

# TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.

.....ŞUBESİ

## GAYRİMENKUL SATIŞ ŞARTNAMESİ

1. Bankacılık Kanunu gereğince elden çıkarılması gereken ve ihtiyaç fazlası taşınmazlar, kapalı zarf ile teklif alma ve sonrasında Bankaca gerek görülmesi halinde açık arttırma usulü ile satışa sunulacaktır.

2. Teklif sahiplerinin gayrimenkule ait muhammen satış bedelinin % 3'ü tutarında geçici teminat vermeleri gerekmektedir. İstenilen teminat nakit, banka teminat mektubu (Bankamız teminat mektupları hariç), devlet tahvili, hazine bonosundan herhangi biri olabilir.

### 3. **KAPALI ZARF TEKLİFLERİN HAZIRLANMASI:**

a-) Teklif sahipleri, teklif dilekçesine satın almayı düşündükleri taşınmazla ilgili tüm tapu bilgilerini, açık adresini ve teklif ettiği peşin yada bankamızdan kredi kullanılmak suretiyle yada vadeli olduğunu da göstermek şartıyla rakam ve yazı ile belirtecektir. (Örnek Teklif Mektubu-İç Zarf) Teklif Dilekçesi imzalanıp zarfa konulacak ve zarfın üzerine **TEKLİF** ibaresi yazılacaktır.

b-) Satış şartnamesinin ilgili yerleri doldurulup imzalanacak, geçici teminat, teklif veren eğer tüzel kişi ise ihale yılı Ticaret Odası Sicil Belgesi, temsil eden şahısların tasdikli vekaletname ve imza sirküleri zarflanarak üzerine **BELGE** ibaresi yazılacaktır.

c-) Hazırlanan her iki zarf dış zarfa konup üzerine **SATIŞ TEKLİFİ** ibaresi yazılıp kapatılacaktır.

4. Teklifler, kapalı zarf içerisinde ilanda belirtilen ilgili Şubesine/Bölge Koordinatörlüğü'ne elden teslim edilecektir. İlanda ilgili şubesi/Bölge Koordinatörlüğü olarak görünen sütunda Genel Müdürlük ibaresi var ise teklifler T.Halk Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü-Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı 18. Kat 2. Cadde No :63 Söğütözü/ANKARA 06520 adresine elden veya posta ile gönderilecektir.

5. Herhangi bir gayrimenkule birden fazla teklif geldiği takdirde en yüksek teklif bedelinden başlamak üzere teklif sahipleri arasında açık arttırma usulü ile satışı yapılacaktır. Söz konusu açık arttırma tarihi ve yeri anılan teklif sahiplerine bildirilecektir. Şu kadarki; Banka gerektiğinde açık arttırma yapmaksızın da ihaleyi dilediği teklifi esas alarak sonuçlandırabilir. Alınan tekliflerin peşin, bankamızdan kredi kullanmak suretiyle yapılacak satışlarda, kredili ve vadeli olması durumunda, satışın kime yapılacağına Banka karar verecek olup, teklif sahipleri bu konuda hiç bir itirazda bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

6. Teklif sahipleri, müracaatlarında Bankaya vermiş oldukları açık adreslerine Bankaca yapılacak tebligatların, adres değişikliği, ve/veya (Posta) PTT'deki gecikmeler nedeniyle teklif sahiplerine geç ulaşmasından yada hiç ulaşmamasından dolayı Banka'nın herhangi bir sorumluluğu olmayacağını, bu konuda hiç bir itirazda bulunmayacaklarını peşinen kabul ve taahhüt eder.

7. Satış işlemi; Bankamız Şubeleri aracılığı ile yapılacağından, teklifleri Banka yetkili kurulları tarafından uygun görülen gerçek veya tüzel kişiler, kendisine bildirilecek olan Şubeye şahsen veya bu hususta yetkili olan temsilcisi/vekili aracılığı ile derhal başvurarak satış işlemlerini gerçekleştirebileceklerdir. Satın almaktan vazgeçen veya kendisine yapılan bildiri takip eden 7 gün içinde Şubeye başvuruda bulunmayan ve böylece satış işlemlerini gerçekleştirmeyen teklif sahiplerinin hakkı iptal edilerek ihtara gerek kalmaksızın yatırdığı teminatlar irad kaydedilecektir. Teklif sahibinin bu konuda hiçbir itiraz hakkı olmayacaktır.

