

## GAYRİMENKUL SATIŞ ŞARTNAMESİ

İşbu şartname, Türkiye Garanti Bankası A.Ş. (Kısaca "Garanti BBVA" olarak anılacaktır) mülkiyetinde bulunan ve satışa sunulmuş olan gayrimenkullerin teklif toplama hizmetini sunan firma Tapucom Teknoloji Pazarlama ve Ticaret A.Ş. (Kısaca "Tapucom" olarak anılacaktır) aracılığıyla satış koşullarını düzenler. Şartnamede teklif sahibi (kısaca "Müşteri" olarak anılacaktır) aşağıdaki şartları kabul etmiştir. Hizmet Bedeli: Gayrimenkul alımına yönelik teklif sahiplerine www.tapu.com platformu üzerinden verilen hizmete ilişkin Tapucom tarafından alınan bedel Satış Bedeli: İlanda yer alan gayrimenkulün satış bedeli

1. Gayrimenkulün eski malikinin borçlu olduğu şube çalışanları ve bu çalışanların yakın, hısımları (kardeşi kuzen vb.) ve arkadaşları, gayrimenkulün icraen ve vefa hakkı ile devredilen taşınmazların alımında rol alan Garanti BBVA çalışanları, avukatlık bürosu ve çalışanları ve yakınları ile bu aşamada çalışma yapan ekspertiz firması çalışanları ile bu kişilerin yakın, hısımları (kardeşi kuzen vb.) ve arkadaşları, Garanti BBVA Mortgage çalışanları, gayrimenkul satış ekibi ve bu ekibin yakın, hısımları (1. Dereceden aile bireyleri vb.) ve arkadaşları ihaleye katılamaz.

2. Garanti BBVA, 4734 sayılı ve 2886 sayılı yasalara tabi olmadığından, Tapucom hizmet bedelini yatırmış olsa dahi teklif vermesini uygun görmediği Müşteri'nin ihalelere katılımına izin vermemeye, müşterinin verdiği teklifleri iptal etmeye ve/veya müşteriyi ihale dışına çıkartmaya, resmi devir işlemleri yapılana kadar satış kararından dönmeye, ihaleyi iptal etmeye, ihale şartlarını değiştirmeye, gayrimenkullerin satışını yapıp yapmamaya, dilediği şartlarda dilediği kişilere, kurum veya kuruluşlara satış yapmaya, satışı dilediği teklifi uygun görerek sonuçlandırmaya veya iptal etmeye her aşamada herhangi bir açıklama yapmak zorunda olmaksızın tek başına yetkilidir. Ancak Müşteri hizmet bedeli ödeyip teklif vererek bir açık arttırma başlattıysa, Garanti BBVA bahsi geçen Açık Arttırma bitmeden fiyat değişikliği yapamayacak ve açık arttırmayı iptal edemeyecektir. Müşteri, en yüksek teklifi vermiş olsa dahi bu teklif gayrimenkulleri alma hakkına sahip olduğu sonucunu doğurmayacağı gibi Garanti BBVA'yı satış yapmaya da zorlayamaz. Müşteri, Garanti BBVA'dan alacağı bu karar nedeniyle herhangi bir hak ve zarar iddiasında bulunamaz. Garanti BBVA'nın satıştan vazgeçmesi halinde, Müşteri'nin yatırmış olduğu hizmet bedeli kendisine belirlenen şartlar dahilinde iade edilecektir.

