

MÜLKİYETİ BELEDİYEMİZE AİT MUHTELİF MAHALLELERDE BULUNAN 26 (yirmialtı) ADET GAYRİMENKULUN SATIŞI İLE İLGİLİ İDARİ ŞARTNAMEDİR

Madde 1-Mülkiyeti Belediyemize ait olan ekli satış listesinde yer alan ilçemiz sınırları içerisinde bulunan 26 adet taşınmazın 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45. Maddesine istinaden “Açık Teklif Usulü” ihale ile satılacaktır.

Madde 2-Satışa sunulan taşınmazların listede belirtilen 1. Sıradan 11. Sıraya (11. Sıra dahil) kadar olan taşınmazlar KDV’den muafır. 12. Sıra ve sonrasındaki taşınmazların tamamı KDV’ye tabidir.

Madde 3-İhale 06.11.2024 Çarşamba günü saat 14.00 de Belediyemiz Encümeni huzurunda toplantı salonunda yapılacaktır.

Madde 4-İştirakçilerin ihaleye katılabilmesi için 06.11.2024 tarihi saat 12.30’a kadar aşağıda istenen evrakları Komisyon sekreteryasına (yazı İşleri Müdürlüğüne) teslim edeceklerdir. Belirtilen bu süreden sonra getirilecek belgeler işleme konulmayacaktır.

a) Gerçek Kişilerden: Belediyemize yatırmış oldukları geçici teminat makbuzu veya banka teminat mektubu, nüfus cüzdan fotokopisi ve adres bildirim belgesi, İhaleye iştirak edecek kişi vekil ise Noter tasdikli Vekâletname (Aslı), İhaleye ait dosya alındı makbuzu (Aslı ya da idarece tasdikli sureti), Belediyemize vadesi geçmiş borcu olmadığına dair belge (Belediyemizden alınacaktır),

b) Tüzel Kişilerden: Tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından, ilk ilan veya ihale tarihinin içerisinde bulunduğu yılda alınmış, tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge, Belediyemize yatırmış oldukları geçici teminat makbuzu veya banka teminat mektubu, ihaleye iştirak eden şirketin, şirketi temsil eden yetkili şahıs veya şahısların yetki belgesi ve imza sirkülerini, İhaleye ait dosya alındı makbuzu (Aslı ya da idarece tasdikli sureti), Belediyemize vadesi geçmiş borcu olmadığına dair belge (Belediyemizden alınacaktır), Şirket (Tüzel kişilik) hissedarı olmayanların, Tüzel kişilik adına vekâleten ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin, tüzel kişiliği temsile yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş vekâletname. (Aslı),Tebliğat için yasal adres bildirimini,

c) Dernek, birlik, vakıf, vb. olması halinde Noter tasdikli mal satın alma yetkisini gösterir genel kurul kararı (Aslı), Dernek, birlik, vakıf, vb. Temsilen İhaleye katılmak üzere yetkilendirdikleri kişiyi belirten karar defterinin ilgili sayfasının noter tasdikli sureti ve yetkilinin noter tasdikli imza beyannamesi (Aslı), Dernek, birlik, vakıf, vb.’ nin kuruluş tüzüğüünün, Noter tasdikli fotokopisi ve faaliyetine devam ettiğine dair ilgili makamlardan alınmış olan belge (Asılları), İhaleye iştirak eden ya da yetkili vekili tarafından her sayfası ayrı ayrı imzalanmış şartname,

d) Ortak Girişim Olması Halinde; Ortaklığı oluşturan her bir ortak için, gerçek kişi ise bu ilanın (a) bendinde belirtilen belgelerin, tüzel kişilik ise, bu ilanın (b) bendinde belirtilen belgelerin yanı sıra, aşağıda belirtilen belgelerin dosyasında bulunması gerekmektedir, ortakların hisselerini ve pilot ortağı gösterir ortaklık sözleşmesi

e) Şartname bedeli 500,00 TL ‘dir.

Geçici Teminat makbuzu veya teminat mektubu veya Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler. (Bankalar ve özel finans kurumları tarafından verilen teminat mektupları süresiz, Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri nominal bedele faiz dahil edilerek ihraç edilmiş ise bu işlemlerde ana paraya tekabül eden satış değerleri esas alınır)

Madde 5-Teknik şartnameler, iş bu idari şartnamenin eki niteliğinde olup, ayrılmaz parçasıdır. Teknik konudaki her türlü işlemler Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Mali Hizmetler Müdürlüğü’nce yürütülecektir. (Arsa teslimi, tapu devri, mevcut parselin yer gösterimi, imar durumu vs. gibi)

Madde 6-Belediyemiz encümenince alınan ihale kararı, Belediye Başkanınca veya yetkili kılınan kişilerce ihale tarihinden itibaren 15 (on beş) iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. Belediye Başkanı veya yetkili kıldığı kişilerce karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

Madde 7- Belediye Başkanınca veya yetkililerce onaylanan ihale kararı onaylandığı günden itibaren en geç 5 iş günü içinde, üzerinde ihale yapılan veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğat adresine postalanır. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır. İhale kararlarının ita amirince iptal edilmesi halinde de, durum istekliye aynı şekilde bildirilir.

