

T.C.
KOCASINAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
SATILACAK OLAN TAŞINMAZLARA AİT
İHALE ŞARTNAMESİ

TAŞINMAZ MAL SAHİBİ İDAREYE AİT BİLGİLER

MADDE -1:

- 1.1-) İdare Adı.....: Kocasinan Belediye Başkanlığı
1.2-) Adresi.....: Gevher Nesibe Mah. Tekin Sok. No:10 KOCASINAN / KAYSERİ
1.3-) Telefon Numarası....: 0-352- 222 70 00
1.4-) Faks Numarası.....: 0-352- 231 16 99
1.5-) E posta Adresi.....: www.kocasinan.bel.tr

İHALE KONUSU TAŞINMAZLARA AİT BİLGİLER

MADDE -2:

2.1-)

S	Mahalle	Ada	Par sel	Alan m ²	İmar Durumu	Muh. Bed. TL	Geç. Tem. TL	Tarih	Saat
1	Erkilet	14668	10	864.53	Ticaret Alanı	5.500.000,00	165.000,00	08.09.2026	14:05

2.2-) Taşınmazlar üzerine yapılacak yapı ya da yapılar, şartname ekindeki imar çapında ve İmar Planında belirtildiği şekilde olacaktır.

İHALEYE İLİŞKİN BİLGİLER

MADDE -3:

- 3.1-) **İhale Usulü:** İhale, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 35/c maddesine göre Açık Teklif Usulü ile aynı gün içerisinde, her bir parselin ayrı ayrı ihalesi yapılacaktır.
- 3.2-) **İhalenin Yapılacağı Adres:** Yukarıda (1.2) bendinde belirtilen adreste bulunan, Kocasinan Belediyesi hizmet binası meclis salonunda, İhale Komisyonu (Encümen) huzurunda yapılacaktır.
- 3.3-) **İhale Tarihi ve Saati:** Tarih ve her bir parselin ihale saati bu şartnamenin (2.1) Bendinde bulunan tabloda belirtilmiştir.
- 3.4-) **İhale Dosya Bedeli:** İhale şartnamesi Gelirler Müdürlüğü, Gelir Şefliğinde mesai saatleri içerisinde ücretsiz olarak görülebilir. **İhale dosya bedeli 5.000,00-TL (Beş Bin Türk Lirası)** Kocasinan Belediyesi Gelirler Müdürlüğü, Gelir Şefliğinden temin edilebilir. Katılımcı, yatırmış olduğu İhale dosya bedelinin yattığını gösterir makbuz fotokopisini, idareye **Ashının Aynıdır diye tasdik ettirdikten** sonra, diğer parsellerin ihalesine katılmak için kullanabilir.
- 3.5-) **İhalenin İptali ya da Onayı:** Belediye, ihale saatine kadar, ilan edilen taşınmaz ihalelerinin tamamından veya bir kısmından vazgeçme hak ve yetkisine sahiptir. İhale komisyonu (Encümen) gerekçesini kararda belirtmek şartı ile İhaleyi yapıp yapmamakta ve uygun bedeli tespitte tamamen serbesttir. Komisyonun (Encümenin) ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.
- 3.6-) Komisyonca (Encümence) uygun görülerek karara bağlanan ihale kararı ise; İta Amirinin Onay'ını takiben geçerlilik kazanacağı gibi, İta Amirinin ihaleyi onaylamaması halinde, İhaleye katılanlar Belediyeye karşı ya da İta Amirine karşı herhangi bir hak iddiasında bulunamaz.
- 3.7-) **İhale Dosyası Teslimi:** İhaleye iştirak edecek katılımcıların; ihaleye katılabilmek için aşağıda istenilen Belgeleri en geç **08.09.2026 SALI günü, saat:12.00'ye** kadar, Belediyemiz Gelirler Müdürlüğü, Gelir Şefliğine vermeleri ya da taahhütlü olarak posta ile (1.2) bendinde belirtilen adrese, 2886 sayılı Kanunun 38. Maddesinde belirtildiği şekilde göndermeleri gerekmektedir. Ancak, postadaki gecikmeler ve telgrafla yapılan başvurular İhale Komisyonunca kesinlikle kabul edilmeyecektir.

