

**İSTANBUL GAZ DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (İGDAŞ)
GAYRİMENKUL SATIŞ ŞARTNAMESİ**

İhalenin Konusu:	Müstakil Gayrimenkul Satışı
İli,İlçesi:	İstanbul, Üsküdar
Adres:	Ünalın Mahallesi, Kıvılcım Sokak
Ada :	1119
Parsel :	147
Alan:	14.258,06 m ²
Niteliđi	Arsa
İGDAŞ Hisse:	Tam
İmar Durumu:	Ticaret+Konut
Muhammen Bedel:	1.354.000.000 TL (BirMilyarÜçyüzElliDörtMilyonTürkLirası)
Geçici Teminat Bedeli:	15.000.000,00.-TL (OnbeşMilyonTürkLirası)
İhale Usulü:	İhalede, ilk teklifler kapalı zarf usulü ile alınacak olup, sonrasında kapalı zarf usulü ile teklif edilen en yüksek bedel üzerinden açık arttırma yolu ile devam edecektir. Teklif tur sayısı ve pey artış oranı ihale esnasında İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İGDAŞ) tarafından paylaşılacak olup her türlü değişiklik hakkı İGDAŞ'ın uhdesinde olacaktır. İstekliler kapalı zarf ile verecekleri ilk teklifi ihale saatinden önce ihalenin yapılacağı adreste bulunan İGDAŞ Genel Müdürlük Muhaberat Şefliğine teslim edecektir.
İhalenin İlan Şekli:	Gazete İlanı, İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İGDAŞ) İlan Panosu, İnternet vb
Ödeme Şekli:	Nakit veya Vadeli
Şartname Bedeli:	5.000,00.TL (BeşBinTürkLirası)

GENEL HÜKÜMLER:

Madde 1-Bu Şartname ile eklerinin dili Türkçe'dir. İhaleden önce İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş. (bundan sonra İGDAŞ olarak anılacaktır) ile ihaleye iştirak etmek isteyenler arasında yapılacak olan her türlü yazışmanın ve ihaleye iştirak eden isteklilerin ihale için sunacakları tüm belgelerin dili de Türkçe olacaktır.

Madde 2- İşbu satış şartnamesinin konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mah. 1119 Ada 147 parsel numarasında kayıtlı arsa vasıflı gayrimenkulün belirlenen usule göre satışdır.

Madde 3- Satışa konu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mah. 1119 Ada 147 parsel numaralı gayrimenkulün muhammen bedeli 1.354.000.000-TL (BirMilyarÜçyüzElliDörtMilyonTürkLirası) olarak belirlenmiştir.

Madde 4- Yapılacak ihale ve ihale sonucunda düzenlenecek olan sözleşme, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'na tabi değildir. İhale, İGDAŞ Yönetim Kurulu Kararı uyarınca ve işbu teknik şartnameye göre gerçekleştirilecektir.

Madde 5-Bu Şartnamede yer alan bazı ifadelerin anlamları aşağıda belirtilmiştir.

İGDAŞ: İGDAŞ İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret A.Ş.

İhaleye İlişkin Yazışmalar İçin Elektronik Posta Adresi: gayrimenkul@igdas.istanbul

İhale: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mah. 1119 Ada 147 parsel numaralı gayrimenkulün işbu şartnamede yazılı usul ve şartlarla, satılmasını kapsayan tüm işlemler,

Sözleşme: İGDAŞ ile alıcı arasında yapılan yazılı satış anlaşması,

İstekli: İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişiler veya bunların oluşturdukları ortaklıklar,

Alıcı: Gayrimenkul ile birlikte bu gayrimenkule ilişkin her türlü hakkı satın alan,

Muhammen Bedel: Satılacak gayrimenkulün tespit edilen bedeli,

Teklif: İsteklilerin gayrimenkulün muhammen bedelinden az olmamak üzere sunduğu gayrimenkul alım bedeli.

Uygun Bedel: Teklifler içerisindeki İGDAŞ tarafından uygun bulunan en yüksek bedel.

