

MİMAR SİNAN ÇARŞISI
TAŞINMAZ MAL SATIŞ ŞARTNAMESİ
GENEL ŞARTLAR

MADDE 1 - İHALE KONUSU ve ŞEKLİ

Mülkiyeti Belediyemize ait, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Mimar Sinan (Tembel Hacı Mehmet) Mahallesi, Atlas Çıkma Sokak No: 6, 35 pafta, 446 ada, 126 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan Mimar Sinan Çarşısında yer alan 49 adet bağımsız bölüm, 5393 sayılı Belediye Kanununun 69 uncu maddesi ve Üsküdar Belediyesi Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Yönetmeliğin 15. Maddesi uyarınca açık artırma usulü satılacaktır.

MADDE 2 - SATIŞA KONU TAŞINMAZLARIN TAPU KAYDI ve NİTELİĞİ

Satışı yapılacak konutların tapu bilgileri, nitelikleri, teminat ve satış muhammen bedelleri ekli listede belirtilmiştir.

MADDE 3 - İHALE YERİ, SAATİ, BAŞVURU ADRESİ

Satışı yapılacak taşınmazlar, 27.06.2022-28.06.2022-29.06.2022-30.06.2022 ve 01.07.2022 tarihlerinde ekli listede belirtilen gün ve saatlerde Üsküdar Belediye Encümen Toplantı Salonunda yapılacak açık arttırma ile satılacaktır.

Satışı yapılacak 49 adet bağımsız bölümün satış şartnamesi Üsküdar Belediyesi Hizmet Binası, Mimar Sinan Mahallesi, Çavuşdere Caddesi, No:35 Üsküdar/İSTANBUL adresindeki, Üsküdar Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nde ücretsiz görülebilir ve **200,00.-TL (İkiyüztürklirası)** ücret karşılığında satın alınabilir. Ayrıca şartnameye www.uskudar.bel.tr adresinden ulaşılabilir.

MADDE 4 - MUHAMMEN BEDEL ve GEÇİCİ TEMİNAT MİKTARI

Satışı yapılacak bağımsız bölümlerin;

Muhammen Bedelleri : Ek listede belirtilmiştir.

Geçici Teminat Miktarı : Her bir bağımsız bölüm için **50.000,00.-TL** (Ellibintürklirası)'dır.

İstekliler söz konusu bağımsız bölümlerin satış ihalesine katılabilmek için geçici teminat bedelini nakden yatırmak zorundadır. Birden fazla bağımsız bölüm için ihaleye girecek istekliler her bir bağımsız bölüm için ayrı ayrı teminat bedeli yatırmak ve dosya satın almak zorundadır.

MADDE 5 - İHALEYE KATILMA ŞARTLARI

Satış ihalesine katılacak isteklilerin aşağıda belirtilen şartları sağlaması ve istenilen evrakları hazırlaması gerekmektedir.

Buna göre;

a) İstekliler söz konusu bağımsız bölümlerin satış ihalesine katılabilmek için geçici teminat bedelini yatırdığına dair makbuzunu ibraz edecektir.

b) İhale dosyasını idareden satın aldığına dair (şartname bedeli) makbuzu,

c) İhaleye iştirak edecekler bedeli karşılığında şartname satın almak zorundadırlar. İhaleye katılanlar şartname hükümlerini kabul etmiş sayılır.

d) Gerçek kişiler için, T.C. nüfus cüzdanı sureti, ikametgah belgesi, Türkiye'de tebligat için adres beyanı,

e) Tüzel kişi olması halinde, mevzuatı gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi veya Esnaf Odasından veya benzeri bir makamdan ihalenin yapılmış olduğu yıl içerisinde alınmış tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair belge ve kayıtlı olduğu Vergi Dairesi ve numarası, teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren noter tasdikli imza beyannamesi veya imza sirküleri,

f) İsteklinin ortak girişim olması halinde şekli ve içeriği ilgili mevzuatlarca belirlenen noter tasdikli ortak girişim beyannamesi,

g) Vekâleten ihaleye katılma halinde, istekli adına katılan kişinin ihaleye katılmaya ilişkin yetkisinin bulunduğu noter tasdikli vekâletnamesi ile noter tasdikli imza beyannamesi,

h) Şirket ya da şahıslardan istenen belgelerin asıl veya aslı gibidir onaylı olması gerekmektedir.

