

**İSTANBUL TUZLA 120 ADA 1 PARSEL
ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ**

TEKLİF ALMA ŞARTNAMESİ

Bu Teklif Alma Şartnamesi ile eklerinin dili Türkçe' dir. İhaleden önce Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret Anonim Şirketi ile ihaleye iştirak etmek isteyenler arasında yapılacak olan her türlü yazışmanın ve ihaleye iştirak eden İstekliler' in ihale için sunacakları tüm belgelerin dili de Türkçe olacaktır.

MADDE 1- ARSA KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ:

Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde ve/veya tasarrufunda bulunan taşınmazlar üzerinde, bu Teklif Alma Şartnamesi ile eklerinde belirtilen şartlar dâhilinde, Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.' nden her hangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan, Yüklenici' nin İmar Mevzuatına uygun olarak yapacağı ve Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş.' nin onaylayacağı tüm projelere ve detaylara uygun olarak gerekli her türlü üst yapı ve alt yapı inşaat işlerinin Yüklenici tarafından yapılması, yapılan bu inşaatların satılabilecek bağımsız bölümlerinin Yüklenici tarafından pazarlanması ile satışı ve bahsedilen bu işler ile ilgili her türlü masrafların Yüklenici tarafından karşılanması, yapılan inşaatların satılabilecek bağımsız bölümlerinin satışından sağlanacak gelirin Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. ile Yüklenici arasında paylaşılmasıdır.

MADDE 2- EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİC. A. Ş.' NE İLİŞKİN BİLGİLER:

Adresi : *Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi Seyhan Caddesi No: 68/1 34538
Başakşehir / İSTANBUL*

Telefon Numarası : *0212 669 00 80*

Faks Numarası : *0 212 669 00 90*

Elektronik Posta Adresi : *info@emlakinsaat.com.tr / ikadakil@emlakinsaat.com.tr*

İlgili Personelin Adı, Soyadı ve Unvanı : *İlhan KADAKAL / Proje İhale ve Hakediş Müdür V.*

MADDE 3- TANIMLAR VE KISALTMALAR :

Bu Teklif Alma Şartnamesinde yer alan bazı tanımların ve kısaltmaların anlamları aşağıda belirtilmiştir.

Şirket : Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. Anonim Şirketi

- İhale Yetkilisi** : Şirket Yönetim Kurulu veya kendisine yetki verilen Yönetim Kurulu Üyelerinden birisi veya Genel Müdür veya Şirket Yetkilisi,
- İstekli** : İhaleye katılan gerçek veya tüzel kişiler veya bunların oluşturdukları iş ortaklıkları,
- Yüklenici** : Üzerine ihale yapılan ve sözleşme imzalanan İstekli,
- İhale** : Bu Teklif Alma Şartnamesinde yazılı usul ve şartlarla, işin İstekliler arasında seçilecek birisi üzerinde bırakıldığını gösteren ve Şirket' in yetkili mercilerinin onayı ile tamamlanan sözleşmeden önceki iş ve işlemler,
- Şartname (İhale veya Sözleşme Dosyası)** : Bu Teklif Alma Şartnamesi kapsamında yapılacak olan işlerin ihalesinde ve sözleşmesinde, genel, özel, teknik ve İdari esas ve usulleri gösteren belge veya belgeler,
- Sözleşme** : Şirket ile Yüklenici arasında yapılan yazılı anlaşma,
- Mali Teklif** : İhalede, İstekliler' in sözlü ve yazılı olarak Şirkete vereceği gelir ve oran,
- Uygun Bedel** : İhalede İstekliler tarafından sözlü ve yazılı olarak teklif edilen ve Şirket tarafından uygun bulunan Arsa Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) bedellerinden en yükseği,
- Taahhüt** : Sözleşme kapsamında yapılması gereken tüm işler,
- Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri (AKSTG)** : İhaleye esas taşınmazların üzerinde yapılması planlanan veya yapılan, satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilecek her türlü gelirler toplamı,
- Arsa Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (AKŞPGO)** : Yüklenici nin Şirket'e ödeyeceği bedelin, Arsa Karşılığı Satış Toplam Gelirine (AKSTG) göre yüzde olarak oranı,
- Arsa Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (AKŞPTG)** : Yüklenici' nin ihaleye esas taşınmazların değerine karşı, Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri (AKSTG) üzerinden, Şirket Payı Gelir Oranı (AKŞPGO) karşılığında, Şirket'e ödeyeceği asgari bedel,

- Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO)** : Yüklenici' nin alacağı bedelin Arsa Karşılığı Satış Toplam Gelirine (AKSTG) göre yüzde olarak oranı,
- Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)** : Yüklenici' nin, Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri (AKSTG) üzerinden Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) karşılığı alacağı bedel,
- Sosyal Donatılar** : İmar Mevzuatına uygun olarak Şirket' ce onaylanacak projelere göre, Yüklenici tarafından yapılacak ve satışı söz konusu olmayan ve Yüklenici tarafından Şirket' e veya Şirket' in göstereceği kurum veya kuruluşlara veya site yönetimlerine devredilecek olan trafo, yeşile terk alanda oyun veya park alanları, sosyal tesis, okul, kreş vb. bina veya yapılar,
- Bağımsız Bölüm** : Sözleşme konusu iş kapsamında yapılacak konut veya işyerlerinin her biri,

MADDE 4- İHALE USULÜ VE TEKLİF ALMA ŞEKLİ:

İhale, “ Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. tarafından “ Kapalı Zarf Teklif Alma (1.oturum) ve Pazarlık - Açık Artırma (2.oturum) Usulü ” ile iki oturum halinde iki ayrı günde yapılacaktır.

İhalenin 1.oturumunun yapıldığı tarih ile ihalenin 2.oturumunun yapılacağı tarih arasında, (ihalenin 1.oturumunun yapıldığı tarih ile ihalenin 2.oturumunun yapılacağı tarih hariç) en az **5 (beş)** iş günü ve en fazla **30 (otuz)** iş günü olacaktır.

MADDE 5- İHALE DOSYASININ GÖRÜLMESİ VE TEMİNİ:

İhale dosyası aşağıda belirtilen adreste 09:00 ~ 17:00 saatleri arasında bedelsiz olarak görülebilir veya aşağıda yazılı bedel karşılığı satın alınabilir. İhaleye teklif verecek İstekliler' in, ihale dosyasını satın almaları zorunludur.

<i>İhale Dosyasının Görüleceği ve Temin Edileceği Adres / Yer</i>	: Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. Proje İhale ve Hakediş Müdürlüğü Bahçeşehir 1. Kısım Mah. Seyhan Cad. No:68/1 Başakşehir / İSTANBUL
<i>İhale Dosyası Satış Bedeli (KDV Dâhil)</i>	: 1.000,00 TL (Bin TürkLirası)

MADDE 6- İHALE TEKLİF ZARFLARI' NIN VERİLECEĞİ VE İHALE' NİN 1. OTURUMU' NUN YAPILACAĞI YER VE ZAMAN:

<i>İhale Teklif Zarflarının Teslim Edileceği Adres / Yer</i>	:	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. Proje İhale ve Hakediş Müdürlüğü Bahçeşehir 1. Kısım Mah. Seyhan Cad. No:68/1 Başakşehir / İSTANBUL
<i>İhale Teklif Zarflarının Teslim Edileceği En Son Tarih ve Saat</i>	:	07/03/2013 Saat: 15:00
<i>İhalenin 1.Oturumunun Yapılacağı Adres / Yer</i>	:	Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. Genel Müdürlüğü Toplantı Salonu
<i>İhalenin 1.Oturumunun Yapılacağı Tarih ve Saat</i>	:	07/03/2013 Saat: 15:00

MADDE 7- İHALE DOSYASINDA ZEYİLNAME İLE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI, İHALE ÖNCESİ BİLGİ EDİNME VE AÇIKLAMA:

İhale ilanı yapıldıktan sonra, ihale dosyasında değişiklik yapılmaması esastır. Ancak, mali teklif ve başvuruların hazırlanmasını etkileyebilecek maddi veya teknik hatalar veya eksikliklerin tespit edilmesi halinde, zeyilname ile ihale dosyasında değişiklik yapılabilir.

