

TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. GAYRİMENKUL SATIŞ ŞARTNAMESİ

İşbu şartname, T. Vakıflar Bankası T.A.O. (*Kısaca Banka olarak anılacaktır*) mülkiyetinde bulunan ve satışa sunulmuş olan gayrimenkullerin satış koşullarını düzenler. Şartnamede teklif sahibi, "Müşteri" olarak anılacaktır.

1. Müşteri, işbu Şartname'de istenen tüm bilgileri doğru olarak doldurup şartnamenin her sayfasını imzalayacaktır. Bilgilerin doğru olmamasından ve/veya hatalı doldurulmasından Müşteri sorumlu olup bilgilerin doğru olmaması/doldurulmaması veya bunlardan kaynaklanan nedenlerle Banka'nın herhangi bir zararı doğduğu takdirde Banka, söz konusu zararı Müşteri'ye rücu edebilir.
2. **Birden fazla müşterinin müşterek teklif vermesi halinde, sisteme kayıt sırasında her birinin hisse oranı belirtilecek ve Şartname tüm müşterek teklif sahipleri tarafından imzalanacaktır.** Müşterek teklif sahipleri, bu Şartname'den kaynaklanan borçların tamamından sisteme kayıt esnasında belirtilen hisse oranları gözetilmeksizin müşterek ve müteselsil olarak sorumludur. Sisteme kayıt sırasında hisse oranlarının açıkça belirtilmemesi halinde müşterek teklif veren Müşteri'ler gayrimenkulü eşit hisselerle iktisap edeceklerdir.
3. **Banka, gayrimenkulleri mevcut durumlarıyla satışa sunmaktadır. Müşteri, E-ihale üzerinden teklif vermekle, gayrimenkulü mevcut durumuyla (hasar, kusur ve ayıpları, hisse, kiracı, işgal, lojman tahsisi, vefa, şufa hakkı vb. hangi ad altında olursa olsun şahsi ve aynı şerhleri, sit, imar, ruhsat, iskân, konum, alan, tapu vb. bilgileri ile elektrik, su, doğalgaz, telefon gibi abonelik borçları, emlak vergisi, çevre temizlik vergisi, aidat, ruhsat, iskan, altyapı, otopark ve diğer bilimum harçları, borçları, bilimum şerhler, ayıp, eksik vb. durumları ile) görmüş, gezmiş, beğenmiş, gayrimenkulle ilgili resmi kayıt ile tapu kayıtları dâhil her türlü inceleme ve araştırmayı yapmış ve bu haliyle almaya karar vererek sair hususları kabul etmiş sayılır. Mahallinde ve resmi makamlar veya kayıtlara ilişkin her türlü incelemenin yapılmış olması Müşteri'nin sorumluluğundadır. Müşteri, gayrimenkulün kusurlarından veya verilen bilgi ve fotoğraflar ile gayrimenkulün mevcut durumu arasındaki farklılıklardan dolayı gayrimenkulün teslim alınması ve adına tescilinden kaçınmayacağı gibi, tekliflerini geri çekemez, iptal edemez ve Banka'dan gayrimenkulün kusurlarının giderilmesi için herhangi bir itiraz veya talepte bulunamaz. Zira gayrimenkullerle ilgili olarak Banka tarafından verilen tüm bilgiler, resimler, açıklamalar ve basında, internette yayınlanan her türlü ilanlar (satış listesi, tanıtım metni, gazete ilanı, internet, afiş vb.) bağlayıcı ve taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir. Gayrimenkulün fiili durumuyla Banka tarafından verilen bilgilerin farklı olması halinde Banka'nın herhangi bir yükümlülüğü bulunmayacaktır. Müşteri, bu hususu kabul etmiş sayılır.**
4. Müşteri'nin ihaleye katılım başvurusunun onaylanmasını müteakip Banka tarafından e-posta ve/veya SMS ile Banka'nın elektronik ihale sistemine (E-ihale) giriş adresi ve geçici şifre Müşteri'ye bildirilecektir. Müşteri, sisteme ilk kez giriş yaptığında geçici şifresini kendi belirleyeceği bir başka şifre ile değiştirecektir. Müşteri, kullanıcı adı ve şifresini güvenle muhafaza etmekle sorumlu olup bu bilgilerin üçüncü kişilerin eline geçmesi nedeniyle doğabilecek zararlardan tek başına sorumludur.
5. Teklif verebilmek için Müşteri'nin gayrimenkulün muhammen satış bedelinin en az % 5'i tutarında geçici teminatı Banka'ya yatırması gerekmektedir. İstenen teminat; nakit veya banka teminat mektubu (*Vakıfbank'a ait teminat mektupları hariç*) olabilir. Teminat tutarı yatırılmadan veya eksik yatırılarak verilen teklifler, değerlendirmeye alınmayacaktır. Müşteri, teminat yatırmadığı veya eksik yatırdığı teklifiyle ilgili hiçbir hak iddiasında bulunamaz.
6. Banka, gerekli gördüğü takdirde teminat tutarını tek taraflı olarak değiştirme hakkına sahiptir. Teminat tutarında değişiklik yapıldığı takdirde Banka söz konusu değişikliği sair yollar ile Müşteri'ye bildirecektir. Müşteri, Banka tarafından kendisine bildirilen tutar kadar teminatında değişiklik yapmak zorunda olduğunu, aksi halde teminatı eksik yatırdığı kabul edilerek teklifinin değerlendirmeye alınmayacağını kabul eder.
7. Banka, teminat bedelini yatırmış olsa dahi tek taraflı değerlendirmesi neticesinde teklif vermesini uygun görmediği Müşteri'nin satış ve ihalelere katılımına izin vermeme, satış yapmama veya tekliflerini iptal etme yetkisine sahiptir.

