

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GAZİANTEP BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN
YAPIM VEYA ONARIM KARŞILIĞI KİRALAMA MODELİ İHALE İLANI

Bölge Müdürlüğümüzce aşağıda nitelikleri belirtilen taşınmaz üzerine 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 35/a maddesi gereği kapalı teklif usulü ile yapım karşılığı kiralama modeli çerçevesinde uzun süreli kiralama ihalesi yapılacaktır.

İşin Adı	:	Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Yirmibeşaralık Mah. 2285 Ada, 15,16,17,18,19,20,21,22,23, 24 Parsellerde kayıtlı 3.632,60m ² yüzölçümlü, arsa vasıflı taşınmazların, 25 Yıl Süreli Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama İşİ.
İli	:	Gaziantep
İlçesi	:	Şahinbey
Mahallesi	:	Yirmibeşaralık
Cadde / Sokak	:	-
Pafta	:	-
Ada No	:	2285
Parsel No	:	15,16,17,18,19,20,21,22,23,24
Yüzölçümü (m ²)	:	3.632,61
Makam Onayı, Tarih ve Sayısı	:	Vakıflar Meclisi'nin 05.02.2024 tarih ve 68/76 sayılı kararı.
Tahmin Edilen (Muhammen) Bedel	:	73.465.402,50TL (YetmişüçMilyonDörtYüzAltmışBeşBinDörtYüzİkiTürkLirasıElliKuruş) (Bu bedel Meclis Kararında inşaat süresince (İlk 2 Yıl) belirlenen kira bedelleri ile birlikte inşaat maliyetinin toplamıdır.)
Geçici Teminat	:	2.203.962,08.TL (İkiMilyonİkiYüzÜçBinDokuzYüzAltmışİkiTürkLirasıSekizKuruş) olup, bu bedel muhammen bedelin %3 'ünü teşkil etmektedir.
İhale Dokümanlarının (Görüleceği / Temin Edilebileceği) Adres	:	Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğü, İncilipınar Mahallesi, Prof. Muammer Aksoy bulvarı, No:8, Vakıflar Güven İş Merkezi Kat:4 (Yatırım Servisi) Şehitkamil / GAZİANTEP
İhale Günü ve Saati	:	04.04.2024 Perşembe Günü Saat: 14.00
İrtibat Bilgileri	:	0 342 232 44 25 (Dahili:7400) e-mail: gaziantep@vgm.gov.tr . – İnternet Adresi: www.vgm.gov.tr

A) Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaza ilişkin, Vakıflar 05.02.2024 tarih ve 68/76 sayılı kararına istinaden;

- 1- Yüklenici tarafından yapılacak yapılar ile ilgili mimari, statik ve mekanik projelerin hazırlanması ve Bölge Müdürlüğümüze, ilgili belediye ve kurumlara onaylatılması, inşaatın gerçekleştirilmesi, tüm finansmanının sağlanması, kira ödemelerinin de yer teslimin yapıldığı tarihten itibaren yapılmaya başlanması, ancak yer teslim tarihinin hiçbir şekilde sözleşme tarihinden itibaren 6 ayı geçmemesi, bu sürenin aşılması halinde dahi işin süresi ve kira ödemelerinin, sözleşme tarihinden itibaren 6. ayın sonunda başlatılması suretiyle kira akdi süresinin, yer teslim tarihinden itibaren toplam 25 (Yirmibeş) yıl olması,

