

7/11883

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.11-610/ 5044
Konu : Ankara Milletvekili
Levent GÖK'ün
Yazılı Soru Önergesi.

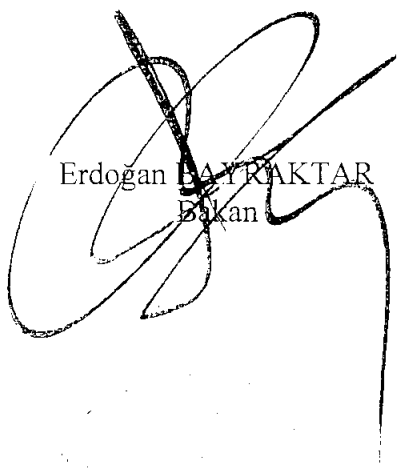
....../.../2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) 14.11.2012 tarihli ve A.01.0.KKB.0.10-149033 sayılı yazınız.
b) Başbakanlığın 20.11.2012 tarihli ve B.02.0.KKG.0.12/610-2-2399/4897 sayılı yazısı

Ankara Milletvekili Levent GÖK'ün Sayın Başbakanımıza yöneltmiş olduğu, Sayın Başbakanımızın da Bakanlığımız koordinatörlüğünde cevaplandırılmasını tensip ettikleri TBMM 7/11883 Esas numaralı yazılı soru önergesine ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :
-Cevap Yazısı (3 Sayfa)
-Liste ve Şartname (6 sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:
TBMM Başkanlığına

Bilgi:
Başbakanlığa

ANKARA MİLLETVEKİLİ
SAYIN LEVENT GÖK'ÜN
TBMM 7/11883 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLAR

SORULAR :

TOKİ'nin Ankara'nın Balâ ilçesine bağlı birimlerde TOKİ Konut Kredileri Daire Başkanlığı bünyesinde yaptığı arsa satışların büyük bir bölümünde çok büyük olumsuzluklar yaşanması yurttaşların şikâyetlerine konu olmuştur.

Arsa Satış işlemlerinde çokça keyfî uygulamalar söz konusudur. Yıllarca ecrimisil ödeyen yurttaşların ihalelere katılmaları çeşitli tertiplerle önlenmekte, yurttaşlar ihale salonundan çıktıktan sonra peşin fiyatına taksitlendirilmiş uygulamalarla emlakçılık yapan şahıslara arsa satışları yapılmaktadır.

Olumsuzluklar bununla sınırlı olmayıp, arsa satın alan bu şahısların ödemeleri ya takip dışı bırakılmakta, ya da başka nedenlerle temerrüt durumunda dahi işlem yapılmamakta. sözleşme geçerli kılınmamaktadır.

Bu bağlamda:

- 1- Ankara iline bağlı Balâ ilçesi Tol köyünde arsa satışları duyurusu hangi usulle yapılmıştır?
- 2- İhalenin hangi esaslara göre yapılacağı belirtilmiştir?
- 3- İhale hangi usulle yapılmıştır?
- 4- İhaleye kimler katılmıştır?
- 5- İhaleyi kimler hangi fiyatla, hangi ödeme planıyla almışlardır?
- 6- Ödeme takip sistemi nedir, nasıl çalıştırılmaktadır?
- 7- Temerrüt durumunda yıllarca ödeme yapmayanların sözleşmelerini geçersiz kılmayan İdarenin böyle bir takdir yetkisi var mıdır? Yoksa sorumlular hakkında ne yapacaksınız?
- 8- Arsa ödemeleri elden TOKİ İdaresine mi yapılmaktadır? Banka hizmeti neden alınmamaktadır?
- 9- Her ihaleye girerek arsa spekülâtörlüğü yapanlar tapusunu almadıkları bu arsaları 3. şahıslara devrederken, kurumdan nasıl bir yardım almaktadırlar? Bu durumda Ankara ve ilçelerinde kaç emlakçıya, kaç liradan arsa satışı yapılmıştır? Ödeme ve devir durumları nasıldır?
- 10- Yıllarca bu arsalarda tarım yapan köylülere satmak yerine emlakçılara satış yapılmasının uygun olduğunu düşünüyor musunuz?

CEVAPLAR:

1-TOKİ kendi mülkiyetindeki taşınmazların satış duyurusunu; “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği’nin 25 nci maddesinde belirtilen “Satışın başlayacağı tarihten 15 gün önce Basın İlan Kurumu aracılığıyla baskı tirajı yüksek ulusal gazetelerin Türkiye geneli baskısında en az iki kez ilan verilerek duyurulması zorunludur. ... İdare bu ilanları, bilgi işlem ağı veya elektronik haberleşme yoluyla ve diğer yayın araçları ile de ayrıca yayınlatabilir.” hükmü uyarınca, gazeteler, TOKİ elektronik ağ (www.toki.gov.tr) adresi veya satışa aracılık eden şirketin elektronik ağ (www.eskidji.com) adresi aracılığı ile kamuoyuna duyurmaktadır.