3.8-) **Katılımcıların ihale günü bulunmaları:** İhalede, 2886 Sayılı İhale Kanunun, 45. Maddesi hükümleri uygulanacağı için, İhaleye dosyasını düzenleyerek teslim eden katılımcıların veya tüzel kişilik temsilcilerinin, **ihale günü ve saatinde Belediyemiz Meclis salonunda hazır bulunmaları gerekmektedir.**

3.9-) İlan Şekli: 1 (Bir) kez Ulusal Gazetede, 1 (Bir) kez Ulusal İnternet Haber Sitesinde 1 (Bir) kez Yerel Gazetede, 1 (Bir) kez Yerel İnternet Haber Sitesinde, Muhtelif TV Kanallarında, Billboardlarda ve Belediyemiz yayın araçları ile ilan edilecektir.

İHALEYE KATILABİLME ŞARTLARI

MADDE -4:

4.1-) İhaleye katılabilmek için Kanuni İkametgâh sahibi olmak, gerekli nitelik ve yeterliği haiz bulunmak, istenilen teminat ve belgeleri vermek zorunludur.

4.2-) İhale katılımcısı 1 (bir) kişi, aynı taşınmaz ihalesinde; kendisini, vekili olduğu kişi veya kişileri, temsile yetkili olduğu tüzel kişiliği veya tüzel kişilikleri, ortak girişim olması halinde veya birden çok ortak girişimlerin hepsini aynı anda veya her birisini aynı ihalede ayrı ayrı temsil edemez, teklif veremez, artırımında bulunamaz. Böyle bir durumun olması halinde bütün teklifleri geçersiz kabul edilir ve taşınmaz ihalelerine katılmak için yatırmış olduğu bütün teminatları irat kayıt edilir.

İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR

MADDE -5:

5.1-) İhaleyi Yapan İdarenin;

5.1.1-) İta Amirleri,

5.1.2-) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,

5.1.3-) (5.1.1) ve (5.1.2) Bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve ikinci dereceye kadar (İkinci derece dahil) kan ve sıhri hısımları,

5.1.4-) (5.1.1), (5.1.2) ve (5.1.3) Bentlerinde belirtilen şahısların ortakları (Bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklar hariç).

5.2-) 2886 Sayılı Kanun ve diğer Kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak Kamu İhalelerine katılması yasaklanmış olanlar.

İHALEYE KATILANLARDAN İSTENİLECEK BELGELER

MADDE -6:

6.1-) Gerçek Kişilerden İstenilecek Belgeler;

6.1.1-) İhaleye iştirak edecek vekil ise Noter tasdikli Vekâletname (Aslı),

6.1.2-) Nüfus Müdürlüğünden alınacak nüfus kayıt ve ikamet belgesi (Aslı),

6.1.3-) Tebligat için yasal adres bildirimi,

6.1.4-) Belediyemize vadesi geçmiş borcu olmadığına dair belge (Belediyemizden alınacaktır),

6.1.5-) İhaleye ait Dosya alındı makbuzu (Aslı ya da idarece tasdikli sureti),

6.1.6-) Geçici Teminatın Belediye veznesine veya Şartnamenin (8.2) bendinde belirtilen banka hesabına yatırıldığına dair makbuz veya banka dekontu (Aslı). Banka teminat mektubu verilmesi halinde, Teminat mektubu süresiz ve Teminat mektubunun aslı olacaktır.

6.1.7-) İhaleye iştirak eden tarafından ihale dosyasındaki tüm dokümanlar ve şartnamenin her sayfasının imza edilmesi gerekmektedir.

6.1.8-) İhale yasaklısı olmadığına dair taahhütname (Belediyemizden alınacaktır) ,

6.1.9-) Yabancı uyruklu isteklilerin sunacakları yurtdışında düzenlenmiş her türlü belgenin, Türkiye Cumhuriyeti konsolosluklarınca tasdik edilmiş veya Apostil şerhine havi olması gerekmektedir. Belgelerin aslı ile birlikte yeminli tercüman tarafından, tüm belgelerin Türkçe tercüme edilmiş nüshalarının da bulunması gerekmektedir.

