

TAŞINMAZ MAL SATIŞ ŞARTNAMESİ

Madde 1- Taşınmazların Mal Sahibi İdareye İlişkin Bilgiler

1.1- Taşınmazların Mal Sahibi İdarenin;

- a) Adı :Kayseri Melikgazi Belediyesi
b) Adresi :Seyitgazi Mah. Nuh Naci Yazgan cd. No:38
c) Telefon numarası :0352 252 17 61-62-63
d) Elektronik posta adresi :www.melikgazi.bel.tr

Madde 2- İhaleye İlişkin Bilgiler

- a) İhale usulü: Kapalı teklif usulü ile yapılacaktır. (Teklif edilen bedel ilanda belirtilen muhammen bedelden artırılmış şekilde olmalıdır.)
b) İhalenin yapılacağı adres: Kayseri Melikgazi Belediyesi, Encümen Salonu.
c) İhale tarihi: 09 Mayıs 2023
d) İhale saati:13:30

Madde 3- İhale Edilecek Taşınmazlara Ait Bilgiler

Taşınmazlar Kayseri ili Melikgazi ilçesinde bulunmaktadır.

Sıra No	Mahalle	Ada	Parsel	Alan (m2)	Emsal	Kat Yüksekliği	Taşınmaz Cinsi	Muhammen Bedel	Geçici Teminat
1	Eğribucak	12617	3	10.392,33	0,24	2	Bağ ve Sayfiye Arsası	25.000.000 TL	750.000 TL

Madde 4- İhale Dosyasının Görülmesi Ve Temini

- 4.1.İhale dokümanı Kayseri Melikgazi Belediyesi, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğünde bedelsiz olarak görülebilir. Ancak, ihaleye teklif verecek olanların İdarece onaylı ihale dokümanını makbuz karşılığı satın alması zorunludur.
4.2.İhaleye ilişkin dokümanın satış bedeli: 500,00 TL'dir.
4.3.İstekli, ihale dokümanını oluşturan belgelerin aslına uygunluğunu ve belgelerin tamam olup olmadığını kontrol eder. Bu incelemeden sonra isteklinin, ihale dokümanını oluşturan belgelerin tamamının aslına uygun olarak teslim alındığını belirten kimlik bilgilerini de içeren imzalı beyanı alınır.

Madde 5- Tekliflerin Sunulacağı Yer, Son Teklif Verme Tarih Ve Saati

Tekliflerin sunulacağı yer: Kayseri Melikgazi Belediyesi, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü
Son teklif teslim etme tarih ve saati: 09 Mayıs 2023 tarih ve saat 12:00

Madde 6- İhale Dokümanının Kapsamı

6.1. İhale dokümanı aşağıdaki belgelerden oluşmaktadır.

- a) Şartname (5 sayfa),
b) İlan metni,
c) 2886 sayılı kanundan dolayı ihaleye katılmama cezası almadığına dair yazılı taahhütname,
d) Teklif mektubu,
e) İhale katılım belgesi,
f) Taşınmaza ait imar çapı,
g) Zarf Örneği.

6.2. İsteklinin yukarıda belirtilen dokümanların tümünün içeriğini dikkatli bir şekilde incelemesi gerekir. Teklifin verilmesine ilişkin şartları yerine getirememesi halinde ortaya çıkacak sorumluluk teklif verene ait olacaktır. İhale dokümanında öngörülen ve tarif edilen usule uygun olmayan teklifler, değerlendirilmeye alınmaz.

Madde 7- İhaleye Katılabilme Şartları Ve Gereken Belgeler

7.1.İhaleye Katılabilme Şartları

İhaleye katılabilmek için;

- a) İstenilen teminatları yatırmak,
b) İstenilen diğer belgeleri vermek, mecburidir.

