SOSYAL GÜVENLİK KURUMU
GAYRİMENKUL SATIŞ ŞARTNAMESİ

Sosyal Güvenlik Kurumu mülkiyetinde bulunan ve 1'inci maddede tanımlanan tapu bilgileri yazılı gayrimenkulün, Sosyal Güvenlik Kurumu Taşınmazlarının Elektronik Ortamda Yapılacak Satışlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında açık artırma usulü ile yapılacak satışına ilişkin şartnamedir.

1-GAYRİMENKULÜN TANIMI:

A) Tapu Bilgileri:

İli	**:**	Şanlıurfa	**Yüz Ölçümü**	**:**	2.018,00 m^2
İlçesi	**:**	Eyyübiye	**Arsa Payı**	**:**	Tam
Mahallesi	**:**	Yenice	**Yevmiye No**	**:**	17198
Ada No	**:**	4494	**Cilt No**	**:**	65
Parsel No	**:**	10	**Sayfa No**	**:**	6401
Cinsi	**:**	Arsa			

B) Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

Kurum tarafından yaptırılan, SPK Lisanslı firmanın değerleme raporuna göre; ''Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü internet sisteminde 12.12.2023 ve 11:34-11:37 saat itibari ile temin edilen taşınmaza ait tapu kaydı üzerinde satışa ve ipoteğe mani herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.'' denilmektedir.

C) İmar Durumu:

Kurum tarafından yaptırılan, SPK Lisanslı firmanın değerleme raporuna göre; ''Satışa konu taşınmaz Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı lejantında yer almakta olup, E:0.50, Hmaks: 6.50 m yapılaşma şartlarına sahiptir. '' denilmektedir.

Ç) Gayrimenkulün Mevcut Durumu:

Satışa konu taşınmaz, Şanlıurfa ili, Eyyübiye ilçesi, Yenice Mahallesi, 4494 ada, 10 Parsel adresinde yer almaktadır. Taşınmaz yerleşim alanına yakın konumda, yerleşimin güney aksında bitişik halde konumludurlar. Taşınmazlara ulaşım problemi bulunmamaktadır. Toplu ulaşım ve özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölgede altyapı eksiği bulunmamaktadır. Taşınmaz 2018 m2 yüzölçümüne sahip olup, Arsa vasıflıdır. Geometrik olarak dörtgen formda olup, eğimsiz topografik yapıdadır. Güneyden yol cephesi bulunmaktadır. Diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Güneyinde yer alan yola yaklaşık 39 m cephesi, yaklaşık 52 m parsel derinliği bulunmaktadır. Arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Sınırları yerinde işaretli değildir.

D) Satılacak Gayrimenkulün Görülmesi:

Teklif sahipleri, gayrimenkulün bulunduğu yerin Tapu Müdürlüğü, belediye ve ilgili makamlardan hukuki durumu, gayrimenkulün tapu kayıtları, imar ve yapılaşma durumları hakkında bilgi almış, taşınmaz malı fiili mevcut durumu ile görmüş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılır. Bu

konuda, gizli ayıp iddiası ile gelecekte Sosyal Güvenlik Kurumu aleyhine herhangi bir itiraz ve talep hakkı bulunmaz.

2- SATIŞ ŞEKLİ:

a) Satış ihalesi, Elektronik Satış Portalı üzerinden açık artırma suretiyle yapılır.

b) Elektronik Satış Portalında yapılacak açık artırıma katılabilmek için başvuru süresi 06.08.2024 tarihine rastlayan Salı günü başlar ve 12.08.2024 tarihine rastlayan Pazartesi günü sona erer.

c) Açık artırım, Elektronik Satış Portalında **14.08.2024** tarihine rastlayan **Salı** günü saat **10:00**'da başlar ve **15.08.2024** tarihine rastlayan **Çarşamba** günü saat **10:00**'da sona erer.

