

T.C.
MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
20 KASIM 2025 TARİHLİ TAŞINMAZ SATIŞI İHALE ŞARTNAMESİ

1- Mülkiyeti Melikgazi Belediyesi'ne ait aşağıda bilgileri sunulan taşınmazlar, 20 Kasım 2025 Perşembe günü saat 14.30'da Belediyemiz Tiyatro Salonunda 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45. maddesine istinaden açık artırma suretiyle satılacaktır.

Sıra No	Mahalle	Ada Parsel	Bina Adı	Blok	Kat	Daire No	Cephe	Taşınmaz Cinsi	Alan (m2)	Muhammen Bedel	Geçici Teminat
1	Battalgazi	16333/1	Aydın Park	B	9	33	GD	Mesken (3+1)	160	5.500.000	165.000
2	Battalgazi	16333/1	Aydın Park	B	9	35	KB	Mesken (3+1)	160	5.500.000	165.000
3	Battalgazi	16333/1	Aydın Park	B	1	1	GD	Mesken (3+1)	160	5.250.000	165.000
4	Battalgazi	16333/1	Aydın Park	B	1	3	KB	Mesken (3+1)	160	5.250.000	165.000
5	Battalgazi	16297/1	Nest Adal 2	-	7	28	KB	Mesken (3+1)	143	5.000.000	165.000
6	Battalgazi	16297/1	Nest Adal 2	-	1	1	KD	Mesken (3+1)	143	4.800.000	165.000
7	Battalgazi	16138/1	Nest Adal 1	C	8	43	GB	Mesken (2+1)	115	3.600.000	110.000
8	Battalgazi	16138/1	Nest Adal 1	C	3	18	G	Mesken (2+1)	105	3.450.000	110.000
9	Battalgazi	16138/1	Nest Adal 1	C	3	15	K	Mesken (2+1)	105	3.450.000	110.000
10	Battalgazi	16138/1	Mavera	B	8	44	KB	Mesken (2+1)	115	3.600.000	110.000
11	Battalgazi	16138/1	Mavera	B	8	48	G	Mesken (2+1)	105	3.300.000	110.000
12	Battalgazi	16138/1	Mavera	B	3	18	G	Mesken (2+1)	105	3.450.000	110.000
13	Battalgazi	16138/1	Mavera	B	1	3	K	Mesken (2+1)	105	3.250.000	110.000
14	Anbar	7073/1	-	-	3	6	GKD	Mesken (2+1)	110	2.700.000	85.000
15	Anbar	7073/1	-	-	3	5	KDB	Mesken (2+1)	110	2.700.000	85.000
16	Anbar	7073/1	-	-	2	4	GKD	Mesken (2+1)	110	2.700.000	85.000
17	Anbar	7073/1	-	-	2	3	KGB	Mesken (2+1)	110	2.700.000	85.000
18	Anbar	7073/1	-	-	4	8	GDK	Mesken (2+1)	110	2.650.000	85.000
19	Anbar	7073/1	-	-	4	7	KGB	Mesken (2+1)	110	2.650.000	85.000
20	Anbar	7073/1	-	-	1	2	GKD	Mesken (2+1)	110	2.500.000	85.000
21	Anbar	7073/1	-	-	1	1	KGB	Mesken (2+1)	110	2.500.000	85.000

(*) Kat alanı toplam brüt inşaat alanını anlatır. Kat alanının dıştan dışa ölçülmesi ile elde edilen alanın hisseleri oranında katta bulunan dairelere dağıtılması ile elde edilen alandır.

(**) Cephe bilgisi amaçlıdır.

2- İhaleye katılabilmek için:

a) **Gercek Kişiler:** Belediyemize yatırmış oldukları geçici teminat makbuzunu veya banka teminat mektubunu, nüfus cüzdan fotokopisini ve adres bildirim belgesini,

b) **Tüzel Kişiler:** Belediyemize yatırmış oldukları geçici teminat makbuzunu veya banka teminat mektubunu, ihaleye iştirak eden şirketin, şirketi temsil eden yetkili şahıs veya şahısların yetki belgesini, imza sirkülerini ve adres bildirim belgesini; İbraz etmeleri ve Belediyemize vadesi geçmiş borcunun olmaması gerekmektedir.

