**SATIŞ ŞARTNAMESİ**

**I-GENEL ŞARTLAR**

**Madde 1-**

1. Satışı yapılacak kamu konutunun;

Ana taşınmaz bilgileri

Dosya No :

İli :

İlçesi :

Mahalle :

Pafta No / Cilt No :

Ada No / Sayfa No :

Parsel No / Sıra No :

Bağımsız bölüm bilgileri

Niteliği :

Arsa Payı / Paydası :

Giriş No :

Blok No : -

Kat No :

Bağımsız Bölüm No :

Takbis Zemin No :

Tapudaki şerhler :

Mülkiyet Bilgisi :

Özellikleri : Ekspertiz Raporunda ve İlanda belirtilen özelliklere sahiptir.

**İhale tarihi**

**Madde 2-** Yukarıda tapu kaydı ve diğer özellikleri belirtilen kamu konutu niteliğindeki ana taşınmaz/bağımsız bölüm İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Konak Emlak Müdürlüğünce **……………..** tarihine tesadüf eden **………………** günü saat **………………..** yapılacak ihale ile satılacaktır.

**İhale yeri ve usulü**

**Madde 3-** İhale, İzmir Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Konak Emlak Müdürlüğünce, Adalet Mahallesi, Anadolu Caddesi 41/5 Bayraklı/İZMİR adresindeki giriş katta yer alan İhale Salonunda, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde 45. Madde uyarınca Açık Teklif usulü ile yapılacaktır.

**Tahmin edilen bedel ve geçici teminat tutarı**

**Madde 4-** Taşınmazın tahmin edilen bedeli **………………** ve geçici teminat miktarı **……………………**’ dir.

**İhaleye katılabilme şartları**

**Madde 5-** İhaleye katılabilmek için; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen nitelikleri haiz olmak ve anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak, geçici teminatı yatırmak şarttır.

**Komisyonun ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması**

**Madde 6-** İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

**İhalenin onaylanması**

**Madde 7-** İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, varsa öncelikli alım hakkı sahibi belirtilmek suretiyle karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren varsa öncelikli alım hakkı sahibine veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir. Bu durum eş zamanlı olarak en yüksek teklif veren istekliye de bildirilir.

**Satış işlemleri, öncelikli alım hakkı, satış/ihale bedelinin ödenmemesi, yükümlülüklerin yerine getirilmemesi**

**Madde 8-**.

Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulan kamu konutlarından ihalenin yapıldığı tarihte; adlarına görev, sıra ve hizmet tahsisli kamu konutu tahsis edilen (şartlı tahsisler dahil) ve fiilen konutta oturanlar öncelikli alım hakkına sahiptir. Öncelikli alım hakkı sahipleri bu hakkı sadece bir kamu konutu için kullanabilirler.

Öncelikli alım hakkı sahibi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 veya 76 ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararının tebliğinden itibaren onbeş gün içinde ihale bedelini peşin veya taksitle ödeyebilir.  İhale bedelinin öncelikli alım hakkı sahibi tarafından; peşin olarak ödenmesi durumunda ihale bedeline yüzde on indirim uygulanır, taksitle ödenmesi halinde ise indirim uygulanmaksızın;

a) En az yüzde yirmisi peşin, kalanı beş yılda ve altmış taksitle,

b) En az yüzde yirmi beşi peşin, kalanı yedi yılda ve seksen dört taksitle,

c) En az yüzde otuzu peşin, kalanı on yılda ve yüz yirmi taksitle,

Ödenebilir. Öncelikli alım hakkı sahibi bu ödeme seçeneklerinden herhangi birini tercih edebilir. Bu durumda borç bakiyesi ve aylık taksitler, her yılın Ocak ve Temmuz aylarında olmak üzere yılda iki kez Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık değişim oranında artırılarak hesaplanır. Bu şekilde yapılacak hesaplamalarda aylık değişim oranları toplamının yıllık yüzde on ikiyi geçmesi halinde geçen kısım hesaba katılmaz.

Öncelikli alım hakkı sahibinin kamu konutunu satın almak istemediğini bildirmesi, süresi içerisinde herhangi bir bildirimde bulunmaması ya da yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde, en yüksek teklifi veren istekli tarafından kendisine yapılan tebligattan itibaren on beş gün içinde ihale bedeli peşin veya 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen şekilde sözleşme düzenlemek suretiyle en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenebilir.