Madde 6- Açık artırma **İGDAŞ Genel Müdürlük Binası** Kazım Karabekir Caddesi No:4 34060 Alibeyköy Eyüpsultan /İSTANBUL adresindeki Konferans Salonu'nda **12/10/2023 Perşembe günü saat 13:00'da** yapılacaktır.

Madde 7- Açık Artırmaya katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler, katılım teminatı olarak, Türkiye Ziraat Bankası A.Ş. Şişli Kurumsal Şubesi nezdinde İGDAŞ-İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına açılmış olan TR090001002247019412505035 İBAN numaralı hesaba, kendi isim ve unvanlarını da belirtmek kaydıyla, 15.000.000-TL (OnBeşMilyonTürkLirası) katılım teminatını bizzat kendilerine ait hesaptan, "İGDAŞ Bulgurlu Gayrimenkul Satışı katılım teminatı bedeli" açıklamasıyla nakit olarak yatırmak zorundadır.

Katılım teminatının, teminat mektubu olarak da verilmesi mümkün olup, bu halde, yine 15.000.000-TL'nı(OnBeşMilyonTürkLirası)) karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, ihale işlemleri başlamadan önce, İGDAŞ'a tevdi edilmesi zorunludur.

Madde 8- İşbu şartnamenin konusu ihaleye iştirak etmek isteyen, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olan ve 18 yaşını doldurmuş gerçek kişiler, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına uygun kurulmuş tüzel kişilikler ile Türkiye'de mülk edinmesine engel bulunmayan yabancı tüzel ve gerçek kişiler;

-Katılım teminatını (teminat nakit olarak yatırılmış ise makbuzu),

-Kimlik önlü arkalı fotokopisini,

-Her sahifesi İstekli tarafından İGDAŞ yetkilileri huzurunda imzalanmış işbu şartname,

-Tüzel kişi ise temsile yetkili olduğunu gösterir belge, imza sirküleri vd ticaret sicil belgeleri,

-İhalede vekâleten temsil durumunda, gerçek veya tüzel kişiyi temsile, imzalamaya, teklif vermeye, pey sürmeye, ihale dokümanlarını imzalamaya, ihaleye katılmaya, ihale bedelini ödemeye, işbu teknik şartnamede belirtilen işlemleri gerçekleştirmeye yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren noterlikte düzenlenmiş vekâletnameyi,

açık artırma öncesinde İGDAŞ yetkililerine ıslak imzalı olarak teslim edecektir.

Madde 9- Gerekli katılım teminatını yatıran, işbu şartnameyi imzalayan ve şartnamede yazılı koşulları sağladığı tespit edilen ve ihale komisyonu tarafından onaylanan her bir gerçek veya tüzel kişi, gerçekleştirilecek ihalede, İstekli olarak teklif verebilecektir.

Madde 10- İhalede, ilk teklifler kapalı zarf usulü ile alınacaktır. Teklif edilen bedel gayrimenkulün belirlenen muhammen bedelinden düşük olamaz. Kapalı zarfla verilen tekliflerin değerlendirilmesi sonrasında, kapalı zarf usulü ile teklif edilen en yüksek bedel üzerinden açık artırma yolu ile ihaleye devam edilecektir.

Madde 11-İhalede, İstekliler tarafından, işbu şartnameye uygun olmak kaydıyla, peşin veya vadeli teklif verilebilir. İGDAŞ, ihalenin her aşamasında, vadeli satış tercihinde değişiklik yapmak hakkına sahiptir.

İGDAŞ'ın aksi yönde bir kararı olmadıkça, vadeli teklifler en çok 6 (altı) ay vadeli olarak verilebilecek olup, vadeli satışlarda, satışın İGDAŞ tarafından onaylanmasına müteakiben, Alıcı ile noterde bir satış vaadi sözleşmesi imzalanacaktır. Satış vaadi sözleşmesi nedeniyle doğacak harç, vergi ve masraflar ile sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesi halinde doğacak harç vergi ve masraflar Alıcıya ait olacaktır.

