

**GAYRİMENKUL(TAŞINMAZ) SATIŞ VAADI  
ŞARTNAMESİ**

**Referans No:** 2025/GYM 001 Gayrimenkul (Büro) Satışı

**I- İHALENİN KONUSU VE TEKLİF VERMEYE İLİŞKİN HUSUSLAR**

**Madde 1- Taraflara ilişkin bilgiler**

**1.1. İdarenin;**

- a) Adı: T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi
- b) Adresi: Ataköy Yerleşkesi Eski Londra Asfaltı E-5 Karayolu Üzeri D-100 Yan yolu 34158 Bakırköy-İstanbul
- c) Vergi No: 481 010 13 43
- d) Telefon numarası: +90 (0212) 498 41 41
- e) Faks numarası: +90 (0212) 498 43 06

**1.2. İsteklinin;**

- a) Adı ve soyadı/Ticaret Unvanı:
- b) T.C. Kimlik No:
- c) Vergi Kimlik No:
- d) İsteklinin tebligata esas adresi:
- e) Telefon numarası:
- f) Bildirime esas faks numarası:
- g) Bildirime esas elektronik posta adresi:

**1.3.** Her iki taraf 1.1 ve 1.2. maddelerinde belirtilen adreslerini tebligat adresleri olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ ilgili tarafa yapılmış sayılır.

**1.4.** Taraflar, yazılı tebligatı kurye, faks veya elektronik posta gibi diğer yollarla da yapabilirler.

**Madde 2- İhale konusu işe ilişkin bilgiler**

**2.1. İhale konusu hizmetin;**

- a) İhale Kayıt No : 2025 / GYM 001
- b) Adı: GAYRİMENKUL(BÜRO) SATIŞI

Miktarı ve türü: T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi'nin talebiyle Hürriyet Mahallesi, Sümbül Sokak, No:27 34209 Bahçelievler/İstanbul adresinde mukim İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi'nde bulunan 8119 no.lu parsel üzerinde yer alan 1.normal kat 6, 3.normal kat 10 ve 7.normal kat 18 nolu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı satışını kapsamaktadır.

**Gayrimenkul Tapu Bilgileri**

**İli** : İstanbul  
**İlçesi** : Bahçelievler  
**Mahallesi/Köyü** : Yenibosna  
**Mevki** : Kuleli  
**Pafta** : -  
**Ada** : -  
**Parsel No** : 8119  
**Yüzölçümü** : 517,75 m<sup>2</sup>  
**Bağımsız Bölüm No** : 6, 10, 18  
**Kat** : 1, 3, 7  
**Niteliği** : 6,10,18: BÜRO  
**Arsa Payı** : 6,10,18: 5/90  
**Cilt** : 188  
**Sayfa** : 6:18533, 10:18537, 18: 18545  
**Tarih** : 21.09.2001  
**Yevmiye** : 6442  
**Malik** : İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ

LOT	İlçe Mahalle	Ada Parel	Niteliği	Yüz Ölçümü	Bağımsız Bölüm No	Kat	Muhammen Bedel	İhale Tarihi Saati
Lot 1	Bahçelievler /Yenibosna	8119	BÜRO	166 m <sup>2</sup>	6	1.NORMAL	6.000.000 TL	08/11/2024 saat 13:30
Lot 2	Bahçelievler /Yenibosna	8119	BÜRO	166 m <sup>2</sup>	10	3.NORMAL	6.750.000 TL	08/11/2024 saat 13:30
Lot 3	Bahçelievler /Yenibosna	8119	BÜRO	166 m <sup>2</sup>	18	7.NORMAL	6.250.000 TL	08/11/2024 saat 13:30

c) Yapılacağı yer: İstanbul Kültür Üniversitesi, Basın Ekspres Yerleşkesi, 7. Kat Toplantı Salonu

**Madde 3- İhaleye ilişkin bilgiler ile ihale ve son teklif verme tarih ve saati**

a) İhale kayıt numarası: 2025 / GYM 001 GAYRİMENKUL(BÜRO) SATIŞI

b) İhale usulü: Açık Teklif Usulü (Madde 29)

d) Tekliflerin sunulacağı adres: İstanbul Kültür Üniversitesi, Basın Ekspres Yerleşkesi, Halkalı Merkez Mahallesi, Basın Ekspres Cad. No:11 34303 Küçükçekmece/İstanbul (İlgili : İlker Rahmet, Utku Ataman)

e) İhalenin yapılacağı adres: İstanbul Kültür Üniversitesi, Basın Ekspres Yerleşkesi, Halkalı Merkez Mahallesi, Basın Ekspres Cad. No:11 34303 Küçükçekmece/İstanbul

f) İhale tarihi ve saati: 08/11/2024 Cuma günü, saat 13:30

g) İhale (son teklif verme) tarih /saati: 08/11/2024 Cuma günü, saat 13:00

3.2. İhale komisyonunun toplantı yeri: İstanbul Kültür Üniversitesi, Basın Ekspres Yerleşkesi, Halkalı Merkez Mahallesi, Basın Ekspres Cad. No:11 34303 Küçükçekmece/İstanbul

- 3.3.** Teklifler, ihale (son teklif verme) tarih ve saatine kadar yukarıda belirtilen yere verilebilecektir. İhale (son teklif verme) saatine kadar İdareye ulaşmayan teklifler değerlendirilmeye alınmaz.
- 3.4.** Verilen teklifler, değiştirilemez ve herhangi bir sebeple geri alınmaz.
- 3.5.** İhale tarihinin tatil gününe rastlaması halinde ihale, takip eden ilk iş gününde yukarıda belirtilen yer ve saatte yapılır ve yukarıda belirtilen son teklif verme saatine kadar verilen teklifler kabul edilir.
- 3.6.** İlan tarihinden sonra çalışma saatlerinin değişmesi halinde de ihale yukarıda belirtilen saatte yapılır.
- 3.7.** Saat ayarlarında, Türkiye Radyo Televizyon Kurumunun (TRT) ulusal saat ayarı esas alınır.