3. Teklif verebilmek için Müşteri'nin gayrimenkulün ilan edilen tapucom hizmet bedelini, Tapucom'un TR81 0006 2001 0560 0006 2990 80 IBAN nolu hesabına "teklif verilmek istenen gayrimenkul kodu - hizmet bedeli" açıklamasıyla yatırması, banka kartından hizmet bedelinin tahsil edilmesi veya kredi kartından ön provizyon şeklinde ödemesi gerekmektedir. İşbu hizmet bedeli ancak ve ancak Müşteri ya da Müşteri'nin 1.dereceden akrabaları tarafından yatırılabilir. Hizmet Bedeli tutarı yatırılmadan veya eksik yatırılarak verilen teklifler, değerlendirmeye alınmayacaktır. Müşteri, kendisinin veya 1.derece akrabalarının hizmet bedelini yatırmadığı veya eksik yatırdığı teklifiyle ilgili hiç bir hak iddiasında bulunamaz. Garanti BBVA, gerekli gördüğü

takdirde dilediği zaman hizmet bedelini tek taraflı olarak değiştirme hakkına sahiptir. Müşteri, Tapucom tarafından kendisine bildirilen tutar kadar hizmet bedelinde değişiklik yapmak zorunda olduğunu kabul eder Müşteri'den alınacak bu Hizmet Bedeli satış bedeline dahil değildir. Bu nedenle müşteri tarafından satış bedelinin eksiksiz bir şekilde yatırılması gerekmektedir.

**4.** Müşteri gerçek kişi ise, nüfus cüzdan fotokopisi; tüzel kişi ise imza sirküleri, ticaret sicil gazetesi örneği, ticaret sicil müdürlüğünden alınan güncel faaliyet belgesi, yetkili kişilerin kimlik örnekleri ve vergi levhası ile teklif hizmet bedelinin yatırıldığına dair dekontu sistemde belirtilen adreslere fiziken veya elektronik ortamda gönderir.

**5.** Müşteri, gayrimenkulü mevcut durumunu (hasar, hisse, imar, iskan, konum, alan, tapu bilgilerini, kullanım durumunu ( boş, fuzuli şağilli, kiracılı vb ) ilgili davaları görmüş, beğenmiş ve kabul etmiştir.

**6.** Müşteri'nin ihaleye katılmadan önce tapu.com'a (<https://www.tapu.com>) adresine gelip cep telefonu veya Tapu.com'un belirleyeceği başka bir yöntemle siteye ücretsiz üyelik oluşturacaktır. Üyelik oluştururken Müşteri kendi şifresini kendisi oluşturacaktır. Müşteri, kullanıcı adı ve şifresini güvenle muhafaza etmekle sorumlu olup, bu bilgilerin 3.kişilerin eline geçmesi nedeniyle doğabilecek zararlardan kendisi sorumludur.

**7.** Müşteri tarafından internet üzerinden <https://www.tapu.com> adresine giriş yapılarak teklif verilecektir. Sadece hizmet bedelini ödediği gayrimenkul için teklif verilebilecek olup, teklif süreci devam ederken verdiği teklifi sadece arttırılması mümkün olabilecektir.

**8.** Müşteri, hizmet bedelini yatırdığı ama kullanıcı adı ve şifresiyle <https://www.tapu.com> adresine giriş yapıp, internet üzerinden teklif vermediği takdirde teklif sürecine katılmamış sayılacaktır.

**9.** İşbu Şartname hükümleri uyarınca hizmet bedelinin iadesinin gerektiği durumlarda , hizmet bedeli Firma tarafından 5 iş günü içinde söz konusu hizmet bedelinin yatırıldığı banka hesabına iade edilecektir. Kredi kartı veya Banka Kartı ile ödeme alındıysa aynı karta iade edilecektir. Müşteri, bu süre için Garanti BBVA'dan ya da Firma'dan faiz, tazminat vb adlar altında bir talepte bulunmayacaktır. Hizmet bedeli herhangi bir kişiye devir ve temlik edilemez.

**10.** Satış yöntemini Garanti BBVA belirler. Her bir gayrimenkul için teklif süreci, <https://www.tapu.com> adresinden gayrimenkule verilen ilk teklif verildiği anda başlayacaktır. Garanti BBVA dilediği teklifi esas alarak satışı sonuçlandırabilir. Garanti BBVA'nın uygun gördüğü satış yöntemi dışında bir yöntemle verilen teklifler geçersiz sayılır. Garanti BBVA'nın satış yöntemini değiştirme hakkı saklıdır.

