İNŞAAT YAPIM KARŞILIĞI KİRA VE İŞLETME İHALESİ YAPILACAKTIR

**İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğünden:**

Mülkiyeti Abdullahağa Vakfına ait olan, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Aralık Sokağında bulunan, tapunun (201) Pafta, (2) Ada, (1) Parselinde kayıtlı “tarla” vasıflı taşınmazın; 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a maddesi çerçevesinde kapalı teklif usulü ile Otel yapılmak üzere inşaat yapım karşılığı kira ve işletme ihalesine çıkartılmıştır.

İLİ                                          :  İstanbul

İLÇESİ                                   :  Üsküdar

MAHALLE                            :  Altunizade

SOKAK/CADDDE                :  Aralık Sokak

PAFTA                                  :  201

ADA                                      :  2

PARSEL                                :  1

YÜZÖLÇÜMÜ                     :  17.920,00 m2

CİNSİ                                     :  Tarla

VAKFI                                   :  Abdullah Ağa Vakfı

MUHAMMEN BEDEL        :  56.436.845,00 TL. (Ellialtımilyondörtyüzotuzaltıbinsekiz yüzkırkbeştürklirası) (İnşaat yapımına ilişkin işin muhammen bedeli)

GEÇİCİ TEMİNAT               :  1.693.105,35 TL (Birmilyonaltıyüzdoksanüçbinyüzbeştürklirası otuzbeşkuruş) (Bu bedel muhammen bedelin %3 ‘üdür.)

İHALE TARİH VE SAATİ   :  15/09/2014 - 15:00

TAŞINMAZIN MEVKİSİ    : İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 201 pafta, 2 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz; E-5 (O-1) karayoluna çok yakın ve Altunizade Köprülü Kavşağı’nın yanında Burhaniye Caddesi’ne cepheli bir konumda bulunmakta, ulaşım imkanları çok yüksek bir mevkide yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde İstanbul Şehir Üniversitesi, Özyeğin Üniversitesi, Başkent Üniversitesi, öğrenci konuk evi, banka şubeleri ile sigorta acentaları, Vakko, Diyaliz Merkezi gibi yapılar yer almakta olup, bunun yanında Burhaniye Caddesi üzerinde bir otel inşaatı da bulunmaktadır.

I - Mülkiyeti Abdullah Ağa Vakfına ait olan, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Aralık Sokağında bulunan, tapunun (201) Pafta, (2) Ada, (1) Parselinde kayıtlı tarla vasıflı, ilgili Belediyesince 13/12/2013 tarih ve 2013/6957 sayılı İmar Durum Belgesinde; Turizm Tesis Alanı + Park Alanı + İmar Yolu olarak kullanım amaçlı taşınmazın üzerine Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisinin 21/05/2014 tarih ve 249/206 sayılı Kararında belirtilen şartlar çerçevesinde 35 (Otuzbeş) yıl süreyle Bina İnşaatı Yapım Karşılığı kira ve işletme ihalesi işinde;

1 - Yüklenici tarafından İlk 4 (dört) yıl içerisinde taşınmaz üzerine yapılacak yapıya ilişkin gerekli tüm projelerin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlara onaylatılması (Onay alma sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir bedel ve hak talep edilmemesi), inşaat ruhsatının alınması ve inşaat imalatlarının bitirilerek binanın faaliyete geçirilmesi, aksi takdirde yapılan sözleşmenin fesih hakkının saklı tutulması, fesih halinde o zamana kadar yapılmış tüm imalatların İdaremize terk ve teberru edilmesi, ödenen kira ve teminat bedellerinin İdaremize gelir kaydedilmesi,

2 - Söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan işgalciler ile ilgili bir kısım davaların devam etmesi sebebiyle yargılama süreci ve tahliye işlemleri dikkate alınarak kira başlangıcının sözleşme imzalanmasından itibaren altı ay sonra başlatılması, ancak yer teslim işlemlerinin daha önce yapılması halinde yer teslim tarihinden itibaren kiranın başlatılması,

3 - Kira bedellerinin;

a) İlk 4 (dört) yıl aylık kira 120.000,00- TL (YüzyirmibinTürkLirası)

b) 5.yıl aylık kira 400.000,00-TL (DörtyüzbinTürkLirası)

c) 6.yıldan işin süresinin sonuna kadar (35). Yılın sonuna kadar) her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedelinin ÜFE (Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) Oranı esas alınarak) oranında arttırılmasıyla bulunacak bedelin aylık kira bedeli olarak alınması,

4 - İşin süresinin inşaat öncesi iş ve işlemlerle, inşaat süresi de dahil olmak toplam 35 yıl olması,