Yapılan değişiklik nedeniyle mali tekliflerin veya başvuruların hazırlanabilmesi için ek süreye ihtiyaç duyulması halinde, ihalenin 1.oturumunun yapılacağı tarih, bir defaya mahsus olmak üzere en fazla **30 (otuz)** gün süreyle zeyilname düzenlenmesi suretiyle ertelenebilir.

İhale dosyasını Şirket' ten temin eden İstekliler, ihale konusu işle ilgili sorularını, en geç **26/02/2013** tarihi saat **17:00'** ye kadar, yazılı olarak elden, faks veya posta yolu ile Şirkete iletebileceklerdir.

Bu tarihten ve saatten sonra Şirkete ulaşan sorular dikkate alınmayacaktır.

Sorular ile ilgili cevapları oluşturan “ Açıklama veya Açıklamalar ” ile gerekli durumlarda düzenlenecek “ Zeyilname veya Zeyilnameler ”, ihalenin 1.oturumunun yapılacağı tarih hariç en geç **2 (iki)** gün önce tüm İsteklilere Şirket' çe yazılı olarak tebliğ edilecektir.

İsteklilere yapılacak tebliğler, İstekliler' in yetkililerine veya vekillerine imza alınmak suretiyle elden veya İstekliler' in “ İhale Dosyası Teslim Tutanağı ” nda belirtmiş oldukları faks numaralarına ve adreslerine, faks ve kargo veya kurye yolu ile gönderilmesi suretiyle yapılacaktır.

Yazının, kargo veya kurye yolu ile İstekliler' in tebligat adresine gönderilmesi halinde, yazının fiili teslim tarihi, tebliğ tarihi sayılır.

MADDE 8- İHALEDE ŞİRKET' İN SERBESTLİĞİ VE İHALENİN İPTALİ :

Şirket her hangi bir aşamada ihaleyi yapıp yapmamakta, dilediğine yapmakta, kısımlara bölmekte ve uygun teklifin tespitinde serbesttir. Yüklenici dâhil tüm İstekliler, hiç bir aşamada bir hak iddia edemez, Şirket her hangi bir yükümlülük altına girmez.

Şirket, gerekli gördüğü durumda veya ihale dosyasında yer alan belgelerde ihalenin yapılmasına engel olan ve düzeltilmesi mümkün olmayan hususların bulunduğu tespit edildiği hallerde, ihalenin 1.oturumunun veya 2.oturumunun yapılacağı saatten önce ihaleyi iptal edebilir.

1- İhalenin, 1.oturumun yapılacağı saatten önce iptal edilmesi halinde;

a) İhalenin iptali, iptal gerekçesi belirtilmek suretiyle Şirketin web sitesinde duyurulur ve ihale dosyası alan tüm İsteklilere yazı ile tebliğ edilir.

İsteklilere yapılacak tebliğler, İstekliler' in yetkililerine veya vekillerine imza alınmak suretiyle elden veya İstekliler' in “ İhale Dosyası Teslim Tutanağı ” nda belirtmiş oldukları faks numaralarına ve adreslerine, faks ve kargo veya kurye yolu ile gönderilmesi suretiyle yapılacaktır.

b) İhalenin iptal edilmesinden önce, şayet İstekliler tarafından Şirkete verilmiş olan ihale teklif zarfları var ise, bu ihale teklif zarfları açılmadan Şirket tarafından İsteklilere iade edilir.

İsteklilere ait teklif zarflarının iadesi, İstekliler' in yetkililerine veya vekillerine imza alınmak suretiyle elden veya İstekliler' in ihale teklif zarfı üzerinde belirtmiş oldukları adreslerine, iadeli taahhütlü posta, kurye veya kargo yolu ile gönderilmesi suretiyle yapılacaktır.

2- İhalenin, 2.oturumun yapılacağı tarih ve saatten önce iptal edilmesi halinde;

İhalenin iptali, iptal gerekçesi belirtilmek suretiyle Şirketin web sitesinde duyurulur ve ihalenin 1.oturumuna ihale teklif zarfı vermek suretiyle katılan tüm İsteklilere yazı ile tebliğ edilir. Açılan ihale teklif zarfları İsteklilere iade edilmez. Geçici teminatlar ise İstekliler' in yetkililerine veya vekillerine imza karşılığı elden iade edilir.

İsteklilere yapılacak tebliğler, İstekliler' in yetkililerine veya vekillerine imza alınmak suretiyle elden veya İstekliler' in “ Adres Beyanı ” nda belirtmiş oldukları faks numaralarına ve adreslerine, faks ve kurye veya kargo yolu ile gönderilmesi suretiyle yapılacaktır.

İhalenin iptal edilmesi nedeniyle, İstekliler Şirket' den herhangi bir hak talebinde bulunamaz ve bu durumda Şirket her hangi bir yükümlülük altına girmez.

MADDE 9- İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR, YASAK FİİL VEYA DAVRANIŞLAR VE İHALE DIŞI BIRAKILMA NEDENLERİ:

1- Aşağıda sayılanlar doğrudan veya dolaylı olarak, kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde ihaleye katılamazlar.

- a) Kamu İhale Kurumu tarafından, Kamu ihalelerine katılmaktan sürekli olarak veya ihalenin 1.oturumunun yapılacağı tarihe kadar (1.oturumunun yapılacağı tarih dâhil) geçici olarak yasaklanmış olanlar.
- b) 12.04.1991 tarihli ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu kapsamına giren suçlardan veya örgütlü suçlardan veyahut kendi ülkesinde ya da yabancı bir ülkede kamu görevlilerine rüşvet verme suçundan dolayı hükümlü bulunanlar.
- c) İlgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar verilenler.
- d) Şirket' in İhale Yetkilisi kişileri ile bu yetkiye sahip kurullarda görevli kişiler.
- e) Şirket' in ihale konusu işle ilgili her türlü ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevli olan personeli.
- f) (d) ve (e) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar kan ve ikinci dereceye kadar kayın hısımları ile evlatlıkları ve evlat edinenleri.
- g) (d), (e) ve (f) bentlerinde belirtilenlerin ortakları ile Şirketleri (bu kişilerin yönetim kurullarında görevli bulunmadıkları veya sermayesinin **%10 (yüzdeon)**' undan fazlasına sahip olmadıkları anonim şirketler hariç).
- h) İhalenin 1.oturumunun yapılacağı tarihten önceki **10 (on)** yıl içinde, Şirket' e karşı taahhüt etmiş olduğu herhangi bir işi fesih edilenler (Karşılıklı rıza ile tasfiye edilen işler hariç),
- i) Şirket'e vadesi gelmiş borcunu ödemeyenler,
- j) İhale konusu işin danışmanlık hizmetlerini yapan kişi veya kişiler veya kuruluşlar veya Şirketler ve bunların ortaklık ve yönetim ilişkisi olan Şirketleri ile bu Şirketlerin sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları Şirketler,

2- İhalede aşağıda belirtilen fiil veya davranışlarda bulunmak yasaktır.

