

T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

**İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI KÖYÜ, FENERTEPE
MAHALLESİ'DE KONUMLU 512 ADA 1 NOLU PARSELİN ARSA SATIŞI
KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ**

T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINDAN (TOKİ) :

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Köyü, Fenertepe Mahallesi'de konumlu 512 Ada 1 Nolu Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 62.507,30 m² alana sahip arsası üzerinde Arsa satışı karşılığı Gelir Paylaşımı usulüyle yapılacaktır.

1. İhale 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 ihale yönetmeliğinin 26. maddesi (Değişik: 27/02/2007-26447 R.G. /10. md.) uyarınca açık ihale Usulüne göre 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. Teklifler Türkçe olarak verilecektir.

3. İhale için başvuracak istekliler, ihale evraklarını, Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent/Ankara adresinden 09.00 – 18.00 saatleri arasında 2.500.- (İkibinbeşyüz) TL yatırarak satın alabilirler.

4. İstekliler ihale konusu işle ilgili sorularını, 23/12/2009 tarihine ve saat 17.00'ye kadar sadece "faks" ile İdareye iletebilecekler, bu tarihten sonraki sorular dikkate alınmayacaktır.

5. Teklif dosyaları, aşağıdaki adrese en geç 30/12/2009 tarihine ve saat 14:30' a kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında; Bilkent Plaza B1 Blok Bilkent/Ankara 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.

6. Teklifler 30/12/2009 tarihinde, saat 14:30'dan itibaren; istekliler huzurunda İhale Komisyonu tarafından açılacaktır.

7. Teklifler, Teklif Alma Şartnamesi'nin ilgili maddeleri esaslarına göre değerlendirilecek olup, herhangi bir şartlı teklif kabul edilmeyecektir.

8. Bu işin geçici teminat tutarı, isteklinin toplam satış geliri üzerinden teklif ettiği bedelin % 2' si dir.

9. İhaleye katılabilmek için İSTEKLİ'lerde aşağıda belirtilen belgeler aranır :

1. Türkiye'de tebligat için adres,

2. Ticaret ve/veya Sanayi Odası belgesi (2009 yılına ait),

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

b. Tüzel kişi olması halinde tüzel kişiliğın İdare merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret veya Sanayi Odasından veya benzeri bir makamdan tüzel kişiliğın 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.
3. 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.
4. İstekliler adına vekâleten iştirak ediliyor ise istekli adına teklifte bulunacak kimse/kimselerin vekâletnameleri ile vekâleten iştirak edenin noter tasdikli imza sirküleri,
5. Teklif Alma Şartnamesinin 9 (dokuzuncu) maddesinde yazılı geçici teminatı vermesi. (İş ortaklığı olması halinde Geçici Teminat hisse oranına bakılmaksızın ortaklardan herhangi biri ya da tüm ortaklar tarafından ortaklaşa verilebilir.)
6. Teklif ile birlikte verilecek olan ihale 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.)
7. Ortak girişim olarak teklif verilecekse, Ortak Girişim Beyannamesi (noter tasdikli – Örnek-2)
8. Varsa, kredi verecek banka veya kredi kuruluşu ile ön kredi anlaşması,veya niyet mektubu
9. İhale Dokümanı Alındı Belgesi
10. Bu şartnamenin 25 inci maddesinde istenmesi halinde, isteklilerin alt yüklenicilere yaptırmayı düşündükleri işlerin listesi.
11. Mevzuat hükümleri uyarınca kesinleşmiş sosyal güvenlik prim borcu olmadığına dair son teklif verme tarihinden önceki 3 (üç) ay içinde düzenlenmiş belge,
12. Mevzuat hükümleri uyarınca kesinleşmiş vergi borcu olmadığına dair son teklif verme tarihinden önceki 3 (üç) ay içinde düzenlenmiş belge,
13. 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 verilmesi zorunludur.

İş deneyimi olarak İstekliler tek başlarına teklif veriyorlarsa tek bir sözleşme kapsamında en az toplam **70.000** m² komple bina inşaatını tamamladıklarını, ortaklık olması halinde; ortaklığı teşkil eden firmalarından en az birinin yukarıda belirtilen değerlerin % 50 sini, diğer ortaklardan herhangi biri ise belirtilen değerlerin en az % 25'i olmak üzere geri kalan % 50'si kadar komple bina inşaatını tamamlamış olduklarını belgeleyeceklerdir. Ortaklığı teşkil eden firmalardan herhangi birinin yukarıdaki şartın tamamını karşılaması halinde ise, diğer ortaklarda bu şart aranmaz.

İş durum belgeleri iş deneyim belgesi değerlendirmesinde dikkate alınmayacaktır.

14. 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. Bunun için genel müdürlük teyitli banka referans mektupları ile İhalenin yapıldığı yıldan önceki son üç yıla ait isteklinin toplam cirosunu gösteren gelir tablolarının Yeminli Mali Müşavir veya Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ya da Vergi Dairesince onaylanmış nüshalarını vereceklerdir.

