

# EMLAK KONUT GYO A.Ş.' N DEN, ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ İHALE İLANI

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, aşağıda tapu kaydı bilgileri bulunan gayrimenkul üzerinde, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş i ihale yolu ile yaptırılacaktır.

İhale Adı: “ **İstanbul Sultangazi Habipler Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş i** ”,

- 1- Projelendirme; yürürlükteki İmar mevzuatı, Plan notları, Yönetmelikler doğrultusunda Şirket ve İlgili Belediye onayları alınarak gerçekleştirilecektir. Yüklenici, bu parsellerde imar yönetmelikleri kapsamında satışı özendirici ve hâsılatı arttırıcı projeleri yapıp Şirket onayını almak kaydıyla uygulayacaktır.

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Arsa Alanı (m2)	Yapı Cinsi	Emsal	İnşaat Alanı (m2)	İhale Tarihi	İhale Saati
İstanbul	Sultangazi	Habipler	1562	2-3-9	166.692,00	Özel Koşullu Ticaret	2,20	366.722,40	<b>24.06.2010</b>	<b>14:30</b>

Plan notlarına göre Hmaks = 180 m olup, arsa üzerinde; İş merkezleri, Ofis, Büro, Çarşı, Çok katlı mağaza, Alışveriş merkezleri, Otel, Motel, Rezidans, Konut vb. konaklama tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta vb. kullanımlar ile Yönetim binaları, Banka ve Finans Kurumları gibi ticari fonksiyonlar yapılabilir. Ayrıca 1. Bodrum kat ve bağımsız birim olmamak koşuluyla çatı arası iskan edilebilir ve emsale dahil değildir.

- 2- İhale, arsa karşılığı yapım iş i olması ve bu iş için bütçeye ödenek konmaması nedeniyle, 2886 ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu' na tabi olmayıp, “ Emlak Konut GYO A.Ş. Gayrimenkul Satış, Kiraya Verme ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği ” ne uygun olarak Açık İhale (kapalı zarf teklif alma ve Pazarlık - Açık arttırma) usulüne göre iki oturum halinde yapılacaktır. İhale 2.oturumu' nun yapılacağı yer ve zaman, 1.oturum yapıldıktan sonra İhale 2.oturumu' na katılma hakkı elde eden İstekliler' e Şirket tarafından yazı ile bildirilecektir.
- 3- İhaleye, yerli veya yabancı gerçek veya tüzel kişi veya bunların oluşturdukları ortak girişim grupları teklif verebilecektir. Ancak bu ihale uluslararası bir ihale değildir. Konsorsiyum olarak verilen teklifler kabul edilmeyecektir. Yabancı İstekliler, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda belirtildiği şekilde ihaleye katılabilirler. İSTEKLİ' nin ortak girişim olarak teklif vermesi halinde, ortaklardan birisinin, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın Teklif Alma Şartnamesinin 8.9. maddesinde belirtilen iş deneyim belgesini sunmak suretiyle inşaat iş i yapan gerçek veya tüzel kişi olması şarttır. Diğer ortaklarda ise böyle bir şart aranmaz.

- 4- İstekliler, iş e ait ihale dokümanını, Emlak Konut GYO A.Ş. İhale, Hakediş ve Kabul Müdürlüğü' nde 09:00 – 17:30 saatleri arasında görebilir veya KDV dâhil 3.000,00 TL (ÜçbinTürkLirası) yatırarak satın alabilirler. İhaleye teklif verecek İstekliler' in ihale dokümanlarını satın almaları zorunludur.

İhale dokümanını satın almak isteyen İstekli görevlilerinin, kendilerine verilecek olan “ İhale Dosyası Teslim Tutanağı ” nı tam olarak ve okunabilecek bir şekilde doldurmaları zorunludur. Bu tutanakta yazılması istenilen, İstekli' nin; adı / Ticari unvanı, adresi, telefonu, faksı, irtibat kurulacak yetkilisinin adı ve vergi numarası gibi bilgilerin, İstekliler' in görevlileri tarafından bilinmesi gerekmektedir.