8. Müşteri tarafından internet üzerinden E-ihale'ye giriş yapılarak teklif verilecektir. Sadece işbu Şartnamede belirtilen teminatı yatırılan gayrimenkul için teklif verilebilecek olup ihale süresince verilmiş teklifin sadece arttırılması mümkün olabilecektir.
9. Müşteri, teminat bedelini yatırdığı halde kullanıcı adı ve şifresiyle E-ihale'ye girip internet üzerinden teklif vermediği takdirde ihaleye katılmamış sayılacak, bu durumda teminat bedeli kendisine iade edilecektir.
10. Satış yöntemini Banka belirler. Her bir gayrimenkul için satış işlemi, E-ihale'den gayrimenkule ilk teklif verildiği anda başlayacak ihaleyle ve açık arttırma usulüyle yapılacaktır. Banka açık arttırma yapmaksızın, dilediği teklifi esas alarak satışı sonuçlandırma veya satış yöntemini değiştirme yetkisine haiz olup bunlara ilişkin tüm hakları saklıdır. Banka'nın uygun gördüğü satış yöntemi dışında bir yöntemle verilen teklifler geçersiz sayılır.
11. **Teklif, gerçek kişi tarafından veriliyor ise "nüfus cüzdan fotokopisi"; tüzel kişi tarafından veriliyor ise "satış şartnamesini imzalayan kişinin şirket yetkilisi olduğunu gösterir imza sirküleri, ticaret sicil gazetesi fotokopisi ve vergi levhası ile şartname ekinde teminat dekontuyla birlikte" Banka şubesine teslim edilmelidir.**
12. Muhammen/ihale bedelinin altında teklif verilemez. Banka tarafından bildirilen, yayımlanan muhammen bedeller takribi değeri belirtmekte olup teklifler, muhammen bedelde veya muhammen bedelin üzerinde dahi olsa gayrimenkullerin satılıp satılmaması münhasıran Banka yetkisindedir. Teklifleri kabul edip etmemek, teklifin arttırılmasını istemek, ihaleyi iptal etmek veya satış yöntemini değiştirmek Banka'nın takdirindedir. Banka, gayrimenkulleri ihale süresinin dolmasını beklemeden satabilir. Banka, ihale sürecinde kendisine sunulan tekliflerle bağlı olmayıp tapuda devir anına kadar dilediği kişi veya kuruma gayrimenkulü satıp devredebilir.
13. **Herhangi bir gayrimenkule teklif verildiği anda, Banka tarafından belirlenen ihale süresi işlemeye başlayacaktır. İhale süresi içinde, başka müşteriler de Banka'ya teminat yatırmak ve sisteme kaydolmak suretiyle ihaleye katılabilecektir. İhale, sistemde belirtilen süre sonunda tamamlanacak olup herhangi bir süre uzatımı olmayacaktır. Süre bitiminde en yüksek teklifi veren müşteri, ihaleyi kazanmış olacaktır.**