8. Peşin ve Kredili satışlarda tapu ve harç masraflarında Bankamızca satış bedeli üzerinden oluşan (Binde 16,5 )lik kısmı karşılanacak, bunun dışında doğacak diğer sair bütün vergi ve harçlar alıcı tarafından ödenecektir. Genel Kredi Sözleşmesi/Kredi Sözleşmesine ait her türlü vergi, resim ve harçlar da Alıcıya aittir.

Teklif Sahibi İMZA

Vadeli satışlarda; Banka tapu devrinin yapıldığı yıla ait harçlar üzerinden değil, ihale sonrasında **Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin** tanzim yılına ait değerlendirmeli bedel veya satışa esas bedel üzerinden harç ödemesi yapacaktır. Tapuda ferağın verileceği devir tarihine kadar 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 63.maddesinin a-b-c- ve d fıkraları hükümlerine göre matrahtaki veya harç oranındaki yükseltmeler nedeniyle artacak harç tutarının tamamı ALICI tarafından ödenecektir. Ayrıca tapu devri yapılmadan belediyeden ilgili gayrimenkule ilişkin olarak alınacak son rayiç bedelin, satış bedelinden düşük olması halinde satış bedeli üzerinden, fazla ise rayiç bedel üzerinden harç ödemesi yapılacak olup, satış bedelinden yüksek olan rayiç bedel ile satış bedeli arasındaki harcın tamamı Alıcıya ait olacaktır. **Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine ve Satış Protokolüne** ait her türlü vergi, resim ve harçlar ile bu satıştan kaynaklanan her türlü vergi ve masraflar Alıcıya aittir.

**9. Alıcı, taşınmaz malı mevcut durumu ile (elektrik, su, havagazı, doğalgaz ve aidat-prim borçları, lojman olarak tahsis, kiracı, işgal, hasar, tapu kaydı, hisse, alan(m<sup>2</sup>), imar, iskan, sit, vefa hakkı, şüf'a hakkı, bilumum şerhler vb. durumları) görmüş, beğenmiş ve peşinen kabul etmiş sayılır. Bu konuda gelecekte Banka'ya herhangi bir itiraz ve talep hakkı olmayacağını, her hangi bir talepte bulunmayacağını peşinen kabul eder.**

**10. İş bu satış şartnamesinin 5.maddesinde belirtilen satış şekli sonucunda satışına karar verilen gayrimenkulün, satış bedelinin alıcı tarafından taksitle ödenmesi tercih edilmesi durumunda, belirlenen satış bedelinin en az %25'i nakden ve peşin tahsil edileceği, kalan bakiyeye “satılan gayrimenkulün türüne göre( isyeri, fabrika, arsa, konut, vs) Bankamız ilgili birimleri tarafından belirlenecek vade ve faiz oranı” üzerinden vade farkı uygulanacaktır. (Vadeden dolayı oluşacak BSMV vergisi %25 peşinatla birlikte peşin tahsil edilecektir.) Satışta Satın alma bedelinin tamamı veya taksitli satışlarda bu şartnamenin 7. maddesinde belirtilen peşinat, bildiri takip eden 7 gün içinde nakden ve peşin olarak ödenecektir. Bedelin süresinde yatırılmaması veya vazgeçilmesi halinde Banka, ihaleyi feshedip etmemekte yetkili olup, feshettiği takdirde yatırılan geçici teminat irat kaydedilecektir.**

**11. Kredili satışlarda; teklif bedelinin en az % 25'i nakden ve peşin bakiyesi akdedilecek Bankamız “ KREDİ SÖZLEŞMESİ” çerçevesinde istendiği takdirde vadelenirilebilecektir. (vadeden dolayı oluşacak BSMV vergisi %25 peşinatla birlikte peşin tahsil edilecektir.)**

**12.Bankamızdan kredi kullanmak suretiyle yapılacak satışlarda, Kredili alımlarda Bankamız “KREDİ SÖZLEŞMESİ” çerçevesinde borçlandırılarak belirlenecek taksit sayısı ve bedeli, Kredi Sözleşmesinin imzalandığı tarihten itibaren geçerlidir. Bu tarihten sonra vadesinden önce Alıcı tarafından borç kapatma talebi olduğu takdirde, bakiye bedelinden vadesinden önce ödeme yapılması nedeniyle herhangi bir indirim yapılmayacaktır. Bu konuda Alıcı Banka'dan herhangi bir hak ve/veya talepte bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder.**

**13.Bankamızdan kredi kullanmak suretiyle yapılacak satışlarda, 2(iki) taksitin üst üste ödenmemesi ve taksitlerin 2(iki) kez vadesinde ödenmemesi halinde bakiye borcun tamamı ihtara gerek kalmaksızın muaccel olur ve borcun tamamına sözleşmede yazılı hükümler uygulanır. Banka tarafından yasal işlemlerin başlatılmamış olması, borçluya herhangi bir hak sağlamaz.**