- 5- İhale dokümanını satın alan İstekliler, ihale konusu iş ile ilgili sorularını, 17.06.2010 tarihi ve saat 14.00' e kadar yazılı olarak elden, faks veya posta yolu ile Şirkete iletebileceklerdir. Belirtilen bu süreden sonra Şirket' e ulaşan sorular dikkate alınmayacaktır. Soruların cevapları en geç ihale tarihinden (1.oturum) 3 (üç) gün önce tüm İstekliler' e Şirket' ce yazılı olarak bildirilecektir.
- 6- Teklif dosyaları, en geç yukarıdaki çizelgede belirtilen ihale tarihi ve saatine kadar sıra numaralı alındılar karşılığında, Emlak Konut GYO A.Ş.' nin aşağıda yazılı adresinin 1.katında bulunan Muhaberat servisine teslim edilecektir. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Posta ile gönderilecek tekliflerin ihale saatine kadar Şirkete ulaşması şarttır.
- 7- Teklifler yukarıdaki çizelgede belirtilen ihale tarihi ve saatinden itibaren İstekliler huzurunda İhale Komisyonu tarafından açılacaktır.

- 8- Teklifler, Teklif Alma Şartnamesi' nin ilgili maddeleri esasına göre değerlendirilecek olup, herhangi bir şartlı teklif kabul edilmeyecektir. Teklifler en son teklif (1.oturum) verme tarihinden itibaren 90 (doksan) gün geçerli olacaktır.
- 9- Tekliflerin değerlendirilmesi sonucu uygun görülecek İstekliler' le, bildirilecek yer, tarih ve saatte ikinci oturum yapılacaktır. İkinci oturuma katılma hakkı elde eden İstekliler' in tekliflerinin (ASKŞPTG), ikinci oturuma katılma hakkı elde eden diğer İstekliler arasındaki en yüksek teklifin (ASKŞPTG) % 65,00 ve altında kalması durumunda, ikinci oturuma katılabilmeleri için geçici teminatlarını ikinci oturuma katılma hakkı elde eden en yüksek ASKŞPTG' ne tekabül eden teklife karşılık gelen geçici teminat miktarına tamamlaması zorunludur.
- 10- Bu işin geçici teminat tutarı, İstekli' nin teklif ettiği Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)' nin % 2,00' si dir. Tekliflerin Geçerlilik Süresine minimum 30 (otuz) gün ilave edilerek Geçici teminat süresi bulunacaktır.
- 11- İhalenin sonuçlanmasından sonra imzalanacak sözleşme Noterlik' ce tasdik edilecektir.
- 12- Güncellenmiş Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG), aşağıdaki ödeme Planına göre yapılacaktır.

**Güncellenmiş Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) Ödeme Planı**

ÖDEME SIRA NO	ÖDEME GÜNÜ	GÜNCELLENMİŞ ASGARI ASKŞPTG ÖDEME DİLİMİ (TAKSİT ORANLARI)
1-	Sözleşme İmzalanmadan Önce	%5,00
2-	Yer Teslimi Tarihinden İtibaren 550 Gün Sonra	%10,00
3-	Yer Teslimi Tarihinden İtibaren 730 Gün Sonra	%10,00
4-	Yer Teslimi Tarihinden İtibaren 910 Gün Sonra	%10,00
5-	Yer Teslimi Tarihinden İtibaren 1090 Gün Sonra	%10,00
6-	Yer Teslimi Tarihinden İtibaren 1270 Gün Sonra	%10,00
7-	Yer Teslimi Tarihinden İtibaren 1450 Gün Sonra	%10,00
8-	Yer Teslimi Tarihinden İtibaren 1630 Gün Sonra	%15,00
9-	Yer Teslimi Tarihinden İtibaren 1810 Gün Sonra	%20,00
	<b>TOPLAM</b>	<b>%100,00</b>

YÜKLENİCİ, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)' nin **%5,00'** ini sözleşme imzalamadan önce ŞİRKET' in banka hesabına yatıracaktır. Bu yatırılan miktar, daha sonra satışlardan elde edilen " ASKŞPTG " den mahsup edilerek ilk İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağından başlayarak YÜKLENİCİ' nin bildireceği banka hesabına iade edilecektir.

- 13- İstekliler, Şirket' ten satın almış oldukları ve içersinde ihale dosyasının bulunduğu klasöre, aşağıda belirtilen belgeleri sıra numarasına göre koyarak ve Teklif Alma Şartnamesi madde 12' de belirtilen hususlara riayet ederek vereceklerdir.

1. Mali Teklif Mektubunun aslı,

Teklif Alma Şartnamesi eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır. Mali Teklif Mektubu, İstekli veya İstekli' nin Ortak Girişim olması halinde, pilot ortak ve diğer tüm ortaklar tarafından Adı ve Soyadı veya Ticari Unvanı yazılarak kaşelenip imzalanacaktır.

2. Geçici teminatın aslı,

Teklif Alma Şartnamesinin 9. maddesinde yazılı değerler karşılığında ve belirtilen şartlar dâhilinde geçici teminat verilecektir. İstekli' nin Ortak girişim olması halinde, ortaklardan herhangi biri veya ortaklar, ortaklık oranına bakılmaksızın geçici teminat tutarını verebilirler.