Peşin ödeme halinde, müşteri/alıcı bu süre içerisinde satış/ihale bedelini yatırmak, varsa ihale ile ilgili diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Hazineye irat kaydedilir. Satış bedelinin tamamının ödenmesinden sonra müşteri/alıcı, taşınmazı adına tescil ettirmek zorundadır. Aksi takdirde, meydana gelecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunamaz.

Müşterinin/Alıcının sözleşme hükümlerine uymaması durumunda, sözleşmenin feshedileceği bildirilir. Tebligata rağmen borcun ödenmemesi halinde, taşınmaz kurum mülkiyetinde ise sözleşme feshedilerek, geçici teminat olarak belirlenmiş tutar, Hazineye 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.

**Tapu işlemleri**

**Madde 9-**

Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağ verilmez. Ancak, taksit tutarlarını ve kanuni artırımlarını/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 kurum lehine kanuni ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir.

**İdarenin sorumluluğu ve konutun teslimi**

**Madde 10-**

İdare mevzuatta belirtilen süre içinde ferağ işlemlerini tamamlamak, şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre satılan taşınmazı alıcıya teslim etmekle yükümlüdür.

Taşınmaz, İdare yetkilileri ile alıcı arasında bir tutanak düzenlenerek alıcıya teslim edilir. Taşınmaz ile birlikte satışa konu muhdesat varsa teslim tutanağında bunlar da ayrı ayrı belirtilir.

Kamu konutunun öncelikli alım hakkı sahibi dışında üçüncü kişiye satılması durumunda, ilgili (tahsisli) Kurum tarafından 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin dokuzuncu fıkrası uyarınca yapılacak bildirime müteakip en geç beş iş günü içinde, kamu konutunda oturana tebligat yapılarak konutun iki ay içerisinde tahliye edilmesi istenir ve konutun tahliye edilmesi sağlanır. Konutun tahliyesini müteakip en geç onbeş gün içerisinde teslimi yapılır. Tapu ferağ tarihinden (Satış İşlemlerinin tamamlanmasından) itibaren konuttan elde edilecek gelirler ve oluşacak giderlerden Bakanlık/İdare/Kurum sorumlu değildir. Satış işlemleri nedeniyle tahsil edilmesi gereken bedeller/gelirler bu kapsamda değerlendirilmez.

**Vergi resim harç benzeri ödemeler**

**Madde 11-**

Toprak Mahsulleri Ofisi ve Orman Genel Müdürlüğüne ait olan lojmanların satış işlemi 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu uyarınca KDV'ye tabi olup, ihale bedeli üzerinden alıcıdan ayrıca KDV tahsilatı yapılacaktır.

Kanuni tapu alım ve satım harcı alıcı ve mülkiyet sahibi idareye ait olup, diğer her türlü vergi, resim, harçlar alıcıdan tahsil edilecektir.

**Yetkili mahkeme**

**Madde 12-** İhtilafların çözüm yeri İzmir icra daireleri ve mahkemelerdir.

**II- ÖZEL ŞARTLAR**

**Madde 13-** Teklif sahibi, konutu mevcut hukuki ve fiili durumu (kiracı, işgalci, hasar, hisse, imar, iskan, tapu kütüğü bilgileri, takyidat bilgileri v.b.) ile görmüş, beğenmiş, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından her türlü araştırmayı yaparak konutu mevcut ve yasal durumuyla kabul etmiş sayılır. Teklif sahibi, konuttaki eksiklik, ilan edilen özelliklerinde farklılık ve sair nedenlere dayalı her türlü talep, itiraz v.b. haklarından feragat etmiş sayılır. Bu hususlar ile ilgili idareden farklı bir talepte bulunamaz.

**Madde 14-** Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.

|  |
| --- |
| **MÜŞTERİNİN (TÜZEL KİŞİLİKLERDE YETKİLİ TEMSİLCİNİN)** |
| **ADI SOYADI** | **TEBLİGAT ADRESİ** | **İMZASI** |
| **1-** |  |  |
| **2-** |  |  |
| **3-** |  |  |
| **4-** |  |  |
| **5-** |  |  |
| **6-** |  |  |
| **7-** |  |  |
| **8-** |  |  |
| **9-** |  |  |
| **10-** |  |  |
| **11-** |  |  |
| **12-** |  |  |
| **13-** |  |  |
| **14-** |  |  |
| **15-** |  |  |
| **16-** |  |  |
| **17-** |  |  |
| **18-** |  |  |
| **19-** |  |  |
| **20-** |  |  |
| **21-** |  |  |
| **22-** |  |  |
| **23-** |  |  |
| **24-** |  |  |