

İLAN

T.C.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ BALIKESİR VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN YAPIM KARŞILIĞI KİRALAMA İŞİ İHALE İLANI

Bölge Müdürlüğümüzce aşağıda yeri ve niteliği belirtilen taşınmaz, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 35/a maddesi gereğince "Kapalı Teklif" usulüne göre yapım karşılığı kiralama modeli çerçevesinde 35 yıllık kiralama ihalesi yapılacaktır.

İli /İlçesi / Mahallesi	Balıkesir / Edremit / Camivasat
Ada/Parsel Numaraları	1384 ada 1 ve 12 parsel
Arsaların yüzölçümü	Toplam :1.917,60 m ² (1.173,77 m ² ve 743,83 m ²)
İmar fonksiyonu	Ticaret + Konut
İmar yoğunluğu	KAKS:2,10 / TAKS:0,35
Muhammen Bedel	62.210.268,52 TL
Geçici Teminat	1.866.309 TL (Birmilyonsekiyüzaltmışaltıbinüçyüzdokuz Türk Lirası)
İhale Tarih Ve Saati	31.01.2024 Çarşamba günü saat: 14.00

A) Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın Vakıflar Meclisinin 11/12/2023 tarihli ve 497 sayılı kararına istinaden;

- 1) Sözleşme süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihinden itibaren başlatılmak üzere;
 - a) Sözleşme süresinin; 3 yıl olan (yapım/onarım) inşaat süresi de dahil olmak üzere toplam 35 yıl olması,
 - b) Kira bedellerinin; İlk yılın aylık kirasının 5.000-TL,
 - 2. ve 3. yılın aylık kira bedelinin; her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedelin alınması,
 - 4. yılın aylık kira bedelinin; 65.000 TL + Önceki 3 yılın TÜFE (Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%)) Oranı esas alınarak artışı yapılmasıyla hesap edilecek bedelin alınması,
 - 5. yıldan 10. yılın sonuna kadar aylık kira bedellerinin; her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedelin alınması,
 - 11. yılın aylık kira bedelinin, bir önceki yılın aylık kira bedeline %10 kira artışı yapılarak oluşacak bedelin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedelin alınması,
 - 12. yıldan 20. yılın sonuna kadar aylık kira bedellerinin; her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedelin alınması,
 - 21. yılın aylık kira bedelinin, bir önceki yılın aylık kira bedeline %10 kira artışı yapılarak oluşacak bedelin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedelin alınması,
 - 22. yıldan 30. yılın sonuna kadar aylık kira bedellerinin; her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedelin alınması,
 - 31. yılın aylık kira bedelinin, bir önceki yılın aylık kira bedeline %10 kira artışı yapılarak oluşacak bedelin TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedelin alınması,
 - 32. yıldan işin (35. 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) İmar uygulaması dahilinde söz konusu iki parseli tevhit edip etmemekte yüklenicinin serbest olması, parsellerin tevhit edilmesi halinde tüm masrafların yüklenici tarafından karşılanması,
- 3) Yer teslim tarihinden itibaren ilk üç yıl içerisinde; yapılması halinde parsellerin tevhit edilmesi, imar planında (ticaret+konut) olarak belirtilen fonksiyona uygun olarak tüm projelerin hazırlanması, Bölge Müdürlüğüne, ilgili Belediye ve diğer kurumlara onaylatılması, gerekli kurum kuruluşlardan alınacak olan tüm izinlerin yükleniciye ait olması, onay alma sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir hak ve bedel talep edilmemesi, inşaat ruhsatının alınması ve onay gereği yapılacak her türlü imalat, iş ve işlemin yürütülerek inşaatın bitirilmesi, bu süre içerisinde bitirilmemesi durumunda yapılan sözleşmenin fesih hakkının saklı tutulması, fesih halinde ödenen kira ve yatırılan teminatların idareimize irat kaydedilmesi,
- 4) Taşınmazın üzerine asgari 4.026,96 m² emsal inşaat alanına sahip ticari ve konut fonksiyonlu yapının inşa edilmesi esas alınarak, bu inşaat alanı miktarında herhangi bir sebeple oluşabilecek azalmalardan ötürü kira bedellerinde indirim yapılmaması, inşaat alanının bu yoğunluktan daha fazla uygulanması halinde fonksiyonuna bağlı olarak ihalede kesinleşen kira/m² oranı üzerinden kira bedellerine yansıtılması,

- 5) Sözleşme imzalandıktan sonra, yüklenicinin talebi, İdarenin ve ilgili diğer kurum/kuruluşların uygun görmesi kaydıyla "konut+ticaret" fonksiyonu olarak ekspertize konu olan taşınmazla ilgili olarak fonksiyon değişikliği yapılması halinde; idare tarafından, sözleşmede belirtilen kira bedellerinden az olmamak ve bu konuda alınacak Bölge Müdürlüğü Komisyon Kararı Bölge Müdürünce onaylanmak kaydıyla yeni kira bedellerinin belirlenmesi,
- 6) 3194 sayılı Kanuna göre, kamuya terk edilmesi gereken alanın belirtilen orana kadar olan kısmının bedelsiz terk edilmesi, terk oranının kanunda belirtilen oranın üzerinde olması halinde ise aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak defaten İdaremize ödenmesi,
- 7) Kiracı tarafından vakıf taşınmaz üzerine haciz, ipotek, teminat vb. yükümlülükler konulmaması,
- 8) Taşınmazın üzerinde bulunan ve inşaat alanına rastlayan zeytin ağaçlarından sökümden sonra tekrar dikime müsait olanların İdarenin uygun göreceği bir yere taşınarak yeniden dikilmesi, ağaçların durumu, mevsim koşulları ve diğer nedenlerle dikimi müsait olmayanların ise odun olarak satılıp bedelinin Bölge Müdürlüğümüze ödenmesi, inşaat alanı dışında kalan ağaçların bakım, muhafaza ve tüm güvenlik önlemlerinin işin yüklenicisi tarafından sağlanması, bütün bu işlemlerin Balıkesir Vakıflar Bölge Müdürlüğü ve ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşlarının denetimi ve gözetiminde, tüm masrafları yüklenici tarafından karşılanarak gerçekleştirilmesi, buna karşılık ağaçlardaki ürünlerin yükleniciye ait olması, Şartlarıyla, "Ticaret+Konut" fonksiyonunda kullanılmak üzere 35 yıl süreyle yapım veya onarım karşılığı kira ihalesine çıkarılmasına karar verilmiştir.

