



T.C.
İSTANBUL
KÜLTÜR
ÜNİVERSİTESİ

TAŞINMAZ SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ

(TEK LOT İÇİN)

Referans No: 2023/ GYM 002 GAYRİMENKUL(ARSA) SATIŞ

Madde 1- Sözleşmenin Tarafları

Bu sözleşme, bir tarafta T.C İstanbul Kültür Üniversitesi (bundan sonra “İdare” olarak anılacaktır) ile diğer tarafta (bundan sonra “Alıcı” olarak anılacaktır) arasında aşağıda yazılı şartlar dahilinde akdedilmiştir.

Madde 2- Taraflara ilişkin bilgiler

2.1. 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

2.2. Alıcının;

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

2.3. Her iki taraf 2.1 ve 2.2. maddelerinde belirtilen adreslerini tebligat adresleri olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri yazılı şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ ilgili tarafa yapılmış sayılır. Adres değişikliğinin yazılı olarak bildirilmesi zorunlu olup, adres değişikliği nedeniyle ulaşılmayan tebligattan dolayı taraflar sorumlu değildir.

Madde 3- Sözleşme Konusu Satış Yapılan Taşınmazın Bilgiler

İli : İstanbul
İlçesi : Başakşehir
Mahalle : Bahçeşehir 2.Kısım
Donatı Tipi : Arsa
Ada/Parsel No : 1957/3
Yüzölçümü : 12.082,20 m²
Satış Bedeli :

Madde 4- Sözleşmenin Ekleri

4.1. İhale dokümanı, bu sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası olup, İdareyi ve Alıcıyı bağlar. Ancak, sözleşme hükümleri ile ihale dokümanını oluşturan belgelerdeki hükümler arasında çelişki veya farklılık olması halinde, ihale dokümanında yer alan hükümler esas alınır.

4.2. İhale dokümanını oluşturan belgeler arasındaki öncelik sıralaması aşağıdaki gibidir:

- a) Taşınmaz Satış Şartnamesi
- b) Taşınmaz Satış/Satış Vaadi Sözleşmesi
- c) Standart Formlar:
 - 1) Teklif Cetveli
 - 2) Teklif Mektubu
 - 3) Ortaklık Beyannamesi (ortaklık varsa)
 - 4) Teminat

4.3. Zeyilnameler ait oldukları dokümanın öncelik sırasına sahiptir.

Madde 5- Satış İşleminin ve Ödemenin Şartları

Alıcı ve İdare arasında yapılan, İstanbul İli Başakşehir İlçesi Bahçeşehir 2.kısım 1957 ada 3 numaralı parselin vadeli satışına ilişkin şartlar aşağıda belirtilmiştir.

5.1. İşbu sözleşme, satış işleminin dayanağı olan İhale Kararının Alıcıya tebliği tarihini izleyen on iş günü içinde yasal yükümlülüklerin yerine getirilmesi suretiyle Alıcı tarafından imzalanır.

5.2. Ödeme şartları aşağıda belirtilmiştir:

5.2.1. İhalenin yabancı şahıs istekliye veya sermayesinin %50 den fazlası yabancılara ait tüzel kişiler üstünde kalması halinde ödemeler USD veya ödeme tarihindeki TCMB efektif satış kurundan TL'ye çevrilerek ödeme yapılacaktır.

Ödeme planı; sözleşme imzalandığı 3.000.0000 USD peşin ve kalan bakiye 12 ay eşit taksit ile(birbirini izleyen aylarda olacak şekilde) ödenir. İlk taksit sözleşmenin imzalanmasını takip eden 30. Takvim günü ödenir. İzleyen taksitler ilk ödemenin yapıldığı gün tarihi esas alınarak takip eden aylarda aynı güne isabet edecek

This document (including any attachments) is confidential and may be privileged. Any unauthorized use, copying, distribution or dissemination of this document in whole or in part is strictly prohibited. Bu doküman (ekleri de dahil olmak üzere) gizlidir ve imtiyazlı olabilir. Bu dokümanın bir kısmının veya tamamının izinsiz kullanımı, kopyalanması, dağıtımı veya kurum dışına sırayeti kesinlikle yasaktır. İstanbul Kültür Üniversitesi.