2, 3- TOKİ mülkiyetindeki taşınmazların hangi usul ve esaslara göre satışının yapılacağı yine anılan Yönetmeliğin 25 nci maddesinde belirtilen “Satım işlerinde, Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde tanımlı yapılan satış yöntemlerinden bir veya birkaçı uygulanabilir.” hükmü gereği, müzayede ortamında açık artırmalı satış yöntemiyle yapılmaktadır. Yapılacak arsa satış ihalesi için Satış Şartnamesi hazırlanarak, satış öncesi katılımcıların bilgisine sunulmaktadır.

4-Yönetmelik ve Satış Şartnamesinde belirtilenler hariç her istekli ihaleye katılabilir. Arsa satış ihalelerinde uygun katılım teminatını yatıran katılımcılar, ihalede satışa sunulmuş tüm taşınmazlara teklif verebileceklerinden, hangi taşınmaz için ihaleye katıldıklarının tesbiti mümkün değildir.

5-Ankara İli, Bala İlçesi. Tol köyünde bulunan ve satışı yapılan taşınmazların listesi ekte sunulmaktadır.

6-TOKİ tarafından yürütülen ödeme takip sistemi ve nasıl çalıştırıldığına ilişkin bilgi aşağıda yer almaktadır.

- Aracı Firma tarafından yapılan ihale sonucunda ihaleyi kazanan alıcılarca imzalanan sözleşmeler İdareye intikal ettirilmekte.
- Sözleşme hükümleri çerçevesinde, alıcı bilgileri, İdare tarafından oluşturulan sisteme girilmekte ve her bir hissedar alıcı için bir referans numarası verilmekte.
- Alıcıların isimleri ve kendilerine verilen referans numaraları Vakıfbank Çayyolu Şubesine gönderilmekte ve her bir referans numarası için hesap açtırılmaktadır. Ancak, ilgili Banka ile herhangi bir protokol olmadığından, taksitlerin yatırılıp yatırılmadığı, geç yatırmadan kaynaklanan gecikme faizlerinin hesaplanması işlemleri Banka tarafından yapılmamaktadır. Söz konusu bu iş ve işlemler, İdarenin kontrol ve sorumluluğunda bulunmaktadır. Bankanın görevi, hesapların açılması ve hesaplara yatan tutarların tarihleri ve dekont açıklamaları ile birlikte mail ortamında bildirilmesidir.
- Açılan hesap numaraları İdare sistemine girildikten sonra alıcıların ödeme planı oluşturulmakta ve bir yazı ile vade başlangıç tarihi, yatırılması gereken taksit tutarı, hesap numarası, referans numarası, olması gereken dekont açıklamasının şekli alıcılara yazılı olarak, adreslerine gönderilmektedir.
- Hesaplara alıcılar tarafından yapılan ödemeler her hafta Pazartesi günü banka tarafından mail ortamında gönderilerek, ödeme yapılan tutarların, referans numaraları dikkate alınmak suretiyle sisteme aktarımı sağlanmaktadır.
- Sözleşme hükümleri çerçevesinde, 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 belirlenen Üretici Fiyat Artış (ÜFE) oranlarına göre İdarece tespit edilen oran kullanılarak artırılmaktadır. Aylık taksit miktarı ve borç bakiyesi, her dönem için artış oranına göre yeniden hesaplanarak, İdare tarafından alıcıya yazılı olarak bildirmekte ve ödemeler bildirilen yeni taksit tutarına göre hesaplara yatırılmaktadır.
- Vade sonunda kişinin yaptığı ödemeler kontrol edilerek, tapu devir veya ipotek terkin işlemleri gerçekleştirilmektedir.
- Aktarılan ödemelerin dönem dönem sistemde kontrolleri yapılarak, ödeme yapmayanlara noter kanalıyla ihtar gönderilmektedir.
- Bu ihtarlarda verilen sürede alıcıların ödeme yapması durumunda, sözleşme hükmü uyarınca, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 25.12.2003 tarihli ve 5035 sayılı Kanunla değişik 51 inci maddesinin 4 üncü fıkrası ile Bakanlar

Kuruluna verilen yetkiye istinaden Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen ve aynı maddenin 1 inci fıkrasında yer alan yürürlükteki gecikme zammı oranı her ay için ayrı ayrı uygulanmak üzere hesaplanacak aylık gecikme faizinin de alıcıdan tahsili sağlanmaktadır.

