

SAHABİYE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ İLE İLGİLİ KANUNA GÖRE İLAN EDİLMİŞ ALAN İÇERİSİNDE BULUNAN VE UZLAŞILAMAYAN HAK SAHİPLERİNE AİT TAŞINMAZLARIN YİNE AYNI ALAN İÇERİSİNDE BULUNAN UZLAŞMA SAĞLAYAN HAK SAHİPLERİNE SATIŞI İLE İLGİLİ İDARİ ŞARTNAMEDİR.

Madde 1-Mülkiyeti şahıslara ait olup, riskli alan içerisinde kalan 19 adet taşınmazın, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği Madde-15/A Açık Artırma Usulü İle Satış başlıklı işlemlerine göre satışı yapılacaktır.

Madde 2-Satışa sunulan taşınmazların rayiç bedeli aşağıda belirtilmiş olup, bu taşınmazlar 6306 sayılı kanun gereği harç ve KDV'den istisnadır.

SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI	RAYİÇ DEĞER
1	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	224	1 Bodrum Kat	6.37	11,001.07 TL
2	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	313	Zemin Kat	147.95	279,426.00 TL
3	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	317	Zemin Kat	144.5	484,889.11 TL
				809	317	1 Normal Kat	164.76	416,425.40 TL
				809	317	2 Normal Kat	164.76	405,472.70 TL
				809	317	3 Teras Kat	56.78	255,780.86 TL
4	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	471	Zemin Kat	136.87	293,870.72 TL
5	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	478	1 Normal Kat	110.68	287,801.29 TL
6	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	481	1 Bodrum Kat	78.04	121,774.21 TL
7	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	489	Zemin Kat	68.44	152,808.36 TL
8	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	489	3 Teras Kat	59.53	142,521.75 TL
9	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	860	1 Bodrum Kat	94.48	81,608.51 TL
10	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	860	1 Normal Kat	134.06	327,260.92 TL
11	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	1011	Zemin Kat	135.46	324,792.09 TL
				809	1011	1 Normal Kat	155.92	383,562.05 TL
				809	1011	1 Bodrum Kat	41.02	39,841.59 TL
12	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	1012	Zemin Kat	105.67	273,717.03 TL
				809	1012	Zemin Kat	105.67	275,849.74 TL
				809	1012	1 Normal Kat	119.93	334,964.89 TL
				809	1012	1 Normal Kat	119.93	337,384.85 TL
13	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	1019	2 Normal Kat	88.06	209,235.79 TL
14	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	1049	1 Bodrum Kat	42.3	56,962.42 TL
15	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	1049	3 Teras Kat	105.82	191,563.43 TL
16	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	1806	1 Bodrum Kat	74.42	114,379.55 TL
17	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	1806	Zemin Kat	111.89	208,331.15 TL
18	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	4171	1	2 Normal Kat	100.41	273,047.73 TL
19	KAYSERİ	KOCASINAN	HACIKILINÇ	809	465	3 Normal Kat	121.74	301,022.38 TL

Madde 3-İhale 06/04/2021 Salı günü saat 10.30'da Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kadir Has Kültür ve Sanat Merkezinde yapılacaktır.

Madde 4-İştirakçilerin ihaleye katılabilmesi için ihale günü (06/02/2021 Salı günü) saat 08.30'dan ihale saati 10:30 'a kadar Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kadir Has Kültür ve Sanat Merkezin girişinde kayıtlarını yaptırmaları gerekmektedir. Belirtilen saat aralığında kayıt yaptırmayanlar ihale salonuna alınmayacaktır.

a-Gerçek kişilerden nüfus cüzdanı ibrazı istenmektedir.

b-Tüzel kişilerden yetki belgesi.

(Handwritten signatures)

Madde 5-Teknik Rapor, iş bu idari şartnamenin eki niteliğinde olup, ayrılmaz parçasıdır. Teknik konudaki her türlü işlemler Belediyemiz Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı'nca yürütülecektir. (Uzlaşma görüşmesi, tapu devri vs. gibi)

Madde 6- Riskli alanlarda hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin taşınmazlarının satışı için;

a) Maliklerin en az üçte iki çoğunlukla anlaştıklarına dair uzlaşılan sözleşmeler ve bu sözleşmeleri kayıt altına alan encümen kararı alınması.

b) 7201 sayılı Kanuna göre uzlaşma sağlanamayan malike uzlaşma için onbeş gün süre verilmesi.

c) Üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere ait taşınmazların Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmesi.

ç) Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerekmemesi.

d)İdare, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, uzlaşma sağlayan hak sahiplerine veya uzlaşma sağlayan, sağlamayan hak sahiplerine bildirilmek üzere maliklerin adreslerine taahhütlü posta yoluyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ eder. Yapılan araştırmaya rağmen arsa payı satılacak malike ve adresine hiçbir şekilde ulaşılamaz ise satış işlemi gıyabında yapılır.

e) Açık artırma ile satışa ilişkin tebliğ ile birlikte, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenilir.

f) Satışı yapılacak taşınmazın üzerinde ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi hakların bulunması, satış işlemine engel teşkil etmez. Belirtilen haklar satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında, satış bedelinin yatırıldığı banka hesabına malike ödeme yapılmaması için bloke koydurulur ve durum ipotek, haciz ve intifa hakkı gibi hakların alacaklısına veya ilgili icra müdürlüğüne veya mahkemeye bildirilir. Tapu kaydındaki haklar ve şerhler satış sonrasında idarenin talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğüne resen terkin edilir başlıkları doğrultusunda işlemler tamamlanmıştır.