**11.** Herhangi bir gayrimenkule teklif verildiği anda, Garanti BBVA tarafından önceden belirlenen teklif

toplama süresi işlemeye başlayacaktır. Teklif toplama süresi içinde, başka müşteriler de hizmet bedelini yatırmak ve sisteme kaydolmak suretiyle sürece katılabilecektir. Teklif toplama süreci için belirlenen bitiş saatine 5 dakika kala yeni bir teklif verilmesi veya mevcut bir teklifin artırılması halinde, ihale bitiş saati 5 dakika daha uzatılacaktır. Son 5 dakika içinde teklif gelmeyinceye kadar ihale, 5 dakikalık periyodlarla uzamaya devam edecektir. Son 5 dakika içinde başka teklif gelmemesi durumunda ihale sona erecek ve teklifler değerlendirilmeye başlanacaktır.

**12.** Müşteri, üyelik formunda yer alan adresi yasal adresi olduğunu beyan eder; bu adrese yapılacak tebligatın şahsına yapılmış sayılacağını, o yerde bulunmasa da tebligatın iade edilmeyip Tebligat Kanunu 21. maddesinin uygulanmasını; adresinin değişmesi halinde noter kanalıyla adres değişikliğini Garanti BBVA'ya ve Firma'ya bildirmedikçe bundan doğabilecek zarardan Garanti BBVA'yı ve Firma'yı hiçbir surette sorumlu tutmayacağını, Garanti BBVA'ya ve Firma'ya karşı herhangi bir talepte bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. Müşteri, işbu şartnamede belirttiği adresine yapılacak tebligatın ya da vermiş

2

oldukları e-posta ve keş adreslerine yapılan tebligatların, PTT'deki gecikmeler veya adres değişikliği nedeniyle geç ulaşmasından veya hiç ulaşmamasından Garanti BBVA'nın ve Firma'nın herhangi bir sorumluluğu olmayacağını, bu konuda hiçbir itirazda bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

**13.** Tekliflerin çeşitli nedenlerle ulaşmaması veya internet, telefon, GSM hatlarındaki sorunlar veya yanlış kullanıcı şifresi girilmesi sonucu hesabına ulaşamaması nedeniyle, <https://www.tapu.com> adresinde teklif verilememesi halinde Müşteri, Garanti BBVA'yı veya Firma'yı sorumlu tutmayacağını ve Garanti BBVA'dan veya Firma'dan herhangi bir talepte bulunmayacağını peşinen kabul eder.

**14.** <https://www.tapu.com> adresi üzerinden teklif veren Müşteri, hiçbir durumda teklifini geri çekemez. Müşteri, Garanti BBVA'nın teklifini kabul ettiğini bildirmesi sonrasında herhangi bir nedenle teklifinden vazgeçmesi veya satın almak istememesi halinde Garanti BBVA'nın uğradığı veya uğrayacağı zararlardan sorumludur. Ve müşteri tarafından verilen Tapucom hizmet bedeli iade edilmeyecektir.

**15.** Birden fazla müşterinin müşterek teklif vermesi halinde şartname tüm müşterek teklif sahipleri tarafından onaylanacaktır. Böyle bir durumda hizmet bedelinin müşterek teklif sahiplerinin biri tarafından yatırılması yeterlidir. Müşterek teklif sahipleri, bu şartnameden kaynaklanan borçların tamamından müşterek ve müteselsil olarak sorumlu olup, açıkça belirtilmemesi halinde gayrimenkulü eşit hisselerle iktisap edeceklerdir. Müşteri' tapu devrinin bir başkası adına yapılmasını talep edemez.

**16.** Garanti BBVA KDV mükellefi olmadığı için uygun görülen teklif tutarlarına ek olarak KDV ödenmesi söz konusu olmayacaktır. Ancak BSMV doğması halinde ise BSMV tutarı müşteriye ait olacaktır. Tapu masrafları ve harçlar, kanuni taraflara aittir.