- Ödeme yapmayan alıcılar tespit edilerek, arsa üzerinde gerekli incelemeler yapılmakta ve sözleşme fesih işlemi gerçekleştirilmektedir. Sözleşmede bulunan hüküm çerçevesinde, yapılması gerekli cezai kesintiler, alıcının fesih tarihine kadar yapmış olduğu ödemelerden düşüldükten sonra, geri kalan kısım alıcı adına Bankaya İdare tarafından yatırılmaktadır. Bu işlem alıcıya yazılı olarak bildirilmektedir.

7- Ödeme yapmayan arsa alıcıları için iki veya daha fazla taksit ödemeyenlere 7 gün içerisinde ödemeleri için noterden ihtarname gönderilmektedir. Ayrıca, bahse konu taşınmaz satışına ait İdare alacaklarının, gecikme faizi ile birlikte ödenmesi sağlanmaktadır.

Ödeme yapmayanlar için İdare tarafından arsa üzerinde tespit yapılarak, sözleşme fesih işlemleri gerçekleştirilmekte ve söz konusu arsalar yeniden ihale yöntemiyle satışa konu edilmektedir.

8-Taksit ödemeleri, Vakıfbank Çayyolu Şubesi nezdinde İdare tarafından her bir alıcı için ayrı ayrı açılan hesaplara yatırılmaktadır. Bu hesaplara yatırılan tutarlar, İdarenin tek bir hesabına virmanla aktarılmaktadır.

İdarenin ilk arsa satışına başladığı yıllarda; ortalama ayda bir kez ihale yapılmak suretiyle, sıklıkla gerçekleştirilen arsa satışı ihalelerinde, vadeli satılan taşınmazların aylık taksit ödemelerinin takip ve tahsil işlemleri eksiksiz yürütülmüştür.

Satış işlemlerinin yoğunlaşmasına paralel olarak, TOKİ tarafından yeni bir Arsa Satış Takip Sistemine 16.02.2010 tarihinde geçiş yapılmıştır. Yeni sistemde arsa bazlı bir takip yerine, hisse bazlı takip (daha detaylı) sistemine geçilmiştir.

Takip edilen kişi sayısının artması nedeni ile bu kez 2012 yılında Bankalarla görüşmeler yapılarak, Ziraat Bankası Genel Müdürlüğü ile İdare arasında 28.09.2012 tarihinde yapılan Protokol çerçevesinde, taksit tahsilatlarının ve arsa için yapılan bütün işlemlerin Banka tarafından yapılması için anlaşma sağlanmıştır.

9- Alıcı imzalamış olduğu Satış Sözleşmesinin 5 inci maddesi gereği, İdareye yazılı başvuruda bulunarak, 3 ncü kişilere devredeceği hissesi için İdareden yetki istemektedir.

TOKİ tarafından talebin yapıldığı ay itibari ile alıcının geçmişe dönük borcunun olup olmadığı kontrol edilerek, Devir Sözleşmesinin noterden yapılması için alıcıya süreli yetki yazısı gönderilmektedir.

Alıcı verilen süre içerisinde noterden devir işlemi gerçekleştirerek, noter devir sözleşmesini İdareye teslim etmektedir. Devir tarihinden itibaren devir alan kişi Sözleşme hükümlerini kabul etmiş sayılır.

TOKİ'nin arsa satış kayıtlarında, Ankara İli ve ilçelerinde emlakçı sıfatıyla arsa alımı bulunmamakta olup, alıcılar şahıs ve/veya şirket statüsündedir.

10-Yönetmelik ve Satış Şartnamesinde belirtilenler hariç her istekli ihaleye katılabilir. İhalelere katılan isteklilerin meslekleri gözetilmemekte ancak, kamu menfaati gözetilmektedir. Önergeye konu taşınmazların da aralarında bulunduğu arsa satış ihalesine ait şartname ekte bulunmaktadır. Şartnamenin 11 inci maddesi incelendiğinde, bu hususlara azami dikkat edildiği anlaşılmaktadır.