d) Yukarıda tapu bilgileri, takyidat bilgileri, imar durumu ve mevcut durumu belirtilen taşınmaz **KDV hariç** toplam **2.695.000,00 TL (İkimilyonaltıyüzdoksanbeşbinTürkLirası)** tahmini satış değerinden açık artırmaya çıkarılacaktır.

e) Resmî Gazete'nin 11 Eylül 2014 tarihli ve 29116 sayılı nüshasıyla yürürlüğe giren 6552 sayılı İş Kanunu İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması İle Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılmasına Dair Kanun'unun 27'inci maddesi; "3065 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 33 – 31/5/2006 tarihli ve 5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun geçici 41'inci maddesi kapsamında taşınmazların Sosyal Güvenlik Kurumuna devir ve teslimi ile bu taşınmazların Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından (müzayede mahallerinde yapılan satışlar dâhil) devir ve teslimi 31/12/2023 tarihine kadar katma değer vergisinden müstesnadır. Bu kapsamda vergiden istisna edilen işlemler bakımından 30 uncu maddenin birinci fıkrasının (a) bendi hükmü uygulanmaz. Maliye Bakanlığı, istisnaya ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir." hükmüne amir olup, amir hüküm gereği satış bedeli KDV'den muaftır.

f) Taşınmazda kiracı bulunması halinde; devir tarihinden itibaren hak ve sorumluluklar alıcıya geçer. Kira geliri taşınmazın tapuda alıcı adına tescil edildiği tarihinden itibaren alıcıya ait olup, tescil tarihinden önceki tüm alacaklar Kuruma aittir.

3- İHALE ŞARTNAMESİNİN GÖRÜLMESİ VE TEMİNİ:

İhaleye katılmak isteyenler, İdarece hazırlanan şartnameyi Elektronik Satış Portalında görebilir ve bedelsiz olarak edinebilir. Ancak, ihaleye teklif verecek olan istekliler tarafından şartnamenin kabul edilmesi gerekir.

4- İHALEYE KATILMA ŞARTLARI:

İhaleye katılabilmek için gereken belgeler ve yeterlilik kriterleri;

Kurum mülkiyetinde bulunan taşınmazların Elektronik Satış Portalı üzerinden ihalesine iştirak e-Devlet kapısından yapılabilecektir. İstekli, gerçek kişi, tüzel kişi veya ortak girişim adına yetkili kişi veya vekil olsa dahi ihaleye iştirak müracaattan ihalenin sonuçlanmasına kadar müracaat eden tarafından yürütülecektir. Şöyle ki taşınmazın devri asli istekliye yapılacaktır. İstekli veya vekilinin bu konuda uyuşmazlığa düşmesi Kurumu hukuki sorumluluğa sokmaz ve bu konuda tarafların herhangi bir itiraz ve talep hakkı bulunulamaz.

A) İsteklinin gerçek kişi olması halinde,

Gerçek kişinin kendi adına istekli olması ve e-Devlet kapısından yapacağı başvurularda herhangi bir belge istenmez, aksi beyan edilmedikçe e-Devlet üzerindeki ve portalda kayıtlı bulunan kişisel verileri doğru kabul edilerek, Kurumca yapılacak işlemler bu bilgiler üzerinden yürütülür.

B) İsteklinin tüzel kişi olması halinde,

Tüzel kişi yetkilisinin kendi e-Devlet kapısından yapacağı başvurularda; tüzel kişiliğin mevzuatı gereği kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından ilk ilan veya ihale tarihinin içinde bulunduğu yılda alınmış tüzel kişiliğin Odaya kayıtlı olduğunu gösterir belge, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten ve İsteklinin yetkili olduğuna dair son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi Elektronik Satış Portalına yüklenmesi gerekmektedir.