Geçici teminat şayet teminat mektubu olarak verilecekse, Teklif Alma şartnamesi eki örneğe uygun

olarak düzenlenmiş olması şarttır.

3. Ticaret ve / veya Sanayi Odası belgesi aslı veya noter tasdikli sureti (2010 yılına ait),
  - a. Gerçek kişi olması halinde Ticaret ve / veya Sanayi Odasına kayıtlı olduğunu gösterir belge,
  - b. Tüzel kişi olması halinde tüzel kişiliğin Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret veya Sanayi Odasından veya benzeri bir makamdan tüzel kişiliğin 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,
4. Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin aslı veya noter tasdikli sureti,

Tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi verecektir. Ortak girişim olması halinde, ortak girişimi oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her biri bu belgeyi verecektir.
5. İmza sirküleri,
  - a. Gerçek kişi olması halinde noter tasdikli imza beyanı aslı,
  - b. Tüzel kişi olması halinde tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri aslı,
  - c. Ortak girişim olması halinde ortak girişimi oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her birinin (a) ve (b)'deki esaslara göre temin edecekleri belge,
6. Vekâletname ve imza beyanı,

İstekliler adına vekâleten iştirak ediliyor ise İstekli adına teklifte bulunacak kimse / kimselerin noter tasdikli vekâletnamelerinin aslı ile vekâleten iştirak edenin noter tasdikli imza beyanı aslı,
7. Noter tasdikli Ortak Girişim Beyannamesi aslı,

Ortak girişim olarak teklif verilecekse, Teklif Alma şartnamesi eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır. Ortak girişim beyannamesi, pilot ortak ve diğer tüm ortaklar tarafından Adı ve Soyadı veya Ticari Unvanı yazılarak kaşelenip imzalanacaktır.
8. Türkiye' de tebligat için adres, telefon ve faks bilgileri beyanı aslı;

Ortak girişim olması halinde, ortak girişimi oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her biri bu belgeyi verecektir. Aksi belirtilmediği takdirde, pilot ortağın adresi ortak girişim adresi olarak kabul edilecektir.
9. İstekli adına Kamu veya özel sektör tarafından düzenlenmiş İş Deneyim Belgesi (İş Bitirme, İş Durum, İş Denetleme, İş Yönetme) veya İstekli' nin kendisine ait tek bir işi tamamlamış olduğunu gösteren ilgili belgelerin (İlgi Belediyesinden alınmış belge, yapı kullanma izin belgesi vb.) aslı veya noter tasdikli sureti;
  - a) İstekliler' in, ihalenin 1.oturumunun yapılacağı tarih olarak belirtilmiş olan tarihten önceki son on beş yıl içinde, Kamu veya özel sektörde ve tek bir sözleşme kapsamında, en az toplam **200.000,00** m2 komple bina inşaatını, tamamladıklarını veya denetlediklerini veya yönettiklerini gösteren İş Deneyim Belgeleri' nin (İş Bitirme, İş Durum, İş Denetleme, İş Yönetme) aslı veya noter tasdikli suretini vermeleri zorunludur.

**İş Bitirme Belgesi:** Komple bina inşaatının geçici kabulünün yapılmış olması gerekmektedir.

**İş Durum Belgesi:** Komple bina inşaatına ait ilk sözleşme bedelinin, ilgili İdarenin onayı ile aşıldığı durumlarda, toplam sözleşme bedelinin % 80' inin gerçekleştirilmiş olması gerekmektedir.

**İş Denetleme Belgesi:** Komple bina inşaatının geçici kabulünün yapılmış olması şartı ile bu bina inşaatına ait sözleşme bedelinin en az % 80' i oranında, işi denetlemiş olması veya komple bina inşaatına ait sözleşme bedelinin ilgili İdarenin onayı ile aşıldığı durumlarda, toplam sözleşme

bedelinin en az %80' i oranında işi denetlemiş olması gerekmektedir.

**İş Yönetme Belgesi:** Komple bina inşaatının geçici kabulünün yapılmış olması şartı ile bu bina inşaatına ait sözleşme bedelinin en az % 80' i oranında, işi Yönetmiş olması veya komple bina inşaatına ait sözleşme bedelinin ilgili İdarenin onayı ile aşıldığı durumlarda, toplam sözleşme bedelinin en az %80' i oranında işi Yönetmiş olması gerekmektedir.

