

# TAŞINMAZ MAL SATIŞ ŞARTNAMESİ

## GENEL ŞARTLAR

### MADDE 1. İHALE KONUSU ve ŞEKLİ

Mülkiyeti Belediyemize ait, Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşi ihalesi kapsamında inşaatı devam eden, İzmir İli, Güzelbahçe İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 1860 Ada 4 parsel sayılı taşınmazda bulunan, A Blok 1. Kat 9 Nolu Bağımsız Bölümde kayıtlı, brüt 111,75 m<sup>2</sup>'lik 2+1 natamam kat irtifaklı daire, 2886 sayılı Devlet İhale Yasasının 45. Maddesine göre Açık Teklif(Artırma) Usulü ile satılacaktır. Satış ihalesi, **28 Kasım 2023 Salı Günü Saat: 14:30** de Atatürk Mahallesi Kazım Dirik Caddesi No:46 Güzelbahçe-İZMİR adresindeki Belediye Hizmet Binası Encümen Toplantı Salonunda Belediye Encümenince yapılacaktır.

### MADDE 2. SATIŞ KONUSU TAŞINMAZIN TAPU KAYDI ve NİTELİĞİ

| SIRA NO | MAHALLE            | ADA / PARSEL | TOPLAM ALAN(m <sup>2</sup> )<br>HİSSE | ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO       | BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | PROJE m <sup>2</sup> (BRÜT)    | MUHAMMEN BEDEL  | GEÇİCİ TEMİNAT |
|---------|--------------------|--------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------|----------------|
| 1       | MUSTAFA KEMAL PAŞA | 1860 / 4     | 2.025,09 m <sup>2</sup><br>1/19       | ARSA (NATAMAM İNŞAAT) | A BLOK<br>1. KAT 9 NOLU | DAİRE                   | 111,75 m <sup>2</sup><br>(2+1) | 4.260.000,00 TL | 127.800,00 TL  |

Belediyemiz, 3065 sayılı KDV Kanununun 17/4-P bendine istinaden KDV istisnasına tabii olduğundan bu satıştan KDV tahsilatı yapılmayacaktır.

İstekliler, ihaleye ilişkin bilgileri Güzelbahçe Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nden alabilir ve taşınmaz mal satış şartnamesini ücretsiz olarak görebilir ve 100,00-TL (Yüztürklirası) ücret karşılığında satın alabilirler.

### TAŞINMAZIN BİLGİLERİ

Mustafa Kemal Paşa Mahallesi 1860 Ada 4 parsel Nolu taşınmaz, kat karşılığı inşaat yapım işi ihalesi kapsamındadır ve inşaatlar devam etmektedir. 18600 Ada 4 Parsel Nolu taşınmaz, A ve B blok olmak üzere 2 bloktan oluşmaktadır. Satışı yapılacak bölüm, A Blok 1. Kat 9 Nolu Bağımsız Bölümde kayıtlı, brüt yüzölçümü 111,75 m<sup>2</sup> olan 2+1 Dairedir. Dairenin tüm özellikleri ve bitiş zamanı Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşi ihalesi Sözleşmesinde ve eki Şartnamelerde belirtilmiştir.

### MADDE 3. MUHAMMEN BEDEL ve GEÇİCİ TEMİNAT MİKTARI

İhaleye çıkarılan taşınmazın;

Muhammen Bedeli = 4.260.000,00 TL

Geçici Teminat Miktarı = 127.800,00 TL

İstekliler söz konusu gayrimenkulün satış ihalesine katılabilmek için geçici teminat bedelini, nakden veya teminat mektubu ile yatırmak zorundadır.

*Geçici Teminat Olarak Kabul Edilecek Değerler*

Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda sayılmıştır:

a) Tedavüldeki Türk Parası.

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

c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler. Senetler ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerden nominal değere faiz dahil edilerek ihraç edilenler, anaparaya tekabül eden satış değeri üzerinden teminat olarak kabul edilir.

Teminat olarak banka teminat mektubu verilmesi halinde, banka teminat mektubunun kapsam ve şeklinin Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen esaslara uygun olması gerekir. Bu esaslara aykırı

düzenlenmiş banka teminat mektupları, teminat olarak kabul edilmez.

Teminatlar, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

Her ne surette olursa olsun, İdarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

#### **MADDE 4. İHALEYE KATILMA ŞARTLARI ve İHALE DOSYASINDA ARANACAK BELGELER**

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 yatırmak şarttır.

2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 6. maddesinde belirtilen kimseler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılamazlar. 2886 ve 4734 sayılı Kanun hükümleri gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar ile 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu kapsamına giren suçlardan ve organize suçlardan dolayı hükümlü bulunanlar bu ihaleye katılamazlar. Bu yasağa uymayarak ihaleye katılanların üzerine ihale yapılmış olduğu anlaşılırsa, ihale iptal edilir ve geçici teminatı gelir kaydedilir.