5 - Uygulama esnasında söz konusu taşınmaza ilişkin hazırlanacak olan projesinde imar durumu gereği veya başkaca nedenlerle oluşabilecek ve ekspertiz raporunda belirtilen emsale konu brüt inşaat alanı m2’de büyüme olması veya oda sayısının artması durumunda yeniden değerlendirme yapılarak aylık kira gelirlerinin yeniden belirlenmesi,

6 - Binanın kullanım fonksiyonunun ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından onaylatılarak değiştirilmesi halinde yeniden değerlendirme yapılarak aylık kira gelirlerinin yeniden belirlenmesi, yeni bedelin ihalede belirlenen kira bedelinin altına düşürülmemesi,

7 - 3194 sayılı İmar Kanununa göre kamuya terkini gerekebilecek alanların yasal sınırlar içerisinde kamuya terk edilmesi, her türlü tecavüzün yüklenici tarafından kaldırılması, kaldırılmıyorsa tecavüze konu alanın ekspertiz raporunda belirlenen arsa m2 birim değeri üzerinden hesaplanarak, bedelin yüklenici tarafından karşılanması, söz konusu taşınmazın tapu kaydında yer alan şerhlerin yüklenicisi tarafından kaldırılması,

8 - Taşınmazın toplamında %40’dan fazla terk edilecek kısmın (%40’dan fazla terk edilecek kısım, 4632,00 m2 olarak hesaplanmıştır.) 7.000,00 Tl./m2 üzerinden hesaplanarak bu bedelin yüklenici tarafından sözleşme esnasında İdaremize teminat mektubu olarak alınması, inşaat ruhsatı alınması tarihi itibarı ile %40 üzeri terk edilen kısmın rayiç bedeller üzerinden hesaplanarak bu bedelin İdaremizce tahsili ve teminat mektubunun iade edilmesi,

(\*\*\*)Taşınmazın bedelsiz terk sınırı olan %40 oranı, 7168.00-(yedibinyüzaltmışsekiz) m2 dir. Mevcut imar şartları gereği taşınmazdan toplam terk edilecek kısım yaklaşık 11800,00 (onbirbinsekizyüz) m2 olup buna göre % 40 yasal terk oranın üzerinde 11800.00 m2 - 7168.00 m2 = 4632.00 (dörtbinaltıyüzotuziki) m2 çıktığı, böylece sözleşme sırasında yüklenici tarafından İdaremize alınacak % 40’ ın üzerindeki kati teminat bedeli : 4632.00 m2 x 7.000,00 TL = 32.424.000,00-TL (OtuzikimilyondörtyüzyirmidörtbinTürklirası) ‘dır. Bu bedel teminat mektubu veya Nakit teminat bedeli olarak İdaremizce sözleşme yapılmadan önce yükleniciden tahsil edilecektir. Şayet %40’ın üzerindeki fazla olan terk miktarının düşmesi halinde kalan fazla kısım hesaplanarak teminattan düşürülecektir.

II - İhale, yukarıda belirtilen tarih ve saatte Selamiali Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:10 Üsküdar/İstanbul adresinde bulunan Vakıflar 2.Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasının -1.katında toplanacak olan İhale Komisyonunca yapılacaktır.

III - İstekliler İhale Şartnamesini, mesai saatleri içerisinde 08:30-12:30 ve 13:00-17:00 saatleri arasında SelamialiMahallesi Cumhuriyet Caddesi No: 10 Üsküdar/İstanbul adresinde bulunan Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasının 3. katındaki İhale Kalem Bürosunda görebileceklerdir. İhale dosya satışı yapılmayacak olup, ihale ile ilgili dokümanlar Vakıflar Genel Müdürlüğü resmi internet sitesinin www.vgm.gov.tr adresinden görülebilecektir.

IV - İhaleye katılabilmek için istenilen belgeler; İstekliler örneğine göre hazırlayacakları teklifleri ile aşağıda dış zarf içerisinde istenilen belgeleri yukarıda belirtilen ihale tarih ve saatine kadar Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasının 3.katında bulunan İhale Kalem Bürosuna vermeleri gerekmektedir.

Dış zarf aşağıdaki belgeleri içerecektir.