Madde 8- 2886 sayılı kanununun 31. maddesi gereğince ihale kararının İta Amiri tarafından onaylanması vizesinin yapıldığının bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 gün içerisinde, ihale alıcısı geçici teminatı Kesin teminata çevirerek, sözleşme imzalamak ve ihale bedelinin şartnamenin 9. Maddesinde belirtilen ödeme takvim ve planına göre yapmakla yükümlüdür.. İhaleden doğacak her türlü giderler (vergi, resim, tellaliye ve harç vs. gibi) alıcıya aittir. Kati Teminat ihale bedelinin %6’sıdır.

Madde 9- KDV’ye tabi olan taşınmazlarda KDV bedeli peşin ödenecektir. Satış bedeli 1.500.000,00 TL ve altında gerçekleşen satışlarda satış bedelinin tamamı ve %1 tellaliye bedeli peşin ödenecektir. Satışa sunulan taşınmazların listede belirtilen 1. Sıradan

11. Sıraya (11. Sıra dahil) kadar olan taşınmazlar için satış bedeli 1.500.001,00TL-3.500.000,00 TL arasında gerçekleşen satışlarda satış bedelinin %25'i ve %1 tellaliye bedeli peşin ödenecek olup, geri kalan %75 lik kısmı peşinatın ödendiği tarihten 1 ay sonra başlamak kaydı ile 1'er aylık vadelerle 4 eşit taksite, satış bedeli 3.500.001,00TL ve üzerinde gerçekleşen satışlarda satış bedelinin %25'i ve %1 tellaliye bedeli peşin ödenecek olup, geri kalan %75 lik kısmı peşinatın ödendiği tarihten 1 ay sonra başlamak kaydı ile 1'er aylık vadelerle 6 eşit taksite ödenecektir. Satışa sunulan taşınmazların listede belirtilen 12. Sıradan 26. Sıraya (26. Sıra dahil) kadar olan taşınmazlar için gerçekleşen satış bedelinin %25'i ve %1 tellaliye bedeli peşin ödenecek olup, geri kalan %75 lik kısmı peşinatın ödendiği tarihten 1 ay sonra başlamak kaydı ile 1'er aylık vadelerle 12 eşit taksite ödenecektir. Satış bedeli, Ödemelerin zamanında yapılmaması halinde encümen ihaleyi fesih edip etmemekte serbesttir. İhalenin fesih edilmesi halinde daha önce Belediyemize yatırılan kati teminat Belediyemize irat kaydedilir. Fesih edilmemesi halinde ise bankaların uyguladığı en yüksek mevduat faiz oranı güne çevrilerek alınır.

Madde 10-İhalesi yapılan taşınmazın tapusu, borçların tamamı ödendikten sonra verilecektir. Ancak borçların tamamı ödenmediği halde ihale alıcısının tapunun verilmesinin talep edilmesi halinde belirlenen ihale bedelinden ödenen kısım düşülerek, kalan tutar kadar banka teminat mektubu getirilmesi halinde tapu devri yapılabilir. Teminat mektubu karşılığında Tapu verildikten sonra devam eden taksit ödemelerinden herhangi birinin ödenmemesi halinde, teminat mektubunda yazılı tutarın tamamı nakde çevrilerek mahsup işlemi yapılacaktır. İhale alıcısının bu duruma itiraz hakkı bulunmamaktadır. Bu durumun haricinde borçlar ödenmeden hiçbir suretle tapu verilmeyecektir. Ayrıca alıcılar borçların ödedikten sonra 1 ay içerisinde tapularını almak zorundadır. Alıcıların tapularının alınmaması nedeni ile doğabilecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerden dolayı idareden herhangi bir talepte bulunamazlar.

Madde 11-Taşınmazlara ait tüm giderleri ödemek kaydı ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne inşaat ruhsatı, ifraz, tevhid, işlemleri yürürlükteki mevzuatların dahilinde yürütülür.

Madde 12-İhale edilen taşınmazlar ile ilgili tapu devir işlemlerinde tapu harç ve giderleri kanun gereği ½ oranında olup, kurumumuz harçtan muaftır.

