**T.C.**

**KAYNAŞLI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**TAŞINMAZ SATIŞ ŞARTNAMESİ**

**I-GENEL ŞARTLAR**

**MADDE 1. İHALE KONUSU ve ŞEKLİ**

Aşağıda özellikleri, muhammen bedeli ve geçici teminatı belirtilen, Mülkiyeti Belediyemize ait, **Kaynaşlı İlçesi, Darıyeriyörükler Köyü 147 Ada 28 parselde** yer alan Kat Mülkiyetli 7 blokta toplam 28 adet Konut türü yapı(apartman dairesi) 2886 sayılı kanunun 45. maddesi gereğince açık teklif usulü ile satılacaktır.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Sıra No** | **Blok No** | **Bağımsız Bölüm No** | **Katı** | **Niteliği** | **Bağımsız Bölüm Genel Bürüt Alanı (Eklenti Depo Dahil)** | **Arsa Pay /Payda Arazi Yüzölçümü** | **Muhammen Bedeli (TL)** | **Geçici Teminatı (TL)** | **İhale Tarihi** | **İhale Saati** |
| **1** | 1. Blok | 1 | Zemin | Mesken | 79,00 m² | 15 / 434 150,22 m² | **838.720,43** | 25.161,61 | 09.01.2025 | 10:00 |
| **2** | 2 | Zemin | Mesken | 79,00 m² | 15 / 434 150,22 m² | **838.720,43** | 25.161,61 | 09.01.2025 | 10:10 |
| **3** | 3 | 1. Kat | Mesken | 81,00 m² | 16 / 434 160,23 m² | **879.312,86** | 26.379,39 | 09.01.2025 | 10:20 |
| **4** | 4 | 1. Kat | Mesken | 81,00 m² | 16 / 434 160,23 m² | **879.312,86** | 26.379,39 | 09.01.2025 | 10:30 |
| **5** | 2. Blok | 1 | Zemin | Mesken | 79,00 m² | 15 / 434 150,22 m² | **835.707,14** | 25.071,21 | 09.01.2025 | 10:40 |
| **6** | 2 | Zemin | Mesken | 79,00 m² | 15 / 434 150,22 m² | **835.707,14** | 25.071,21 | 09.01.2025 | 10:50 |
| **7** | 3 | 1. Kat | Mesken | 81,00 m² | 16 / 434 160,23 m² | **876.362,14** | 26.290,86 | 09.01.2025 | 11:00 |
| **8** | 4 | 1. Kat | Mesken | 81,00 m² | 16 / 434 160,23 m² | **876.362,14** | 26.290,86 | 09.01.2025 | 11:10 |
| **9** | 3. Blok | 1 | Zemin | Mesken | 79,00 m² | 15 / 434 150,22 m² | **834.973,57** | 25.049,21 | 09.01.2025 | 11:20 |
| **10** | 2 | Zemin | Mesken | 79,00 m² | 15 / 434 150,22 m² | **834.973,57** | 25.049,21 | 09.01.2025 | 11:30 |
| **11** | 3 | 1. Kat | Mesken | 81,00 m² | 16 / 434 160,23 m² | **875.667,86** | 26.270,04 | 09.01.2025 | 11:40 |
| **12** | 4 | 1. Kat | Mesken | 81,00 m² | 16 / 434 160,23 m² | **875.667,86** | 26.270,04 | 09.01.2025 | 11:50 |
| **13** | 4. Blok | 1 | Zemin | Mesken | 79,00 m² | 15 / 434 150,22 m² | **831.870,00** | 24.956,10 | 09.01.2025 | 12:00 |
| **14** | 2 | Zemin | Mesken | 79,00 m² | 15 / 434 150,22 m² | **831.870,00** | 24.956,10 | 09.01.2025 | 12:10 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **15** | 3 | 1. Kat | Mesken | 81,00 m² | 16 / 434 160,23 m² | **871.270,71** | 26.138,12 | 09.01.2025 | 14:00 |
| **16** | 4 | 1. Kat | Mesken | 81,00 m² | 16 / 434 160,23 m² | **871.270,71** | 26.138,12 | 09.01.2025 | 14:10 |
| **17** | 5. Blok | 1 | Zemin | Mesken | 79,00 m² | 15 / 434 150,22 m² | **831.870,00** | 24.956,10 | 09.01.2025 | 14:20 |
| **18** | 2 | Zemin | Mesken | 79,00 m² | 15 / 434 150,22 m² | **831.870,00** | 24.956,10 | 09.01.2025 | 14:30 |
| **19** | 3 | 1. Kat | Mesken | 81,00 m² | 16 / 434 160,23 m² | **871.270,71** | 26.138,12 | 09.01.2025 | 14:40 |
| **20** | 4 | 1. Kat | Mesken | 81,00 m² | 16 / 434 160,23 m² | **871.270,71** | 26.138,12 | 09.01.2025 | 14:50 |
| **21** | 6. Blok | 1 | Zemin | Mesken | 79,00 m² | 15 / 434 150,22 m² | **833.167,86** | 24.995,04 | 09.01.2025 | 15:00 |
| **22** | 2 | Zemin | Mesken | 79,00 m² | 15 / 434 150,22 m² | **833.167,86** | 24.995,04 | 09.01.2025 | 15:10 |
| **23** | 3 | 1. Kat | Mesken | 81,00 m² | 16 / 434 160,23 m² | **873.758,57** | 26.212,76 | 09.01.2025 | 15:20 |
| **24** | 4 | 1. Kat | Mesken | 81,00 m² | 16 / 434 160,23 m² | **873.758,57** | 26.212,76 | 09.01.2025 | 15:30 |
| **25** | 7. Blok | 1 | Zemin | Mesken | 79,00 m² | 15 / 434 150,22 m² | **843.607,14** | 25.308,21 | 09.01.2025 | 15:40 |
| **26** | 2 | Zemin | Mesken | 79,00 m² | 15 / 434 150,22 m² | **843.607,14** | 25.308,21 | 09.01.2025 | 15:50 |
| **27** | 3 | 1. Kat | Mesken | 81,00 m² | 16 / 434 160,23 m² | **884.230,71** | 26.526,92 | 09.01.2025 | 16:00 |
| **28** | 4 | 1. Kat | Mesken | 81,00 m² | 16 / 434 160,23 m² | **884.230,71** | 26.526,92 | 09.01.2025 | 16:10 |