#### **Madde 4- İhale dokümanlarının görülmesi ve temini**

**4.1.** İhale dokümanı aşağıda belirtilen adreste ve idarenin web sayfası üzerinden bedelsiz olarak görülebilir. Ancak, ihaleye teklif verecek olanların, İdarece onaylı ihale dokümanını satın alması zorunludur.

**a)** İhale dokümanının görülebileceği yer: Basın Ekspres Yerleşkesi Halkalı Merkez Mahallesi, Basın Ekspres Cad. No:11 34303 Küçükçekmece – İSTANBUL, A Blok 7. Kat Satın Alma Daire Başkanlığı Ofisi İlgili : İlker Rahmet / Utku Ataman

**b)** İhale dokümanının görülebileceği internet adresi:  
<https://www.iku.edu.tr/tr/istanbul-kultur-universitesi-ihale-ilanlari>

**c)** İhale dokümanının satın alınabileceği yer: İhale dokümanı,

Hesap Alıcısı: İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ

Banka Şube: İŞ BANKASI BAKIRKÖY TİCARİ ŞUBESİ

ŞUBE KODU: 1396

TL HESAP NO: 19712

IBAN NO: TR410006400000113960019712

SWİFT: ISBKTRIS

hesabına doküman bedeli yatırılarak, ödemeye ilişkin dekont İstanbul Kültür Üniversitesi Satın Alma Daire Başkanlığına elden veya [satinalma@iku.edu.tr](mailto:satinalma@iku.edu.tr) e-posta adresine ulaştırılması sureti ile satın alınabilir.

**d)** İhale dokümanı satış bedeli (varsa vergi dâhil): 1.000,00₺ (Bin Türklirası)

**e)** E- Posta yoluyla ihale dokümanı satış bedeli (varsa vergi dâhil): 1.000,00₺ (Bin Türklirası)

E-posta yolu ile ihale dokümanının teslim edileceği durumlarda, ihale dokümanı satış bedeli T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi'nin hesabına havale ile gönderildikten sonra, İstekli dekontu İdare'ye e-posta ile iletir. Dekontun idareye iletilmesinden sonra idare tarafından ihale dokümanı İsteklinin dekontu gönderdiği e-posta adresine iletilir. İhale dokümanının İstekli tarafından teslim alındığının, ihale dokümanının iletildiği e- posta adresine geri bildirim zorunludur.

**4.2.** İhale dokümanını satın almak isteyenler, ihale dokümanını oluşturan belgelerin aslına uygunluğunu ve belgelerin tamam olup olmadığını kontrol eder. Bu incelemeyi yaptıktan sonra, ihale dokümanını oluşturan belgelerin tamamının aslına uygun olarak teslim alındığına dair standart form biri satın alana verilmek üzere iki nüsha olarak imzalanır.

**4.3.** Posta yoluyla satış yapılmamaktadır.

**4.4.** İhale dokümanının tamamını veya bir kısmını oluşturan belgelerin, Türkçe yanında başka dillerde de hazırlanıp İsteklilere verilmesi halinde, ihale dokümanının anlaşılmasında, yorumlanmasında ve anlaşmazlıkların çözümünde Türkçe metin esas alınır.

#### **Madde 5- İhale dokümanının kapsamı**

**5.1.** İhale dokümanı aşağıdaki belgelerden oluşmaktadır:

- a)** Taşınmaz Satış Şartnamesi
- b)** Taşınmaz Satış Sözleşmesi
- c)** Teklif Cetveli
- d)** Teklif Mektubu
- e)** Teminata ilişkin belge
- f)** Ortaklık Beyannamesi (ortaklık varsa)

**5.2.** Ayrıca, bu Şartnamenin ilgili hükümleri gereğince İdarenin düzenleyeceği zeyilnameler ile İsteklilerin yazılı talebi üzerine İdare tarafından yapılan yazılı açıklamalar, ihale dokümanının bağlayıcı bir parçasıdır.

**5.3.** İstekli tarafından, ihale dokümanının içeriği dikkatli bir şekilde incelenmelidir. Teklifin verilmesine ilişkin şartların yerine getirilmemesinden kaynaklanan sorumluluk teklif verene aittir. İhale dokümanında öngörülen kriterlere ve şekil kurallarına uygun olmayan teklifler değerlendirilmeye alınmaz.

## **II- İHALEYE KATILMAYA İLİŞKİN HUSUSLAR**

### **Madde 6- İhaleye katılabilmek için gereken belgeler ve yeterlik kriterleri**

İstenilen belgeler aşağıda belirtilmiş olup belgelerin detayları alt maddelerde açıklanmıştır.