- 2- Kira bedellerinin; ilk 2 (iki) yıllık inşaat süresinin ilk yılı aylık 20.000,00.-TL olması, inşaat süresinin 2. Yılı kira bedeli bir önceki yıl aylık kira bedeline TÜFE on iki aylık ortalamalara göre değişim % oranında artış yapılarak belirlenmesi, işletme dönemi olan 3. Yıl aylık kira bedelinin 120.000,00.-TL+önceki 2 (iki) yılın Yi-TÜFE (On İki Aylık Ortalamalara Göre Değişim % Oranı esas alınarak) oranında arttırılmasıyla bulunacak bedel olması, sözleşme süresinin sonuna kadar her yıl bir önceki yılın aylık kira bedelinin Yi-TÜFE (On İki Aylık Ortalamalara Göre Değişim % Oranı esas alınarak) oranında arttırılmasıyla bulunacak bedelin aylık kira bedeli olarak alınması,
- 3- Değerlendirmeye konu vakıf taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan ve kaldırılması gerekli olan (Şerh, beyan vb.) kaldırılması, gerekmesi halinde (ifraz, tevhit, terk, ihdas vb.) işlemlerin yaptırılması, yapılacak inşaat ile ilgili olarak, Resmi ve/veya Özel kurum ve kuruluşlardan alınması gereken her türlü (Onay, İzin, Ruhsat vb.) alınması, yer teslim tarihinden, inşaatın tamamlanarak İdareye teslim tarihine kadar alınması gerekli bütün (Emniyet, Sağlık, Güvenlik vb.) tedbirlerin alınması, yapılacak bütün harcamaların (Proje, İnşaat, İmalat, Tadilat, Vergi, Resim, Harç, Ceza vb.) yüklenici tarafından yerine getirilerek karşılanması ve söz konusu iş-işlemlerle ilgili olarak yüklenicinin İdareden herhangi bir hak talebinde bulunmaması,
- 4- 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesine ve ilgili diğer mevzuata aykırı herhangi bir nedenle mahkeme kararına istinaden 25 yıllık süre dolmadan tahliye edilmesi halinde, yapılmış olan masraflar dahil herhangi bir hak talep edilmemesi,
- 5- İmarda iyileştirme olması durumunda (kat adedi artışı, alan artışı, Emsal ve KAKS vb.) yapılan iyileştirme doğrultusunda kira bedelinin aynı oranda arttırılması, imardan ya da parselin kadastral durumundan kaynaklanabilecek her türlü değişikliğin yüklenici tarafından yapılması ve her türlü masrafın karşılanması,
- 6- İhaleye/sözleşmeye esas ekspertiz raporunun herhangi bir projeye dayanıp dayanmadığına bakılmaksızın, imar durumu değişikliği veya başka herhangi bir nedenle, söz konusu ekspertiz raporunda kira tespitinde kullanılan parametrelerde artış öngören bir değişiklik olması halinde, yeniden değerlendirme yapılması, bu durumda aylık kira bedelinin aynı oranda arttırılarak yeniden belirlenmesi, belirlenecek yeni kira bedelinin ihalede belirlenen kira bedelinin altına düşürülmemesi,
- 7- İnşaat bitirilip işletmeye açılıncaya kadar taşınmazın ve tesisin başka bir amaçla kullanılmaması,
- 8- Yüklenici tarafından vakıf taşınmazlar üzerine haciz, ipotek, teminat vb. yükümlülükler konulmaması,
- 9- 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre inşaat ruhsatı alınabilmesi için vakfa ait parselden terk edilmesi gereken kısım var ise, kamuya terk edilmesi gereken alanın 3194 sayılı kanunda belirtilen orana kadar kısmının bedelsiz terk edilmesi, terk oranının kanunda belirtilen oranın üzerinde olması halinde aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak Yüklenici tarafından defaten İdaremize ödenmesi,
- 10- İmarda ve onaylı ruhsat projesinde belirtilen mahallerin planlanan ve onaylı kullanım amacı dışında kullanılarak ticari işletmeye kar getirmesinin tespiti halinde ticari alana konu mahallerinin hesaplanacak değerleri üzerinden mevcut kirasına eklenmek suretiyle kira artışına gidileceği durumunda Vakfın alacağı aylık kira bedelinin tekrar değerlendirilmesi,

Şartlarıyla, "Ticaret+Konut" fonksiyonda kullanılmak üzere, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri kapsamında 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 12. ve 20. Maddeleri gereğince 25 yıl süreyle yapım veya onarım karşılığı kiralama ihalesine çıkarılması işidir.

B) İhaleye iştirak edecek istekliler;

1- İsteklileri İhaleye katılabilmeleri için aşağıda sayılan belgeleri teklifleri kapsamında dış zarf ile birlikte sunmaları gerekmektedir.

a) İletişim Bilgi Formu: Türkiye'de tebligat için adres beyanı, telefon, faks numarası, elektronik posta adresi vb. bilgileri gösteren, ekli örneğe uygun **İletişim Bilgi Formu (Ek:1)**,

b) Kayıtlı olduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odası ya da Esnaf ve Sanatkarlar Odası veya ilgili meslek odası belgesi,
b.1) Gerçek kişi olması halinde, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış Ticaret ve/veya Sanayi Odası veya ilgili meslek odasına kayıtlı olduğunu gösterir belgenin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

b.2) Tüzel kişi olması halinde, mevzuat gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından, ihalenin yapıldığı yıl içerisinde alınmış tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair belgenin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti (Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişinin belgelerinin, bu tüzel kişinin bulunduğu ülkedeki Türkiye Konsoloslukuna veya Türkiye Dışişleri Bakanlığı'na onaylanmış olması gerekir.)