Madde 13-2886 sayılı kanunun 6. maddesinde yazılı kimseler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılamazlar. Bu yasağa rağmen ihaleye girenin üzerine ihale yapılmış ise, ihale bozularak geçici teminatı irat kaydedilir.

Madde 14- Açık teklif usulüne göre ihaleler isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır. Ancak; istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar ihale komisyonu başkanlığına ulaşmış olmak şartı ile Devlet İhale Kanununun 37. maddesi hükümlerine uygun olarak düzenleyecekleri tekliflerini iadeli taahhütlü mektupla da gönderebilirler. Teklif sahibi komisyonda hazır bulunmadığı takdirde posta ile gönderilen teklif son ve kesin teklif olarak kabul edilir.

Madde 15-İhale komisyonu ihaleyi yapıp yapmamakta veya uygun bedeli tespitinde yetkilidir. Son teklifin komisyonca haddi layık görülmemesi halinde iştirakçiyeye hak arama imkânı sağlamaz.

Madde 16-Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale sonucunun karara bağlanması;

- a) İhalenin yapıldığı ancak İta Amir'inin onayına bağlı kaldığı,
- b) Tekliflerin, daha ayrıntılı bir şekilde incelenebilmesi için süreye ihtiyaç duyulduğunda ihalenin 15 günü geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı,
- c) İhalenin yapılmadığı, hususlarından birine karar verilir.

Madde 17-Alıcılar satışı yapılan taşınmazlar ile ilgili inşaat ruhsatı, mesken ruhsatı gibi yapım ve kullanım aşamasındaki tüm işlemlerini ilgili kanunlar ve yönetmelikler çerçevesinde belediyemizden temin edeceklerdir. Yapı Kullanım izin belgesi düzenlenip taksiti devam eden taşınmazlara alıcı tarafından kullanılması amacıyla işyeri açma ruhsatı verilebilir.

Madde 18-2886 Sayılı Kanun ve şartnamedeki yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde iş bu şartnamenin hükümleri taşınmaz mal satış vaadi ile yapılan sözleşme yerine geçecek olup, arsa satışı ile ilgili Belediyemizle ihale alıcısı arasında ayrıca başka bir sözleşme yapılmayacaktır.

Madde 19-İhale alıcısı tebligata esas adres değişikliklerini 15 gün içerisinde Belediyemize yazılı olarak bildirmek zorundadır. Aksi takdirde eski adrese yapılan tebligat geçerli olacaktır.

Madde 20-Satışı yapılan taşınmazın parsel dışı alt yapı ve teknik hizmetleri ilgili kurumlar tarafından yapılacaktır. Alıcılar parsel içerisinde Belediyeden herhangi bir alt yapı ve teknik hizmet talebinde bulunamazlar.

Madde 21-Parsellerin çevre düzenlemesi ada ölçeğinde parsel sahiplerince ortak olarak gerçekleştirilecek, bu düzenleme kişiler tarafından hazırlanacak proje çerçevesinde gerçekleştirilmeden belediyemizce yapı kullanma izni verilmeyecektir.

Madde 22-Şartnamede değinilmemiş hükümler ortaya çıktığı an taraflar karşılıklı mutabakat ile yazılı olarak anlaşacaklardır.

Madde 23-Bu şartname hükümlerine uymayan ve yasal mükellefiyetlerini yerine getirmeyen alıcılar hakkında başkaca bir işleme gerek kalmaksızın ihale fesih edilerek ilgilinin her türlü teminatı Belediyemize irat kaydedilecektir.

Madde 24-İhaleden ve sözleşmeden doğan her türlü anlaşmazlıklar Belediye encümeninde görüşülerek çözümlenecektir. Uyuşmazlık halinde ise İncesu Mahkemeleri ve İncesu İcra daireleri yetkilidir.

Madde 25-Şartnamenin imza edilmiş olması şartnamenin aynen ve tamamen kabul edildiği anlamını taşır.

Madde 26-İdaremizin ilgili birim yetkililerince imza veya parafa edilmeyen ve mühürlenmeyen şartnameler geçersiz olup, bu tip şartnamelerin idaremiz nezdinde herhangi bir hükmü bulunmamaktadır.

Madde 27- İmar uygulaması gerektiren taşınmaz için (ifraz, tevhit, terkin ve ihdas vb.) yükümlülük alıcıya aittir.

Madde 28- Satışı yapılacak taşınmazların mevcut imar durumu ve arazi hafriyat durumu, engebe durumu ve zemin durumunun tamamı alıcı tarafından yerinde görülmüş sayılır ve daha sonradan ortaya çıkabilecek olan eksiklikler Belediyemiz tarafından kabul edilmeyecektir.

