**ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş.**

**GAYRİMENKUL SATIŞ ŞARTNAMESİ**

**İHALE GÜN VE SAATİ** : **İhale, 22.10.2024 Salı günü, saat 15.00’da yapılacaktır.**

**TEKLİF VERİLEN TAŞINMAZIN**

**TAPU KAYDI VE NİTELİĞİ** : **İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi, 6256 Parselde kayıtlı 17.000,00.-m2 miktarlı Kargir Fabrika ve Müştemilatı.**

**MUHAMMEN SATIŞ BEDELİ** : **460.000.000,00.-TL(YazıylaDörtyüzaltmışmilyonTürkLirası)’dir.**

**TEMİNAT ORANI VE BEDELİ** :  **Muhammen satış bedelinin %6’sı tutarında, 27.600.000,00.-TL’ dir.**

**İHALE VE SATIŞ ŞARTLARI** :

1. **İhale Yöntemi*:*** İhale peşin bedelle satın alma talebinde bulunan isteklilerin tümünün katılımıyla yapılacaktır. İhale, kapalı zarf usulü ile teklif alınacak olup, verilen en yüksek teklif isteklilere açıklanacaktır. Açıklanan bu teklif üzerinde tekrar teklif vermek üzere istekliler davet edilecek ve ihaleye devam etmek isteyen isteklilerden 2. kez kapalı zarf içerisinde teklifleri alınacaktır. 2. kez kapalı teklif veren istekliler arasında birbirine yakın ya da eşit değerde teklif sunulması halinde bu istekliler arasında ihaleye açık artırma usulü ile teklif alınarak devam edilecek ve en yüksek teklifi sunan teklif sahibine ihale etmek suretiyle gerçekleştirilecektir.
2. **Teminata İlişkin Şartlar:** İsteklilerin, taşınmaza ait muhammen satış bedelinin %6’sı tutarında, 27.600.000,00.-TL nakit geçici teminat vermeleri gerekmektedir. **Teminat bedeli en geç 21.10.2024 tarihi saat: 17:00’ a kadar TR060020900000920028000433IBAN nolu** hesaba nakden ve defaten ***“………….. adına 22.10.2024 Tarihli Taşınmaz İhalesi Teminat Bedeli”*** açıklaması ile yatırılması gerekmektedir. Geçici teminat tutarının belirlenen tarihte qyatırılmaması durumunda, satış şartnamesi imzalanmış olsa bile istekli ihaleye hiçbir suretle iştirak edemez.
3. **Kapalı Zarf Tekliflerin Hazırlanması:**

**a)**Teklif sahipleri, teklif mektubunda, satın almayı düşündüğü taşınmazla ilgili tüm tapu bilgilerini, açık adresini ve teklif ettiği bedeli rakam ve yazı ile belirtecektir. Teklif Mektubu imzalanıp zarfa konulacak ve zarfın üzerine **TEKLİF** ibaresi yazılacaktır. Birden fazla isteklinin müşterek teklif vermesi halinde, teklif mektubunda her birinin hissesi belirtilecek ve mektup tüm müşterek teklif sahipleri tarafından imzalanacaktır. Müşterek teklif sahipleri bu şartnameden kaynaklanan borçların tamamından müştereken ve müteselsilen sorumlu olup, teklif mektubunda açıkça belirtilmemesi halinde taşınmazı eşit hisselerle iktisap edeceklerdir.

**b)**Satış şartnamesinin ilgili yerleri doldurulup imzalanarak, teklif veren eğer şirket ise ihale yılına ait, Ticaret Sicil Memurluğundan alınmış taşınmaz iktisap etme yetkisi olduğunu gösterir ana sözleşme/Ticaret Sicil Tasdiknamesi, şirketi temsile yetkili kişi/kişilerin kim olduğunu gösteren temsil belgesi ve temsile yetkili şahısların noterde düzenlenmiş imza sirküleri; diğer tüzel kişilerde yetkili organlar tarafından yetkili kılınan temsilciye ait tasdikli temsil belgesi ve imza sirküleri; ihaleye vekaleten iştirak edilecekse ihale ve açık artırmalara iştirak ve taşınmaz satınalma yetkilerini içeren noterde düzenlenmiş vekaletname ve imza sirküleri zarflanarak, üzerine **BELGE** ibaresi yazılacaktır.

**c)** Hazırlanan her iki zarf dış zarfa konup, üzerine, **22.10.2024 TARİHİNDE SATIŞA ÇIKARILAN** **KARGİR FABRİKA VE MÜŞTEMİLATI NİTELİKLİ TAŞINMAZLA İLGİLİ SATINALMA** **TEKLİFİ** ibaresi ile teklif sahibinin adı soyadı, adresi, telefon ve e-mail adresi yazılıp kapatılacaktır.