- c) Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren ve ihale tarihi itibarıyla geçerliliği devam eden noter tasdikli İmza Beyannamesi veya İmza Sirkülerinin aslı ya da aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,
- c.1) Gerçek kişi olması halinde, Ticaret Sicil Gazetesi ile noter tasdikli imza beyannamesinin** aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,
- c.2) Tüzel kişi olması halinde;** ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir **Ticaret Sicil Gazetesi** veya bu hususları tevsik eden belgeler ile tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirkülerinin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla idarece onaylanmış sureti,
- d) İstekli adına vekâlet edilmesi halinde, istekli adına teklifte bulunacak vekilin ihale tarihi itibarıyla geçerliliği devam eden **noter tasdikli vekâletnamesi ile noter tasdikli imza beyannamesinin** aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,**
- e) Geçici Teminat Mektubu:** Ekli örneğe uygun Geçici Teminat Mektubu (Ek:2) ve Ek Teminat Mektubu veya geçici ve ek teminat bedelinin Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğü adına **Vakıf Katılım Bankası, Gaziantep Şubesindeki TR66 0021 0000 0010 4802 7000 02 İBAN numaralı İdare hesabına (İşin adı ile birlikte ihaleye katılan tüzel veya gerçek kişiliğin adı-soyadı/unvanı ile vergi numarası ve Geçici Teminat Bedeli olduğu belirtilmek suretiyle) nakit olarak yatırıldığına dair geçici teminat makbuzu.**
- f) Ortak Girişim Beyannamesi:** İsteklilerin ortak girişim oluşturması halinde ekli örneğe uygun **Ortak Girişim Beyannamesi (Ek:3)**
- g) Banka referans mektubu:** Tahmin edilen bedelin **%10'a** kadar kullanılmamış nakit kredisi veya en az **%10'u** teminat kredisini gösterir ekli örneğe uygun Banka Referans Mektubu (Ek:4) (Banka referans mektuplarının ihaleyi yapan İdare adına, ihalenin ilk ilanından sonra -ilk ilan günü dahil-düzenlenmiş olması gerekmektedir.)
- h) İş Deneyim Belgesi:** Tahmin edilen bedelin **%50'den** az olmamak üzere ihale tarihi itibarı ile geçerli olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığında alınmış işin büyüklüğüne göre en az (B) grubu müteahhitlik karnesi veya son 15 yıl içerisinde bina inşaat işlerine ait 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında alınmış 'İş Deneyim Belgesi' veya ilgili Belediyeden alınmış isteklinin müteahhit olduğunu gösterir Yapı Kullanma İzin Belgesi veya bina inşaatına ait İş Bitirme Tutanağı ve eki İnşaat Ruhsat Belgesinin aslı ya da noter tasdikli sureti veya aslının İdareye ibraz edilmek suretiyle fotokopisi,
- İş deneyimi kriterinin uygulanmasında; yurt dışında yabancı ülke kamu kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilerek kabulü yaptırılan işlerin, son keşif bedellerinin sözleşme tarihindeki Merkez Bankası efektif alış kuru üzerinden tutarının %50'si değerlendirilir.
- h.1) Müteahhit veya taşeron olarak yurt içinde veya yurt dışında kamu, kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilerek geçici kabulü yaptırılan işlerde İş Bitirme Belgesi,**
- h.2) Yurt içinde kamu kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilmiş olan işlerde müteahhide karşı taşeron olarak (İdarenin onayladığı noter tasdikli taşeronluk sözleşmesinde yazılı tutarı aşmamak üzere) taahhüt edilerek geçici kabulü yaptırılan işlerde İdarenin onayına haiz noter tasdikli Taşeronluk Sözleşmesi, İş Bitirme Belgesi,**
- h.3.) Müteahhit veya taşeron olarak yurt içinde özel sektöre taahhüt edilerek kabulü yaptırılan işlerde ise Belediyesinden ve/veya ilgili İdarelerden alınmış İş Bitirme Tutanağı ve eki İnşaat Ruhsat Belgesi,**
- h.4 Mezuniyet belgeleri/diplomalar:** İnşaat Mühendisliği ve Mimarlıktır. Söz konusu diplomanın değerlendirilebilmesi için 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu'nun ilgili maddelerindeki tevsik edici belgeler ile birlikte sunulması zorunludur.
- h.5) Yapı Müteahhitliği Yetki Belge Numarası:**
- h.6) İsteklinin, yukarıda belirtilen belgelere sahip olmaması ya da işte çalışmaları arasında inşaat yapım işlerinin bulunmaması halinde; işi (yapım/onarım) şartnamenin 27. maddesinde belirtilen şartlarla, bu belgelere sahip alt yüklenicilere yaptıracağına dair ekli örneğe uygun **Alt Yüklenici Taahhütnamesi (Ek:5).** (Alt yükleniciler için; İdaremiz ve diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan ihalelere katılmaktan yasaklı olmama şartı aranır. İhalenin alt yüklenici kullanacak istekli üzerinde kalması halinde; kullanılacak alt yüklenicilerin listesi, alt yüklenicilere ilişkin belgeler ve İdarece onaylanacak alt yüklenici(ler) ile yüklenici arasında yapılacak noter onaylı sözleşmenin bir sureti, iş bu şartnamenin 27.4. ve sözleşmenin 10.7. maddesinde öngörülen sürelerde İdareye teslim edilir.**
- ı) Vergi borcu olmadığı dair belge:** İlk ilan tarihinden sonra ilgili vergi dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair belgenin aslı ya da noter tasdikli sureti veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece tasdikli sureti ya da Gelirler İdaresi Başkanlığının internet vergi dairesi adresi üzerinden alınacak vergi borcu olmadığına dair belge,