Madde 29- Alacaklı taşınmazların imar ve kadastro durumu görmüş ve bu şekilde kabul etmiş sayılır. Arazi üzerinde bulunan geçit hakkı ve geçiş izinlerini kabul etmiş sayılır. Arazinin ihtiyaç duyduğu imar yollarının açılması işlemi arazi şartları göz önüne alınarak Fen İşleri Müdürlüğü ekiplerince yatırım programına alınacak olup Fen İşleri Müdürlüğünün belirlediği programdan önce açılması talep edilemez. Katılımcı bu durumu kabul etmiş sayılır.

Madde 30- Mevcutta kullanılan kadastro yolları alternatif yolların açılmasına kadar o yörede yaşayan insanların yaşantılarını sıkıntıya sokmaması amacıyla kadastro yolları kapatılamaz. Kapatılması için belediyenin uygun görüşü aranır.

Madde 31-İş bu şartname 31 maddeden ibaret olup, 2886 kanunda belirtilen mukavele yerine kaimdir.

NO	Mahalle	Ada	Parsel	Cinsi Niteliği	Parsel Alanı (m2)	Hissesi	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Net Alan (m2)	Brüt Alan (m2)	Arsa Payı	Geçici Teminat	Muhammen Bedel	İmar Durumu
1	Furunönü	2651	2	Arsa	1.575,23	Tam	-	-	-	-	-	300.000,00 TL	8.500.000,00 TL	Ticaret
2	Aksubağları	1374	3	Arsa	4.632,25	Tam	-	-	-	-	-	200.000,00 TL	6.500.000,00 TL	Konut
3	Saraycık	1218	8	Arsa	2.019,51	Tam	-	-	-	-	-	100.000,00 TL	2.800.000,00 TL	İmalathane
4	Beylik	1964	89	Arsa	1.267,88	Tam	-	-	-	-	-	30.000,00 TL	800.000,00 TL	İmar Dışı
5	Bahçesaray	1134	10	Arsa	674,56	Tam	-	-	-	-	-	30.000,00 TL	1.000.000,00 TL	Konut
6	Hamurcu	3322	1	Arsa	902,97	Tam	-	-	-	-	-	35.000,00 TL	1.050.000,00 TL	Konut
7	Küllü	734	1	Arsa	670,01	Tam	-	-	-	-	-	20.000,00 TL	550.000,00 TL	Konut
8	Küllü	3162	2	Tarla	4.255,85	Tam	-	-	-	-	-	100.000,00 TL	2.980.000,00 TL	İmar Dışı
9	Süksün Zafer	1361	17	Arsa	607,83	Tam	-	-	-	-	-	30.000,00 TL	900.000,00 TL	Konut
10	Tahirini	219	3	Arsa	877,25	Tam	-	-	-	-	-	25.000,00 TL	685.000,00 TL	Konut
11	Tahirini	257	3	Arsa	819,87	Tam	-	-	-	-	-	25.000,00 TL	650.000,00 TL	Konut
12	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	2	181,95	195,14	195/2765	150.000,00 TL	4.200.000,00 TL	İmalathane
13	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	3	181,88	195,14	195/2765	150.000,00 TL	4.200.000,00 TL	İmalathane
14	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	4	181,95	195,14	195/2765	150.000,00 TL	4.200.000,00 TL	İmalathane
15	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	5	187,15	200,57	201/2765	150.000,00 TL	4.200.000,00 TL	İmalathane
16	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	6	181,95	195,14	195/2765	150.000,00 TL	4.200.000,00 TL	İmalathane
17	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	7	181,95	195,14	195/2765	150.000,00 TL	4.200.000,00 TL	İmalathane

18	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	8	181,95	200,90	201/2765	150.000,00 TL	4.200.000,00 TL	İmalathane
19	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	9	136,80	152,69	153/2765	100.000,00 TL	3.200.000,00 TL	İmalathane
20	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	10	136,80	148,32	148/2765	100.000,00 TL	3.200.000,00 TL	İmalathane
21	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	11	136,80	148,32	148/2765	100.000,00 TL	3.200.000,00 TL	İmalathane
22	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	12	136,74	148,32	148/2765	100.000,00 TL	3.200.000,00 TL	İmalathane
23	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	13	140,77	148,31	148/2765	100.000,00 TL	3.200.000,00 TL	İmalathane
24	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	14	136,80	148,31	148/2765	100.000,00 TL	3.200.000,00 TL	İmalathane
25	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	15	136,80	148,31	148/2765	100.000,00 TL	3.200.000,00 TL	İmalathane
26	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	16	136,81	150,42	150/2765	100.000,00 TL	3.200.000,00 TL	İmalathane

Ek: Teknik Şartname

İŞTİRAKÇİ:

Adı Soyadı :

İmzası :

İHALE YETKİLİSİ

Av. Mustafa İLMEK

Belediye Başkanı