EK-1

TARİH	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	ADA	PARSEL	TOPLAM ALAN	TOKİ HİSSESİ	SATIN ALAN	SÖZL.TARİHİ	SATIŞ ŞEKLİ	SATIŞ BEDELİ
27.06.2006	ANKARA	BALA	TOL		667	40.875,00	40.875,00	CİHAN BİLDİRİCİ	06.10.2005	VADELİ	40.000,00
27.06.2006	ANKARA	BALA	TOL		666	25.500,00	25.500,00	MUSTAFA GÖK	06.10.2005	VADELİ	27.000,00
31.05.2007	ANKARA	BALA	TOL		552	28.250,00	28.250,00	ABA HAYVANCILIK VE TAR. ÜR. SANAYİ TİC. AŞ.	27.06.2007	VADELİ	37.000,00
31.05.2007	ANKARA	BALA	TOL		557	55.250,00	55.250,00	ABA HAYVANCILIK VE TAR. ÜR. SANAYİ TİC. AŞ.	27.06.2007	VADELİ	72.000,00
31.05.2007	ANKARA	BALA	TOL		560	36.750,00	36.750,00	ABA HAYVANCILIK VE TAR. ÜR. SANAYİ TİC. AŞ.	27.06.2007	VADELİ	45.000,00
31.05.2007	ANKARA	BALA	TOL		561	39.000,00	39.000,00	ABA HAYVANCILIK VE TAR. ÜR. SANAYİ TİC. AŞ.	27.06.2007	VADELİ	47.000,00
31.05.2007	ANKARA	BALA	TOL		563	47.125,00	47.125,00	ABA HAYVANCILIK VE TAR. ÜR. SANAYİ TİC. AŞ.	27.06.2007	VADELİ	57.000,00
01.04.2008	ANKARA	BALA	TOL		451	130.000,00	130.000,00	HASAN ÇATKAYA+ UFUK KILIÇ	30.04.2008	VADELİ	316.400,00
01.04.2008	ANKARA	BALA	TOL		461	17.500,00	17.500,00	HASAN ÇATKAYA+ UFUK KILIÇ	30.04.2008	VADELİ	39.000,00
01.04.2008	ANKARA	BALA	TOL		470	326.250,00	326.250,00	HASAN ÇATKAYA+ UFUK KILIÇ	30.04.2008	VADELİ	661.500,00
01.04.2008	ANKARA	BALA	TOL		471	344.750,00	344.750,00	HASAN ÇATKAYA+ UFUK KILIÇ	30.04.2008	VADELİ	612.000,00
01.04.2008	ANKARA	BALA	TOL		474	41.250,00	41.250,00	HASAN ÇATKAYA+ UFUK KILIÇ	30.04.2008	VADELİ	71.100,00
02.09.2010	ANKARA	BALA	TOL		552	28.250,00	28.250,00	ERSİN KALENDEROĞLU - YILMAZ ŞENGÜL - MEHMET ÜNAL GİRİTLİOĞLU	07.10.2010	VADELİ	83.000,00
10.03.2011	ANKARA	BALA	TOL		557	55.250,00	55.250,00	OĞUZHAN SARI	29.03.2011	VADELİ	166.000,00
10.03.2011	ANKARA	BALA	TOL		560	36.750,00	36.750,00	OĞUZHAN SARI	29.03.2011	VADELİ	111.000,00
10.03.2011	ANKARA	BALA	TOL		561	39.000,00	39.000,00	OĞUZHAN SARI	29.03.2011	VADELİ	117.000,00
10.03.2011	ANKARA	BALA	TOL		563	47.125,00	47.125,00	OĞUZHAN SARI	29.03.2011	VADELİ	118.000,00