i) Türkiye genelinde prim borcu olmadığına dair belge: İlk ilan tarihinden sonra ilgili Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan Türkiye genelinde prim borcu olmadığına dair belgenin aslı veya noter tasdikli suretinin verilmesi veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece tasdikli suretinin verilmesi ya da Sosyal Güvenlik Kurumunun internet adresi üzerinden alınacak Türkiye genelinde prim borcu olmadığına dair belge veya elektronik imza kanunu uyarınca düzenlenen belgelerin internet üzerinden doğrulama aracı kullanılmak suretiyle teyidi yapılabilen belgeyi sunması,

j) İhalelerden Yasaklılık Durum Formu: İhalelere katılmaktan yasaklı olunmadığına dair, ekli örneğe uygun İhalelerden Yasaklılık Durum Formu (Ek:6),

k) İhale dokümanının satın alındığına dair makbuz,

l) Yer Görme Formu: İhale konusu taşınmazların yerinde görüldüğüne dair, ekli örneğe uygun Yer Görme Formu (Ek: 7),

m) Terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olmadığına dair taahhütname (Ek:11)

n) Teklif Mektubu: İç zarf: Şekli ve içeriği şartnamenin 11. maddesine göre hazırlanmış ve şartnameye ekli örneğine uygun olarak hazırlanacak teklif mektubunun (Ek.8) konulacağı zarf.

Ortak girişimlerde her bir ortak ayrı ayrı (b), (c), (d), (ı), (i) ve (j) bentlerindeki belgeleri temin etmekle mükelleftir. İstekliler, yukarıda sayılan belgelerin aslını/uygunluğu noterce onaylanmış örneklerini veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanan suretini vermek zorundadır.

Yukarıda sayılan belgeler dış zarfın içerisine konulduktan sonra zarfı kapatıp, üzerine isteklinin adı ve soyadı, Ticaret unvanı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılarak en geç ihale saatine kadar ihale komisyonu başkanlığına vermek zorundadırlar.

2- İhale Şartnameleri ve tüm ekleri mesai saatleri içerisinde İncilipınar Mahallesi, Prof. Muammer Aksoy bulvarı, No:8, Vakıflar Güven İş Merkezi, Kat:4 (Yatırım Servisi) Şehitkamil/GAZİANTEP adresinde bulunan Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasında ücretsiz olarak görülebilir ve bedeli mukabilinde satın alınabilir. İhale dokümanı satış bedeli 1.000,00-TL (BinTürkLirası) olup, Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğü adına Vakıf Katılım Bankası, Gaziantep Şubesindeki TR66 0021 0000 0010 4802 7000 02 no.lu hesabına işin ismi, istekli adı ve vergi/T.C. no.su belirtilerek yatırılacak ve İdareye ibraz edilerek İhale dokümanı satın alınacaktır.

3- İhale, yukarıda belirtilen tarih ve saatte İncilipınar Mahallesi, Prof. Muammer Aksoy bulvarı, No:8, Vakıflar Güven İş Merkezi, Kat:4 (Yatırım Servisi) Şehitkamil/GAZİANTEP adresinde bulunan Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasında toplanacak olan, İhale Komisyonunun huzurunda yapılacaktır.

4- İhaleye katılmak üzere, kendi adına asaleten veya başkaları adına vekaleten sadece tek bir başvuruda bulunulabilir. Aksi halde yapılacak başvurular değerlendirilmeye alınmayacaktır,

5- Telgraf veya Fax ile yapılan müracaatlar kabul edilmez. Posta yoluyla müracaatta bulunulması durumunda postada meydana gelebilecek gecikmeler kabul edilmez.

6- İdareye verilen veya ulaşan teklifler, herhangi bir sebeple geri alınamaz ve değişiklik yapılamaz.

7- Değerlendirmeye alınan isteklilerin başvuru dosyaları iade edilmeyecek olup, ihale üzerinde kalmayan isteklilerin geçici teminatları iade edilecektir

8- Bu iş için yapılmış olan her türlü vergi, resim, harç ve ilan bedelleri dâhil tüm giderler sözleşme esnasında defaten istekli tarafından İdareye ödenecektir.

9- İhalenin yapılamaması durumunda yeniden ilan edilmeden, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 43. maddesine göre ihale pazarlığa bırakılacaktır.

10- İdare, ihaleyi yapıp-yapmamakta uygun bedeli tespitinde serbesttir.

İLAN OLUNUR