

HSBC BANK A.Ş. GAYRİMENKUL SATIŞ ŞARTNAMESİ

İşbu şartname HSBC BANK A.Ş. (kısaca HSBC olarak anılacaktır.) mülkiyetinde bulunan satışa sunulmuş gayrimenkullerin satış koşullarını düzenler.

Katılım Koşulları

1- Satış yöntemini HSBC belirler. Satışlar elektronik satış yöntemi ile yapılır. HSBC elektronik satış dışında açık teklif toplama, pazarlık, açık arttırma, müzayedede, kapalı teklif isteme veya diğer satış yöntemlerinden biri veya birkaçını birlikte kullanabilir. HSBC'nin uygun gördüğü satış yöntemi dışında bir yöntemle verilen teklifler geçersiz sayılır.

2- Satışlara iştirak için, Müşteri tarafından, ekteki HSBC Gayrimenkul Satınalma Teklif Formu ve Gayrimenkul Satış Şartnamesi doldurularak, TC kimlik numarası bulunan nüfus cüzdanı ve teklif teminat bedelinin yatırıldığına dair dekont fotokopisi ile birlikte 0212 366 33 18 numaralı faks'a veya gayrimenkulsatis@hsbc.com.tr e-posta adresine gönderilir.

Gerçek kişilerin resimli TC kimlik numarası bulunan nüfus cüzdanı, başkası adına teklif verenlerin Müşteri'den alacağı noter tasdikli vekaletname ibrazı şarttır. Müşteri'nin tüzel kişi olması halinde Gayrimenkul Satış Şartnamesi'ni imzalayan kişinin şirket yetkilisi olduğunu gösterir en son tarihli imza sirkülinin ve ticaret sicil gazetesinin fotokopisinin Gayrimenkul Satış Şartnamesi ekinde bulundurulması gerekmektedir.

3- Teminat yatırılması, işbu şartnamenin ve Gayrimenkul Satınalma Teklif Formu'nun imzalanması koşuluyla Müşteriler satış ve ihalelere katılabilirler.

Müşteriler, her teklif verecekleri gayrimenkul için HSBC tarafından belirlenecek teminat bedelini, Satış bedellerinin HSBC BANK A.Ş. Esentepe Kurumsal (222) Şubesindeki 0019127-282-00 no'lu TL hesabına (Hesap Sahibi: HSBC Bank A.Ş. IBAN: TR28 0012 3007 0600 1912 7282 00), açıklamasında "Müşterinin Adı-Soyadı (tüzel kişi ise Ticaret Ünvanı) ve teklif verilen gayrimenkulün HSBC numarası belirterek nakden yatırmalıdır.

HSBC tarafından belirlenecek teminat tutarını yatırmayanların teklifleri değerlendirmeye alınmayacaktır. Teminat yatırılmamış teklifler her koşulda geçersizdir. Müşteri teminat yatırmadan teklifi ile ilgili hiçbir hak iddiasında bulunamaz.

4- İşbu Gayrimenkul Satış Şartnamesi imzalandığında Müşteri, HSBC tarafından belirlenecek veya daha sonra arttırılabilecek teminat tutarını yatırmayı peşinen kabul ve taahhüt etmiş sayılır. HSBC gerekli gördüğü durumlarda arttırma sırasında, öncesinde veya sonrasında teminat tutarını tek taraflı olarak değiştirebilir ve/veya arttırıp azaltabilir. Müşteri, HSBC tarafından kendisine bildirilen tutara kadar teminatını arttırmayı kabul eder.

Satış Yöntemi ve Teklif Verme

5- Müşteri tarafından elektronik ortamda teklif verilir. Verilecek teklifler teklif toplama süresinin sonuna kadar HSBC'ye iletilmelidir. Tekliflerin HSBC'ye çeşitli nedenlerle ulaşmaması veya elektronik ihalede, internet, telefon ve GSM hatlarındaki sorunlar veya yanlış kullanıcı şifresi girilmesi sonucu hesabın bloke olması nedeniyle, teklif verilememesi halinde Müşteri, HSBC'yi sorumlu tutmayacağını ve herhangi bir talepte bulunmayacağını peşinen kabul eder.