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI ARSALARI
“AÇIK ARTIRMA” İLE SATIŞ ŞARTNAMESİ

- 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (bundan böyle İdare olarak anılacaktır) arsaları, Eskidji Müzayedecilik Ticaret İthalat İhracat A.Ş. (Bundan böyle Eskidji olarak anılacaktır.) tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantılarında alınacak tekliflerin İdare tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle satışa sunulmuştur.
- 2- Açık Artırma toplantısı merkez Eskidji Yenibosna / İstanbul, olmak üzere naklen canlı bağlantı Toki Salonu Bilkent / Ankara, Eskidji Bölge Ortaklığı Alsancak/ İZMİR'de 10/ 03 /2011 Perşembe günü saat 14:00 da yapılacaktır. Teklifler toplantı sırasında, açık teklif alma (açık artırma) yöntemiyle alınacaktır.
- 3- Açık Artırma Toplantısına katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler, katılım teminatı olarak toplantı öncesinde Eskidji'nin İngbank Şişli Şubesi (202) **TR 57 0009 9004 4708 6200 1000 20** IBAN no'lu hesabına veya toplantı günü salonlarda kurulacak veznelere talip oldukları arsaların her biri için ayrı ayrı muhammen bedeli 10.000.- TL (onbin) den az olan lotlarda her arsa için ayrı ayrı 2.000.- TL (İkibin), muhammen bedeli 1.000.000.- TL (birmilyon) dan az olan lotlarda her arsa için ayrı ayrı 5.000.- TL (Beşbin) , muhammen bedeli 1.000.000.- TL (birmilyon) dan üstünde olan lotlarda her arsa için ayrı ayrı 100.000.- TL (yüzbin) 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. Katılımcılar her bir mal için ayrı bayrak kullanacaktır.
- 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 katılımlıyorsa; gerçek veya tüzel kişiyi temsile, ilzama, teklif vermeye, ihaleye katılmaya, ihale bedelini ödemeye v.b. yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren vekaletname toplantı öncesi Eskidji yetkililerine salonlardaki stant da teslim edilecektir.
- 5- Bayrak sahipleri bizzat, yetkilileri ve/veya vekilleri aracılığıyla veya 48 saat önceden Eskidji ile mutabakat/muvafakat alınmak kaydıyla salon görevlileri kanalıyla telefonla toplantıya katılabileceklerdir. Bu durumda verilen en üst teklifin yazı/faks ile teyid edilmesi gereklidir.
Bayrak sahipleri salona yanlarında en fazla iki refakatçi olabilirler. Salona bayrak sahibi ve refakatçileri dışında katılımcı/izleyici alınmaz.
- 6- Taşınmazlar hakkında internet sitesindeki tanıtım veya broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler ile diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir.
Teklif veren taşınmazı mevcut durumu ile (kiracı, hasar, hisse, işgal, imar, iskan, tapu v.b. bilgileri) görmüş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte İdareden/Eskidji'den herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.
- 7- İdare; tanıtım amaçlı broşür, kitapçık, ilan v.b. yayınlarda yer alan taşınmazlardan dilediğini, toplantı öncesinde veya toplantı sırasında satıştan çekmeye, toplantı başkanı da teklif alma sırasını değiştirmeye yetkilidir. Eskidji gerek duyduğu lotlarda toplantı öncesi veya toplantı esnasında ek teminat talep edebilir.
- 8- **212 Lot no.lu taşınmaz için, kamu yararına çalışan dernek olduğunu gösterir belgeler ve Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğüne tutulan kütüğe kayıt ve tescilini ibraz eden Spor Kulüpleri ihaleye iştirak edebileceklerdir. Bu taşınmazın tapu kaydına,1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun 11 inci maddesine göre "...Satış yapılan arsalar üzerine plan amacına uygun yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir ve temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği..." şerhi konulacaktır. Taşınmazla ilgili olarak Gençlerbirliği Spor Kulübü ile 2033 yılına kadar kira sözleşmesi vardır. Alıcı,Gençlerbirliği Spor Kulübü ile Ankara Valiliği**

Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü arasında imzalanan 01.01.2004 tarihli kira sözleşmesi hükümleri ile bağlı olup sözleşmenin tapuya şerh edilmesine kayıtsız şartsız muvafakat eder.