şekilde yapılır. Ödeme vadelerinden herhangi birinin hafta sonu, resmi tatil veya bayram günlerine denk gelmesi halinde, ödeme o günü takip eden ilk iş günü yapılır.

5.2.2. İhalenin yerli şahıs istekliye veya sermayesinin %50 den fazlası yerlilere ait tüzel kişiler üstünde kalması halinde ödemeler TL olarak aşağıdaki plan dâhilinde yapılacaktır.

Ödeme planı; sözleşme imzalandığı gün 3.000.0000 USD nin TCMB Efektif satış kuru karşılığı TL ve kalan bakiye 12 ay eşit taksit ile(birbirini izleyen aylarda olacak şekilde) ödenir. İlk taksit sözleşmenin imzalanmasını takip eden 30. Takvim Günü ödenir. İzleyen taksitler ilk ödemenin yapıldığı gün tarihi esas alınarak takip eden aylarda aynı güne isabet edecek şekilde yapılır. Ödeme vadelerinden herhangi birinin hafta sonu, resmi tatil veya bayram günlerine denk gelmesi halinde, ödeme o günü takip eden ilk iş günü yapılır. Her taksit ödeme tarihinde sözleşmenin imzalandığı ay ile taksitin ödendiği ay arasındaki gerçekleşen enflasyon((TEFE+TÜFE)/2) oranı % 15 oranında artırılarak güncellenir.

5.2.1. Süresinde yapılmayan ödemelerde uygulanacak vade farkı: USD ödemeler için USD bazında %25 yıllık dolar faizi oranında vade farkı işletilecektir. TL ödemeler için, TCMB 'sının ilgili ay için ilan edeceği en yüksek ticari kredi faiz oranının % 15 artırılmış hali vade farkı işletilecektir.

5.2.2. Tapuda devir işlemleri tüm ödemeler bittikten sonra yapılacaktır. Tapu devir işlemleri sırasındaki tapu harç miktarı Alıcı tarafından ödenecektir. Tapu devri yapılmadan önce Alıcı tarafından gayrimenkullerin üzerinde inşaat yapılması ve inşaat ruhsatı alınmasına İdare muvafakat eder. Alıcının yetkilendirmiş olduğu kişi/kişilere gerekirse arsa üzerinde iş veya işlem yapılabilmesi için idare tarafından, idare tarafından uygun görüldüğü ölçüde yetki içeren, vekâletname de verilecektir.

5.2.2.1. Bu vekaletin içeriği "İdare, belediyeler ve inşaat yapımı ve inşaat iznini ilgilendiren diğer tüm kamu kurum ve kuruluşlarının inşaat için talep ettiği izinleri, inşaat ruhsatlarını, imar durumu belgelerini, planları, ruhsatları almak ve yerleşim planları, planları, projeleri sunmak dahil ALICININ inşaat için gerekli tüm belgeleri almasına veya sunmasına muvafakat eder. İdare ayrıca, ALICI tarafından yetkilendirilen kişi/kişilere, İdare'nin uygun göreceği yetkiler kapsamındaki arsalar üzerinde inşaat yapımı için gerekli iş veya işlemleri yapabilmeleri için belirtilmiş olan yetkiler için vekâletname düzenler. İdare, ALICI'nın Arsa üzerine inşaat yapılabilmesini sağlamak amacıyla, ALICI'nın Arsa üzerinde inşaat başlmasına, devam etmesine ve tamamlamasına izin verir. İdare kamu kurumları ve/veya üçüncü şahıslar tarafından sadece inşaatın yapımına ilişkin olarak talep edilen tüm belgeleri imzalamayı veya ALICI tarafından yetkilendirilen kişiye/kişilere bu kapsamda imza yetkisi vermeyi kabul ve taahhüt eder." Şeklinde olacaktır

5.2.2.2. ALICININ ihale şartnamesi ve ihale sözleşmesi kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesi halinde arsalar üzerindeki inşaatı engelleyecek veya durduracak eylemlerde bulunulmayacaktır.