6- Teklif alma işlemi HSBC'nin belirlediği gün veya günlerde yapılır. HSBC yayınladığı ihale tarihlerine ek olarak uygun gördüğü tarihlerde ara ihaleler de yapabilir veya diğer satış yöntemlerinden birini kullanarak satış yapabilir.

7- Elektronik ihale yönteminde,

- E-posta ile Müşteri'ye ihaleye katılım için şifre gönderilir.

- Müşteri verilen şifre ile <https://hsbc.intengo.com> internet adresine giriş yapar. Kullanıcı adı olarak müşterinin TC kimlik numarası (tüzel kişi ise temsil edecek kişinin TC kimlik numarası) girilir.

- Müşteri siteye giriş yaptıktan sonra istenilen bilgileri doldurur ve Satış Şartnamesini okuyup kabul ettiğini işaretler. İstenilen zorunlu bilgiler doldurulmadan ve Satış Şartnamesi onaylanmadan Müşteri ihaleye katılamaz.

- Müşteri sadece teminat yatırdığı gayrimenkul için ve HSBC tarafından ihaleye katılım yetkisi verilen gayrimenkullere teklif verebilir. Başka gayrimenkuller için teklif vermek isterse tekrar teminat yatırmalı ve Gayrimenkul Satış Şartnamesi ile Satınalma Teklif Formu doldurmalıdır.

- İhale HSBC tarafından belirlenen Başlangıç fiyatı ile açılır. Müşteri bir gayrimenkule elektronik ihale başlangıcından bitimine kadar teklif verebilir. HSBC ihaleden önce veya ihale sırasında başlangıç fiyatını değiştirebilir.

- Her gayrimenkul için minimum artış tutarı belirlenmiştir. Müşteri en az minimum artış tutarı kadar olmak üzere teklif verebilir.

- İhalede ihale sistemi üzerinden manuel teklif verilebileceği gibi önceden belirlenmiş limite kadar otomatik artış talimatı da verilebilir. Otomatik artış seçeneği, verilen limite kadar olmak üzere Müşteri'nin verdiği teklifin üzerine başka bir Müşteri çıktığı zaman minimum artış tutarı kadar teklifin arttırılması esasına göre çalışır. Verilen limit bir

İmza :

başka Müşteri tarafından geçildiği veya başka bir Müşteri arttırma sırasına göre daha önce, limitle aynı tutarda teklif verdiği taktirde otomatik artış gerçekleşmez; ancak ihale süresince her Müşteri otomatik artış limitini tekrar yükseltebilir.

- İhalede manuel ya da otomatik olarak aynı tutarda teklif verilmesi halinde, arttırma sırasına göre ilk arttıran önceliklidir.

- Elektronik ihale yöntemi ile satışlarda ihale süresince manuel teklif verilebileceği gibi otomatik arttırma seçeneği kullanılarak da teklif verilebilir.

- İhale için belirlenen son gün yeni bir teklif verilmesi veya mevcut bir teklifin arttırılması halinde, ihale aynı gün akşam 17.00'a kadar uzatılır. İhalenin son 15 dakikası içinde teklif verilmesi halinde ise, sistem ihale bitiş saatini otomatik olarak 15 dakika uzatır. Uzatma süresi içinde yeniden teklif verilmesi halinde ise sistem ihale bitiş saatini her defasında 15'er dakika uzatır. İhale son 15 dakika içinde teklif gelmemesi halinde biter.

8- İhale bitiminde işbu şartnameye yüksek teklif veren Müşteri tarafından HSBC'nin herhangi bir şubesindeki personel gözetiminde tekrar imzalanarak, şubeye teslim edilir ve talep edildiği taktirde teminat tutarı HSBC tarafından talep edilen seviyeye yükselir.