- a) Hile, vaat, tehdit, nüfuz kullanma, çıkar sağlama, anlaşma, irtikâp, rüşvet suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek.
- b) İsteklileri tereddüde düşürmek, katılımı engellemek, İsteklilere anlaşma teklifinde bulunmak veya teşvik etmek, rekabeti veya ihale kararını etkileyecek davranışlarda bulunmak.
- c) Sahte belge veya sahte teminat düzenlemek, kullanmak veya bunlara teşebbüs etmek.

- d) İhaleye, birden fazla İstekli adına, doğrudan veya dolaylı olarak asaleten veya vekâleten katılmak veya teklif vermek.
- e) Yukarıda ihaleye katılmayacağı belirtildiği halde ihaleye katılmak.

3- Aşağıda belirtilen durumlardaki İstekliler ihale dışı bırakılır:

- a) İflas eden, tasfiye halinde olan, işleri mahkeme tarafından yürütülen, konkordato ilan eden ve işlerini askıya alan yerli İstekliler ile kendi ülkesindeki mevzuat hükümlerine göre benzer bir durumda olan yabancı İstekliler,
- b) İflası ilan edilen, zorunlu tasfiye kararı verilen ve alacaklılara karşı borçlarından dolayı mahkeme idaresi altında bulunan yerli İstekliler ile kendi ülkesindeki mevzuat hükümlerine göre benzer bir durumda olan yabancı İstekliler,
- c) İhalenin 1.oturumunun yapılacağı tarihten önceki **10 (on)** yıl içinde, mesleki faaliyetlerinden dolayı yargı kararıyla hüküm giyen İstekliler,
- d) İhalenin 1.oturumunun yapılacağı tarih itibarıyla, mevzuatı gereği kayıtlı olduğu oda tarafından mesleki faaliyetten men edilmiş olan İstekliler,
- e) İhalenin 1.oturumunun yapılacağı tarihten önceki **10 (on)** yıl içinde, Şirket' e yaptığı işler sırasında iş veya meslek ahlakına aykırı faaliyette bulunduğu Şirket tarafından tespit edilen İstekliler,
- f) Bu maddenin 1. ve 2. alt maddelerinde belirtilen durumlarda oldukları tespit edilen İstekliler,

İhaleye katılan İstekliler' in veya İstekliler' in iş ortaklığı olması halinde ortaklardan her hangi birisinin, yukarıda belirtilen durumlarda olduklarının ihale aşamasında tespit edilmesi halinde, bu İstekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir.

Üzerine ihale yapılan İstekli' nin veya İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde ortaklarından her hangi birisinin, yukarıda belirtilen durumlarda olduklarının, sözleşme aşamasında tespit edilmesi halinde, geçici teminat veya kesin teminat gelir kaydedilir.

Yüklenici' nin veya Yüklenici' nin iş ortaklığı olması halinde ortaklarından her hangi birisinin, yukarıda belirtilen durumlarda olduğunun, sözleşmenin imzalanmasından sonra tespit edilmesi halinde ise kesin teminat gelir kaydedilerek sözleşme feshedilir ve sözleşmenin fesih ile ilgili maddesi çerçevesinde uygulama yapılır.

Bu maddede belirtilen durumda veya davranışlarda buldukları tespit edilen İstekliler veya İstekliler' in iş ortaklığı olması halinde ortağı veya Yüklenici veya Yüklenici' nin iş ortaklığı olması halinde ortağı, Şirket tarafından ilgili kurum ve kuruluşlara bildirilir.

MADDE 10- İHALEYE KATILABİLME ŞARTLARI:

- 1- Yerli gerçek veya tüzel kişi veya kişiler, tek başlarına veya kendi aralarında iş ortaklığı oluşturmak suretiyle ihaleye katılabilirler.

- 2- Yabancı gerçek veya tüzel kişi veya kişiler, tek başlarına veya kendi aralarında iş ortaklığı oluşturmak suretiyle ihaleye katılamazlar.
- 3- Yabancı gerçek veya tüzel kişi veya kişiler, yerli gerçek veya tüzel kişi veya kişiler ile iş ortaklığı oluşturmak suretiyle ihaleye katılabilirler.
- 4- İş ortaklıklarında, pilot ortağın, iş ortaklığının en fazla hissesine sahip olması zorunludur.
- 5- Konsorsiyumlar ihaleye katılamazlar.
- 6- İhaleye katılacak İstekliler' in, ihale dosyasını Şirket' ten temin etmeleri zorunludur. İş ortaklığı oluşturmak suretiyle ihaleye katılacak olanlardan her hangi birinin, ihale dosyasını Şirket' ten temin etmeleri yeterlidir.

MADDE 11- İHALEDE ARANILAN YETERLİK ŞARTLARI VE İSTENİLECEK BELGELER :

İstekli' nin, ihalenin 1.oturumunda, Şirket' ten temin etmiş olduğu ve içersinde ihale dosyasının bulunduğu klasöre, aşağıda belirtilen belgeleri sıra numarasına göre koyarak ve teklif zarfı içerisinde Şirket' e sunması zorunludur.

- 1- Mali Teklif Mektubu'nun aslı verilecektir.

İstekliler, ihalenin 1. Oturumunda verecekleri Mali Teklif Mektubu'nda İşi ne kadar sürede yapacaklarını da belirteceklerdir.

İşin Süresi, ihalenin 1. Oturumunda verilecek olan teklifler doğrultusunda İhale Komisyonu Başkanlığı tarafından belirlenerek, ihalenin 2. Oturumuna katılacak olan isteklilere davet yazısıyla bildirilecektir.

Mali Teklif Mektubu' nun, Teklif Alma Şartnamesi eki örneğe uygun olarak rakam ve yazı ile birbirine uygun olarak ve kısaltmadan açıkça yazılması, üzerinde kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması ve İstekli' nin ticaret unvanının yazılmış olması ve İstekli' nin yetkilisi veya vekili tarafından kaşelenip imzalanmış olması zorunludur. İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, Mali Teklif Mektubu' nun, tüm ortakların ticari unvanının yazılmış ve kaşelenmiş olması ve tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından imzalanmış olması zorunludur.

Bu Teklif Alma Şartnamesi' nin 12.maddesinde belirtilen miktar ve şartlarda geçici teminat verilecektir.

Geçici teminat, şayet Türk Lirası olarak verilecek ise Şirket' in belirteceği banka hesabına yatırılarak, banka makbuzunun aslının verilmesi şarttır. Geçici teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise bu Teklif Alma Şartnamesi eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş aslı verilecektir.

İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi birinin veya ortakların, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın geçici teminatı vermeleri yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

- 2- İhaleye katılacak İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, İş Ortaklığı Beyannamesinin aslı verilecektir.

İş ortaklığı beyannamesinin, ortakların hisse oranları belirtilerek ve bu Teklif Alma Şartnamesi eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması, pilot ortak ve diğer tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından ticari unvan ile imzalayanların ad ve soyadları yazılarak imzalanması şarttır.

- 3- İhalenin 1.oturumunun yapıldığı yıla ait Ticaret ve / veya Sanayi Odası faaliyet belgesi aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir.

- a) İstekli' nin gerçek kişi olması halinde, Ticaret ve / veya Sanayi Odasına kayıtlı olduğunu gösterir belge,
b) İstekli' nin tüzel kişi olması halinde, Ticaret ve / veya Sanayi Odası faaliyet belgesi veya tüzel kişiliğin Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya benzeri bir makamdan tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğunu gösterir belge,

İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, iş ortaklığını oluşturan yerli gerçek veya tüzel kişilerden her biri (a) ve (b)' deki belgeleri sunacaktır.

- 4- Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin aslı veya Noter veya Gazete idaresince tasdikli sureti.