- 6.1.** İsteklilerin ihaleye katılabilmeleri için aşağıda sayılan belgeleri teklifleri ile birlikte sunmaları gerekir:
- a)** Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren imza beyannamesi veya imza sirküleri;
    - 1)** Gerçek kişi olması halinde, nüfus cüzdanı sureti, İhalenin yapılmış olduğu yıl içerisinde alınmış olan İkametgâh Adresi, noter tasdikli imza beyannamesi, Türkiye’de tebligat için adres göstermesi
    - 2)** Tüzel kişi olması halinde, Mevzuatı gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi veya Esnaf Odasından veya benzeri bir makamdan ihalenin yapılmış olduğu yıl içerisinde alınmış tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair belge, şirket ana sözleşmesi ve kayıtlı olduğu Vergi Dairesi ve numarası, Şirket imza sirküleri, ihaleye katılacak kişi adına düzenlenmiş Yetki belgesi (gayrimenkul alım-satım yapabilme yetkisi), Faaliyet Belgesi, Vergi levhası, Ticaret Sicil Gazetesi
    - 3)** Ortaklıkların ihaleye katılımında, ortaklık hisse oranları ortaklık beyannamesinde belirtmelidir. Beynamede belirtilen oranlar geçerli olup değişiklik yapılmayacaktır.
    - 4)** İsteklinin şirket/ortak girişim olması halinde şekli ve içeriği ilgili mevzuatlarca belirlenen noter tasdikli ortak girişim beyannamesi, Yetki Belgesi, Ticaret Sicil Gazetesi, Faaliyet belgesi
    - 5)** Tüzel kişi olması halinde, teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren noter tasdikli imza beyannamesi veya imza sirküleri
  - b)** Bu Şartname ekinde yer alan standart forma uygun teklif mektubu,
  - c)** Bu Şartnamede belirlenen teminata ilişkin standart forma uygun teminat mektubu veya teminat mektupları dışındaki teminatların idareye yatırıldığını gösteren makbuzlar,
  - d)** Vekâleten ihaleye katılma halinde, vekil adına düzenlenmiş, ihaleye katılmaya ve tüm gerekli belgeleri imzalamaya yetkili olduğunu gösterir noter onaylı vekâletname ile vekilin noter tasdikli imza beyannamesi,
  - e)** Her sayfası kaşelenip imzalanmış iş bu şartname ve ekleri (Bu imza hükümlerin kabul edildiği anlamını taşır) sunulmalıdır.

### **Madde 7- İhalenin yabancı İsteklilere açıklığı**

**7.1.** Bu ihale yerli ve yabancı tüm İsteklilere açıktır. Yabancı isteklilere iş bu satış şartnamesi kapsamında 2644 nolu tapu kanunu ve sair mevzuat çerçevesinde satış yapılır.

### **Madde 8 – İhaleye katılamayacaklar**

**8.1.** İstanbul Kültür Üniversitesi İhale Yönetmeliği ilgili maddesinde belirtilen ihaleye katılamayacak olan İstekliler doğrudan veya dolaylı ya da alt İstekli olarak, kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde ihaleye katılamazlar.

**8.2.** İhaleye ait iş ve işlemleri hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar.

**8.3.** 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ile bu Yönetmelik ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak İstanbul Kültür Üniversitesi veya mahkeme kararıyla kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar ile 12/4/1991 tarihli ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu kapsamına giren suçlardan veya örgütlü suçlardan yahut kendi ülkesinde yada yabancı bir ülkede kamu görevlilerine rüşvet verme suçundan dolayı hükümlü bulunanlar.

**8.4.** İlgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar verilenler.

**8.5.** Daha önce kendisine üniversitede iş verildiği halde, usulüne göre sözleşme yapmak istemeyenler, sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhütlerini, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmediği tespit edilenler.

**8.6.** Birinci fıkrada sayılan yasaklar bu kişilerin ortakları ile şirketleri (bu kişilerin yönetim kurullarında görevli bulunmadıkları veya sermayesinin % 10'undan fazlasına sahip olmadıkları anonim şirketler hariç). Ortakları, ortaklık payı %10'dan az olan anonim şirketler ile İstanbul Kültür Üniversitesi 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca hâkim ortağı olduğu şirketler hariç, ortaklık ve yönetim ilişkisi olan şirketleri ile bu şirketlerin sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri için de geçerlidir.

**8.7.** Bu maddede belirtilen yasaklara rağmen ihaleye katılan İstekliler ihale dışı bırakılır. Teminatları gelir kaydedilir. Ayrıca bu durumun tekliflerin değerlendirmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle bunlardan biri üzerine ihale yapılmışsa, teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir.

#### **Madde 9 - İhale dışı bırakılma ve yasak fiil veya davranışlar**

**9.1.** Bu Şartnamenin 8 inci maddesi uyarınca ihaleye katılamayacak olanlar değerlendirme dışı bırakılır.

**9.2.** İstanbul Kültür Üniversitesi İhale Yönetmeliğinin ilgili maddesi uyarınca ihaleye katılamayacak olanlar ile ilgili maddesinde sayılan yasak fiil veya davranışta bulunduğu tespit edilenler hakkında, ayrıca fiil veya davranışın özelliğine göre ilgili maddede belirtilen hükümler uygulanır.

**9.3.** Açık teklif usulü ile ihale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılmasında;

**9.3.1.** Hile, desise, vaat, tehdit, nüfuz kullanma ve çıkar sağlamak suretiyle veya başka yollarla açıkartırmaya ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek,

**9.3.2.** İhale esnasında İsteklileri tereddüde düşürecek veya rekabeti kırarak söz söyleme ve İstekliler arasında anlaşmaya çağırma ima edecek işaret ve davranışta bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma yapmak,

**9.3.3.** İhale esnasında kendisi veya başkaları adına doğrudan veya dolaylı olarak asaleten ya da vekâleten birden fazla teklif vermek

**9.3.4.** Sahte belge veya sahte teminat kullanmak veya kullanmaya teşebbüs etmek, taahhüdünü kötü niyetle yerine getirmemek, taahhüdünü yerine getirirken idareye zarar verecek işler yapmak veya işin yapılması veya teslimi sırasında hileli malzeme veya usuller kullanmak yasak olup, bu yasaklara uymayanlar hakkında İstanbul Kültür Üniversitesi İhale Yönetmeliğinin 37 inci maddesinde yer alan yaptırımlar uygulanır.

