**İstanbul İli Kağıthane İlçesi Merkez (Arıcılar) Mahallesi Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşi**

**T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**

**ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELIR PAYLAŞIM İŞİ**  
**İHALE İLANI**  
   
*“***İstanbul İli Kağıthane İlçesi Merkez (Arıcılar) Mahallesi Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşi***”*ihalesi **Açık İhale Usulü** ile yapılacaktır.(Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinin 26. maddesi)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1-İdarenin** | | |  | | | | | | | |
| a) Adresi: | | | Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Hizmet Binası Halkalı Atakent Mah. 221 sok. No: 5 34307 Halkalı Küçükçekmece / İSTANBUL | | | | | | | |
| b) Telefon numarası: | | | (212) 495 40 40 | | | | | | | |
| c) Faks numarası: | | | (212) 495 12 95 | | | | | | | |
| **2- İhale konusu arsa satış karşılığı gelir paylaşım işinin;** | | | | | | | | | | |
| a) Niteliği, türü ve miktarı: | | | | | | | | | | |
| İli | İlçesi | Mahallesi | | Ada No | Parsel No | | Fonksiyonu | Arsa Alanı (m2) | Emsal | Emsale Esas İnşaat Alanı (m2) |
| İstanbul | Kağıthane | Merkez (Arıcılar) | | 7755 | 4 | | Ticaret + Konut Alanı | 11.166,71 m² | 1,80 | 20.100,08 m² |
| 7756 | 2 | | Ticaret + Konut Alanı | 3.588,88 m² | 1,80 | 6.459,98 m² |
| 7756 | 3 | | Ticaret + Konut Alanı | 7.736,39 m² | 1,80 | 13.925,5 m² |
| **TOPLAM** | | | | **22.491,98 m²** |  | **40.485,56 m²** |
| 7756 | 4 | Cami Alanı | | 803,9 m² | - | |
|  |  | Park Alanı | | 531,17m2 | - | |
|  | | |  | | | | | | | |
| b) Yapılacağı yer: | | | İstanbul İli Kağıthane İlçesi Merkez (Arıcılar) Mahallesi | | | | | | | |
|  | | |  | | | | | | | |
| c) İşin süresi: | | | İşe başlama tarihinden itibaren **1265 t**akvim günüdür. | | | | | | | |
|  | | |  | | | | | | | |
| **3- İhalenin** | | | | | | | | | | |
| a) Yapılacağı yer: | | | T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sok. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL | | | | | | | |
|  | | |  | | | | | | | |
| b) Tarihi ve saati: | | | **13.07.2017-11:00** | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

   
   