6.2-) Tüzel Kişilerden İstenilecek Belgeler;

6.2.1-) Tebligat için yasal adres bildirimi,

6.2.2-) Belediyemize vadesi geçmiş borcu olmadığına dair belge (Belediyemizden alınacaktır),

6.2.3-) İhaleye ait Dosya alındı makbuzu (Aslı ya da idarece tasdikli sureti),

6.2.4-) Geçici Teminatın Belediye veznesine veya Şartnamenin (8.2) bendinde belirtilen banka hesabına yatırıldığına dair makbuz veya banka dekontu (Aslı). Banka teminat mektubu verilmesi halinde, Teminat mektubu süresiz ve Teminat mektubunun aslı olacaktır.

6.2.5-) Tüzel kişiliği belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi veya bu hususları tevsik eden belgeler ile tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri (Aslı),

- 6.2.6-)** Şirket (Tüzel kişilik) hissedarı olmayanların, Tüzel kişilik adına Vekâleten ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin, tüzel kişiliği temsile yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş vekâletname. (Aslı),
- 6.2.7-)** Tüzel kişiliği ihale yasaklısı olmadığına dair taahhütname (Belediyemizden alınacaktır),
- 6.2.8-)** Dernek, birlik, vakıf, vb. olması halinde Noter tasdikli mal satın alma yetkisini gösterir genel kurul Kararı (Aslı),
- 6.2.9-)** Dernek, birlik, vakıf, v.b. Temsilen İhaleye katılmak üzere yetkilendirdikleri kişiyi belirten karar Defterinin ilgili sayfasının Noter tasdikli sureti ve yetkilinin Noter tasdikli imza beyannamesi (Aslı),
- 6.2.10-)** Dernek, birlik, vakıf, v.b.'nin kuruluş tüzüğüne, Noter tasdikli fotokopisi ve faaliyetine devam ettiğine dair ilgili makamlardan alınmış olan belge (Asılları),
- 6.2.11-)** İhaleye iştirak eden ya da yetkili vekili tarafından her sayfası ayrı ayrı imzalanmış şartname,
- 6.2.12-)** Yabancı uyruklu isteklilerin sunacakları yurtdışında düzenlenmiş her türlü belgenin, Türkiye Cumhuriyeti konsolosluklarınca tasdik edilmiş veya Apostil şerhine havi olması gerekmektedir. Belgelerin aslı ile birlikte yeminli tercüman tarafından, tüm belgelerin Türkçe tercüme edilmiş nüshalarının da bulunması gerekmektedir.
- 6.3-)** Ortak Girişim Olması Halinde;
- 6.3.1-)** Ortaklığı oluşturan her bir ortak için, gerçek kişi ise bu şartnamenin (6.1) bendinde belirtilen belgelerin, tüzel kişilik ise, bu şartnamenin (6.2) bendinde belirtilen belgelerin yanı sıra, aşağıda belirtilen belgelerin dosyasında bulunması gerekmektedir.
- 6.3.2-)** Ortakların hisselerini ve pilot ortağı gösterir ortaklık sözleşmesi.

İHALE DOSYASI İÇERİSİNDE OLMASI GEREKEN BELGELER

MADDE -7: İhale katılımcısının ihaleye katılım şekline göre (Gerçek kişi, Gerçek kişiler ortaklığı, tüzel kişilik, tüzel kişilikler ortaklığı, vb.), yukarıda (6.1), (6.2) ve (6.3) bentlerinde, gerçek kişi ve tüzel kişilerden istenilmiş olan belgelerin ihale katılımcısının, katılım durumuna göre hangisi uygunsa o belgelerin tamamını vermekle yükümlüdürler.

TAŞINMAZLARIN MUHAMMEN BEDELİ, GEÇİCİ TEMİNAT VE KESİN TEMİNAT MİKTARLARI, ESASLARI VE KESİNLEŞEN İHALE KARARI TEBLİĞİ

MADDE -8:

8.1-) Muhammen Bedel; Yukarıda (2.1) bendindeki tabloda her bir taşınmaz için muhammen bedel belirtilmiştir.

