SINIRLI SORUMLU ERZURUM PANCAR EKİCİLERİ KOOPERATİFİ

TAŞINMAZ SATIŞ İHALE ŞARTNAMESİ

(Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 13643 Ada, 6 Parsel, 43 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz)

MADDE 1 - SATICI / İHALEYİ YAPAN İDAREYE İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. Satıcı / İhale Makamı : Sınırlı Sorumlu Erzurum Pancar Ekicileri Kooperatifi

1.2. Vergi Kimlik Numarası : 7810054709

1.3. Tebligat Adresi : Kazım Karabekir Paşa Mah. Orhan Şerifsoy Caddesi No:4/U 25200 Yakutiye/ERZURUM

E-Tebligat : [25999-81209-25478]

1.4. Telefon / Faks / E-Posta: Telefon : 0 442 213 31 91 Faks: 0 442 213 32 58

MADDE 2 - ŞARTNAMENİN AMACI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

2.1. İşbu Şartname; mülkiyeti Sınırlı Sorumlu Erzurum Pancar Ekicileri Kooperatifi'ne ait olan, tapu kaydı ve nitelikleri Madde 3'te ayrıntılı olarak gösterilen taşınmazın, 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu, Kooperatif Ana Sözleşmesi, Genel Kurul Kararı, Genel Kurul Kararına Dayalı olarak alınmış gayrimenkul satışına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı ve işbu Şartnamede düzenlenen usul ve

esaslar dairesinde satış ihalesine çıkarılması, isteklilerden kapalı zarf usulüyle ilk yazılı tekliflerin

alınması ve akabinde peysürme (açık artırma) yöntemi ile nihai ihale alıcısının tespiti ve mülkiyet

devir koşullarının belirlenmesi amacıyla tanzim edilmiştir.

2.2. İhaleye iştirak eden tüm gerçek ve tüzel kişiler, işbu Şartnamede ve eklerinde yer alan bütün

hükümleri, taşınmazın tapu kayıtlarını, mecurdaki kiracılık vaziyetini ve takyidat durumunu gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt etmiş sayılırlar.

MADDE 3 - İHALE KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLER

İhale konusu taşınmazın tapu sicili ve fiili durum kayıtları şu şekildedir:

3.1. İli / İlçesi: Erzurum / Yakutiye

3.2. Mahallesi: Topçuoğlu Mahallesi

3.3. Fiili / Posta Adresi: Kazım Karabekir Paşa Mahallesi, Orhan Şerifsoy Caddesi, Gürcükapı

Çarşısı No: 4S, Yakutiye / Erzurum

3.4. Ada / Parsel No: 13643 Ada, 6 Parsel

3.5. Bağımsız Bölüm No: 43

3.6. Bulunduğu Kat: 2. Bodrum Kat + Zemin Kat

3.7. Nitelik: Depolu ve Katlı İş Yeri (Kat Mülkiyet Tapulu)

3.8. Arsa Payı: 23500/519128 (Ana taşınmaz arsa yüzölçümü: 5.191,28 m², 3 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri, Garaj, Depo Arsası)

3.9. Kullanım Alanı: Net 828,88 m², Brüt 926,57 m²

3.10. UAVT Kodu: 5125076496 | Taşınmaz (Zemin) ID: 131063126

3.11. Mülkiyet Durumu: Sınırlı Sorumlu Erzurum Pancar Ekicileri Kooperatifi adına tam hisse (1.000/1.000)

3.12. Fiili Durumu ve Kiracılık: Mecurda kurumsal zincir market faaliyeti yürüten **Yeni Mağazacılık A.Ş. (A-101) ve Hacı Şakir AKTAŞ (GEL-GÖR Cağ Kebap)** isimli işletmeler kiracı olarak bulunmakta olup taşınmaz fiili, hukuki ve kiracılı mevcut durumu ile ihale edilecektir.