Dernek, Federasyon, Konfederasyon veya Vakıf yetkilisinin kendi e-Devlet kapısından yapacağı başvurularda; kuruluşun genel merkezinin bulunduğu yerdeki resmi makamlardan ihale ilanının yapıldığı tarihten sonra alınmış ve halen faaliyette bulunduklarına dair belgeyle, ihaleye iştirak edilmesi, gayrimenkulün alınması ve İsteklinin temsile yetkili kılındığına dair Genel Kurul Kararının Noterden tasdikli bir sureti Elektronik Satış Portalına yüklenmesi gerekmektedir.

İstekliler, Elektronik Satış Portalına yükleyecekleri belgelerin doğruluğundan ve okunabilirliğinden sorumlu olacaktır. Aksi beyan edilmedikçe İstekliye ait e-Devlet üzerindeki ve portalda kayıtlı bulunan kişisel verileri doğru kabul edilerek, Kurumca yapılacak işlemler bu bilgiler üzerinden yürütülür.

C) İsteklinin Yabancı Uyruklu Gerçek ve Tüzel Kişi olması halinde;

İsteklinin yabancı uyruklu olması halinde İhale konusu varlıkların yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilere satışı yürürlükteki 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun Mayıs ayında yürürlüğe giren 6302 sayılı Kanun ile değişik 35. Maddesi hükümlerine tabi olup, Yabancı istekli tarafından şartnamede belirtilen bilgi ve belgelerin beyan edilmesi/yüklenmesi bakımından, yeminli tercüman/Konsolosluk onaylı ve Türkçe olarak belgelenmeli ve veri girişlerini Türkçe olarak yapılmalıdır. Yabancılar yatırım yapmalarının mümkün olup olmadığını önceden araştırmakla yükümlüdürler. Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde gayrimenkul iktisap edeceğini gösterir Dışişleri Bakanlığı veya Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Dış İlişkiler Dairesi Başkanlığından Türkiye'de mülk edinebileceğine dair izin belgesini ibraz etmeleri istenir.

D) İsteklilerin Ortak girişim olması halinde;

Ortak girişim adına yetkili kişinin kendi e-Devlet kapısından yapacağı başvurularda; her bir ortağın kişiliklerine haiz istenen belgelerle, ihaleye iştirak edilmesi, gayrimenkulün alınması ve İsteklinin Ortak Girişim adına yetkili kılındığına dair Noter onaylı Ortak Girişim beyannamesinin Elektronik Satış Portalına yüklenmesi gerekmektedir.

Aksi beyan edilmedikçe İstekliye ait e-Devlet üzerindeki ve portalda kayıtlı bulunan kişisel verileri doğru kabul edilerek, Kurumca yapılacak işlemler bu bilgiler üzerinden yürütülür.

E) İsteklilerin Vekaleten katılması halinde;

Vekilin, kendi e-Devlet kapısından yapacağı başvurularda; vekalet ettikleri İstekli veya İsteklilerin kişiliklerine haiz istenen belgelerle, noter onaylı vekâletnameyi Elektronik Satış Portalına yüklenmesi gerekmektedir.

Aksi beyan edilmedikçe İstekliye ait e-Devlet üzerindeki ve portalda kayıtlı bulunan kişisel verileri doğru kabul edilerek, Kurumca yapılacak işlemler bu bilgiler üzerinden yürütülür.

5- TEMİNAT:

Teminat bedeli; taşınmazın **2.695.000,00 TL (İkimilyonaltıyüzdoksanbeşbinTürkLirası)** olan tahmini satış değerinin %5'ini geçmemek üzere İdarece belirlenen **134.750,00TL (YüzotuzdörtbinyediyüzelliTürkLirası)**'dır.

Türk Lirası olarak yatırılacak teminat tutarının, tahsilata yetkili bankalara ihale ilan metni ve bu şartnamede belirtilen başvuru süresinin bitimine kadar Kurum hesabına yatırılması zorunludur.