Satış Onay Koşulları

9- Söz konusu gayrimenkullerin satışı, en yüksek teklifte bulunan Müşteri'ye, **teklifi HSBC tarafından uygun ve yeterli bulunduğu takdirde** HSBC Yönetim Kurulu veya yetkilendirdiği Yönetici tarafından onaylanmasını müteakip yapılacaktır.

HSBC tarafından bildirilen, yayımlanan muhammen bedeller takribi değeri belirtmekte olup teklifler ihale başlangıç fiyatının veya muhammen değerin üzerinde dahi olsa gayrimenkullerin satılıp satılmaması münhasıran HSBC yetkisindedir.

Müşteri, HSBC verilen teklifi uygun bularak kabul ettiği takdirde, gayrimenkulu peşin bedelle satın alacağını taahhüt eder.

10-Teklifleri kabul edip etmemek, teklifin arttırılmasını istemek, ihaleyi iptal etmek veya satış yöntemini değiştirmek HSBC'nin takdirindedir. HSBC gayrimenkulleri teklif toplama süresinin dolmasını beklemeden satabilir.

11- HSBC, teklifler ile ilgili incelemelerini sonuçlandırdıktan sonra, teklifi uygun bulunan Müşteri'ye onayını tebliğ edecektir. HSBC Yönetiminin onayından sonra Müşteri'ye Gayrimenkul bedelini ödemek ve satışı gerçekleştirmek için 10 gün süre verilir. HSBC'nin onay verdiği Müşteri; en geç HSBC onay tebligatında belirtilen sürenin son günü mesai saati bitimine kadar, teklif bedelinin tamamını, nakden ve defaten, HSBC'nin herhangi bir şubesi aracılığı ile 3. maddede teminat bedelleri için verilen hesap numaralarına teklifteki ile aynı para cinsinden (Müşteri adı-soyadı veya tüzel kişi ise Ticaret Ünvanı ve teklif verilen gayrimenkulün numarası belirtilerek) yatırarak ve yatırdığına dair dekont fotokopisini HSBC Genel Müdürlüğü'ne gönderilmek üzere bir HSBC şubesine imza karşılığı teslim edecektir.

Teklifi kabul edilen Müşteri, verilen süre içinde teklif verdiği tutarı HSBC'nin yukarıda belirtilen hesabına yatırmakla mükelleftir. Verilen süre içinde Müşteri'den kaynaklanan bir nedenle satış gerçekleşmezse, Müşteri vazgeçmiş sayılır, Bu durumda, teminatın tamamı ve gayrimenkul için teklif edilen tutarın %10'u irat kaydedilir. Müşteri'nin herhangi bir nedenle kredi kullanamaması mazeret sayılmaz. Bu sebeple yapılan teminat iadesi talepleri kabul edilmez. Kısmi ödemeler satış iptalini engellemez.

12- Gayrimenkulün satılması, HSBC'nin bir teklifi kabul etmesi ve satış bedelinin (ve varsa gecikme bedelinin) nakden ve defaten ödenmiş olması şartına bağlıdır. Sayılan bedellerin ödemesi tamamlanmadan tapu devri yapılmaz. Satış bedelinin tapu devrinin yapılmasından önce ilgili hesaplara yatırılması esastır. Bu durum Banka kredisi kullanılan işlemlerde de geçerlidir.

13- Verilen süre içinde Müşteri'den kaynaklanan bir nedenle satış gerçekleşmezse, HSBC teklifi düşük kalan Müşteri'ye teklif götürmekte veya gayrimenkülü serbestçe değerlendirmekte serbesttir.