MADDE 4 - MUHAMMEN BEDEL VE GEÇİCİ TEMİNAT

4.1. Muhammen Satış Bedeli: İhale konusu taşınmazın muhammen satış bedeli gayrimenkul değerleme raporu uyarınca Katma Değer Vergisi (KDV) hariç **120.000.000,00 TL (Yüz Yirmi Milyon Türk Lirası)** olarak tespit edilmiştir. İhalede peysürme bu bedel üzerinden başlatılacaktır.

4.2. Geçici Teminat Oranı ve Tutarı: Muhammen satış bedelinin **%5 (yüzde beş)** oranına tekabül eden **6.000.000,00 TL (Altı Milyon Türk Lirası)** geçici teminat öngörülmüştür.

4.3. Teminatın Sunulma Şekli: Geçici teminat;

a) Türk Lirası cinsinden nakit para Kooperatife ait İŞ BANKASI ERZURUM ŞUBESİNE KAYITLI TR31 0006 4000 0019 3001 8955 98 İban Numaralı hesaba (açıklama kısmına "13643 Ada 6 Parsel 43 BB İhale Geçici Teminat Bedeli yazılarak) yatırılacaktır.

b) Türkiye'de faaliyet gösteren bankalar tarafından düzenlenmiş, limit içi, kesin ve süresiz banka teminat mektubu aslı şeklinde verilebilir.

c) Çek, senet veya hisse senedi teminat olarak kesinlikle kabul edilmez.

4.4. Geçici teminatı eksiksiz ve usulüne uygun şekilde yatırmayan istekliler ihaleye katılamaz, teklifleri değerlendirmeye alınmaz.

MADDE 5 - İHALEYE KATILMA ŞARTLARI VE İSTENEN BELGELER

İhaleye katılmak isteyen isteklilerin, belirlenen tarihe kadar kooperatif merkezine ve teklif zarfı içerisinde ihale komisyonuna aşağıdaki belgeleri eksiksiz olarak sunmaları zorunludur:

5.1. Gerçek Kişiler İçin:

a) Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Numarasını içerir nüfus cüzdanı / kimlik kartı fotokopisi,

b) Nüfus Müdürlüğünden veya e-Devlet kapısı üzerinden alınmış güncel yerleşim yeri (ikametgâh) belgesi,

c) Noter tasdikli imza beyannamesi aslı,

d) Şartname bedelinin yatırıldığına ilişkin dekont, makbuz ve her sayfası kaşelenip imzalanmış işbu Şartname,

e) Geçici teminatın yatırıldığına dair banka dekontu veya kesin ve süresiz teminat mektubu aslı,

f) İhaleye vekâleten katılınıyor ise noter onaylı vekâletname aslı ile vekilin noter tasdikli imza beyannamesi.

g) Her sayfası istekli tarafından imzalanmış işbu İhale Şartnamesi ve Şartname eki İstekli Beyanı ve Taahhütnamesi.

5.2. Tüzel Kişiler İçin:

a) İlgili mevzuatı gereği kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından veya Esnaf ve Sanatkârlar Odasından, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış, tüzel kişiliğin odaya kayıtlı olduğunu gösterir resmi faaliyet/oda sicil kayıt belgesi,

b) Tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri,

c) Ticaret Sicil Gazetesi veya tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi/belgeler,

d) Tüzel kişilik adına ihaleye katılacak, pey sürecek ve taahhütte bulunacak yetkili kişi veya kişilerin noter onaylı yetki belgeleri ve imza beyannameleri; vekil marifetiyle temsil ediliyorsa noter onaylı vekâletname aslı,

e) Belirlenen geçici teminatın yatırıldığına ilişkin banka dekontu veya kesin ve süresiz banka teminat mektubu aslı,

f) Kaşelenmiş ve temsile yetkili kişi/kişilerce imzalanmış işbu İhale Şartnamesi ile Şartname eki

İstekli Beyanı ve Taahhütnamesi.

