

**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 İş, ihale yolu ile yaptırılacaktır.

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

**İhale Konusu İşin Adı: “İstanbul Maltepe Küçükyaalı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş”**  
**Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş:**

Şirket portföyünde veya tasarrufunda bulunan arsalar üzerinde, Şirketten her hangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan, bu Yönetmelikte ve bu Yönetmelik çerçevesinde hazırlanacak olan şartnamede (ihale / sözleşme dosyası) belirtilen şartlar dâhilinde;

1. Yüklenicinin İmar Mevzuatına uygun olarak yapacağı ve Şirketin onaylayacağı tüm projelere ve detaylara uygun olarak gerekli her türlü üst yapı ve alt yapı inşaat işleri ile çevre düzenleme işlerinin Yüklenici tarafından yapılması,
2. Yapılan bu inşaatların satılabilecek bağımsız bölümlerinin Yüklenici tarafından pazarlanması ve satışı,
3. Bahsedilen bu işlere ilişkin her türlü masrafların Yüklenici tarafından karşılanması,
4. Yüklenicinin arsa satışı karşılığı olarak Şirkete taahhüt ettiği “Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri” nin, Yüklenici tarafından sağlanması ve / veya ödenmesi,

iş ve işlemleridir.

Dolayısıyla, Şirket ile Yüklenici arasında akdedilecek olan “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” de; sözleşme dahilinde satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerden dolayı satış geliri elde edilsin veya edilmesin, Yüklenicinin, arsa satışı karşılığı olarak Şirkete taahhüt ettiği “Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri” nin, Yüklenici tarafından sağlanması ve / veya ödenmesi taahhüdünü içeren, arsa sahibi olan veya arsayı tasarrufunda bulunduran Şirketin de arsa tahsisinin dışında Yüklenici ile hiç bir ortak çaba içinde olmadığı, dolayısıyla bir adi ortaklık iradesi taşımayan, sonuca katılmalı ve karma nitelikli bir sözleşmedir. Yüklenici, bu durumu gayri kabili rücu kabul ve taahhüt etmiştir.

**1- İhaleye Esas Taşınmazların Tapu ve İnşaat Bilgileri:**

İli	İlçesi	Mahallesi	Fonksiyon Alanı (*)	Fonksiyonu	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Emsal	Emsale Esas İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
İstanbul	Maltepe	Küçükyaalı	A	Ticaret – Konut Alanı	18.360,00	1,80	33.048,00
			B	Ticaret – Konut Alanı	35.480,00	1,80	63.864,00
			C	Ticaret – Konut Alanı	17.365,00	1,80	31.257,00
				İlkokul Alanı	5.778,00	-	-
				İbadet Alanı	3.535,00	-	-
				Meydan Alanı	4.850,00	-	-
				Park Alanı **	28.871,00	-	-
				<b>Toplam</b>	<b>114.239,00</b>		<b>128.169,00</b>

\* Görselde ve yukarıdaki tabloda verilen fonksiyon alanları yaklaşık olup, imar uygulaması sonrasında kesinleşecektir.

\*\* İhale sınırları içinde kalan park alanlarının toplamıdır.

#### **Plan Notları ile İlgili Bilgiler:**

• Ticaret-Konut alanlarında Emsal 1.80 olup toplam emsal inşaat alanının minimum %25'i kadar ticaret alanı olarak ayrılacak olup, ancak bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda toplam emsal inşaat alanının maksimum %50'si ticaret alanı olarak kullanılabilir.

• Ticaret-Konut Alanlarında TAKS değeri, yapı nizamı, binaların kot alacağı noktalar ve yapı yüksekliği (Yençok) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanacak kentsel tasarım projesi doğrultusunda belirlenecektir. Plan sonrası onaylanacak kentsel tasarım projesi bu plan ile bir bütündür.

• Ticaret-Konut Alanlarında belirtilmeyen hususlarda 26.02.2007 tasdik tarihli Maltepe E-5 Güneyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerinin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırı olmayan hükümleri geçerlidir.

