

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'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 3.kişilerin eline geçmesi nedeniyle doğabilecek zararlardan sorumludur.
2. Müşteri tarafından internet üzerinden E-ihale'ye giriş yapılarak teklif verilecektir. Sadece teminatı yatırılan gayrimenkul için teklif verilebilecek olup, ihale süresince verilmiş teklifin sadece arttırılması mümkün olabilecektir.
3. Satış yöntemini Banka belirler. Her bir gayrimenkul için satış işlemi, E-ihale'den gayrimenkule ilk teklif verildiği anda başlayacak ihaleyle ve açık arttırma usulüyle yapılacak olup, Banka açık arttırma yapmaksızın da dilediği teklifi esas alarak satış sonulandırabilir. Banka'nın uygun gördüğü satış yöntemi dışında bir yöntemle verilen teklifler geçersiz sayılır. Banka'nın satış yöntemini değiştirme hakkı saklıdır.
4. 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. Banka, gerekli gördüğü takdirde teminat tutarını tek taraflı olarak değiştirme hakkına sahiptir. Müşteri, Banka tarafından kendisine bildirilen tutar kadar teminatında değişiklik yapmak zorunda olduğunu kabul eder.
5. Banka, teminat bedelini yatırmış olsa dahi teklif vermesini uygun görmediği Müşteri'nin satış ve ihalelere katılımına izin vermeme, satış yapmama veya tekliflerini iptal etme yetkisine sahiptir. 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.
6. **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 şartnameden kaynaklanan borçların tamamından müşterek ve müteselsil olarak sorumlu olup, açıkça belirtilmemesi halinde gayrimenkulü eşit hisselerle iktisap edeceklerdir.
7. Müşteri, satış şartnamesinde istenen tüm bilgileri doğru olarak doldurup şartnamenin her sayfasını imzalayacaktır.
8. **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, şartname ekinde teminat dekontuyla birlikte”Banka şubesine teslim edilmelidir.**
9. Muhammen/ihale bedelinin altında teklif verilemez. Satış, peşin olarak yapılacaktır.
10. 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. İhalenin bitişine 30 dakikadan az bir süre kalmışken yeni bir teklif verilmesi veya mevcut bir teklifin arttırılması halinde, son teklif saatinden itibaren 30 dakika kalacak şekilde ihale bitiş saati uzatılacaktır. Son 30 dakika içinde teklif gelmeyinceye kadar ihale, belirtildiği şekilde uzamaya devam edecektir. Son 30 dakika içinde başka teklif gelmemesi durumunda ihale sona erecek ve en yüksek teklifi veren müşteri, ihaleyi kazanmış olacaktır.

11. 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, verilen 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. Verilen 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 yeniden yükseltebilir. İhalede manuel ya da otomatik olarak aynı tutarda teklif verilmesi halinde, arttırma sırasına göre ilk arttıran Müşteri önceliklidir.
12. 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 gayrimenkülü satıp devredebilir.
13. Müşteri, bu şartnamede yer alan adresini kanuni ikametgah 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.

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. Gönderimin yapıldığı tarihte bildirim yapılmış sayılacaktır. Elektronik posta ya da kısa mesajın herhangi bir nedenle ulaşmaması, internet, GSM hatlarında sorun yaşanması, müşterinin 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.) bulunulmayacaktır. 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 tazmin edecektir.

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. Satış işlemi, Banka'nın şubeleri aracılığı ile yapılacağından, Müşteri, Banka tarafından kendisine bildirilecek olan şubeye şahsen veya bu hususta yetkili vekili aracılığı ile derhal başvurarak satış işlemlerini gerçekleştirecektir. Banka, kendisine yapılan bildirim takip eden 7 iş günü içinde belirtilen şubeye başvuruda bulunmayan ve böylece satış işlemlerini gerçekleştirmeyen Müşteriler için, satış işlemini iptal etme ve ihtara gerek kalmaksızın Müşteri'nin yatırdığı teminatı irat kaydetme hakkını saklı tutar. Müşteri'nin bu konuda hiç bir itiraz hakkı olmayacaktır.
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 ihbar ve ihbara, hüküm almaya gerek olmaksızın teminat tutarı Banka tarafından irat kaydedilir.

17. 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 taktirde satışın bozulmasını istemesi halinde, Banka, satışı iptal ederek Müşteri tarafından yatırılmış teminatı irat kaydedecektir.
18. Verilen süre içinde Müşteri'den kaynaklanan bir nedenle satış gerçekleşmezse, Banka, teklifi düşük kalan bir başka Müşteri'ye teklif götürmekte veya gayrimenkulü serbestçe değerlendirmekte serbesttir.
19. Tapu masrafları ve harçlar, kanuni taraflara aittir.
20. Banka, gayrimenkulleri mevcut durumlarıyla satışa sunmaktadır. Müşteri, E-ihale üzerinden teklif vermekle, mevcut durumuyla gayrimenkulü almayı kabul etmiş sayılır. Müşteri, 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, iskan, 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, gayrimenkulü gezmiş, beğenmiş, gayrimenkulle ilgili resmi kayıt ile tapu kayıtları dahil her türlü inceleme ve araştırmayı yapmış ve kabul etmiş olup, mahallinde ve resmi her türlü incelemeyi yapmış olması Müşteri'nin sorumluluğundadır. Müşteri, gayrimenkulün kusurlarından veya verilen bilgi ve fotoğraflar ile gayrimenkulün mevcut durumu arasındaki farklılıklardan dolayı gayrimenkulün teslim ve tescilinden kaçınamayacağı gibi, tekliflerini geri çekemez, iptal edemez ve Banka'dan gayrimenkulün kusurlarının giderilmesi için herhangi bir itiraz veya talepte bulunamaz.
21. 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.
22. Peşin alımlarda 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 yetkili olup, iptal ettiği takdirde Müşteri tarafından yatırılmış teminat Banka'ca irat kaydedilecektir.
23. Banka tarafından mülkiyet devri; satış bedelinin tamamının Müşteri tarafından Banka'ya ödenmesinden sonra yapılacaktır.
24. 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.*) 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.
25. 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, 1 yıl geçtikten sonra Banka tarafından irat kaydedilecektir.
26. İşbu şartnamenin 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.

27. Banka'nın işbu şartnameden doğan bir hak, yetki ve imtiyazı kullanmaması ya da kullanmakta gecikmesi, bu hak, yetki ve imtiyazdan feragat ettiği anlamına gelmez.
28. Satışla ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde, İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.
29. Müşteri, işbu şartnameyi görüp, okuyup incelediğini ve içeriğini anlayıp, tüm hükümlerini kabul ettiğini beyan, kabul ve taahhüt eder.
30. Yetkili otorite tarafından gayrimenkulün Müşteri'ye devrine herhangi bir nedenle izin verilmemesi dolayısıyla satış işleminin gerçekleşmemesi halinde, yatırılan geçici teminat tutarı Banka'ca irat kaydedilecektir.

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