

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' DEN
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, aşağıda tapu ve inşaat bilgileri bulunan taşınmazlar üzerinde, Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ, ihale yolu ile yaptırılacaktır.

Bu ihale ilanında, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., kısaca Şirket olarak tanımlanmıştır.

İhale Konusu İşin Adı : “İstanbul Fatih Yedikule Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ”

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ: Şirket’ in mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan taşınmazlar üzerinde, Teklif Alma Şartnamesi ile eklerinde belirtilen şartlar dâhilinde, Şirket’ den her hangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan, Yüklenici’ nin İmar Mevzuatına uygun olarak yapacağı ve Şirket’ in 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 Şirket ile Yüklenici arasında paylaşılmasıdır.

1- İhaleye Esas Taşınmazların Tapu ve İnşaat Bilgileri:

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Fonksiyonu	Arsa Alanı (m2)	Emsal (KAKS)	Emsale Esas İnşaat Alanı (m2)
						a	b	c = a x b
İstanbul	Fatih	İmrahor	2384	4	Turizm + Kültür Alanı	41.161,52	0,75	30.871,14

Diğer bilgiler:

- Tarihi Yarımada Silüetinin korunması için; Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan taşınmaz kültür varlıklarının özgün yükseklikleri korunmak şartıyla, Kara Surları İç Koruma Alanı Sınırları içinde bina yüksekliği Hmaks: 6.50 m.’yi, +50 rakım sınırları üstünde kalan alanlarda bina yüksekliği Hmaks: 9.50m.’yi, +40 ile +50 rakım sınırları içinde kalan alanlarda bina yüksekliği Hmaks: 12.50 m.’yi geçemez. Tarihi Yarımada’da bina yüksekliği Hmaks: 15.50 m.’yi geçemez.
- Turizm+Kültür Alanlarında hazırlanacak Avan Projeler ilgili Koruma Kurulunca onanacaktır.
- Turizm +Kültür Alanında, Tarihi Yarımada da Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterinde yer alan yapılar korunmak ve restore edilmek şartıyla bu alanların sınırları ve yapılaşma şartları bölge dokusu ve Tarihi Yarımada Silüetine aykırı olmama, plan notlarının genel hükümlerinin ilgili maddeleri çerçevesinde TAKS:0.25, KAKS:0.75 aşılmamak koşulu ile plan ve plan notlarına aykırı olmamak şartıyla Kentsel Tasarım Projeleri ile düzenlenecektir.

2- İhale Usulü ve Teklif Alma Şekli:

İhale konusu inşaat yapım ve satışı işleri için Şirket’ den her hangi bir parasal kaynak çıkışı olmayacağı ve dolayısıyla bu iş için Şirket bütçesine ödenek konulmaması nedeniyle, ihale, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’ na ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu’na tabi değildir.

İhale, “ Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Gayrimenkul Satış, Kiraya Verme ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği ” ne uygun olarak, “ Kapalı Zarf Teklif Alma (1.oturum) ve Pazarlık - Açık Artırma (2.oturum) Usulü ” ile iki oturum halinde iki ayrı günde yapılacaktır.

Bu ihale, Uluslararası bir ihale değildir. Ancak, yabancı İstekliler, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde ihaleye katılabilirler.

İhalenin 1.oturumunda İstekliler, kapı zarf içerisinde ihalede istenilen belgeleri vereceklerdir. İhale Komisyonunca yapılan değerlendirme neticesinde uygun bulunan İstekliler, ihalenin 2.oturumuna davet edileceklerdir. İhalenin 2.oturumu iki aşama halinde yapılacaktır.

3- İhale Dosyasının Görülmesi ve Temini:

İhale dosyası, aşağıda belirtilen adreste 09;00 ~ 17;30 saatleri arasında bedelsiz olarak görülebilir veya aşağıda yazılı bedel karşılığı satın alınabilir. İhaleye teklif verecek İstekliler’ in, ihale dosyasını satın almaları zorunludur.

İhale Dosyasının Görüleceği ve Temin Edileceği Adres / Yer	: Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü İhale ve Hakediş Müdürlüğü Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Kat:6 Ataşehir / İSTANBUL
İhale Dosyası Satış Bedeli (KDV Dâhil)	: 3.500,00 TL (ÜçbinbeşyüzTürkLirası)

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; Ticaret Unvanı, adresi, telefonu, faksı, irtibat kurulacak yetkilisinin adı ve vergi numarası gibi bilgilerin, İstekliler’ in görevlileri tarafından bilinmesi gerekmektedir.

4- İhale Teklif Zarfları’ nın Verileceği ve İhale’ nin 1.Oturumu’ nun Yapılacağı Yer ve Zaman:

İhale Teklif Zarflarının Teslim Edileceği Adres / Yer	: Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü Evrak Kayıt Servisi Atatürk Mahallesi Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11/B Plaza Zemin Kat Ataşehir / İSTANBUL
İhale Teklif Zarflarının Teslim Edileceği En Son Tarih ve Saat	: 09 / 05 / 2013 Saat: 14 : 25
İhalenin 1.Oturumunun Yapılacağı Adres / Yer	: Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü 8.Kat Toplantı Salonu
İhalenin 1.Oturumunun Yapılacağı Tarih ve Saat	: 09 / 05 / 2013 Saat: 14 : 30

5- İhale Öncesi Bilgi Edinme ve Açıklama:

İhale dosyasını Şirket’ den temin eden İstekliler, ihale konusu işle ilgili sorularını, **30.04.2013** tarihi saat **17;00’** ye kadar, yazılı olarak elden, faks veya posta yolu ile Şirkete iletebileceklerdir. Bu tarih 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 tarafından yazılı olarak tebliğ edilecektir.