**Tablo -1**

Yukarıda tapu bilgileri , niteliği, diğer özellikleri, muhammen satış bedelleri, geçici teminat miktarları ve ihale gün ve saatleri belirtilen Kaynaşlı Belediyesine ait taşınmazlar, Kaynaşlı Belediye Başkanlığınca **09.01.2025** tarihine tesadüf eden **Perşembe** günü saat **10.00**’da başlayacak ve Kaynaşlı Belediye Meclis Toplantı Salonunda yapılacak olan açık ihale ile satılacaktır. Satıştaki her taşınmaz için 10 dakika ihale süresi ayrılmıştır. İhalenin aynı gün içinde tamamlanamaması halinde bir sonraki gün saat 9:00’da kaldığı yerden ihaleye devam edilecektir.

İstekliler; ihaleye ilişkin bilgileri Kaynaşlı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden öğrenebilirler. Satış ihalesine ait taşınmaz satış şartnamesini, ihaletarihine kadarmesai saatleri içerisinde görülebilirler ve şartnameyi ücretsiz alabilirler Ayrıca taşınmaz mal satış şartnamesine www.kaynasli.bel.tr adresinden de ulaşabilirler.

**MADDE 2. MUHAMMEN BEDEL, GEÇİCİ TEMİNAT, KESİN TEMİNAT MİKTARI VE ÖDEME ŞEKLİ**

Taşınmazların muhammen satış bedelleri ve geçici teminat miktarları , yukarıda Tablo -1’ de 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 banka teminat mektubu ile yatırmak zorundadır.

İsteklilerin geçici teminat bedelini **09.01.2025** tarihinde ve saat **09:00’**akadarBelediyemiz veznesine yatırmaları ve Açık Teklif Usulüne göre ihale edilecek taşınmazlar için istenilen belgeleri dosya halinde yine **09.01.2025** tarihinde saat **09:00’a** kadar Kaynaşlı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne teslim etmeleri gerekmektedir.