14- Teklif bedelinin tamamının onay tebliğinde bildirilen süre zarfında yatırılmamış olması halinde; HSBC tarafından uygun görüldüğü taktirde, Müşteri'ye gecikme bedelini ödemesi şartıyla ek süre verilebilir veya ek süre verilmesi uygun görülmezse hiçbir ihbar veya ihtara, hüküm almaya gerek kalmaksızın satış iptal edilmiş sayılarak teminatı irat kaydedilir. Ek süre verilmesi halinde Müşteri teminat tutarını gayrimenkul için teklif edilen tutarın %25'ine yükseltecektir. Kısmen yapılan ödemeler satışın iptalini engellemez. Müşteri'nin, satışın iptal edilmesi, teminatın irat kaydedilmesi ve gayrimenkul'ün tekrar teklife açılması konularında hiçbir itiraz hakkı olmayacaktır.

Gecikme bedeli, yatırılmayan tutar için TCMB Avans Faiz oranından düşük olmamak üzere HSBC'nin uygun göreceği temerrüt faizi üzerinden işlemiş gün hesabı ile hesaplanarak Müşteri'den ayrıca tahsil edilir.

15- HSBC yönetiminin onayını takiben, satış bedelinin tamamını yatırılması halinde Müşteriye tapu devir ve tescili için 30 gün süre verilir. 30 gün içerisinde Müşteri'den kaynaklanan nedenlerle tapu devrinin yapılmaması durumunda satış iptal edilerek ayrıca hiçbir ihtar ve/veya ihbara, hüküm almaya gerek olmaksızın gayrimenkul için teklif edilen tutarın

%10'u irat kaydedilir. Bakiye tutar var ise Müşteri'ye talebi halinde faizsiz olarak iade edilir. HSBC tarafından uygun görüldüğü takdirde, Müşteri'ye ek süre verilebilir.

16- Satış bedellerinin ve varsa gecikme bedelinin tamamının tahsilinden önce tapu devri ve/veya gayrimenkul teslimi yapılmayacaktır. Satış bedelinin tamamen tahsili ve tapu devri yapıldıktan sonra, HSBC tarafından veya yetkilendirdiği kişi tarafından 10 (on) gün içinde gayrimenkul bir tutanakla Müşteri'ye veya temsilcisine teslim edilecektir. İhaleye çıkan bir gayrimenkul henüz resmi merciler tarafından HSBC'ye teslim edilmemiş olabilir. Bu durumda Müşteri, resmi mercilerin gayrimenkulü HSBC'ye teslim edeceği tarihe kadar beklemeyi kabul etmiş sayılır. Müşteri tarafından teslim tutanağı imzalanmış ya da imzalanmış tapu devrinin yapıldığı gün gayrimenkul Müşteri'ye teslim edilmiş sayılır. Tapu devri tarihinden itibaren gayrimenkulle ilgili her türlü gider Müşteri'ye aittir. Müşteri, HSBC'nin abonelik borçları (elektrik,su, doğalgaz ve diğer abonelikler) ile ilgili idareler nezdinde HSBC'nin onayını almaksızın herhangi bir işlem yapamaz. Faks ile gönderilen evraklar üzerinden işlem yapılmayacaktır.

17- Müşteri gerçek veya tüzel kişiler hiçbir durumda satışın bozulmasını isteyemez, tekliflerinden vazgeçtikleri takdirde yatırılan teminatlar iade edilmez, ayrıca hiçbir ihtar ve/veya ihbara, hüküm almaya gerek olmaksızın HSBC tarafından irat kaydedilir.

18- HSBC Yönetimi tarafından satış uygun görülmezse teminat bedeli faizsiz olarak iade edilir. İhale sonucu en yüksek teklifi veren Müşteri'nin teminatı dışındaki teminatlar, Müşterinin teminatın iade edileceği banka hesap numarasını da içeren yazılı başvurusunun HSBC'ye ulaşmasını takiben 30 gün içinde faizsiz olarak Müşteri'ye iade edilecektir.

