

KARSUSAN KARADENİZ SU ÜRÜNLERİ SANAYİİ A.Ş.

GAYRİMENKUL SATIŞ ŞARTNAMESİ

İşbu şartname Karsusan Karadeniz Su Ürünleri Sanayii AŞ.'nin mülkiyetinde bulunan, Trabzon İli, Yomra İlçesi, G43B03D4A Pafta, 21 Ada, 1 Parsel'de kain 34.230 metrekare miktarlı arsanın satış koşullarını düzenlemektedir. Bu şartnamede Karsusan Karadeniz Su Ürünleri Sanayii AŞ. "Karsusan", satışa sunulan arsa "Gayrimenkul", satışı gayrimenkulü almak için teklif vermek isteyen gerçek ve tüzel kişiler "İstekli", gayrimenkulün satışına karar verilen gerçek ve tüzel kişiler ise "Alıcı" olarak anılacaktır.

1.GENEL ŞARTLAR

1.1. İhalesi yapılacak gayrimenkul için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 18.03.2013 tarih ve 2013/820 no'lu değerlendirme raporu ile 34.230.000,00.TL. (OtuzDörtMilyonİkiYüzOtuzBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiş olup, ihale; kapalı zarfla teklif toplama, geçerli en yüksek teklif rakamı üzerinden başlamak şartı ile geçerli teklif vermiş olan tüm istekliler arasında açık arttırma yapılmak suretiyle gerçekleştirilecektir. İhale komisyonunun her hangi bir aşamada satış yöntemini değiştirme, herhangi bir gerekçe ile veya hiçbir gerekçe göstermeksizin ihaleden vazgeçmek hakkı saklıdır.

1.2. İşbu şartname, idari şartname ve teklif mektubu örneği elektronik ortamda KARSUSAN'ın www.karsusan.com.tr internet sitesinden ve ulusal çapta ve yerel çapta yayın yapan 2 adet gazeteye verilen ilanlar yolu ile duyurulacaktır.

1.3. KARSUSAN, satışa sunduğu gayrimenkulü herhangi bir taahhüt veya garanti olmaksızın 'mevcut hukuki ve fiili durumuyla' satışa sunmaktadır. Gerek satış şartnamesinde verilen bilgiler, gerekse basın ve internette yayınlanan her türlü ilanlar ve KARSUSAN 'ın gayrimenkul ile ilgili verdiği tüm bilgi ve açıklamalar taahhüt niteliğinde olmayıp genel tanıtıcı bilgi niteliğindedir. Gayrimenkuller ile ilgili olarak yayınlanan bilgiler KARSUSAN açısından herhangi bir taahhüt içermediğinden, hukuki ve fiili gerekli araştırmalar gayrimenkulün isteklisi tarafından yapılmalıdır. Fiili durum ile KARSUSAN tarafından verilen bilgilerin farklı olması halinde KARSUSAN'a herhangi bir sorumluluğu yüklenemez.

1.4. Satılanın durumu ve mal sahibinin sorumlu tutulmayacağı: Alıcı, gayrimenkulün hukuki ve fiili mevcut durumunu, (elektrik, su, havagazı, doğalgaz ve aidat-prim borçları, kiracı, işgal, hasar, tapu kaydı, hisse, alan (m2), imar, iskan, sit, vefa hakkı, şufa hakkı, bilumum şerhler vb. durumları) üzerindeki yükümlülükleri eksiklikleri ve borçları ile birlikte görmüş, araştırma yapmış, gayrimenkul ile ilgili resmi kayıtlar dahil her türlü incelemeyi yapmış, beğenmiş ve kabul edilmiş sayılır. İstekli bu nedenlerle gayrimenkulün alımından vazgeçemeyeceği gibi, gizli ayıp iddiasıyla gelecekte KARSUSAN'a karşı herhangi bir itiraz ileri süremeyeceğini ve KARSUSAN'dan hiçbir talepte bulunmayacağını peşinen kabul eder.

Satış bedelinin ödenmesiyle birlikte taşınmaz mala ait ilgili hasar sorumluluğu alıcıya geçer. Her ne sebeple olursa olsun, KARSUSAN taşınmaz malın ziyan ve hasarından sorumlu tutulamaz.