**14. Vadeli satışlarda satılan taşınmazın zilyetliğinin Alıcıya devrine kadar geçen sürede gayrimenkule ait vergi ait diğer borçlar Banka tarafından ödenerek borçsuz devredilecektir.**

**a- Zilyetlik Devrinden (gelecek yıl/yıllarda [taksit vadesi süresince] ) sonra doğacak Emlak ve Çevre Temizlik vergileri ve benzeri her türlü vergi yükümlülükleri Alıcıya aittir ve Alıcı tarafından ödenecektir.**

**b- Banka satış değeri üzerinden uygun gördüğü sigorta şirketine taşınmazı sigorta ettirir. Sigorta prim ücretleri de Alıcıdan tahsil edilecektir. Kredi süresi boyunca alıcı gayrimenkulü kredi sözleşmeleri kapsamında sigorta ettirecektir.**

**15.** Gerek satış şartnamesinde yazılı, gerekse bu konuyla ilgili olarak taşınmaz mallar hakkında Bankaca verilen bilgiler (Satış Listesi, Gazete ilanı, İnternet, Afiş vb.) ve her türlü ilanlar taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir. **Fiili durum ile Bankaca verilen bilgilerin farklı olması halinde 9. madde kapsamında Bankanın herhangi bir yükümlülüğü bulunmayacaktır. Alıcılar bu durumu Kabul etmiş sayılır.**

**16.** Banka 4734 Sayılı kanuna tabi olmadığından, satışı yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmakta serbesttir. Bankanın teklif alındıktan sonra satıştan vazgeçmesi halinde teklif verenlerin yatırmış oldukları teminatlar kendilerine iade edilecektir. Teklif verenler, teminatın yatırılması ile iade edilmesine kadar geçen süreye ait faiz tazminat vb. herhangi bir talep hakları bulunmayacaktır.

**17.** Teklif sahipleri bu şartnameyi görmüş, okumuş, içeriğini anlamış ve kabul etmiş sayılırlar. Teklif sahipleri, iş bu şartnameyi görüp, okuyup incelediklerini ve içeriğini anlayıp, tüm hükümlerini kabul ettiklerini beyan, kabul ve taahhüt ederler

**18.** Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde, Ankara Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkili olacaktır. ....../...../20....

**TEKLİF VERİLEN**  
**GAYRİMENKULÜN ADRESİ :**

**TEKLİF VERENİN**

**VKN / TCK NO :**

**ADI SOYADI (ÜNVANI):**

**EV TEL :**

**İŞ TEL :**

**CEP TEL :**

**FAX :**

**ADRESİ :**

**İMZA :**

**Bütün bilgiler eksiksiz doldurulacaktır.**

**TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.**  
**GAYRİMENKUL SATIŞI İDARİ ŞARTNAMESİ**

**Teklif Verme Tarihi:** Gazete satış ilanı tarihinden itibaren ihale tarihine kadar her iş günü saat 17:00'ye kadar imza karşılığı \_\_\_\_\_ Şubesine teslim edilecektir.

**İhale Gün ve Saati:** İhale \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_, \_\_\_\_\_ günü, saat 14.00'de yapılacaktır. İhale günü ilgili gayrimenkulün satışı gerçekleşmemesi halinde söz konusu **gayrimenkulün satışına 1 yıl boyunca devam edilecektir. Bankamız tarafından yapılan gayrimenkul işlemi BSMV'ye (Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi) tabi tutulacak olup, satış işleminden KDV (Katma Değer Vergisi) ödenmeyecektir. Satış İşleminde doğacak BSMV Alıcı tarafından ödenecektir.**

1-Türkiye Halk Bankası A.Ş. (Banka) tarafından satışına karar verilen ve EK-1' de özellikleri ve nitelikleri liste halinde gösterilen gayrimenkuller, **Peşin veya Bankamızdan kredi kullanılmak suretiyle ve/veya vadeli** (Gayrimenkul Satış Şartnamesi Ek:2) olmak üzere ve **kapalı zarf usulü** teklif alınmak ve sonrasında Bankaca gerek görülmesi halinde teklif sahipleri (Alıcılar) arasında **açık arttırma yapılmak** suretiyle ihale yoluyla satışa sunulmuştur.