Teminatın teminat mektubu olarak verilmesi halinde, süresiz ve kesin teminat mektubu Sosyal Güvenlik Kurumu adına düzenlenecek olup, satışa konu gayrimenkul bilgilerini ve hangi iş için verildiğini açık olarak belirtir mahiyette, gayri kabili rücu, şartsız, ilk talepte ödemeli, süresiz ve kesin olmalıdır.

Bankalar tarafından verilen süresiz ve kesin teminat mektubunun, ihale başvuru bitiş tarihinden önce mesai saati bitimine kadar SGK il müdürlüklerine veya SGK İnşaat ve Emlak Daire Başkanlığına elden teslim edilmesi zorunludur. Aksi takdirde isteklinin ihale başvurusu geçersiz sayılacaktır.

6- TEKLİF VERME:

Elektronik Satış Portalında yapılan açık artırmada teklif verme süresi **14.08.2024** tarihine rastlayan **Çarşamba** günü saat **10:00**'da başlar ve **15.08.2024** tarihine rastlayan **Perşembe** günü saat **10:00**'da sona erer.

Teklif sahibi açık artırım safhasına iştirak etmezse başvuru aşamasında vermiş olduğu teklif İsteklinin son ve kesin teklifi olarak kabul edilir.

7- İHALELERE KATILAMAYACAK OLANLAR:

Kurumca haklarında yasaklama kararı alınanlar ile Devlet İhale Kanunu ile Kamu İhale Kanunu'na göre ihaleye katılamayacak olanlar ile yasaklanmış olanlar katılamazlar. Bu hususta ihaleye katılacak olanların beyanı esastır. İhalenin kendilerinde kalması ve yasaklı durumlarının tespiti halinde ihale iptal edilerek, savcılığa suç duyurusunda bulunulur.

Bu yasağı saymayarak ihaleye girenler, artırmaya girmiş ve üzerinde ihale kalmış olsa bile ihale iptal edilerek yatırılan teminat Kurumumuza irat kaydedilir. Kurumumuzun uğradığı tüm maddi zararlar ve ikinci defa yapılacak ihale neticesinde hasıl olacak fiyat farkı kendisinden hükmen tahsil edilir.

8- SATIŞ USULÜ:

Kurum tarafından Elektronik Satış Portalında yapılacak satışlar açık artırma usulüyle yapılacak olup, uyulacak usul ve esaslar şunlardır.

Açık artırma aşamasında;

a) İsteklinin, şartnamede belirtilen belgelerin tamamını verip vermedikleri ve kimlerin ihaleye katılabilecekleri Kurum tarafından belirlenen yöntemlerle istekliye bildirilir.

b) İsteklilerden ihale başvurusu aşamasında ilk teklifler alınacaktır. Tahmini satış değerin altında girilen teklifler portal tarafından kabul edilmeyecektir. İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra en yüksek teklif üzerinden açık artırma başlar. Aynı bedelde birden fazla ilk teklif olması ve ihale süresince artırım yapılmaması halinde ihale geçersiz sayılacaktır.

c) Açık artırma safhasında, Elektronik Satış Portalı üzerinden istekli tarafından yapılacak artırımlar arasındaki fark İdarece belirlenecek asgari artırım miktarından az olamaz.

d) Açık artırma esnasında en yüksek teklifi veren İstekli, artırma süresi içinde kendisinden yüksek bir teklif verilmedikçe teklifini çekemez ve teminatının iadesini talep edemez.

e) İhale komisyonu tarafından, artırma bittikten sonraki ilk üç iş gününde artırmanın sonucu ile ilgili bir artırma sonuç tutanağı düzenlenir. İhale sonucunun Kurum yetkili organı tarafından onaylanmasını müteakip kesinleşeceği tutanakta açıkça belirtilir.

9- SATIŞ İHALESİNİN YAPILAMAMASI:

Yapılan ihalelerde, istekli başvurusu bulunmadığı, isteklilerin portala yüklediği belgelerin uygun görülmediği ve ihalenin yapılmasını engelleyecek sebeplerin ortaya çıkması halinde İdare tarafından belirlenen uygun bir zamanda aynı usulle ihale yenilenir.