14. Tekliflerin Banka'ya çeşitli nedenlerle ulaşmaması veya internet, telefon, GSM hatlarındaki sorunlar veya yanlış kullanıcı şifresi girilmesi sonucu hesabın bloke olması nedeniyle, E-ihale'de teklif verilememesi halinde Müşteri, Banka'yı sorumlu tutmayacağını ve Banka'dan herhangi bir talepte bulunmayacağını peşinen kabul eder.
15. İhale sırasında, her defasında sisteme giriş yapılmak suretiyle tek tek teklif verilebileceği gibi, sistem üzerinden belirlenecek bir üst limite kadar otomatik teklif artırma talimatı da verilebilecektir. Otomatik teklif artırma, belirlenen üst limite kadar, Müşteri'nin verdiği teklifin üzerinde bir başka Müşteri tarafından teklif verildiği anda, minimum artış tutarı kadar teklifin otomatik olarak arttırılması esasına göre çalışır. Müşteri tarafından belirlenen üst limit, bir başka Müşteri tarafından geçildiği veya başka bir Müşteri arttırma sırasına göre daha önce, üst limitle aynı tutarda teklif verdiği takdirde otomatik artış gerçekleşmez. İhale süresince her Müşteri otomatik teklif artırma üst limitini yükseltebilir. İhalede manuel ya da otomatik olarak aynı tutarda teklif verilmesi halinde, arttırma sırasına göre ilk arttıran Müşteri önceliklidir.
16. E-ihale üzerinden teklif veren Müşteri, hiçbir durumda teklifini geri çekemez. Müşteri, herhangi bir nedenle teklifinden vazgeçtiği takdirde yatırılan teminat iade edilmez, ayrıca hiçbir ihtar ve ihbara, hüküm almaya gerek olmaksızın teminat tutarının tamamı Banka tarafından irat kaydedilir.
17. Banka 4734 sayılı ve 2886 sayılı yasalara tabi olmadığından, gayrimenkullerin satışını yapıp yapmamakta veya dilediği şartlarda dilediği kişilere, kurum veya kuruluşlara satış yapmakta, satışı dilediği teklifi uygun görerek sonuçlandırmakta veya iptal etmekte serbesttir. Banka'nın teklif alındıktan sonra satıştan vazgeçmesi halinde, Müşteri'nin yatırmış olduğu teminat kendisine iade edilecektir. Müşteri, teminatın yatırılmasıyla iade edilmesine kadar geçen süreye ait faiz, tazminat vb. herhangi bir talepte bulunmayacaktır. Müşteri tarafından iade alınmayan teminatlar, bir (1) yıl geçtikten sonra Banka tarafından irat kaydedilecektir.
18. Gayrimenkul fiyatında herhangi bir indirim yapılmayacaktır. **Satın alma bedelinin tamamı, Banka'nın Müşteri'ye bildirimini takip eden 7 iş günü içinde Müşteri tarafından Banka'ya nakden ve peşin olarak ödenecektir.** Bedelin süresinde yatırılmaması halinde Banka, satışı iptal edip etmemeye,