#### **MADDE 10- İhale dokümanında değişiklik yapılması veya açıklanması**

**10.1.** İlan yapıldıktan sonra ihale dokümanında (Şartname ve eklerinde) değişiklik yapılmaması esastır.

**10.2.** Ancak ilan yapıldıktan sonra, tekliflerin hazırlanmasını veya işin gerçekleştirilmesini etkileyebilecek maddi veya teknik hatalar veya eksikliklerin idarece tespit edilmesi veya İsteklilerce yazılı olarak bildirilmesi halinde, ihale dokümanında zeyilname ile değişiklikler yapılabilir. Yapılan bu değişikliklere ilişkin ihale dokümanının bağlayıcı bir parçası olan zeyilname, son teklif verme gününden en az üç gün öncesinde bilgi sahibi olmalarını temin edecek şekilde ihale dokümanı alan ve tebligat adresini idareye bildiren İsteklilerin tamamına e-posta yolu ile gönderilir veya imza karşılığı elden tebliğ edilir.

**10.3.** Zeyilname ile yapılan değişiklikler nedeniyle tekliflerin hazırlanabilmesi için ek süreye ihtiyaç duyulması halinde, ihale tarihi bir defaya mahsus olmak üzere, zeyilname ile en fazla yirmi gün ertelenebilir. Zeyilname düzenlenmesi halinde, teklifini bu düzenlemeden önce vermiş olan İsteklilere, tekliflerini geri çekerek yeniden teklif verme imkânı sağlanır. Erteleme süresince, ihale dokümanının satılmasına ve teklif alınmasına devam edilecektir.

**10.4.** İstanbul Kültür Üniversitesi İhale Yönetmeliği uyarınca İstekliler tekliflerini hazırlarken ihale dokümanında açıklanmasına ihtiyaç duyulan hususlarla ilgili olarak son teklif verme gününden beş gün öncesine kadar yazılı açıklama talep edebilir. Bu talebin idarece uygun görülmesi halinde yapılacak açıklama talep eden firmaya ve ihale dokümanını alan bütün İsteklilere son teklif verme gününden üç gün öncesinde bilgi sahibi olmasını temin edecek şekilde e-posta ile bildirilir ve teyit alınır. Aynı zamanda açıklama internette yayımlanabilir.

Satış ile ilgili olarak işin gerçekleştirilmesini etkileyebilecek maddi veya teknik hataların veya eksikliklerin bulunması, ortaya çıkan hata veya eksikliklerin zeyilname yoluyla düzeltilmesinin mümkün olmaması halinde ise, ihale yetkilisinden onay alınarak, önceki ilanlar geçersiz sayılır, ihale ertelenebilir. İdarece gerekli düzeltmeler yapılarak iş yeniden aynı şekilde ilan olunur.

#### **Madde 11- Teklif hazırlama giderleri**

**11.1.** Tekliflerin hazırlanması ve sunulması ile ilgili bütün masraflar İsteklilere aittir. İstekli, teklifini hazırlamak için yapmış olduğu hiçbir masrafı idareden isteyemez.

#### **Madde 12- Satış yapılan malın yerinde görülmesi**

**12.1.** Teklif sahibince, ihale tarihinden önce taşınmazın/taşınmazların yerinde görülmesi, incelenmesi ve belediye, tapu dairesi vb. tüm kurumlardaki kayıtlarının incelenmiş olması esastır. Teklif sahibinin ihalenin her aşamasında ve tapu devrinin yapıldığı tarih itibariyle taşınmaz hakkında tam bilgi sahibi olduğu kabul edilir. Teklifini hazırlarken taahhüde girmek için gerekli olabilecek tüm bilgileri temin etmek İsteklinin sorumluluğundadır. İstekli ihale ilanı ve şartname hükümlerini kabul etmiş sayılır. Konuyla ilgili bütün masraflar İstekliye aittir.

**12.2.** Tekliflerin değerlendirilmesinde, İsteklinin satış yapılan taşınmazı/taşınmazları incelediği, taşınmaz ile ilgili tüm bilgilere ilgili mercilerden edinerek haiz olduğu ve teklifini buna göre hazırladığı kabul edilir.

#### **Madde 13- İhale dokümanına ilişkin açıklama yapılması**

**13.1** İstekliler, tekliflerin hazırlanması aşamasında, ihale dokümanında açıklanmasına ihtiyaç duydukları hususlarla ilgili olarak, ihale tarihinden beş gün öncesine kadar yazılı olarak açıklama talep edebilir. Bu tarihten sonra yapılacak açıklama talepleri değerlendirmeye alınmayacaktır.

**13.2.** Talebin uygun görülmesi halinde İdarece yapılacak yazılı açıklama, ihale tarihinden en az üç gün öncesinde bilgi sahibi olmalarını temin edecek şekilde ihale dokümanı alanların tamamına gönderilir veya imza karşılığı elden tebliğ edilir.

