

T.C. BAŞBAKANLIK
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ
ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ 3328 ADA, 2 PARSELDE
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (BDDK) HİZMET BİNASININ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI

1. "İstanbul İli Ümraniye İlçesi Uluslararası Finans Merkezi 3328 Ada, 2 Parselde Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) Hizmet Binasının Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" ihalesi; 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na tabi olmayıp, "Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İhtikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinin" 26. maddesi (Değişik: 27/02/2007-26447 R.G./10. md.) uyarınca **Ak İhale Usulü** ile yapılacaktır.

2. İhale, yerli ve yabancı inşaat firmalarına ve bunların kendi aralarında ya da finans kuruluşlarıyla yapacakları ortak girişimlere açıktır. Ancak bu uluslararası bir ihale değildir.

3. İhale için başvuru istekleri ihale dosyası ve eklerini, **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Hizmet Binası Halkalı Atakent Mah. 221 sok. No: 5 34307 Halkalı Küçükçekmece / İSTANBUL** adresinden 09.00 – 18.00 saatleri arasında **500 TL** (Beşyüz Türk Lirası) yatırarak satın alabilirler.

4. Teklif dosyası, aşağıdaki adrese en geç **18/11/2014** tarihine ve saat **18:00**'e kadar, sıra numaralı alımlar karşılığında; **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Hizmet Binası Halkalı Atakent Mah. 221 sok. No: 5 34307 Halkalı Küçükçekmece / İSTANBUL** adresinde Toplu Konut İdaresi İhale Komisyonu Başkanlığına elden teslim edilecektir. Teklifler idareli taahhüt olarak da gönderilebilir. Posta ile gönderilecek tekliflerin ihale saatine kadar idareye ulaşması şarttır aksi halde Posta gecikmesinden idaremsiz sorumludur.

5. Teklifler **18/11/2014** tarihinde, saat **15:00**'de istekler huzurunda İhale Komisyonu tarafından açılacaktır.

6. Değerlendirme sonucu görülecek istekler yazılı ile ikinci oturuma davet edilecektir.

7. Teklifler, Teklif Alma Şartnamesi'nin ilgili maddeleri esaslarına göre değerlendirilecek olup, herhangi bir şartlı teklif kabul edilmeyecektir.

8. İhaleye katılabilmek için İSTEKLİ'lerde aşağıda belirtilen belgeler aranır:

1. Türkiye'de tebliğat için adres,
2. Ticaret sicil gazetesi,
3. Ticaret ve/veya Sanayi Odası belgesi (2014 yılına ait),
a. Gerçek kişi olması halinde Ticaret ve/veya Sanayi Odasına kayıtlı olduğunu gösterir belge,
b. Tüzel kişi olması halinde tüzel kişiliğin idare merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret veya Sanayi Odasından veya benzeri bir makamdan tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair belge,
c. Ortak girişim olması halinde ortak girişimi oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her birinin (a) ve (b)'deki esaslara göre temin edecekleri belge.

4. İmza sirküleri,
a. Gerçek kişi olması halinde noter tasdikli imza sirküleri,
b. Tüzel kişi olması halinde tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri
c. Ortak girişim olması halinde ortak girişimi oluşturan gerçek kişi veya tüzel kişilerin her birinin (a) ve (b)'deki esaslara göre temin edecekleri belge.

5. İstekler adına vekaleten iştirak ediyorlar ise istekli adına teklifte bulunacak kimse/kimselelerin vekaletnameleri ile vekaleten iştirak eden noter tasdikli imza sirküleri,

6. Teklif ile birlikte verilecek olan ihale dosyasındaki tüm dokümanların her sayfasının imza edilmiş (bu imza, ihale dosyasındaki dokümanlarda yer alan tüm hükümler ile bu dosyaya bağlı diğer eklerdeki hükümlerin kabul edildiği anlamını taşır)

7. Ortak girişim olarak teklif verilecekse, Ortak Girişim Beyannamesinde iş ortaklığında en çok hisseye sahip ortak, pilot ortak olarak gösterilmek zorundadır. Ancak bütün ortakların hisse oranlarının eşit olduğu veya diğer ortaklara göre daha fazla hisse oranına sahip ve hisseleri birbirine eşit olan ortakların bulunduğu iş ortaklığında ise bu ortaklardan biri pilot ortak olarak belirlenir. Ortakların hisse oranları İş Ortaklığı Beyannamesinde gösterilir.

8. İhale Dokümanı Alındı Belgesi

9. Mevzuat hükümleri uyarınca kesinleşmiş sosyal güvenlik prim borcu olmadığına dair son teklif verme tarihinden önceki 3 (üç) ay içinde düzenlenmiş belge,

10. Mevzuat hükümleri uyarınca kesinleşmiş vergi borcu olmadığına dair son teklif verme tarihinden önceki 3 (üç) ay içinde düzenlenmiş belge,

11. Firma Deneyimi ile ilgili belgeler,
Son on beş yıl içinde kamu veya özel sektörde gerçekleştirdiği idarece kusursuz kabul edilen benzeri işlerle ilgili deneyimini gösteren belgelerin (iş bitirme, iş denetleme ve iş yönetme) verilmesi zorunludur.