- 9- *Lot 137 ve Lot 138 no.lu taşınmazlar için Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar mahallesinde satışa sunulan 1 ve 2 no.lu alanları aynı kişinin alması durumunda; planda görülen 1 no.lu adanın batısı, 2 no.lu adanın doğusu ve aralarındaki yolun talep edilmesi halinde söz konusu talep İdarece değerlendirilecektir. Uygun görülmesi halinde ihalede oluşan satış bedeli, şartname ve sözleşme hükümleri kapsamında mahsuplaşılacaktır.*
- 10- *Lot 140'dan Lot 165'e (Lot 165 dahil) no.lu taşınmazlar için Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Yukarıyurtçu köy/mahallesi, Çambayırı mevkiinde bulunan taşınmazlar ve Lot 125'den Lot 136'ya (Lot 136 dahil) no.lu Kayseri ili Melikgazi ilçesi Mimar Sinan mahallesinde bulunan taşınmazlar için verilen tekliflerin değerlendirilmesinde; ihale sırasında Lotlar için oluşan en yüksek tekliflerin, Konut Yapı Kooperatifleri, Kooperatif Üst Birlikleri veya kuruluş, yasa, tüzük yada yönetmeliklerin de üyelerine konut edindirme görevi de bulunan emeklilik ve yardımlaşma kurumları tarafından da verilmesi halinde öncelikli olarak değerlendirilecektir.*
- 11- Ankara ili, Bala ilçesi, Tol köyünde bulunan 4 adet taşınmaz için verilen tekliflerin değerlendirilmesinde; ihale sırasında lot için oluşan en yüksek teklifin, taşınmazları Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken kullandığını belgeleyenler tarafından da verilmesi halinde öncelikli olarak değerlendirilecektir.
- 12- Afyonkarahisar ili, Merkez ilçesi, Çetinkaya mahallesinde yer alan 961 ada 1-8 arası, 962 ada 1-7 arası, 963 ada 1-6 arası ve 966 ada 1-8 arası no.lu parseller için; parsellerin kullanımının sonlandırılmasını teminen yapılan spor kompleksinin iş bitim tarihi 18.07.2013 olmakla birlikte bu tesislerin Gençlik Spor Genel Müdürlüğü'ne teslimine müteakip taşınmazın, alıcısına 20.10.2013 tarihinde teslimi öngörülmektedir. İdarece, bu tarihten sonra alıcısına teslimi halinde ödemeler, teslim tarihine kadar durdurulacak, teslim tarihini takip eden ayın 15'i itibari ile sözleşme kapsamında ÜFE artışlı güncellenen borç bakiyesi üzerinden taksit tahsilatlarına başlanacaktır. Alıcı bu hususlarla ilgili idareden herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder
- 13- Taşınmazların satışları peşin ve/veya taksitli olarak yapılacaktır.
15.000.-TL (15.000.-TL dahil) kadar olan taşınmazlarda taksit uygulaması yapılmayıp satış peşin olarak gerçekleştirilecektir.
Taksitli satışlarda 1 lot' dan 186 lot'a kadar olan (186. lot dahil), taşınmazlar için:
%25 'i peşin kalamı için 30 ay vadeli veya %35'i peşin kalamı için 48 ay vadeli,
...187.. lot' den 267 lot'a kadar olan (267. lot dahil), taşınmazlar için:
%12' si peşin kalamı için 36 ay vadeli 18.ayda taksit+satış bedelinin %7 si ara ödemeli,
%17' si peşin kalamı için 48 ay vadeli 24.ayda taksit+satış bedelinin %7 si ara ödemeli
veya % 25'i peşin kalamı için 60 ay vadeli 30.ayda taksit+satış bedelinin %7 si ara ödemeli, (ara ödeme taksitlendirme yapılırken dikkate alınmayacak)
Diğer lotlardaki taşınmazlar için:
%12 'i peşin kalamı için 60 ay
ödeme seçenekleri ile tüm lotlar için her altı ayda bir Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) oranında artırılarak bulunacak aylık taksitler halinde ödenecektir. Alıcı ile İdare arasında sözleşme bağlanacak olup bu aşamada İdare'nin teminat şartlarına uyulacaktır.
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 Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) oranlarına göre İdare'ce tespit edilen oran

kullanılarak, her dönem için artış oranı yeniden hesaplanır ve İdare tarafından Alıcı'ya bildirilir. İlk ve son taksitin başladığı ayın altı aylık dönemin başlangıcına veya bitimine yakın olması, uygulanacak altı aylık artış oranını değiştirmez.

Altı aylık dönemlerin sonlarında, dönem boyunca yapılan ödemeler dönem başındaki borç bakiyesinden düşülür. Kalan miktar, İdare'ce bildirilen artış oranı kadar artırılmak suretiyle yeni dönem başındaki borç bakiyesi bulunur ve Alıcı'ya bildirilir.