Satışın vadeli olarak teklif veren İsteklinin teklifinin Uygun Bedel olarak değerlendirilmesi sonucunda vadeli olarak yapılmasına karar verilmesi halinde, toplam bedelin %40'ı (yüzdekırk) peşin olarak ödenecek, kalan tutara aylık 6 ay eşit vade uygulanacaktır.

Vade farkı sözleşme tarihindeki TCMB EVDS Sisteminde son yayınlanan en güncel tarihli TP.KTFTUK (Tüketici Kredisi (TL Üzerinden Açılan)(İhtiyaç+Taşıt+Konut)(Akım Veri,%) yıllık referansına 500 (Beşyüz) bps (Baz puan) eklenerek hesaplanacaktır.

Satışın vadeli olarak yapılması halinde, taksit tutarları her ayın 5. gününe kadar Türkiye Ziraat Bankası A.Ş. Şişli Kurumsal Şubesi nezdinde İGDAŞ-İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına açılmış olan TR090001002247019412505035 İBAN numaralı hesaba, Alıcının bizzat kendisine ait hesaptan, yatırılacaktır. Taksit ödemesinde temerrüde düşülmesi halinde satış kararı İGDAŞ tarafından iptal edilecek ve o güne kadar yapılmış olan ödemeler cezai şart olarak irat kaydedilecektir.

Madde 12- İGDAŞ, gayrimenkulü en yüksek peşin veya vadeli teklif veren İsteklilerden birisinin teklifini Uygun Bedel olarak değerlendirmek suretiyle, satış kararı verme ve Alıcıyı sözleşme imzalamaya davet etme hakkına sahiptir.

İGDAŞ tarafından, Uygun Bedel olarak değerlendirilerek, satışın peşin teklif veren İstekliye yapılmasına karar verilmesi halinde, İstekli, ihalenin onaylanmasını takip eden 10 (on) iş günü içinde KDV dâhil tüm satış bedelini ödemekle yükümlüdür.

İGDAŞ tarafından, Uygun Bedel olarak değerlendirilerek, satışın vadeli teklif veren İstekliye yapılmasına karar verilmesi halinde ise, İstekli, ihalenin onaylanmasını takip eden 10 (on) iş günü içinde, peşinat tutarını ve satıştan doğan KDV tutarının tamamını ödemekle yükümlüdür.

İhale bedeli, Alıcı tarafından, Türkiye Ziraat Bankası A.Ş. Şişli Kurumsal Şubesi nezdinde İGDAŞ-İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına açılmış olan TR090001002247019412505035 İBAN numaralı hesaba, Alıcının bizzat kendisine ait hesaptan, "İGDAŞ Bulgurlu Gayrimenkul Satışı bedeli" açıklamasıyla yatırılacaktır.

Yasal düzenlemelere göre, mücbir sebep olarak kabul edilebilecek haller dışında, ihale bedelinin ödenmesi için süre uzatımı verilmesi İGDAŞ'ın takdirindedir.

Madde 13- İstekliler ihale anında ulaştıkları son teklif bedelleriyle bağlıdır. İhalede en yüksek teklifi verenin satıştan herhangi bir sebeple cayması halinde katılım teminatı cayma bedeli olarak irat kaydedilecektir. Peşin veya vadeli en yüksek üç teklif sahibinin katılım teminatları satış sözleşmesi imzalanana kadar iade edilmeyecektir. İstekliler, katılım teminatlarının kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ait İGDAŞ'dan faiz, tazminat, vb. nam altında herhangi bir talep hakkı bulunmamaktadır. En yüksek üç teklif sahibi dışındaki diğer İsteklilerin katılım teminatları beş iş günü içinde iade edilecektir. En yüksek teklifi veren İsteklinin teminatını yakmak suretiyle teklifinden vazgeçmesi halinde, peşin veya vadeli tekliflerde sırayla en yüksek iki teklifi veren İsteklilere satış yapılabilir. Bu durumda ikinci ve üçüncü teklifi vermiş olan İstekliler teklif bedelleri ile en yüksek teklifi veren İsteklinin hak ve yükümlülüklerine sahip olur.