**17.** Garanti BBVA veya Firma, Türk Borçlar Kanunu'nun 280/3. Maddesi uyarınca satılanın ayıbından ve zaptından sorumlu değildir. Bu konuda Müşteri gelecekte Garanti BBVA'dan veya Firma'dan ayıp, eksik, farklılık, zapttan, sorumluluk vb. nedenlerle herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır. Şüpheye mahal bırakmamak adına, Müşteri ihaleyi kazandığı takdirde gayrimenkulün durumundan dolayı hizmet bedelinin iadesini talep edemeyecek olup hizmet bedeli yalnızca işbu şartnamede açıkça belirtilen hallerde iade edilebilecektir. Gayrimenkuller ile ilgili olarak Firma tarafından verilen bilgiler ve her türlü ilanlar (Satış listesi, Gazete İlanı, İnternet, Afiş) genel bilgi niteliğindedir. Garanti BBVA, gayrimenkulleri mevcut durumlarıyla satışa sunmaktadır. Müşteri, <https://tapu.com> adresi üzerinden teklif vermekle, mevcut durumuyla gayrimenkulü almayı kabul etmiş sayılır. Müşteri, gayrimenkulü mevcut durumuyla (hasar, kusur ve ayıpları, hisse, kiracı, işgal, lojman tahsisi, vefa, şufa hakkı vb. hangi ad altında olursa olsun şahsi ve aynı şerhleri, sit, imar, ruhsat, iskan, konum, alan, tapu vb. 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, ayıp, eksik vb. durumları ile) görmüş, gayrimenkulü gezmiş, beğenmiş, gayrimenkulle ilgili resmi kayıt ile tapu kayıtları dahil her türlü inceleme ve araştırmayı yapmış ve kabul etmiş olup, mahallinde ve resmi her türlü incelemeyi yapmış ve herhangi bir ayıbının söz konusu olmadığını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Müşteri, gayrimenkulün kusurlarından veya verilen bilgi ve fotoğraflar ile gayrimenkulün mevcut durumu arasındaki farklılıklardan dolayı gayrimenkulün teslim ve tescilinden kaçınamayacağı gibi, tekliflerini geri çekemez, iptal edemez ve Garanti BBVA'dan veya Firma'dan gayrimenkulün kusurlarının giderilmesi için herhangi bir itiraz veya talepte bulunamaz.

3

**18.** Gayrimenkulün Garanti BBVA mülkiyetine geçmeden önceki dönemlere ait aidat, yakıt, su, elektrik, doğalgaz, İnternet, kablolu tv vb abonmanlık borçları gibi borçları ile taşınmazın müşteri adına tescili akabinde işgalcilerinin tahliyesine ilişkin masraflar da Müşteri'nin sorumluluğundadır. Garanti BBVA, bu borçları ödeyip ödememekte serbesttir. Ödenmemesi halinde Müşteri, Garanti BBVA'dan bu konuda hiçbir talepte bulunamaz.

**19.** Garanti BBVA teklifler ile ilgili incelemelerini sonuçlandırdıktan sonra, ihaleyi kazanan teklif sahibine onayını tebliğ edecektir. Garanti BBVA'nın onay verdiği teklif sahibi; tebliğ tarihinden en geç 7 iş günü içerisinde mesai saati bitimine kadar, ihale sonuç teklifi üzerinden gayrimenkul bedelini nakden ve defaten, Garanti BBVA'nın bildireceği hesabına yatıracak ve yatırdığına dair dekontu Garanti BBVA'nın satış için görevlendirdiği yetkiliye teslim edecektir. Müşteri kredi kullanacaksa tapu devri sırasında kredi kullanacağı bankanın kredi tutarı kadar bloke çek getirmesini sağlayacaktır. Şüpheye mahal bırakmamak adına; teklif verebilmek için yatırılan hizmet bedeli, Firma tarafından tutulacak olup söz konusu tutar, ihale sonuç teklifi bedelinden düşülmeyecektir. Bu nedenle ihaleyi kazanan teklif sahibinin verdiği teklif tutarı kadar bedeli işbu maddede belirtildiği şekilde Garanti BBVA'ya ödemesi gerekmektedir. İşbu bedelin tamamının bu süre içerisinde yatırılmaması halinde Garanti BBVA satışı iptal edebilecektir. Müşteri'nin buna hiçbir itirazı olmayacaktır. Müşteri, Garanti BBVA'ya veya Firma'ya