5.2.2.3. ALICI'ya verilecek olan işbu vekaletle yapılacak iş ve işlemler ve arsa üzerinde inşaat başlamak, sürdürmek ve tamamlamak için yapılacak tüm masraflar ALICI tarafından karşılanacaktır. Bahsedilen tüm işlemler

nezdinde İdarenin herhangi bir zarar uğraması halinde, İdarenin tüm zararları da ALICI tarafından karşılanacaktır.

5.3 Alıcı, sözleşmenin imzalanmasını ödemenin TL olması durumunda İdarenin TR11 0006 4000 0011 3870 0422 76 hesabına, ödemenin USD olması durumunda İdarenin TR50 0006 4000 0021 3870 0381 74 hesabına yapacaktır.

5.4. Mücbir sebepler de dâhil olmak üzere, her ne sebeple olursa olsun; alıcının gayrimenkulü tapuda devir ve teslim alma hakkı doğana kadar tapuyu devir ve teslim almaktan vazgeçmesi veya devir teslimin herhangi bir şekilde olmasını engelleyecek bir sebebin bulunması halinde alıcı tarafından gayrimenkul üzerinde yapılmış olan imalat ve masraf bedelinin, idareden hiçbir nam ve ad altında talep edemeyeceğini alıcı kabul beyan ve taahhüt eder. Sayılan bu halde alıcı, ödeme planına göre yapmış olduğu ödemelerin tümünün idare hesabına irat kaydedileceğini ve hiçbir surette bu bedelin kendisine iade edilmeyeceğini, bu bedel üzerinde sebepsiz zenginleşme hükümleri de dâhil olmak üzere hiç bir hak ve talepte bulunamayacağını kabul beyan ve taahhüt eder.

5.5. Alıcı; satım sözleşmesine konu olan taşınmazı, yerinde bizzat gördüğünü, tapu, belediye, valilik ve diğer mercilerde gerekli incelemeyi yapmış olduğunu kabul ve beyan eder.

5.6. İdare tarafından tapudan ferağ, devir ve teslim yapılması sırasında ortaya çıkacak, vergi, resim ve harç benzeri yükümlülükler Alıcı tarafından ödenir. İhale sonucunda satış bedeli üzerinden KDV (İş bu şartname yayınlandığı tarihte taşınmaz KDV'den istisnadır.) ve kanunen varsa Damga Vergisi bedeli Alıcı tarafından peşin olarak ödenir.

5.7. İhale kesinleştikten sonra taşınmazın kullanımına yönelik kamu idarelerince ortaya konacak olan kısıtlardan dolayı İdarece hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

5.8. İşbu sözleşmede yapılan işlemler; Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın karar ve talimatları, ilgili ihale mevzuatına uygun olarak gerçekleştirilir.

Madde 6- Cezalar ve Sözleşmenin Feshi

6.1. Alıcı iş bu sözleşmede belirtilmiş olan ilk peşin ödeme bedelini sözleşmenin imzalandığı gün ödemediği takdirde İdare tarafından ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın Alıcıdan alınan teminat İdareye irat olarak kaydedilir ve sözleşme feshedilir.

6.2. İdare sözleşme yükümlülüklerinin Alıcı tarafından yerine getirilmemesinden doğan mağduriyeti nedeni ile Alıcı'ya, Alıcı'nın işbu ihale sonucunda teklif ettiği bedelin %10'u oranında ceza kesme hakkına sahiptir.

6.3. Peşinat ödendikten sonra herhangi iki ödemenin yapılmaması durumunda kalan borçların tamamı muaccel olmuş kabul edilir. Ödenmeyen tutarlar iş bu sözleşmenin 5.2.3. maddesindeki faizler uygulanır. Muaccel olan ödemelere de muacceliyetin kabul edildiği tarih itibari ile aynı faizler uygulanır. İdare iş bu ödemelerin hukuki yollardan tahsil yoluna gidebileceği gibi, sözleşmenin feshi ile birlikte o ana kadar yapılmış olan tüm ödemeleri irat kaydeder.

6.4. Ayrıca sözleşmenin uygulanması sırasında Alıcının İstanbul Kültür

Üniversitesi İhale Yönetmeliğinde belirtilen yasak fiil ve davranışlarda bulunduğu tespit edilmesi halinde protesto çekmeye gerek kalmaksızın sözleşme feshedilir.