**13.3.** Açıklamada, sorular ile İdarenin ayrıntılı cevabı yer alır, açıklama talebinde bulunanın kimliği belirtilmez.

**13.4.** Açıklamalar, açıklamanın yapıldığı tarihten sonra dokümanı satın alanlara ihale dokümanının bir parçası olarak verilir.

#### **Madde 14- İhale saatinden önce ihalenin iptal edilmesi**

**14.1.** İdare tarafından gerekli görülen veya ihale dokümanında yer alan belgelerde ihalenin yapılmasına engel olan ve düzeltilmesi mümkün bulunmayan hususların tespit edildiği hallerde, ihale saatinden önce ihale iptal edilebilir.

**14.2.** Bu durumda, iptal nedeni belirtilmek suretiyle ihalenin iptal edildiği ilan edilerek duyurulur. Bu aşamaya kadar teklif vermiş olanlara ihalenin iptal edildiği ayrıca tebliğ edilir.

**14.3.** İhalenin iptal edilmesi halinde, verilmiş olan bütün teklifler reddedilmiş sayılır ve bu teklifler açılmaksızın İsteklilere iade edilir.

**14.4.** İhalenin iptal edilmesi nedeniyle İsteklilerce İdareden herhangi bir hak talebinde bulunulamaz.

## **Madde 15- Konsorsiyum**

15.1. Konsorsiyumlar bu ihaleye teklif veremez.

## **III- TEKLİFLERİN HAZIRLANMASI VE SUNULMASINA İLİŞKİN HUSUSLAR**

### **Madde 16- Teklif ve ödeme türü**

16.1. İstekliler tekliflerini, her bir gayrimenkulün belirlenmiş olan muhammen bedeli üzerinden verecektir.

16.2. İhale kararının İdare tarafından tebliğinden itibaren en fazla on beş gün içinde İstekli ihale bedelini peşin olarak İdareye öder.

16.3. Peşin ödeme halinde, İstekli ihale bedelini yatırmak, varsa ihale ile ilgili diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve alınan teminat İdarece irat kaydedilir. Satış bedelinin tamamının ödenmesinden sonra İstekli, taşınmazı adına tescil ettirmek zorundadır. Aksi takdirde, meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle İdareden bir talepte bulunamaz.

16.4. Satış bedelinin tamamı ödenmeden İdare tarafından tapuda ferağ verilmez.

16.5. Taşınmaz malın tapu devri ile ilgili işlemler esnasında ortaya çıkabilecek tüm vergi, resim, harçlar, noter masrafları ve hukuki mevzuat nedeni ile oluşabilecek banka masrafları İstekliye aittir.

16.6. Gayrimenkuller iş bu şartnamede belirtilen şartlar dâhilinde satışa sunulacaktır. İhalede muhammen bedelin altında verilecek teklifler dikkate alınmayacaktır.

### **Madde 17 - Kısmi teklif verilmesi ve ihale süreci**

17.1. İhaleye konu iki taşınmazın her biri birer lot olarak adlandırılır. Her bir lot için ayrı teklif sunulur.

### **Madde 18- Tekliflerin sunulma şekli**

18.1. Kaşeli ve imzalı teklif mektubu, teklif cetveli ve yine kaşeli imzalı şartname ile teminat da dâhil olmak üzere ihaleye katılabilme şartı olarak istenilen bütün belgeler bir zarfa konulur. Zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, teklifin hangi işe ait olduğu lot numarası da belirtilmiş şekilde ve ihaleyi yapan İdarenin adı ve açık adresi yazılır. Zarfın yapııştırılan yeri istekli tarafından imzalanır ve mühürlenir. Teklif mektupları yazılı ve imzalı olarak sunulur. Teklif mektubunda ihale dokümanının tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen bedelin rakam ve yazı ile birbirine uygun olarak açıkça yazılması, üzerinde kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması ve teklif mektubunun ad, soyad veya ticaret unvanı yazılmak suretiyle yetkili kişilerce imzalanmış olması zorunludur. Ayrıca, diğer tüzel kişilerde yetkili organlar tarafından, yetkili kılınan temsilciye ait tasdikli temsil belgesi ve imza sirküleri Belgelerin sunulmuş şekli: İstekliler yukarıda sayılan belgelerin aslını veya aslına uygunluğu noterce onaylanmış örneklerini vermek zorundadır.

18.2. Teklifler ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar sıra numaralı alındılar karşılığında İdareye verilir. Bu saatten sonra verilen teklifler kabul edilmez ve açılmaksızın iade edilir. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Posta ile gönderilecek tekliflerin, ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar ulaştırılması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir.

18.3. Zeyilname ile teklif verme süresinin uzatılması halinde, İdare ve İsteklilerin ilk teklif verme tarih ve saatine bağlı tüm hak ve yükümlülükleri süre açısından, tespit edilecek yeni teklif verme tarih ve saatine kadar uzatılmış sayılır.

## **Madde 19- Teklif mektubunun şekli ve içeriği**

- 19.1.** Teklif mektupları, ekteki form örneğine uygun şekilde yazılı ve imzalı olarak sunulur.
- 19.2.** Teklif Mektubunda;
- a)** İhale dokümanının tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi,
  - b)** Teklif edilen bedelin rakam ve yazı ile birbirine uygun olarak açıkça yazılması,
  - c)** Kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması,
  - d)** Türk vatandaşı gerçek kişilerin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasının,
  - e)** Türkiye’de faaliyet gösteren tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasının belirtilmesi,
  - f)** Teklif mektubunun ad, soyadı veya ticaret unvanı yazılmak suretiyle yetkili kişilerce imzalanmış olması, zorunludur.

