PROJE DÜZENLEME VE İNŞAAT YAPIM KARŞILIĞI

İŞLETİM HAKKI İHALE EDİLECEKTİR

**Çanakkale Belediye Başkanlığından:**

1 - Mülkiyeti Belediyemize ait olan, İlimiz Barbaros Mahallesi, Atatürk Caddesi üzerinde bulunan, 31.L-IVC Pafta, 870 Ada, 88 nolu parselinde kayıtlı 12.026,56 m2 (terksiz) alana sahip parselde kayıtlı arsanın üzerinde mevcut fabrika binalarının endüstriyel miras olarak geleceğe aktarılmak üzere, yapılan teknik inceleme ve rapor sonuçlarına göre röleveprojelerine uygun projelendirilip yeniden yapılarak, parselin rekreasyon ve sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonuna uygun olarak Ada içi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi bütünlüğü içinde projelendirilmesi, üretilen projeye göre rekreasyon alanı ve sosyal-kültürel etkinlik merkezi olarak, Ada içi Altyapı ve Çevre Düzenleme Komple Anahtar Teslimi İnşaatının ve restorasyonunun yapımı ve en fazla 15 (on beş) yıl süre ile işletilmesi hakkının verilmesi işi 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a maddesine göre kapalı teklif usulü ile ihale edilecektir.

2 - İhale 10/09/2014, Çarşamba günü Saat 13:30’da Çanakkale Belediyesi Meclis Salonu/ÇANAKKALE adresinde, Belediye Encümeni huzurunda yapılacaktır.

3 - İhaleye konu İşin Tahmini bedeli 3.402.924,00 TL (Üç milyon dört yüz iki bin, dokuz yüz yirmi dört Türk Lirası)’dir. Geçici teminat miktarı tahmin edilen bedelin % 3 ‘ü olan 102.087,72.-TL (Yüz iki bin seksen yedi lira yetmiş iki Krş.) dır. İhale dosya bedeli 5.000,00.-TL.(Beş bin Türk Lirası)’dır.

4 - İhaleye katılmak isteyenler belirtilen miktardaki geçici teminatlarını ihale günü en geç saat 12.00’ye kadar Belediyemiz Mali Hizmetler Müdürlüğü’nden alınacak teslimat ile birlikte T.C.Ziraat Bankası Çanakkale Kordon Şubesi’ne yatırmaları veya milli bankalardan birinden alınacak süresiz banka teminat mektubu (banka teyit yazısı ile birlikte) getirmeleri şarttır. İhale günü saat 12.00’den sonra teminat kabul edilmez. Teminat ve ihale dosya bedeli yatırmayanlar ihaleye iştirak ettirilmezler.

5 - İstekliler söz konusu ihale şartnamelerini hafta içi her gün mesai saatleri içerisinde Çanakkale Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nde görebilirler.

6 - İhaleye girebilmek için, ihaleye katılacak gerçek ve tüzel kişi veya kişilerde aşağıdaki şartlar aranır.

7 - İHALE TEKLİF ŞARTLARI:

Müllkiyeti Belediyemize ait, Barbaros Mahallesi, 31L-IVC Pafta, 870 Ada, 88 nolu parselinde kayıtlı toplam 12.026,56 m2 (terksiz) alana sahip parselde kayıtlı arsanın üzerinde, mevcut fabrika binalarının endüstriyel miras olarak geleceğe aktarılmak üzere, yapılan teknik inceleme ve rapor sonuçlarına göre röleve alanı ve sosyal-kültürel etkinlik merkezi olarak Ada içi Altyapı ve Çevre Düzenlemesi bütünlüğü içinde projelendirilmesi ve üretilen projeye göre rekreasyon ve sosyal kültürel tesis alanı olarak, Ada içi Altyapı ve Çevre Düzenleme Komple Anahtar Teslimi İnşaatının ve restorasyonunun yapımı için istekli aşağıdaki şartları kapsayan teklif verebilecektir.

a) Söz konusu parsel üzerinde bulunan eski Tekel Şarap ve Kanyak Fabrikasının 2 adet deposu, parsel içindeki tuğla baca ve mevcut ağaçların korunması esas olmakla birlikte; yapıların eski olmaları ve kentimizin 1.Derece deprem kuşağında bulunması dikkate alınarak, yapılar yapılan teknik inceleme ve rapor sonuçlarına göre röleve projelerine uygun projelendirilip yeniden yapılarak değerlendirilecektir. Bu durumda yapılması talep edilen her nitelikteki proje ile ilgili olarak Belediyenin onayı ile ruhsat alınacaktır.