i) Ülkemizde yabancıların mülk edinmesi konusunda yasal mevzuat dahilinde herhangi bir engelleyici hüküm bulunmaması koşulunda TC uyruğunda olmayan yabancıların ihaleye iştirak etmesi halinde verecekleri her türlü teminatlarda (Geçici, vs. 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.

i) Taşınmazın satış ihalesine iştirak edeceklerin, yukarıda ve şartnamede belirtilen belgeleri içeren dosyayı;

ia) 1. Bodrum Katta bulunan bağımsız bölümler için **24.06.2022** tarihinde **Cuma** günü saat **16.00**'ya kadar,

ib) Zemin Katta bulunan bağımsız bölümler için **27.06.2022** tarihinde **Pazartesi** günü saat **16.00**'ya kadar,

ic) 1. Normal Katta bulunan bağımsız bölümler için **28.06.2022** tarihinde **Salı** günü saat **16.00**'ya kadar,

id) 2. Normal Katta bulunan bağımsız bölümler için **29.06.2022** tarihinde **Çarşamba** günü saat **16.00**'ya kadar,

ie) Çatı Katında bulunan bağımsız bölüm için **30.06.2022** tarihinde **Perşembe** günü saat **16.00**'ya kadar,

Üsküdar Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'ne sıra numaralı alındı belgesi karşılığında teslim etmek ve ihale saatinde Belediye Encümen salonunda hazır bulunmaları gerekmektedir.

Posta, kargo, telgrafla veya internet üzerinden yapılan müracaatlar kabul edilmeyecektir. Türkiye Radyo ve Televizyon (TRT) İdaresinin saat ayarı esastır. Komisyon başkanlığına verilen dosyalar herhangi bir nedenle geri alınamaz.

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 tarihinden itibaren en geç **onbeş (15)** iş günü içerisinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince 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.

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

MADDE 8 - GEÇİCİ TEMİNATIN GERİ ÖDENMESİ

İhaleye katılanlar tarafından sunulan geçici teminatlar, ihalenin iptali halinde bekletilmeksizin iade edilir. Teklifleri uygun olarak değerlendirilmeyen isteklilerin geçici teminatı, müracaatları halinde istekliler veya yasal temsilcilerine imza karşılığı iade edilir.

İhalenin gerçekleşmesini müteakip en yüksek teklifi veren birinci ve ikinci teklif sahibi dışındaki diğer isteklilere ait geçici teminatlar ihale sonucunda iade edilir.

En yüksek teklifi veren istekli ihale kararı tebliğ edildikten sonra **15 (onbeş) iş günü** içerisinde ihale bedelini veya kredili satışlarda satış bedelinin yüzde 20'sini Belediyeye nakden ve peşin olarak ödemek ve yapmış olduğu kredi başvurusuna ilişkin belgeleri Belediyeye ibraz etmek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın geçici teminat gelir kaydedilir. Ayrıca İstekli bu ilana konu diğer satış ihalelerine giremez ve satın alma talebinde bulunamaz.

En yüksek teklifi veren istekli ihale karar tebliği yapıldıktan sonra yukarıdaki fıkrada belirtilen yükümlülüklerini yerine getirmesi halinde en yüksek ikinci teklif sahibinin geçici teminatı iade edilir. En yüksek teklifi veren isteklinin yasal süresi içerisinde ihale bedelini ödememesi durumunda, **3 (üç)** iş günü içinde ikinci en yüksek teklif sahibine veya yasal temsilcisine (vekiline) imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü tebligat yapılır. En yüksek ikinci teklif sahibinin, ihale karar tebliğ yapıldıktan sonra **15**

(onbeş) iş günü içerisinde ihale bedelini ödememesi veya kredili satışlarda satış bedelinin en az yüzde 20'sini Belediyeye nakden ve peşin olarak ödememesi ve yapmış olduğu kredi başvurusuna ilişkin belgeleri Belediyeye ibraz etmemesi durumunda geçici teminatı gelir kaydedilir ve ihale iptal edilir.

