İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ ULUSLARARASI FİNANS MERKEZİ 3328 ADA, 10 PARSELDE TÜRKİYE CUMHURİYET MERKEZ BANKASI (TCMB) HİZMET BİNASININ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ İHALE EDİLECEKTİR

**Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığından (TOKİ):**

1 - “İstanbul İli Ümraniye İlçesi Uluslararası Finans Merkezi 3328 Ada, 10 Parselde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Hizmet Binasının Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” ihalesi; 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu’na tabi olmayıp, “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinin” 26. maddesi (Değişik: 27/02/2007-26447 R.G./10. md.) uyarınca Açık 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 başvuracak istekliler ihale dosyası ve eklerini, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Hizmet Binası Halkalı Atakent Mah. 221 sok. No: 5   34307 Halkalı Küçükçekmece / İSTANBUL adresinden 08.30 - 17.30 saatleri arasında 500 TL. (Beşyüz Türk Lirası) yatırarak satın alabilirler.

4 - Teklif dosyaları, aşağıdaki adrese en geç 28/02/2017 tarihine ve saat 11:30’e kadar, sıra numaralı alındılar 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 Başkanlığı’na elden teslim edilecektir. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Posta ile gönderilecek tekliflerin ihale saatine kadar idareye ulaşması şarttır aksi halde Posta gecikmesinden İdaremiz sorumlu değildir.

5 - Teklifler 28/02/2017 tarihinde, saat 11:30’de istekliler huzurunda İhale Komisyonu tarafından açılacaktır.

6 - Değerlendirme sonucu uygun görülecek istekliler yazı 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:

8.1. Türkiye’de tebligat için adres,

8.2. Ticaret sicil gazetesi,

8.3. Ticaret ve/veya Sanayi Odası belgesi (2017 yılına ait),

a. Gerçek kişi olması halinde Ticaret ve/veya Sanayi Odasına kayıtlı olduğunu gösterir belge.

b. Tüzel kişi olması halinde tüzel kişiliğin İdare 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.

8.4. 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 kişinin her birinin (a) ve (b)’deki esaslara göre temin edecekleri belge.

8.5. İstekliler adına vekâleten iştirak ediliyor ise istekli adına teklifte bulunacak kimse/kimselerin vekâletnameleri ile vekâleten iştirak edenin noter tasdikli imza sirküleri,

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

8.7. Ortak girişim olarak teklif verilecekse, Ortak Girişim Beyannamesinde İş 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.

8.8. İhale Dokümanı Alındı Belgesi

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

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

8.11. 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 İstekliler tek bir sözleşme kapsamında bitirdikleri en az 75.000 m² bina, Ticaret Merkezleri, Turistik Tesisler, Kültür Eğlence ve Dinlenme Tesisleri v.b. inşaatı deneyim belgesi, iş bitirme, iş yönetme ve iş denetleme ile belgelendireceklerdir. Ortaklık olması halinde; 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.

8.12. Mali Durum Bilgi ve Belgeler,

İstekli (tek başına veya ortaklık halinde ortakların her birini içerecek şekilde) bu işi yürütecek gerekli mali kapasiteye sahip olduğunu veya bunu sağlayabileceğini ve tüm gereksinimlerini karşılayabileceklerini açıkça gösteren Mali Durum Bilgisi vereceklerdir.

75.000.000 TL’den (YetmişbeşmilyonTürkLirası) az olmamak üzere bankalar nezdindeki kullanılmamış nakdi veya gayrinakdikredisi ya da üzerinde kısıtlama bulunmayan mevduatını gösteren banka referans mektubu sunması zorunludur. Banka referans mektubunun ilk ilan tarihinden sonra düzenlenmiş olması zorunludur.

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

İş ortaklığında, ortaklardan biri, birkaçı 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 yapılırken; varsa yıllara yaygın inşaat maliyetleri dönen varlıklardan, hakediş gelirleri ise kısa vadeli borçlardan düşülecektir),

b) Aktif varlıkların ne kadarının öz kaynaklardan oluştuğunu gösteren öz kaynak oranının (öz kaynaklar/toplam aktif) en az 0,15 olması (hesaplama yapılırken, 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 yıla kadar olan yılların 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 yıl sonu bilançosunu veya bilançonun gerekli görülen bölümlerini ya da bunlara eşdeğer belgelerini sunmayanlar, iki önceki yıla ait belgelerini sunabilirler. Bu belgelerde, 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 iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan her hangi birisinin, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın bilanço veya eşdeğer belgeleri vermesi yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

İş hacmini gösteren belgeler;

İsteklinin ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait, aşağıda belirtilen belgelerden birini sunması yeterlidir;

a) Toplam cirosunu gösteren gelir tablosu,

b) Taahhüdü altında devam eden yapım işlerinin gerçekleştirilen kısmının veya bitirilen yapım işlerinin parasal tutarını gösteren faturalar.

İsteklinin cirosunun 50.000.000,00 TL (EllimilyonTürkLirası). taahhüt altında devam eden yapım işlerinin gerçekleştirilen kısmının veya bitirilen yapım işlerinin parasal tutarının ise 30.000.000 TL (OtuzmilyonTürkLirası). den az olmaması gerekir. Bu kriterlerden herhangi birini sağlayan ve sağladığı kritere ilişkin belgeyi sunan istekli yeterli kabul edilir.

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.

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 itibariyle 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 tevsik etmek üzere; YMM-SMMM tarafından aslına uygunluğu onaylanan ödemeye esas hakediş iç 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.

İsteklinin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan her hangi birisinin, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın bilanço veya eşdeğer belgeleri vermesi yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

8.13. Yüklenici işin yapılması için gerekli miktarda ve özellikte ekipmanları iş yerinde bulunduracaktır.

9 - Bu işin geçici teminat tutarı, isteklinin Arsa satış karşılığı satış toplam gelirinin (AKSTG)’ nin % 4’üdür. Kesin teminat tutarı ise 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 adreste görülebilecektir.

12 - İhale dosyasını İdare’den temin eden istekliler, ihale konusu işle ilgili sorularını, 17/02/2017 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.

13 - 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 yazılı olarak tebliğ edilecektir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Hizmet Binası

Halkalı Atakent Mah. 221 Sok. No: 5   34307 Halkalı Küçükçekmece / İSTANBUL

Tel    : (0212) 495 40 40

Faks  : (0212) 470 03 16