Banka referans mektuplarının kullanılabilir nakit kredi toplamalarının 10.000.000 TL (OnmilyonTürkLirası)'den; kullanılmamış teminat mektubu kredilerinin de yine 10.000.000 TL (OnmilyonTürkLirası)'den az olmadığını, ortaklık olması halinde; ortaklığı teşkil eden firmalarından en az birinin yukarıda belirtilen değerlerin % 50 sini, diğer ortaklardan herhangi birinin ise belirtilen değerlerin en az % 25'i olmak üzere geri kalan % 50'sini sağlayabildiklerini belgelemesi gerekmektedir. Ortaklığı teşkil eden firmalardan herhangi birinin yukarıdaki şartın tamamını karşılaması halinde ise, diğer ortaklarda bu şart aranmaz.

Toplam ciro için son üç yılın ortalamasının 10.000.000,-TL (onmilyonTürk Lirası)' ndan az olmaması gerekir.

15. Aşağıda belirtilen makine-ekipman noter onaylı taahhütname ile istenmektedir.

Sıra No	Makine, Ekipman cinsi ve Özellikleri	Gerekli Minimum Adet
1	Kule Vinç	2
2	Ekskavatör	2
3	Traktör Kepçe	2
4	Dozer	2
5	İnş.Asansörü	4
6	Tünel Kalıp (beton yüzeyli) ve İskelesi	2000 m ²
7	Vibratör	8
8	Kamyon	8
9	Kırcı	2

Tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman için kendi malı olma şartının aranmaması esastır.

İsteklinin kendi malı olan tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman fatura demirbaş veya amortisman defterinde kayıtlı olduğuna dair noter tespit tutanağı veya yeminli mali müşavir raporu yada serbest muhasebeci ve mali müşavir raporu ile tevsik edilir. Taahhüt edilerek temin edilecek tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman için ise noter onaylı taahhütnamenin verilmesi gerekir.

Geçici ithalle getirilmiş veya 10/06/1985 tarihli ve 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu hükümlerine göre edinilmiş tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman da, kira sözleşmesi eklenmek ve ihale ilk ilan tarihine kadarki kiraların ödendiği belgelenmek şartı ile isteklinin kendi malı sayılır.

İş ortaklıklarında, pilot ve diğer ortaklara ait tesis, makine, teçhizat ve diğer ekipman ortaklık oranına bakılmaksızın tam olarak değerlendirilir.

16. İhale konusu işe ilişkin istekliler, önerecekleri projeye göre hazırlamış olduğu

1. Vaziyet Planı,
2. Önerilen konutların 1/200 ölçekli mimari avan projeleri,
3. Mahal Listelerinde önerilen iyileştirmeleri vereceklerdir.

17. İsteklilerden aşağıda sayısı ve nitelikleri belirtilen halen bünyesinde çalışmakta olan anahtar teknik personel istenmektedir. Anahtar teknik personelin deneyim süresi oda kayıt belgesiyle tevsik edilir.

Adet	Mesleki Ünvanı	Deneyim Süresi (Yıl)
2	İnş.Müh.	5
1	Mimar	5
1	Makina Müh.	5
1	Elektrik Müh.	5

4.

18. Teklif Alma Şartnamesindeki örneğe (Örnek 1) uygun Mali Teklif Mektubu, satışa sunulacak bağımsız bölümlerin her bir tipi için inşaat m²'leri, satış bedelleri ve bunların icmali (Türk Lirası bazında) (Cetvel-1), Teklif Edilen Gelir Toplamı Paylaşım Planı (Türk Lirası bazında) (Cetvel-2), İdare Payı Ödenme Planı (Türk Lirası bazında) (Cetvel-3) ve İstekliler bu bilgiler doğrultusunda fizibilite raporu hazırlayacaklardır.

19. Madde 22 de istenmesi halinde Ekteki forma uygun olarak alınacak yer görme belgesi.

10. İdare ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

11. ADA / PARSEL BİLGİLERİ

Projelendirme; yürürlükteki İmar mevzuatı, Plan notları, Yönetmelikler doğrultusunda İDARE ve İlgili Belediye onayları alınarak gerçekleştirilecektir.

ADA/PARSEL NO	Yüzölçümü(M2)	NİTELİĞİ	EMSAL
512 / 1	62.507,30	Konut Alanı	1,35

Halihazırda taşınmaz onaylanan 1/5000 ölçekli Kayabaşı Doğu Bölgesi Nazım imar planı ve 1/1000 uygulama imar planı içerisinde Emsal: 1,35, Hmaks: Serbest yapılaşma koşuluna sahip “ Konut” kullanımında kalmaktadır.

Genel yerleşim kararlarında geleneksel dokudan hareketle Osmanlı, Selçuklu mahalleleri oluşturmak, komşuluk ilişkileri kurmak , az katlı-çok katlı konut bloklarını birbirleriyle uyum içinde tasarlanması esas alınmalıdır. Projelerde geleneksel mimari özelliklerin, yöresel malzemelerin, kültürel değerlerin gözetilmesi ,konutların plan çözümleri ve cephelerinde de geleneksel öğelerin yorumlanarak biçimlendirilmesi beklenmektedir.Hazırlanacak olan projelerin İdarenin beğenisini sağlaması halinde çalışmalara devam edilecektir.

Bu parsellerde YÜKLENİCİ imar yönetmelikleri kapsamında, satışı özendirici ve hasılatı arttırıcı projeleri yapıp İdare Onayını almak kaydıyla uygulayacaktır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Bilkent Plaza, B1 Blok, 06530 Bilkent-ANKARA

Tel : 0.312.266 76 80

Faks : 0.312.266 01 34