

MÜLKİYETİ BELEDİYEMİZE AİT MUHTELİF MAHALLELERDE BULUNAN 20 (YİRMİ) ADET GAYRİMENKULÜN SATIŞI İLE İLGİLİ İDARİ ŞARTNAMEDİR

Madde 1- Mülkiyeti Belediyemize ait olan ekli satış listesinde yer alan ilçemiz sınırları içerisinde bulunan 20 adet taşınmazın 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 45. Maddesine istinaden "açık teklif usulü" ihale ile satılacaktır.

Madde 2- Satışa sunulan taşınmazların listede belirtilen 1. sıradan 8. sıraya (8. sıra dahil) kadar olan taşınmazlar KDV'den muaftır. 9. sıra ve sonrasındaki taşınmazların tamamı KDV'ye tabidir.

Madde 3- İhale 24.06.2026 Çarşamba günü saat 14.00'de Belediye Encümeni huzurunda toplantı salonunda yapılacaktır.

Madde 4- İştirakçilerin ihaleye katılabilmesi için 24.06.2026 tarihi saat 12.30'a kadar aşağıda istenen evrakları Komisyon sekreteryasına (Yazı İşleri Müdürlüğüne) teslim edeceklerdir. Belirtilen bu süreden sonra getirilecek belgeler işleme alınmayacaktır.

a) Gerçek Kişilerden: Belediyemize yatırmış oldukları geçici teminat makbuzu veya banka teminat mektubu, nüfus cüzdanı fotokopisi ve adres bildirim belgesi, ihaleye iştirak edecek kişi vekil ise Noter tasdikli Vekâletname (Aslı), İhaleye asıl adına alınan makbuz (Aslı ya da idarece tasdikli sureti), Belediyemize vadesi geçmiş borcu olmadığına dair belge (Belediyemizden alınacaktır),

b) Tüzel Kişilerden: Tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından, ihalenin ilk ilan veya ihale tarihinin içerisinde bulunduğu yılda alınmış, tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge, Belediyemize yatırmış oldukları geçici teminat makbuzu veya banka teminat mektubu, ihaleye iştirak eden şirket, şirketin temsile yetkili şahsı veya şahısların yetki belgesi ve imza sirkülerini, İhaleye ait dosya adına alınan makbuz (Aslı ya da idarece tasdikli sureti), Belediyemize vadesi geçmiş borcu olmadığına dair belge (Belediyemizden alınacaktır), Şirket (Tüzel kişilik) hissedarı olunmayan, Tüzel kişilik adına vekâleten ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin, tüzel kişiliği temsile yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdikli emsalsiz vekâletname. (Aslı), Tebligat için yasal adres bildirimini,

c) Dernek, birlik, vakıf vb. olması halinde Noter tasdikli imza sirküleri, atanmış yetkisini gösterir genel kurul kararı (Aslı), Dernek, birlik, vakıf, vb. Temsilen ihaleye katılmak üzere yetkilendirdikleri kişiyi belirten karar defterinin ilgili sayfasının noter tasdikli örneği ve yetkilinin noter tasdikli imza beyannamesi (Aslı). Dernek, birlik, vakıf, vb. 'nin kuruluş tüzüğü'nün, Noter tasdikli fotokopisi ve faaliyetine devam ettiğine dair ilgili makamlardan alınmış olan belge (Asılları), İhaleye iştirak eden ya da yetkili vekil tarafından her sayfası ayrı ayrı imzalanmış şartname,

d) Ortak Girişim Olması Halinde: Ortaklığı oluşturan her bir ortak için, gerçek kişi ise a b maddenin belirtilen belgelerini, tüzel kişilik ise b, c maddenin belirtilen belgelerin yanı sıra, aşağıda belirtilen belgeler dosyasında bulunması gerekmektedir, ortakların hisselerini ve ilgili ortağı gösterir ortaklık sözleşmesi

e) Kapalı teklif usulü ile yapılacak satışlarda Teklif mektubunda(zarf) teklifin rakam ve yazı ile açık olarak yazılması zorunludur. Bunlardan birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti ve düzeltme bulunan teklifler reddedilir. Teklif mektubu bir zarf içerisine (İç Zarf) konulup kapatıldıktan sonra zarf üzerine İsteklinin adı, soyadı, tebligata esas olarak gösterecek açık adresi ve ihale konusu ada, parsel numarası yazılacaktır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanacaktır.