7.2.İhaleye Katılabilmek İçin Gereken Belgeler

Belgelerin aslı yerine fotokopi yahut suretlerinin verilmesi halinde, bunların noterden onaylı olması veya aslının görülmesi gerekmektedir.

a) Gerçek Kişilerden:

- 1) Teklif mektubu,
- 2) Belediyemize yatırmış oldukları geçici teminat makbuzu veya banka teminat mektubu,
- 3) Temsil durumunda noterden onaylı vekâletname,
- 4) İstekli tarafından imzalanmış şartnamenin bir örneği,
- 5) Nüfus cüzdanı fotokopisi,
- 6) İhalelere katılmadan yasaklı olmadığına dair taahhütname,
- 7) İhale katılım belgesi,
- 8) İhale dokümanı satın alındığına dair makbuz,
- 9) Adres Beyanı

b) Tüzel Kişilerden:

- 1) Teklif mektubu,
- 2) Belediyemize yatırmış oldukları geçici teminat makbuzu veya banka teminat mektubu,
- 3) İmza sirküleri,
- 4) Temsil durumunda noterden onaylı vekâletname,
- 5) İstekli tarafından imzalanmış şartnamenin bir örneği,
- 6) İhaleye girileceğine dair yetki belgesi,
- 7) İhalelere katılmadan yasaklı olmadığına dair taahhütname,
- 8) İhale katılım belgesi,
- 9) İhale dokümanı satın alındığına dair makbuz,
- 10) Adres Beyanı

Madde 8- İhaleye Katılamayacak Olanlar

Aşağıda sayılanlar doğrudan veya dolaylı olarak kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde ihaleye katılamazlar:

1) İhaleyi yapan idarenin;

a) İta amiri.

b) İhale işlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar.

c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar (üçüncü derece dâhil) kan ve sıhrî hısımları,

d)(a), (b), (c), bentlerinde belirtilen şahısların ortakları (bu şahısların yönetim kurulunda görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç),

2) 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu ile diğer Kanunlardaki geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

Bu yasaklara rağmen ihaleye girenlerin teminatları gelir kaydedilir, üzerlerine ihale veya sözleşme yapılmışsa iptal edilir.

Madde 9- İhale Dışı Bırakılma Nedenleri

Aşağıda belirtilen durumlardaki istekliler, bu durumlarının tespit edilmesi halinde, ihale dışı bırakılacaktır:

a) Bu Şartname ile idare tarafından istenen bilgi ve belgeleri vermeyen veya yanıltıcı bilgi ve/veya sahte belge verdiği tespit edilen,

b) Bu Şartnamenin İhaleye Katılamayacak Olanları açıklayan maddesinde ihaleye katılamayacağı belirtildiği halde ihaleye katılan,

c) Bu Şartnamenin Yasak Fiil Veya Davranışları açıklayan maddesinde belirtilen yasak fiil veya davranışlarda buldukları tespit edilen.

Madde 10- Yasak Fiil Veya Davranışlar

İhale süresince aşağıda belirtilen fiil veya davranışlarda bulunmak yasaktır:

a) Hile, vaat, tehdit, nüfuz kullanma, çıkar sağlama, anlaşma, irtikâp, rüşvet suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek.

b) İsteklileri tereddüde düşürmek, katılımı engellemek, isteklilere anlaşma teklifinde bulunmak veya teşvik etmek, rekabeti veya ihale kararını etkileyecek davranışlarda bulunmak.

c) Sahte belge veya sahte teminat düzenlemek, kullanmak veya bunlara teşebbüs etmek.

ñ) Bu Şartnamenin İhaleye Katılamayacak Olanları açıklayan maddesinde ihaleye katılamayacağı belirtildiği halde ihaleye katılmak.

Madde 11- İhalenin Yapılmasının İptal Edilmesinde İdarenin Serbestliği

11.1. İdarenin gerekli gördüğü veya ihale dokümanında yer alan belgelerde ihalenin yapılmasına engel olan ve düzeltilmesi mümkün olmayan hususların bulunduğu tespit edildiği hallerde ihale iptal edilebilir.

11.2. Bu durumda, iptal nedeni belirtilmek suretiyle ihalenin iptal edildiği duyurulur. Bu aşamaya kadar teklif vermiş olanlara ihalenin iptal edildiği bir yazıyla tebliğ edilir.

