

T.C.
ZİLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
TAŞINMAZ MAL SATIŞ ŞARTNAMESİ
I-GENEL ŞARTLAR

MADDE 1. İHALE KONUSU ve ŞEKLİ

Nakkaş Mahallesi Dabakhane mevki, 30271a Pafta, 627 ada 5 nolu parselde kayıtlı bulunan, belediyemize ait 9.098,49 m2 miktarında arsa vasıflı gayrimenkul, mevcut natamam inşaat hali ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45. maddesi uyarınca Açık Teklif Usulü ile (açık arttırma) satış ihalesi yapılacaktır.

MADDE 2. SATIŞA KONU TAŞINMAZ ve ÖZELLİKLERİ

Sıra No	Ada	Parsel	Cinsi	Yüzölçümü m2	Muhammen Bedel	Geçici Teminat	İhale Tarihi
1	627	5	Arsa	9.098,49 m2	29.166.000,00 TL.	874.980,00 TL	23.05.2022

a-) Gayrimenkul Zile Şehir İmar Planında Ayrık Nizam 12 Kat, Hmax=36.50, E=3,00, İşyeri + Konut Alanı olarak tefriş edilmiştir. Gayrimenkul Belediyemiz adına kat irtifakı tapuludur. 2 Bodrum + 12 kat, 5 Blok üzerine 10 Adet İşyeri ve 160 Adet Konut olmak üzere toplam 170 adet bağımsız bölümlü, 37.398 m2 inşaat alanı olarak 17.04.2017 tarih ve 2017/29 nolu Yapı Ruhsatı ve 16.05.2018 tarih ve 2018/31 nolu Tadilat Ruhsatı İdaremiz adına alınmış olup; inşaatın A Bloku % 45, B Bloku % 15, C Bloku % 43 bitirilmiş, D ve E bloklar % 0 olmak üzere tüm inşaat alanının gerçekleştirme oranı % 19'dur.

b-) Mimari Projede A-B- ve C Bloklar hariç emsal artışı yapılmadan tadilat yapılabilir. Tadilat yapılması halinde tüm masraflar alıcıya aittir.

c-) İnşaat A Blok 8.Kat 22 nolu bağımsız bölümde bulunan 160 m2'lik konutun İdaremizce daha önce satışı yapıldığından, inşaat bitiminde yüklenici tarafından Anahtar teslim olarak alıcı 64378042048 TC Kimlik Numaralı Semih Hançer'e devri yapılacaktır. Yeni yapı ruhsatı düzenlenmesi durumunda satışı yapılan bağımsız bölüm hak sahibinden muvafakat almak, benzer nitelikte ve değerinde daire sunmak, anlaşmak gibi hususlar Alıcı'nın sorumluluğundadır.

d-) Kat İrtifakının bozulması ve yeniden yapılması halinde tüm Tapu ve Kadasto harç ve masrafları alıcıya ait olacaktır.

e-) Alıcı tarafından inşaat satış yapılacak olan bağımsız bölümlerin tapu devri, Alıcının Belediyemize ödediği ihale bedeli oranında yapılabilecektir.

e-) İnşaatın kontrolü ve çıkabilecek tüm ihtilaflar (iş kazası, tazminatlar, taşeron alacakları, vergi ve SGK prim borçları vb.) alıcıya ait olup, Belediyemiz sorumlu değildir.

f-) İnşaat yapımı sırasında tüm denetim İdaremiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Personeli tarafından yapılacaktır.

Yukarıda tapu kaydı, niteliği, diğer özellikleri, muhammen satış bedeli, geçici teminat miktarı, ihale saati ve şartları belirtilen Belediyemize ait taşınmaz, Zile Belediye Başkanlığınca 23.05.2022 tarihine tesadüf eden Pazartesi günü saat 10.00'da başlayacak ve Belediye Hizmet Binasında, Belediye Encümeni huzurunda yapılacak ihale ile satılacaktır.