b) İşin Tahmini Bedeli min.3.402.924.-TL.(Üç milyon dört yüz iki bin dokuz yüz yirmi dört Türk Lirası)’dır. (Bedel Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin hesabında Kullanılacak 2014 yılı Yapı Yaklaşık Maliyetleri ile peyzaj Mimarlığı ve Zemin İyileştirme maliyetlerine göre hesaplanmıştır.)

c) Yeniden yapılacak olan eski fabrika binalarının zemindeki inşaat taban alanları (şartname ekindeki vaziyet planına göre) A=800 m2, B=650 m2’den az olamaz. Bu yapılar sinema, tiyatro salonu ve sergi alanı fonksiyonları için kullanılacaktır. En az bir yapıda ve kapasitesi büyük salonda tiyatro, konser vb. faaliyetler için salon olarak kullanılmak üzere gerekli düzenleme yapılması zorunlu olup salonun fuaye, kulis, dekor ve tercüme odaları bulunacak ve bu salonların tasarımı, oturma alanları, sahne yüksekliği, akustiği, konser, tiyatro, opera salonu vb. fonksiyonlarında kullanılabilecek, uygun nitelik ve standartlarda yapılacaktır. Bu alanlara ilişkin uygulama projeleri (mimari, statik, elektrik, sıhhi tesisat vb) hesapları, ihale şartnamesi eki avan projesi, ayrıntılı mahal listesi ve ön keşfi ile birlikte hazırlanarak teklif verilecektir. İlgili parsel içindeki gerekli olan tüm yapılanma, donanım, teknik altyapı ve üst yapı tesisleri ile çevre düzenleme işleri 3194 Sayılı İmar Kanunu, Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri, İdari ve Teknik Şartnamelere uygun projelendirilecektir. Belediyece ayrıca kontrol edilecek ve gerekli düzeltmeler yapılması istenmesi durumunda yüklenici tarafından Belediyece hazırlanan rapora istinaden gerekli düzeltmeler projede yapılarak, ruhsat alınacaktır. Bu alana ait bütün ekipman, demirbaş, ese ve görüntü sistemleri işletme süresi sonunda Belediyeye devredilecektir.

d) İstekli tarafından kullanılacak eski fabrika binalarına ilişkin olarak; bu yapılarda İşlevlendirilen kullanım alanları, işletmeci ile Belediye arasında yapılacak protokol çerçevesinde Belediyece kullanılabilecektir.

e) Parsel içinde, eski fabrika binalarından ayrı olarak, ekteki krokide C ile işaretli alanda, parselin peyzajına ve çevreye uyumlu, fonksiyonel şeffaf, en fazla 2 katlı, içinde Gençlik Merkezi, kapalı-açık çay bahçesi-cafe, sergi alanı,100 kişilik çok amaçlı salon, idari bölüm ve tuvaletlerin bulunduğu tabanda inşaat alanı 700 m2, toplamda ise inşaat alanı 1.400 m2’den az olmayacak şekilde bir sosyal-kültürel etkinlik merkezi projelendirilecek ve projesine uygun olarak inşası gerçekleştirilecektir. Yapımı tamamlanan ve iskan ruhsatının alımından sonra bu tesis Belediyeye teslim edilecek olup, Belediyeye ait bu tesis ve rekreasyon alanı içindeki kısımların kullanımına ilişkin tüm haklar koşulsuz olarak Belediyeye aittir. Avan projede mutabakata varılması durumunda uygulama projelerinde Belediye’ye ait alanlar fonksiyon olarak Belediye ile birlikte detaylandırılacaktır.

f) Parselde açık ve kapalı alan düzenlemeleri birlikte projelendirilecek ve projesine uygun olarak yapılandırılacaktır. Rekreasyon alanı ve sosyal-kültürel etkinlik merkezi fonksiyonuna uygun Gençlik Merkezi, kapalı-açık çay bahçesi, açık-kapalı çocuk oyun alanı, kapalı sinema, tiyatro ve sergi salonu vb. kamuya açık kullanım alanları ile en az 50 araçlık otopark alanı gibi faaliyetler alanları projelendirilebilecektir. Farklı kullanımlar önerilmesi durumunda İdarenin Onayı alınacaktır.

g) Tesise ilişkin kira bedeli ilk 5 (beş) yıl aylık min. 4.000,00.-TL.’den az olamaz. Aylık kira bedeli heryıl % 10 oranında arttırılacaktır. TÜFE endeksinin % 10’u geçmesi durumunda bu artış söz konusu yıl için TÜFE endeksine uygun olarak yapılacaktır. Yıllık kira toplamı ilk 5 (beş) yıl içinde yıllık hiçbir durumda min.48.000,00.-TL.(Kırk sekiz bin Türk Lirası)’nin altına düşemez.