11.3. İhalenin iptali halinde, verilmiş olan bütün teklifler reddedilmiş sayılır ve bu teklifler açılmaksızın isteklilere iade edilir.

11.4. İhalenin iptal edilmesi nedeniyle isteklilerce idareden herhangi bir hak talebinde bulunulamaz.

Madde 12- Geçici Teminat

12.1. İstekliler satışa konu taşınmazlar için ilan metninde belirtilen miktarda geçici teminat vereceklerdir. (Kayseri Melikgazi Belediyesine yatırılabilir.) Satışa konu taşınmazlar için belirlenen tutardan eksik geçici teminat veren isteklilerin teklifleri değerlendirme dışı bırakılır.

12.2. Geçici teminat olarak sunulan banka teminat mektupları süresiz ve limit içi olmalıdır.

12.3. Kabul edilebilir bir geçici teminat ile birlikte verilmeyen teklifler idare tarafından, istenilen katılma şartlarının sağlanamadığı gerekçesiyle değerlendirme dışı bırakılacaktır.

Madde 13- Geçici Teminatın Teslim Yeri

Geçici teminat belgesi bu şartnamenin Tekliflerin Hazırlanması bölümünde belirtilen şekilde diğer belgelerle birlikte ihale komisyonuna sunulur.

Madde 14- Geçici Teminatın İadesi

14.1. İhale üzerine kalan teklif sahibi istekliye ait geçici teminatın dışındaki diğer isteklilere ait geçici teminatlar hemen iade edilir.

14.2. İhaleyi kazanan isteklinin geçici teminatı satış bedelinden mahsup edilmemiş ise tapu devir işlemi sonrasında iade edilir.

14.3. Geçici teminatın iadesi, istekliye veya yetkili temsilcisine imza karşılığı elden teslim edilmek suretiyle veya iadeli taahhütlü mektupla adresine gönderilerek yahut banka havalesi ile yapılır.

Madde 15- Teklif Mektubunun Şekli Ve İçeriği

15.1. Teklif mektupları, yazılı ve imzalı olarak sunulur.

15.2. Teklif mektupları kapalı zarf içerisinde olarak dış zarfın içerisine konulacaktır.

15.3. Teklif Mektubunda;

a) İhale şartnamesinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi,

b) Üzerinde kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması,

c) Teklif mektubunun ad ve soyadı veya ticaret unvanı ile bildirim esas adreslerin yazılmak suretiyle yetkili kişilerce imzalanmış olması, Zorunludur.

Madde 16- Tekliflerin Hazırlanması

16.1. Kapalı teklif usulünde teklifler yukarıda belirtilen şekil ve içeriğe uygun olarak yazılı yapılır. Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas olarak göstereceği açık adresi yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir. Bu zarf geçici teminata ait alındı veya banka teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci bir zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.

16.2. Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması ve bu mektuplarda şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen fiyatın rakam ve yazı ile açık olarak yazılması zorunludur. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler ret olunarak hiç yapılmamış sayılır.

Madde 17- Tekliflerin Verilmesi

17.1. Teklifler ilanda belirtilen saate kadar; sıra numaralı alındılar karşılığında Kayseri Melikgazi Belediyesi, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğüne verilir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır.

17.2. Verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

Madde 18- Tekliflerin Değerlendirilmesi

18.1. Tekliflerin açılma saati gelince kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla belirtildikten sonra dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınıp sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın tam olarak verilmiş olup olmadığı aranır.

18.2. Belgeleri ile teminatı usulünce uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubunu işleme konulmadan, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade olunur.

18.3. Teklif mektupları açılmadan önce, ihaleye katılacaklardan başkası ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra zarflar numara sırası ile açılarak, teklifler komisyon başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır. Bu liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır.

18.4. Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan veya bu şartnamenin Teklif Mektubunun Şekli ve İçeriği ile Tekliflerin Hazırlanması bölümünde belirtilen özelliklere uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

18.5. Tekliflerin açılmasından sonra geçerli olan en yüksek teklifin altında olmamak üzere oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibinden (Bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dâhil edilmek suretiyle) sözlü ya da yazılı teklif alınır.