## **Madde 20- Tekliflerin geçerlilik süresi**

- 20.1.** Tekliflerin geçerlilik süresi, ihale tarihinden itibaren en az 60 (altmış) takvim günüdür.
- 20.2.** İhtiyaç duyulması halinde, teklif geçerlilik süresinin en fazla yukarıda belirlenen süre kadar uzatılması İstekliden talep edilebilir. İstekli, İdarenin bu talebini kabul veya reddedebilir. İdarenin teklif geçerlilik süresinin uzatılması talebini reddeden İsteklinin teminatı iade edilir. Teklifinin geçerlilik süresini uzatan İstekli, teklif koşullarını değiştirmeden, teminatını kabul ettiği yeni teklif geçerlilik süresine uygun hale getirir.
- 20.3.** Bu konudaki istek ve cevaplar yazılı olacaktır.

## **Madde 21 – Teklife dâhil olan giderler**

- 21.1.** Tekliflerin sunulmasıyla ilgili tüm giderler, vergi resim ve harçlar istekliye aittir.

## **Madde 22 - Teminat**

- 22.1.** İsteklilerin her bir gayrimenkulün muhammen bedelinin % 10 u oranında teminat yatıracaklardır. Teminat vermeyen İsteklinin teklifi değerlendirme dışı bırakılır.
- 22.2.** İsteklinin ortak girişim olması halinde, toplam teminat miktarı ortaklık oranına veya verilen teklif tutarlarına bakılmaksızın ortaklardan biri veya birkaçı tarafından karşılanabilir.
- 22.3.** Teminat olarak sunulan teminat mektuplarında geçerlilik tarihi belirtilmelidir. Bu tarih, ihale tarihinden itibaren en az 90 günü kapsayacak şekilde İstekli tarafından belirlenir.
- 22.4.** Kabul edilebilir bir teminat ile birlikte verilmeyen teklifler, istenilen katılma şartlarını sağlamadığı gerekçeyle İdare tarafından değerlendirme dışı bırakılacaktır.
- 22.5.** İsteklilerin ayrı ayrı her bir lot için teminat yatırmaları gerekmektedir.

## **Madde 23 - Teminat olarak kabul edilecek değerler**

- 23.1.** Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda sayılmıştır:
- a)** Tedavüldeki Türk Parası.
  - b)** Bankalar tarafından verilen teminat mektupları.
  - c)** Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler.
- 23.2.** 23.1. maddesinin (c) bendinde belirtilen senetler ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerden nominal değere faiz dahil edilerek ihraç edilenler, anaparaya tekabül eden satış değeri üzerinden teminat olarak kabul edilir.
- 23.3.** İlgili mevzuatına göre Türkiye’de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantisi üzerine Türkiye’de faaliyette bulunan bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları da teminat olarak kabul edilir.



**23.4.** Teminat mektubu verilmesi halinde, bu mektubun kapsam ve şeklinin, Kamu İhale Kurumu tarafından belirlenen esaslara ve standart formlara uygun olması gerekir. Bu esaslara ve standart formlara aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları geçerli kabul edilmez.

**23.5.** Teminatlar, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

**23.6.** Her ne suretle olursa olsun, İdarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

#### **Madde 24 - Teminatın teslim yeri**

**24.1.** Teminat mektupları, teklifle birlikte zarf içerisinde İdareye sunulur.

**24.1.1.** Teminat mektupları dışındaki teminatların, Teklifin peşin ödeme esasına istinaden aşağıdaki TL hesabına;

Hesap Alıcısı: İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ

Banka Şube: İŞ BANKASI BAKIRKÖY TİCARİ ŞUBESİ

ŞUBE KODU: 1396

TL HESAP NO: 19712

IBAN NO: TR410006400000113960019712

SWİFT: ISBKTRIS

yatırılması ve makbuzlarının teklif zarfının içinde sunulması gerekir.

#### **Madde 25 - Teminatın iadesi**

**25.1.** İhale üzerinde bırakılan İsteklinin teminatı Alıcı tarafından İdare'ye ödemenin transferi yapıp ve İdare tarafından tapu devrinin yapılmasının ardından İstekliye iade edilir.

**25.2.** En yüksek teklif sahibi ile tapu devri yapılana kadar, en yüksek 2. Teklif sahibinin teminatı alıkonulacaktır. En yüksek teklif verenin teminatı ve hizmet bedelinin irat kaydedilmesini göze almak suretiyle tekliften vazgeçmesi halinde İdare en yüksek ikinci teklife satış yapabilir. Bu durumda ikinci en yüksek teklif sahibi, en yüksek teklif verenin hak ve yükümlülüklerine sahiptir. Teklif sahipleri tebligat tarihinden itibaren (10 iş günü) içerisinde satış sözleşmesini imzalayacaklardır. 2. teklif sahibinin de sözleşme imzalamaması durumunda İdare teklif sahiplerinden en yüksek teklif verenlere bildirimde bulunabilir veya ihaleyi iptal edip yeniden ihale açabilir. İdarenin sözleşme imzalaması halinde sözleşme imzalamak isteyenler tebligat tarihinden itibaren (10 iş günü) içerisinde satış sözleşmesini imzalayacaktır.

**25.3.** Yatırılan teminatlar en yüksek teklif sahibinin yükümlülüklerini yerine getirmesi ve tapu devrinin yapılmasının ardından iade edilir.