Her ne surette olursa olsun, idarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz. Ayrıca istekli, ihale kararının tebliğinden itibaren **5(beş) gün içinde** ihale bedeli üzerinden %6 oranında kesin teminat ödeyecek olup Kesin Teminatlar alıcının tüm borçlarının bitimini izleyen 30 gün içinde iade edilecektir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci maddesine göre onaylanan ihale kararının istekliye veya vekiline tebliğ edildiği tarihten itibaren 15(on beş) gün içinde; Taşınmaz Malın alıcıları/müşterileri ilgili taşınmazın ihale satış bedeli tutarının tamamını peşin ödeyebileceği gibi; Belediyeye yazılı talepte bulunmaları halinde ihale satış bedeli tutarından hesaplanacak, % 6 Kesin Teminat, vergi, Resim, Harç, Karar Pulu ve benzeri gibi tüm giderlerin tamamı ile en az %50 (yüzde elli)'si peşin ödeme yapıldıktan sonra kalan ödemeler Belediye encümeninin belirleyeceği taksit sayısı ve aylık plan takvimine göre taksitle ödenebilecektir. Taksitli Ödemeler Belediyece, istekliye veya vekiline, yasal faiz işletilerek oluşturulacak vadeli ödeme planına ve belirlenecek şartlara göre yapılacaktır. Ancak ödeme süresi hiçbir şekilde 24 ayı geçemeyecektir. Örnek ödeme planı tablosu aşağıda Tablo-2’ de gösterilmiştir.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **TAKSİT TABLOSU** | | | | | |
| TAKSİT SAYISI | TAKSİT TARİHİ | KALAN TUTAR | TAKSİT MİKTARI | FAİZ MİKTARI | ÖDENECEK TOPLAM TUTAR |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| . |  |  |  |  |  |
| . |  |  |  |  |  |
| . |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

Tablo-2

Ödeme Planına göre istekli veya vekili Taksit ödeme tutarlarını Belediyeye Türk Lirası olarak yatırmak zorundadır. Taksit bedeli, ödeme planında belirtilen taksit ödeme tarihinin tatil gününe gelmesi halinde bir sonraki iş günü mesai saati bitimine kadar alıcı istekli tarafından ödenmek zorundadır.

Vadesi geldiği halde ödenmeyen taksitlerin tahsili 6183 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda ve yasal faiz uygulanarak tahsil edilir. Üst üste vadesi gelmiş 3 (üç) taksitin ödenmemesi halinde ise Belediyece protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihalenin ilgili kısmı bozulur. O güne kadar peşin ve taksitle yapılan ihale bedeline ait ödemeler Belediyenin belirleyeceği bir takvime göre faiz/enflasyon farkı işletilmeden istekliye geri iade edilir. Vergi, resim, harç ve benzeri ile yatırmış olduğu %6 kesin teminat tutarı Belediyemiz hesaplarına gelir kaydedilir. Bu duruma düşen istekli veya vekili Belediyemize yatırmış olduğu (Kesin Teminat, Vergi ,Resim, Harç, Karar Pulu Peşin gibi) tüm ödeme tutarlarının geri iade edilmesi ve iade edilen/edilmesi istenen peşin ve taksili ödeme bedellerin faiz/enflasyon farkı işletilerek geri ödenmesi konusunda Belediyeden hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını ve bu hususta Adli ve İdari mercilere başvurmayacağını kabul ve taahhüt etmiştir. ***"Taksitle ödeme konusunda mücbir, mali ve bazı sebeplerin ortaya çıkması ve bu durumun istekli tarafından idareye yazılı olarak bildirilmesi halinde, ita Amirinin Oluru ile alıcıya en fazla 90 gün, yasal faiz hariç, gecikme cezası uygulanmaksızın ek ödeme süresi verilebilir."***