İstekli' nin tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ve hisse oranları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, bu bilgilerin tamamının bir Ticaret Sicil Gazetesinde bulunmaması halinde, bu bilgilerin tümünü göstermek üzere ilgili Ticaret Sicil Gazeteleri veya bu hususları gösteren belgeler,

İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, ortaklığın tüzel kişi her bir ortağı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesini veya belgeleri verecektir.

5- İmza sirküleri veya beyanı verilecektir.

- a) İstekli' nin gerçek kişi olması halinde, Noter tasdikli imza beyanı aslı,
- b) İstekli' nin tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin Noter tasdikli imza sirküleri aslı,
- c) İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, ortakların her birinin (a) ve (b)'deki esaslara göre temin edecekleri belge,

6- Noter tasdikli vekâletname ve imza beyanı aslı verilecektir.

İhale teklif zarfını veya içerisindeki belgeleri, İstekli adına, İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde ortak adına veya iş ortaklığı adına imzalayan kişi veya kişilerin yetkili olduğunu gösteren Noter tasdikli vekâletnameleri ile Noter tasdikli imza beyanları aslı,

7- Türkiye' de tebligat için adres, telefon ve faks bilgileri beyannamesinin aslı verilecektir. Beyannamenin, İstekli' nin yetkilileri veya vekilleri tarafından, ticari unvan ile imzalayanların ad ve soyadları yazılarak kaşelenip imzalanması şarttır. İş ortaklıklarında, beyanname, tüm ortaklar tarafından yukarıda belirtilen şartlarda ayrı ayrı hazırlanacak olup, aksi belirtilmediği takdirde, pilot ortağın adres, telefon ve faks bilgileri, iş ortaklığının adres, telefon ve faks bilgileri olarak kabul edilecektir.

8- İstekli adına veya İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde ilgili ortak adına, ihalenin 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki **son 15 (onbeş)** yıl içinde Kamu veya özel sektörde tek bir sözleşme kapsamında yapmış olduğu işlere ilişkin olarak ilgili Kamu Kuruluşu tarafından düzenlenmiş İş Deneyim Belgesi' nin (İş Bitirme, İş Durum, İş Denetleme, İş Yönetme) aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir.

İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan her hangi birisinin, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın İş Deneyim Belgesini vermesi yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

İstekli tüzel kişi veya İstekli' in iş ortaklığı olması halinde tüzel kişi ortağı tarafından, iş deneyimini göstermek üzere İş Denetleme Belgesi veya İş Yönetme Belgesi sunulması halinde, sunulan bu belgenin, tüzel kişiliğin yarından fazla hissesine sahip ortağına ait olması gerekmektedir.

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

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

İş Denetleme Belgesi: Komple bina inşaatının geçici kabulünün yapılmış olması şartı ile bu bina inşaatına ait sözleşme bedelinin en az **% 80 (yüzdeseksen)**' i oranında, işi denetlemiş olması veya komple bina inşaatına ait sözleşme bedelinin ilgili İdarenin onayı ile aşıldığı durumlarda, toplam sözleşme bedelinin en az **%80 (yüzdeseksen)**' i oranında işi denetlemiş olması şarttır. Bu belge, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirilecektir.

İş Yönetme Belgesi: Komple bina inşaatının geçici kabulünün yapılmış olması şartı ile bu bina inşaatına ait sözleşme bedelinin en az **% 80 (yüzdeseksen)**' i oranında, işi yönetmiş olması veya komple bina inşaatına ait sözleşme bedelinin ilgili İdarenin onayı ile aşıldığı durumlarda, toplam sözleşme bedelinin en az **%80 (yüzdeseksen)**' i oranında işi yönetmiş olması şarttır. Bu belge, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirilecektir.

Konut, ticari yapılar, fabrika, okul (ilköğretim öncesi, ilk, orta ve yüksek öğretim) ve benzeri yapılar, bina inşaatı olarak kabul edilecektir.

İstekli' nin, ihalenin 1.oturumunun yapılacağı tarihten önceki **son 15 (onbeş)** yıl içinde;

- Kamu veya özel sektörde ve tek bir sözleşme kapsamında, en az toplam **150.000 m²** komple bina inşaatını tamamladığını veya denetlediğini veya yönettiğini gösteren İş Deneyim Belgesi' nin (İş Bitirme, İş Durum, İş Denetleme, İş Yönetme),
veya

- Kendisine ait tek bir iş kapsamında, en az toplam **150.000 m²** komple bina inşaatını Yüklenici olarak tamamladığını gösteren ve ilgili Belediyesinden alınmış ilgili belgelerin (yapı kullanma izin belgesi vb.),

veya

- Kamu veya özel sektörde ve tek bir sözleşme kapsamında tamamlanmış olan, en az toplam **150.000 m²** komple bina inşaatının, Müşavirlik veya Kontrollük hizmetinde bulunduğunu gösteren belgelerin,

aslı veya Noter tasdikli suretini vermesi zorunludur.

9- Bilânço ve gelir tablolarının aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir.

İstekli' nin, son **1 (bir)** yıllık bilânço ve gelir tablolarının aslı veya noter tasdikli suretini vermesi şarttır.

Bilânço ve gelir tablolarının, Yeminli Mali Müşavir veya Serbest Muhasebeci Mali Müşavir raporuyla veya Vergi Dairesince onaylanmış olması şarttır.

İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan her hangi birisinin, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın bilanço ve gelir tablolarını vermesi yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

İstekliler' den;

“ Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçlar ” in en az **0,75 (sıfırvirgülyetmişbeş)** olması,

“ Öz Kaynaklar / Toplam Aktif ” in en az **0,15 (sıfırvirgülonbeş)** olması,

“ Kısa Vadeli Banka Borçları / Öz Sermaye ” nin **0,50 (sıfırvirgülelli)**' den küçük olması,

yeterlik şartı olarak birlikte aranır.

Son 1 (**bir**) yıllık bilânço ve gelir tablolarında yukarıdaki kriterleri sağlayamayanlar, son 5 (**beş**) yıl içinde yukarıdaki kriterleri sağlayan her hangi bir yıla ait bilânço ve gelir tablolarını vermek şartıyla bu kriterleri sağlayabilirler.

10- Banka referans mektubunun veya mektuplarının aslı verilecektir.

İstekli' nin Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alacağı banka referans mektubunun veya mektuplarının aslını vermesi şarttır.

Banka referans mektubunda, kullanılabilir nakit kredi toplamı ile kullanılmamış teminat mektubu kredi toplamının ayrı ayrı olmak üzere, İstekli' nin ihalenin 1.oturumunda teklif edeceği “ Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri (AKSTG) ” nin **%10 (yüzdeon)**' undan az olmadıklarının belgelenmesi gerekmekte olup, farklı bankalar veya katılım bankalarından alınacak referans mektuplarında, kullanılabilir nakit kredi toplamları ile kullanılmamış teminat mektubu kredi toplamlarının ayrı ayrı olmak üzere, istenilen bu tutardan az olmaması gerekmektedir.

İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi birinin veya ortakların, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın banka referans mektubunu vermeleri yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

11- İhale dosyası aslı (varsa zeyilnameler veya açıklamalar dâhil) verilecektir.

İstekli yetkilileri veya vekilleri, ihale dosyasının her sayfasını ve diğer dokümanları (vaziyet planı veya imar planı veya CD veya DVD vb. dokümanlar ile varsa zeyilnameler veya açıklamalar dâhil), kaşeleyip imzalayacaktır.

İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, ihale dosyası, tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından kaşelenip imzalanacaktır.

Bu imza, ihale dosyasındaki dokümanlarda yer alan tüm hükümler ile bu dosyaya bağlı diğer eklerdeki hükümlerin kabul edildiği anlamını taşır.