10- KOMİSYON KARARLARININ ONAYLANMASI VEYA İPTALİ:

İhale komisyonu tarafından alınan kararlar için düzenlenen artırma sonuç tutanağı, tutanak tarihinden itibaren on beş iş günü içinde İdare tarafından Kurum yetkili organının onayına sunulur. Alınan kararlar Kurum yetkili organı tarafından, onaya sunulan tarihten itibaren en geç otuz iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İptal gerekçesi kararda belirtilir.

11- KESİNLEŞEN SATIŞ İHALE KARARININ TEBLİĞİ:

Kurum yetkili organı tarafından onaylanan veya iptal edilen ihale kararları, onaylandığı veya iptal edildiği günden itibaren on beş iş günü içinde Elektronik Satış Portalında ilan edilecektir.

İhale komisyonu tarafından şartların yerine geldiği, en yüksek teklifi veren isteklide ihalenin kaldığına dair düzenlenen artırma sonuç tutanağının Kurum yetkili organı tarafından onaylandığı, İdarece belirlenen yöntemlerle kazanan istekliye bildirilir. Bildirim tarihi tebligata esas tarih kabul edilir.

12- TEMİNATIN İADESİ:

a) Açık artırma tamamlanıp sonuç tutanağının Elektronik Satış Portalında yayımlanmasını takiben, en yüksek teklifi veren istekli haricindekilerin yatırdıkları nakit teminat bedeli talep üzerine en geç otuz gün içerisinde iade edilir.

b) Teminat mektubunun geri alınabilmesi için mektubun teslim edildiği İl Müdürlüğüne veya SGK İnşaat ve Emlak Daire Başkanlığına müracaat edilmesi gerekmektedir.

c) Açık artırma sonucunda ihale üzerinde kalan isteklinin vermiş olduğu teminat Kurum tarafından muhafaza edilecektir. İhaleyi kazanan isteklinin teminatı taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan ve ihale üzerinde kalan isteklinin bu işten dolayı Kuruma herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra talep üzerine teminatı iade edilecektir.

d) İsteklilerin; teminat yatırılması ile iade edilmesine kadar geçen süreye ait faiz, tazminat vb. herhangi bir talep hakları bulunmayacaktır.

13-SATIŞ İŞLEMLERİ:

a) İhale kararının tebliğ tarihinden itibaren; alıcı veya alıcıların, satış işlemlerini ve ödemeyi **otuz iş günü** içinde yerine getirmesi mecburidir. Aksi halde yeni bir tebligata gerek kalmaksızın ihale Kurumca iptal edilerek, teminat Kuruma gelir kaydedilir.

b) Kurum tarafından belirlenen yöntemlerle kazanan İstekliye bildirim yapılacaktır. Kurum tarafından isteklinin, e-Devlet üzerindeki ve portalda kayıtlı bulunan kişisel verileri doğru kabul edileceğinden bildirimlerin istekliye geç ulaşmasından Kurumumuz sorumlu değildir.

c) Bu ihaleden doğacak masraflar, resim damga ve Alım-Satım Vergisi, her türlü tapu harçları, Katma Değer Vergisi, Arazi Vergisi, Eğitime Katkı Payı, Özel İşlem Vergisi, vb. alıcıya aittir. (Taliplilerin yer gösterme talebinde bulunmaları halinde, bu konuda yapılacak her türlü gider alıcıya aittir.) Satış ile ilgili değerleme, tellaliye, ilan ve reklam masrafları Kurumca ödenir.

d) İhalenin kesinleşmesini müteakip, ihalenin üzerinde kaldığı kendisine tebliğ edilen alıcı veya alıcılara; taşınmazın bedeli tamamen ödenmeden devir ve ferağ işlemi yapılamaz.