1.5. İhale Serbestliđi: KARSUSAN, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu' na tabi olmadığından, satışı yapıp yapmamakta veya satışı uygun gördüğü şartlarda dilediği istekliye yapmakta veya herhangi bir aşamada iptal etmekte, satış yöntemini değiştirmek konusunda tamamen serbesttir. KARSUSAN' ın teklifler alındıktan veya açık arttırmada pey sürüldükten sonra satıştan vazgeçmesi halinde isteklilerin yatırmışt oldukları teminatlar kendilerine iade edilecektir. İstekliler, teminatın yatırılması ile iade edilmesine kadar geçen süreye ait faiz, tazminat vb. her ne nam altında olursa olsun herhangi bir talep haklarının olmadığını peşinen kabul eder.

1.6. KARSUSAN, gerekli gördüğü durumlarda teminat tutarını tek taraflı olarak değiştirme hakkına sahiptir. İstekli, KARSUSAN tarafından kendisine bildirilen tutar kadar teminatında değişiklik yapmak zorunda olduğunu kabul eder.

1.7. İstekliler tarafından verilecek tekliflerin, belirtilen teklif toplama süresinin sonuna kadar KARSUSAN'ın İskenderpaşa Mah. Sıra Mağazalar No:25/2 TRABZON adresine bu şartnamede belirtilen şekilde teslim edilmesi gerekmektedir. Teklif toplama süresinin bitiminden sonra tekliflerin açılmasından önce iletilen teklifleri kabul edip etmemek hususu münhasıran KARSUSAN ihale komisyonunun takdirindedir.

1.8. KARSUSAN ihale Komisyonu uygun bulduğu veya gerek gördüğu takdirde gayrimenkulü, teklif toplama süresi içinde satma hakkına sahiptir. İstekliler buna itiraz edemez, bu nedenle her ne nam ve surette olursa olsun KARSUSAN'dan tazminat vs. talepte bulunamaz.

1.9. İsteklilerin başvurularında verdikleri bilgilerin hatalı olması nedeniyle posta yolu ile veya faks, e-posta, telefon ile yapılan bildirim ve tebligatlardaki gecikmeler sonucunda istekliye ulaşılamaması veya geç ulaşılmamasından KARSUSAN sorumlu değildir. İstekli bu konuda hiçbir itiraz hakkı olmadığını kabul eder.

2.KATILIM KOŞULLARI

2.1. Satışlara katılım için isteklilerin, 100.000.-TL. (YüzBinTürkLirası) tutarındaki geçici teminat:

a) Tedavüldeki Türk parası,

b) Türkiye'de faaliyet gösteren bankaların verdikleri kesin, süresiz ve limit dahili teminat mektupları şeklinde verilebilir.

Bankalarca verilen teminat mektupları dışında, nakit teminatların Karsusan Karadeniz Su Ürünleri Sanayii AŞ. **TÜRKİYE İŞ BANKASI TRABZON/PARK ŞUBESİ TR35 0006 4000 0017 5020 6503 12 IBAN** numaralı hesabına "10.04.2013 Tarihli Gayrimenkul İhale Teminatı" açıklaması ile yatırmaları gerekmekte olup, alındı belgesini ihale belgeleri içerisinde (Dekont) sunmaları gerekir.

Kanun, kararname, tüzük ve yönetmeliklere aykırı olarak düzenlenmiş banka teminat mektupları kabul edilmez. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka ve şubesinde verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur.

İsteklilerden alınan teminatlar, üzerinde satış kalmayan isteklilere ihalenin onayını, en iyi 2. ve 3. teklifi veren istekliler ile üzerinde satış kalan istekli veya isteklilere ise tapu müdürlüğünde satış işlemlerinin gerçekleştirilmesini müteakip 10 gün içerisinde iade edilir.

Her ne suretle olursa olsun KARSUSAN tarafından alınan teminatlar temlik edilemez, 3. şahıslarca haciz edilemez ve üzerlerine ihtiyatı tedbir, ihtiyati haciz konulamaz.