5.3. Ortak Girişimler (İş Ortaklığı) İçin:

Birden fazla gerçek veya tüzel kişinin iş ortaklığı şeklinde katılması halinde, ortak girişimi

oluşturan tarafların her birinin ayrı ayrı 5.1 veya 5.2 bentlerindeki belgeleri ibraz etmesi ve

aralarında akdettikleri, pilot ortağın belirlendiği noter tasdikli Ortak Girişim Beyannamesini

sunmaları zorunludur.

5.4. İhaleye Katılamayacak Olanlar:

Aşağıda belirtilen şahıslar doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılamazlar, teklif veremezler:

a) İhaleyi yapan Kooperatifin Yönetim ve Denetim Kurulu üyeleri ile Kooperatif personeli,

b) Bu kişilerin eşleri ve üçüncü dereceye kadar (bu derece dâhil) kan ve kayın hısımları,

c) Kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar,

d) İflas etmiş, konkordato ilan etmiş veya tasfiye halinde bulunanlar ile hakkında iflasın ertelenmesi kararı verilmiş olanlar,

e) Kooperatife vadesi geçmiş borcu bulunan gerçek veya tüzel kişiler. Bu yasaklara rağmen ihaleye katılarak üzerine ihale kalanların ihalesi iptal edilir ve geçici teminatları Kooperatife irad kaydedilir.

MADDE 6 - TEKLİFLERİN SUNULMASI VE İHALE USULÜ

6.1. Zarf Usulü: İhalede iki zarf usulü uygulanacaktır:

a) İç Zarf: Yalnızca isteklinin kaşeli/imzalı nihai ilk yazılı pey teklifini içerir Teklif Mektubunu barındırır. Üzerine isteklinin adı, unvanı ve "Teklif Mektubudur - 43 No.lu Bağımsız Bölüm" ibaresi yazılarak zarf kapatılır ve yapışma yeri imzalanır/mühürlenir.

b) Dış Zarf: İç zarf ile birlikte Madde 5'te sayılan katılım ve yeterlik belgelerini ihtiva eder. Dış zarfın üzerine isteklinin adı-soyadı/unvanı, tebligat adresi ve "S.S. Erzurum Pancar Ekicileri Kooperatifi 13643 Ada 6 Parsel 43 Bağımsız Bölüm Satış İhalesi Teklif Dosyasıdır" ibaresi yazılır.

6.2. İhale Usulü:

a) İhale, istekliler huzurunda İhale Komisyonu tarafından dış zarfların açılması, yeterlik belgelerinin incelenmesi ve geçerli teklif sahiplerinin tespiti ile başlar.

b) Belgeleri eksik veya geçici teminatı yetersiz olan isteklilerin teklif mektuplarını havi iç zarfları açılmayarak kendilerine iade edilir.

c) Şartları sağlayan isteklilerin teklif mektupları açılarak muhammen bedel (120.000.000,00 TL) ve üzerindeki yazılı ilk teklifler hazır bulunanların huzurunda okunur ve tutanağa bağlanır.

d) Akabinde, geçerli teklif veren istekliler arasında İhale Komisyonu huzurunda aleni açık artırma

(peysürme) safhasına geçilir. Komisyon tarafından belirlenecek asgari artırım aralıklarıyla pey sürmeye devam olunur. En yüksek teklifte üç kez çağrı yapıldıktan sonra daha yüksek bir pey sürülmez ise ihale, en yüksek teklifi veren istekli lehine sonuçlandırılarak tutanak altına alınır.

MADDE 7 - İHALE TARİHİ, SAATİ, YERİ VE İKİNCİ İHALE ESASI

7.1. Birinci İhale Gün ve Saati: İhale 13.11.2026 tarihinde saat 14.00'te başlayacak ve 15.30'te bitecektir.

7.2. İhale Yeri: Erzurum Ticaret ve Sanayi Odası (ETSO) Toplantı Salonu – Muratpaşa Mahallesi, Ömer Nasuhi Bilmen Caddesi No: 16, Yakutiye / Erzurum.