İstekliler; ihaleye ilişkin tüm bilgileri Zile Belediyesi Destek hizmetleri Müdürlüğünden öğrenebilirler. Satış ihalesine ait ihale dokümanları her gün mesai saatleri içerisinde görülebilir ve ihale dokümanını 500,00 TL. karşılığında temin edebilirler.

MADDE 3. MUHAMMEN BEDEL ve GEÇİCİ TEMİNAT MİKTARLAR

Taşınmazın muhammen satış bedeli ve geçici teminat miktarı, yukarıda gösterilmiştir.

İstekliler söz konusu gayrimenkulün satış ihalesine katılabilmek için satın alacakları taşınmazın muhammen bedelinin en az %3'ü (yüzde üç) nispetinde geçici teminatı nakden veya teminat mektubu ile yatırmak zorundadır.

İştirakçilerin geçici teminat bedelini 23.05.2022 tarihinde ve saat 10.00'a kadar Zile Belediyesi Gelir Müdürlüğü veya [Zile Vakıflar Bankası TR89 0001 5001 5800 7308 8579 36 İBAN](https://www.zile.gov.tr) nolu hesaba yatırılması ve makbuzlarının teklif zarfının içinde sunulması gerekir. Açık Teklif Usulüne göre ihale

edilecek taşınmaz için istenilen belgeleri dosya halinde 23.05.2022 tarihini saat 10:00'a kadar Destek Hizmetleri Müdürlüğüne teslim etmeleri gerekmektedir.

Not : 3065 sayılı Kanunun (17/4-p) maddesine göre, belediyeler ve il özel idarelerinin mülkiyetindeki taşınmazların satışı (belediye ve il özel idarelerinin bünyelerinde oluşan iktisadi işletmelerin taşınmaz satışları hariç) KDV'den istisnadır.

MADDE 4. ÖDEME YERİ VE ŞARTLARI

4.1. Ödeme Yeri: İstekli tarafından yapılacak her türlü ödeme, belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne makbuz yada VAKIFBANK Zile Şubesi **İBAN NO: [TR89 0001 5001 5800 7308 8579](https://www.vakifbank.com.tr/IBAN/00015001580073088579)** banka hesaplarına yapılacaktır.

4.2. Ödeme Koşulları ve Arsaların Teslim tarihi : Arsanın satış bedeli % 30'u peşin olup, kalanı 1'er ay ara ile 6 eşit taksitte ödenecektir. **Ancak 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun "Sözleşme yapılması ve Kesin teminat alınması zorunlu olmayan haller" başlıklı 61 Maddesinde belirtilen; 2886 Sayılı DİK nun 57 nci madde de yazılı süre içinde taahhüdün şartname hükümlerine göre yerine getirilmesi ve bunun idarece uygun bulunması halinde, sözleşme yapılması ve kesin teminat alınması zorunlu değildir.** bedeli söz konusu madde dışında kalınarak ödeme yapılacaktır. Sözleşme imzalanmadan İhalenin sonuçlanma süreleri de dikkate alınarak ödemeler, %30'u **sözleşme esnasında** alınır. **I.**Taksit ödemesi Temmuz, **II.**Taksit ödemesi Ağustos, ve **III.**Taksit ödemesi Eylül, **IV.**Taksit Ödemesi Ekim, **V.**Taksit Ödemesi Kasım, **VI.**Taksit Ödemesi Aralık ayları içerisinde yapılacak olup, (**yukarıdaki tarihler son ödeme tarihidir**) süresinde ödenmeyen taksitlere gecikme cezası uygulanacaktır. Son ödeme yapıldıktan sonra tapu devri yapılacaktır (sözleşme bedelinin 0,00569 oranındaki ihale karar pulu ve 0,00948 oranındaki damga vergisi) ihale sürecinde ödemenin tamamı yapılırsa sadece sözleşme bedelinin 0,00569 oranındaki ihale karar pulu yatırılacaktır.