3-**Geçici teminat:** Geçici teminat bedeli tahmin edilen bedel üzerinden alınmakta olup oranı % 3'den az olamaz. Geçici teminat bedeli, tedavülde ki Türk Parası veya **süresiz ve limit içi** banka teminat mektubu olabilir. Yatırılan geçici teminat bedeli ilanda yer alan limit dâhilindeki bütün taşınmazlar için geçerlidir. Teminatların en geç ihale saatine kadar yatırılması gerekmektedir.

4- **İhalenin yapılması:** İhale, 20 Kasım 2025 Perşembe günü saat 14.30'da Belediyemiz Tiyatro Salonunda yapılacak olup sırayla devam edecektir. İhale sürecinde teklif verme alt limiti 5.000,00 TL'dir. İhale komisyonu ihaleyi yapıp yapmamakta ve uygun bedeli tespit etmekte serbesttir.

5-**İhale onayı:** İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, 2886 Sayılı Devlet ihale kanununun 31. maddesine istinaden Belediye Başkanı tarafından karar tarihinden itibaren en geç 15 işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

6-**İhale kesinleştirilmesi:** İhale üzerinde kalan alıcı, 5. maddede belirtildiği gibi ihalenin onaylanması durumunda yatırdığı geçici teminatını 15 gün içerisinde taşınmazı aldığı miktarın % 6'sı oranında kati teminata dönüştürmek zorundadır. Aksi halde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihalesi fesih edilerek geçici teminatı Belediyeye irat kaydedilir. Kesin teminat bedeli, tedavülde ki Türk Parası veya **süresiz ve limit içi** banka teminat mektubu olabilir.

7-**İhalede doğan masraflar:** Gazete ilanı, tapu masrafları, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununa göre mukavele pulu, karar pulu ve diğer bütün masraflar alıcıya aittir. Bu masrafların 6. maddede belirtilen kati teminatla birlikte ödenmesi zorunludur.

Satışa sunulan taşınmazlar 3065 sayılı Kanun'un 17. maddesi 4. fıkrası (p) bendi gereğince KDV'den istisnadır. Listede **1. ile 13. sıra arasında ki taşınmazlar kentsel dönüşüm kapsamında yapılır olup damga vergisi ve tapu harcından muaftır.**

8-İhale bedelinin ödenmesi: Şartnamenin 6. maddesine istinaden geçici teminatın kati teminata dönüştürülmesi tarihinde teminat bedeli ile beraber toplam da ihale bedelinin en az %25'inin peşin yatırılması gerekmektedir.

Kalan kısım sonra ki aydan başlamak üzere **36 ay vade farksız eşit taksitle** müteakip ayların aynı iş günü belediyemiz veznesine veya Halk Bankası İban No: **TR 04 0001 2009 4870 0007 0000 30** hesabına ödenecektir.

9-Peşin ödeme ve indirim: Satışı yapılan taşınmazın ihale bedelinin vatandaşın talebi ile peşin ödenmesi durumunda toplamda **% 30 indirim**, 12 ay vadeli ödenmesi durumunda % 20 indirim ve 24 ay vadeli ödenmesi durumunda % 10 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 indirim yapılacaktır. Ödemeler devam ederken peşin ödeme talebi halinde ise ödenmeyen anapara üzerinden aynı oranda indirim uygulanır.

10-Yer gösterimi: İhalesi yapılacak taşınmazların belirli gün ve saatlerde Belediyemiz personeline yerinde gösterimi yapılacaktır. Ancak yerinde görmeyerek ihaleye katılan şahısların ihalesi yapıldıktan sonraki itirazları kabul edilmeyecektir.