karşı doğmuş doğacak her türlü borçları ile Garanti BBVA'nın veya Firma'nın doğmuş doğacak her türlü zararına (gayrimenkul satış bedeli ile teklif ettiği bedel arasındaki fark ve faizleri, sigorta, vergi, resim, harç, her türlü masraflar, yoksun kalınan kira bedelleri, zarar-ziyan ve benzerleri) karşılık hizmet bedeli üzerinde Garanti BBVA'nın veya Firma'nın hapis, takas ve mahsup haklarının bulunduğunu, yatırılan hizmet bedelinin Garanti BBVA'nın veya Firma'nın zararlarına ve varsa başkaca her türlü alacağına karşılık olmak üzere takas ve mahsubuna yetkili olduğu, Garanti BBVA veya Firma tarafından yapılacak değerlendirmeler çerçevesinde herhangi bir borcun yahut Garanti BBVA'nın veya Firma'nın herhangi bir zararının olmadığı tespit edilmesi halinde ancak yukarıda belirtilen hizmet bedelini faiz veya başka herhangi bir ek ödeme talep etmeksizin, herhangi bir itiraz ileri sürmeksizin aynı miktarda en geç 1 ay içinde kendisine iade edilebileceğini gayrikabili rücu ve kayıtsız şartsız olarak şimdiden kabul, beyan ve taahhüt eder. Müşteri'nin talep etmesi halinde, satın almak amacıyla teklif verdiği gayrimenkule ait tapu belgesi Müşteri ile paylaşılabilir. Bu durumda; Müşteri, kendisiyle paylaşılan ilgili tapu belgesi de dahil olmak üzere ihale dolayısıyla Garanti BBVA veya Firma tarafından kendisi ile paylaşılan veya elde ettiği her türlü bilgi ve belgeleri üçüncü kişi ve kurumlarla paylaşmayacağını, aksi halde Garanti BBVA'nın veya Firma'nın uğradığı veya uğrayacağı her türlü zarar ve ziyana tazmin etmekle yükümlü olduğunu kabul ve taahhüt eder.

**20.** Müşteri, tekliften önce veya sonra satın alma teklifine konu olan gayrimenkulün imar uygulaması işlemine tabi tutulması ve bir kısmının Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) olarak alınması durumunda, iade, zarar- ziyan, tazminat vb. her ne nam altında olursa olsun Garanti BBVA'dan hiçbir hak ve alacak talep edemeyeceğini, Garanti BBVA'nın gayrimenkulleri devir borcunun Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alındıktan sonra kalan miktar olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

**21.** Garanti BBVA tarafından tapu devri ve gayrimenkulün teslimi satış bedelinin tamamının (Müşteri tarafından Garanti BBVA'ya ödenmesinden sonra yapılacaktır. Şartnamenin 3.maddesinde de belirtildiği üzere müşteri tarafından hizmet bedeli, satış bedelinden mahsup edilmeyecektir.