## **2- İhale Usulü ve Teklif Alma Şekli:**

İhale konusu inşaat yapım ve satışı işleri ihalesi ile ihale sonucunda düzenlenecek olan sözleşme, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu' na tabi değildir. Ayrıca ihale, Uluslararası bir ihale de değildir.

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

İhalenin 1.oturumunda İstekliler, kapalı 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.

<b>İhale Dosyasının Görüleceği ve Temin Edileceği Adres / Yer</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü / İhale ve Hakediş Müdürlüğü – Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Kat:4 (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL
<b>İhale Dosyası Satış Bedeli (KDV Dâhil)</b>	:	3.500 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 Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Zemin Kat (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL
İhale Teklif Zarflarının Teslim Edileceği En Son Tarih ve Saat	: 26 / 05 / 2016 Saat: 14 : 25
İhalenin 1.Oturumunun Yapılacağı Adres / Yer	: Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü İhale Salonu
İhalenin 1.Oturumunun Yapılacağı Tarih ve Saat	: 26 / 05 / 2016 Saat: 14 : 30

#### 5- İhale Öncesi Bilgi Edinme ve Açıklama:

İhale dosyasını Şirketten temin eden İstekliler, ihale konusu işle ilgili sorularını, en geç **18 / 05 /2016** 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 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 Katılamayacak 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) 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) Şirketin İhale Yetkilisi kişileri ile bu yetkiye sahip kurullarda görevli kişiler.
  - e) Şirketin 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) İhale 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki **10 (on)** yıl içinde, Şirkete karşı taahhüt etmiş olduğu herhangi bir işi fesih edilenler (Karşılıklı rıza ile tasfiye edilen işler hariç),
- i) İhale 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki **10 (on)** yıl içerisinde, Şirkete karşı taahhüt etmiş olduğu herhangi bir işinin geçici veya kesin kabulü sırasında, kabul heyeti tarafından tespit edilen noksan ve kusurlu imatları Şirket tarafından yaptırılanlar,
- j) İhale 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki **10 (on)** yıl içerisinde, Şirkete karşı taahhüt etmiş olduğu herhangi bir işini, sözleşme ve eklerinde belirtilen hükümlere uygun olarak yerine getiremeyen, ancak, işin " İnşaat İmalatları (Üstyapı ve Altyapı) " porsantaj oranı en az **%80 (yüzdeseksen)** olan ve Şirketin uygun bulması ile sözleşmesi feshedilmeyen ve işin geriye kalan kısmı da, kendisinin yazılı muvafakatnamesi ile kendi nam ve hesabına Şirket tarafından yaptırılanlar,
- k) Şirkete vadesi gelmiş borcunu ödemeyenler,
- l) 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 1. fıkrada ihaleye katılamayacağı belirtildiği halde ihaleye katılmak.
3. Aşağıda belirtilen durumlardaki İstekliler ihale dışı bırakılır:
- a) Mahkemece iflasına karar verilen, Mahkemeye iflas ertelemesi müracaatında bulunan, tasfiye halinde olan, Mahkeme tarafından kayyum atanan, konkordato ilan eden istekliler,
- b) İhale 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki **10 (on)** yıl içinde, mesleki faaliyetlerinden dolayı yargı kararıyla hüküm giyen İstekliler,
- c) İhale 1. oturumunun yapılacağı tarih itibarıyla, mevzuatı gereği kayıtlı olduğu oda tarafından mesleki faaliyetten men edilmiş olan İstekliler,
- d) İhale 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki 10 (on) yıl içinde, Şirkete yaptığı işler sırasında iş veya meslek ahlakına aykırı faaliyette bulunduğu Şirket tarafından tespit edilen İstekliler,
- e) Yukarıda 1. ve 2. fıkralarında belirtilen durumlarda oldukları tespit edilen İstekliler,