**MADDE 3. İHALEYE KATILMA ŞARTLAR**

1. İstekliler İhaleye şahsen veya 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nda belirtilen niteliklere haiz olmak ve anılan Kanunda açıklanan biçimde teklifte bulunmak, geçici teminatı yatırmak şarttır.
2. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun **6.maddesi**nde yazılı kişiler doğrudan ve dolaylı olarak ihaleye katılamazlar. Bu yasağı saymayarak ihaleye katılanın üzerine ihale yapılmış bulunursa, geçici teminatı, sözleşme yapılmışsa bozularak kesin teminatı ve güvence bedeli belediyeye gelir kaydedilecektir.
3. İhaleye katılan her istekli yalnızca 1 adet taşınmaz için başvuru yapılabilecek, birden fazla taşınmaz için alım talebinde bulunamayacaktır.
4. İhaleye yalnızca Gerçek Kişiler başvurabilecek olup tüzel kişiler veya konsorsiyum halindeki başvurular, ortaklıklar geçersiz sayılacaktır.
5. İhalede yapılacak olan artırma peyleri 5.000,00.-TL(beşbin türk lirası)’nin altında olmayacaktır. Bu bedelin altındaki artırım miktarları geçersiz sayılacaktır.
6. Bu işin ihalesine katıldığı halde, teminatını yakmak sureti ile çekilenler, işin tekrar ihale edilmesi halinde, bu işe ait yeni ihaleye katılamayacaktır.
7. **İhaleye başvuran istekliler, Kaynaşlı ilçe sınırları içerisinde 1 yıldan az olmamak koşulu ile ikamet ediyor olmalı veya Kaynaşlı ilçe nüfusuna kayıtlı olmalıdır.**
8. **İhaleye katılacak isteklilerin; kendisine, eşine ve/veya velayeti altındaki çocuklara ait tapuda kayıtlı kat irtifaklı / kat mülkiyetli bağımsız bir bölümü veya müstakil bir konutu  olmamalıdır. Aynı şekilde, tapuda tescilli olmadığı halde, isteklilerin; kendisine, eşine ve/veya velayeti altındaki çocuklara ait tapulu arazileri üzerine yapılmış Belediye emlak kayıtlarına işli bir müstakil konutu veya dairesi de bulunmamalıdır.**
9. **İstekliler, ihale tarihi itibariyle 18 yaşını doldurmuş olmalıdır**
10. **İsteklilerin aylık hane halkı geliri, en fazla net 50.000,00 TL olması (Başvuru sahibinin, eşinin ve velayeti altındaki çocuklarının gıda, yol, vs. her türlü aldıkları yardımlar dahil olmak üzere toplam hane halkı aylık net gelirinin en fazla 50.000,00  TL olması gerekmektedir.) İhalede yapılan araştırmada, ihale tarihi itibari ile, isteklinin aylık toplam net gelirinin bu bedelden yüksek çıkması halinde isteklinin geçici teminatı gelir kaydedilecek, ihalenin bu kısmı geçersiz sayılacaktır.**
11. **Bir hane halkı adına (yani kişinin kendisi, eşi ve velayeti altındaki çocukları) yalnızca bir adet başvuru yapılması, gerekmektedir. Aynı hanede oturanlarca birden fazla başvuru olduğunun anlaşılması durumunda geçici teminatlar gelir kaydedilecek, bu aile fertlerine ait ihale kısımlarının tamamı geçersiz sayılacaktır.**

**MADDE 4. İHALE DOSYASINDA ARANACAK BELGELER**

İsteklilerin ihaleye katılımında tanzim edilecek İhale Dosyasında aranacak belgeler şunlardır, istenilen belgelerin asılları veya noter tasdikli suretleri olması zorunludur:

1- Kanuni ikametgâh/adres belgesi (Aslı)

2-Nüfus Kayıt Örneği (Aslı)

3- Nüfus Cüzdanı Fotokopisi.  
 4- Geçici Teminat Alındı Makbuzu Aslı veya 2886 sayılı Kanuna uygun Banka Teminat Mektubu (Geçici, Süresiz, Limit içi olması gerekir)

5- Kaynaşlı Belediyesine borcu olmadığına dair belge.  
 6- Vekâleten iştirak ediyorsa noter tasdikli vekâletname ve vekile ait imza beyannamesi,

7- İstekli tarafından imzalanmış Taşınmaz Satış Şartnamesi (Aslı)

8- İhale yasaklısı olmadığına dair taahhütname.

9- Noter tasdikli İmza beyannamesi,

Taşınmazların satış ihalesine teklif verecek istekliler; yukarıda ve şartnamede belirtilen belgeler ile birlikte satış şartnamesinde belirtilen maddelere uygun olarak dosyayı hazırlayarak, **09.01.2025** tarihinde ve saat **09:00’**yakadarKaynaşlı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne bizzat teslim edeceklerdir.

Posta, kargo, telgrafla veya internet üzerinden yapılan müracaatlar kabul edilmeyecektir.

**MADDE 5. İDARENİN YETKİSİ**

İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta ve uygun bedeli tespit etmekte tamamen serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez. İhalenin yapılmamasına karar verilmesi halinde, istekilerden alınan geçici teminatlar iade edilecektir.

**MADDE 6. İHALENİN ONAYI VE TEBLİĞİ**

Taşınmaz Satış İhalesi, en uygun ikinci isteklinin taahhüdü saklı kalmak üzere, en yüksek artırım teklifinde bulunan birinci istekliye yapılır. Bu durum İhale Komisyon Kararında belirtilir. Bu sebeple ihalede en yüksek artırım teklifinde bulunan ikinci isteklinin geçici teminatı satış yapılıncaya kadar kendisine iade edilmez.

En yüksek artırım teklifinde bulunan birinci istekli kesin sorumluluklarını yerine getirmez ise en yüksek artırım teklifinde bulunan ikinci istekliye satış ihalesi yapılır.