Geçici Teminat makbuzu veya teminat mektubu veya Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler. (Bankalar ve Özel finans kurumları tarafından verilen teminat mektupları süresiz, Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri nominal bedele faiz dahil edilerek ihraç edilmiş ise bu işlemlerde ana paraya tekabül eden satış değerleri esas alınır)

İhale bedeli 1.000,00 TL (Bin Türk Lirası) olup, İncesu Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğünden temin edilecektir. Katılımcı, yatırmış olduğu dosya bedelinin yatırıldığını gösterir makbuz fotokopisini, idareye "Aslının Aynıdır" diye tasdik ettirdikten sonra, diğer parsellerin ihalesine katılmak için kullanabilir.

Madde 5- Teknik şartnameler, iş bu idari şartnamenin eki niteliğinde olup, ayrılmaz parçasıdır. Teknik konularda detaylı bilgi, Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Mali Hizmetler Müdürlüğü'nden alınabilir. (Arsa teslimi, tapu devri, mevcut parselin yer gösterimi, imar durumu vs. gibi.)

Madde 6 – Belediyemiz Encümenince alınan ihale kararı, Belediye Başkanınca veya yetkili kılınan kişilerce ihale tarihinden itibaren 15 (on beş) iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. Belediye Başkanı veya yetkili kıldığı kişilerce karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

Madde 7 – Belediye Başkanınca veya yetkililerce onaylanan ihale kararı onaylandığı günden itibaren en geç 5 iş günü içinde, üzerinde ihale yapılan veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır. 7201 Sayılı Tebligat Kanunu hükümleri uygulanır. İhale kararlarının ita amirince de imzalanması hâlinde de durum istekliye aynı şekilde bildirilir.

Madde 8- 2886 sayılı kanununun 31. maddesi gereğince ihale kararının İta Amiri tarafından onaylanması vizesinin yapıldığının bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 gün içerisinde, ihale alıcısı geçici teminatı Kesin teminata çevirecek, sözleşme imzalayacak ve ihale bedelinin şartnamenin 9. Maddesinde belirtilen ödeme takvim ve planına göre yapmakla yükümlüdür. İhalede doğacak her türlü giderler (vergi, ihale kararlarına ait damga vergisi, sözleşme damga vergisi, resim, tellâliye ve harç vs. gibi) alıcıya aittir. Taksitlerin bir kısmını ödeyen ihale alıcısının ihalede vazgeçmesi halinde ise kati teminatı irat kaydedilip ödenen taksit tutarları ilgiliye bir yıl içerisinde geri iade edilecektir. Kati teminat ihale bedelinin %6'sıdır.

Madde 9- KDV'ye tabi olan taşınmazlarda KDV bedeli peşin ödenecektir. Satışa sunulan taşınmazların listede belirtilen 1. Sıradan 8. sıraya (8. sıra dahil) kadar olan taşınmazlar için gerçekleşen satışlarda satış bedelinin %40'ı, damga vergisi ve %1'lik tellaliye bedeli peşin ödenecek olup, geri kalan %60'lık kısmı peşinatın ödendiği tarihten 1 ay sonra başlamak kaydı ile 1'er aylık vadelerle 3 aylık eşit taksitle ödenecektir. 9. Sıradan 12. sıraya (12. sıra dahil) kadar olan taşınmazlar için gerçekleşen satışlarda satış bedelinin %30'u, damga vergisi ve %1'lik tellaliye bedeli peşin ödenecek olup, geri kalan %70'lik kısmı peşinatın ödendiği tarihten 1 ay sonra başlamak kaydı ile 1'er aylık vadelerle 12 aylık eşit taksitle ödenecektir. Satışa sunulan taşınmazların listede belirtilen 13. sıradan 20. sıraya (20. sıra dahil) kadar olan taşınmazlar için satış bedelinin %40'ı, damga vergisi, KDV tutarı ve %1 tellaliye bedeli peşin ödenecek olup geri kalan %60'lık kısmı peşinatın ödendiği tarihten 1 ay sonra başlamak kaydı ile 1'er aylık vadelerle 6 aylık eşit taksitle ödenecektir. Satış bedeli, ödemelerin zamanında yapılmaması halinde encümen ihaleyi feshedip etmemekte serbesttir. İhalenin feshedilmesi halinde daha önce Belediyemize yatırılan kati teminat Belediyemize irat edilir. Feshedilmemesi halinde ise bankaların uyguladığı en yüksek mevduat faiz oranı güne çevrilerek alınır.