6.5. Feshedilen sözleşme konusu işin tasfiyesi genel hükümlere ve sözleşme hukukuna göre yapılır.

Madde 7- Süre uzatımı verilecek haller ve şartları

İşbu ihalede süre uzatımı yapılmayacaktır.

Madde 8- Alıcının Ölümü, iflası, Konkordato İlan Etmesi, Ağır Hastalığı, Tutukluluğu veya Mahkûmiyeti

8.1. Alıcının ölümü, iflası, konkordato ilan etmesi, ödemelerde acze düşmesi, ağır hastalığı, tutukluluğu veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkûmiyeti hallerinde İstanbul Kültür Üniversitesi İhale Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine göre işlem tesis edilir. Bu ve benzeri durumlarda İdare sözleşmeyi haklı nedenler ile feshedebilir.

1.2. Ortak girişim tarafından gerçekleştirilen işlerde, ortaklardan birinin ölümü, iflası, konkordato ilan etmesi, ağır hastalığı, tutukluğu veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkûmiyeti hallerinde de İstanbul Kültür Üniversitesi İhale Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine göre işlem tesis edilir. Bu ve benzeri durumlarda İdare sözleşmeyi haklı nedenler ile feshedebilir.

1.3. Bu hallerin ortaya çıkması durumunda alıcı tarafından gayrimenkul üzerinde yapılmış olan imalat ve masraf bedelinin, idareden hiçbir nam ve ad altında talep edemeyeceğini alıcı kabul beyan ve taahhüt eder. Sayılan bu halde alıcı, ödeme planına göre yapmış olduğu ödemelerin tümünün idare hesabına irat kaydedileceğini ve hiçbir surette bu bedelin kendisine iade edilmeyeceğini, bu bedel üzerinde sebepsiz zenginleşme hükümleri de dâhil olmak üzere hiç bir hak ve talepte bulunamayacağını kabul beyan ve taahhüt eder.

Madde 9- Alıcının Tazmin Sorumluluğu

2.1. Alıcının, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi ve benzeri nedenlerle ortaya çıkan zarar ve ziyandan doğrudan sorumludur. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre Alıcıya ikmal ve tazmin ettirileceği gibi, haklarında İstanbul Kültür Üniversitesi İhale Yönetmeliği hükümleri de uygulanır.

Madde 10- Gizlilik ve KVKK Taahhüdü;

3.1. Taraflar (Alıcı, İdare) diğer tarafın ürünleriyle, kayıt ve defterleriyle ve faaliyetleriyle ilgili bilgilerin ve karşılıklı olarak gizli addedilen diğer bilgilerin gizli olduğunu ve üçüncü kişilere (kişi, kurum, kuruluş, firma şirket vb.) ifşa yasağına tabi olduğunu, söz konusu bilgileri gizli tutmayı, geçerli kanunlar ve yasal maddeler gerektirmedikçe hiçbir gerekçe ile bu bilgileri üçüncü kişilere vermemeyi, öğrenilmemesi için gerekli tedbirleri almayı, bu yükümlülükleri kendi personeli veya sair ilgili kişilerinde uymasını sağlamayı, gizli bilgilerin üçüncü kişilerin bilgisine, yararına ve kullanılmasına sunmamayı kabul ve taahhüt ederler.

3.2. Alıcı iş bu sözleşmede yer alan gizlilik maddesi hükmü gereği kişisel bilgilerin gizliliğini korumak ve bilgi temininde güvenliği sağlamak üzere, kişilerin

onayı olmadan kişisel bilgilerini kullanmamayı Kişisel Bilgilerin kullanılmasında, '6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'na' ve tamamen uluslararası alanda kabul edilen mahremiyet koruma standartlarına uymayı taahhüt etmektedir. Alıcı veri işleyen sıfatı ile gerek iş bu sözleşmede gereğince İdare adına yapacağı kişisel verilerin işlenmesine ilişkin tüm eylemlerin/işlemlerin her zaman yürürlükte bulunan ilgili kanun ve düzenlemeler ile ileride yürürlüğe girebilecek olan kişisel verilerin korunması alanındaki her türlü mevzuata ve bunlarda yapılacak değişikliklere uygun olacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