4. - İhaleye katılan İsteklilerin veya İsteklilerin iş ortaklığı olması halinde ortaklardan her hangi birisinin, yukarıda 1., 2. ve 3. fıkralarda belirtilen durumlarda olduklarının ihale aşamasında tespit edilmesi halinde, bu İstekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir.
- Üzerine ihale yapılan İsteklinin veya İsteklinin iş ortaklığı olması halinde ortaklarından her hangi birisinin, yukarıda 1., 2. ve 3. fıkralarda belirtilen durumlarda olduklarının, sözleşme aşamasında tespit edilmesi halinde, geçici teminat veya kesin teminat gelir kaydedilir.
- Yüklenicinin veya Yüklenicinin iş ortaklığı olması halinde ortaklarından her hangi birisinin, yukarıda 1., 2. ve 3. fıkralarda 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.
5. İhalenin ilk ilan edildiği tarih itibariyle, tek başına veya iş ortaklığı olarak Şirkete taahhüt ettiği devam eden inşaat yapım işi / işleri bulunan İstekliler ile ortaklık oranına bakılmaksızın bu İsteklilerin ortak olacakları iş ortaklıkları ve bu İsteklilerin veya ortaklarından her hangi birisinin **%50 (yüzdeelli)**’ den fazla hissesine sahip oldukları diğer tüzel kişiler, aşağıda belirtilen durumlarda olmaları halinde, ihalelere katılıp teklif veremezler.

**3 (üç)** adet ve üzeri sayıda devam eden inşaat yapım işi bulunanlar veya devam eden inşaat yapım işi / işlerinin “ Emsale Esas İnşaat Alanları ” toplamı **600.000 (altıyüz bin) m<sup>2</sup>**’ den fazla olanlar ihalelere katılıp teklif veremezler.

Ancak;

a) Yukarıda belirtilen sayıya;

- Geçici kabulü yapılan işler,
- Geçici kabulü yapılması için Şirket kontrollük teşkilatı tarafından “Kabul Teklif Belgesi” düzenlenen işler,
- İnşaat ilerleme seviyesi **%80 (yüzdeseksen)** ve üzerinde olan işler,
- Tek bir sözleşme kapsamında sadece, cami, okul, kreş vb. binalar ile altyapı, yol, park, çevre düzenlemesi vb. imalatlardan her hangi birisi veya birkaçı bulunan işler,

b) Yukarıda belirtilen emsale esas toplam inşaat alanına;

- Geçici kabulü yapılan işlerin emsale esas toplam inşaat alanları,
- Kısmi geçici kabulü yapılan işlerin, kabulü yapılan kısımlarına ait emsale esas toplam inşaat alanları,
- Geçici kabulü yapılması için Şirket kontrollük teşkilatı tarafından “Kabul Teklif Belgesi” düzenlenen işlerin emsale esas toplam inşaat alanları,
- Kısmi geçici kabulü yapılması için Şirket kontrollük teşkilatı tarafından “ Kabul Teklif Belgesi ” düzenlenen işlerin, teklif belgesi düzenlenen kısımlarına ait emsale esas toplam inşaat alanları,

dahil değildir.

Bu fıkrada belirtilen durumlarda oldukları, ihale aşamasında tespit edilen İstekliler ihale dışı bırakılır ve geçici teminatları iade edilir.

Ayrıca, bu fıkrada belirtilen durumlarda olanlar, Şirketin yapımı devam eden mevcut inşaat yapım işlerine, bu işin Yüklenicileri ile iş ortaklığı oluşturmak suretiyle ortak olamazlar veya bu işlerin sözleşmesini devir alamazlar.

## 8- İhaleye Katılabilme Şartları:

1. Yerli gerçek veya tüzel kişi İstekliler tek başlarına ihaleye katılabilecekleri gibi, kendi aralarında iş ortaklığı oluşturmak suretiyle de ihaleye katılabilirler.
2. Yabancı gerçek veya tüzel kişi İstekliler tek başlarına veya yerli veya yabancı gerçek veya tüzel kişiler ile iş ortaklığı veya konsorsiyum oluşturmak suretiyle ihaleye katılamazlar. Ancak, Türkiye Cumhuriyeti' nin ilgili mevzuatı çerçevesinde, Türkiye' de oluşturacakları “ Yerli Tüzel Kişilik ” olarak ihaleye katılabilirler.
3. İstekli iş ortaklıklarında, pilot ortağın, iş ortaklığının en fazla hissesine sahip olması zorunludur.
4. Yerli gerçek veya tüzel kişiler, konsorsiyum oluşturmak suretiyle ihaleye katılamazlar.
5. İhaleye katılacak İsteklilerin, ihale dosyasını Şirketten temin etmeleri zorunludur. İş ortaklığı oluşturmak suretiyle ihaleye katılacak olanlardan herhangi birisinin, ihale dosyasını Şirketten temin etmeleri yeterlidir.

