

İLAN
T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ BALIKESİR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
RESTORASYON VEYA ONARIM KARŞILIĞI KİRALAMA İŞİ İHALE İLANI

Bölge Müdürlüğümüzce aşağıda yeri ve niteliği belirtilen taşınmaz için, Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik'in 25. maddesine göre Açık Teklif usulü ile 30 yıllık kiralama ihalesi yapılacaktır.

İli /İlçesi / Mahallesi/Ada /Parsel : Çanakkale / Merkez / Fevzipaşa / 157 ada 4 parsel

Muhammen Bedel : 2.674.057,00 TL

Geçici Teminat : 80.222,00 TL

İhale Tarih Ve Saati : 20.02.2025 Perşembe günü saat: 14.30

A) Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın Vakıflar Meclisinin 09/12/2024 tarihli ve 664/647 sayılı kararına istinaden;

- 1-Sözleşme süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihinden itibaren başlatılmak üzere;**
- Sözleşme süresinin; 2 yıl olan (restorasyon/onarım) süresi de dahil olmak üzere toplam 30 yıl olması,
 - Kira bedellerinin, ilk yılın aylık kirasının 2.500,00 TL,
- İkinci yılın aylık kirasının, bir önceki yılın aylık kira bedeline TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi'nin oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranı tutarında artış yapılması,
- Üçüncü yıl aylık kira bedelinin 6.500,00 TL'ye önceki önceki iki yılın TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi'nin oniki aylık ortalamalara göre yüzdelik değişim oranı tutarında artış yapılması,
- 4. ve 5. yılın aylık kirasının, bir önceki yılın aylık kira bedeline TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi'nin oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranı tutarında artış yapılması,
- 6. yılın aylık kirasının, bir önceki yılın aylık kirasının %15 kira artışı ile oluşacak bu bedele TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranı tutarında artış yapılması,
- 7. yıldan 15. Yılın sonuna kadar, bir önceki yılın kira bedelinin üzerine TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranı tutarında artış yapılması,
- 16. yılın kira bedelinin günün piyasa rayiçleri dikkate alınarak 15.yıl kirası+TÜFE'den (bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE oniki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılması,
- 17. yıldan 25. yılın sonuna kadar, bir önceki yılın aylık kira bedelinin üzerine TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılması,
- 26. yılın kira bedelinin günün piyasa rayiçleri dikkate alınarak 25. yıl kirası + TÜFE'den (bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE oniki aylık ortalamalara göre değişim (%) oranı esas alınarak) az olmamak kaydı ile idarece belirlenecek iki SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) lisanslı şirket tarafından hesaplanacak bedellerin ortalaması alınarak Komisyon Kararı ile yeniden belirlenmesi ve bu bedel üzerinden alınması,
- 27. yıldan 30. yılın sonuna kadar, bir önceki yılın aylık kira bedelinin üzerine TÜİK tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artış yapılması,
- 2- Yüklenici tarafından yer teslim tarihinden itibaren iki yıl içerisinde; taşınmazın Çanakkale Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.08.2017 tarih ve 4001 sayılı karar ile onaylanan restorasyon projeleri doğrultusunda onarımının yapılması ya da gerekmesi halinde restorasyon projelerinin revize edilmesi ve mühendislik projelerinin hazırlanması, bu işler için gerekli kurum ve kuruluşlardan (Belediye, Koruma Bölge Kurulu vb) alınacak olan tüm izinlerin yükleniciye ait olması, onay alma sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir hak ve bedel talep edilmemesi ve onay gereği yapılacak her türlü imalat, iş ve işlemin yürütülerek restorasyonun bitirilmesi, bu süre içerisinde bitirilmemesi durumunda yapılan sözleşmenin fesih hakkının saklı tutulması, fesih halinde ödenen kira ve yatırılan teminatların İdaremize irat kaydedilmesi,**
- 3- Sözleşme imzalandıktan sonra, yüklenicinin "konut" fonksiyonu olarak değerlendireceği taşınmazla ilgili olarak değişikliği talep etmesi halinde; fonksiyon İdarenin ve ilgili diğer kurum/kuruluşların uygun görmesi kaydıyla fonksiyon değişikliği yapılması durumunda; İdare tarafından, sözleşmede belirtilen kira bedellerinden az olmamak ve bu konuda alınacak Bölge Müdürlüğü Komisyon kararı Bölge Müdürünce onaylanmak kaydıyla yeni kira bedellerinin belirlenmesi,**
- 4- 3194 sayılı Kanuna göre, kamuya terak edilmesi gereken alanın belirtilen yasal 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,**
- 5- Kiracı tarafından vakıf taşınmaz üzerine haciz, ipotek, teminat vb. yükümlülükler konulmaması,**
- 6- Taşınmazın tapu kaydının beyanlar kısmındaki "2565 Sayılı Kanunun 28.Maddesi Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Alınmadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır"**