- B) 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.
- C) İhale Şartnamesi ve tüm ekleri mesai saatleri içerisinde Yıldırım Mahallesi, Yıldırım Caddesi, Naciye Hanım Sokağı, No:4 BALIKESİR 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.
- D) İstekliler; ihaleye katılabilmek için, **İhale Şartnamesi'nin 6. maddesine** göre hazırlayacakları tekliflerini, yukarıda belirtilen gün ve saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında Balıkesir Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyon Başkanlığına imza karşılığı teslim etmeleri gerekmektedir.
- Verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.
- Dış zarf aşağıdaki belgeleri içermelidir:**
- 1- 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)**)
 - 2- Kayıtlı olduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odası ya da Esnaf ve Sanatkarlar Odası veya ilgili meslek odası belgesi,
 - a) 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) 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'na onaylanmış olması gerekir.)
 - 3- 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,
 - a) Gerçek kişi olması halinde, Ticaret Sicil Gazetesi ile noter tasdikli imza beyannamesinin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,
 - b) 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,
 - 4- 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,
 - 5- Balıkesir Vakıflar Bölge Müdürlüğü adına alınmış ve **ihale şartnamesinin 16.3** maddesinde belirtilen tutardaki geçici teminata ait banka teminat mektubu (**Standart Formlar (Ek:2)**) veya geçici teminatın Balıkesir Vakıflar Bölge Müdürlüğünün Vakıf Katılım Bankası Balıkesir Şubesi nezdindeki **TR270021000000300001000001** no.lu hesabına yatırıldığına dair banka alındı dekontu, (**Teminat mektupları 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre limit içi ve süresiz olacaktır. Bu özellikleri taşımayan teminat mektupları geçersiz sayılacaktır**),
 - 6- İsteklilerin ortak girişim oluşturması halinde şartnamedeki ekli örneğe uygun Ortak Girişim Beyannamesi (**Standart Formlar (Ek:3)**)
 - 7- Tahmin edilen bedelin %10'una kadar kullanılmamış nakit kredisi veya teminat kredisini gösterir ekli örneğe uygun Banka Referans Mektubu (Banka referans mektuplarının ihaleyi yapan İdare adına, ihalenin ilk ilanından sonra -ilk ilan günü dahil- düzenlenmiş olması gerekmektedir.) (**Standart Formlar (Ek:4)**)
 - 8- 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.

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

b) 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,

c) 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,

d) Yapı Müteahhitliği Yetki Belge Numarası

İsteklinin, yukarıda belirtilen belgelere sahip olmaması ya da işiğal 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 Taahhünamesi (Standart Formlar (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 27.4. ve sözleşmenin 10.7. maddesinde öngörülen sürelerde İdareye teslim edilir .

- 9- 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,
- 10- 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,
- 11- İhalelere katılmaktan yasaklı olunmadığına dair, ekli örneğe uygun İhalelerden Yasaklılık Durum Formu, (Standart Formlar (Ek:6))
- 12- İhale konusu taşınmazların yerinde görüldüğüne dair, Yer Görme Formu (Standart Formlar (Ek:7))
- 13- Terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olmadığına dair taahhütname (Standart Formlar (Ek:11)) (**Bu taahhütname noter onaylı düzenlenecektir**),
- 14- İhale dokümanının satın alındığına dair makbuz,
- 15- **İç Zarf** ; İç zarfın içinde **Teklif Mektubu olacaktır**. (İç zarfa yalnızca teklif mektubu konulmalıdır. Teklif mektubunun şekli ve içeriği şartname ekindeki örneğine uygun olarak hazırlanmalıdır. (Standart Formlar (Ek:8))) 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 (2), (3), (4), (8d), (9), (10), (11) ve (13) 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 edileni 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.

Yukarıda sayılan belgeler dış zarfın içerisine konulduktan sonra zarfı kapatıp, üzerine isteklinin adı ve soyadı, Ticaret unvanı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılarak en geç ihale saatine kadar ihale komisyonu başkanlığına vermek zorundadırlar.

- E) İlane yazılmayan bilgiler işin şartnamesinde ve sözleşme taslağında mevcut olup, ihaleye katılan her istekli kiralananak yeri görmüş, imzaladığı bu şartnamedeki şartlarla, sözleşme taslağına konulmuş olan şartları okumuş ve aynen kabul etmiş sayılır.
- F) Telgraf veya faksla yapılacak müracaatlar kabul edilmez. Posta yoluyla müracaatta bulunulması durumunda meydana gelebilecek gecikmeler kabul edilmez.
- G) İdare, ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

İLAN OLUNUR.