İş deneyimi olarak istekler tek bir sözleşme kapsamında bitirdikleri en az **100.000 m²** komple bina, Ticaret Merkezleri, Turistik Tesisler, Kültür Eğlence ve Dinlenme Tesisleri v.b. inşaatı bitirilmiş belgesi, iş bitirme, iş yönetme ve iş denetleme ile belgelendirecektirler. Ortaklık olması halinde, ortaklığı teşkil eden firmalardan en az birinin yukarıda belirtilen değerini **% 70 ini**, diğer ortaklar ise belirtilen değerin en az **% 30'unu** karşılamak zorundadır. Ortaklığı teşkil eden firmalardan herhangi birinin yukarıdaki şartın tamamını (% 100) karşılaması halinde ise, diğer ortaklarda bu şart aranmaz.

12. Mali Durum Bilgi ve Belgeleri,
İstekli (tek başına veya ortaklık halinde ortakların her birini içerecek şekilde) bu işi yürütmek gerekli mali kapasiteye sahip olduğunu veya bunu sağlayabileceğini ve tüm gereksinimlerini karşılayabileceğini açıkça gösteren Mali Durum Bilgisi verecektir. Bunun için genel müdürlük teyitli banka referans mektupları ile ihalenin yapıldığı yıldan önceki son üç yıl ait isteklinin toplam cirosunu gösteren gelir tablosunun Yeminli Mali Müşavir veya Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ya da Vergi Dairesince onaylanmış nüshalarını verecektir.

100.000.000 TL den (YüzmilyonTürkLirası) az olmamak üzere bankalar nezdindeki kullanılmamış nakdi veya gayri nakdi kredisi ya da üzerinde kısıtlama bulunmayan mevduatını gösteren banka referans mektubu sunulması zorunludur. Banka referans mektubunun ilk ilan tarihinden sonra düzenlenmiş olması zorunludur.

Yukarıdaki kriterler, mevduat ve kredi tutarları toplamak ya da birden fazla banka referans mektubu sunulmak suretiyle de sağlanabilir.

İş ortaklığında, ortaklardan biri, birtakım veya tamamı tarafından ortaklık oranına bakılmaksızın bu yeterlik kriteri sağlanabilir.

Bilanço veya eşdeğer belgeler;
İsteklinin ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait yılsonu bilançosu ve bilançonun gerekli görülen bölümleri veya bu belgelere eşdeğer belgeler.

Bu durumda;

a) Belli sürelerde nakit akışını sağlayabilmesi için gerekli likiditeye ve kısa dönem (bir yıl içinde borç ödeme gücüne sahip olup olmadığını gösteren cari oranın (dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar) en az 0,75 olması (hesaplama yapıldıkça; varsa yıllara yaygın inşaat maliyetleri dönen varlıklardan, hakediş gelirleri ise kısa vadeli borçlardan düşülecektir),

b) Aktif varlıkların ne kadandığını ve kaynaklardan oluştuğunu gösteren öz kaynak oranının (öz kaynaklar/toplam aktif) en az 0,15 olması (hesaplama yapıldıkça; varsa yıllara yaygın inşaat maliyetleri toplam aktiflerden düşülecektir),

c) Kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranının 0,50'den küçük olması gerekir ve bu üç kriter birlikte aranır. Sunulan bilançolarda varsa yıllara yaygın inşaat maliyetleri ile hakediş gelirlerinin gösterilmesi zorunludur.

Yukarıda belirtilen kriterleri bir önceki yılda sağlayamayanlar, son üç yıl kadar olan yılların belgelerini sunabilirler. Bu takdirde, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarını ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

İhale veya son başvuru tarihi yılın ilk dört ayında olan ihalelerde, bir önceki yıla ait yıl sonu bilançosunu veya bilançonun gerekli görülen bölümlerini ya da bunlara eşdeğer belgelerini sunmayanlar, iki önceki yıla ait belgelerini sunabilirler. Bu belgelere, yeterlik kriterini sağlayamayanlar ise üç önceki yılın belgeleri ile dört önceki yılın belgelerini sunabilirler. Bu durumda, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

Bilanço veya bilançonun gerekli görülen bölümlerinin ilgili mevzuatına göre düzenlenmiş ve yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir ya da vergi dairesince onaylanmış olması zorunludur. Yabancı ülkede düzenlenen bilanço veya bilançonun gerekli görülen bölümlerinin ise o ülke mevzuatına göre düzenlenmesi ve bu belgeleri düzenlemeye yetkili merci tarafından onaylanmış olması gereklidir.

İsteklinin ortak girişim olması halinde, ortakların her birinin istenen belgeleri ayrı ayrı sunması ve ikinci fıkranın (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen kriterleri sağlanması zorunludur.