Müşteri, teminat tutarının iadesi için aradan geçecek süre için HSBC'den herhangi bir faiz vs. herhangi ad altında bir bedel talep etmeyecektir. Teminat bedelinin geri alınması için yazılı başvuru yapılmaması, teminatın iade edileceği geçerli bir hesap numarası verilmemesi, bedelin geri alınmaması veya teminat tutarının iade edilmesi istenilen hesap numarasına teminat bedelinin yatırılmaması veya diğer herhangi bir nedenle teminatın iade edilememesinden HSBC sorumlu değildir. Müşteri, teminatının faizsiz olarak iade edilmesi nedeniyle herhangi bir hak ve talepte bulunmayacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. İade alınmayan teminatlar 1 yıl geçtikten sonra HSBC'ye irat kaydedilir.

19- İhale sonucu en yüksek teklifi veren Müşteri'nin teminatı, teklifi kabul edilip gayrimenkulü satın aldığı takdirde gayrimenkul bedelinden düşülür. En yüksek teklifi veren Müşteri herhangi bir nedenle teklifinden vazgeçerse veya 11. maddeye istinaden HSBC tarafından verilen süre içinde gayrimenkulü bedelinin tamamını ödemezse teminat ve gayrimenkul için teklif edilen tutarın %10'u iade edilmez, HSBC'ye irat kaydedilir.

20- Satış işlemi ile ilgili eğitime katkı payı dahil her türlü vergi, resim, harç ve masraflar Müşteri'ye ait olacak olup, tapu devri sırasında alıcı ve satıcı payına ayrı ayrı düşen bütün tapu ve kadastro harçlarının ve diğer masrafların Müşteri tarafından ödenmesi gerekmektedir. Tapu harcı ise emlak vergi değeri ile mükellefler tarafından beyan edilen değerlerden (satış bedeli) yüksek olanı üzerinden hesaplanacaktır.

Genel Hükümler

21- HSBC, 4734 sayılı ve 2886 sayılı yasalara tabi olmadığından, gayrimenkullerinin satışını yapıp yapmamakta veya dilediği şartlarda dilediği kişi ya da kişilere, kurum ya da kuruluşlara satış yapmakta, satışı dilediği teklifi uygun görerek sonuçlandırmakta veya iptal etmekte serbesttir.

22- HSBC teminat bedelini almış olsa dahi teklif vermesini uygun görmediği gerçek ve tüzel kişilerin satışlara ve ihalelere katılımına izin vermemekte, katılıp teklif verseler dahi tekliflerini geçersiz saymakta, reddetmekte, ihaleden çıkartmakta, elektronik ihalelere katılımını engellemekte veya satışı iptal etmekte serbesttir.

23- Gayrimenkuller ile ilgili olarak HSBC 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 durumu ile HSBC tarafından verilen bilgilerin farklı olması halinde HSBC'nin herhangi bir yükümlülüğü bulunmayacaktır. Teklif verenler bu hususu kabul etmiş sayılır.

Müşteri, gayrimenkulü mevcut durumu ile (hasar, kusur ve ayıpları, hisse, kiracı, işgal, lojman tahsisi, vefa, şufa hakkı vb. hangi ad altında olursa olsun şahsi ve ayni şerhleri, sit, imar, ruhsat, iskan, konum, alan, tapu v.b. 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, ayp, eksik vb. durumları ile) görmüş, gayrimenkulü gezmiş, beğenmiş, gayrimenkul ile ilgili resmi kayıt ile tapu kayıtları dahil her türlü inceleme ve araştırmayı yapmış ve kabul etmiş sayılacak olup, mahallinde ve resmi her türlü incelemeyi yapmış olması Müşteri'nin sorumluluğundadır. Müşteriler gayrimenkulün kusurlarından veya verilen bilgi ve fotoğraflar ile gayrimenkulün mevcut durumu arasındaki farklılıklardan dolayı gayrimenkulün teslim ve tescilinden kaçınmayacağı gibi, tekliflerini geri çekemez, iptal edemez ve HSBC'den gayrimenkulün kusurlarının giderilmesi için herhangi bir itiraz veya talepte bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

Satış tarihine kadar tahakkuk eden gayrimenkule ait emlak vergisi borçları HSBC tarafından ödenir. Gayrimenkulün HSBC'nin mülkiyetinde olduğu dönemlere ait aidat, yakıt, su, elektrik, doğalgaz masrafları HSBC tarafından ödenir. Gayrimenkulün HSBC mülkiyetine geçmeden önceki dönemlere ait sayılan masrafları, borçları HSBC'nin

İmza :

sorumluluğunda değildir. HSBC bu borçları ödeyip ödememekte serbesttir. Ödenmemesi halinde HSBC'den talepte bulunulamaz.