En yüksek artırım teklifinde bulunan birinci istekli sorumluluklarını yerine getirir ise ikinci kişinin geçici teminatı iade edilir.

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

İta amirince onaylanan ihale kararları, onayladığı günden itibaren en geç **beş (5)** iş günü içerisinde, üzerine ihale yapılana veya yasal temsilcisine (vekiline) imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

İhale kararlarının ita amirince iptal edilmesi halinde de, durum istekliye aynı şekilde bildirilir.

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

Teklifleri uygun olarak değerlendirilmeyen isteklilerin Geçici Teminatı ise müracaatları halinde istekliler veya yasal temsilcilerine imza karşılığı iade edilecektir. Alınan geçici teminatının iade süresi ihale tarihinden itibaren 45 günden fazla olmayacaktır.

**MADDE 7. HARÇ ve GİDERLER, TAŞINMAZ TESLİMİ**

İhale ile ilgili olarak her türlü vergi, resim, harçları ve diğer giderleri ile alım satıma ilişkin olarak her türlü vergi, resim, harçlar, ve diğer giderleri ödemek istekliye/alıcıya aittir.

Ayrıca taşınmaz mallarının fuzuli işgal altında bulunması, Belediyeye fuzuli işgali bu taşınmaz mallardan tahliyesi için hiçbir sorumluluk yüklemez ve istekli/müşteri bunu Belediyeden isteyemez. Taşınmaz mal, işgal edilmiş hali ile alıcı adına idarece tescil ettirilmek suretiyle mahallinde satışı yapan idare yetkilileri ile alıcı arasında bir tutanak düzenlenerek alıcıya teslim edilir.

**MADDE 8. ALICININ GÖREV VE SORUMLULUĞU**

İstekli, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31. maddesine göre onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden veya 32.maddeye göre tebliğ sayılan günden itibaren en geç **20 (yirmi) gün** içinde, İhale üzerinde kalan istekli satılan taşınmazın ihale bedelinin tamamını ve **%6 Kesin Teminat** tutarını ise, yine ihale kararının tebliğinden itibaren **5(beş) gün içinde** Belediyenin veznesine ödeyecektir.

Bu şartnamedeki zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Belediyeye gelir kaydedilir.

Geçici Teminat, ihale bedeli ödendikten ve/veya kesin teminat tutarı alındıktan sonra iade edilecektir.

Alıcının şartname hükümlerine uymaması durumunda, geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, Belediyeye gelir kaydedilir.

**MADDE 9. İDARENİN GÖREV VE SORUMLULUĞU**

Satışı yapılan taşınmazların istekliye tescili, ihale bedelinin tamamı ödendikten sonra yapılacaktır.

Ödemelerin tamamının yapıldığı/bitirildiği tarihten sonraki en geç 20 (yirmi) gün içerisinde Belediye, taşınmaz malın satışına ait, tapuda ferağa ait işlemleri tamamlamak, şartnamede belirtilen taşınmaz malı istekliye veya vekiline teslim etmek ve adlarına tapuda tescilini sağlamak zorunda olup, istekli de kendi adına tapuda tescil ettirmeye mecburdur. Aksi takdirde istekli veya vekili taşınmaz mal üzerinde vukua gelecek hasar, zarar-ziyan ve diğer sebeplerden dolayı Belediyeden hiç bir talepte bulunamaz.

**MADDE 10. HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER**

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

**MADDE 11. İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ**

İhale konusu satışla ilgili olarak doğabilecek ihtilaflar, öncelikle 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu çerçevesinde Belediye Encümeninde çözülecektir. Çözülemediği takdirde ihtilafların çözümünde Düzce Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

**MADDE 12. DİĞER HUSUSLAR**

“Bu şartname ve eklerinde yazılı hususları tamamen okuyup anladığımı, şartname ve eklerinde belirtilen kurallara aynen uyacağımı gayri kabili rücu kaydıyla kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligatı, aşağıdaki adresime yapılabilir.”

**Taahhüt Eden veya Vekili**

*T.C. Kimlik No:* **:** ……………………………………………..

*Adı-Soyadı* **:** …………………………………………………..

*Adresi :........................................................................................*

*.....................................................................................................*

*Tarih* **:** ……………........

İmza **:**.................................

***( İşbu şartname 7 (yedi) sayfa ve 12 (oniki) maddeden ibarettir. )***

**Efdal ALTUNDAL Belediye Başkanı**