Madde 14- Gayrimenkul hakkında internet sitelerindeki tanıtım veya broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler (tapu, imar, kadastro bilgileri ve gayrimenkulün fiili durumu) ile şartnamede yazılı diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir.

Satışa konu gayrimenkulün, İsteklilerce, açık artırma tarihinden önce, yerinde incelenmesi esastır. İstekliler, gayrimenkulün kullanım şeklini, mevcut fiili durumunu görmüş, tapu kayıtlarını, imar

durumunu incelemiş ve kabul etmiş sayılacak olup, bu konuda İGDAŞ'a karşı herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.

İsteklilerin ihalenin her aşamasında ve tapu devrinin yapıldığı tarih itibariyle gayrimenkul hakkında tam bilgi sahibi oldukları, ihale ilan, şartname hükümlerini aynen kabul ettikleri kabul edilecektir.

Madde 15- İhaleye konu gayrimenkule ilişkin olarak; hâlihazırda parsel içerisindeki İGDAŞ' ait depo vb. taşınır bölümlerin boşaltılması, transferi, vinç, ray sistemleri, mekanik/elektrik sistemlerin ve menkullerin taşınması için, her hâlükârda satışın peşin yapılması halinde tapu devri veya satışın vadeli olarak yapılması halinde ise satış vaadi sözleşmesi sonrası İGDAŞ'a 180 (yüzseksen) gün süre tanınacaktır. İstekliler, işbu maddeyi de okuyup anladıklarını ve bu şartı kabul ederek ihaleye katıldıklarını ve teklif verdiklerini kabul ve taahhüt ederler.

Madde 16- İGDAŞ, tanıtım amaçlı broşür, kitapçık, ilan vb. yayınlarda yer alan bilgilerden dilediğini, ihale öncesinde veya toplantı sırasında değiştirmeye, kaldırmaya yetkilidir.

İhale başkanı, ihalede teklif alma sırasını değiştirmeye yetkilidir.

İGDAŞ gerek duyarsa ihale öncesi, ihale sırası ve sonrasında İsteklilerden ek teminat talep edebilir. Ek teminat talebini yerinde getirmeyen İsteklinin teklifi değerlendirme dışı bırakılır.

Madde 17- Yabancı gerçek veya tüzel kişiler, tek başlarına veya kendi aralarında ortaklık oluşturmak suretiyle ihaleye katılabilirler. Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin ihale sonucunda satış vaadi sözleşmesi dâhil olmak üzere, satış sözleşmesi imzalamaya, gayrimenkulü devir almaya, yürürlükteki yasal mevzuat kapsamında engel bir durum bulunmaması gereklidir. Yürürlükteki yasal mevzuat gereği, Türkiye'de gayrimenkul satın alması mümkün olmadığı halde, ihaleye giren ve en yüksek teklifi veren yabancı gerçek veya tüzel kişinin teminatı İGDAŞ tarafından irat kaydedilir.

Madde 18- Açık artırma usulüyle yapılan ihaleyi yöneten ihale komisyon başkanı, ihalenin tüm düzeninden sorumlu olup, ihale ortamını bozan, ihaleyi engelleyici hareketlerde bulunan kişileri ihale salonundan çıkarma yetkisini haizdir. İstekliler, ihale düzenine uymayı, ihale komisyon başkanının kararlarına uygun hareket etmeyi, bu konuda hiçbir itiraz ve ihaleyi fesih hakkı bulunmadığını kabul ve taahhüt eder. İhale komisyon başkanı açık artırımda uygulanacak pey miktarını belirlemeye yetkilidir.

Madde 19- Sözleşme yapmaya davet edilen teklif sahibi, kendisine verilen süre içerisinde satış sözleşmesini verilen süre içerisinde imzalamaz ve teklif bedeli peşin ise satış bedelinin tamamını ve KDV'sini, teklif bedeli vadeli ise peşinat bedelini ve KDV'sini verilen sürede yatırmazsa veya gayrimenkulü satın almaktan vazgeçerse, işbu şartname ile kendisine tanınan tüm hakları iptal edilerek herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı/teminatları İGDAŞ tarafından irat kaydedilecektir.