   
**4. İhaleye katılabilme şartları ve istenilen belgeler ile yeterlik değerlendirmesinde uygulanacak kriterler:**  
**4.1.** İhaleye katılma şartları ve istenilen belgeler:  
**4.1.1.**Mevzuatı gereği kayıtlı olduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odası ya da Esnaf ve Sanatkârlar Odası veya ilgili Meslek Odası Belgesi.  
**4.1.1.1.** Gerçek kişi olması halinde, kayıtlı olduğu ticaret ve/veya sanayi odasından ya da esnaf ve sanatkâr odasından veya ilgili meslek odasından, ilk ilan veya ihale tarihinin içinde bulunduğu yılda alınmış, odaya kayıtlı olduğunu gösterir belge,  
**4.1.1.2.** 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,  
**4.1.2.** Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren İmza Beyannamesi veya İmza Sirküleri.  
**4.1.2.1.**Gerçek kişi olması halinde, noter tasdikli imza beyannamesi.  
**4.1.2.2.** Tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi, 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 sirküleri,  
**4.1.3.** Şekli ve içeriği Teklif Alma Şartnamesinde belirlenen teklif mektubu.  
**4.1.4.** Şekli ve içeriği Teklif Alma Şartnamesinde belirlenen geçici teminat.  
**4.1.5** Tüzel kişi tarafından iş deneyimi göstermek üzere sunulan belgenin, tüzel kişiliğin yarısından fazla hissesine sahip ortağına ait olması halinde, ticaret ve sanayi odası/ticaret odası bünyesinde bulunan ticaret sicil memurlukları veya serbest muhasebeci, yeminli mali müşavir ya da serbest muhasebeci mali müşavir tarafından ilk ilan tarihinden sonra düzenlenen ve düzenlendiği tarihten geriye doğru son bir yıldır kesintisiz olarak bu şartın korunduğunu gösteren belge.  
**4.1.6.** Mevzuat hükümleri uyarınca kesinleşmiş sosyal güvenlik prim borcu olmadığına dair birinci oturum tarihinden önceki 3 (üç) ay içinde düzenlenmiş belge,  
**4.1.7.** Mevzuat hükümleri uyarınca kesinleşmiş vergi borcu olmadığına dair birinci oturum tarihinden önceki 3 (üç) ay içinde düzenlenmiş belge,  
**4.2.** **Ekonomik ve mali yeterliğe ilişkin belgeler ve bu belgelerin taşıması gereken kriterler:**  
**4.2.1.** İsteklinin ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait yıl sonu bilançosu veya eşdeğer belgeleri:  
**a)** İlgili mevzuatı uyarınca bilançosunu yayımlatma zorunluluğu olan istekliler yıl sonu bilançosunu veya bilançonun gerekli kriterlerin sağlandığını gösteren bölümlerini,  
**b)** İlgili mevzuatı uyarınca bilançosunu yayımlatma zorunluluğu olmayan istekliler, yıl sonu bilançosunu veya bilançonun gerekli kriterlerin sağlandığını gösteren bölümlerini ya da bu kriterlerin sağlandığını göstermek üzere serbest muhasebeci, yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir tarafından standart forma uygun olarak düzenlenen belgeyi sunar.  
Sunulan bilanço veya eşdeğer belgelerde;  
**a)** Cari oranın (dönen varlıklar / kısa vadeli borçlar) en az 0,75 olması,  
**b)** Öz kaynak oranının (öz kaynaklar/ toplam aktif) en az 0,15 olması,  
**c)** Kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranının 0,50’den küçük olması, yeterlik kriterleridir ve bu üç kriter birlikte aranır.  
Yukarıda belirtilen kriterleri bir önceki yılda sağlayamayanlar, son üç yıla kadar olan yılların belgelerini sunabilirler. Bu takdirde belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.  
**4.2.2.** **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 **45.000.000 TL’**den, taahhüt altında devam eden yapım işlerinin gerçekleştirilen kısmının veya bitirilen yapım işlerinin parasal tutarın **27.000.000 TL**’den  az olmaması gerekir. Bu kriterlerden herhangi birini sağlayan ve sağladığı kritere ilişkin belgeyi sunan istekli yeterli kabul edilecektir.  
Bu kriterleri ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıl için sağlayamayanlar, ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıldan başlamak üzere birbirini takip eden son altı yıla kadarki belgelerini sunabilirler. Bu takdirde, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.  
**4.2.3. İsteklinin iş ortaklığı olması durumunda;** Bilanço veya eşdeğer belgeler ile iş hacmini gösteren belgelerde yeterlik kriterinin ortaklardan herhangi biri tarafından karşılanması yeterlidir.  
**4.4.** **Mesleki ve Teknik yeterliğe ilişkin belgeler ve bu belgelerin taşıması gereken kriterler:**  
**4.4.1.**İsteklinin ihale konusu iş veya benzer işlerle ilgili iş deneyimini gösteren aşağıdaki belgeler;  
Kamu veya özel sektörde ve tek bir sözleşme kapsamında veya kendisine ait tek bir iş kapsamında, en az toplam 40.000 m² komple bina inşaatını tamamladığını veya denetlediğini veya yönettiğini gösteren İş Deneyim Belgesi’ nin (İş Bitirme, İş Durum, İş Denetleme, İş Yönetme) veya ilgili Belediyesinden alınmış ilgili belgeler (yapı kullanma izin belgesi),  
**4.4.2.** İsteklinin iş ortaklığı olması durumunda; ortaklığı teşkil eden firmalarından en az birinin yukarıda belirtilen değerin % 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. Ortakların toplam yeterlikleri, asgari yeterlik koşulunun altında olamaz.  
 **5.** **İhale yerli ve yabancı tüm isteklilere açıktır.** İhale, yerli ve yabancı inşaat firmalarına ve bunların kendi aralarında ya da finans kuruluşlarıyla yapacakları ortak girişimlere açıktır. Ancak bu uluslararası bir ihale değildir.  
**6.** **İhale dokümanının görülmesi ve satın alınması:**  
**6.1.** İhale dokümanı, idarenin adresinde görülebilir ve **1.000,00**TL (Bin Türk Lirası) karşılığı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) İstanbul Hizmet Binası adresinden satın alınabilir.  
**6.2.** İhaleye teklif verecek olanların ihale dokümanını satın almaları zorunludur.  
**7.** Teklifler, ihale tarih ve saatine kadar T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) İstanbul Hizmet Binası Halkalı Atakent Mahallesi 221. Sok. No:5 (Kanuni Sultan Süleyman Hastanesi karşısı) 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL adresine elden teslim edilebileceği gibi, aynı adrese iadeli taahhütlü posta vasıtasıyla da gönderilebilir.  
**8.** Bu işin geçici teminat tutarı, isteklinin Arsa satış karşılığı satış toplam gelirinin (ASKSTG)’ nin  **% 2’** sidir. Kesin teminat tutarı ise satış toplam gelirinin (ASKSTG)’ nin**% 4’** üdür. Teminat mektupları süresiz olarak düzenlenecektir.  
**9.** Teklifler, Teklif Alma Şartnamesinin ilgili maddeleri esaslarına göre değerlendirilecek olup, herhangi bir şartlı teklif kabul edilmeyecektir.  
**10.**İdare ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.  
**11.** İhale dosyasını İdare’ den temin eden istekliler, ihale konusu işle ilgili sorularını, **30/06/2017** tarihi saat 17:30’ a kadar yazılı elden, faks veya posta yolu ile İdareye iletebilecekledir. Bu tarih ve saatten sonra İdareye 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 İdare tarafından bildirilecektir.