İhaleye katılacak olan isteklilerin ihaleye katılımında tanzim edilecek İhale Dosyasında aranacak belgeler aşağıdadır:

Gerçek Kişiler için,

1. Kimlik Belgesi Fotokopisi
2. Kanuni Yerleşim Yeri Belgesi (İkametgah)
3. Tebligat İçin Adres Beyanı, İletişim Bilgileri,
4. Noter Tasdikli İmza Beyannamesi
5. İhaleye vekaleten iştirak ediliyorsa, isteklinin adına teklif vermeye yetkili olduğuna dair noter tasdikli vekaletname ve vekilin imza beyannamesi, kimlik belgesi
6. Geçici teminat olarak verilen belge (makbuz, teminat mektubu, vb.)
7. Şartname bedelinin ödendiğine dair makbuz
8. İmzalı Taşınmaz Mal Satış Şartnamesi
9. 2886 ve 4734 Sayılı Kanunlara göre yasaklı olmadığına dair taahhütname
10. İhale tarihi itibarıyla, Mali Hizmetler Müdürlüğünden alınacak borcu olmadığına dair belge

Tüzel Kişiler için,

1. Tebligat için Adres Beyanı, İletişim Bilgileri, Vergi Kimlik Numarası

2. Mevzuatı gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve / veya Sanayi veya Esnaf Odasından veya benzeri bir makamdan ihalenin yapılacağı yıl içinde alınmış tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair belge (Tescil Belgesi) ile sicilin kayıtlı olduğu Ticaret Odasından alınan Faaliyet Belgesi ve Ticaret Sicil Tasdiknamesi

3.İhaleye girmeye yetkili olan, tüzel kişiliği temsile yetkili kişi/kişilerin Noter onaylı İmza Sirküleri ve Vekaletname ile kimlik belgesi

4.İsteklilerin dernek, federasyon, konfederasyon, kooperatif veya vakıf olması halinde; resmi makamdan alınmış faaliyet belgesi, gayrimenkul alınması hususunda alınan noter onaylı Genel Kurul Kararı, noter tasdikli temsilci yetkisi, temsilcinin noter tasdikli imza beyannamesi, kimlik belgesi

5. İsteklinin ortak girişim olması halinde iş ortaklığı beyannamesi ile ortağın gerçek veya tüzel kişi olması halinde yukarıda sayılan belgeler

6. Geçici teminat olarak verilen belge (makbuz, teminat mektubu, vb.)
7. Şartname Bedelinin satın alındığına dair makbuz
8. İmzalı Taşınmaz Mal Satış Şartnamesi
9. 2886 ve 4734 Sayılı Kanunlara göre yasaklı olmadığına dair taahhütname
10. İhale tarihi itibarıyla, Mali Hizmetler Müdürlüğünden alınacak borcu olmadığına dair belge

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 Türkçe'ye çevirmek zorundadır.

İhale ile ilgili tüm belgeler ihaleye katılacak kişilerce, ihale gün ve saatine kadar (posta ile gönderilenler dahil olmak üzere) İhale Komisyonuna verilir. Bu saate kadar ilgili belgeleri veremeyenler ihaleye katılamazlar.

İadeli taahhütlü posta vasıtasıyla gönderilen tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına ulaşması şarttır. Postada olacak gecikmeler kabul edilmez.

Komisyon başkanlığına verilen teklifler herhangi bir nedenle geri alınamaz.

#### ***MADDE 5. 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, isteklilerden alınan geçici teminatlar iade edilecektir.

#### ***MADDE 8. İHALENİN ONAYI VE TEBLİĞİ***

İhale Komisyonu tarafından alınan ihale kararı ita amirince, karar tarihinden 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.

Teklifleri uygun olarak değerlendirilmeyen isteklilerin Geçici Teminatı, müracaatları halinde istekliler veya yasal temsilcilerine iade edilir.

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

İhale üzerinde kalan istekliye geçici teminatı, tapu devir ferağ işlemleri tamamlandıktan sonra iade edilecektir.

#### ***MADDE 9. HARÇ ve GİDERLER***

İhale ile ilgili olarak her türlü vergi, resim, harçları ve diğer giderleri, ilan giderleri, vb. ödemek, istekliye aittir. Satıma ilişkin olarak her türlü vergi, resim, harçlar, tapu harçları, alım satım giderleri ve diğer giderleri ödemek alıcıya aittir.

#### ***MADDE 10. ALICININ GÖREV VE SORUMLULUĞU***

Alıcının, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31. veya 76. maddelerine göre onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş (15) gün içinde satış bedelini peşin olarak ödemesi halinde tapu ferağı verilecektir. Alıcı bu süre içerisinde ihale bedelini yatırmak, varsa alıcıya ait ihale ile ilgili diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat gelir kaydedilir.

Satış bedelinin tamamının ödenmesinden sonra alıcı, taşınmazı adına tescil ettirmek zorundadır. Aksi takdirde alıcı, meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamaz.

Alıcı, satış şartnamesini peşin olarak kabul etmiş sayılır. Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, Belediye'ye gelir kaydedilir.

#### **MADDE 11. İDARENİN GÖREV VE SORUMLULUĞU**

İdare alıcının yükümlüğünü yerine getirmesinden itibaren yukarıda Madde 9'da yazılı onbeş (15) günlük süre içinde gerekli izinleri almak, varsa taşınmaz üzerindeki takyidatları kaldırmak, ferağ işlemlerini tamamlamak, şartnamede belirtilen niteliğe göre satılan taşınmazı alıcıya teslim etmekle yükümlüdür.

#### **MADDE 12. 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 13. PEY ARTIŞI**

Bu ihalede pey artırımları, taşınmazın muhammen bedeli üzerinden yapılır. Pey artırımları 1.000,00 TL ve katları olarak uygulanacaktır.

#### **MADDE 13. HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER**

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

#### **MADDE 14. İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ**

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

İstekli tarafından bu şartnamenin her sayfası ayrı ayrı imzalanmak zorundadır.

Bu şartname ve eklerinde yazılı hususları tamamen okuyup anladığımı, şartname ve eklerinde belirtilen kurallara aynen uyacağımı taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.

...../...../2023

**Kaşe/İmza**

**Gerçek Kişi / Adı Soyadı :**.....

**Tüzel Kişi / Ünvanı :**.....

.....

**İkametgahı:**.....