Teklifi ihtiva eden (Ek 2 örnek forma uygun olarak hazırlanan teklif mektubu) kapatılmış, mühürlenmiş / imzalanmış iç zarf ile Ek:1 başvuru dilekçe örneğiyle birlikte,

a) Türkiye’de tebligat için (Ek-3) örnek forma göre doldurulmuş adres beyanı vermesi. (Beyanda telefon faks var ise elektronik posta adresi bilgilerinin belirtilmesi)

b) Mevzuatı gereği kayıtlı olduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odası ya da Esnaf ve Sanatkar Odası veya ilgili Meslek Odası belgesi (aslı, noter tasdikli sureti veya aslı İdarece görülmüş sureti)

b1) Gerçek kişi olması halinde, kayıtlı olduğu ticaret ve/veya sanayi odasından ya da esnaf ve sânatkar odasından veya ilgili meslek odasından, ilk ilan veya ihale tarihinin içinde bulunduğu yılda alınmış, odaya kayıtlı olduğunu gösterir belge,

b2) Tüzel kişi olması halinde, ilgili mevzuatı gereği kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi odasından, ilk ilan veya ihale tarihinin içinde bulunduğu yılda alınmış, tüzel kişiliğin odaya kayıtlı olduğunu gösterir belge.

c) Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren imza beyannamesi veya imza sirküleri; (noter tasdikli sureti veya aslı İdarece görülmüş sureti)

c1) Gerçek kişi olması halinde, noter tasdikli imza beyannamesini,

c2) Tüzel kişi olması halinde, ilgilisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlerini 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 sirkülerini,

d) İstekliler adına vekâleten ihaleye katılınıyorsa, istekli adına teklifte bulunacak kimselerin Noter tasdikli vekâletnameleri ile vekâleten iştirak edenin Noter tasdikli imza beyannamesi, (noter tasdikli sureti veya aslı İdarece görülmüş sureti)

e) İsteklilerin ortak girişim olması halinde bu iş için örneğine uygun (Ek-4) örnek forma göre düzenlenmiş ortak girişim beyannamesi vermesi. 4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanununun 5. Maddesinin (a) hükmü uyarınca Türkiye’ de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı şirketler ortak girişim olarak müracaat edebilirler.

f) İlk ilan tarihinden sonra alınmış Muhammen bedelin %20’ sinden az olmamak üzere kullanılmamış nakit kredisini veya kullanılmamış teminat mektubu kredisini yada serbest mevduatını gösterir yerli veya yabancı bankalardan alınacak banka referans mektubu (Ek-5 örneğe uygun) aslı.

Bu kriterler, mevduat ve kredi tutarları toplanmak ya da birden fazla banka referans mektubu sunulmak suretiyle de sağlanabilir. (Gerek görüldüğünde, banka referans mektubunun teyidi ilgili bankanın genel müdürlüğünden veya şubesinden idarelerce yapılır. Yapılan teyitlerin bankanın en az iki yetkilisinin imzasını taşıması zorunludur.)

İsteklinin ortak girişim olması halinde, istenilen asgari miktar ortaklık oranına bakılmaksızın ortaklardan biri veya birkaçı tarafından karşılanabilir.

g) İlan tarihinden sonra, Türkiye'nin veya kendi ülkesinin mevzuat hükümleri uyarınca ilgili vergi dairesinden veya internet vergi dairesinden alınacak vergi borcu olmadığına dair belgenin aslı veya Vergi Dairesinden alınan yazı aslının İdareye ibraz edilmesi.

h) İlan tarihinden sonra, Türkiye'nin veya kendi ülkesinin mevzuat hükümleri uyarınca ilgili Sosyal Güvenlik Kurumundan veya Sosyal Güvenlik Kurumunun internet adresi üzerinden alınacak prim borcu olmadığına dair belgenin aslı veya Kurumdan alınan yazı aslının İdareye ibraz edilmesi.

ı) İhale konusu taşınmazın yerinde görüldüğüne dair isteklinin yazılı beyan vermesi. (Ek-6 örnek forma göre)

i) İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü adına, (Vakıflar Bankası Üsküdar Fıstıkağacı Şubesindeki (TR290001500158007300054714) no’lu hesabına) geçici teminat olarak nakit yatırılmış Banka dekontu veya İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü adına (Ek-7: örnek forma) göre alınmış yukarıda tutarı belirtilen geçici teminat mektubu. (Limit içi-süresiz)(Gerek görüldüğünde teminat mektuplarının ilgili bankanın genel müdürlüğünden veya şubesinden teyidi idarelerce yapılabilir. Yapılan teyitlerde, bankanın en az iki yetkilisinin imzasının bulunması gerekir.) İsteklinin Ortak Girişim olması halinde toplam teminat miktarı ortaklık oranına bakılmaksızın ortaklardan biri veya birkaçı tarafından karşılanabilir.

j) Muhammen bedelden az olmamak üzere İhale tarihi itibarı ile geçerli benzer işe ait müteahhitlik karnesi veya inşaat işlerine ait resmi kurumlardan alınmış benzer iş bitirme/iş denetleme belgesi (2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında alınmış) veya istekli adına verilen benzer işe ait Yapı kullanma izin belgesinin (Belediyeden alınmış) noter tasdikli sureti veya aslının İdareye ibraz edilerek sunulması zorunludur.