Yabancı gerçek veya tüzel kişilerin, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda belirtildiği şekilde, belgeleri teklif zarfı içerisinde sunmaları zorunludur.

Noter onaylı belgelerin, aslına uygun olduğunu belirten bir şerh taşıması zorunlu olup, sureti veya fotokopisi görülerek onaylanmış olan belgeler ile “ İbraz Edilenin Aynıdır ” veya bu anlama gelecek bir şerh taşıyan belgeler kabul edilmeyecektir.

İstekliler, ihale için istenilen tüm belgeleri, yukarıda belirtilen şartlarda ve eksiksiz olarak vermek zorunda olup, aksi halde ihalenin 2.oturumuna katılmak için yeterli alamazlar.

MADDE 12- GEÇİCİ TEMİNAT VE İADESİ :

Geçici teminat miktarı, İstekli' nin, ihalenin 1.oturumundaki mali teklif mektubu ile taahhüt ettiği “ Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri (AKSTG) ” nin **% 3 (yüzdeüç)**' ünden az olmayacaktır.

İhalenin Pazarlık - Açık Arttırma bölümünü içeren 2.oturumuna katılma hakkı elde eden İstekliler' in, geçici teminat miktarlarını, 1.oturumdaki yeterliği olan en yüksek “ AKŞPTG ” teklifine ait teminat miktarına tamamlaması zorunludur.

Geçici teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

- 1- Tedavüldeki Türk parası,
- 2- Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alınacak teminat mektupları ile yurtdışından alınan ve Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalarca kefalet onayı verilen teminat mektupları,

Geçici teminat, şayet Türk parası olarak verilecek ise geçici teminat tutarı Şirket' in belirteceği banka hesabına yatırılacaktır.

Geçici teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise bu yönetmelik eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır.

Geçici teminatın süresi, ihalenin 1.oturum tarihinden itibaren **120 (yüzyirmi)** günden az olmamak üzere İstekli tarafından belirlenecektir.

İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi biri veya ortaklar, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın geçici teminatı verebilirler.

Her ne sebeple olursa olsun Şirket' ce alınan geçici teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

İhalenin 2.oturumuna katılmaya yeterlik alamayan İstekliler' in geçici teminatları, ihalenin 1.oturumunun İhale Komisyonu' nca karara bağlanmasından sonra, bu İstekliler' in yetkililerine veya vekillerine imza karşılığı elden iade edilir. Diğer İsteklilere ait geçici teminatlar ise sözleşmenin imzalanmasından sonra, bu İstekliler' in yetkililerine veya vekillerine imza karşılığı elden iade edilir.

İhalenin, Teklif Alma Şartnamesi'nin 10.maddesi çerçevesinde iptal edilmesi durumunda, geçici teminatlar, İstekliler' in yetkililerine veya vekillerine imza karşılığı elden iade edilir.

MADDE 13- İSTEKLİ' NİN İHALEDE DİKKAT EDECEĞİ HUSUSLAR:

İstekli;

- Tüm ihale dosyasını okuyup anladığını,
- İstekli ve Yüklenici' nin sorumluluklarını bildiğini,
- İşin yapılacağı yeri gördüğünü ve gerekli incelemelerde bulunduğunu,
- İşin yapılacağı yer ve işle ilgili bütün hususları, malzeme kaynaklarını ve zemin durumunu, işi yapmak için gerekli mahalli şartları öğrenmiş olduğunu,
- İşin yapılacağı yerin fiili, hukuki ve idari durumuna vakıf olduğunu,
- Ruhsatların alınması gibi tüm idari vecibelerin, gerekli hukuki yükümlülüklerin ve işe başlanılabilmesi için oluşturulması gereken fiili durum gereklerinin Yüklenici tarafından yerine getirileceğini bildiğini,
- İhalenin sonuçlanmasından sonra imzalanacak sözleşmenin Noterlik' ce tasdik edileceğini bildiğini,

kayıtsız şartsız kabul eder.

MADDE 14- İHALE TEKLİF ZARFLARININ HAZIRLANMASI VE ŞİRKETE VERİLMESİ:

İhalenin 1.oturumu için, Şirket' ten temin edilmiş olan ve içersinde ihale dosyasının bulunduğu klasöre, ihalede istenilen tüm belgeler sıra numarasına göre konulur ve zarf içerisinde Şirket' e sunulur.

Zarfin üzerine İstekli' nin ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi ile telefon ve faks numaraları, Şirketin adı ile ihale konusu işin adı yazılır. Zarfin yapıştırılan yeri İstekli yetkilileri veya vekilleri tarafından kaşelenip imzalanır.

İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde ise ihale dosyasının bulunduğu klasöre, tüm ortaklara ait ihalede istenilen bütün belgeler sıra numarasına göre konulur ve zarf içerisinde Şirket' e sunulur. Zarfın üzerine, pilot ortaktan başlamak üzere tüm ortakların ticaret unvanı, iş ortaklığının tebligata esas açık adresi ile telefon ve faks numaraları, Şirketin adı ile ihale konusu işin adı yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından kaşelenip imzalanır.

İhale teklif zarfları, en geç, Teklif Alma Şartnamesi' nin 6.maddesinde belirtilen tarih ve saate kadar sıra numaralı alındılar karşılığında Şirket' in Evrak Kayıt servisine verilir. Bu tarih ve saatten sonra verilen ihale teklif zarfları kabul edilmez ve açılmadan İstekli' ye iade edilir. Bu durum bir tutanakla tespit edilir.

Şirket' e verilen ihale teklif zarfları, herhangi bir sebeple iade edilmez.

İstekliler, ihale teklif zarflarını, iadeli taahhütlü veya kargo veya kurye yolu ile de gönderebilirler. Bu yollar ile gönderilecek ihale teklif zarflarının, en geç, belirtilen tarih ve saate kadar Şirket' e ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle belirtilen tarih ve saatten sonra Şirket' e ulaşan ihale teklif zarflarının alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir ve bu ihale teklif zarfları değerlendirmeye alınmaz.

Saat ayarlarında, Türkiye Radyo Televizyon Kurumu (TRT)' nun ulusal saat ayarı esas alınır.

MADDE 15- İHALENİN 1.OTURUMU:

İhalenin 1.oturumu, İhale Komisyonu Başkan ve Üyeleri ile hazır bulunan İstekliler' in katılımıyla, belirtilen yer, tarih ve saatte yapılır.

Şirket' in Evrak Kayıt servisine teslim edilen veya ulaşan ihale teklif zarfları, Evrak Kayıt servisi görevlisi tarafından, bir tutanak ile İhale Komisyonuna teslim edilir. İhale komisyonunca, ihalede kaç adet ihale teklif zarfı olduğu hazır bulunanlara duyurulur ve hemen ihaleye başlanır.

Usulüne uygun olarak hazırlanmayan ihale teklif zarfları, bir tutanak ile belirlenerek değerlendirmeye alınmaz. İhale komisyonu, ihale teklif zarflarını alınış sırasına göre ihalede hazır bulunanlar önünde sırayla açar.

İhalede istenilen belgelerin, İsteklilere ait ihale teklif zarfları içerisinde bulunup bulunmadığı kontrol edilir ve belgeleri eksik olan veya mali teklif mektubu ile geçici teminat mektubu usulüne uygun olmayan olan İstekliler bir tutanakla tespit edilerek değerlendirme dışı bırakılır.

İstekliler ile mali teklifleri açıklanır.

Bu aşamalardan sonra, İhale Komisyonu ihalenin 1.oturumunu kapatır.