7.3. Birinci İhale Başvuru Evraklarının Teslimi: 1. İhale için başvuru evrakları en geç ihaleden

bir gün önce yani **12.11.2026 tarihinde saat: 12.00'ye kadar** Kooperatif merkezinin bulunduğu adrese (Kazım Karabekir Paşa Mah.Orhan Şerifsoy Caddesi No:4U 25200 Yakutiye/Erzurum) teslim edilecektir. Fiziki gönderilen posta evrakları da kabul edilecektir.

7.4. İkinci İhale Gün ve Saati: 1. ihale gününde satışın gerçekleşmemesi, muhammen bedele ulaşılamaması, geçerli teklif çıkmaması veya ihalenin iptali halinde; taşınmaz için 2. İhale **07.12.2026 tarihinde saat 14.00'te başlayacak ve 15.30'te bitecektir**. İkinci ihale de aynı adreste (ETSO Toplantı Salonu) icra edilecektir.

7.5. İkinci İhale Başvuru Evraklarının Teslimi: İkinci ihaleye katılacak isteklilerin başvuru evrakları en geç **06.12.2026 tarihinde saat: 12.00'ye kadar** Kooperatif merkezinin bulunduğu adrese (Kazım Karabekir Paşa Mah. Orhan Şerifsoy Caddesi No:4/U 25200 Yakutiye/ERZURUM) teslim edilecektir. Fiziki gönderilen posta evrakları da kabul edilecektir.

MADDE 8 - İHALE KARARININ KESİNLEŞMESİ VE ONAY

8.1. İhale Komisyonu tarafından tanzim edilen peysürme ve ihale kararı, Sınırlı Sorumlu Erzurum Pancar Ekicileri Kooperatifi Yönetim Kurulunun onayına sunulur.

8.2. Kooperatif Yönetim Kurulu, ihale tarihinden itibaren en geç **15 (on beş) iş günü** içinde ihaleyi onaylayıp onaylamamakta serbesttir. Yönetim Kurulunun onay kararı ile ihale kesinleşir ve durum alıcıya noter kanalıyla, iadeli taahhütlü mektupla veya elden imza karşılığı tebliğ edilir.

8.3. İhalenin onaylanması veya iptal edilmesi hususu, kesinleşme tarihinden itibaren en **geç 5 (beş)** iş günü içinde üzerinde ihale kalan istekliye tebliğ edilir.

MADDE 9 - İHALE BEDELİNİN ÖDENMESİ VE KESİN SATIŞ

9.1. İhale üzerinde kalan alıcı, ihalenin kesinleştiğinin kendisine tebliğ edildiği tarihi takip eden günden itibaren en geç **15 (on beş**) **takvim günü** içinde; ihale bedelinin tamamını, KDV tutarını ve üzerine düşen yasal masrafları Kooperatifin bildireceği banka hesabına **İŞBANKASI ERZURUM ŞUBESİ TR31 0006 4000 0019 3001 8955 98** defaten ve nakden ödemek zorundadır.

9.2. İstekli tarafından yatırılmış olan 6.000.000,00 TL tutarındaki geçici teminat, satış bedeline mahsup edilir. Alıcı, bakiye satış tutarını belirtilen 15 günlük süre zarfında eksiksiz kapatmakla yükümlüdür.

MADDE 10 - TAKYİDATLARIN TASFİYESİ, İPOTEK VE MÜLKİYET DEVRİ ŞARTLARI

10.1. Taşınmaz Üzerindeki Mevcut İpotekler: Taşınmazın tapu kaydı üzerinde **Türkiye İş Bankası A.Ş.** lehine tesis edilmiş bulunan:

1. Derece 5.100.000,00 TL (Beş Milyon Yüz Bin Türk Lirası),

2. Derece 50.000.000,00 TL (Elli Milyon Türk Lirası)

bedelli ipotek şerhleri yer almaktadır.

10.2. Tapu Sicilindeki Diğer Şerh ve Beyanlar: Taşınmaz tapu kütüğünün beyanlar ve şerhler hanesinde yer alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki riskli yapı şerhi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m. 7 belirtmesi, kültür varlığı ve

yönetim planı şerhleri istekli tarafından tapu kaydı incelenerek peşinen bilinmekte ve mevcut haliyle kabul edilmektedir.