hükmü gereğince işin yüklenicisinin ilgili beyan kapsamında kalması halinde, ilgili kurumdan gerekli izinlerin işin yüklenicisi tarafından alınamaması halinde sözleşmenin fesh edilerek yatırılan teminatın irat kaydedilmesi ve İdareden herhangi bir hak talep edilmemesi,
Şartlarıyla “konut” fonksiyonunda kullanılmak üzere “Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik” ve ilgili mevzuat kapsamında 30 yıl süreyle restorasyon veya onarım karşılığı kira ihalesine çıkarılmıştır.

- 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 alınmaz.

Dış zarf aşığıdaki 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 kişiliğın siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından, **ihalenin yapıldığı yıl içerisinde alınmış** tüzel kişiliğın siciline kayıtlı olduğuna dair belgenin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,
- 3- Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren ve ihale tarihi itibarıyla geçerliliğı 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 kişiliğın ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğın yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi veya bu hususları tevsik eden belgeler ile tüzel kişiliğın 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 geçerliliğı 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 limit dahilli 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))
Tahmin edilen bedelin %50'den az olmamak üzere ihale tarihi itibarı ile geçerli olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınmış "(A) veya (D) grubu müteahhitlik karnesi (Mimar olup (B) grubu karnesi olanlar; karnelerindeki yazılı tutarın, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı katsayılarıyla güncellenen değerinin 1/2'sini aşmayan büyüklükteki ihalelere katılabilirler) veya son 15 yıl içerisinde Restorasyon veya Onarım 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 eski eser onarımına 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,
- İsteklinin, yukarıda belirtilen belgelere sahip olmaması ya da iştilal konuları arasında restorasyon/onarım işlerinin bulunmaması halinde; işi (restorasyonu/onarımı) şartnamenin 27. maddesinde belirtilen şartlarla, bu belgelere sahip alt yüklenicilere yaptıracağına dair ekli örneğe uygun Alt Yüklenici Taahhütnamesi (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 27.3. ve sözleşmenin 10.6. maddesinde öngörülen sürelerde İdareye teslim edilir.
- 8- 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,
- 9- 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,
- 10- İhalelere katılmaktan yasaklı olunmadığına dair, ekli örneğe uygun İhalelerden Yasaklılık Durum Formu, (Standart Formlar (Ek:6))
- 11- İhale konusu taşınmazların yerinde görüldüğüne dair, Yer Görme Formu (Standart Formlar (Ek:7))
- 12- Terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olmadığına dair taahhütname (Standart Formlar (Ek:11)) (**Bu taahhütname noter onaylı düzenlenecektir**),
- 13- İhale dokümanının satın alındığına dair makbuz,
- 14- **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 yapılandırılan kısmı istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir.)
- Ortak girişimlerde her bir ortak ayrı ayrı (2), (3), (4), (8), (9), (10), (12) 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 aynısıdır” 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 aynısıdır” 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) İlan yazılmayan bilgiler için şartnamesinde ve sözleşme taslağında mevcut olup, ihaleye katılan her istekli kiralanacak 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.**