**SATIŞ ŞARTNAMESİ**

**I- GENEL ŞARTLAR**

**Madde 1- Satışı Yapılacak Taşınmazın Bilgileri:**

* **İli:** ISPARTA
* **İlçesi:** Senirkent
* **Mahalle/Köyü:** Büyükkabaca Karşı Mahalle
* **Mevkii:** Tuzla Burnu
* **Pafta No / Cilt No:** 14-1335
* **Ada No / Sayfa No:** 314
* **Parsel No / Sıra No:** 27
* **Yüzölçümü:** 460,85 m²
* **Başkanlık Payı:** 1/1
* **Cinsi:** Arsa
* **Niteliği:** Arsa
* **İmar Durumu:** Konut Alanı (%25 yapılaşma şartı ile). Taşınmaz, yürürlükteki imar planına göre Konut Alanı lejantında yer almakta olup, yapılaşma koşulları aşağıda belirtilmiştir:
  + **Emsal (KAKS):** 0.50
  + **Kat Adedi:** (Zemin + 1 Kat) toplam 2 kat
  + **Çekme Mesafeleri:** Ön bahçe: 5 metre, Yan bahçe: 3 metre, Arka bahçe: 3 metre.
  + **Yapı Nizamı:** Ayrık Nizam.
  + Detaylı imar durumu, imar planı paftaları ve plan notları, Büyükkabaca Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden temin edilebilir veya işbu Şartname Ek-1'de yer alan belgelerden incelenebilir.
* **Mevcut Durumu:** Taşınmaz, üzerinde herhangi bir yapı veya eklenti bulunmayan, boş bir arsadır. Arazi topografyası genel olarak düz olup, herhangi bir engebe veya doğal engel bulunmamaktadır. Taşınmazın yol cephesi mevcut olup, su, elektrik ve kanalizasyon gibi temel altyapı bağlantılarının durumu hakkında bilgi almak için Büyükkabaca Belediyesi ilgili birimleriyle irtibata geçilmesi gerekmektedir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yıkım, temizlik veya düzenleme sorumluluğu alıcıya aittir.

**Madde 2- İhale Konusu ve Tarihi:**

Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz, T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı adına **Büyükkabaca Belediye Başkanlığı** tarafından **11.08.2025 Pazartesi günü saat 10:00'de** yapılacak ihale ile satılacaktır.

**Madde 3- İhale Yeri ve Usulü:**

İhale, T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı adına Büyükkabaca Belediye Başkanlığı Hizmet Binası'nda, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na Ait Taşınmazın anılan Kanunun 6. Maddesinin 5. Fıkrası uyarınca **açık artırma usulü** ile yapılacaktır. Açık artırma, tahmin edilen bedel üzerinden başlayacak olup, teklifler sözlü olarak alınacaktır. Her teklif artırımı, İhale Komisyonu tarafından belirlenecek asgari artırım miktarı (1.000 TL) ve katları şeklinde olacaktır. Komisyon, tekliflerin yeterli görülmemesi halinde ihaleyi erteleme veya iptal etme hakkını saklı tutar.

**Madde 4- Tahmin Edilen Bedel ve Geçici Teminat:**

Taşınmazın **tahmin edilen bedeli 460.850,00 TL'dir.** Geçici teminat miktarı, tahmin edilen bedelin %10'ü olarak **46.085,00 TL'dir.** İsteklilerin ihaleye katılabilmeleri için bu geçici teminatı yatırmaları zorunludur.

Geçici teminat, ihale saatinden önce Büyükkabaca Belediye Başkanlığı'nın **Ziraat Bankası nezdindeki TR10 0001 0004 3332 3863 1950 01 numaralı Büyükkabaca Belediye hesabı**na havale/EFT yoluyla veya Belediyenin tahsilat birimine nakit olarak yatırılmalıdır. Havale/EFT ile ödeme yapılırken, açıklama kısmına "314 Ada 27 Parsel İhale Geçici Teminatı" veya "Büyükkabaca Arsa Satışı İhale Teminatı" şeklinde açıkça belirtilmesi ve dekontun İhale Komisyonu'na sunulması gerekmektedir.