İstekli adına birden fazla iş bitirme veya Yapı Kullanma İzin Belgesi olması halinde, iş bitirme veya Yapı Kullanma İzin belgelerinde belirtilen tutarlar toplanarak değerlendirilecek, Yapı Kullanma İzin Belgelerinde ise iş bitirme tutarı olarak alınacak tutar, inşaat maliyeti toplamı alınarak değerlendirilecektir. İsteklinin ortak girişim olması halinde iş bitirme belgeleri müştereken değerlendirilir. Ortak girişimdeki ortaklardan birinin iş bitirmelerindeki tutarlarının toplamı muhammen bedeli topluyor ise diğer ortaklardan iş bitirme belgesi aranmaz. İş bitirme tutarları iş bu ihale yılı fiyatlarına tahvil edilerek değerlendirilecektir.

Ancak isteklinin iş yaptığına dair bu belgelerinin bulunmaması halinde, ihale şartnamesinin 26. Maddesi hükmünce, alt yükleniciye yaptıracağına dair taahhütname (Ek-9 örnek forma göre) verecektir.

k) İhaleye, Yabancı istekliler %51 hissesi yerli ortaklığa ait olmak üzere Ortak Girişim olarak ihaleye teklif verebilirler.

l) Ortak girişim olması halinde her bir ortak ayrı ayrı (a,b,c,d,g,h,ı) bentlerinde belirtilen belgeleri vermek zorundadır. Ortak girişim olarak müracaat eden Yabancı İsteklilerin sunacakları (a,b,c,d,g,h,ı) bentlerinde belirtilen belgeler kendi ülkesindeki mevzuat hükümlerine göre alınmış belgeler olmalıdır. Alınan belgelerin sunuluş şekli Şartnamenin 7. maddesinde belirtilmiştir.

m) İstekli, inşaat ruhsatını aldığı tarihten itibaren, geçici kabul yapılıncaya kadar nitelik ve sayısı sözleşme taslağının 11.maddesinde belirtilen teknik elemanları bulunduracağına dair (Ek-8) örnek forma göre düzenlenmiş teknik personel taahhütnamesini vermesi, (Ortak girişim halinde ortaklığı oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her biri tarafından imzalanmış olacaktır.)

n) İstekli tarafından imzalanmış ve kaşelenmiş ihale şartnamesi.

V - 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 6.maddesinde yazılı kimseler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılamazlar. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 83. maddesine göre yasak fiil ve davranışlarında bulunup, ihalelere katılmaktan geçici yasaklama kararı alınanlar ile ihale üzerine kalıp da İdaremizle sözleşme yapmayıp, ihalelerden yasaklama kararı alınanlar, yasaklılık süresi sonuna kadar bu ihaleye giremeyecektir.

VI - İhaleye katılabilmek için; İhale Şartnamesinin 6.ncı maddesine göre hazırlayacakları tekliflerini, aynı şartnamenin 7.nci maddesi doğrultusunda yukarıda belirtilen ihale tarih ve saatine kadar İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasının 3. katındaki Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Şube Müdürlüğü İhale Kalem Bürosuna vermeleri gerekmektedir.

VII - İsteklilerin başvuru dosyaları iade edilmeyecek olup, ihale üzerinde kalmayan istekli/isteklilerin geçici teminatları iade edilecektir.

VIII - Teklif dosyası, İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü Hizmet Binası, 3. Kat, Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Şube Müdürlüğü İhale Kalem Bürosuna verilecek olup, dosyalar İdareye verildikten sonra dosya içerisindeki herhangi bir evrakın değiştirilmesi veya eksik evrakın tamamlanması yönünde yapılacak müracaatlar değerlendirmeye alınmayacaktır.

IX - Telgraf veya faksla yapılacak müracaatlar ve postada meydana gelebilecek gecikmeler kabul edilmeyecektir.

X - Bu işe ait yayınlanmış olan tüm ilan bedelleri Sözleşme yapılmadan önce yüklenici tarafından defaten İdaremize yatırılacaktır.

XI - İdare gerekçesini göstermek kaydıyla ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

TEL                     : 0216 695 21 00-(7234-7244)

FAKS                  : 0216 695 21 30

E-MAİL              : istanbul2@vgm.gov.tr.

İnternet Adresi     : www.vgm.gov.tr

İlan olunur.

7552/1-1