

TAŞINMAZ MAL SATIŞ ŞARTNAMESİ

(2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 35. Maddesi (a) bendine göre Kapalı Teklif Usulü ve 45. maddesine göre Açık Teklif Usulü satışı yapılacak taşınmaza ilişkin)

Madde 1. Mülkiyeti Belediyemize ait İlçemiz Tepecik Mahallesi 6621 ada 3 No.lu parselde yer alan 1.051,55 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmaz 02.07.2025 Çarşamba günü saat 11:00 de 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 35. Maddesi (a) bendi gereğince Kapalı Teklif Usulü ihale ile satılacaktır.

Mahallesi	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Muhammen Bedeli (TL)	Geçici Teminat (muhammen bedelin %3' ü)	İhale Tarihi	Saati
Tepecik	6621	3	1051,55 m ²	14.200.000,00 TL	426.000,00 TL	02.07.2025 Çarşamba	11:00

Madde 2. İhale kapsamında birlikte taşınmaz malla ilgili tapu ve imar bilgileri aşağıda verilmiştir.

İmar Durumu: 13.12.2021 tarihinde onaylanan Doğu Akarca 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal: 0.20 Ayrık Nizam Yençok=1 kat olup Günübirlük Tesis alanında kalmaktadır. (İzmir 7. İdare Mahkemesinin 31.12.2024 tarihli ve 2024/1856 sayılı kararı ile Doğu Akarca 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının iptaline karar verilmiştir.)

Madde 3. İhaleyle ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

İdarenin;

- a. Adı : Seferihisar Belediye Başkanlığı
- b. Adresi : Camikebir Mahallesi 52/1 Sokak No: 14 Seferihisar/İzmir
- c. Telefon No : (232) 743 39 60
- ç. Faks No : (232) 743 34 68
- d. Elektronik Posta Adresi : yaziisleri@seferihisar.bel.tr
- e. İlgili birim : Yazı İşleri Müdürlüğü

• **İhale Usulü:** İhale, 08.09.1983 tarih ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 35. Maddesi (a) bendi uyarınca, Kapalı Teklif Usulü ile yapılacaktır.

• **İhalenin yapılacağı adres:** Seferihisar Belediye Başkanlığı Camikebir Mahallesi 52/1 Sokak No: 14 PK. 35460 Seferihisar/İzmir

• **İhale tarihi ve saati:** 02.07.2025 Saat: 11.00

• **İhale Komisyonu toplantı yeri:** Seferihisar Belediye Başkanlığı Başkanlık Makamı

• **İhale evraklarının verileceği yer:** **İhale evrakları Seferihisar Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Müdürlüğü'ne 02/07/2025 Çarşamba günü saat: 09.30' a kadar teslim edilecektir.**

-İstekliler İhale dokümanını Seferihisar Belediye Başkanlığı Yazı İşleri Müdürlüğü Camikebir Mahallesi 52/1 Sokak No: 14 Seferihisar/İzmir adresinden ücretsiz inceleyebilirler, ihaleye katılacak isteklilerin 500,00 TL bedel karşılığında ihale dokümanını satın almaları zorunludur.

Madde 4. İstekliler, taşınmaz mal için toplam bedel üzerinden teklif vereceklerdir.

Madde 5. İhale konusu taşınmaz mal için muhammen bedel **14.200.000,00 TL'** dir. Satış işlemi KDV Kanununun 17/4-r maddesi kapsamında KDV' den muaftır.

-Geçici teminat miktarı ise muhammen bedel üzerinden %3 oranında olup; **426.000,00 TL'** dir.

-Satış bedeli ihale kararının tebliğ tarihinden itibaren 15 (on beş) gün içerisinde **peşin** ödenecektir. İhale bedeli tahsil edilmeden tapuda ferağ verilmeyecektir.