#### **Madde 26- İhale esnasında uyulacak esaslar**

**26.1.** İdare ihalede artırım bedelini belirlemeye yetkili olup, ihale sırasında düzenin sağlanması ve açık arttırmanın yürütülmesinden İdare ihale komisyonu başkanı sorumludur. Bu konuda hiçbir itiraz, ihaleyi fesih vb. hakları bulunmadığını ihaleye katılanlar kabul ve taahhüt eder.

**26.2.** İhale başkanı ihale ortamını bozan ihaleyi engelleyici hareketlerde bulunan kişileri ihale salonundan çıkarma yetkisine sahiptir. Bu konuda hiçbir itiraz vb. hakkı bulunmadığını ihaleye katılanlar kabul ve taahhüt eder. İdare taşınmazlardan dilediğini, ihale öncesinde veya ihale sırasında satıştan çekmeye, ihale başkanı da taşınmazın müzayedede satılacağı sırayı değiştirmeye yetkilidir.

**26.3.** En yüksek teklif sahibi teklif ettiği bedeli de yazarak 'Nihai teklif tutanağını imzalayacaktır.

**26.4.** Açık teklif usulüyle ihalede aşağıdaki kurallara uyulur:

**a)** Açık teklif usulüne göre ihaleler, İsteklilerin ihale komisyonuna yazılı tekliflerini iletmeleri suretiyle yapılır.

**b)** İzleyen turlarda teklifler sözlü olarak alınır. İdare tarafından ihaleye ait artırma ve eksiltme kağıdına yazılır. İdare komisyon başkanı tarafından uygun görüldüğü miktarda tur ile tekliflerin artırım talebinde bulunabilir.

- c) Teklif sahibi komisyonda hazır bulunmadığı takdirde posta ile gönderilen teklif son verilen teklif olarak kabul edilir.
- d) İlanda belirtilen ihale saati gelince, komisyon başkanı, İsteklilerin belgelerini ve teminat verip vermediklerini inceleyerek kimlerin ihaleye katılabileceğini bildirir. Katılamayacakların belge ve teminatlarının geri verilmesi kararlaştırılır.
- e) Bu işlemler, İstekliler önünde bir tutanakla tespit edilir. Tutanaktan sonra, ihaleye giremeyecekler ihale yerinden çıkartılır.
- f) Diğer isteklilerden, daha sonra sıra ile tekliflerini belirtmeleri istenir. İstekliler tarafından yapılacak teklifler İdare tarafından ihaleye ait artırma ve eksiltme kâğıdına yazılır ve teklif sahipleri tarafından son teklifler imza altına alınır.
- g) İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra komisyon başkanı, posta ile yapılmış teklifler varsa okutarak bu tekliflerin de ihaleye ait artırma ve eksiltme kâğıdına yazılmasını sağlar. Bundan sonra İstekliler sıra ile tekliflerde bulunmaya devam ederler.
- h) İhale esnasında artırma için Türk Lirası cinsinden olmak üzere ihale komisyonu tarafından belirtilen miktarda/oranda tur ve artırma yapılabilir. İhale komisyonu tarafından minimum arttırma miktarı/oranı belirlenebilir.
- i) Artırmaya teklif verenler kendilerinden fazla teklif veren çıkmadığı sürece teklif ettikleri miktarla bağlıdırlar. İstekliler artırmada teklif ettikleri miktardan dönemezler.
- j) İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma ve eksiltme kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi halinde durum ayrıca belirtilir.
- k) İhaleden çekilenler yeniden teklifte bulunamazlar.
- l) Teklifler yapıldığı sırada, yapılan artırımların işi uzatacağı anlaşılırsa; İsteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.
- m) Verilen teklifler sonucunda ihale en yüksek bedeli verenin üzerinde kalır. Son teklif alındıktan sonra artırım teklifleri kabul edilmez.
- n) İhale esnasında bu şartnamede belirtilen koşullara uymadıkları belirlenenler, ihale komisyonu kararı ile ihale yerinden derhal uzaklaştırılmaları sağlanır. Bu suretle ihale yerinden uzaklaştırılanlar aynı ihalede diğer artırımlara iştirak edemezler.
- o) İdare gerekçesini belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. İdarenin ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez ve ihalenin iptal edilmesi halinde ilgililer hak talebinde bulunamazlar.

## **Madde 27- Bütün tekliflerin reddedilmesi ve ihalenin iptal edilmesi**

- 27.1.** İhale komisyonu kararı üzerine İdare, verilmiş olan bütün teklifleri reddederek ihaleyi iptal etmekte serbesttir. İdare bütün tekliflerin reddedilmesi nedeniyle herhangi bir yükümlülük altına girmez.
- 27.2.** İhalenin iptal edilmesi halinde bu durum, bütün İsteklilere gerekçesiyle birlikte derhal bildirilir.
- 27.3.** İdarenin satıştan vazgeçmesi halinde, teklif verenler tarafından yatırılmış olan teminatları ve ihale doküman bedelleri teklif sahiplerine iade edilecektir. Teklif sahipleri teminatları ve ihale doküman bedellerinin kendilerine iade edilmesine kadar geçecek süreye ilişkin İdareden her ne ad altında olursa olsun herhangi bir hak ve alacak talep edemez.

## **Madde 28- İhalenin karara bağlanması**

- 28.1.** Yapılan değerlendirme sonucunda ihale komisyonu tarafından ihale, en yüksek teklif veren İstekli üzerinde bırakılır.
- 28.2.** İhale komisyonu, yapacağı değerlendirme sonucunda gerekçeli bir karar alarak, kararını ihale yetkilisinin onayına sunar.