e) İhale üzerinde kalan, ihale sonucunda kesinleşen taşınmazın satış bedelinin tamamını Kuruma peşin olarak öder. Kurum 5502 sayılı Kanunun 36. maddesi hükümlerine göre her türlü vergi, resim, pul ve harç ile Belediyelerde yürütülecek her türlü hizmet karşılığı alınan ücretler, her türlü katılma payları, Kurumun doğrudan doğruya hizmetlerinden yararlanmadığı fon ve kuruluşlara katkı paylarından muaftır. Bu nedenle ihale üzerinde kalan taşınmazın devri esnasında, satış bedelinin tamamı, satış bedeli üzerinden Katma Değer Vergisinin (yürürlükteki oran üzerinden) alım satım vergisinin, tapu harcı ve diğer her türlü harçların tamamı satın alana ait olup, bu vergi ve harçların tamamını ilgili idarelere ve vergi dairelerine ödendikten sonra buna ilişkin makbuz ve ödeme belgelerinin Kuruma verildiği tarihten itibaren 15 iş günü içerisinde taşınmazın tapu sicil müdürlüğünde tapu tescil işlemleri sonuçlandırılır. Tapu devri ihale üzerinde kalan kişiye veya kuruluşa yapılır. Üçüncü kişiler Kurumca muhatap kabul edilmez.

f) İstekli taşınmazı hukuki ve fiili mevcut durumu ile görmüş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılır. Tapu devir tarihi itibariyle taşınmazla ilgili doğacak borç, alacak ve hasar sorumluluğu alıcıya geçer. Bu konuda, gizli ayıp iddiasıyla gelecekte Kurumumuzdan herhangi bir itiraz ve talep hakkı bulunmayacaktır.

g) Satış bedelinin tamamının ödenmesiyle birlikte taşınmazla ilgili hasar sorumluluğu alıcıya geçer. Kurumumuz her ne sebeple olursa olsun taşınmazın ziyan ve hasarından sorumlu tutulamaz.

h) Gerek satış şartnamesinde yazılı gerekse bu konuyla ilgili olarak taşınmaz mallar hakkında Kurumca verilen bilgiler ve her türlü ilanlar taahhüt niteliğinde olmayıp, genel bilgi niteliğindedir.

14- TAŞINMAZ BEDELİNİN ÖDENMESİ:

Satışı yapılan taşınmazın bedeli Kurumun anlaşmalı olduğu Bankalara peşin Türk Lirası olarak ödenir.

15- GAYRİMENKULLERİN TESLİMİ:

Satışlarda tapu devrinden sonra, gayrimenkul bir tutanakla (mevcut hali ile) teslim edilir.

16- DİĞER HÜKÜMLER:

a) Kurumumuz gayrimenkul satışları konusunda, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na tabi olmadığından; Gayrimenkul Satış İhalesini yapıp yapmamakta veya ihale sonucunu onaylayıp onaylamamakta tamamen serbesttir.

b) Yapılacak satış işlemlerinden doğacak ihtilafların çözümünde Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

c) İhaleyi alan kişinin ölümü halinde hak sahiplerine satışla ilgili şartnamede yer alan hükümler çerçevesinde taşınmazın devir alınıp alınmayacağı teklif edilir. Kabul etmeleri halinde

taşınmazın satışı şartname ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilir. Kabul etmemeleri halinde ise teminat Kuruma irat kaydedilir.

d) Elektronik Satış Portalına ilişkin bakım, onarım, güncelleme ve iyileştirme çalışmaları, Kurum tarafından uygun görülen gün ve saatlerde yapılabilir. Bu işlemler, ihale sürecinin (başvuru ve açık artırma safhası) geçerliliğini etkilemez ve isteklilere itiraz ve talep hakkı doğurmaz.

NOT: Şartname 16 madde ve 7 (yedi) sayfadan ibarettir.