Müşteri'ye ödeme için ek süre verip vermemeye tek taraflı olarak yetkili olup bu nedenle satışın Banka tarafından iptal edilmesi halinde, Müşteri tarafından yatırılmış teminat tutarının tamamı Banka'ca irat kaydedilecektir.

19. Banka tarafından mülkiyet devri; satış bedelinin tamamının Müşteri tarafından Banka'ya ödenmesinden sonra yapılacaktır.
20. Satış işlemi, Banka'nın şubeleri aracılığı ile yapılacağından, Müşteri, Banka tarafından kendisine bildirilecek olan şubeye şahsen veya bu hususta usulüne uygun olarak açıkça yetkilendirdiği vekili aracılığı ile derhal başvurarak satış işlemlerini gerçekleştirecektir. Banka, kendisine yapılan bildirim takip eden yedi (7) iş günü içinde belirtilen şubeye başvuruda bulunmayan ve böylece satış işlemlerini gerçekleştirmeyen Müşteriler için, satış işlemi iptal etme ve ihtara gerek kalmaksızın Müşteri'nin yatırdığı teminatın tamamını irat kaydetme hakkını saklı tutar. Müşteri'nin bu konuda hiç bir itiraz hakkı olmayacaktır. Müşteri, Banka'nın başka bir şubesine başvurduğu bahsiyle talepte bulunamaz.
21. **Müşteri, tapu devrinin kendisine veya kendisiyle birlikte kayıt sırasında bildirdiği hissedarlarına yapılacağını, kayıt sırasında Banka'ya bildirmediği başka kişiler adına tapu devrinin yapılmasını Banka'dan talep etmeyeceğini peşinen kabul eder. Müşteri'nin tapu devrinin bir başkası adına yapılmasını aksi takdirde satışın bozulmasını istemesi halinde; Banka, satışı iptal ederek Müşteri tarafından yatırılmış teminatı irat kaydedecektir.**
22. Verilen süre içinde Müşteri'den kaynaklanan bir nedenle tapunun devri gerçekleşmezse, Banka, teklifi düşük kalan bir başka Müşteri'ye teklif götürmekte veya gayrimenkulü serbestçe değerlendirmekte serbesttir. Tapunun devrinin bu madde kapsamında gerçekleşmemesi halinde Banka teminatın tamamını irat kaydeder.
23. Yetkili merciler tarafından gayrimenkulün Müşteri'ye devrine herhangi bir nedenle izin verilmemesi dolayısıyla satış işleminin gerçekleşmemesi halinde, yatırılan geçici teminat tutarı Banka'ca irat kaydedilecektir.
24. Tapu masrafları ve harçlar, kanuni taraflara (alıcı-satıcı olarak yarı yarıya) ait olup tapu devri, Banka tarafından gayrimenkulün satışının yapıldığı bedel üzerinden yapılacaktır. Gayrimenkulün emlak vergi değeri(rayıç değeri) ile satış bedelinin farklı olduğu hallerde harç, yüksek olan değer üzerinden hesaplanır. Müşteri tarafından ödenmesi lazım gelen kısmın öncelikle Banka'ya ödenmesi ve Banka tarafından Müşteri adına yükümlülüğün yerine getirilmesi mümkündür.
25. Gayrimenkulün Banka mülkiyetine geçmeden önceki dönemlere ait vergi, aidat, yakıt, su, elektrik, doğalgaz gibi borçları, Müşteri'nin sorumluluğunda olup, Banka'nın sorumluluğunda değildir. Banka, bu borçları ödeyip ödememekte serbesttir. Ödenmemesi halinde Müşteri, Banka'dan bu konuda hiçbir talepte bulunamaz.
26. Gayrimenkulün Banka mülkiyetine geçmesinin üçüncü kişiler tarafından ihtilaf konusu edildiği hallerde Müşteri, Banka'dan her ne nam altında olursa olsun talepte bulunmayacağını, haklarından feragat ettiğini kabul eder.
27. Müşteri, bu Şartname'de yer alan adresini kanuni ikametgâh edindiğini beyan eder; bu adrese yapılacak tebligatın şahsına yapılmış sayılacağını, o yerde bulunmasa da tebligatın iade edilmeyip Tebligat Kanunu 21. maddesinin uygulanmasını; adresinin değişmesi halinde noter kanalıyla adres değişikliğini Banka'ya bildirmediği bundan doğabilecek zarardan Banka'yı hiçbir surette sorumlu tutmayacağını, Banka'ya karşı herhangi bir talepte bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. Müşteri, kendisine yapılacak tebligatın, postadaki gecikmeler veya adres değişikliği nedeniyle geç ulaşmasından veya hiç ulaşmamasından Banka'nın herhangi bir sorumluluğu olmayacağını, bu konuda hiçbir itirazda bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.
28. Banka tarafından yapılacak herhangi bir bildirim kayıtlı adrese yazılı olarak yapılması zorunluluğu bulunmayıp Müşteri tarafından bu Şartnamede belirtilen telefon (GSM) numarasına kısa mesaj gönderilmesi ya da Şartname'de yazılı elektronik posta adresine elektronik posta gönderilmesi yoluyla bildirim yapılması da mümkündür. Banka tarafından gönderimin yapıldığı tarihte bildirim yapılmış sayılacak olup Banka'nın okundu teyidi alma yükümlülüğü bulunmamaktadır. Elektronik posta ya da kısa mesajın herhangi bir nedenle ulaşmaması, internet, GSM hatlarında sorun yaşanması, Müşteri'nin telefon numarası ya da elektronik posta adresini değiştirmesi sebebiyle farklı bir kişiye