8.2-) Geçici Teminat; İhaleye girecek gerçek veya tüzel kişilerin, ihalesine katılmak istedikleri taşınmazla ilgili yukarıda (2.1) bendindeki tabloda belirtilen Muhammen bedel üzerinden, % 3 Geçici Teminat vermeleri gerekmektedir. Teminat, Belediyemiz veznesine yatırılabilir gibi, Vakıfbank Tüm Şubeler TR65 0001 5001 5800 7292 5215 31 İban numaralı ve Halkbank Tüm Şubeler TR44 0001 2001 6470 0007 0000 01 İban numaralı Belediyemiz hesabına, dekontta ihalesine katılmak istenilen taşınmazın ada ve parsel numaralarını belirtmek şartı ile yatırılabilir. Banka teminat mektubu verilmesi halinde, Teminat mektubunda ihalesine katılmak istenilen taşınmazın ada ve parsel numaraları yazılacaktır. Ayrıca Teminat mektubu süresiz olacak ve mektubun aslı olacaktır.

8.3-) Kesin Teminat; İhale üzerinde kalan gerçek veya tüzel kişiler onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen 15 gün içerisinde İhale bedelinin %6'sı tutarında kesin teminat vermeleri gerekmektedir. Kesin Teminat, Belediyemiz veznesine yatırılabilir gibi, Vakıfbank Tüm Şubeler TR65 0001 5001 5800 7292 5215 31 İban numaralı Halkbank Tüm Şubeler TR44 0001 2001 6470 0007 0000 01 İban numaralı Belediyemiz hesabına, dekontta taşınmazın ada ve parsel numaralarını belirtmek şartı ile yatırılabilir. Banka teminat mektubu verilmesi halinde, Teminat mektubunda taşınmazın ada ve parsel numaraları yazılacaktır.

Ayrıca Teminat mektubu kesin ve süresiz olacak ve mektubun aslı olacaktır. Taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun bir biçimde yerine getirildiği ve Belediyemize borcunun olmadığı anlaşıldıktan sonra Teminat iade edilir veya borcunun son taksitine mahsup edilir.

8.4-) Kesinleşen İhale Kararı Tebliği; Kesinleşen İhale kararı onaylandığı gün ihaleyi alan kişi veya vekili Belediyemize davet edilerek imzalatılır. Belediyemize gelmediği takdirde, İta amirince kararın onaylandığı günden itibaren en geç 5 iş günü içerisinde, üzerinde ihale kalan kişi veya vekilinin, tebligat için belirtmiş olduğu adresine iadeli taahhütlü mektupla tebligat yapılır.

HARÇ VE MASRAFLAR

MADDE -9:

9.1-) İhalede doğacak her türlü giderler billboard, gazeteler ve televizyonlarda yapılan ilan ve reklamlar dahil (vergi, resim, harç ve masraflar vs.) ihaleyi alan gerçek yada tüzel kişiliğe ait olacaktır. Stopaj ihale bedeli dışında olup alıcıya aittir

9.2-) Alıcı tarafından taksitli ödeme tercih edildiğinde kurumumuzla alıcı arsında taksitli satış sözleşmesi yapılacak olup sözleşme damga vergisi tahsil edilecektir. Peşin ödeme tercih edildiğinde sözleşme damga vergisi tahsil edilmeyecektir.

ÖDEME ŞEKLİ

MADDE -10:

10.1-) İhale Onayının tebligatından sonra 15 gün içerisinde İhale bedelinin %25'i, Vergiler, Masraflar Peşin ödenecektir.