1. **Tekliflerin Verileceği Yer:** Teklifler, kapalı zarf içinde, Ziraat Katılım Bankası A. Ş. Kredi Risk İzleme Yapılandırma ve Tasfiye Bölüm Başkanlığı’ na alındı belgesi karşılığı elden teslim edilecektir.
2. **Tekliflerin Verilme Zamanı*:*** Teklifler en geç 22.10.2024 tarihi saat:14:30’a kadar verebilirler. İhale başladıktan sonra kapalı teklif verilemez ve ihale sürecine iştirak edilemez.
3. **Tekliflerin Açılması ve İhalenin Yapılışı:** İlanla duyurulan satış gününde ve ilanda belirtilen Genel Müdürlük binasında toplanan ilgili ihale komisyonu tarafından, hazır bulunan teklif sahipleri huzurunda açılarak değerlendirilecektir. İhale, tek kapalı teklif varsa teklif sahibi istekliyle pazarlık yapılarak sonuçlandırılır. Bir taşınmazla ilgili birden fazla teklif varsa verilen en yüksek teklif isteklilere açıklanacaktır. Açıklanan bu teklif üzerinde tekrar teklif vermek üzere istekliler davet edilecektir. 2. kez kapalı teklif veren istekliler arasında birbirine yakın ya da eşit değerde teklif sunulması halinde ihaleye açık artırma usulü ile teklif alınarak devam edilecek ve en yüksek teklifi sunan teklif sahibine ihaleedilerek sonuçlandırılacaktır. Kapalı teklif veren istekliler, ihale saatinde, taşınmaz satış komisyonu huzurunda hazır bulunmak zorundadır. Taşınmaz Satış Komisyonu, kapalı teklif veren tek isteklinin hazır bulunmaması halinde de kapalı teklif üzerinden ihale kararı verme yetkisine sahiptir.
   * 1. **Tekliften Dönülemeyeceği*:*** Teklif veren isteklilerin tümü ihale sonuçlanıncaya kadar; adına ihale yapılan istekli ise ihalenin onay makamınca onaylanmadığı ya da satış bedelini ödeyip, satış işlemlerini yapması yönünde yazılı bildirim yapılıncaya kadar teklifiyle bağlı olup, teklifinden vazgeçemez.
     2. **İhale Sonucunun Bildirilmesi:** İhalenin onaylanıp onaylanmadığı, teklif sahibinin müracaatında vermiş olduğu açık adresine İadeli-Taahhütlü Posta yolu ile yazılı olarak veya e-mail adresine e-posta olarak bildirilecektir. Açık adrese yapılan bildirimlerin, geçici veya uzun süreli olarak adreste bulunmama sebebiyle istekliye ulaşmaması veya adres değişikliğinin Bankaya noter aracılığı ile yazılı olarak bildirilmemesi nedeniyle tebliğ edilememesinden Banka sorumlu değildir. Bildirimin belirtilen nedenlerle alıcıya ulaşmaması halinde, bildirim yazısının isteklinin adresine götürüldüğü tarihte bildirim yapılmış sayılır ve satış bedelinin ödeme süresi bu tarihi takip eden günden başlar. Yüklenici yurt dışında yerleşik dahi olsa Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde bir adresi tebligat adresi olarak göstermeyi, bu durumda bu adrese yapılacak tebligatların geçerli olacağını ve hukuki sonuç doğuracağını kabul eder.
     3. **Satış Bedelinin Ödenmesi:** Teklifi uygun görülen gerçek veya tüzel kişi, yukarıda belirtilen usulde teklifinin kabul edildiğinin kendisine bildirildiği günden itibaren 7 gün içinde Satış ve Borçlanma Protokolünü imzalaması ve **satış bedelinin tamamının 07.11.2024 tarihinde, nakden ve defaten bildirilecek hesap numarasına ödemesi gerekmektedir**. Satın almaktan vazgeçen veya bildirimi takip eden 7 gün içinde Satış ve Borçlanma Protokolü’nü imzalamayan teklif sahibine yapılan ihale iptal edilerek, teklif sahibinin yatırdığı teminatlar hiçbir ihtara ve ihbara gerek kalmaksızın irat kaydedilecektir. Teklif sahibinin bu konuda hiç bir itiraz hakkı olmayacaktır. İhale bedelinin belirlenen ödeme gününde ödenmemesi halinde, Banka alacağın tamamına muacceliyet vererek 15 gün içinde tahsil etme ya da Satış ve Borçlanma Protokolü’nü derhal feshetme yetkisine sahiptir. Protokolün feshi halinde alıcının teminatı gelir kaydedilecektir.
     4. **Mülkiyetin Devri:** Tapuda mülkiyetin devri, satış bedelinin tamamının yatırılmasını müteakip en geç 15 gün içinde yapılacaktır. Tescilin yapılması için yazılı bildirim yapılmasına rağmen alıcı tescili yaptırmadığı takdirde Banka satışı iptal edip ödenen satış tutarının tamamını gelir kaydetmeye yetkilidir.
     5. **Vergi, Harç ve Masraflar:** Satış dolayısıyla tahakkuk edecek her tülü vergi, resim ve harçlar, Satış ve Borçlanma Protokolü’nün imzalanması dolayısıyla tahakkuk edecek tüm vergi, resim ve harçlar ile diğer her türlü vergi, resim, harç ve giderler ile mevzuatla konulacak yeni vergi, resim, harç ve giderlerin tamamı alıcıya; Harçlar Kanunu’na göre tahakkuk edecek tapu harçları, Eğitime Katkı Payı, Özel İşlem Vergisi ve diğer tapu masrafları kanunlarında satıcı ve alıcıdan hangisine ait olduğu belirtilmişse o tarafa aittir.
     6. **Satılanın Durumu ve Bankanın Sorumsuzluğu**: Alıcı, taşınmaz malı hukuki ve fiili mevcut durumu ile (elektrik, su, havagazı, doğalgaz ve aidat borçları, lojman olarak tahsis, kiracı, işgal, hasar, hisse, alan (m²), imar durumu, iskânı gibi bilumum şerhler vb. durumları) görmüş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılır. Bu konuda, gizli ayıp iddiasıyla gelecekte Bankadan herhangi bir itiraz ve talep hakkında bulunmayacaktır.