Gayrimenkul, **ihale bedeli tamamı ödendikten sonra teslim edilecektir.**

MADDE 5. İHALEYE KATILMA ŞARTLARI

- İhaleye katılabilmek için, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu Kanun'un 37. ve 74. maddesine dayanılarak çıkarılan Yönetmelikte belirtilen niteliklere haiz olmak ve anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak geçici teminatı şarttır.
- 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 6.maddesinde yazılı kişiler doğrudan ve dolaylı olarak ihaleye katılamazlar. Bu yasağı saymayarak ihaleye katılanın üzerine ihale yapılmış bulunursa, geçici teminatı, sözleşme yapılmışsa bozularak kesin teminatı belediyeye gelir kaydedilecektir.

Buna göre;

İHALE KOMİSYONUNA VERİLECEK ZARFIN İÇİNDEKİ EVRAKLAR

- İhaleye iştirak edecekler şartname almak zorundadır ve şartları da kabul etmiş sayılır.
- İhaleye katılmak isteyenler, tekliflerini ve aşağıda belirtilen belgeleri kapalı zarf içerisinde ibraz etmeleri gereklidir.

A) Gerçek Kişilerden;

- Başvuru dilekçesi.
- Tebliğat Adres Beyannamesi.
- Yerleşim Belgesi (Nüfus müdürlüğünden),
- Nüfus cüzdanı sureti veya Fotokopisi
- Noter Tasdikli İmza Beyannamesi,
- Geçici Teminat Mektubu veya Makbuzu,
- Temsil durumunda; noter tasdikli vekâletname ve vekâlet edene ait imza beyannamesi,
- Borcu yoktur belgesi.(Zile Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğünden)
- İhale Dosyası Alındı Makbuzu.

B) Tüzel Kişilerden;

- Başvuru dilekçesi.
- Tebliğat Adres Beyannamesi.
- Tüzel kişinin siciline kayıtlı bulunduğu idareden (Dernekler Müdürlüğünden, Ticaret veya Sanayi Odasından, Ticaret Sicili Müdürlüğünden) alınmış, tüzel kişinin siciline kayıtlı olduğuna dair belge,
- Şirketlerden; Noter tasdikli imza beyannamesi,
- Derneklerden; İhaleye katılmak üzere yetkilendirdiği kişiyi belirten karar defterinin ilgili sayfasının noter tasdikli sureti ve yetkilinin noter tasdikli imza beyannamesi,

- 6) Derneklerden; tüzüğünün noter tasdikli sureti,
- 7) Geçici teminat mektubu veya makbuzu,
- 8) Tüzel Kişi adına ihaleye katılan yetkilinin; Genel Kurulca gayrimenkul alması yönünde yetkilendirildiğine dair tüzel kişi Genel Kurul kararının noter tasdikli sureti
- 9) Temsil durumunda; Noter tasdikli vekâletname ve vekâlet edene ait imza beyannamesi,
- 10) Borcu yoktur belgesi.(Zile belediyesi Emlak İstimlak müdürlüğünden)
- 11) 9) İhale Dosyası Alındı Makbuzu.

C) Ortak Girişimlerden; Ortak girişimciler (Gerçek veya Tüzel); yukarıda belirtilen belgelerin yanında Noter onaylı Ortaklık girişim beyannamesi ve Ortaklık Yetki Belgesi,

D) Yabancı istekliler için; Ülkemizde yabancıların mülk edinmesi konusunda yasal mevzuat dahilinde herhangi bir engelleyici hüküm bulunmaması koşullarında T.C. uyruğunda olmayan yabancıların ihaleye iştirak etmesi halinde verecekleri her türlü teminatlarda (geçici, v.s. gibi) yerli bankalar veya özel finans kurumlarının kontrgarantisi counterguarantee) istenecektir. Ayrıca bu yabancı istekliler idareye sunacakları her türlü belgeleri, yeminli tercüman bürolarında Türkçeye çevirmek zorundadır

E) Taşınmazın satış ihalesine iştirak edeceklerin, yukarıda ve şartnamede belirtilen belgeler ile birlikte satış şartnamesinde belirtilen maddelere uygun olarak **23.05.2022** tarihinde Pazartesi günü saat **10:00'a** kadar Zile Belediyesi Encümen odasında hazır bulunmaları gerekmektedir. Posta, kargo, telgrafla veya internet üzerinden yapılan müracaatlar kabul edilmeyecektir.