Geçici teminat tutarını yatırmayan veya yukarıda nitelikleri belirtilen banka teminat mektubunu vermeyen isteklilerin teklifleri değerlendirmeye alınmayacak olup, teklif her koşulda geçersiz kabul edilecektir. İstekliler öngörülen usulde geçici teminatı yatırmadan/teminat mektubu vermeden teklifi ile ilgili hiçbir hak iddiasında bulunamaz.

2.2. Satışa katılım için Gayrimenkul Satış Şartnamesinin, Gayrimenkul Satış İdari Şartnamesinin ve Teklif Mektubunun doldurulup her sayfası imzalanarak, aşağıdaki belgeler ile birlikte idari şartnamede belirtilen tarih ve şartlarda **en geç 10.04.2013 günü saat 12.00'e kadar ulaşacak şekilde** KARSUSAN'ın İskenderpaşa Mah. Sıra Mağazalar No:25/2 TRABZON adresine adresine gönderecekler veya elden teslim edeceklerdir. Posta yolu ile yapılan teslimatlarda yaşanabilecek gecikmelerden KARSUSAN sorumlu olmayacaktır.

Verilmesi Gereken Belgeler:

Gayrimenkul Satış Şartnamesi

Gayrimenkul Satış İdari Şartnamesi

Teklif Mektubu

Geçici Teminat Mektubu veya Nakit Teminat Yatırma Banka Dekontu

Teklif Sahibinin TC Kimlik Numarasını içeren Kimlik Fotokopisi

Noterden Düzenlenmiş Vekaletname (vekaleten teklif verme söz konusu ise)

Teklif veren firma ise;

Yetki Belgesi

İmza Sirküleri

Ticaret veya Sanayi Oda Kayıt Belgesi

2.3. İhale komisyonu, teminat bedelini ödemiş olsa dahi teklif vermesini uygun görmediği isteklilerin satış ve ihalelere katılımına izin vermeme, satış yapmama yada tekliflerini iptal etme yetkisine sahiptir.

3. TEKLİF VERME

İhale komisyonunca satışa çıkarılan gayrimenkule Gayrimenkul Satışı İdari Şartnamesinin C maddesinde belirtilen şekilde teklif verilecektir. Teklif edilecek rakamlarda KDV hariç olup, satış halinde % 18 tutarındaki KDV alıcı tarafından ayrıca KARSUSAN'a ödenecektir. **(Gayrimenkulün satışı aşamasında KDV oranında herhangi bir değişiklik olması halinde yeni oran alıcıya aynen yansıtılacaktır.)**

4. TEKLİFLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE SATIŞ

4.1. Kapalı zarfla alınan teklifler, ilanla duyurulan satış gününde ve ihale yerinde toplanan ihale komisyonu tarafından, hazır bulunan teklif sahipleri ve davet edilecek noter huzurunda açılarak değerlendirilecektir. Komisyonun uygun görmesi halinde hazır bulunan kapalı teklif sahipleri arasında açık arttırma aşamasına geçilecek, açık arttırmada diğer isteklilerin arttırmadan çekilmelerinden sonra en yüksek peyi süren istekli ile pazarlık yapılarak ihale sonuçlandırılacaktır.

İhale başladıktan sonra hiçbir şekilde teklif verilemez, açık arttırmaya veya pazarlığa iştirak edilemez. Usulüne uygun teklif veren istekliler veya vekilleri belirtilen gün ve saatte ihalede hazır bulunmak zorundadır. Aksi takdirde herhangi bir hak iddia edemez, itiraz ileri süremezler.

Tekliften Dönülmeyeceği:

Teklif veren isteklilerin tümü ihale sonuçlanıncaya ve onaylanıncaya kadar; en iyi 2. ve 3. teklifi veren isteklilerle üzerinde ihale kalan istekli ya da istekliler ise satış işlemleri sonuçlanıncaya kadar teklifleriyle bağlı olup, tekliflerinden vazgeçemez. İstekliler ön görülen süre zarfında tekliflerinden vazgeçtiği takdirde geçici teminatının KARSUSAN tarafından irad kaydedilmesini peşinen kabul etmiş sayılır.