Kredili satışlarda kredi başvurusunun 15 (onbeş) iş günü içerisinde sonuçlanmaması veya olumsuz sonuçlanması durumunda satış işlemi iptal edilir. Bu durumda İdare uğramış olduğu müspet veya menfi zararları da dikkate alarak geçici teminat gelir kaydedilir. Bu durumda satış işleminin iptali tarihinden itibaren alıcı tarafından yatırılan peşinat bir ay içerisinde faizsiz olarak alıcıya iade edilir.

MADDE 9 - HARÇ ve GİDERLER

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

MADDE 10 - ALICININ GÖREV VE SORUMLULUĞU

Alıcı, ita amiri tarafından onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş (15) gün içinde satış bedelini nakden ve peşin olarak ödemesi veya kredili satışlarda peşinat ve kredinin tamamının Belediye hesabına yatırılması halinde tapu ferağı verilecektir. Bu işlemlerin yapılmaması halinde satış işlemi iptal edilecek ve geçici teminat gelir kaydedilecektir.

Satış bedelinin tamamının ödenmesinden sonra alıcı 7 (yedi) işgünü içerisinde taşınmazı adına tescil ettirmek zorundadır. Aksi takdirde alıcı, meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamaz. Alıcı tarafından bu mükellefiyetin 90 (doksan) gün içerisinde yerine getirilmemesi halinde satış işlemi iptal edilebilir. Bu durumda geçici teminatı gelir kaydedilerek, satış bedeli üç ay içerisinde faizsiz olarak Alıcıya iade edilir.

Alıcı, ihaleye iştirak etmekle satış şartnamesini kabul etmiş sayılır. İstekli tapu tescili yapıldığı tarih itibarı ile söz konusu taşınmaza ait aidat ödemelerini yapmakla yükümlüdür. İstekli tapu tescilini geç yapmasından dolayı idareye tahakkuk ettirilen aidatlar alıcıdan tahsil edilir.

MADDE 11 - İDARENİN GÖREV VE SORUMLULUĞU

İdare alıcının yükümlüğünü yerine getirmesinden itibaren yukarıda Madde 10'da yazılı 7 (yedi) iş günü süre içinde gerekli izinleri almak, varsa taşınmaz üzerindeki takyidatları kaldırmak, ferağ işlemlerini tamamlamak ile yükümlüdür.

MADDE 12 - SÜRENİN UZATILACAĞI HALLER VE ŞARTLARI

Alıcının, Türkiye'de taşınmaz edinmesine engel bulunmayan gerçek veya tüzel kişiler olması halinde, onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde tebliğini takiben alıcının İdareye başvurması üzerine İdare taşınmazın alıcıya ihale edildiğine dair belge düzenleyecektir. Yabancı kişiler her hâlükârda Yabancılar mevzuatı nedeniyle tapu tescili yapılamaması halinde satış işlemi iptal edilir. Teminatı gelir kaydedilir, satış bedeli ise üç ay içerisinde faizsiz olarak iade edilir.

MADDE 13 - HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER

Şartname ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde; 5393 sayılı Belediye Kanunu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 6098 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

MADDE 14 - İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ

İhale konusu satışla ilgili olarak doğabilecek ihtilafların çözümünde İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. İstekli tarafından bu şartnamenin her sayfası ayrı ayrı imzalanmak zorundadır. Bu şartname 14 maddeden ibarettir.

Tarih

ALICI

Kaşe/İmza

Süleyman ÇADIR
Emlak ve İstimlak Müdürü