İş hacmini gösteren belgeler;
İsteklinin ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait, aşağıda belirtilen belgelerden birini sunması yeterlidir;

a) Toplam cirosunu gösteren gelir tablosu,
b) Taahhüt altında devam eden yapım işlerinin gerçekleştirilen kısmının veya bitirilen yapım işlerinin parasal tutarını gösteren faturalar.

İsteklinin cirosunun **75.000.000 TL** taahhüt altında devam eden yapım işlerinin gerçekleştirilen kısmının veya bitirilen yapım işlerinin parasal tutarının ise **60.000.000 TL** den az olmaması gerekir. Bu kriterlerden herhangi birini sağlayan ve sağladığı kriterlere ilişkin belgeyi sunan istekli yeterli kabul edilir.

Bu kriterleri ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıl için sağlayamayanlar, ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıldan başlamak üzere birbiri takip eden son altı yıla kadarki belgelerini sunabilirler. Bu takdirde, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

İhale veya son başvuru tarihi yılın ilk dört ayında olan ihalelerde, bir önceki yıla ait gelir tablosunu sunmayanlar bakımından iki önceki yıl, ihalenin yapıldığı yıldan bir önceki yıl olarak kabul edilir. Bu gelir tablosu itibarıyla yeterlik şartının sağlanamaması halinde ise, iki önceki yıl, ihalenin yapıldığı yıldan bir önceki yıl olarak kabul edilmek üzere son altı yıla kadarki gelir tabloları sunulabilir ve bu durumda gelir tabloları sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

Taahhüt altında devam eden yapım işlerinin gerçekleştirilen kısmının veya bitirilen yapım işlerinin parasal tutarını tevşik etmek üzere; YMM-SMMMM tarafından aslına uygunluğu onaylanan ödemeye esas hakediş içi kapağı veya fatura örnekleri ya da bu örneklerin noter, yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir ya da vergi dairesince onaylı suretleri sunulur.

Gelir tablosunun, yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir ya da vergi dairesince onaylı olması zorunludur. Yabancı ülkede düzenlenen gelir tablosunun o ülke mevzuatına göre düzenlenmesi ve bu belgeyi düzenlemeye yetkili merci tarafından onaylanmış olması gereklidir.

İş ortaklığı olarak ihaleye katılan isteklilerde; iş hacmine ilişkin kriterlerin, her bir ortak tarafından iş ortaklığındaki hissesi oranında sağlanması zorunludur.

13. Aşağıda belirtilen makine-ekipman taahhütname ile istenmektedir ve iş süresince işyerinde bulundurulacaktır.

Sıra No	Makine, Ekipman cinsi ve Özellikleri	Gerekli Minimum Adet
1	Kule Vinç	4 Adet
2	Ekskavatör	1 Adet
3	Traktör Keççe	1 Adet
4	İnşaat asansörü	10 Adet
5	Kamyon	5 Adet
6	Hıyap Vinç (30 tonluk)	3 Adet
7	Vibratör	20 Adet
8	Kalıp (beton yüzeyli) ve İskelesi	100.000 M ²

Tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman için kendi mali olma şartının aranmaması esastır. Ancak yüklenici firma yukarıdaki makine ekipmanı için yapımı esnasında inşaat sahasında bulundurmakla yükümlüdür.

Taahhüt edilerek temin edilecek tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman için iş taahhütname verilmesi gerekir.

İş ortaklıklarında, pilot ve diğer ortaklara ait tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman ortaklık oranına bakılmaksızın tam olarak değerlendirilir.

9. Bu işin geçici teminat tutarı, isteklinin Arsa satışı karşılığı satış toplam gelirinin (AKSTG)'nin % 4'üdür. Kesin teminat tutarı iş satış toplam gelirinin (AKSTG)'nin % 6'sıdır.

10. İdare ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

11. Söz konusu işe ait Teknik şartnameler ve plan notları aşağıda belirtilen adrestle görülebilecektir.

12. İhale dosyasını İdare' den temin eden istekliler, ihale konusu işle ilgili sorularını, **10/11/2014 tarihi saat 18:00**'e kadar yazılı elden, faks veya posta yolu ile idareye iletebilecektir. Bu tarih ve saatle sonra idareye ulaşan sorular dikkate alınmayacaktır.

Sorular ile ilgili cevapları oluşturan "Açıklama veya Açıklamalar" ile gerekli durumlarda düzenlenecek "Zeyilname veya Zeyilnameler", ihalenin 1. Oturumunun yapılacağı tarih hariç en geç 2 (iki) gün önce tüm isteklilere idare tarafından yazılı olarak tebliğ edilecektir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Hizmet Binası
Halkalı Atakent Mah. 221 sok. No: 5 34307 Halkalı Küçükçekmece / İSTANBUL

Tel: 0 (212) 495 40 40 Faks: 0 (212) 470 03 16