## 9- İhalede Aranılan Yeterlik Şartları ve İstenilecek Belgeler:

İsteklinin, Şirketten temin etmiş olduğu ve içerisinde ihale dosyasının bulunduğu klasöre, ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliğinin belirlenmesine ilişkin aşağıdaki belgeleri, sıra numarasına göre koyarak ve teklif zarfı içerisinde ihalenin 1. oturumunda Şirkete sunması 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.

İstekli, aşağıda belirtilen tüm belgeleri, yine aşağıda belirtilen şartlarda ve eksiksiz olarak vermek zorunda olup, aksi halde ihalenin 2. oturumuna katılmak için yeterlik alamaz.

### 1. Mali Teklif Mektubu,

- a) “ Mali Teklif Mektubu ” nun aslı verilecektir.
- b) “ Mali Teklif Mektubu ” nun, bu “ Teklif Alma Şartnamesi ” eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması, rakam ve yazı ile birbirine uygun bir şekilde, kısaltmadan açıkça yazılmış olması ve üzerinde kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması zorunludur.
- c) “ Mali Teklif Mektubu ” nun, İsteklinin ticaret unvanı yazılarak kaşelenmiş olması ve İsteklinin yetkilisi veya vekili tarafından adı ve soyadı yazılarak imzalanmış olması zorunludur.
- d) İş ortaklıklarında “ Mali Teklif Mektubu ” nun, tüm ortakların ticari unvanı yazılarak kaşelenmiş olması ve tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından adları ve soyadları yazılarak imzalanmış olması zorunludur.

### 2. Geçici Teminat,

- a) “ Geçici Teminat ” ın aslı verilecektir.
- b) “ Geçici Teminat ”, “ Teklif Alma Şartnamesi ” nin **14.** maddesinde belirtilen şartlarda ve İsteklinin, ihalenin 1. oturumundaki mali teklif mektubu ile taahhüt ettiği ASKSTG' nin **%2 (yüzdeiki)**' sinden az olmayan tutarda olacaktır.
- c) “ Geçici Teminat ”, Türk Lirası olarak verilecek ise Şirketin belirteceği banka hesabına yatırılarak, banka makbuzunun aslı verilecektir.
- d) “ Geçici Teminat ”, banka teminat mektubu olarak verilecek ise bu “ Teklif Alma Şartnamesi ” eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş aslı verilecektir.

- e) İş ortaklıklarında, ortaklardan herhangi birisinin veya ortakların, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın geçici teminatı vermeleri yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.
3. İş Ortaklığı Beyannamesi,
- a) İş ortaklıklarında, “ İş Ortaklığı Beyannamesi ” nin aslı verilecektir.
- b) “ İş Ortaklığı Beyannamesi ” nin, bu “ Teklif Alma Şartnamesi ” eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması, tüm ortakların ticari unvanı ile hisse oranları yazılarak kaşelenmiş olması ve pilot ortak ve diğer tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından adları ve soyadları yazılarak imzalanmış olması şarttır.
4. Ticaret ve / veya Sanayi Odası Faaliyet / Kayıt Belgesi,
- a) “ Ticaret ve / veya Sanayi Odası Faaliyet / Kayıt Belgesi ” nin, ihalenin 1. oturumunun yapıldığı yıla ait aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir.
- b) İsteklinin gerçek kişi olması halinde, “ Ticaret ve / veya Sanayi Odası ” na kayıtlı olduğunu gösterir belge verilecektir.
- c) İsteklinin 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 verilecektir.
- d) İş ortaklıklarında, ortaklığı oluşturan gerçek veya tüzel kişilerden her birisi, (b) ve (c)’ deki belgeleri verecektir.
5. Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi,
- a) “ Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi ” nin aslı veya Noter veya Ticaret Sicil Memurluğu’ nca tasdikli sureti verilecektir.
- b) İsteklinin 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 verilecektir.
- c) İş ortaklıklarında, ortaklığın tüzel kişi her bir ortağı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesini veya belgeleri verecektir.
6. İmza Sirküleri veya Beyanı,
- a) “ İmza Sirküleri veya Beyanı ” nın Noter tasdikli aslı verilecektir.
- b) İsteklinin gerçek kişi olması halinde, imza beyanı verilecektir.
- c) İsteklinin tüzel kişi olması halinde, imza sirküleri verilecektir.
- d) İş ortaklıklarında, ortaklığı oluşturan gerçek veya tüzel kişilerden her birisi, (b) ve (c)’ deki belgeleri verecektir.
7. Vekâletname ve İmza Beyanı,
- a) “ Vekâletname ve İmza Beyanı ” nın, Noter tasdikli aslı verilecektir.
- b) İhale teklif zarfını veya içerisindeki belgeleri, İstekli adına, iş ortaklıklarında ise ortak adına veya iş ortaklığı adına imzalayan kişi veya kişilerin yetkili olduğunu gösteren vekâletname ile imza beyanı verilecektir.