Komisyon uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

Madde 19-İhale Sonucunun Karara Bağlanması

Kabul edilen teklifler incelenerek;

a) İhalenin yapıldığı ancak ihale yetkilisinin onayına bağlı kaldığı,

b) Tekliflerin daha ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için süreye ihtiyaç duyulduğu, ihalenin on beş günü geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı,

c) İhalenin yapılmadığı,

Hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar veya özeti halinde yazılarak, komisyon başkan ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir.

Madde 20-İhalenin Yapılmaması

Yapılan ihalede, istekli çıkmadığı veya teklif olunan bedel komisyonca uygun görülmediği takdirde, ya yeniden aynı usulle ihale açılır veya idare yararı görüldüğü takdirde, ihalenin bitiş tarihinden itibaren 15 gün içinde iş pazarlıkla yaptırılır.

İşin pazarlığa bırakılması halinde şartnamede belirtilen nitelik ve şartların aynen muhafazası zorunludur.

Madde 21-İhale Kararlarının Onayı veya İptal Edilmesi

İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, ihale yetkilisince karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İhale yetkilisince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

Madde 22- İhale kararının bildirilmesi

İhale yetkilisince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç 5 iş günü içinde, üzerine ihale yapılabilecek veya vekiline, imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

İhale kararlarının ihale yetkilisince iptal edilmesi halinde de, durum istekliye aynı şekilde bildirilir.

Madde 23- Geçici teminatı Kati teminata dönüştürme

21. maddede belirtilen onayın gerçekleşmesi halinde, ihale alan kişi, 15 gün içerisinde geçici teminatını ihale bedelinin %6 oranında kati teminata dönüştürmesi gerekmektedir. Bu zorunluluğa uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat gelir kaydedilir.

Madde 24- İhale Bedelinin Ödenme Şekli ve Tapu Devri

24.1. Şartnamenin 23. maddesinde belirtilen şartlarda geçici teminatın kati teminata dönüştürülmesi tarihinde teminat bedeli ile beraber toplam da ihale bedelinin en az % 25'inin peşin yatırılması gerekmektedir. İhale bedelinin kalan kısmı sonra ki aydan başlamak üzere peşin veya **8 ay eşit taksitle** ve müteakip ayların aynı iş günü belediyemiz veznesine veya Halk Bankası **Iban No: TR04 0001 2009 4870 0007 0000 30** banka hesabına yatırılacaktır.

24.2. Satışı yapılan taşınmazın ihale bedelinin peşin ödenmesi durumunda muhammen bedelin altında kalmamak şartıyla **%6 indirim** yapılacaktır. Alıcının banka kredisi kullanması halinde bankanın vereceği teminat yazısına istinaden peşin indirim uygulanacaktır. İlk peşinat ödemesinde ihale bedelinin %25'inden fazla ödeme yapılması halinde fazla yatırılan tutar üzerinden aynı oranda indirim yapılacaktır. Ödemeler devam ederken peşin ödeme talebi halinde ise ödenmeyen anapara üzerinden aynı oranda indirim uygulanır.

24.2. İhale bedeli tamamen ödendikten sonra taşınmazların tapu devri gerçekleştirilecektir.

24.3. İhaleye ortak katılanlar her biri ortağın ismi ayrı ayrı komisyon karşısında ihale tutanağına ismini yazdırarak karşısını imzalamak zorundadırlar. İhale öncesinde ortakların belirleyecekleri bir veya birden fazla kişiye "Ortaklık Girişim Beyannamesi" ile yetki verilmesi halinde yetki çerçevesinde işlem yapılacaktır. Aksi halde tescil işlemleri

tutanaktaki isim ve imza sahibi adına verilir. Ortaklar tarafından başka bir hisse oranı belirtilmedi ise eşit oranda tapu işlemi yapılır.

24.4. İnşaat izni taşınmazın borcunun ödenmesinin akabinde tapuların devrinin yapılması ile alınabilecektir.