MADDE 16- İHALE TEKLİF ZARFLARI İÇERİSİNDEKİ BELGELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE İHALENİN 2.OTURUMUNA DAVET:

İhale Komisyonu, ihale teklif zarfları içerisindeki belgeleri ayrıntılı değerlendirmek üzere, ihalenin 1.oturumundan hemen sonra veya başka bir gün toplanır. İhale Komisyonu önce, ihale teklif zarfı veren İsteklileri veya İstekliler' in iş ortaklığı olması halinde ortaklığı oluşturan tüm ortakları, bu Teklif Alma Şartnamesi' nin “ İhaleye Katılamayacak Olanlar, Yasak Fiil veya Davranışlar ve İhale Dışı Bırakılma Nedenleri” başlıklı 9.maddesi çerçevesinde değerlendirir. Bu değerlendirme neticesinde, İstekliler' in veya İstekliler' in iş ortaklığı olması halinde ortaklardan her hangi birisinin, 9.madde de belirtilen durumlarda olduklarının tespit edilmesi halinde, 9.madde de belirtilmiş olan hükümler çerçevesinde bu İstekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir ve bu İstekliler veya İstekliler' in iş ortaklığı olması halinde ortağı, Şirket tarafından ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına bildirilir.

Daha sonra, İstekliler' in ihale konusu işi yapabilme kapasitelerini belirleyen yeterlik şartlarına uygun olup olmadığı incelenir. İhale komisyonu, net olmayan hususlarla ilgili olarak İstekliler' den yazılı ilave bilgi ve belge isteyebilir.Değerlendirme sonucu uygun görülen ve yeterlik alan İstekliler, ihalenin 2.oturumuna davet edilir.

İhalenin 2.oturumuna davet edilecek İsteklilere gönderilecek davet yazılarında, 2.oturumun yapılacağı yer, tarih ve saat belirtilerek, İstekli' nin hâlihazırda yürürlükteki imza sirküleri gereğince Pazarlık - Açık Artırma' da teklif vermeye, pey sürmeye yetkili temsilcisinin veya vekilinin veya vekillerinin tevsik edici belgeleri getirmeleri ve eksik olanların geçici teminat miktarını, 1.oturumdaki yeterliği olan en yüksek “ AKŞPTG ” teklifine ait teminat miktarına tamamlamaları istenir.İsteklilere gönderilecek davet yazıları, İstekliler' in yetkililerine veya vekillerine imza alınmak suretiyle elden veya İstekliler' in adres beyanında belirtmiş oldukları faks numaralarına ve adreslerine, faks ve kurye veya kargo yolu ile gönderilmesi suretiyle yapılır.

MADDE 17- İHALENİN 2.OTURUMU :

İhalenin 2.oturumu, İhale Komisyonu Başkan ve Üyeleri ile 2.oturuma davet edilen İstekliler' in hazır bulunanlarının katılımıyla, İsteklilere gönderilen davet yazısında belirtilen yer, tarih ve saatte yapılır.

2.oturumun başlangıcında İhale Komisyonu tarafından, davet edilen İstekliler' in ihale salonunda bulunup bulunmadıklarını kontrol için yoklama yapılır ve bu durum tutanak altına alınarak İstekliler' in yetkilileri veya vekilleri tarafından imzalanır. Daha sonra İstekliler' den, hâlihazırda yürürlükteki imza sirküleri gereğince Pazarlık - Açık Artırma' da teklif vermeye, pey sürmeye yetkili temsilcisinin veya vekilinin veya vekillerinin tevsik edici belgeleri, ihale teklif dosyaları ile ilgili açıklayıcı belge, doküman veya ilave geçici teminat istenmiş ise istenilen bu belgeleri İhale Komisyonu' na sunmaları istenir.

İhaleenin 2.oturumu **2 (iki)** aşama halinde yapılır.

1. Aşama:

Bu aşamada, en yüksek “Arsa Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (AKŞPTG) ” teklifi birinci sırada olmak üzere, en yüksekten en düşüğe göre sıralanmış olan 1.oturumdaki geçerli ilk mali teklifler, İhale Komisyonun’ ca, ihalede hazır bulunanların huzurunda sırası ile okunur ve ilk mali tekliflerin sıralanışına göre en düşük “ Arsa Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (AKŞPTG) ” teklifini veren İstekli’ den başlamak ve en yüksek “ Arsa Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (AKŞPTG) ” teklifinin üzerinde olmak üzere sırası ile İstekliler’ den üç tur sözlü mali teklifleri alınır. Sözlü turlarda, İstekliler’ in bir önceki sözlü turda sunmuş oldukları “ Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri (AKSTG) ”, “ Arsa Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (AKŞPGO) ” ve “ Arsa Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (AKŞPTG) ” nden aşağı olmamak üzere mali tekliflerini sunmaları zorunludur.

Ayrıca, sözlü turlarda, sırası gelen İstekli’ nin, bir önceki İstekli’ nin sunmuş olduğu “Arsa Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (AKŞPTG) ” teklifinin üzerinde teklif vermesi zorunlu olup, aksi halde ihaleden çekilmiş sayılacaktır.

İstekliler, sözlü turların her hangi birisinin başlangıcında, ihaleden çekilebilirler. İstekliler, ihaleden çekilmiş sayılmaları veya ihaleden çekilmeleri durumunda, yazılı ilk mali teklifleri ve şayet sözlü mali teklif sunmuşlar ise de, bu sözlü mali teklifleri ile bağıdırlar.Sunulan sözlü mali teklifler tutanak altına alınarak İstekliler’ in yetkilileri veya vekilleri tarafından imzalanır.

2. Aşama:

Bu aşamada, 1.aşamanın üçüncü ve son turunda İstekliler tarafından sunulan sözlü mali teklifler içersindeki en yüksek “ Arsa Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (AKŞPTG) ” ile en yüksek “ Arsa Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (AKŞPGO) ” İsteklilere bildirilir (en yüksek AKŞPTG ve en yüksek AKŞPGO aynı veya farklı İstekliler teklif etmiş olabilir).

İstekliler’ den, kendilerine bildirilen en yüksek “ Arsa Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (AKŞPTG) ” ile en yüksek “ Arsa Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (AKŞPGO) ” ndan aşağı olmamak üzere, kendilerine verilecek olan “ Pazarlık - Açık Artırma Sonucu Nihai Mali Teklif Mektubu ” nu doldurarak kapalı zarf içerisinde nihai mali tekliflerini yazılı olarak sunmaları istenir.

“ Pazarlık - Açık Artırma Sonucu Nihai Mali Teklif Mektubu ” nun, Teklif Alma Şartnamesi eki örneğe uygun olarak rakam ve yazı ile birbirine uygun olarak ve kısaltmadan açıkça yazılması, üzerinde kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması ve İstekli’ nin ticaret unvanının yazılmış olması ve İstekli’ nin yetkilisi veya vekili tarafından kaşelenip imzalanmış olması zorunludur. İstekli’ nin iş ortaklığı olması halinde, “ Pazarlık - Açık Artırma Sonucu Nihai Mali Teklif Mektubu ” nun, tüm ortakların ticari unvanının yazılmış ve kaşelenmiş olması ve tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından imzalanmış olması zorunludur.

“ Pazarlık - Açık Artırma Sonucu Nihai Mali Teklif Mektubu ” nun konacağı zarfın üzerine İstekli’ nin ticaret unvanı ve ihale konusu işin adı yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri İstekli’ nin yetkilisi veya vekili tarafından kaşelenip imzalanır. İstekli’ nin iş ortaklığı olması halinde, zarfın üzerine, pilot ortaktan başlamak üzere tüm ortakların ticaret unvanı ve ihale konusu işin adı yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından kaşelenip imzalanır.