24- Müşteri, doğrudan veya dolaylı olarak gayrimenkulde kiracı veya işgalci durumunda ise HSBC'nin talep ettiği geçmişe dönük kira veya işgal tazminatını ve gayrimenkulü kullandığı süre içerisinde ödemesi gereken vergi, elektrik, su vb. borçlarını ödemedikçe ve/veya bu kira ve işgal tazminatı dava konusu olup Mahkeme'ce verilen karar kesinleşmedikçe ve davanın HSBC lehine sonuçlanmış olması halinde kirayı veya işgal tazminatını icra ve/veya mahkeme masraflarıyla birlikte ödemedikçe tapu devrini talep etmeyecek ve HSBC'yi buna zorunlu tutmayacaktır.

25- 3. şahıslar tarafından Müşteri adına HSBC'ye herhangi bir ödeme yapıldığı takdirde Müşteri, bu ödemenin kendi nam ve hesabına yapıldığını kabul etmiş sayılacaktır. Bu durumda 3. Şahsa karşı olan borç ve yükümlülüklerden Müşteri sorumlu olup HSBC'den talepte bulunulamaz.

26- Müşteri'nin müracaatlarında vermiş oldukları bilgilere istinaden, açık adreslerine ve/veya faks, e-posta, telefonla yapılan tebligatların, hatalı bilgi verilmesi, adres değişikliği ve/veya postadaki/kuryedeki gecikmeler nedeniyle Müşteri'ye geç ulaşmasından ya da hiç ulaşmamasından, ihalelere katılamamalarından ve teminatlarının iade edilememesinden HSBC sorumlu değildir.

27- Müşteri, bu şartnamede yer alan adresini kanuni ikametgah edindiğini beyan eder; sözü geçen adrese yapılacak tebligatın şahsına yapılmış sayılacağını, o yerde bulunmasa bile tebligatın iade edilmeyip Tebligat Kanunu'nun 21. maddesinin uygulanmasını; adresinin değişmesi halinde noter vasıtası adres değişikliğini HSBC'ye bildirmedikçe bundan doğabilecek zarardan HSBC'yi hiçbir surette sorumlu tutmayacağını, HSBC'ye karşı herhangi bir talepte bulunmayacağını beyan, kabul ve taahhüt eder.

28- Müşteri kişi ya da kuruluş bir Emlak firması aracılığı ile HSBC'ye teklifte bulunduğu veya aracılık hizmeti aldığı takdirde HSBC Yönetim Kurulu tarafından satışın onaylanmasını ve satış bedelinin ödenmesini takiben tapu devrinden önce, taraflar arasında başkaca bir oran belirlenmemişse, Müşteri taahhüt edilen teklif bedeli üzerinden Emlak firmasına % 2 + KDV oranında hizmet komisyon bedeli ödeyecektir. HSBC'den hiçbir isim altında hizmet bedeli talep edilemez.

29- Teklif alma ve satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözülmesinde İstanbul Merkez Mahkeme ve İcra Daireleri yetkilidir.

HSBC BANK A.Ş. Gayrimenkul Satış Şartnamesini okuduğumu ve tüm şartları gayrikabili rücu olarak kabul ve taahhüt ettiğimi beyan ederim.

TEKLİF VERİLEN GAYRİMENKUL NO : HSBC-

TARİH :

MÜŞTERİ :

İMZA :

İmza :