h) İkinci 5 (beş)yıl kira bedeli 10.000,00.-TL.(On bin Türk Lirası)’ndan az olamaz. Aylık kira bedeli her yıl % 10 oranında arttırılacaktır. TÜFE endeksinin % 10’u geçmesi durumunda bu artış söz konusu yıl için TÜFE endeksine uygun olarak yapılacaktır. Yıllık kira toplamı ikinci 5 (beş) yıl içinde yıllık hiçbir durumda min.120.000,00.-TL.(Yüz yirmi bin Türk Lirası)’nın altına düşemez.

i) Son 5 (beş) yıl kira bedeli 17.000,00.-TL. (On yedi bin Türk Lirası)’dan az olamaz. Aylık kira bedeli her yıl % 10 oranında arttırılacaktır. TÜFE endeksinin % 10’u geçmesi durumunda bu artış söz konusu yıl için TÜFE endeksine uygun olarak yapılacaktır. Yıllık kira toplamı üçüncü 5 (beş) yıl içinde yıllık hiçbir durumda min.

204.000,00.-TL. (İki yüz dört bin Türk Lirası)’nın altına düşemez. Tüfe endeksi ile hesaplanan kira bedelinin h,imaddelerinde belirtilen bedellerden yüksek olması durumunda kira bedelleri bu artışa göre alınacaktır.

j) İşletme ruhsatının alındığı tarihten itibaren 30 (otuz) gün içinde ilk yıl için belirlenen aylık kira bedeli olan tutarın 12 (on iki) aylık (Bir yıllık) toplamı idareye defaten peşin olarak yatırılacaktır. Takip eden yıllar ise o yıl için belirlenen aylık kira bedelini takip eden ayın ilk 5 (beş) işgününde idareye defaten peşin olarak ödeyecektir.

k) İstekli Belediyeye gelir getirici diğer unsurları da varsa teklifte belirtilecektir. İş bu ihale konusu uygulama projeleri dışında, zaman içinde teknik ve/veya sosyo-kültürel gerekçeye dayalı veya ilgili kanun ve yönetmelikler gereği yapılması gerekli fonksiyonlar olması ve bu fonksiyonların mevcut yapı ruhsatı eki projelerde olmaması durumunda aynı parsel içinde yapılması ihtiyaç duyulan ilave tesis veya mevcut yapıdaki tadilatlar için Belediyenin yazılı onayını alacaktır.Onayın alınması durumunda mevcut projeye aykırı olmamak üzere hazırlanacak proje Belediyenin onayına sunularak, bu yerler için mutlaka yapı ve iskan ruhsatı alacaktır. Bu ruhsatlandırma işlemine ait tüm vergi, ücret, resim ve harçlar istekliye ait olacaktır. İstekli ruhsat alınan bu yeni yerlerden elde ettiği KDV düştükten sonra brüt aylık cironun % 45’inden az olmamak şartı ile istekli ayrıca Belediyeye ek kira bedeli ödeyecek şekilde teklif verecektir. Bu ek aylık kira bedeli, mevcut kira bedeline dahil edilemez. Ek kira bedeli tesisin işletme ruhsatının alınmasını takip eden 30 gün içinde idareye defaten peşin olarak ödenecektir. Bu ilave tesis için belirlenen ek kira bedeli mevcut aylık kira bedeline yönelik ödeme koşulları ile aynı şartlara sahip olacaktır.

l) İhale konusu işin, 15 (on beş) yıl işletilmesi maksimum süre olup, bu sürenin altında teklif verebilecektir. Bu unsur ihale işleminde tercih sebebi sayılacaktır.

m) İsteklinin ihaleyi kazanması halinde, teklifte sunulan avan projeler sözleşmenin eki olacaktır. Sözleşme eki buavan projelere uygun olarak uygulama projeleri istekli tarafından üretilecek ve sözleşmenin imzalanmasından itibaren en geç 60 (altmış gün) içinde Eski Tekel Şarap Fabrikası rekreasyon alanı ve sosyal-kültürel etkinlik merkezi olarak Ada içi Altyapı ve Çevre Düzenleme Komple Anahtar Teslimi inşaatına ait yapı ruhsatını Belediyeden alacaktır. Yapı ruhsatına ait tüm vergi, ücret, resim ve harçlar istekliye ait olacaktır.

n) İstekliye Yapı Ruhsatı tarihinden itibaren en geç 10 (on) gün içinde yer teslimi yapılacak, İstekli bu tarihte inşaata başlamış sayılacaktır.