Taksitli Ödeme: İhale alıcısı taksitli ödemeyi talep etmesi durumunda satış bedelinin %25'ini ödedikten sonra kalan taksit tutarını peşinatın ödendiği tarihi takip eden ilk aydan başlamak üzere 30 günlük aralıklarla 12 taksit halinde, kanuni faiz oranında hesaplanacak faizi ile birlikte ödeyecektir. Süresinde **ödenmeyen** taksitlere 6183 sayılı amme alacaklarının tahsili usulü hakkında kanunun hükmü uyarınca gecikme faizi uygulanacaktır

10.2-) Ödemelerin, bu şartnamenin (12.1) maddesinde açıklandığı gibi teminat mektubuyla yapılması durumunda, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 27. maddesinde yer alan; **"...Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka şubesinde verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur, teminat mektupları kesin ve süresiz olacaktır."** hükmü gereğince, bankalardan alınan teminat mektuplarında, mektubun alındığı banka şubesinin verdiği teminat mektubu toplamı ve aynı şubenin limitleri de gösterilecektir.

ÖDEMENİN YAPILMAMASI DURUMUNDA

MADDE -11:

11.1-) *Gayrimenkullerin satışında, şartnamede belirtilen süreler içerisinde satış bedeli ve taksitler ödenmediği takdirde her ay ve her taksit içi ayrı ayrı olmak üzere 6183 Sayılı A.A.T.U.H.K.'na göre gecikme cezası uygulanır. Ay kesirlerine isabet eden gecikme zammı günlük olarak hesaplanır.*

11.2-) Taksitlerin ödenmemesi durumunda, gayrimenkullerin satış bedelinin tamamı taksitlerin en son bitim tarihinde faizi ile birlikte tahsil edilecektir. Bu suretle taksitleri ödemediği için sözleşmesi iptal edilen/feshedilen ihale alıcısının kati teminatı irat kaydedilir. Bu bedel yapılan ödemelerden mahsup edilerek düşülür. Alıcıya iade edilmesi gereken para var ise bu paranın geriye kalan kısmı 1 yıl içerisinde ita amirinin belirleyeceği taksitler halinde her hangi bir faiz ödenmeksizin iade edilecektir. İhalede kaynaklanan ve ödenmiş olan masraflar iade edilmeyecektir. Ödenmediği takdirde sözleşmeyi feshedip etmeme Belediyemiz Encümeninin yetkisinde olacaktır.

11.3-) Taksitlerin bir kısmını ödeyen ihale alıcısının ihalede vazgeçmesi halinde kati teminatı irat kaydedilip sözleşmesi fesh edilir. Ödenen bedel yapılan ödemelerden mahsup edilerek düşülür. Alıcıya iade edilmesi gereken para var ise bu paranın geriye kalan kısmı 1 yıl içerisinde ita amirinin belirleyeceği taksitler halinde her hangi bir faiz ödenmeksizin iade edilecektir. İhalede kaynaklanan ve ödenmiş olan masraflar iade edilmeyecektir.

TAPUNUN DEVRİ

MADDE -12:

12.1-) İhale edilen taşınmazların tapuları hazır olup, şartnamede belirtilen süre içerisinde veya süreden önce borcun tamamının ödenmesi halinde Belediyemizce tapuları verilecektir. Ancak borçların tamamı ödenmeden ihale alıcısının tapunun verilmesini talep etmesi halinde, belirlenen ihale bedelinden ödedikleri kısım düşülerek, kalan taksit tutarlarının her biri için ayrı ayrı ya da toplam borç tutarı kadar tek bir teminat mektubu verilmesi halinde tapu verilecektir. Teminat mektubu karşılığında tapu verildikten sonra devam eden taksit ödemelerinden herhangi birinin ödenmemesi durumunda, teminat mektubunda yazılı tutarın tamamı nakde çevrilerek mahsup işlemi yapılacaktır. İhale alıcısı bu duruma itiraz etmeyecektir. Bu durum haricinde borçlar ödenmeden hiçbir suretle tapu verilmeyecektir. Ayrıca alıcılar borçlarını ödedikten sonra 1 ay içerisinde tapularını almak zorundadır. Tapuların alınmaması nedeni ile meydana gelebilecek hasar, zarar, fuzuli işgal ve diğer sebeplerden dolayı idareden herhangi bir talepte bulunamazlar.

12.2-) İhale edilen taşınmazların borcu bitmeden ve Tapu devri yapılmadan taşınmaz üzerinde yapı yapılması için herhangi bir ruhsat ya da izin verilmeyecektir.

