

# YAPIM KARŞILIĞI UZUN SÜRELİ KİRALAMA İHALE İLANI

## **İstanbul Vakıflar 2.Bölge Müdürlüğünden:**

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Yeni Kariye Mahallesi, Galipbey Caddesinde bulunan, mülkiyeti Sultan Abdülhamit Vâkifına ait, tapunun 151 pafta, 15129 ada, 10 nolu parselinde kayıtlı olan, 979 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ‘tarla’ vasıflı taşınmazın üzerine Vakıflar Genel Müdürlüğünün 13/08/2018 – 419/380 sayılı Meclis Kararında belirtilen şartlar çerçevesinde 25 (Yirmibeş) yıl süreyle “Özel Öğrenci Yurdu” inşaatı yapılmak üzere 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a maddesi gereği kapalı teklif usulü yapım karşılığı kira ve işletme ihalesine çıkartılmıştır.

İLİ	İstanbul
İLÇESİ	Maltepe
MAHALLESİ	Yeni Kariye Mahallesi
CADDE	Galipbey Caddesi
CİNSİ	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	979 m <sup>2</sup>
PAFTA NO.	151
ADA NO.	15129
PARSEL NO.	10
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ MECLİS KARARI TARİH VE SAYISI	13/08/2018 – 419/380
İHALE USULÜ	2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a Maddesi gereği kapalı teklif usulü
İŞİN NEVİ VE NİTELİĞİ	Yukarıda özelliği belirtilen taşınmaz Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisinin 13/08/2018 – 419/380 sayılı Kararında belirtilen şartlar çerçevesinde 25 (Yirmibeş) yıl süreyle “Özel Öğrenci Yurdu” inşaatı Yapım Karşılığı Kiralama ve İşletme ihalesi işi.
İŞİN TAHMİNİ BEDELİ	3.367.678,00TL(ÜçmilyonüçyüzaltmışyedibinaltıyüzyetmişsekizTürkLirası) (yapım (inşaat) maliyeti ile yapım (inşaat) süresi boyunca ödenecek kira bedeli toplamıdır.)
GEÇİCİ TEMİNAT	101.030,34TL(YüzbirbinotuzTürkLirasıOtuzdörtKuruş) (Bu bedel muhammen bedelin %3 ‘üdür.)
İHALE TARİH VE SAATİ	28/03/2018- 10:00

I- İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Yeni Kariye Mahallesi, Galipbey Caddesinde bulunan, mülkiyeti Sultan Abdülhamit Vakfına ait, tapunun 151 pafta, 15129 ada, 10 parsel sayılı, 979 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tarla vasıflı taşınmazın yapım veya onarım karşılığı kiralama modeline göre öğrenci yurdu olarak değerlendirilmesi işinde asgari şartlar;

1) Sözleşme süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihinden başlatılmak üzere;

(Ancak taşınmazın yer teslimine mani bir durum olması durumunda, yer teslim tarihinin hiçbir şekilde sözleşme tarihinden itibaren 3(üç) ayı geçmemesi),

a) Sözleşme süresinin toplam 25 yıl olması,

b) Kira bedellerinin; İlk 2 yılın aylık kirasının 5.000 (BeşbinTürkLirası)-TL, 3.yılın aylık kirasının 18.000 (OnsekizbinTürkLirası)-TL olması, 4. Yıldan işin (25. Yılın sonuna kadar) süresinin sonuna kadar her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜFE (Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%)) Oranı esas alınarak oranında arttırılmasıyla bulunacak bedelin aylık kira bedeli olarak alınması,

2) Şu an projersiz değerlendirmesi yapılan söz konusu taşınmaza hazırlanacak olan projeler için gerekli kurum ve kuruluşlardan alınacak olan tüm izinlerin yükleniciye ait olması, onay alma sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir hak ve bedel talep edilmemesi,

3) 3194 sayılı kanuna göre, taşınmazdan kamuya terk edilmesi gereken kısmın istikamet rölövesinde gösterilmesi halinde, %40'a kadar olan kısmın bedelsiz terk edilmesi, terk oranının %40'ın üzerinde olması halinde ise, aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak İdaremize ödenmesi,

4) Sözleşme imzalandıktan sonra, yüklenicinin talebi, İdarenin ve ilgili diğer kurum/kuruluşların uygun görmesi kaydıyla, ihale/sözleşme konusu işte imar planı değişikliğine bağlı olarak ya da mevcut imar durumu ve varsa diğer koşulların elverdiği ölçüde proje ve/veya fonksiyon değişikliği yapılması halinde veya ihaleye/sözleşmeye esas ekspertiz raporunun herhangi bir projeye dayanıp dayanmadığına bakılmaksızın, imar durumu değişikliği veya başka herhangi bir nedenle, ekspertiz raporunda kira bedellerinin tespitinde kullanılan parametrelerde, öncelikle İdare daha sonra ilgili tüm kurum ve kuruluşların onayı ile artış öngörülen bir değişiklik olması halinde, ya da ilgili parametrelerde zorunlu nedenlerle azalma öngören bir değişiklik olması halinde, sözleşmenin ilgili maddesine göre yeniden değerlendirme yapılması,

5) Yapım veya onarım karşılığı kiralama modeli ile değerlendirilmesi planlanan ve son alınan aplikasyon krokisinde tecavüz durumu gözükmeyen söz konusu taşınmaza yönelik uygulama esnasında çıkabilecek tecavüz miktarının rayiç değer üzerinden hesaplanarak, bedelinin işin yüklenicisi tarafından İdaremize ödenmesi,

6) Parsel(taşınmaz) üzerinde hâlihazırda bulunan yapının yıkım-hafriyat işleri ve bu işlemler sırasında alınacak güvenlik tedbirlerinin yüklenici tarafından yerine getirilmesi, gerekli izinlerin yüklenici tarafından alınması ve bu konularla ilgili İdaremizden herhangi bir bedel talebinde bulunulmaması,

7) İlk iki yıl içerisinde binanın uygulama projelerinin hazırlanması, ilgili kurum ve kuruluşlara onaylatılması, inşaat ruhsatının alınması ve inşaat imalatlarının bitirilerek binanın faaliyete geçirilmesi, aksi takdirde sözleşmenin fesih hakkının saklı tutulması, fesih halinde İdareye yatırılan kesin teminat ve aylık kiralardan irat kaydedilmesi,

Şartlarıyla, 'özel öğrenci yurdu' olarak değerlendirilmek üzere 25 (Yirmibeş) yıl süreyle yapım veya onarım karşılığı kira ihalesine çıkarılması uygun bulunmuştur.

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- İhale dökümanı, Selamiali Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi No:10 Üsküdar/İstanbul adresindeki Vakıflar 2.Bölge Müdürlüğü (3). kat Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Şube Müdürlüğü İhale Kalem Bürosunda görülebilir.İhale Dokümanının satışı yapılmayacaktır.

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.

İsteklilerin ihaleye katılabilmeleri için aşağıda sayılan belgeleri teklifleri kapsamında sunmaları gerekir:

a) Türkiye’de tebligat için adres beyanı, telefon, faks numarası, elektronik posta adresi vb. bilgileri gösteren, ekli örneğe uygun İletişim Bilgi Formu (Ek:1),

b) Kayıtlı olduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odası ya da Esnaf ve Sanatkarlar Odası veya ilgili meslek odası belgesi,

b.1. Gerçek kişi olması halinde, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış Ticaret ve/veya Sanayi Odası veya ilgili meslek odasına kayıtlı olduğunu gösterir belgenin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

b.2. Tüzel kişi olması halinde, mevzuat gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından, ihalenin yapıldığı yıl içerisinde alınmış tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair belgenin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti (Türkiye’de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişinin belgelerinin, bu tüzel kişinin bulunduğu ülkedeki Türkiye Konsoloslüğunca veya Türkiye Dışişleri Bakanlığı’na onaylanmış olması gerekir.)

c) Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren ve ihale tarihi itibarıyla geçerliliği devam eden noter tasdikli İmza Beyannamesi veya İmza Sirkülerinin aslı ya da aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

c.1. Gerçek kişi olması halinde, noter tasdikli imza beyannamesinin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

c.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 veya bu hususları tevsik eden belgeler ile tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirkülerinin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

d) İstekli adına vekâlet edilmesi halinde, istekli adına teklifte bulunacak vekilin ihale tarihi itibarıyla geçerliliği devam eden noter tasdikli vekâletnamesi ile noter tasdikli imza beyannamesinin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

e) Ekli örneğe uygun Geçici Teminat Mektubu (Ek:2) veya geçici teminat bedelinin yatırıldığına dair makbuz,

f)İsteklilerin ortak girişim oluşturması halinde ekli örneğe uygun Ortak Girişim Beyannamesi(Ek:3)

g) Tahmin edilen bedelin %20'ye kadar kullanılmamış nakit kredisi veya teminat kredisini gösterir ekli örneğe uygun Banka Referans Mektubu (Ek:4) (Banka referans mektuplarının ihaleyi yapan İdare adına, ihalenin ilk ilanından sonra -ilk ilan günü dahil- düzenlenmiş olması gerekmektedir.)

h) Tahmin edilen bedelin % 50'den az olmamak üzere ihale tarihi itibarı ile geçerli olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığında alınmış işin büyüklüğüne göre en az (B) grubu müteahhitlik karnesi veya son 15 yıl içerisinde bina inşaat işlerine ait 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında alınmış 'İş Deneyim Belgesi' veya ilgili Belediyeden alınmış isteklinin müteahhit olduğunu gösterir Yapı Kullanma İzin Belgesi veya bina inşaatına ait İş Bitirme Tutanağı ve eki İnşaat Ruhsat Belgesinin aslı ya da noter tasdikli sureti veya aslının İdareye ibraz edilmek suretiyle fotokopisi,

İş deneyimi kriterinin uygulanmasında; yurt dışında yabancı ülke kamu kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilerek kabulü yaptırılan işlerin, son keşif bedellerinin sözleşme tarihindeki Merkez Bankası efektif alış kuru üzerinden tutarının %50'si değerlendirilir.

h.1. Müteahhit veya taşeron olarak yurt içinde veya yurt dışında kamu, kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilerek geçici kabulü yaptırılan işlerde İş Bitirme Belgesi,

h.2. Yurt içinde kamu kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilmiş olan işlerde müteahhide karşı taşeron olarak (İdarenin onayladığı noter tasdikli taşeronluk sözleşmesinde yazılı tutarı aşmamak üzere) taahhüt edilerek geçici kabulü yaptırılan işlerde İdarenin onayına haiz noter tasdikli Taşeronluk Sözleşmesi, İş Bitirme Belgesi,

h.3. Müteahhit veya taşeron olarak yurt içinde özel sektöre taahhüt edilerek kabulü yaptırılan işlerde ise Belediyesinden ve/veya ilgili İdarelerden alınmış İş Bitirme Tutanağı ve eki İnşaat Ruhsat Belgesi,

İsteklinin, yukarıda belirtilen belgelere sahip olmaması ya da iştilal konuları arasında inşaat yapım işlerinin bulunmaması halinde; işi (yapım/onarım) şartnamenin 27. maddesinde belirtilen şartlarla, bu belgelere sahip alt yüklenicilere yaptıracağına dair ekli örneğe uygun Alt Yüklenici Taahhütnamesi (Ek:5). (Alt yükleniciler için; İdaremiz ve diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan ihalelere katılmaktan yasaklı olmama şartı aranır. İhalenin alt yüklenici kullanacak istekli üzerinde kalması halinde; kullanılacak alt yüklenicilerin listesi, alt yüklenicilere ilişkin belgeler ve İdarece onaylanacak alt yüklenici(ler) ile yüklenici arasında yapılacak noter onaylı sözleşmenin bir sureti, iş bu şartnamenin 27.3. ve sözleşmenin 10.6 maddesinde öngörülen sürelerde İdareye teslim edilir.

ı) İlk ilan tarihinden sonra ilgili vergi dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair belgenin aslı ya da noter tasdikli sureti veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece tasdikli sureti ya da Gelirler İdaresi Başkanlığının internet vergi dairesi adresi üzerinden alınacak vergi borcu olmadığına dair belge,

ii) İlk ilan tarihinden sonra ilgili Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan Türkiye genelinde prim borcu olmadığına dair belgenin aslı veya noter tasdikli suretinin verilmesi veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece tasdikli suretinin verilmesi ya da Sosyal Güvenlik

Kurumunun internet adresi üzerinden alınacak Türkiye genelinde prim borcu olmadığına dair belge veya elektronik imza kanunu uyarınca düzenlenen belgelerin internet üzerinden doğrulama aracı kullanılmak suretiyle teyidi yapılabilen belgeyi sunması,

j) İhalelere katılmaktan yasaklı olunmadığına dair, ekli örneğe uygun İhalelerden Yasaklılık Durum Formu (Ek:6),

k) İhale konusu taşınmazların yerinde görüldüğüne dair, ekli örneğe uygun Yer Görme Formu (Ek:7),

Ortak girişimlerde her bir ortak ayrı ayrı (b), (c), (d), (ı), (i) ve (j) bentlerindeki belgeleri temin etmekle mükelleftir. İstekliler, yukarıda sayılan belgelerin aslını/uygunluğu noterce onaylanmış örneklerini veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanan suretini vermek zorundadır.

Noter onaylı belgelerin aslına uygun olduğunu belirten bir şerh taşıması zorunlu olup, sureti veya fotokopisi görülerek onaylanmış olanlar ile “ibraz edilenin aynıdır” veya bu anlama gelecek bir şerh taşıyanlar geçerli kabul edilmez. Ancak, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi Nizamnamesinin 9. maddesinde yer alan hüküm çerçevesinde, Gazete İdaresince veya Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğine bağlı odalarca “aslının aynıdır” şeklinde onaylanarak verilen Ticaret Sicili Gazetesi suretleri veya bunların noter onaylı suretleri de kabul edilir.

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-(7220-7234)

FAKS : 0216 695 21 30

E-MAİL : istanbul2@vgm.gov.tr. İnternet Adresi: www.vgm.gov.tr

İLAN OLUNUR

2118/1-1