10.3. Mülkiyet Devri ve Tescil Koşulu: İhale konusu taşınmazın tapuda alıcı adına devir ve tescil işlemi; ihale bedelinin alıcı tarafından Kooperatif hesabına eksiksiz ve nakden yatırılmasını müteakip, satış bedelinden karşılanmak suretiyle taşınmaz üzerindeki Türkiye İş Bankası A.Ş. ipoteklerinin tamamen kaldırılması ve ipotek alacaklısı bankanın alacağı tasfiye edilip tapu kaydındaki ipotekler terkin edildikten sonra gerçekleştirilecektir.

10.4. Alıcı, mülkiyet devrinin ipoteğin fekki işlemine bağlı olduğunu, bedeli ödemesine rağmen

tapu tescilinin banka tasfiyesi ve terkin işlemlerinin tamamlanması sürecine tabi bulunacağını bilerek ve peşinen kabul ederek ihaleye iştirak etmiştir. Bu hususta Kooperatife herhangi bir gecikme faizi, tazminat veya menfi zarar talebi yöneltilemez.

MADDE 11 - VERGİ, RESİM, HARÇ VE DİĞER GİDERLERİN PAYLAŞIMI

11.1. Satıcıya Ait Giderler: Satış işleminden doğacak Kurumlar Vergisi ile taşınmazın tapu devir

tarihine kadar tahakkuk etmiş geçmiş dönem emlak vergisi borçları Satıcı Kooperatif tarafından karşılanacaktır.

11.2. Alıcıya Ait Giderler:

a) Satış bedeli üzerinden mevzuat gereği tahakkuk edecek Katma Değer Vergisi (KDV),

b) Tapu Müdürlüğünde yapılacak devir ve tescil işlemi sebebiyle doğacak tapu harçlarının tamamı

(mevzuat uyarınca hem alıcı hem satıcı payına düşen harçların tamamı),

c) Tapu Döner Sermaye işletme bedeli,

d) İhale kararı ve sözleşme damga vergisi,

e) Devir işlemlerine ilişkin doğabilecek bilcümle harç, vergi, resim ve masraflar münhasıran

Alıcıya aittir. Alıcı bu masrafları ödemekten imtina edemez.

MADDE 12 - TAŞINMAZIN FİİLİ DURUMU VE KİRACILIK İLİŞKİSİ

12.1. İhale konusu taşınmaz hâlihazırda **Yeni Mağazacılık A.Ş. (A-101) ve Hacı Şakir AKTAŞ (GEL-GÖR Cağ Kebap)** unvanlı işletmeler tarafından kiracı sıfatıyla fiilen kullanılmaktadır.

12.2. Taşınmaz, mecurdaki mevcut kiracılık ilişkisi devam eder vaziyette, fiili ve hukuki durumuyla ihale edilmektedir. Taşınmazın mülkiyetinin alıcıya geçmesiyle birlikte, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri dairesinde Alıcı, mevcut kira sözleşmesinin kanuni tarafı ve halefi konumuna gelecektir.

12.3. Alıcı, taşınmazın kiracılı olduğunu, kira bedellerini, kira sözleşmesinin süresini ve mecurun fiili kullanım durumunu bizzat tetkik ettiğini kabul eder. Taşınmazın tahliyesi, yeni kira bedeli tespiti veya kiracı ile cereyan edecek her türlü hukuki süreç alıcının uhdesinde olup Kooperatifin kiracının tahliyesine veya mecurun boş teslimine dair hiçbir taahhüdü bulunmamaktadır.

MADDE 13 - CAYMA, TEMERRÜT VE TEMİNATIN İRAD KAYDI

13.1. İhale üzerinde kalan istekli, Madde 9'da belirlenen 15 günlük yasal süre içerisinde ihale bedelini, KDV'yi ve üzerine düşen yasal giderleri tam ve eksiksiz ödemez, tapu devir işlemlerini yerine getirmekten kaçınır veya ihaleden cayarsa; başkaca hiçbir ihtar, ihbar veya mahkeme hükmü istihsaline gerek kalmaksızın ihalenin iptaline karar verilir.