İstekliler’ in “ Pazarlık - Açık Artırma Sonucu Nihai Mali Teklif Mektubu ” nda teklif edecekleri “ Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri (AKSTG) ” bedeli, son sözlü turda teklif etmiş oldukları “ Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri (AKSTG) ” bedelinden aşağıda veya yukarıda olabilir.

İstekliler’ in yazılı mali tekliflerini hazırlamaları için, İhale Komisyonun’ ca 2.aşamaya, 15 ile 45 dakika arasında ara verilir.

Verilen aranın bitiminde, İstekliler’ in kapalı zarfları sıra numarası verilerek İhale Komisyonunca teslim alınır.

Kapalı zarflar, verilen sıra numarasına göre sıra ile açılır ve İstekliler’ in “ Pazarlık - Açık Artırma Sonucu Nihai Mali Teklif Mektubu ” ile sunmuş oldukları mali teklifleri ihale de bulunanların huzurunda okunur.

Birden fazla İstekli tarafından “ Arsa Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (AKŞPTG) ” olarak aynı bedelin teklif edildiğinin görülmesi halinde, “ Arsa Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (AKŞPGO) ” yüksek olan tercih edilir. Bu oranın eşit olması halinde, aynı teklifte bulunan İstekliler’ den ikinci bir yazılı teklif alınır, ikinci tekliflerin de aynı olması halinde, kura çekilir.

İhalenin 2.oturumuna (Pazarlık – Açık Artırma) tek İstekli’ nin katılması durumunda, sözlü turlar yapılmaksızın İsteklinin kendisine verilecek olan “ Pazarlık - Açık Artırma Sonucu Nihai Teklif Mektubu ” nu doldurarak kapalı zarf içerisinde teklifini sunması istenir.

Bu işlem veya işlemlerden sonra “ İhaleye Esas Taşınmazların Şirket’ çe Tespit Edilen Asgari Bedeli ” İhale Komisyonu tarafından açıklanır.

İhale Komisyonu, karar vermek üzere 2.oturumu kapatır.

1.aşamadaki sözlü turların her hangi birisinin başlangıcında ihaleden çekilmiş olan İstekliler' den, yazılı mali teklif istenmez.

2.aşamaya katılmaya hak kazanmış olan İstekliler, yazılı nihai mali tekliflerini vermeyerek ihaleden çekilebilirler. Ancak, bu İstekliler, 1.aşamanın üçüncü ve son turunda sunmuş oldukları sözlü mali teklifleri ile bağlıdırlar.

“ Pazarlık - Açık Artırma Sonucu Nihai Mali Teklif Mektubu ” veya kapalı zarfı usulüne uygun olmayan İstekliler' in mali teklifleri değerlendirmeye alınmaz. Ancak, bu İstekliler, 1.aşamanın üçüncü ve son turunda sunmuş oldukları sözlü mali teklifleri ile bağlıdırlar.

İstekliler, ihalenin 2.oturumunun 1.aşamasına veya 2.aşamasına katılıp katılmamakta serbesttir. Ancak, bu aşamalarda yetkili veya vekil bulundurmayan İstekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

İhale Komisyonu, İhalenin 2.oturumunun 2.aşamasına hiçbir İstekli' nin katılmaması durumunda, 1.aşamada verilmiş olan sözlü mali tekliflere göre, 2.oturumun 1.aşamasına hiç bir İstekli' nin katılmaması durumunda ise 1.oturumdan verilmiş olan ilk yazılı mali tekliflere göre değerlendirme yapabilecektir.

MADDE 18- İSTEKLİLER' İN MALİ TEKLİFLERİYLE BAĞLILIĞI VE MALİ TEKLİFLERİN GEÇERLİK SÜRESİ:

İstekliler, sözleşmenin imzalanmasına kadar, 1.oturumdaki ilk mali teklifleriyle, 2.oturumda tutanak altına alınan sözlü mali teklifleriyle ve nihai yazılı mali teklifleriyle bağlıdırlar ve geri dönemezler, aksi takdirde geçici teminatları gelir kaydedilir.

İstekliler, 1.oturumda vermiş oldukları yazılı ilk mali teklif mektupları ile 2.oturumun 2.aşamasında vermiş oldukları yazılı nihai mali teklif mektuplarını geri alamazlar.

İstekliler' in yazılı ve sözlü mali teklifleri, sözleşmenin imzalanmasına kadar geçerli olacaktır.

MADDE 19- İHALE SONUCUNUN ONAYI:

İhale sonucu, ihalenin 2.oturumunun yapıldığı tarih hariç en geç **10 (on)** iş günü içerisinde Şirket Yönetim Kurulu' nun onayına sunulur. Şirket Yönetim Kurulu, kendisine sunulan ihale sonucu ile ilgili kararı, İhale Yetkilisi tarafından verilen görüş tarihi hariç en geç **30 (otuz)** iş günü içerisinde onaylar veya kararda belirtilen husus aksinde, gerekçesini belirtmek suretiyle karar verir.

İhale, bir İstekli üzerine bırakılması halinde geçerli, iptal edilmesi halinde ise hükümsüz sayılır. Şirket, ihalenin iptal edilmesi sebebiyle herhangi bir yükümlülük altına girmez.

MADDE 20- İHALE SONUCUNUN İSTEKLİLERE BİLDİRİLMESİ:

Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanan ihale sonucu, onay tarihi hariç en geç **7 (yedi)** iş günü içerisinde, ihalenin 2.oturumuna katılan tüm İsteklilere, Şirket tarafından bildirilir.

İsteklilere yapılacak bildirimler, İstekliler' in yetkililerine veya vekillerine imza alınmak suretiyle elden veya İstekliler' in adres beyanında belirtmiş oldukları faks numaralarına ve adreslerine, faks ve iadeli taahhütlü mektupla veya İstekliler' in adres beyanında belirtmiş oldukları faks numaralarına ve adreslerine, faks ve kurye veya kargo yoluyla yapılır.

İhale sonuç yazısının, iadeli taahhütlü mektupla İstekliler' in tebligat adresine gönderilmesi halinde, mektubun postaya verildiği tarih hariç **7. (yedinci)** gün, ihale sonuç yazısının İsteklilere tebliğ tarihi sayılır. Tebligatın bu tarihten önce İsteklilere ulaşması halinde, yazının fiili teslim tarihi, ihale sonuç yazısının İsteklilere tebliğ tarihi sayılır.

İhale sonuç yazısının, kargo veya kurye yolu ile İstekliler' in tebligat adresine gönderilmesi halinde ise yazının fiili teslim tarihi, ihale sonuç yazısının İsteklilere tebliğ tarihi sayılır.

MADDE 21-SÖZLEŞMEYE DAVET VE İHALENİN SÖZLEŞMEYE BAĞLANMASI:

Üzerine ihale yapılan İstekli' ye sözleşmeye davet yazısı, ihale sonuç yazısının, bu İstekli' ye tebliğ tarihi hariç en geç **3 (üç)** iş günü içerisinde, önce, ihalede adres beyanında bildirdiği faks numarasına faks yolu ile daha sonra da, ihalede adres beyanında bildirdiği tebligat adresine iadeli taahhütlü mektup veya kurye veya kargo yolu ile bildirilir.

Sözleşmeye davet yazısının, iadeli taahhütlü mektupla İstekli' nin tebligat adresine gönderilmesi halinde, mektubun postaya verildiği tarih hariç **7. (yedinci)** gün, sözleşmeye davet yazısının İstekli' ye tebliğ tarihi sayılır. Tebligatın bu tarihten önce İstekli' ye ulaşması halinde, yazının fiili teslim tarihi, sözleşmeye davet yazısının İstekli' ye tebliğ tarihi sayılır.