MADDE 6. İDARENİN YETKİSİ

İhale komisyonu (Belediye Encümeni), gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta tamamen serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez. İhalenin yapılmamasına karar verilmesi halinde, istekilerden alınan geçici teminatlar iade edilecektir.

MADDE 7. İHALENİN ONAYI VE TEBLİĞİ

İhale Komisyonu tarafından alınan ihale kararı ita amirince, karar tarihlerinden itibaren en geç onbeş (15) iş günü içerisinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince (İhale Komisyonunca) karar iptal edilirse, ihale hükümsüz sayılır.

İta amirince onaylanan ihale kararı, onaylandığı günden itibaren en geç beş (5) iş günü içinde, alıcıya veya yasal temsilcisine (vekiline) imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın alıcıya veya vekiline tebliğ tarihi sayılır. Teklifleri uygun olarak değerlendirilmeyen isteklilerin Geçici Teminatı, müracaatları halinde istekliler veya yasal temsilcilerine imza karşılığı iade edilir.

İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekaletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapıış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

MADDE 8. HARÇ ve GİDERLER

İhale ile ilgili olarak her türlü vergi, resim, harçları ve diğer giderleri ödemek, alıcıya aittir. Satıma ilişkin olarak her türlü vergi, resim, harçlar ve diğer giderleri ödemek alıcıya aittir.

MADDE 9 SÖZLEŞMENİN YAPILMASI:

9-1)İhale alıcıya tebliğ edilmek suretiyle kesinleşmiş olacaktır.

9-2)Noter Onaylı Sözleşme,

9-2-1) Sözleşme bir (1) nüsha olarak imza altına alınacak ve bu nüsha idarede alıkonulacaktır. Ancak sözleşmenin düzenleme anında yüklenici talep ederse 1 nüsha daha imza altına alınacak ve bu nüsha yükleniciye verilecektir. Bu durum, her iki nüshada da altında sözleşmeyi imzalayan tarafların imzaları bulunan bir şerhle açıkça belirtilecektir. Ayrıca, yüklenicinin herhangi bir zamanda talebi halinde sözleşmenin "aslına uygun idarece onaylı sureti" idare tarafından düzenlenip yükleniciye verilecektir

9-2-2)Ancak; 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun "Sözleşme yapılması ve Kesin teminat alınması zorunlu olmayan haller" başlıklı 61 Maddesinde belirtilen; 2886 Sayılı DİK' nun 57. madde de yazılı süre içinde taahhüdün şartname hükümlerine göre yerine getirilmesi (İhale kararı kendine tebliğ edildikten 15 gün) ve bunun idarece uygun bulunması halinde, sözleşme yapılması ve kesin teminat alınması zorunlu değildir.

MADDE 10- KESİN TEMİNAT

1- Kesin Teminat İhale Bedelinin % 6 sıdır.

2- Kesin ve Geçici Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir;

a) Tedavüldeki Türk Parası,

b) Bankalar ve özel finans kurumlarının verecekleri süresiz teminat mektupları,

c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet iç borçlanma senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler (Nominal bedele faiz dahil edilerek ihraç edilmiş ise bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır).

Bankalarca ve özel finans kurumlarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından mal sandıklarına yatırılması zorunlu olup, bunlar komisyonlarca teslim alınamaz. Üzerlerine ihale yapılanların teminat mektupları ihaleden sonra mal sandıklarına teslim edilir ve üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları hemen geri verilir.