o) İstekli, İhale konusu iş için üretilen proje için ihale şartnamesinde belirtilen adetten az olmamak üzere gerektirdiği kadar araç için otopark alanı tesis ve/veya parsel içinde ayırarak otopark tesis edecektir.

p) İhale konusu işin bitim tarihi iskan ruhsatının (Yapı Kullanma Ruhsatının) alındığı tarih olup, İskan Ruhsatına ait tüm vergi, ücret, resim ve harçlar istekliye ait olacaktır.

q) İhale konusu işin bitim tarihi yer tesliminden itibaren maksimum 10 (on) ay olup, bu sürenin altında teklif verilebilecektir. İstekliler ihale konusu işin bitim tarihini teklifte belirtilecektir.

r) İstekli, İşletme Ruhsatını iskan ruhsatının alındığı tarihten itibaren en geç 10 gün içinde almak zorundadır. Bu ruhsatın alınmasına yönelik tüm vergi, ücret, resim ve harçlar istekliye ait olacaktır.

s) İşletme Ruhsatının alındığı tarih işletmeye başlandığı tarih olup, 30 gün içinde işletmeye ait ilk yıl için belirlenen aylık kira bedeli olan tutarın 12 (on iki) aylık (bir yıllık) toplamını ilk yıl için idareye defaten yatırılacaktır. Takip eden yıllar ise o yıl için belirlenen aylık kira bedelini takip eden ayın ilk iş gününde idareye defaten peşin olarak ödeyecektir.

8 - İHALEYE GİREBİLME ŞARTLARI ve BELGELER :

İhaleye katılacak gerçek ve tüzel kişi veya kişilerde aşağıdaki şartlar aranır.

a) Kanuni ikametgahı olması,

b) Türkiye’de tebligat için adres göstermesi,

c) Ortak girişim olarak müracaat edilmesi halinde; ortak girişim beyannamesi.

d) Ödenmiş sermayesinin 10.000.000,00.-TL. (On milyon Türk Lirası) altında olmaması

e) Şirket veya kişiyi tanıtıcı, mali imkanlarını gösterir bilgi ve belgeleri

f) Ticaret ve/veya Sanayi Odası Belgesi vermesi (2014 yılı için tasdikli)

f.1) Gerçek kişi olması halinde ilgilisine göre Ticaret, Sanayi Odasına kayıtlı olduğunu gösterir belge

f.2) Tüzel kişi olması halinde tüzel kişiliğin İdare Merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya benzeri bir makamdan ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış, tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge.

f.3) Ortak girişim olması halinde ortak girişimi oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her birinin (a) ve (f.2)deki esaslara temin edecekleri belge,

g) İmza sirküleri verilmesi.

g.1) Gerçek kişi olması halinde noter tasdikli imza sirküleri,

g.2) Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri,

g.3) Ortak girişim olması halinde ortak girişimi oluşturan gerçek kişi veya tüzel kişilerin her birinin (g.1) ve (g.2) fıkralarındaki esaslara göre temin edecekleri belge.

h) İstekliler adına vekaleten iştirak ediliyor ise, istekli adına teklifte bulunacak kimselerin vekaletnameleri ile vekaleten iştirak edenin noter tasdikli imza sirküleri vermesi (Türkiye’de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişilerin vekaletnamelerinin bulunduğu ülkedeki Türk Konsolosluğunca veya Dışişleri Bakanlığınca onaylanmış olması gerekir.

i) Bu şartnamede yazılı miktarda teminat ve 5.000,00 TL (Beş bin Türk Lirası) ihale dosya bedeli vermesi.

j) İsteklilerin teklif mektuplarını Çanakkale Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü’ne en geç 10/09/2014 Çarşamba günü, saat 12.00’ye kadar tutanak karşılığında vermeleri şarttır. Saat 12.00’den sonra teklif mektupları kabul edilmez.

k) Vergi Dairesinden vergi borcunun olmadığına dair belge ve Çanakkale Belediyesi'ne herhangi bir borcu olmadığına dair belge

l) Telgrafla yapılan müracaatlar ve postada meydana gelecek gecikmeler kabul edilmez.

m) 2886 Sayılı Kanunun 6. maddesinde yazılı kimseler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılamazlar. Bu yasağı saymayarak ihaleye girenin üzerine ihale yapılmış bulunursa ihale bozularak kesin teminatı gelir kaydolur.

İlan olunur.

7623/1-1

[▲](http://www.resmigazete.gov.tr/ilanlar/20140829-3.htm#_top)