Madde 6. İhale üzerinde kalan isteklinin satın almaktan vazgeçmesi ve/veya ihale kararının tebliğ tarihinden itibaren 15 (on beş) gün içinde bedelinin ödenmemesi halinde isteklinin hakkı iptal edilerek, herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın yatırılan geçici teminat idarece gelir kaydedilecektir.

Madde 7. İsteklilerin ihaleye katılımında aranacak belgeler şunlardır:

-2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 36. Maddesince usulüne göre hazırlanmış,

- a) Dış zarf (İdari Şartname 11. Maddede belirtilen şekliyle)
- b) İç zarf (İdari Şartname 11. Maddede belirtilen şekliyle)
- c) Teklif mektubu (İdari şartname ekinde bulunan örneğe uygun)
- d) Kanuni yerleşim belgesi (İkametgah il mühabeti/yerleşim yeri belgesi/adres beyanı)
- e) T.C. Kimlik Kartı veya Nüfus cüzdanı fotokopisi (gerçek kişiler için aslı idareye sunulacaktır.)
- f) Muhammen bedelin %3 ü oranında **426.000,00 TL** geçici teminat yatırıldığına dair belge (Şartname 8. Maddede belirtildiği şekilde.)
- g) Şartname alındı makbuzu
- h) Başkası adına ihaleye katılacaklar için usulüne uygun olarak düzenlenmiş noter tasdikli vekaletname
- i) Tüzel kişiler (şahıs şirketleri dahil) ihaleye katılacaksa, Ticaret ve Sanayi Odasından veya ilgili Esnaf ve Sanatkarlar Odasından; odaya kayıtlı olduğunu gösteren ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış belge
- j) Tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevleri belirtilen son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi, bu bilgilerin tamamının bir Ticaret Sicil Gazetesinde bulunmaması halinde, bu bilgilerin tümünü göstermek üzere ilgili Ticaret Sicil Gazeteleri veya bu hususları gösteren belgeler ile tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri, şahıs şirketleri için imza beyanı,
- k) Tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduklarını gösterir noterlikçe tasdik edilmiş yetki belgesi,
- l) Seferihisar Belediyesi Gelirler Müdürlüğünden ilgilinin Belediyemize borcu olmadığına dair belge,
- m) İstekli tarafından "okudum, anladım" şeklinde imzalanan ihale dokümanı ibrazı zorunludur.

Madde 8. İhaleye katılabilmek için 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununda açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve geçici teminatı yatırmak şarttır. Teminat olarak kabul edilebilecek değerler;

- Tedavüldeki Türk parası,
- Bankalar ve diğer özel finans kurumlarının verecekleri süresiz teminat mektupları,
- Hazine Müsteşarlığınca ihale edilen devlet iç borçlanma senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgelerdir.

-Teminat mektupları dışındaki teminatlar İhale Komisyonunca teslim alınmayacak olup; Geçici teminatın nakit olması halinde; Teminat Belediyemiz Mali Hizmetler Müdürlüğü veznesi veya Belediyemize ait Halk Bankası Seferihisar Şubesi IBAN: TR56 0001 2009 7300 0007 0000 13 No.lu hesabına yatırılacak olup, teminata ilişkin makbuz veya dekont teklif dosyasında sunulacaktır.

-Geçici teminat olarak Hazine Müsteşarlığınca ihale edilen devlet iç borçlanma senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgelerin verilmesi halinde, anılan belgeler Mali Hizmetler Müdürlüğü kasasına tutanak karşılığı teslim edilecek ve tutanak teklif dosyasında sunulacaktır.

Madde 9. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 6. Maddesinde belirtilenler ihaleye katılamazlar.