Satış bedelinin ödenmesiyle birlikte taşınmaz ile ilgili hasar sorumluluğu alıcıya geçer. Banka, her ne sebeple olursa olsun, taşınmazın ziya ve hasarından sorumlu tutulamaz.

* + 1. **Satış ve Borçlanma Protokolünün Feshi ve Yaptırımlar:** İmzalanacak Satış ve Borçlanma Protokolü ile kararlaştırılan ihale bedelinin zamanında ödenmemesi halinde Protokol feshedilerek, alıcının teminatı gelir kaydedilir ve bu Şartnamede ve Protokolde belirtilen yaptırımlar uygulanır. Ayrıca Alıcı tarafından söz konusu satış işleminin iptaline sebebiyet verilmesi nedeniyle her türlü menfi ve müspet zararın tazmini hususunda alıcı hakkında yasal süreç başlatılacak ve Banka tarafından yapılacak başkaca hiçbir ihaleye kabul edilmeyecektir.
    2. **Taşınmaza İlişkin Duyuru ve Bilgiler:** Gerek satış şartnamesinde yazılı, gerekse bu konuyla ilgili olarak taşınmaz hakkında Bankaca verilen bilgiler ve her türlü ilanlar taahhüt niteliğinde olmayıp, genel bilgi niteliğindedir.
    3. **İhaleye Katılamayacak Olanlar:**Aşağıdaki şahıslar doğrudan ve dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

a) Banka’nın Yönetim Kurulu Başkan ve üyeleri,

b) İhale konusu işle ilgili olarak her türlü işlemleri hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak, onaylamak ve denetlemekle görevli olanlar,

c) a) ve b) bentlerinde belirtilen şahısların anne, baba, eş ve çocukları,

d) a), b) ve c) bentlerinde yer alan şahısların ortakları ile şirketleri (Bu kişilerin yönetim kurullarında görevli bulunmadıkları veya sermayesinin %10’undan fazlasına sahip olmadıkları anonim şirketler hariç)

e) a) ve b) bentlerinde belirtilen görevlerden ayrılmış olanlar (Ayrıldıkları tarihten itibaren 3 yıl süreyle.),

f) Banka’nın diğer tüm çalışanları (Banka malı konut satışları hariç),

g) Geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar,

h) İlgili ihale komisyonları tarafından ihaleden çıkarılmasına karar verilen, daha önce taahhütlerini zamanında yerine getirmemesi nedeniyle sözleşmesi feshedilmiş ya da herhangi bir nedenle geçici ya da kesin teminatı gelir kaydedilmiş (İhaleden çıkarılma ya da sözleşmenin feshi tarihinden itibaren, Grup Başkanlığınca belirlenecek altı ayla iki yıl arasında bir süreyle).

Yasaklı olduğu halde ihaleye katıldığı sonradan tespit edilen istekli adına yapılan ihale iptal edilir ve ödediği tutarlar gelir kaydedilir.

* + 1. **Banka’nın İhalede Serbestliği:** Banka 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’na ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu’na tabi olmadığından, ihaleye konu taşınmazın resmi devir işlemleri tamamlanana kadar herhangi bir gerekçe göstermeden satış kararından dönmeye, ihaleyi iptal etmeye, ihale şartlarını değiştirmeye, taşınmazın satışını yapıp yapmamaya, tek başına yetkilidir.
    2. **Şartnamenin Kabul Edilmiş Sayılması:**Teklif veren istekliler bu şartnameyi ve Satış ve Borçlanma Protokolünü görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılırlar.
    3. **Yetkili Mahkeme:** Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde, İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır. Ancak, yukarıda anılan yerdeki Mahkeme ve İcra Dairelerinin yetkili kılınması, genel mahkemelerin yetkisini bertaraf etmez.

Bu Şartname tarafımdan okunup, hükümleri anlaşıldıktan sonra …..10.2024 tarihinde verilmiştir.

**TEKLİF VERENİN/VERENLERİN**

**ADI SOYADI/ÜNVANI :**

**ADRESİ :**

**TEMSİLCİ/ VEKİLİN**

**ADI SOYADI :**

**TELEFON NO :**

**E-MAİL ADRESİ :**

**İMZASI :**