ulaşmasından dolayı Banka'nın herhangi bir sorumluluğu olmayacak, Müşteri tarafından bildirim yapılmadığından bahisle herhangi bir talepte (süre uzatımı, tazminat vs.) bulunamayacaktır. Telefon numarası ya da elektronik posta adresi değişikliklerinin Banka'ya bildirilmemiş ya da geç bildirilmiş olmasından kaynaklı olarak tüm sorumluluk müşteriye aittir. Ayrıca Müşteri Banka'nın bu nedenle uğradığı ya da uğrayacağı tüm zararı da ferileri ile birlikte ilk talepte ve derhal tazmin edecektir.

29. İşbu Şartname'nin ikinci (2.) maddesi kapsamında müşterek teklif verenlerin herhangi birine Banka tarafından yapılan bildirim, müşterek teklif verenlerin hepsine yapılmış sayılır.
30. İşbu Şartname'nin herhangi bir hükmü, herhangi bir sebeple tamamen veya kısmen geçersiz veya hükümsüz olursa, bu geçersizlik veya hükümsüzlük sadece o hükme veya o hükmün ilgili kısmına ait olacak ve o hüküm veya kısmi hükmün kalan diğer kısmı yahut ilgili hüküm/kısmi hüküm dışında kalan bütün diğer şartname hükümleri tam olarak geçerli olup yürürlükte olmaya devam edecektir.
31. Banka'nın işbu Şartname'den doğan bir hak, yetki ve imtiyazı kullanmaması ya da kullanmakta gecikmesi, bu hak, yetki ve imtiyazdan feragat ettiği anlamına gelmez.
32. Satışla ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözülmesinde, İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.
33. Müşteri, işbu Şartname'yi görüp okuyup incelediğini ve içeriğini anlayıp tüm hükümlerini kabul ettiğini ve her sayfayı tek tek bundan sonra imzaladığını beyan, kabul ve taahhüt eder.

Yukarıda bilgileri bulunan gayrimenkulü mahallinde ziyaret ettim, gördüm, inceledim. Mevcut durumuyla ve işbu Gayrimenkul Satış Şartnamesi'nde belirtilen şartlar çerçevesinde satın almayı teklif ve taahhüt ediyorum.

ÖRNEKTİR