4.2. Teklifi onaylanan istekliye onay belgesi imza karşılığı elden tebliğ edilebileceği gibi tebligat adresine de yazılı olarak ta iletebilir. İstekli onay belgesinin tanzim ve imzasıyla birlikte Alıcı konumuna gelmiş olur.

Adrese yapılan bildirimlerin, geçici veya uzun süreli olarak adreste bulunmama sebebiyle istekliye ulaşmaması veya adres değişikliği nedeniyle tebliğ edilememesinden KARSUSAN sorumlu değildir. Bildirimin belirtilen nedenlerle alıcıya ulaşmaması halinde, bildirim yazısının isteklinin adresine vardığı tarihte bildirim yapılmış sayılır.

Satış Bedelinin Ödenmesi:

Satış işlemi peşin bedelle teklifi uygun görülen gerçek veya tüzel kişi, ihalenin onaylandığının ve teklifinin kabul edildiğinin kendisine bildirildiği günden itibaren 15 gün içinde, KARSUSAN'a şahsen veya bu hususta yetkili vekilleri aracılığı ile başvurarak satış bedelini ödeyip, satış işlemlerini gerçekleştirecektir. Gayrimenkulü satın almaktan vazgeçen veya ihale onay bildirimini aldığı günü takip eden 15 gün içinde, KARSUSAN'a başvuruda bulunup, satış bedelini ödemeyen ve satış işlemi gerçekleştirmeyen teklif sahibine yapılan ihale iptal edilerek, teminatı ihtara gerek kalmaksızın irat kaydedilecektir. Teklif sahibinin bu konuda herhangi bir itiraz hakkı olmayacaktır.

Tanınan süre içinde alıcı tarafından kaynaklanan bir neden ile satış gerçekleştirilemez ise gerekçeli talebi halinde ihale komisyonu tarafından uygun bulunursa alıcıya, gecikme bedelini ödemesi şartıyla ek süre verilebilir veya ek süre verilmesi uygun bulunmaz ise ihbar ve ihtara gerek kalmadan alıcı satın alma hakkından vazgeçmiş sayılır, satış iptal edilir ve geçici teminat bedeli KARSUSAN tarafından irat kaydedilir. Alıcı bu hususta hiçbir itiraz hakkı olmadığını peşinen kabul eder.

4.3. Gecikme bedeli, yatırılmayan tutar için gecikilen dönemde uygulanan T.C.M.B avans faiz oranından düşük olmamak üzere ihale komisyonunun uygun göreceği temerrüt faiz oranı üzerinden hesaplanarak alıcıdan öncelikle ve ayrıca tahsil edilir.

4.4. Verilen sürede satış gerçekleşmez ise ihale komisyonu öncelikle en iyi 2.teklife ve sonrasında 3. teklife ve en nihayetinde diğer isteklilere teklif götürme ve yeni tekliflere göre hareket etme hakkına sahiptir.

4.5. Satış Şartnamesinde belirtilen satış şekli sonucunda satışına karar verilen gayrimenkul, peşin olarak satılacaktır. Ancak; alıcının teklif bedelinin en az %25 ni nakden ve peşin olarak verip, bakiye tutarı bankalardan kredi olarak ödemeyi teklif etmesi halinde ve ihale komisyonunun da uygun bulması durumunda; teklif tarihinden itibaren en geç otuz (30) gün içinde temin edilecek kredinin KARSUSAN banka hesabına yatırılmış olması zorunlu olup, bakiye tutarın KARSUSAN hesaplarına geçmesinden sonra satış yapılabilecektir. Bu süre içerisinde bakiye satış tutarının yatırılmamış olması halinde geçici teminatı irat kaydedilecektir. Satış bedelinin tamamen yatırılmaması nedeni ile satışın iptali halinde irat kaydedilecek teminat bedeli dışında varsa ödenmiş kısmi teklif bedeli alıcıya iade edilecektir, alıcı, bu bedelin iade edilmesine kadar geçen süreye ait faiz, tazminat vb. herhangi bir talep haklarının olmadığını peşinen kabul eder.