- 14- Arsalar için hem peşin hem de vadeli teklif alınacaktır. İdare taşınmazı peşin ve/veya vadeli teklif veren katılımcılardan dilediğine satmakta serbesttir.
- 15- En yüksek teklifi veren alıcı, teklif alma toplantısı sonunda, teklif bedeli üzerinden %4 oranında teminatı en geç toplantıyı takip eden 2 (iki) iş günü mesai bitimine kadar 31/01/2011 saat 17.00'a kadar) İdarenin T. Vakıflar Bankası Ankara Çay yolu Şubesi neznindeki iban no **TR 7100 0150 0158 0072 8988 2538** no'lu hesabına ödeyecek ve ödemeye ilişkin dekontu ve vade seçeneklerinden (1 lot' dan 186 lot'a kadar olan (186 lot dahil) taşınmazlar için; %25'i peşin-30 ay vadeli, %35'i peşin-48 ay vadeli , (187 lot' dan 267 lot'a kadar olan (267 lot dahil) taşınmazlar için; %12'si peşin-36 ay vadeli, %17'si peşin-48 ay vadeli, %25'i peşin-60 ay vadeli ve diğer taşınmazlar için %12'i peşin-60 ay vadeli) istediğini yazılı olarak Eskidji yetkililerine teslim edecektir
- 16- Toplantıda verilen en yüksek peşin ve vadeli teklifler, teklif sahiplerinin %4'lük teminatları yatırmış olmaları halinde İdarenin onayına sunulmak üzere en geç 3 (Üç) iş günü içerisinde İdareye Eskidji tarafından teslim edilecektir. İhale kesinleşinceye kadar 2. ve 3. teklif sahiplerinin katılım teminatları alıkonulacaktır. İhale, İdarenin onayı ile kesinleşecektir. İdare, arsa satışlarında 2886 sayılı yasaya ve 4734 sayılı yasaya tabi olmadığından, ihaleyi, teklif verene yapıp yapmamakta veya iptal etmekte serbesttir. İdarenin tekliflerin toplanmasının ardından satıştan vazgeçmesi halinde, teklif verenler tarafından Eskidji'ye yatırılmış olan katılım teminatları ve yatırılan teminat tutarları kendilerine iade edilecektir. Teklif verenlerin, katılım teminatlarının kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ait İdare/Eskidji' den faiz, tazminat, v.b. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.
- 17- Teklif verenler ihale anında ulaştıkları teklif bedelleriyle bağlıdır. En yüksek teklifi verenin teminatını yakmak suretiyle teklifinden vazgeçmesi halinde; İdare, sırayla 2. ve 3. en yüksek teklifi veren katılımcılara satış yapabilir.
- 18- İhale sonucunun tebliğ edildiği tarihten itibaren 10 (on) gün içerisinde teklif edilen bedel; peşin ise teklif bedelini nakden ve defaten, taksitli ise peşinat tutarını nakden ve defaten İdare'nin T. Vakıflar Bankası Ankara Çayyolu Şubesi neznindeki iban no **TR 7100 0150 0158 0072 8988 2538** no'lu hesabına alıcı Adı Soyadı/Ünvan, taşınmazın bulunduğu Şehir, Ada/Parsel numarası ve Satış listesindeki numarasını (Lot) belirten dekont açıklamasıyla ödeyerek sözleşme imzalamak zorundadır. Mücbir sebepler dışında süre uzatımı verilmeyecektir.
 - Mücbir bir sebepler
 - a) Doğal afetler,
 - b) Kanuni grev,
 - c) Genel salgın hastalık,
 - d) Kısmi veya genel seferberlik ilanı,
 - e) Gerekliğinde Kurum tarafından belirlenecek benzeri diğer haller,
- a) İhale sonucunda ihaleyi kazananlar sözleşme aşamasında; 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu gereği satış bedeli üzerinden hesaplanan tutara ait yatırılması zorunlu olan ihale karar pulu (% 4,95) ve sözleşme damga vergisi (% 8,25) tutarını İdare'nin T.C.Ziraat Bankası, Ankara, Bilkent Plaza Şubesi nezdindeki iban no **TR 6800 0100 1762 0538 6662 5001** nolu hesabına alıcı Adı Soyadı/Ünvan, taşınmazın bulunduğu Şehir, Ada/Parsel numarası ve Satış listesindeki numarasını (Lot) Damga Vergisi ibaresini belirten dekont ile ödeyecektir.

Alıcılar ödemelere ilişkin dekontları Eskidji'ye teslim ettikten sonra satış sözleşmesi imzalamaya hak kazanacaklardır. (Eskidji banka dekont makbuzlarını sözleşme ile birlikte İdare'ye göndermek zorundadır.) Sözleşme 5578 sayılı kanunun 2. maddesi uyarınca taşınmazın büyüklüğü ile orantılı olarak ortaklı veya tek kişi adına düzenleyecektir.