Madde 20- İGDAŞ ve İsteklilerden kaynaklanmayan nedenlerle, teklif alınan gayrimenkulün satılamaması ve tapu devrinin gerçekleştirilememesi halinde alınan teminatlar ilgililerine iade edilecektir. İGDAŞ 2886 sayılı yasaya tabi olmadığından, dilediği zaman ihaleyi iptal edebileceği gibi, en yüksek teklif veren İstekliye satış yapıp yapmamakta da serbesttir. İGDAŞ, tekliflerin toplanmasının ardından dahi, hiçbir neden göstermeksizin, satıştan vazgeçebileceği gibi, bu halde İsteklilerin katılım teminatları ve varsa ek teminatları kendilerine iade edilecektir. İsteklilerin, katılım teminatlarının ve varsa ek teminatlarının kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ait İGDAŞ' tan faiz, tazminat, vb. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.

Madde 21- Gayrimenkul satış işlemleri tapuda gerçekleştirilecek olup, satışın vadeli veya peşin olarak yapılması hallerinde KDV dâhil tüm bedelin ödenmesi ve satış sözleşmesinin imzalanmasını takiben, ilgili tapu sicil müdürlüğüne başvuruda bulunulacaktır. Tapu alım-satım harcı ile satıştan doğacak tüm resim ve vergiler taraflarca eşit olarak ödenecektir. Vadeli satışlarda tapu devir işlemine kadar olan, emlak vergisi, sigorta ve gayrimenkulün aynından doğabilecek vergi, resim ve harçlardan alıcı sorumlu olup, bu mali yükümlülükler alıcı tarafından karşılanacaktır.

Madde 22- İsteklilerin işbu şartnamede yazılı olarak belirttikleri tebligat adreslerine ve elektronik posta adreslerine gönderilen yazılı bildirimlerin, tebligatların, adres değişikliği v.b. nedenlerle adrese geç ulaşması, yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle istekliye geç ulaşmasından İGDAŞ sorumlu değildir. Bu hallerde, yazılı tebligatın, işbu şartnamede yazılı elektronik posta adresine gönderim tarihi tebliğ tarihi sayılır. Tebligat tarihi öncesinde, şartnamede yazılı tebligat adresinin ve veya elektronik posta adresinin değiştiğine ilişkin noter aracılığıyla İGDAŞ'a adres değişikliği bildirilmesi hali saklıdır.

Madde 23- Tapu satış harca esas bedeli, gayrimenkulün rayiç bedeli satış bedelinden yüksek ise rayiç bedel üzerinden, satış bedeli, rayiç bedelden yüksek ise satış bedeli üzerinden dikkate alınarak yatırılacaktır.

Madde 24- Uyuşmazlıkların çözümünde İGDAŞ defter ve kayıtları, taraflar arasında muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edecek olup, bu madde HMK. 193. maddesi anlamında münhasır delil sözleşmesi niteliğindedir.

Madde 25- Yapılacak olan ihale ve sonucunda düzenlenecek olan sözleşme, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa tabi olmadığından İGDAŞ, ihale öncesinde veya sonrasında gerekçe belirtmeksizin ihaleyi iptal etme hak ve yetkisine sahiptir. İhalenin bu suretle iptal edilmesi halinde, İGDAŞ'tan tarafından herhangi bir tazminat, ceza vb talepte bulunulamayacaktır.

Madde 26- Satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde İstanbul mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

İşbu 26 maddeden ibaret olan Açık Artırma Şartnamesini okuduğumuzu, tüm maddeleri tek tek incelediğimizi, anladığımızı ve gayrıkabili rücu olarak kabul ettiğimizi beyan ederiz.

...../...../2023

ADI SOYAD/ÜNVAN :

KİMLİK NO :

VKN NO :

TEBLİGAT ADRESİ :

ELEKTRONİK POSTA ADRESİ :

TELEFON NO :

GSM NO :

FAKS NO :

İMZA :

**TEMİNATIN İADE EDİLECEĞİ
BANKA IBAN:**