**22.** Satış işleminin gerçekleştirildiği Müşteri'nin dışındaki diğer Müşteri'lerin ödediği firma hizmet bedelleri aşağıdaki durumlarda Müşteri'ye iade edilecektir. Garanti BBVA'nın teklif alındıktan sonra satıştan vazgeçmesi halinde, Müşteri'nin yatırmış olduğu hizmet bedeli kendisine ihalenin sonuçlandığı günden itibaren eğer kredi kartı veya banka kartıyla ödeme yaptıysa 5 iş günü, eğer EFT/Havale ile hesaba para yatırarak ödeme yaptıysa yazılı başvurusundan itibaren 5 iş günü içinde iade edilecektir. İhalede teklif veren ancak ihaleyi kazanamayan Müşteri'lerin hizmet bedelleri ihalenin sonuçlandığı günden itibaren eğer kredi kartı veya banka kartıyla ödeme yaptıysa 5 iş günü, eğer EFT/Havale ile hesaba para yatırarak ödeme yaptıysa yazılı başvurusundan itibaren 5 iş günü içinde iade edilecektir. Firma hizmet bedelini yatırdığı halde, sistemden herhangi bir teklif vermeden alımdan vazgeçen ve bu durumu yazılı başvuruya bildiren Müşteri'nin hizmet bedeli söz konusu bildirim Firma'ya ulaşmasından itibaren 5 iş günü içinde iade edilecektir. Müşteri, Firma hizmet bedelinin yatırılmasıyla iade edilmesine kadar geçen süreye ait faiz, tazminat vb. herhangi bir talepte bulunmayacaktır.

**23.** Müşteri, işbu şartname Madde 3 ve Madde 5 kapsamında 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ("KVKK") kapsamında 'kişisel veri' addedilen bir takım bilgileri aktaracak olup, söz konusu kişisel verilerin işlenmesi KVKK madde 5/2/c uyarınca gereklidir. Firma, Müşteri'den yukarıda bahsedildiği şekilde toplanan kişisel verileri, işbu şartname kapsamında sunulan hizmet kapsamında, hizmetin amacına uygun, işlendiği amaçla bağlantılı ve sınırlı olarak işlemeyi, işbu şartname kapsamındaki hizmetin görülmesi için gerekli olan süre sonuna kadar muhafaza etmeyi, söz konusu kişisel verilerin muhafazasını sağlamak amacıyla KVKK ve ilgili mevzuat kapsamında alınması gereken uygun güvenlik düzeyini temin etmeyi, her türlü teknik ve idari tedbirleri almayı ve kişisel verilerin işlenmesini gerektiren sebeplerin ortadan kalkması halinde silmeyi, yok etmeyi veya anonim hale getirmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. İşbu şartname kapsamında e-ihaleye katılabilmek için madde 1 uyarınca talep edilen nüfus cüzdanı fotokopisinde kan grubu ve din bilgisinin yer alması halinde, Müşteri bu bilgilerin KVKK kapsamında özel nitelikli kişisel veri olarak kabul edildiği hususunda bilgilendirildiğini ve söz konusu kişisel verilerin şartname kapsamında belirtilen amaç ve sınırla bağlantılı olarak işlenmesine açık rıza verdiğini beyan eder.

**24.** İşbu şartnamenin herhangi bir hükmü, herhangi bir sebeple tamamen veya kısmen geçersiz veya hükümsüz olursa, bu geçersizlik veya hükümsüzlük sadece o hükme veya o hükmün ilgili kısmına ait olacak ve o hüküm veya kısmi hükmün kalan diğer kısmı yahut ilgili hüküm/kısmi hüküm dışında kalan bütün diğer şartname hükümleri tam olarak geçerli olup yürürlükte olmaya devam edecektir.

**25.** Garanti BBVA'nın veya Firma'nın işbu şartnameden doğan bir hak, yetki ve imtiyazı kullanmaması ya da kullanmakta gecikmesi, bu hak, yetki ve imtiyazdan feragat ettiği anlamına gelmez.

**26.** Müşteri, şartnamenin her sayfasını elektronik ortamda okuyup, incelendiğini, içeriği anlayarak tüm maddeleri kayıtsız ve şartsız olarak kabul, beyan ve taahhüt ettiğini, yine işbu şartnamenin kendisine fiziken gönderilmeyeceğini kabul eder.

**27.** Teklif alma ve satış ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde, İstanbul (Çağlayan) Mahkemeleri ve İstanbul İcra Daireleri yetkili olacaktır.