## **Madde 29- İhale kararının onaylanması veya iptali**

**29.1.** İhale kararı ihale yetkilisince onaylanmadan önce, ihale üzerinde bırakılan İstekli ihalelere katılmaktan yasaklı olup olmadığı Kurumdan teyit edilerek buna ilişkin belge ihale kararına eklenir.

**29.2.** Yapılan teyit işlemi sonucunda, İsteklinin de yasaklı çıkması durumunda ihale iptal edilir.

**29.3.** İhale Komisyonu tarafından alınan ihale kararı İhale Yetkilisi tarafından, karar tarihinden itibaren en geç beş (5) iş günü içerisinde onaylanır veya gerekçesini belirterek iptal edilir. İhale yetkilisi tarafından karar iptal edilirse, ihale hükümsüz sayılır.

**29.4.** İhale; kararın ihale yetkilisince onaylanması halinde geçerli, iptal edilmesi halinde ise hükümsüz sayılır.

## **Madde 30- Kesinleşen ihale kararının bildirilmesi**

**30.1.** Kesinleşen ihale kararı, ihale yetkilisi tarafından onaylandığı günü izleyen en geç üç iş günü içinde, ihale üzerinde bırakılan dâhil, ihaleye teklif veren bütün İsteklilere, alınan ihale komisyonu kararı ile birlikte e-posta ile veya elden bildirilir.

**30.2.** İhale kararının ihale yetkilisi tarafından iptal edilmesi durumunda da İsteklilere gerekçeleri belirtilmek suretiyle e-posta ile veya elden bildirim yapılır.

**30.3.** İhale sonucunun bütün İsteklilere bildiriminden itibaren üç iş günü geçmedikçe sözleşme imzalanmayacaktır.

**30.4.** İhale sonucu, ihale kararlarının ihale yetkilisi tarafından onaylandığı günü izleyen en geç üç iş günü içinde, ihale üzerinde bırakılan dâhil ihaleye teklif veren bütün İsteklilere e-posta, elden veya tebligat adresine iadeli taahhütlü posta yoluyla bildirilir. Tebliğ tarihini izleyen on gün içinde yasal yükümlükleri yerine getirmek suretiyle isteklinin sözleşmeyi imzalaması ve tapu işlemleri başlatılması gerekir.

**30.5.** İsteklinin, bu davet yazısının bildirim tarihini izleyen on gün içinde yasal yükümlülüklerini yerine getirmesi zorunludur.

**30.6.** İdare İsteklinin yükümlülüğünü yerine getirmesinden itibaren on beş (15) günlük süre içinde ferağ işlemlerini tamamlamak, şartnamede belirtilen niteliğe göre satılan taşınmazı İstekliye teslim etmekle yükümlüdür.

## **Madde 31- İhalenin sonuçlanması**

**31.1.** Taşınmazın mülkiyeti İstanbul Kültür Üniversitesi'ne ait olup satış ve tapu işlemlerinde vergi, resim ve harç benzeri yükümlülükler İstekli tarafından ödenir. İhale sonucunda satış bedeli üzerinden KDV (İş bu şartname yayınlandığı tarihte taşınmaz/taşınmazla KDVden istisnadır.) ve kanunen varsa Damga Vergisi bedeli İstekli tarafından peşin olarak ödenir. (KDV oranında yasal değişiklik olması halinde teslim tarihinde geçerli olan KDV oranı uygulanacaktır.) Ayrıca, ihalenin kesinleşmesi ile tescilin verilmesinden sonra vuku bulacak KDV ve Damga Vergisi ile ilgili olarak oran açısından ileride eksik alındığı tespit edilen bir bedel olması halinde, doğacak olan KDV fark, ceza ve faizlerin sorumluluğu İstekliye ait olup İstekli tarafından karşılanacaktır.

## **Madde 32 – Gayrimenkule ve teslimine ilişkin şartlar**

**32.1.** İsteklilerin gayrimenkulü yerinde bizzat görerek tapu, belediye ve diğer mercilerden gerekli incelemeyi yaparak ihaleye katıldığı kabul edilir. Tapu devrinden sonra taşınmazın kullanımına yönelik kamu idarelerince ortaya konan kısıtlardan dolayı İdarece hiçbir sorumluluk kabul olunmaz ve Şartnamede belirtilen hususlara İstekli tarafından hiçbir şekilde itiraz edilemez.

Gayrimenkullerin tesliminde aşağıdaki şartlara uyulur:

**a)** İhalesi yapılan gayrimenkul, bulunduğu yerde ve hâlihazır durumu ile teslim edilir. Doğacak diğer giderler ile tüm vergi, resim ve harçlar İstekliye aittir.

**b)** İhalesi yapılan gayrimenkulün, ihale bedelinin ödendiği günü izleyen 15 gün içinde İdare ferağ işlemlerini tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre satılan gayrimenkulü İstekliye teslim etmekle yükümlüdür.

**c)** İstekli bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi peşinen kabul ve taahhüt etmiştir.

### **Madde 33 – Yetkili Mahkeme**

**33.1.** İhtilafların çözüm yeri İstanbul Bakırköy İcra Daireleri ve Mahkemeleridir.

### **Madde 34- Diğer hususlar**

**34.1.** Uyuşmazlıkların çözümünde İdarenin görüntülü ve yazılı kayıtları delil teşkil edecektir.

**34.2.** Bu şartnamede belirtilmeyen hususlarda İstanbul Kültür Üniversitesi İhale Yönetmeliğinin ilgili maddeleri uygulanır.

**İDARE**

**İSTEKLİ**

T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