Madde 10. Yasak fiil ve davranışlar aşağıdaki gibidir:

- a) Hile, vaat, tehdit, nüfuz kullanma, çıkar sağlama anlaşma, irtikâp, rüşvet suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek,
- b) İsteklileri tereddüde düşürmek, katılımı engellemek, isteklilere anlaşma teklifinde bulunmak veya teşvik etmek, rekabeti veya ihale kararını etkileyecek davranışlarda bulunmak,

- c) Sahte belge veya sahte teminat düzenlemek, kullanmak veya bunlara teşebbüs etmek,
- d) Alternatif teklif verebilme halleri dışında, ihalelerde bir istekli tarafından kendisi veya başkaları adına doğrudan veya dolaylı olarak, asaleten ya da vekaleten birden fazla teklif vermek,
- e) 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 6. Maddesine göre ihaleye katılamayacağı belirtildiği halde ihaleye katılmak.

Yukarıdaki yasak fiil veya davranışlarda bulunanlar hakkında, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre işlem yapılır.

Madde 11. Tekliflerin aşağıdaki gibi hazırlanması gereklidir:

- a) Kapalı teklif usulünde teklifler yazılı olarak yapılır. Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas olarak göstereceği açık adres yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir. Bu iç zarf geçici teminata ait alındı veya banka teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci zarfa konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.
- b) Teklif mektupları yazılı ve imzalı olarak sunulacaktır. Teklif Türk Lirası üzerinden verilecektir. Teklif mektubunda şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen bedelin rakam ve yazı ile birbirine uygun olarak açıkça yazılması, üzerinde kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması ve teklif mektubuna isteklerin adı, soyadı veya firma/firmaların ticaret unvanı yazılmak suretiyle yetkili kişilerce imzalanmış olması zorunludur.
- c) Teklifler ihale dokümanında belirtilen son teklif verme saatine kadar sıra numaralı alındılar karşılığında idareye verilir. Bu saatten sonra verilen teklifler kabul edilmeyecek ve açılmaksızın iade edilecektir. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Posta ile gönderilecek tekliflerin ihale dokümanında belirtilen son teklif verme saatine kadar idareye ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilecektir.
- d) Verilen teklifler, zeyilname düzenlenmesi hali hariç, herhangi bir sebeple geri alınamaz ve değiştirilemez. İstekliler tekliflerinden vazgeçemezler.

Madde 12. Teklifler aşağıdaki biçimde değerlendirilecektir:

- a) Teklifler ihale komisyonunca, ilan edilen ihale günü ve saatte hazır bulunan isteklilerin veya temsile yetkili vekillerin önünde alınış sırasıyla açılır.
- b) Açılan kapalı teklif mektupları; ihale komisyonunca; teminat mektupları, teklifler ve şartnamede belirtilen belgelerin uygun olup olmadığı açısından değerlendirilir. Muhammen bedelin altında verilen teklifler, teminat mektubu uygun olmayanlar ve şartnamede belirtilen diğer bilgi ve belgelerin eksik olması halinde isteklilerin teklifi değerlendirilemez ve ihale dışı bırakılır.
- c) Geçerli tekliflerden; taşınmazlar için verilen geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere, oturumda hazır bulunan isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınmak suretiyle ihale sonuçlandırılır. Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, geçerli en yüksek teklif üzerinden, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekli ile, bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dahil edilmek suretiyle yapılır. Komisyon uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

Madde 13. İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta tamamen serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez. İhalenin yapılmamasına karar verilmesi halinde, isteklerden alınan geçici teminatlar iade edilecektir.

Madde 14. İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararı, ihale yetkilisince karar tarihinden itibaren en geç 15 iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İhale yetkilisince karar iptal edilirse, ihale hükümsüz sayılır.

İhale yetkilisince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç 5 iş günü içinde istekliye 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.

Teklifleri uygun olarak değerlendirilmeyen isteklilerin geçici teminatı, müracaatları halinde istekliler veya yetkili temsilcilerine imza karşılığı iade edilir.