**Madde 5- İhaleye Katılabilmek İçin Gerekli Belgeler:**

İhaleye katılabilmek için 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'te belirtilen niteliklere haiz olmak ve anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak gerekmektedir. Aşağıdaki belgelerin, ihale saatine kadar İhale Komisyonu'na eksiksiz olarak teslim edilmesi zorunludur:

**a) Gerçek Kişiler İçin:**

* Nüfus cüzdanı fotokopisi (Aslı ihale sırasında ibraz edilecektir).
* İkametgâh belgesi (Son 6 ay içinde alınmış, e-devlet üzerinden alınabilir).
* Noter onaylı imza beyannamesi.
* Geçici teminata ilişkin banka dekontu veya süresiz ve limit içi banka teminat mektubu.
* Vekil aracılığıyla katılım halinde, Noter onaylı vekaletname (vekaletnamede ihalelere katılma yetkisinin açıkça belirtilmesi gerekmektedir) ile vekilin yukarıda belirtilen şahsi belgeleri.

**b) Tüzel Kişiler İçin:**

* Ticaret Sicil Gazetesi (Kuruluş ve son güncel durumu gösterir, tüzel kişiliğin en son ortaklık yapısını ve temsilcilerini gösterir).
* Ticaret Sicil Müdürlüğü'nden alınmış Faaliyet Belgesi (İhale tarihinden önceki 3 ay içinde alınmış).
* Vergi Levhası fotokopisi.
* Noter onaylı imza sirküleri (Temsile yetkili kişilerin imza örneklerini içerir).
* Temsile yetkili kişiye ait nüfus cüzdanı fotokopisi (Aslı ihale sırasında ibraz edilecektir).
* Geçici teminata ilişkin banka dekontu veya süresiz ve limit içi banka teminat mektubu.
* Vekil aracılığıyla katılım halinde, Noter onaylı vekaletname (vekaletnamede ihalelere katılma yetkisinin açıkça belirtilmesi gerekmektedir) ile vekilin yukarıda belirtilen şahsi belgeleri.

**Madde 6- İhale Dokümanlarının İncelenmesi ve Taşınmazın Görülmesi:**

İhaleye ilişkin şartname ve ekleri (tapu kayıtları, imar planı paftaları ve notları vb.), Büyükkabaca Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nde mesai saatleri içerisinde (08:00-12:00 ve 13:00-17:00) ücretsiz olarak incelenebilir. İstekliler, ihaleye katılmadan önce taşınmazın yerini ve mevcut durumunu yerinde görmekle, imar durumu hakkında detaylı bilgi almakla ve tüm belgeleri incelemekle yükümlüdürler. Taşınmazın yerinde görülmemesinden kaynaklanacak herhangi bir ihtilafta İdare sorumlu tutulamaz.

**Madde 7- İhale Komisyonunun Yetkisi:**

İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

**Madde 8- İhale Kararının Onaylanması ve Tebliği:**

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

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

**II- ÖDEME VE TAPU İŞLEMLERİ**

**Madde 9- Satış Bedelinin Ödenmesi:**

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na ait taşınmazın anılan Kanunun 6. Maddesinin 5. Fıkrası maddelerine göre onaylanan ihale kararının tebliğinden itibaren on beş gün içinde müşteri ihale bedelini peşin ödeyebileceği gibi, Bakanlıkça belirlenecek parasal sınırlar dikkate alınarak taksitle de ödeyebilir. **Satış bedelinin peşin olarak ödenmesi halinde satış bedeline yüzde yirmi (%20) indirim uygulanır.**

**a) Peşin Ödeme Halinde:** Müşteri, tebligat tarihinden itibaren bu süre içerisinde ihale bedelini ve varsa ihale ile ilgili diğer giderleri (tapu döner sermaye ücreti vb.) ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, herhangi bir protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve yatırılan geçici teminat Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na 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.

**b) Taksitli Ödeme Halinde:** Müşteri, taksitle ödeme talebinde bulunduğu takdirde; sözleşme düzenlemek suretiyle ihale bedelinin dörtte birini (%25) peşin, kalanını en fazla iki yılda, taksitlerle ve hesaplanacak kanuni faizi ile birlikte yatırmak zorundadır. Taksitlendirme planı ve faiz oranları sözleşmede detaylı olarak belirtilecektir.

Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağ verilmez. Ancak, taksit tutarlarını ve kanuni faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca Kentsel Dönüşüm Başkanlığı lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir.

Müşterinin sözleşme hükümlerine uymaması durumunda, sözleşmenin feshedileceği yazılı olarak bildirilir. Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz Kentsel Dönüşüm Başkanlığı mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek, geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na 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.

İdare de bu süre içinde ferağ işlemlerini tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre satılan taşınmazı müşteriye teslim etmekle yükümlüdür. Taşınmazın teslimi, tapu devir işleminin tamamlanmasını müteakip 5 iş günü içinde, yer teslim tutanağı düzenlenmek suretiyle yapılacaktır.

**Madde 10- Vergi, Resim ve Harçlar:**

Satılacak taşınmaz mallar için müşteriden satış bedeli haricinde KDV, emlak vergisi, damga vergisi, harçlar (tapu harcı dahil) ve benzeri yasal yükümlülükler alınmayacaktır. Ancak, tapu devir işlemleri sırasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından tahsil edilen döner sermaye ücretleri ve benzeri cüzi idari masraflar alıcıya aittir.

**Madde 11- Gelir ve Tescil İşlemleri:**

Satış bedelinden elde edilecek gelirin Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Özel Hesabı (Ziraat Bankası Bilkent/ANKARA Şubesi TR20 0001 0017 6272 8142 4750 23) yatırılmasını sağlanması ve ödenen bedellerin Başkanlığımız Strateji ve Finansman Dairesi Başkanlığı'ndan (Muhasebe, Kesin Hesap ve Raporlama Şube Müdürlüğü) teyidinin yapılması sonrasında söz konusu taşınmazların alıcıları adına tapuda tescil işlemlerini Isparta Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nce sağlanacaktır.

**III- DİĞER HÜKÜMLER**

**Madde 12- Tapu Kaydındaki Şerh ve Beyanlar:**

İşbu şartname kapsamında satışı yapılan 314 Ada 27 Parsel numaralı taşınmazın tapu kaydında, ihale tarihi itibarıyla herhangi bir ipotek, haciz, şerh (satış vaadi, intifa hakkı, kira şerhi vb.) veya irtifak hakkı gibi kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır. Ancak, isteklilerin kendi inisiyatifleriyle ihale öncesinde ilgili Tapu Müdürlüğü'nden güncel tapu kayıt örneğini temin ederek bu durumu teyit etmeleri önemle tavsiye edilir.

**Madde 13- Anlaşmazlıkların Çözümü:**

İşbu şartname hükümlerinden doğacak ihtilafların çözümünde öncelikle taraflar arasında sulh yolu aranacaktır. Sulh yolu ile çözülemeyen anlaşmazlıklar için Senirkent icra daireleri ve mahkemeleri yetkilidir.

**Madde 14- Şartnameye Aykırı Durumlar:**

Bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**İhale Komisyonu Başkanı İhale Komisyonu Üyesi İhale Komisyonu Üyesi İhale Komisyon Üyesi**

**Mustafa DURMUŞ Hasan KILINÇ Atila GÜVEN Hasan GEDİK**

Belediye Başkanı Meclis Üyesi Meclis Üyesi Meclis Üyesi

**ALICI / TEKLİF SAHİBİ**

**Yukarıda yer alan "Satış Şartnamesi"nin tüm maddelerini okuduğumu, anladığımı ve işbu şartnamede belirtilen tüm hüküm ve koşulları peşinen kabul ettiğimi beyan ve taahhüt ederim.**

**[Gerçek Kişi İse:]**

**Adı Soyadı:**

**T.C. Kimlik Numarası:**

**Adres:**

**Telefon:**

**İmza:**

**(Tarih: ........../.........../2025)**

**[Tüzel Kişi İse:]**

**Ticari Unvanı:**

**Vergi Kimlik Numarası:**

**Adres:**

**Temsil Yetkilisi Adı Soyadı:**

**Temsil Yetkilisi Unvanı:**

**Kaşe ve İmza:**

**(Tarih: ........../.........../2025)**