Madde 25- Alıcı Tarafından İhale Bedelinin Ödenmemesi

25.1. Ödeme planındaki belirtilen süreler içerisinde ihale bedelinin taksitlerini ödemeyenlere, ödenmeyen taksitler ile ilgili 6183 sayılı Amme Alacakların Tahsili Hakkında Kanun'un 51. maddesi uygulanacaktır. Bununla birlikte ödenmeyen bedellerin takip işlemleri 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre yapılacaktır

Uzun süre ödeme yapmayanlar hakkında ihale komisyonu isterse sözleşmeyi fesih yetkisini de kullanabilecektir.

25.2. Alıcı, ihale onayına müteakip geçici teminatını katiye çevirdiği halde ihale bedelini ödemede gecikmesi, alıcının belediyeye karşı yükümlülüklerini süresi içerisinde yerine getirmemesi veya ilgili taşınmazı almaktan vazgeçmesi gibi nedenlerle ihale iptal edildiğinde yatırmış olduğu teminatlar irat kaydedilir.

Madde 26- İhale giderleri

İhaleden doğacak her türlü giderler (vergi, resim, ilan giderleri ve harç vs. gibi) alıcıya ait olacaktır.

Madde 27- Satışa Konu Taşınmazlarının Mahallindeki Durumunun Görülmesi, Tapu Kaydı Ve Plan Durumlarına Ait Bilgilerin Tetkik Edilmesi

27.1.Satışa çıkarılan taşınmazların yeri ve çevresini gezmek, inceleme yapmak, teklifini hazırlamak ve taahhüde girmek için gerekli olabilecek tüm bilgileri temin etmek isteklinin sorumluluğundadır.

27.2.Taşınmazların yeri ve çevresinin görülmesi, ilgili idarelerden tapu kaydına ait bilgileri ile plan durumlarına ait bilgilerin edinilmesiyle ilgili bütün masraflar istekliye aittir.

27.3.İstekli, taşınmazların yeri ve çevresini gezmesi ve ilgili idarelerden tapu kayıtları ile plan durumlarına ait bilgilerini tetkik etmesiyle; bilgi edinmiş; teklifini etkileyebilecek riskler, olağanüstü durumlar ve benzeri diğer unsurlara ilişkin gerekli her türlü bilgiyi almış sayılır.

27.4.İstekli tarafından verilen teklif mektubunun değerlendirilmesinde, ihale şartnamesinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesiyle; İsteklinin satışa konu taşınmazların yerini ve çevresini gördüğü, ilgili idarelerdeki tapu kayıtları ile plan durumuna ait bilgilerine sahip olduğu ve teklifini buna göre hazırladığı kabul edilir.

Madde 28-Şartnamede Hüküm Bulunmaması Hali

Bu şartnamede hüküm bulunmaması halinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan tüzük ve yönetmelik, tebliğ ve genelge hükümleri uygulanır.

Madde 29-İhtilafların Çözüm Yeri ve Şekli

İhtilafların çözüm yeri öncelikle Kayseri Melikgazi Belediyesi Encümenidir, Encümence çözilemeyen konularda ise Kayseri icra daireleri ve mahkemeleri yetkilidir.

Madde 30- İş bu şartname 30 maddeden ibaret olup 2886 sayılı kanunda belirtilen mukavele yerine kaimdir.

İlan şartnamenin kendisini ve eklerini tamamıyla okuyup kabul ettim. Söz konusu kurallara uymayı taahhüt ederim.

Her çeşit tebligat aşağıdaki adrese yapılacaktır.

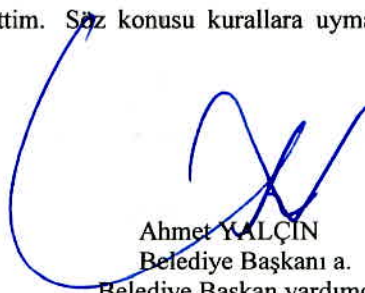
İSTEKLİNİN _____ :

Adı Soyadı :.....

Unvanı :.....

İmzası (Kaşe) :

Tarih : / /2023


Ahmet YALÇIN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan yardımcısı