Her ne suretler olursa olsun idarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

MADDE 11. ALICININ GÖREV VE SORUMLULUĞU

Satışa sunulan taşınmazı ve üzerindeki yapıları; teklif veren mevcut durumu ile (kiracı, hasar, kusur, hisse, işgal, imar, iskân, tapu vb. bilgileri) görmüş, incelemiş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte İdareden herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci veya 76 ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren 15 gün içinde ihale bedelinin % 30'u peşin ödeyecek kalanı 1 er ay ara ile 6 eşit miktarda ödeyecektir.(Ayrıntılı bilgi madde 4.2 açıklanmıştır.)

Alıcı isterse Peşin ödeme yapabilir, alıcı bu süre içerisinde ihale bedelini yatırmak, varsa ihale ile ilgili diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat İdareye irat kaydedilir. Satış bedelinin tamamının ödenmesinden sonra müşteri, taşınmazı adına tescil ettirmek zorundadır. Aksi takdirde, meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamaz.

Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağ verilmez. Müşterinin sözleşme hükümlerine uymaması durumunda, sözleşmenin feshedileceği bildirilir. Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz İdare mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek, geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, İdareye irat kaydedilir ve satış bedeli olarak tahsil edilen tutarlardan mahsup edilerek kalanı faizsiz olarak alıcıya aynen iade edilir. Taşınmaz, banka teminat mektubu veya ipotek tesis edilerek alıcı adına tescil edilmiş ise teminat mektubu veya ipotek paraya çevrilerek, kalan borç faizi ile birlikte tahsil edilir.

MADDE 12. İDARENİN GÖREV VE SORUMLULUĞU

İdare de alıcının yükümlüğünü yerine getirmesinden itibaren yukarıda Madde 8'de yazılı otuz (30) günlük süre içinde gerekli izinleri almak, taşınmaz üzerindeki takyidatları kaldırmak, ferağ işlemlerini tamamlamak, şartnamede belirtilen niteliğe göre satılan taşınmazı alıcıya teslim etmekle yükümlüdür.

MADDE 13. SÜRENİN UZATILACAĞI HALLER VE ŞARTLARI

Alıcının, yabancı sermayeli şirket olması halinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31. veya 76. maddelerine göre onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde tebliğini takiben alıcının İdareye başvurması üzerine İdare taşınmazın alıcıya ihale edildiğine dair belge düzenleyecek ve alıcıya temin edecektir. Gerekli iznin alıcıdan kaynaklanmayan sebeplerle alınamaması halinde ihale iptal edilerek teminat alıcıya iade edilir.

MADDE 14 TARAFLARIN ADRESLERİ

Taraflar, sözleşmenin A. maddesinde belirtilen adreslerini geçerli tebligat adresleri olarak kabul eder. Taraflar, adres değişikliklerini yazılı olarak diğer tarafa bildirmediği sürece sözleşmede yazılı adreslere yapılacak tebligatlar geçerli olacaktır.

MADDE 15. HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER

Şartname ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde 2886 sayılı Devlet İhale Yasası hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

MADDE 16. İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ

İhale konusu satışla ilgili olarak doğabilecek ihtilafların çözümünde Zile Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

MADDE 17.

İhaleye çıkarılan taşınmaz hali hazır durumu ile ihaleye çıkarılmış olup; Elektrik, Doğalgaz, Su sayaçları ile abonelik işlemleri dahil alıcı bu hali ile kabul edecektir belediyemizden her hangi bir talepte bulunmayacağımy beyan ve taahhüt etmiş olur.

MADDE 18. Bu şartnamenin her sayfası ayrı ayrı imzalanmak zorundadır ve eklerindeki yazılı hususları tamamen okuyup anladığımı, şartname ve eklerinde belirtilen kurallara aynen uyacağımı taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.

Taahhüt Eden veya Vekili

İmzası :

Adı-Soyadı :

Yasal Adresi :

Tarih :

(İşbu şartname ekleriyle birlikte 5 (Beş) sayfa ve 18 (Onsekiz) maddeden ibarettir.)