13.2. Bu takdirde istekli tarafından yatırılmış bulunan **6.000.000,00 TL (Altı Milyon Türk Lirası)** tutarındaki geçici teminat Kooperatif tarafından cezai şart mahiyetinde bütünüyle **irad kaydedilir.** İstekli teminatın iadesini talep edemez.

13.3. Kooperatif, temerrüt nedeniyle uğradığı başkaca müsbet ve menfi zararlar ile taşınmazın ikinci ihalede daha düşük bedelle satılması durumunda oluşacak fark bedelini kusurlu istekliden

genel hükümlere göre ayrıca talep ve tahsil etme hakkını saklı tutar.

MADDE 14 - KOOPERATİFİN SERBESTİSİ

14.1. Sınırlı Sorumlu Erzurum Pancar Ekicileri Kooperatifi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tabi olmayıp özel hukuk tüzel kişisidir.

14.2. Kooperatif, ihaleyi yapıp yapmamakta, ihaleyi ertelemekte veya ihaleyi herhangi bir aşamada iptal etmekte tamamen serbesttir. İstekliler bu serbesti sebebiyle Kooperatiften herhangi bir hak, zarar veya masraf tazmini talebinde bulunamazlar.

MADDE 15 - TEBLİGAT ESASLARI

İsteklilerin ihale dosyasında beyan ettikleri adresler yasal tebligat adresleri kabul edilir. Adres değişiklikleri Kooperatife yazılı olarak bildirilmedikçe, bu adreslere yapılacak tebligatlar muhatabına bizzat ulaşmamış olsa dahi hukuken geçerli ve tebliğ edilmiş sayılır.

MADDE 16 - UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ VE YÜRÜRLÜK

16.1. İşbu Şartnamenin uygulanmasından, yorumlanmasından ve ihale sürecinden doğabilecek her türlü ihtilafın hallinde **Erzurum Mahkemeleri ve İcra Daireleri** münhasıran yetkilidir.

16.2. İşbu Şartname 16 (on altı) ana maddeden ibaret olup, istekli tarafından okunarak bütün hükümleri kayıtsız şartsız kabul edilmiş ve imzalanarak teklif dosyası ekinde Kooperatife sunulmuştur.

İSTEKLİ BEYANI VE TAAHHÜTNAMESİ

Sınırlı Sorumlu Erzurum Pancar Ekicileri Kooperatifi tarafından satışa çıkarılan Erzurum İli, Yakutiye İlçesi, Topçuoğlu Mahallesi, 13643 Ada, 6 Parsel, 43 Bağımsız Bölüm numaralı depolu iş yeri vasıflı taşınmaza ilişkin yukarıda yer alan 16 maddeden oluşan İhale Şartnamesini bütünüyle okudum, taşınmazı yerinde, tapu kütüğünde ve fiili durumunda (A-101 zincir market kiracılığı, Türkiye İş Bankası

A.Ş. lehine mevcut 5.100.000,00 TL ve 50.000.000,00 TL ipotekler ve tüm takyidatları ile birlikte) inceledim. Taşınmaz devrinin ihale bedelinin ödenmesi akabinde ipoteklerin tasfiyesi şartına bağlı olduğunu bildiğimi, Şartnamede yer alan tüm şart ve yükümlülükleri aynen, gayrikabili rücu kabul ettiğimi beyan ve taahhüt ederim.

- TARİH

İHALEYE KATILAN İSTEKLİ :

Adı SOYADI / Ticaret Unvanı :

T.C. Kimlik No / Vergi No :

Tebligat Adresi :

Telefon No :

Kaşe / İmza

İHALE MAKAMI ONAYI

SINIRLI SORUMLU ERZURUM PANCAR EKİCİLERİ KOOPERATİFİ

YÖNETİM KURULU

İmza - Kaşe