ŞARTNAMEDE HÜKÜM BULUNMAMASI HALİNDE

MADDE -13: Bu şartnamede hüküm bulunmaması halinde, 2886 sayılı devlet ihale kanunu ile bu Kanuna göre çıkarılan tüzük ve yönetmelik, tebliğ ve genelge hükümleri uygulanır.

İHTİLAFIN ÇÖZÜM YERİ VE ŞEKLİ

MADDE -14: Anlaşmazlık durumunda konu Belediye Encümenince çözülecektir. Uyuşmazlık halinde, Kayseri Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir.

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE -15:

15.1-) İhaleye katılacak her istekli bu şartnameyi okumuş ve kabul etmiş sayılır.

15.2-) Bu Şartname 15 maddeden ibarettir.

ÖRNEKTİR

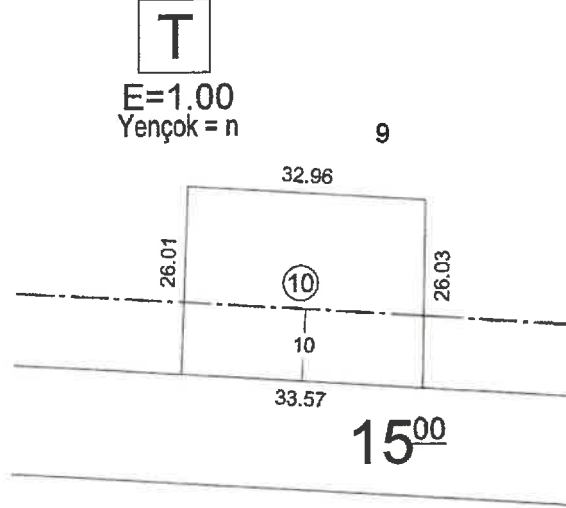
İMAR DURUM BELGESİ

T.C.
KAYSERİ KOCASINAN BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İSİM.....: KOCASINAN BELEDİYESİ
ADRES: KAYSERİ.
.....



/ /20 Tarih sayılı yazıya istinaden düzenlenmiştir.



1/1000

Hazırlayan
Fehat SALMA
Harita Teknikeri
02.03.2026

Koordinat sistemi: ITRF 96 TM 36

Kontrol Eden
Hüseyin DENİZ
Harita Teknikeri
Harita Şefi
02.03.2026

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					Kullanım Türü	: TİCARET
Mahalle - Mevki	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Alanı (m2)	Yapı Nizamı	: AYRIK
ERKİLET	K34B24A3B	14668	10	864.53	Kat Adedi	: Projesinde
Mez. İmar Planı	K34B24A3B	İmar Adasına Ait Ek/ Kısıtlayıcı Plan Notu			Bina Yüksekliği	: Projesinde
Pafta Onama Tarihi	25/01/2023	Yoktur			Bina Derinliği	: Projesinde
Ölçek	1/1000				Bina Cephesi	: Projesinde
Su Basman Kotu	Proje Hazırlanırken Belirlenecektir.				Ön Bahçe Mesafesi	: -On-
Otopark Bölgesi	3'üncü Bölgededir.				Komşu Mesafesi	: Projesinde
Jeolojik Etüd Durumu ve Rapor No....:Etütd:509					Arka Bahçe Mesafesi : Projesinde	
Taks:...	Kaks/Emsal: 1,00	İnşaat Alanı :		864.53m2	Ticaret Kullanım Alanı :	

Açıklamalar ve Uygulama Esasları:

- 1) Bu İmar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnızca proje hazırlanabilir.
- 2) Bu belge talep üzerine hazırlanmış olup, İmar planında bir değişiklik olması halinde , her hangi bir hak iddia edilemez.
- 3) Planlamaya esas Jeolojik ve Parsel bazlı Zemin Etüt raporlarına göre önlem alınması zorunludur.
- 4) Asmakat yapılabilir.

Nuh Mehmet ALPARSLAN
Harita Mühendisi
Plan Proje MÜD.
02.03.2026