**b)** İstekliler' in, ihalenin 1.oturumunun yapılacağı tarih olarak belirtilmiş olan tarihten önceki son on beş yıl içinde, kendilerine ait ve tek bir iş kapsamında en az toplam **200.000,00** m2 komple bina inşaatını, tamamlamış olduklarını gösteren ilgili belgelerin (İlgi Belediyesinden alınmış belge, yapı kullanma izin belgesi vb.) aslı veya noter tasdikli suretini vermeleri zorunludur.

Tüzel kişi tarafından, iş deneyimini göstermek üzere yukarıda belirtilen belgelerden İş Denetleme Belgesi veya İş Yönetme Belgesi sunulması halinde, sunulan bu belgenin, tüzel kişiliğin yarıdan fazla hissesine sahip olan ortağına ait olması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen şartların sağlanması kaydıyla, yapım işleri ile ilgili olmak üzere, hizmet (Müşavirlik, Kontrollük vb.) ve danışmanlıkla ilgili İş Deneyim belgeleri de kabul edilecektir.

İstekli' nin Ortak girişim olması halinde, ortak girişimi teşkil eden ortaklardan herhangi birinin yukarıda belirtilen belgelerden her hangi birini vermesi halinde, diğer ortaklarda bu belgeler aranmaz.

**10. Bilânço ve gelir tablolarının aslı veya noter tasdikli sureti;**

İstekliler son 1 (bir) yıllık bilânçolarını ve gelir tablolarını vereceklerdir.

Ayrıca İstekliler' den;

“ Dönen varlıklar / kısa vadeli borçlar ” in en az 0,50 olması.

“ Öz kaynaklar / toplam aktif ” in en az 0,10 olması.

“ Kısa vadeli banka borçları / öz sermaye ” nin 0,75'den küçük olması.

Yeterlik kriterleri olarak öngörülür ve sayılan 3 (üç) kriter birlikte aranır. Ortak girişim olması halinde ortaklardan herhangi birisinin belirtilen şartları sağlanması yeterlidir.

Son bir yıllık bilânço ve gelir tablolarında yukarıdaki kriterleri sağlayamayanlar son beş yıla kadar bilânço ve gelir tablolarını vermek şartıyla bu kriterleri sağladıklarını ibraz edebilirler.

Bilânço ve gelir tablolarının Yeminli Mali Müşavir veya Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ya da Vergi Dairesince onaylanmış olması gerekir.

Bu maddede istenen yeterlilik kriterlerinin sağlandığının Yeminli Mali Müşavir veya serbest Muhasebeci Mali Müşavir raporuyla onaylanması gerekir.

**11. Banka referans mektupları aslı,**

Banka referans mektuplarında; kullanılabilir nakit kredi toplamları ile kullanılmamış teminat mektubu kredi toplamlarının ayrı ayrı olmak üzere, İstekli' nin teklif edeceği Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)' nin % 10,00' undan az olmadıklarının belgelenmesi gerekmektedir. Ortak girişim olması halinde Ortaklığı teşkil eden firmalardan herhangi birinin bu şartın tamamını karşılaması halinde ise diğer ortaklarda bu şart aranmaz.

İstekliler' in, banka referans mektupları ile birlikte bu banka referans mektubunu veren Bankanın Genel Müdürlüğünden alınmış teyit yazısının aslını ve banka referans mektubu ile teyit yazısını imzalayan Banka yetkililerinin, yetkili olduklarını gösteren belgeleri vermeleri şarttır. Teklif dosyasında belirtilen bu şartlara uygun olmayan banka referans mektubunu sunan İstekliler, ihalenin Kapalı Zarf Teklif Alma ve Pazarlık / Açık Artırma bölümünü içeren 2.oturumuna katılmaya yeterlik alamazlar.

12. İhale dosyası aslı (varsa zeyilnameler veya açıklamalar dâhil),

Teklif ile birlikte verilecek olan ihale dosyasındaki tüm dokümanların (varsa zeyilnameler veya açıklamalar dâhil) her sayfası İstekli tarafından mühürlenip imzalanacaktır. Ortak girişim olması halinde belirtilen evraklar tüm ortaklarca kaşelenip imzalanacaktır. Bu imza, ihale dosyasındaki dokümanlarda yer alan tüm hükümler ile bu dosyaya bağlı diğer eklerdeki hükümlerin kabul edildiği anlamını taşır.

14. Emlak Konut GYO A.Ş. ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.



**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**

**Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza  
No:11/B Kat:1 Ataşehir / İSTANBUL**

**Tel: 0216 444 36 55 (Pbx) Faks: 0216 456 48 75**

**[www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr)**