11- Taşınmaz devir işlemleri: Alıcının talebi doğrultusunda 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 66. maddesine istinaden ita amirinin onayı ile taşınmaz devir işlemi yapılabilecektir. Devir durumunda ihalede ki şartlar aranacaktır. Şahısların eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dâhil) kan ve sıhri hısımları hariç devir taleplerinde **ihale bedelinin %2'si oranında devir ücreti** alınacaktır.

12-İhale bedelinin zamanında ödenmemesi: 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 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre yapılacaktır.

13-İhale fesih nedenleri: İhale bedelinin taksitlerini uzun süreli **(dört taksitten fazla)** ödeme yapmayanlara idarece borcunu ödemesi yönünde ihtarda bulunulur. Alıcı borcunu bu süre içerisinde hesaplanacak gecikme zammı ile birlikte ödemez ise, idare tarafından mevzuatlar doğrultusunda ihale feshedilebilir. Fesih halinde yatırmış olduğu teminatlar irat kaydedilir. Fesih kararına göre önceden yatırdığı taksitlerin iadesi 6. maddede belirtilen kesintiler hariç olmak üzere alıcının taşınmazda oturduğu süre göz önünde bulundurularak emsal bedellere göre kira bedeli ve taşınmazda meydana gelebilecek hasar tespiti yapılarak belirlenecek bedel düşürülerek Belediye bütçesinde belirtilen şartlara göre taksitler halinde ve faizsiz olarak ödenir.

14-Taşınmaz teslim edilmesi: 8. maddeye istinaden ihale bedelinin peşinatının yatırılarak katiye dönüşmesi akabinde taşınmaz teslim edilecektir. Taşınmaza ait elektrik, su, doğalgaz gibi aboneliklerin katiye dönüşme tarihinden itibaren en geç 15 gün içerisinde alınması gerekmekte olup alınmaması halinde abonelikler iptal edilecektir. Belediye tarafından ödenmiş olan doğalgaz güvence bedeli ihale fiyatına dâhil olup, katiye dönüşme tarihi sonrasında taşınmaza ait demirbaş, aıdat, ısınma vb. masraflar alıcıya ait olacaktır.

15- Taşınmazın tapusunun verilmesi: Şartnamede belirtilen süre içerisinde veya öncesinde ihale bedelinin tamamının ödenmesi halinde tapu devri yapılır. Tapuda yazılı alanlar farklılık gösterebilir. Alıcı borçlarını ödediği son tarihten itibaren 60 gün içerisinde tapuyu üzerine almak zorundadır. Tapunun alınmaması halinde taşınmazda meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerden dolayı idareden herhangi bir talepte bulunulamaz.

16-Ortaklık ve hisse oranları: İhaleye ortak katılanlar ihale tutanağını imzalamak zorundadırlar. Aksi halde tapu tutanağındaki isim ve imza sahibi adına verilir. Ortaklar tarafından başka bir hisse oranı belirtilmemiş ise eşit oranda tapu işlemi yapılır.

17-İhaleye katılamayacaklar: Belediyemiz tarafından yapılan ihalelere katılarak bir yıl içerisinde teminat yakanlar ihalelere katılamazlar. Ayrıca 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine göre ihaleden yasaklanan şahıs ve firmalarda ihaleye katılamazlar. İhaleye katılımlarının tespiti halinde ise ihale fesih edilerek teminat irat kaydedilir.

18-Yazılmayan konular: Bu şartnamede bahsedilmeyen konular için 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu kanuna göre çıkarılan tüzük ve yönetmelik, tebliğ ve genelge hükümleri uygulanır.

19-İhtilaflar: İhtilafların çözüm yeri öncelikle Kayseri Melikgazi Belediyesi Encümeni'dir. Encümence çözülemeyen konularda ise Kayseri İcra Daireleri ve mahkemeleri yetkilidir.

20- İş bu şartname 20 (yirmi) maddeden ibaret olup ayrıca İhale Kanunu Hükümlerine göre sözleşme yerine geçerlidir.

ŞARTNAMEYİ OKUDUM VE AYNEN KABUL EDİYORUM

Ad-Soyadı:

İmza :


Ahmet YALÇIN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı