

KAT KARŞILIĞI İHALE İLANI
BALIKESİR VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN

Bölge Müdürlüğümüzce aşağıda nitelikleri belirtilen taşınmaz üzerine 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 35/a maddesi gereği kapalı teklif usulü ile mevcut imar durumuna göre ve Vakıflar Meclisi'nin 12.12.2022 tarih ve 21491294-050.01-602/578 sayılı kararı esas alınarak Kat Karşılığı İnşaat yaptırılmak üzere ihale edilecektir.

İŞİN ADI	: Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Avcılar Mahallesi 506 Ada 1 Parsel nolu taşınmaz üzerine kat karşılığı inşaat yapım işi
İLİ	: Balıkesir
İLÇESİ	: Edremit
MAHALLESİ	: Avcılar
ADA NO	: 506
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 7.940,71 m ²
CİNSİ	: Arsa
İHALE USULÜ	: 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a maddesi gereği Kapalı Teklif Usulü
TAHMİN EDİLEN BEDEL	: 79.451.000,00 TL (Yetmişdokuzmilyondörtüyüzellibirbin Türk Lirası)
GEÇİCİ TEMİNAT	: 2.383.530,00 TL (İkimilyonüçyüzseksenüçbinbeşyüzotuz Türk Lirası)
İHALE TARİHİ VE SAATİ	: 16/02/2023 Perşembe günü saat 14:00

Yukarıda özellikleri belirtilen, arsa vasıflı taşınmaz, Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisinin 12.12.2022 tarih ve 578 numaralı kararına istinaden aşağıda belirtilen asgari şartlarla ihale edilecektir.;

- 1) Mevcut avan projeye göre yapılacak inşaatın en az A, B, C ve H Blokların (toplam 48 adet bağımsız bölüm) tamamına ilave olarak 1.000 TL nakit paranın vakfına alınması,
- 2) 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre, inşaat ruhsatı alınabilmesi için idaremize ait parselden terk edilmesi gereken kısım var ise, istikamet rölövesinde gösterilmesi halinde bedelsiz terk edilmesi, ancak terk oranının %45'in üzerinde olması halinde, bu oranı aşan kısmın bedelinin (ekspertize konu arsa m2 değeri 10.000,00 TL/m2'den az olmamak üzere) hesaplanarak yükleniciden tahsil edilmesi,
- 3) Değerlendirmeye konu vakıf taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan ve kaldırılması gerekli (şerh, beyan vb.) kaldırılması, gerekmesi halinde (ifraz, tevhit, terk, ihdas vb.) işlemlerin yaptırılması, yapılacak inşaat ile ilgili olarak, Resmi ve/veya özel kurum ve kuruluşlardan alınması gereken her türlü (onay, izin, ruhsat vb.) alınması, yer teslim tarihinden inşaatın tamamlanarak İdareye teslim tarihine kadar alınması gerekli bütün (emniyet, sağlık, güvenlik vb.) tedbirlerin alınması, yapılacak bütün harcamaların (inşaat, imalat, tadilat, vergi, resim, harç, ceza vb.) yüklenici tarafından yerine getirilerek karşılanması ve söz konusu iş ve işlemlerle ilgili olarak İdareden herhangi bir hak talebinde bulunulmaması,
- 4) Sözleşme imzalandıktan sonra; imar durum değişikliği veya başka herhangi bir nedenle, ihaleye/sözleşmeye esas projede veya proje öngörüsünde, onaylı sözleşmede yer almayan ilave kat, depo, bağımsız bölüm vb. paylaşımına konu alanların ortaya çıkması, ilave bağımsız bölüm artışı olup olmadığına bakılmaksızın, herhangi bir nedenle mevcut bağımsız bölümlerin alan, yön veya niteliğinde/cinsinde değişiklik olması veya paylaşımına konu alanlarda yasal zorunluluklar ya da araziden kaynaklanan kısıtlamalar nedeniyle azalma halinde sözleşmenin ilgili maddesine göre yeniden değerlendirme yapılması,
- 5) İmar uygulaması öncesinde zeytinlik vasfındaki taşınmaz (Eski 420 ada 28 parsel) üzerinde kayıtlarımıza göre 100 yaş civarında 115 adet zeytin ağacı bulunmakta iken, imar uygulaması sonrasında yine kayıtlarımıza göre yeni oluşan 506 ada 1 parsel üzerinde 71 adet zeytin ağacı kaldığı, DOP alanına isabet eden 44 adet zeytin ağacının her biri için ortalama 6.000-TL bedel üzerinden; 44 Adet x 6.000-TL = 264.000 TL toplam ağaç bedelinin sözleşmeden önce defaten müteahhit tarafından İdaremize ödenmesi, yatırım yapılacak 506 ada 1 parsel üzerinde bulunan zeytin ağaçlarından (71 adet) sökümden sonra tekrar dikime müsait olanların Ayvalık Vakıf Zeytinlikleri İşletme Müdürlüğü'nün uygun göreceği bir yere taşınarak

yeniden dikilmesi, ağaçların durumu, mevsim koşulları ve diğer nedenlerle dikimi müsait olmayanların ise tespitin yapılmasına müteakip 1 ay içerisinde 6.000 TL/adet birim fiyat üzerinden toplam bedelinin İdaremize defaten ödenmesi ve ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşlarının denetimi ve gözetiminde tüm masrafları kiracı tarafından karşılanarak gerçekleştirilmesi

Ve ayrıca;

6) Paylaşım dışı alanların tapuda ortak alan olarak tescil edilmesi,

7) 634 sayılı yasa gereğince toplu yapıya uygun yönetim planının Bölge Müdürlüğü gözetiminde hazırlanması,

Asgari şartlarıyla 5737 sayılı vakıflar Kanununun 12.maddesi ve 4 no.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 699. Maddesinin (a) bendi gereğince kat karşılığı inşaat yaptırılmak üzere ihale yapılacaktır.

A) İhale, yukarıda belirtilen tarih ve saatte, Yıldırım Mahallesi, Yıldırım Caddesi, Naciye Hanım Sokağı, No:4 BALIKESİR adresinde bulunan Balıkesir Vakıflar Bölge Müdürlüğü hizmet binasında, İhale Komisyonunun huzurunda yapılacaktır.

B) İhale Şartnamesi ve tüm ekleri mesai saatleri içerisinde Yıldırım Mahallesi, Yıldırım Caddesi, Naciye Hanım Sokağı, No:4 Balıkesir adresinde bulunan Balıkesir Vakıflar Bölge Müdürlüğü hizmet binasında görülebilir. İhale dokümanı satış bedeli 500,00 TL olup, Balıkesir Vakıflar Bölge Müdürlüğünün Vakıf Katılım Bankası Balıkesir Şubesi nezdindeki TR270021000000300001000001 no.lu hesabına işin ismi ve istekli adı belirtilerek yatırılacak ve idareye dekont ibraz edilerek ihale dokümanı alınacaktır.

C) İstekliler; ihaleye katılabilmek için, İhale Şartnamesi'nin 6. maddesine göre hazırlayacakları tekliflerini, aynı şartnamenin 12. maddesi doğrultusunda yukarıda belirtilen gün ve saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında Balıkesir Vakıflar Bölge Müdürlüğü (1. Kat Yatırım Emlak Şube Müdürlüğüne / ihale komisyon başkanlığına) imza karşılığı teslim etmeleri gerekmektedir. Verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınmaz. İsteklilerin ihaleye katılabilmeleri için aşağıda sayılan belgeleri, teklifleri kapsamında dış zarf ile birlikte sunmaları gerekmektedir.

Dış zarf aşağıdaki belgeleri içermelidir:

a) Türkiye'de tebligat için adres beyanı, telefon, faks numarası, elektronik posta adresi vb. bilgileri gösteren, ekli örneğe uygun İletişim Bilgi Formu (**Standart Formlar 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 Konsoloslughunca veya Türkiye Dışişleri Bakanlığı'nca 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, Ticaret Sicil Gazetesi ile noter tasdikli imza beyannamesininin 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 sirkülerininin 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 (**Standart Formlar Ek:2**) veya geçici teminat bedelinin yatırıldığına dair makbuz,
- f) İsteklilerin ortak girişim oluşturması halinde ekli örneğe uygun Ortak Girişim Beyannamesi (**Standart Formlar Ek:3**)
- g) Tahmin edilen bedelin **%15'e** kadar kullanılmamış nakit kredisi veya teminat kredisini gösterir ekli örneğe uygun Banka Referans Mektubu (**Standart Formlar 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, (Bu ihale de benzer iş olarak Yapım İşlerinde Benzer İş grupları Tebliği eki olan Ek1: Yapım İşlerinde Benzer İş Grupları Listesinin (B) Üst Yapı Bina İşleri 1.Grup,2.Grup ve 3.Grup bina işleri benzer iş olarak kabul edilecektir. Mühendis ve Mimar diploması benzer iş olarak kabul edilmeyecektir.)**
- 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,**
- h.4) Yapı Müteahhitliği Yetki Belge Numarası**
- 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,**
- i) 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 (**Standart Formlar Ek:5**),**
- k) İhale dokümanının satın alındığına dair makbuz,**
- l) İhale konusu taşınmazların yerinde görüldüğüne dair, ekli örneğe uygun Yer Görme Formu (**S.Formlar Ek:6**),**
- m) Terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olmadığına dair taahhütname (**Standart Formlar Ek:9**) (**Bu taahhütname noter onaylı düzenlenecektir**), (**İstekli şirket ortakları (A.Ş. şeklindeki ortaklıklarda yöneticiler) ile ortak girişimdeki gerçek kişi ile şirket/lerin gerçek kişi ortaklarının da terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olmadığına dair taahhütname sunması gerekmektedir.**)**

n) İç Zarf, (İç zarfa yalnızca **teklif mektubu** ve **pay puan cetveli** konulmalıdır. Teklif cetveli ve pay puan cetveli idare şartnamenin 11.maddesi uyarınca hazırlanarak **her ikisi de imzalanmalıdır**, teklif mektubu, şekli ve içeriği şartname ekinde verilen örneğine uygun olarak hazırlanmalıdır (**Standart Formlar Ek:7**). İç zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas açık adresi yazılır ve yapıştırılan kısmı istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir.)

Ortak girişimlerde her bir ortak ayrı ayrı (b), (c), (d), (h4), (ı), (i), (j) ve (m) 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.

D) Artırım teklifleri; teklif mektubuyla yapılan ilk teklif de dahil olmak üzere, ihalenin tüm aşamalarında, nakit para ve/veya bağımsız bölüm olarak yapılabilir. Ancak, teklif edilen nakit para toplamı bağımsız bölüme tekabül ediyorsa, istekli öncelikle bağımsız bölüm teklif etmek zorundadır. Bağımsız bölüme tekabül etmesine rağmen nakit para teklif eden istekli, bu durumda ihale komisyonunca uygun görülecek bağımsız bölümü İdareye bırakmayı kabul eder. Aksi halde, teklif geçersiz sayılır. İhalede teklif edilen ilave nakit para, yüklenici tarafından sözleşme imzalanmadan önce defaten ve nakden İdareye ödenir. (5.maddede belirtilen ağaç bedelleri (264.000 TL) ihale artırımına konu edilmeyecek ve ayrıca teklif mektubunda gösterilmeyecektir, belirtilen ağaç bedelleri ihale artırımında teklif edilen nakit paradan bağımsız olarak ihale üzerine kalan istekli tarafından sözleşme öncesinde ağaç bedeli olarak ayrıyeten idare hesabına yatırılacaktır)

E) Kapalı teklif usulü ile yapılan artırma ihalelerinde; geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere, oturumda hazır bulunan isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınmak suretiyle ihale sonuçlandırılır. Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, geçerli en yüksek teklif üzerinden, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dahil edilmek suretiyle yapılır.

F) İlana yazılmayan bilgiler için şartnamesinde ve sözleşme taslağında mevcut olup, ihaleye katılan her istekli iş yerini görmüş, idari şartname ile özel teknik şartname hükümleri ile beraber sözleşme taslağına konulmuş olan tüm şartları okumuş ve aynen kabul etmiş sayılır. Faksyla yapılacak müracaatlar ve postada meydana gelecek gecikmeler kabul edilmeyecektir.

G) İdare gerekçesini göstermek kaydıyla ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

İLAN OLUNUR