Madde 10- İhalesi yapılan taşınmazın tapusu, borçların tamamı ödendikten sonra verilecektir. İhale alıcısının bu duruma itiraz hakkı bulunmamaktadır. Bu durumun haricinde borçlar ödenmeden hiçbir suretle tapu verilmeyecektir. Ayrıca alıcılar borçların ödedikten sonra 1 ay içerisinde tapularını almak zorundadır. Alıcıların tapularının alınmaması nedeni ile doğabilecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerden dolayı idareden herhangi bir talepte bulunamazlar.

Madde 11- Taşınmazlara ait tüm giderleri ödemek kaydı ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce inşaat ruhsatı, ifraz, tevhid, işlemleri yürürlükteki mevzuatların dâhilinde yürütülür.

Madde 12- İhale edilen taşınmazlar ile ilgili tapu devir işlemlerinde tapu harç ve giderlerinin tamamı alıcı tarafından karşılanacaktır. Kurumumuz harçtan muaftır.

Madde 13- 2886 sayılı kanunun 6. maddesinde yazılı kimseler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılamazlar. Bu yasağa rağmen ihaleye girenin üzerine ihale yapılmış ise, ihale bozularak geçici teminat irat kaydedilir.

Madde 14- Açık teklif usulüne göre ihaleler isteklilerin ihale komisyonu önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır. Ancak; istekliler ihalede belirtilen ihale saatine kadar ihale komisyonu başkanlığına ulaşmak olmak şartı ile Devlet İhale Kanununun 37. maddesi hükümlerine uygun olarak düzenleyecekleri tekliflerini iadeli taahhütlü mektupla da gönderebilirler. İsteklinin şahsi komisyonunda hazır bulunmadığı takdirde posta ile gönderdiği teklif son ve kesin teklif olarak kabul edilir. Teklifin postadaki gecikmesi halinde istekliye herhangi bir talep hakkı verilemez.

Madde 15- İhale komisyonu ihaleyi yapıp yapmamakta veya uygun bedeli tespitinde yetkilidir. Son teklifin komisyonca haddi layık görülmemesi halinde iştirakçiye hak arama imkânı sağlamaz.

Madde 16- Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra ihale sonucuna karar aşağıda bağlanır;

a) İhalenin yapıldığı ancak İta Amir'inin onayına bağlı kaldığı,

b) Tekliflerin, daha ayrıntılı bir şekilde incelenebilmesi için süreye ihtiyaç duyulduğunda ihalenin 15 günü geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı,

c) İhalenin yapılmadığı, hususlarından birine karar verilir.

Madde 17- Alıcılar satışı yapılan taşınmazlar ile ilgili inşaat ruhsatı, mesken ruhsatı gibi yapım ve kullanım aşamasındaki tüm işlemlerini ilgili kanunlar ve yönetmelikler çerçevesinde belediyemizden temin edeceklerdir.

Madde 18- 2886 sayılı kanunun ve şart namedeki yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde iş bu şartnamenin hükümleri taşınmaz mal satış vaadi ile yapılan sözleşme yerine geçecek olup, arsa satışı ile ilgili Belediyemizle ihale alıcısı arasında ayrıca başka bir sözleşme yapılmayacaktır.

Madde 19- İhale alıcısı tebligata esas adres değişikliklerini 15 gün içerisinde Belediyemize yazılı olarak bildirmek zorundadır. Aksi takdirde eski adrese yapılan tebligatlar geçerli olacaktır.

Madde 20- Satışı yapılan taşınmazın parsel dışı alt yapı ve teknik hizmetleri ilgili kurumlar tarafından yapılacaktır. Alıcılar parsel içerisinden Belediyeden herhangi bir alt yapı ve teknik hizmet talebinde bulunamazlar.

Madde 21- Parsellerin çevre düzenlemesi ada ölçüğünde parsel sahiplerince ortak olarak gerçekleştirecek, bu düzenleme kişiler tarafından hatırlatılacak proje çerçevesinde gerçekleştirilmeden belediyemizce yapı kullanma izni verilmeyecektir.

Madde 22- Şartnamede değinilmemiş hükümler ortaya çıktığı an taraflar karşılıklı mutabakat ile yazılı olarak anlaşacaktır.

Madde 23- Bu şartname hükümlerine uymayan ve yasal mükellefiyetlerini yerine getirmeyen alıcılar hakkında başkaca bir işleme gerek kalmaksızın ihale feshedilerek ilgilinin her türlü teminatı Belediyemizce irat kaydedilecektir.

Madde 24- İhaleden ve sözleşmeden doğan her türlü anlaşmazlıklar Belediye encümeninde görüşülerek çözümlenecektir. Uyuşmazlık halinde ise İncesu Mahkemeleri ve İncesu İcra daireleri yetkilidir.

