimum yapı yüksekliği 72 m olan taşınmazda yapılacak her türlü uygulama, verilecek işlev ve işlev değişikliği öncesi (yapılaşma, yapı alanı, yapı dışında kalan alanın kullanılması v.b.) İdareden ve ilgili Koruma Bölge Kurulundan izin alınması kiralama/irtifak hakkı tesis (intifa hakkı tesisi, üst hakkı tesisi, kullanım izni verilmesi) edilmesi ve (artışın kapsamı, miktarı ve hesabı v.s. gibi) İdarenin onayı alındıktan sonra İdare tarafından belirlenecek şartlar ile bu hususların tapu kaydına şerh düşülerek kiralanaçağı/ irtifak hakkı tesis edileceği hususlarını kabul eder.
- o) Kiracı/irtifak hakkı sahibi, taşınmaz üzerindeki tescilli yapılar ile tescilli ve tescil edilecek olan anıt ağaçlarla ilgili gerekli koruma önlemlerini alacağını kabul ve taahhüt eder. Ayrıca kiralama süresince alınan her türlü önleme rağmen çeşitli nedenlerle tescilli yapı ve ağaçların hasara uğraması halinde bu durumdan doğacak her türlü hukuki ve cezai sorumluluk kiracı/irtifak hakkı sahibine aittir.
- p) Kiracı/irtifak hakkı sahibi, taşınmaz üzerinde belirtilen şartlar kapsamında ilave veya yeni tesisler yapması halinde İdarenin kira/irtifak hakkı tesis bedeli artışı talebinde bulunacağını kabul ve taahhüt eder.
- q) Taşınmaz üzerinde halen bulunan tarihi eserler ile toprak altında bulunabilecek hazine ve eserlere ilişkin olarak; yapılacak kazılarda yeraltından çıkabilecek her türlü mali ve tarihi değere haiz mal ve tarihi eser v.b. buluntuların derhal ilgili kurumlara bildirilmesi ve teslim edilmesi gerekliliğini, ayrıca mali değerinin Hazine payı dışında tamamının İdaremize ait olacağını kabul ve taahhüt eder.
- r) Kiracının / İrtifak hakkı sahibinin tescilli Kültür varlığının, anıt ağaçlarının korunması, bakım ve onarımı bakımından 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuattan doğan tüm yükümlülükleri yerine getireceği, sınırlamalara uyacağı, izne tabi iş ve işlemlerde gerekli izinleri almadan herhangi bir iş ve işlem yapmayacağı hususlarını kabul eder.
- s) Taşınmaz üzerinde korunması gerekli Kültür Varlığı olarak tescilli Baruthane yapılarının korunması, tescilli yapılar ile ilgili gerekli izinlerin alınması ve masrafların kiracı/irtifak hakkı tesis sahibi tarafından karşılanması suretiyle aslına uygun olarak Restorasyonlarının gerçekleştirilmesi, bakım ve onarımı ile taşınmaz üzerindeki tescilli ve tescil edilecek olan anıt ağaçların korunması ve bakımı hususlarını kabul eder.
- t) Sözleşme yapıldıktan sonra KİRACI'nın, kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmazı teslim almaya yanaşmaması, KİRACI'nın taahhüdünden vazgeçmesi yahut taahhüdünü Şartname ve Sözleşme hükümlerine göre yerine getirmemesi, kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmazı Sözleşmenin bitiminden önce terk etmesi hallerinde, İDARE kiralanan/irtifak hakkı tesis edilen taşınmazı Sözleşmeye uygun olarak KİRACI'nın kullanımına hazır durumda bulundurmaya devam eder ve taşınmazın yeniden kiralancaya veya İDARE'ce başka amaçlarda değerlendirilmesinde kâfi



KİRAÇI, kira/irtifak hakkı tesis bedelinin tamamını ödemekle yükümlüdür. İDARE geri kalan süre için taşınmazı yeniden kiralayabilir/irtifak hakkı tesis edebilir.

u) Yapılacak her türlü uygulama, verilecek işlev ve işlev değişikliği öncesi ilgili Koruma Bölge Kurulundan izin alınması, ilgili diğer mevzuatlar açısından da sakınca bulunmaması durumunda mümkün olacaktır.

26- Teklif sahiplerinin şartnamede gösterdikleri açık adreslerine gönderilen tebligatların, adres değişikliği v.b. nedenlerle adrese geç ulaşması, tebligatın yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle teklif verene geç ulaşmasından İdare sorumlu değildir.

27- Uyuşmazlıkların çözümünde İdare'nin ses ve görüntü kayıtları da muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edecek olup, bu madde HUMK. 287. maddesi anlamında yazılı delil sözleşmesi niteliğindedir.

28- Kiralama/ irtifak hakkı tesisi ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözülmesinde İstanbul mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

29- İhaleye yerli ve yabancı istekliler katılabilir.

30- İş bu 30 maddelik Açık Artırma Kiralama/ irtifak hakkı tesisi Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim. /..... /2010

T.C.KİMLİK NO :

(Şirketlerde Ticaret Sicil No:)

EHLİYET NO :

ADI SOYADI/ÜNVAN :

VERGİ NO :

AÇIK ADRESİ :

TELEFON NO : BAYRAK NO :

FAKS NO : İMZA :

GSM NO :

TEMİNATIN İADESİNİ İSTEDİĞİNİZ BANKA VE HESAP NUMARASI :