**2- İhale başladıktan ve zarflar açıldıktan sonra katılımcılar ihaleye kesintisiz devam edeceklerdir. Katılımcıların kendi aralarında komisyon dışında görüşmelerine kesinlikle izin verilmeyecek olup, böyle bir istekte bulunmayacaklarını peşinen kabul ve taahhüt etmiş sayılırlar.**

3- Satış Şartnamesinde belirtilen satış şekli sonucunda satışına karar verilen gayrimenkuller, peşin olarak satılabileceği gibi, Bankamız yetkili kurullarınca karar verilmesi durumunda; Alıcı'ya **Bankamızdan kredi kullanılmak suretiyle** kredili ve ya vadeli satış da yapılabilecektir.

Alıcı tarafından, Bankamızdan kredi kullanılmak suretiyle veya taksitli (vadeli) seçeneklerinin tercih edilmesi durumlarında, belirlenen satış bedelinin en az %25'i nakden ve peşin olmak kaydıyla, kalan bakiyeye, kredile satışlarda **"satılan gayrimenkulün türüne göre( işyeri, fabrika, arsa, konut, vs) Bankamız ilgili birimleri tarafından belirlenecek vade ve faiz oranı"** üzerinden kredilendirilebilecek, Vadeli satışlarda **"satılan gayrimenkulün türüne göre( işyeri, fabrika, arsa, konut, vs) Bankamız ilgili birimleri tarafından belirlenecek vade ve faiz oranı"** üzerinden **vade farkı uygulanacaktır.**

4-Peşin olmak üzere **Döviz** (Amerikan Doları ve Euro) **endeksli** satış yapılabilecektir. Dövizli Muhammen Bedeller Şubeler tarafından Alıcılara ayrıca bildirilecektir.

**5- İHALEYE GİREMEMEYELER:**

Aşağıdaki şahıslar doğrudan ve dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

- i- Bankanın Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri.
- ii- İhale konusu işle ilgili olarak her türlü işlemleri hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak, onaylamak ve denetlemekle görevli olanlar.
- iii- (i) ve (ii) bentlerinde belirtilen şahısların anne, baba, eş ve çocukları.
- iv- (i),(ii) ve (iii) bentlerinde yer alan şahısların ortakları ile şirketleri (Bu şahısların yönetim ve denetim kurullarında görevli olmadıkları Anonim Şirketler hariç).
- v- (i) ve (ii) bentlerinde belirtilen görevlerden ayrılmış olanlar (Ayrıldıkları tarihten itibaren 3 yıl süreyle doğrudan ve dolaylı olarak).
- vi- Banka' nın diğer tüm çalışanları.(Banka Lojmanları için düzenlenen ihaleler istisnadır)
- vii- Geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olmak.
- viii- İlgili İhale Komisyonları tarafından ihaleden çıkarılmasına karar verilen, daha önce taahhütlerini zamanında yerine getirememesi nedeniyle sözleşmesi feshedilmiş ya da herhangi bir nedenle geçici ya da kesin teminatı gelir kaydedilmiş müteahhitler.

**6- KAPALI ZARF TEKLİFLERİN HAZIRLANMASI:**

- a) Teklif Zarfı (İç Zarf): Teklif sahipleri, teklif dilekçesinde satın almayı düşündüğü taşınmazla ilgili tüm tapu bilgilerini, açık adresini ve teklif ettiği bedeli rakam ve yazı ile belirtecektir. Teklif dilekçesi imzalanıp zarfa konulacak ve zarfın üzerine **TEKLİF** ibaresi yazılacaktır.

b) Belge Zarfı:

i- Teklif Zarfı (İç Zarf),

ii- İlgili yerleri Teklif sahipleri tarafından doldurulmuş ve her sayfası imzalanmış Gayrimenkul Satış Şartnamesi,

iii-Geçici Teminat (nakit olması durumunda, herhangi bir şubemize yatırıldığını gösterir makbuz),

iv-Teklif sahiplerinin tüzel kişi olması durumunda; ihale yılına ait Ticaret / Sanayi Odası Belgesi ile firma temsilcilerine ait vekaletname ve imza sirküleri zarflanarak üzerine **BELGE** ibaresi yazılacaktır.

Hazırlanan TEKLİF ve BELGE zarfları bir Dış Zarfa konup, üzerine **Tapu Bilgileri ve Açık Adresi yazılı Taşınmazla İlgili Satınalma Teklifi** ibaresi yazılıp, mühürlenerek kapatılacaktır.