Madde 25- Şartnamenin imza edilmiş olması şartnamenin aynen ve tamamen kabul edildiği anlamını taşır.

Madde 26- İdaremizin ilgili birim yetkililerince imza ve parafe edilmeyen ve mühürlenmeyen şartnameler geçersiz olup, bu tip şartnamelerin idaremiz nezdinde herhangi bir hükmü bulunmamaktadır.

Madde 27- İmar uygulaması gerektiren taşınmaz için (ifraz, tevhit, terkin ve ihdas vb.) yükümlülük alıcıya aittir.

Madde 28- Satışı yapılacak taşınmazların mevcut imar durumu ve arazi hafriyat durumu, engebe durumu ve zemin durumunun tamamı alıcı tarafından yerinde görülmüş sayılır ve daha sonradan ortaya çıkabilecek olan eksiklikler Belediyemiz tarafından kabul edilmeyecektir.

Madde 29- Alacaklı taşınmazların imar ve kadastro durumu görmüş ve bu şekilde kabul etmiş sayılır. Arazinin ihtiyaç duyduğu imar yollarının açılması işlemi arazi şartları göz önüne alınarak Fen İşleri müdürlüğü ekiplerince yatırım programına alınacak olup Fen İşleri Müdürlüğü'nün belirlediği programdan önce açılması talep edilemez. Katılımcı bu durumu kabul etmiş sayılır.

Madde 30- Mevcutta kullanılan kadastro yolları alternatif yolların açılmasına kadar o yörede yaşayan insanların yaşantılarını sıkıntıya sokmaması amacıyla Kadastro yolları kapatılamaz. Kapatılması için belediyenin uygun görüşü aranır.

Madde 31- İş bu şartname 31 maddeden ibaret olup, 2886 sayılı kanunda belirtilen mukavele yerine kaimdir.

İŞTİRAKÇİ

Adı Soyadı:

İmza:

İHALE YETKİLİSİ

Av. Mustafa İLMEK

Belediye Başkanı

No	Mahalle	Ada	Parsel	Cinsi Niteliği	Parsel Alanı (m ²)	Hissesi	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Arsa Payı	İmar Durumu
1	Garipçe	3574	1	Arsa	487.12	Tam	-	-	-	-	-	Konut
2	Garipçe	3574	2	Arsa	485.04	Tam	-	-	-	-	-	Konut
3	Garipçe	3574	3	Arsa	485.51	Tam	-	-	-	-	-	Konut
4	Karamustafapaşa	2066	22	Arsa	158,66	Tam	-	-	-	-	-	Konut + Ticaret
5	Furunönü	2646	1	Arsa	685,88	Tam	-	-	-	-	-	Konut
6	Süksün Zafer	1815	12	Arsa	876,64	Tam	-	-	-	-	-	Konut + Ticaret
7	Tahirini	3042	8	Arsa	861,97	Tam	-	-	-	-	-	İmar Dışı
8	Bahçesaray	1134	10	Arsa	674,56	Tam	-	-	-	-	-	Konut
9	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	6	181,95	195,14	195/2765	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı
10	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	7	181,95	195,14	195/2765	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı
11	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	9	136,80	152,69	153/2765	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı
12	Vali İhsan Aras	2634	3	Ticaret	5.531,77	Tam	ZK	10	136,80	148,32	148/2765	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı
13	Karamustafapaşa	2047	2	Dükkan	497,62	Tam	ZK	1	27,37 m ²	32,36 m ²	43/533	Ticaret
14	Karamustafapaşa	2047	2	Dükkan	497,62	Tam	ZK	2	31,67 m ²	36,23 m ²	46/533	Ticaret
15	Karamustafapaşa	2047	2	Dükkan	497,62	Tam	ZK	3	33,01 m ²	37,60 m ²	48/533	Ticaret
16	Karamustafapaşa	2047	2	Dükkan	497,62	Tam	ZK	4	33,03 m ²	37,26 m ²	47/533	Ticaret
17	Karamustafapaşa	2047	2	Dükkan	497,62	Tam	ZK	5	49,40 m ²	56,96 m ²	67/533	Ticaret
18	Karamustafapaşa	2047	2	Ofis	497,62	Tam	1	9	23,29 m ²	26,859 m ²	35/533	Ticaret
19	Karamustafapaşa	2047	2	Ofis	497,62	Tam	1	11	22,59 m ²	27,14 m ²	36/533	Ticaret
20	Karamustafapaşa	2047	2	Ofis	497,62	Tam	1	13	24,99 m ²	29,43 m ²	37/533	Ticaret