Madde 15. Onaylanan ihale kararının yukarıda açıklanan şekilde istekliye tebliğinden itibaren ya da tebliğ edilmiş tarihten itibaren, istekli 15 gün içinde **ihale bedeline göre tutarının tamamını yatırmak, ihale konusu taşınmazla ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır.** Yukarıdaki zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın geçici teminat gelir kayıt edilir. İhale komisyonu kararı ve onaydan itibaren tapu ferağ işlemleri için geçecek süre içerisinde isteklilerin oluşabilecek her türlü hasar (zarar), fuzuli işgal ve diğer sebeplerle idareden bir talepte bulunmaları söz konusu olmaz.

Madde 16. İstekliler, ihale tarihinden önce ihale konusu taşınmaz zeminde halihazır durumlarını, sınırları, nitelikleri ve yüzölçümelerini yerinde ve ilgili imar, kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinin pafta ve kayıtlarında taktik ettiklerine dair idari şartname ekinde bulunan yer görme belgesini teklifleri ile birlikte sunmak zorundadırlar. Alıcı, taşınmaz malları mevcut durumu (elektrik, su, havagazı, doğalgaz, lojman olarak tahsis, işgal, hasar, hisse, alan, imar, iskan, sit, vefa hakkı, şuf'a hakkı bilumum şerhler ve benzeri durumları) ile kabul etmiş sayılır. Bu konuda alıcının, ileride eksiklik, ayıplık vs. gerçeklerle herhangi bir itiraz ve idareden talep hakkı bulunmamaktadır.

Madde 17. İsteklilerin ihaleye katılımı ile ilgili olarak yapacağı her türlü masraflar ve işlemlerin bedelleri kendilerine ait olacak olup ihalenin iptali halinde isteklilerin idareden buna ilişkin bir talepleri olamaz.

Madde 18. Taşınmazla ilgili olarak yapılacak her türlü imar tadilatları alıcı tarafından yaptırılacak ve masrafları da alıcıya ait olacaktır. İmar tadilatları konusunda idareden hiçbir biçimde talepte bulunulamaz.

Madde 19. Taşınmazla ilgili ferağ işleminin Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yürütülmesinde doğabilecek taraflara düşen her türlü masraflar, resim, harç ve vergiler alıcıya aittir.

Madde 20. Şartname ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde 2886 sayılı Kanunun ilgili hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

Madde 21. İhale konusu işle ilgili doğacak ihtilafların halli mercii Seferihisar Mahkemeleri ve İcra Daireleridir.

Madde 22. Bu şartname 22 maddeden ibaret olup; şartname ve eklerinde yazılı hususları tamamen okuyup anladığımı, şartname ve eklerinde belirtilen kurallara aynen uyacağımı taahhüt ederim.

İsmail YILMAZ
Belediye Başkanı

İSTEKLİNİN

Adı Soyadı :
Tebliğat adresi :
İmza Tarihi :
İmzası :

EKLER :

- 1-Teklif mektubu örneği (1 sayfa)
- 2-Yer görme belgesi örneği (1 sayfa)
- 3-Geçici teminat mektubu örneği (1 sayfa)

TEKLİF MEKTUBU
Seferihisar Belediyesi İhale Komisyonu Başkanlığına

TEKLİF SAHİBİNİN	
Ad Soyad/ Ticari Ünvanı	
T.C. Kimlik No/ Vergi Kimlik No	
Tebliğat Adresi	
Telefon & Fax	
E posta	

02.07.2025 Çarşamba günü Saat: 11.00' da 08.09.1983 tarih ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 35. Maddesi (a) bendi uyarınca, Kapalı Teklif Usulü (artırma) ile ihalesi yapılacak olan İZMİR İli Seferihisar İlçesi Tepecik Mahallesi 6621 ada 3 No.lu parselde bulunan 1.051,55 m² yüzölçümlü 14.200.000,00 TL muhammen bedelle satışa çıkan taşınmazın satış işine ait ihale şartnamesi ve eklerini okudum ve kabul ettim.