- 19- ***Satın almaktan vazgeçen veya ihale bedelini süresinde yatırmayan teklif sahibinin hakkı iptal edilerek, herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı/teminatları ve %4 oranında teminatı İdarece irat kaydedileceği gibi, Eskidji de tahsil edilen/edilecek olan %1,69 oranında cezai şart +KDV'yi almaya hak kazanacaktır. İdare ve teklif verenden kaynaklanmayan nedenlerle, teklif alınan taşınmazın satılamaması ve/veya tapu devrinin gerçekleştirilememesi halinde, katılım teminatı ile birlikte Eskidji tarafından tahsil edilen komisyon da teklif verene iade edilecektir.***
- 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 yetkili olduğu gibi, Eskidji de tahsil edilen %1.69 komisyon+KDV'yi almaya hak kazanacaktır.
- 21- Açık Artırma Toplantısında teklif veren ve İdarece teklifi kabul edilen alıcı, Eskidji'ye satış bedeli üzerinden % 1,69 komisyon + KDV ödeyecektir. İdare, alıcı tarafından komisyon ve ilgili KDV'nin Eskidji'ye ödendiğine dair fatura kendisine ibraz edilmeden satış ve/veya tapuda taşınmaz devir işlemini gerçekleştirmeyecektir.
- 22- ***Teminatı yatırarak sözleşme yapmaya davet edilen en yüksek teklifi veren katılımcı %4 oranında teminatı yatırdığı halde, kendisine verilen süre içerisinde satış sözleşmesini imzalamazsa veya teklif bedeli peşin ise satış bedelinin tamamını, teklif bedeli vadeli ise %12, 17, 25, ya da % 25, 35 peşinat bedelini verilen sürede yatırmazsa katılım bedeli ile %4 oranında teminatı da İdarece irat kaydedilecektir.***
- 23- 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. Kürsü başkanı ayrıca birbiriyle ilişkili taşınmazlara toplu halde ve/veya ayrı ayrı teklif alma yetkisine sahiptir. Hangi taşınmazların tek tek satılacağına, hangi taşınmazların ise Inter-Connect sistemle satılacağına Kürsü Başkanı İdare'nin görüşünü alarak müzayede esnasında karar verir. Inter-Connect sistemde lotlar için teker teker teklif alınır, bilahare alınan tüm teklifler toplanıp tamamı tek lot halinde satışa sunulur.
- 24- ***Açık Artırma Toplantısında teklif veren tüm katılımcıların katılım teminatı ile ek teminatları, teklif verdikleri taşınmaz ile ilgili olarak herhangi bir sonuca ulaşılmıyca; ihale kesinleşene kadar tutulmaya devam edilecektir. Teklif verenlerin katılım teminatları için kendilerine iade edilmeye kadar geçecek süreyle ilgili olarak İdare/Eskidji'den faiz, tazminat vb. gibi herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.***
Toplantıda herhangi bir teklif vermeyenler; katılım teminatlarını, toplantının sona erdiği tarihi takip eden 5 (Beş) iş günü sonunda iade alabileceklerdir.
- 25- Teklif veren tarafından yatırılan katılım teminatı Eskidji'nin komisyonundan, %4'lük nakdi teminatı ise; satışın kesinleşmesinden sonra satış bedelinin peşinatından düşülecektir. Ayrıca katılım teminatından artan tutar da satış bedelinin peşinatından mahsup edilmek üzere Eskidji tarafından alıcı adına İdare hesaplarına havale edilecektir. Peşin ve vadeli satış nedeniyle %4 Nakdi Teminatı yatırmak zorunda kalan ve ihaleyi kazanamayan teklif sahiplerinin İdare hesabına yatırmış oldukları %4 Nakdi Teminatları ihale sonuçlandıktan sonra en geç 5 (Beş) iş günü içerisinde iade edilir.
- 26- Tapu devirleri tüm bedelin ödenmesi ve/veya tüm şartların yerine gelmesini takiben gerçekleştirilecektir. Tapu harcı ve masrafları kanunen ait olduğu taraflarca ödenecektir.

- Vadeli satışlarda tapu devir işlemine kadar olan, emlak vergisi ve gayrimenkulün
aynından doğabilecek vergi, resim ve harçlar, alıcı tarafından karşılanacaktır.
- 27- "İmar Uygulaması sonucu oluşacak mülkiyete esas alan üzerinden mahsuplaşılacaktır."
İbaresini bulunan taşınmazlarda;
- a) İdarece belirlenecek şartlarla, ihalede oluşan bedel üzerinden mahsuplaşılacaktır.
b) Uygulamanın tesciline müteakip tapu devri yapılabilecektir.
- 28- Taşınmazların tapu kaydında 1164 Sayılı Kanunun Ek 4. maddesine göre bulunan şerhler,
bu taşınmazların imar uygulaması sonucu kamuya terk edilmesi gereken alanların bedelsiz
terklerinden sonra terkin edilebilecektir.
- 29- 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/Eskidji sorumlu değildir.
- 30- Uyuşmazlıkların çözümünde Eskidji'nin ses ve görüntü kayıtları da muteber, bağlayıcı,
kesin ve münhasır delil teşkil edecek olup, bu madde IIUMK.287 maddesi anlamında
yazılı delil sözleşmesi niteliğindedir.
- 31- Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözülmesinde Ankara mahkemeleri
ve icra daireleri yetkilidir.
- İş bu 30 maddelik Açık Artırma Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim.

..... /..... /2011

ADI/SOYADI :

T.C. KİMLİK NO :

BAYRAK-NO :

ŞİRKET UNVAN :

İMZA :

VERGİ DAİRE/NO :

GSM NO :

TELEFON NO :

FAKS NO :

MAİL ADRESİ :

AÇIK ADRESİ :

TEMİNATIN İADESİNİ İSTEDİĞİNİZ

BANKA VE IBAN NUMARASI :