7- Teklifler, kapalı Zarf içinde, ihale saatine kadar, satış ilanında "İlgili Şube" olarak belirtilen \_\_\_\_\_ Şubemiz veya Genel Müdürlüğümüz Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı (Söğütözü Mahallesi 2. Cadde No: 63 Söğütözü / ANKARA) adresine gönderilecek veya makbuz karşılığı elden teslim edilecektir. İhale günü 12.00'ye kadar (Elden veya vb. kanallarla) Banka' ya ulaşmayan teklifler dikkate alınmayacaktır. Postadaki gecikmelerden Banka sorumlu olmayacaktır.

8- Satışa çıkarılan taşınmazla ilgili birden fazla teklif varsa, teklif sahipleri huzurunda zarflar açılarak değerlendirilecek ve ihaleye teklif sahipleri arasında yapılacak açık artırma yoluyla devam edileceğinden, teklif sahipleri ihale gün ve saatinde İlgili İhale Komisyonunun toplanacağı adreste hazır bulunacaktır.

9. Peşin veya Bankamızdan kredi kullanılmak suretiyle yapılacak satışlarda ihaleye katılan teklif sahibi adına kişi ve kurum/ kuruluşlara tapu devri yapılacak olup, sonradan üçüncü kişilere devredilmesi söz konusu olmayacaktır. İhaleye katılan kişi ve kurum/kuruluşlar bu şartı peşinen kabul etmiş sayılırlar.

10. İhale öncesi muhammen bedelin %3 oranında yatırılan geçici teminat tutarı;

A ) İhaleyi kazanan kişi/kurumun geçici teminatları;

— ihale tutarından düşülerek kalan para tahsil edilebilir

— ihale tutarının tamamı tahsil edildikten sonra ilgiliye ödenebilir

— ihale tutarının tamamı tahsil edilmeden hiçbir sebeple geçici teminat geri ödenmeyecektir.

B ) İhalede en yüksek teklifi veren ilk üç (3) kişiden 2. ve 3'üncü kişilerin teminatları,

— Peşin satışlarda, satış yapılan kişiye tapu devri yapıldıktan,

— Kredili satışlarda ise Genel Kredi Sözleşmesi düzenlendikten sonra,

C ) İhaleye iştirak eden diğer katılımcıların geçici teminatları ise 2 iş günü içerisinde ödenecektir.

Gayrimenkul satışı idari şartnamesini imzalayan teklif sahipleri bu şartnameyi görmüş, okumuş, içeriğini anlamış ve Kabul etmiş sayılırlar.

**Teklif Sahibinin**

**Türkiye Halk Bankası A.Ş.**

VKN/ TCKN :

Adı Soyadı (Ünvanı) :

Telefon :

Fax No :

Geçici Teminat :

Adresi :

İmzası :

...../...../20....

**Bütün bilgiler eksiksiz doldurulacaktır.**

**TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.**  
.....**ŞUBESİ MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

**TEKLİF MEKTUBU (İç Zarf)**

Aşağıda tapu bilgileri ve adresi belirtilen taşınmazı Bankanız şartnamelerinde belirtilen şartlar kapsamında;

**1-TL: Peşin:**.....(.....)

**2-TL: Bankamızdan Kredi kullanmak suretiyle / Vadeli : % 25** ve vade farkından doğacak BSMV vergisi nakden ve peşin olmak kaydıyla satış şartnamelerinde belirtilen şartlar kapsamında .....ay vade ile toplam .....

**3-EURO: Peşin:**.....(.....)

**4-ABD \$: Peşin:**.....(.....)

**5-(USD – EURO): Bankamızdan Kredi kullanmak suretiyle / Vadeli: % 25** nakden peşin olmak kaydıyla satış şartnamelerinde belirtilen şartlar kapsamında .....ay vade ile toplam .....

Bedel ile satın almayı teklif ve taahhüt ediyorum.

**(Bankamızdan Kredi kullanmak suretiyle / Vadeli satışlarda faiz oranı Bankamız tarafından belirlenecektir)**

**TAŞINMAZA AİT ADRES VE TAPU BİLGİLERİ:**

Taşınmazın Açık Adresi:

Kat No:

Bağımsız Bölüm No:

İli:

İlçesi:

Pafta:

Ada:

Parsel:

...../...../20....

Adı Soyadı

İmza

**TEKLİF SAHİBİNE AİT ADRES VE TELEFONLAR:**

VKN/TCKN :

Adres :

Telefon :İŞ/EV: CEP:

Fax :

**\*\*NOT:--** Teklif sahipleri yukarıdaki 5 adet seçenekten yalnızca birisini tercih edeceklerdir.Aksi takdirde peşin teklifleri değerlendirmeye alınacaktır.

**Bütün bilgiler eksiksiz doldurulacaktır.**