4.6. Satışın peşin veya kısmen bankadan kredi kullanmak suretiyle olması halinde, satışın hangi istekliye yapılacağına ihale komisyonu karar verecek olup, teklif sahipleri bu konuda hiçbir itirazda bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

4.7. Vergi, Harç ve Masraflar: Peşin veya kredili satışı yapılacak taşınmaz malın tapu devri ve alımı satımı ile ilgili olarak kanunlar gereği doğabilecek her türlü vergi, resim, harç ve masraflar her kim adına tahakkuk etmiş olursa olsun, ez cümle KARSUSAN adına tahakkuk etmiş olsa dahi Alıcıya ait olacak, Alıcı tarafından ödenecektir. Bu masrafların ilgili resmi kurum ve kuruluşlara Alıcı tarafından yatırılmaması halinde tapu devir işlemi yapılmayacaktır. Böyle bir durumda KARSUSAN'ın herhangi bir sorumluluğu yoktur, tüm sorumluluk Alıcıya aittir. İstekliler bu hususu peşinen kabul etmiş sayılırlar.

4.8. Mülkiyetin Devri: Tapuda mülkiyetin devri, satış bedelinin tamamının yatırılmasını müteakip en geç 15 gün içinde yapılacaktır. Tescilin yapılması için yazılı bildirim yapılmasına rağmen alıcı herhangi bir nedenle tescili yaptırmadığı takdirde KARSUSAN satışı iptal edip teminatı gelir kaydetmeye yetkilidir.

4.9. Tapu devir tarihinden itibaren gayrimenkulle ilgili ortaya çıkacak her türlü gider alıcıya aittir.

4.10. KARSUSAN söz konusu gayrimenkul'ün sadece arsasını satmakta olup, arsa üzerindeki tüm sabit ve seyyar unsurların mülkiyeti, bina, tefrişat, tesisat, gerek teferruat gerekse mütemmim cüz niteliğinde olsun KARSUSAN'a aittir ve satıştan ayrı tutulmuştur. Tüm istekliler ve satış halinde alıcı bu hususu peşinen kabul etmiştir. Nitekim satış gerçekleşikten sonra da yukarıda anılan tüm unsurların mülkiyeti ve sair yasal hakları KARSUSAN'a ait olacaktır. KARSUSAN, gayrimenkulün tapuda alıcıya devrinin gerçekleşmesinden itibaren en geç 6 ay içerisinde mülkiyeti ve sair yasal hakları kendisinde kalan tüm teçhizat ve tesisattan gerek gördüklerini alarak gayrimenkulü fiilen alıcıya teslim edecek olup, bu sürenin bitiminden önce alıcı gayrimenkulün fiilen kendisine teslimini talep edemeyeceği, kullanmaya başlayamayacağı gibi, gayrimenkul kendisine teslim edilinceye dek geçecek süre için KARSUSAN'dan her ne nam altında olursa olsun kullanım bedeli, gecikme bedeli, kira veya işgal tazminatı talep edemez.

4.11. İstekli, bu şartnamede yer alan adresini kanuni ikametgah edindiğini beyan eder; sözü geçen adrese yapılacak tebligatın şahsına yapılmış sayılacağını, o yerde bulunmasa bile tebligatın şartnamedeki adrese vardığı tarihin tebligat tarihi sayılacağını, tebliğ imkansızlığı halinde tebligatın iade edilmeyip Tebligat Kanunu'nun 21. Maddesinin uygulanmasını; adresinin değişmesi halinde noter kanalıyla adres değişikliğini KARSUSAN'a bildirmediğiçe bundan doğabilecek zarardan KARSUSAN'ı hiçbir surette sorumlu tutmayacağını, KARSUSAN'a karşı herhangi bir talepte bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. İstekli kendisine yapılacak tebligatın postadaki gecikmeler veya adres değişikliği nedeniyle geç ulaşmamasından KARSUSAN'ın herhangi bir sorumluluğu olmayacağını bu konuda hiçbir itirazda bulunmayacağını da peşinen kabul ve taahhüt eder.

4.12. İstekliler bu şartnameyi görmüş, okumuş, içeriğini anlamış ve kabul etmiş sayılırlar. İstekliler, iş bu şartnameyi görüp, okuyup incelediklerini ve içeriğini anlayıp, tüm hükümlerini kabul ettiklerini beyan, kabul ve taahhüt ederler.

4.13. Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde, TRABZON Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkili olacaktır.