3.3. Alıcı, Kişisel Verilere gerek kendi personeli gerek yardımcı şahısları tarafından ve gerekse üçüncü taraflarca yetkisiz erişilmesini ve Kişisel Verilerin işlenmesini, aktarımı, amacı dışında kullanılmasını engelleyecek şekilde hukuki, teknik ve çevresel olarak tüm gerekli önlemleri almakla yükümlü olduğunu, bu kapsamda alınacak önlemlerin her halükarda (varsa) yürürlükteki mevzuat veya benzer alanlarda faaliyet gösteren basiretli bir tacir tarafından nezdinde saklanan Kişisel Verilerin güvenliği için alınan önlemlerden daha az olmayacağını, KVKK m.12 f.2 gereğince kişisel verilerin sağlanması konusunda sorumlu olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

3.4. Tüm kişisel verileri işbu Sözleşme süresince ve Sözleşme'nin sona ermesinden itibaren süresiz olarak gizli tutmayı; işlenen kişisel verileri sadece işbu Sözleşme'nin ifası amacıyla kullanmayı, başka amaçlarla kullanmamayı ve ilgili mevzuatta öngörülen haller dışında kişisel verileri İdare'nin önceden yazılı şekilde onayını almadan hiçbir şekilde 3. Kişilere ifşa etmemeyi ya da aktarmamayı, çoğaltmamayı ve kopyalamamayı kabul, beyan ve taahhüt eder.

3.5. Tüm bu bilgiler ticari alanda genelde kullanılan, kamuya açık olan veya başka bir yerde benzer bir iş/hizmet sırasında öğrenilen genel bilgileri içermez. Tüm Gizli Bilgiler, her bir Tarafça sıkı bir gizlilikle korunur ve Taraflarca sadece işbu Sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirmek için kullanılabilir. İşbu Sözleşme'nin feshi halinde, tüm Gizli Bilgiler elde edilen Tarafa iade edilecek veya usulünce imha olunacaktır.

10.6. Taraflar, işbu Sözleşme ile ilgili olan konularda ve işbu Sözleşmenin ifasına ilişkin olarak, 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve ilgili ikincil mevzuat uyarınca tabi oldukları hukuki, idari ve teknik yükümlülükleri karşılıklı olarak ve eksiksiz bir biçimde yerine getirmeyi ve karşı Tarafın bahsi geçen mevzuat kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmesini engelleyici davranışlardan kaçınmayı kabul ve taahhüt etmektedirler. Taraflardan herhangi birinin bahsi geçen mevzuat kapsamındaki yükümlülüklerini ihlal etmesi veya yerine getirmemesi dolayısıyla karşı Tarafın hukuki, idari veya cezai bir yaptırıma uğraması halinde, ihlal eden Taraf zarara uğrayan Tarafın zararını ilk talepte ve tamamen karşılayacaktır.

İş bu gizlilik ve KVKK hükümleri sözleşme süresi ile sınırlı değildir.

Madde 11-İhtilafların Çözümüne Uygulanacak Mevzuat ve Çözüm Yeri

Herhangi bir ihtilaf halinde sözleşmede bulunmayan hallerde, İstanbul Kültür Üniversitesi İhale Yönetmeliği, Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın karar ve talimatları ile ilgili mer-i mevzuat uygulanır. Uyuşmazlığın çözüm yeri ise Bakırköy Mahkemeleri ve İcra Daireleridir.

Madde 12- Yürürlük

This document (including any attachments) is confidential and may be privileged. Any unauthorized use, copying, distribution or dissemination of this document in whole or in part is strictly prohibited. Bu döküman (ekleri de dahil olmak üzere) gizlidir ve imtiyazlı olabilir. Bu dökümanın bir kısmının veya tamamının izinsiz kullanımı, kopyalanması, dağıtımı veya kurum dışına sirayeti kesinlikle yasaktır. İstanbul Kültür Üniversitesi.

Bu sözleşme taraflarca imzalandığı tarihte yürürlüğe girer.

İş bu sözleşme 12 (oniki) maddeden ibaret olup, İdare ve Alıcı tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra tarihinde iki nüsha olarak imza altına alınmıştır.

TARAFLAR

İDARE

ALICI

T.C. İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