6-İhalede Şirket’ in Serbestliği ve İhalenin İptali:

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.

7-İhaleye Katılmayacak Olanlar, Yasak Fiil veya Davranışlar ve İhale Dışı Bırakılma Nedenleri:

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

- a) T.C. 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,
- e) İhalenin 1.oturumunun yapılacağı tarih itibarıyla, mevzuatı gereği kayıtlı olduğu oda tarafından mesleki faaliyetten men edilmiş olan İstekliler,
- f) 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,
- g) 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.

8-İhaleye Katılabilme Şartları:

- 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.

9-İhalede Aranılan Yeterlik Şartları ve İstenilecek Belgeler:

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

- 1- Mali Teklif Mektubun aslı verilecektir.

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.

- 2- Geçici teminatın aslı verilecektir.

Aşağıda 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 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.

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

İş ortaklığı beyannamesinin, ortakların hisse oranları belirtilerek ve 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.

- 4- 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.

5- Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir.

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.

6- 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,

7- 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,

8- 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.

9- İstekli adına veya İstekli' nin iş ortaklığı olması halinde ilgili ortak adına ya da iş ortaklığının oranı ve yapısı belge alınan işteki ile aynı olmak kaydıyla iş ortaklığı 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.

İhaleye katılan iş ortaklığının ortakları tarafından ortaklık oranları ve yapısı aynı olmak kaydıyla daha önce kurulmuş olan iş ortaklığının gerçekleştirdiği bir işten elde ettiği iş deneyim belgesi sunulması halinde, iş ortaklığının iş deneyiminin değerlendirilmesinde ortakların hisse oranlarına bakılmaksızın sunduğu belge üzerindeki alan esas alınır.

Ayrıca İstekli'nin bu iş için oluşturulan yeni iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi 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 yarısından 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.

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.

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 **30.000 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 **30.000 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 **30.000 m2** komple bina inşaatının, Müşavirlik veya Kontrollük hizmetinde bulunduğunu gösteren belgelerin,

aslı veya Noter tasdikli suretini vermesi zorunludur.

10- 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.

11- 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 Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) ” 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.

12- 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 belirtilen 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 yeterlik alamazlar.

9-Geçici Teminat ve İadesi:

Geçici teminat miktarı, İstekli’ nin, ihalenin 1.oturumundaki mali teklif mektubu ile taahhüt ettiği “ Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) ” nin % **3,00 (yüzdeüçvirgülsıfır)**’ 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 “ ASKŞPTG ” 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 1.oturumdaki yazılı tekliflerden geçerli olanlar da dahil olmak üzere, 2. Oturumdaki sözlü ve yazılı nihai teklifler içerisinde “ Uygun Bedel ” olarak kabul edilen ilk dört teklife ait geçici teminatlar sözleşmenin imzalanmasından sonra, diğerleri ise 2.oturuma ait İhale Komisyon kararından sonra bu İstekliler’ in yetkililerine veya vekillerine imza karşılığı elden iade edilir.

10- İstekliler’ in Mali Teklifleriyle Bağlılığı ve Mali Tekliflerin Geçerlik Süresi:

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.

11-Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)' nin Tahsil Edilmesi ve Ödeme Planı:

Satışa esas bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek olan Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG), Şirket adına açılacak Türk Lirası banka hesabında toplanacaktır. Şirket bu hesaptaki kendi payını, bu hesaba nakit girişini takiben dilediği tarihlerde kullanmakta serbesttir. Aşağıdaki “ Güncellenmiş Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) Ödeme Planı ” nda belirtilen “Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)” ödeme dilimi oranlarına ait tutarların, bu ödeme planında belirtilen tarihlere kadar banka hesabında toplanan gelir içerisinde yeterli nakit olmaması nedeniyle Şirket’ ce tahsil edilememesi halinde, tahsil edilemeyen “ Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)” fark tutarları, ödeme planında belirtilen tarihlerinde Yüklenici tarafından Şirket’ in banka hesabına yatırılacaktır.

Güncellenmiş “ Asgari ASKŞPTG ” Ödeme Planı:

Ödeme S. No	Ödeme Dilimi Günü	Ödeme Dilimi Oranı
1-	Sözleşme İmzalanmadan Önce,	% 15,00
2-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 550. Günde,	% 10,00
3-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 730. Günde,	% 10,00
4-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 910. Günde,	% 20,00
5-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 1090. Günde,	% 20,00
6-	Yer Teslim Tarihinden Başlayarak 1270. Günde,	% 25,00
	TOPLAM	%100,00

Sözleşme imzalamadan önce Yüklenici tarafından Şirket’ in banka hesabına yatırılacak olan 1.ödeme dilimi tutarı, daha sonra satışlardan elde edilen “ Asgari ŞPTG ” den mahsup edilerek ilk İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağından başlayarak Yüklenici’ ye iade edilecektir.

12-İhalenin sonuçlanmasından sonra imzalanacak olan sözleşme, Noterlikçe tasdik edilecektir.



Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü
Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya 11 / B Plaza
Ataşehir / İSTANBUL

Tel: 0 216 579 15 15

Faks: 0 216 579 16 09 - 0 216 456 48 75

www.emlakkonut.com.tr