Sözleşmeye davet yazısının, kargo veya kurye veya benzeri yollar ile İstekli' nin tebligat adresine gönderilmesi halinde, yazının fiili teslim tarihi, sözleşmeye davet yazısının İstekli' ye tebliğ tarihi sayılır. Sözleşmeye davet yazısı, İstekli' nin yetkilisine veya vekiline, imza alınmak suretiyle elden de tebliğ edilebilir.

Üzerine ihale yapılan İstekli' nin, sözleşmeye davet yazısının tebliği tarihi hariç en geç **7 (yedi)** iş günü içerisinde, aşağıdaki belgelerin tümünü Şirket'e vererek sözleşmeyi imzalaması zorunludur.

- 1- İhale üzerine bırakılan İstekli' nin yerli gerçek veya tüzel kişi olması halinde, mevzuat hükümleri uyarınca, Türkiye genelinde kesinleşmiş sosyal güvenlik prim borcu olmadığına dair, Sosyal Güvenlik Kurumun' dan alınmış belgenin aslı verilecektir.

(Bu belgenin tarihi, ihalenin gazetelerdeki ilk ilan tarihi ile İstekli' nin sözleşme imzalamaya geleceği tarih arasında olacaktır.).

İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, yerli gerçek veya tüzel kişi tüm ortakların bu belgeyi vermesi zorunludur.

2- İhale üzerine bırakılan İstekli' nin yerli gerçek veya tüzel kişi olması halinde, mevzuat hükümleri uyarınca, Türkiye genelinde kesinleşmiş gelir, kurumlar, stopaj, KDV ve diğer vergi borcu olmadığına dair ilgili İdareden alınmış belgenin aslı verilecektir (Bu belgenin tarihi, ihalenin gazetelerdeki ilk ilan tarihi ile İstekli' nin sözleşme imzalamaya geleceği tarih arasında olacaktır).
İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, yerli gerçek veya tüzel kişi tüm ortakların bu belgeyi vermesi zorunludur.

3- İhale üzerine bırakılan İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, tüm ortaklarca imzalanmış olan iş ortaklığı sözleşmesinin Noter onaylı aslı verilecektir.

4- Kesin teminatın aslı verilecektir.

Kesin teminat, şayet Türk Lirası olarak verilecek ise Şirket' in belirteceği banka hesabına yatırılarak, banka makbuzunun aslının verilmesi şarttır. Kesin teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise Teklif Alma Şartnamesi eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır.

İhale üzerine bırakılan İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan her hangi biri veya ortaklar, ortaklık oranına bakılmaksızın kesin teminatı verebilirler.

5- İhale üzerine bırakılan İstekli' nin, Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alacağı banka referans mektubunun veya mektuplarının aslını vermesi şarttır.

Banka referans mektubunda, kullanılabilir nakit kredi toplamı ile kullanılmamış teminat mektubu kredi toplamının ayrı ayrı olmak üzere, sözleşmede belirtilecek olan “ Arsa Karşılığı Satış Toplam Geliri (AKSTG) ” nin **%10 (yüzdeon)**' undan az olmadıklarının belgelenmesi gerekmekte olup, farklı bankalar veya katılım bankalarından alınacak referans mektuplarının, kullanılabilir nakit kredi toplamları ile kullanılmamış teminat mektubu kredi toplamlarının ayrı ayrı olmak üzere, bu orandan az olmaması gerekmektedir.

İhale üzerine bırakılan İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi biri veya ortaklar, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın banka referans mektubunu veya mektuplarını verebilirler.

İhale bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme Şirket tarafından hazırlanır ve Şirket' in yetkilileri ile ihale üzerine bırakılan İstekli' nin yetkilileri veya vekili veya vekilleri tarafından imzalanır. İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde ise sözleşme, tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından imzalanır.

Sözleşmeyi Şirket ve İstekli adına imzalayanların, yetkili veya vekil olduklarına dair Noter tasdikli ilgili belgeler ile imzalayanların Noter tasdikli imza beyanlarının fotokopileri sözleşme dosyasına konulacaktır. Yüklenici, imzalanan sözleşmeyi Noter tasdikinden sonra Şirket' e verecektir. Sözleşmenin bir asıl nüshasının Şirket' te kalması zorunlu olup, Yüklenici' nin talebi halinde sözleşme dosyasının asıl veya suret nüshaları yapılabilir. İhale üzerine bırakılan İstekli' nin, sözleşmeyi imzalayabilmesi için yukarıdaki istenilen belgelerin tümünü Şirket' e vererek sözleşmeyi imzalamaması halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın geçici teminatı gelir kaydedilir.

İhale üzerine bırakılan İstekli' nin sözleşmeyi imzalamaması halinde, Şirket, ihaleyi, en uygun ikinci teklifi veren İstekli üzerine bırakabilir. En uygun ikinci teklifi veren İstekli' nin de sözleşmeyi imzalamaması halinde geçici teminatı gelir kaydedilir ve Şirket isterse Teklif Alma Şartnamesinin 18.maddesine uygun olarak diğer İstekliler' in tekliflerini de değerlendirebilir.

MADDE 22- İHTİLÂFLARIN ÇÖZÜM ŞEKLİ VE YERİ:

İhale ile ilgili olarak, ihale dosyası ile diğer belgelerin uygulanmasından doğabilecek her türlü ihtilâfların çözümünde, İstanbul Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

MADDE 23- İHALE VE SÖZLEŞME İLE İLGİLİ MASRAFLAR:

İstekliler' in, ihale teklif dosyalarının hazırlanması ve Şirket' e verilmesi ile ilgili yapacakları ihale dosya bedeli, Noter, geçici teminat vb. ilgili her türlü masraflar, İstekliler' in kendilerine aittir. İhalenin her hangi bir aşamada Şirket tarafından iptal edilmesi durumunda, bu masraflar İstekliler' e iade edilmeyecek olup, İstekliler, yapmış oldukları bu masrafların iade edilmesi için Şirket' ten her hangi bir hak ve talepte bulunamazlar. Sözleşme ile ilgili, ihale karar pulu, sözleşme damga vergisi, Noter, vergi, resim ve harçlar vb. ilgili her türlü masraflar Yüklenici' ye aittir.

MADDE 24- DİĞER HUSUSLAR:

Teklif Alma Şartnamesi ve eklerindeki hükümler arasında çelişme olması halinde, Şirket' in lehine olan hükümler geçerlidir. Lehe olan hükmü Şirket belirler.

MADDE 25- TEKLİF ALMA ŞARTNAMESİ' NİN EKLERİ:

- 1- İş Ortaklığı Beyannamesi örneği,
- 2- Mali Teklif Mektubu örneđi,
- 3- Pazarlık - Açık Artırma Sonucu Nihai Mali Teklif Mektubu örneği,
- 4- Geçici Teminat Mektubu örneđi,
- 5- Kesin Teminat Mektubu örneđi,

MADDE 26- İHALE DOSYASI İÇİNDEKİLER:

- 1- Teklif Alma Şartnamesi,
- 2- Teklif Alma Şartnamesi Ekleri,
- 3- Sözleşme Tasarısı,
- 4- Sözleşme Tasarısı Ekleri,
- 5- Özel Teknik Şartname,
- 6- Özel Teknik Şartname Ekleri,
- 7- Şantiye Teknik Tanıtım Levhası Örneđi,
- 8- Totem Tanıtım Tabelası Yapım Şartları
- 9- Vaziyet Planı ve İhale Sınırı (A3)
- 10- İmar Planı ve Plan Notları (CD ortamında)