Madde 7-

(a)Açık artırmaya uzlaşan hak sahipleri dışında herhangi biri katılamaz. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile taşınmazı satışa çıkarılan malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların açık artırmaya müdahale etmesine müsaade edilmez. Bu çerçevede, satışın yapılmasını engellemeye veya satışın işleyişi ile düzenini bozmaya yönelik eylemlerde bulunanlar ile ses ve görüntü kaydı almaya çalışanlar Satış Komisyonu tarafından salondan çıkartılabilir. Açık artırma için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz.

(b) Açık artırmaya katılan hak sahiplerinden rayiç bedelin altında olmamak üzere pey sürmelerini istenir. Sürülen peyler arttırma tutanağına yazılarak, karşılığı pey sahibi tarafından imzalanır. Arttırma işlemine devam etmeyecek taliplerin, keyfiyeti arttırma tutanağına yazması ve imzalaması zorunludur.

(c) Komisyon, yedinci fıkrada belirtilen şekilde yapılan satış işlemi sonunda, tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden paydaşa satış yapılmasını karara bağlar ve bu paydaştan **satış bedelinin yedi gün içerisinde banka nezdinde açtırılacak vadeli hesaba yatırılması istenir.** Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ise, pey süren diğer maliklere sırasıyla bildirimde bulunulur ve satış bedelini yatıran paydaşa satış yapılır.



(ç) Açık artırma ile satışa iştirak eden tek bir paydaş olması halinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu paydaşın vereceği teklif geçerli kabul edilir.

(d) Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, idarece ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. İlgili tapu müdürlüğüne tescil işlemi tamamlandıktan sonra, yeni tapu kaydı idareye gönderilir ve idare taşınmazı satılan ilgiliye durumu bildirir.

(e) Satış işlemi tamamlanıp komisyonca karara bağlanmadan evvel, uzlaşma sağlamayan hak sahipleri uzlaşma sağlayacaklarını beyan etmeleri ve ihale artırma tutanağını bu doğrultuda ve şartta beyan edip imzalamaları durumunda Satış Komisyonunca kendilerine süre verilir. İhale artırma tutanağı bu maliklerce de imzalanır. Komisyonca verilen süre içerisinde (7 iş günü) uzlaşma sağlayıp imzalamaları ve diğer uzlaşma sağlayan hak sahipleri gibi tapu devirlerini idareye yapmaları durumunda, satış işlemi geçersiz sayılır. Gereğinin hak sahibi tarafından yerine getirilememesi durumunda, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde ihale satış işlemi yapılmasına gerek olmadan en yüksek bedeli teklif etmiş olan paydaşa, bu paydaşın kabul etmemesi halinde sonraki en yüksek bedeli teklif etmiş olan diğer paydaşlara sırasıyla bildirimde bulunulur ve satış bedelini yatıran paydaşa satış yapılmış sayılır.

Madde 8-

Satışı yapılan taşınmazlar ile ilgili hak sahiplikleri; belirlenen rayiç bedeller üzerinden Sahabiye-Fatih Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde hak ediş puanları belirlenmiş olup, bu puanlar üzerinden uzlaşma görüşmeleri yapılacaktır. Açık artırma işlemi sonucu satış bedeline göre uygulama yönetmeliği çerçevesinde (EK:TEKNİK ŞARTNAME) yeniden değerlendirilip hak ediş puan hesabı yapılmayacaktır.

Madde 9- Uzlaşma sağlayan hak sahipleri dışında kimseler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılamazlar. Bu yasağa rağmen ihaleye girenin üzerine ihale yapılmış ise, ihale hükümsüzdür.

Madde 10-Son teklifler alındıktan sonra ihale sonucunun karara bağlanması;

- İhalenin yapıldığı ancak Satış Komisyon Başkanı'nın onayına bağlı kaldığı,
- Tekliflerin, daha ayrıntılı bir şekilde incelenebilmesi için süreye ihtiyaç duyulduğunda ihalenin 7 günü geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı,
- İhalenin yapılmadığı, hususlarından birine karar verilir.

Madde 11-Ahıcılar satışı yapılan taşınmaz ile ilgili hak sahipliklerini kentsel dönüşüm projesi uygulama yönetmeliği kapsamında hak ediş puanlarını Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığından detaylı öğrenebileceklerdir.

Madde 12- Bu idari şartname hükümleri doğrultusunda hak sahibi olanlar, uzlaşma görüşmeleri ve bu görüşmelere istinaden idareye tapu devir işlemleri için son günün 28 Nisan 2021 olduğunu kabul ve beyan etmiş sayılırlar.

Madde 13-Şartnamede değinilmemiş hükümler ortaya çıktığı an taraflar karşılıklı mutabakat ile yazılı olarak anlaşacaklardır.

Madde 14-İhaleden ve devir işlemlerinden doğan her türlü anlaşmazlıklar Belediye encümeninde görüşülerek çözümlenecektir. Uyuşmazlık halinde ise Kayseri Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkilidir.

Madde 15-İhaleye katılıp taşınmaz satın alan kişiler şartnameyi aynen ve tamamen kabul etmiş sayılır.

Madde 16-İdaremizin ilgili birim yetkililerince imza veya parafa edilmeyen ve mühürlenmeyen şartnameler geçersiz olup, bu tip şartnamelerin idaremiz nezdinde herhangi bir hükmü bulunmamaktadır.

Madde 17-İş bu şartname 17 maddeden ve 3 sayfadan ibarettir.

E. Şamil TAŞCI
Proje Uygulama ve Uzlaşma Şb. Müd.

Hasan Cihat TÜRKMEN
Kentsel Dönüşüm Şube Müdürü

Haluk ALP
Kentsel Dönüşüm Daire Başkanı