Satışa konu taşınmazı:***TL (rakamla)
..... (yazıyla)
bedelle satın almayı teklif ediyorum.

İmza/Kaşe

*** Taşınmaz mal için istekliler tarafından verilecek teklif Türk Lirası (TL) üzerinden verilecektir.

GEÇİCİ TEMİNAT MEKTUBU ÖRNEĞİ

.....

TARİH

.....

NO

İdarenizce ihaleye çıkarılan;(İZMİR İli Seferihisar İlçesi Tepecik Mahallesi 6621 ada 3, No.lu parselde bulunan 1.051,55 m²lik 14.200.000,00 TL muhammen bedelle satışa çıkan taşınmaz) istekli sıfatıyla katılacak olan’ nın bu ihale ile ilgili kanun ve şartname hükümlerini yerine getirmek üzere vermek zorunda olduğu geçici teminat tutarı olan (rakamla) TL. (yazıyla)Türk Lirayı Bankamız (*) garanti ettiğinden, ihalenin adı geçene yapıldığı usulüne uygun olarak bildirildiği ve kesin teminat vermediği ve sözleşme yapması istenildiği halde kesin teminat vermediği ve sözleşme yapmadığı ve ilgili kanun ile işe ait şartname hükümlerine uygun hareket etmediği takdirde, protesto çekmeye, hüküm ve adı geçenin iznini almaya gerek kalmaksızın ve adı geçen ile idareniz arasında ortaya çıkacak herhangi bir uyuşmazlık ve bunun akıbet ve kanuni sonuçları nazarı itibara alınmaksızın, yukarıda yazılı tutarı ilk yazılı talebiniz üzerine derhal ve gecikmeksizin idarenize veya emrinize nakden ve tamamen ve talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günlere ait kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğimizi Bankanın (*)imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla ve Banka (*) ad ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

İş bu Teminat Mektubu süresizdir.

.....Şubesi

Banka (*) yetkililerinin/Yetkilisinin

İsim, ünvanı ve imzası

NOT: 1- Yabancı bankaların veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantileri-ne dayanılarak verilecek mektuplarda ise, kontrgarantiyi veren yabancı banka veya kredi kuruluşunun ismi “TL” ve “lira” yerine ise ilgili yabancı para birimi yazılacak, limit miktarlarıyla ilgili kısma herhangi bir rakam yazılmayacaktır. Ancak teminatın kontrgarantili olduğu ayrıca belirtilecektir.

Özel finans kurumları, Banka ifadeleri yerine kurum ifadesi kullanacaklardır.

YER GÖRME BELGESİ

Seferihisar Belediye Başkanlığı adına tapuda kayıtlı İZMİR İli Seferihisar İlçesi Tepecik Mahallesi 6621 ada 3 No.lu parselde bulunan 1.051,55 m2 yüzölçümlü 14.200.000,00 TL muhammen bedel üzerinden satışa çıkarılmıştır.

02.07.2025 tarihinde satışı yapılacak ihale konusu 1 (bir) adet taşınmazın, zeminde hali hazır durumlarını, işgal altında olup olmadığını, taşınmaz malın imar durumunu ve kısıtlamasını, ilgili belediyesindeki imar durum paftaları üzerinde inceledim ve detaylı olarak tetkik ettim. Ayrıca taşınmaz malın imar durumu ve taşınmaz üzerindeki bütün hak ve yükümlülükler ile kayıtlamaları, 3. kişilerle olan sözleşmeleri ile ilgili tapu sicil ve kadastro müdürlüklerindeki pafta ve tapu kayıtlarından tek tek tetkik ettim.

Taşınmaz ile ilgili ihale dosyasını ilgili birimde inceledim.

Gelirler Müdürlüğü

Onaylayanın Adı – Soyadı:

Görev Unvanı:

İmza ve Tarih:

İSTEKLİNİN :

Adı-Soyadı :

Tebliğat adresi -Telefon :

İmza :

Tarih ve saati :