## 8. İletişim Bilgileri Beyanı,

- a) Türkiye’ de tebligat için adres, telefon ve faks bilgilerini içeren “ İletişim Bilgileri Beyanı ” nın aslı verilecektir.
- b) Beyanı’ nın, bu “ Teklif Alma Şartnamesi ” eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması zorunludur.
- c) Beyanın, İsteklinin ticaret unvanı yazılarak kaşelenmiş olması ve İsteklinin yetkilisi veya vekili tarafından adı ve soyadı yazılarak imzalanmış olması zorunludur.
- d) İş ortaklıklarında, beyan, tüm ortaklar tarafından yukarıda belirtilen şartlarda ayrı ayrı hazırlanacak olup, aksi belirtilmediği takdirde, pilot ortağın iletişim bilgileri, iş ortaklığının iletişim bilgileri olarak kabul edilecektir.

## 9. İş Deneyimine İlişkin Belge,

- a) Komple bina inşaatı olarak, kaba ve ince inşaat imalatları tamamlanmış konut, ticari, fabrika, okul (kreş, ilk, orta, lise ve yükseköğretim) vb. yapılar kabul edilecektir.
- b) İstekli, iş deneyimine ilişkin olarak, aşağıda belirtilen belgelerden her hangi birisinin aslını veya Noter tasdikli suretini verecektir.

### 1. İş Bitirme Belgesi, İş Durum Belgesi, İş Denetleme Belgesi, İş Yönetme Belgesi:

İş Bitirme veya İş Durum veya İş Denetleme veya İş Yönetme Belgelerinin, ihalenin 1.oturumunun yapılacağı tarihten önceki son **15 (onbeş)** yıl içerisinde, Kamu Kurum ve Kuruluşları için tek bir sözleşme kapsamında tamamlanmış olan, *en az toplam 160.000 m<sup>2</sup> komple bina* inşaatı yapım işlerine ait olmak üzere, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşu tarafından İstekli adına veya İsteklinin iş ortaklığı olması halinde ilgili ortak adına veya İstekli iş ortaklığının oranı ve yapısı belge alınan işteki ile aynı olmak kaydıyla, İstekli iş ortaklığı adına düzenlenmiş olması şarttır.

#### 1.1. İş Bitirme Belgesi:

Komple bina inşaatının geçici kabulünün yapılmış olması şarttır.

#### 1.2. İş Durum Belgesi:

Komple bina inşaatına ait ilk sözleşme bedelinin, ilgili İdarenin onayı ile aşıldığı durumlarda, ilk sözleşme bedelinin tamamlanması şartı ile toplam sözleşme bedelinin **%80 (yüzdeseksen)**’ inin gerçekleştirilmiş olması şarttır.

#### 1.3. İş Denetleme Belgesi:

Belge sahibinin, komple bina inşaatının geçici kabulünün yapılmış olması şartı ile bu bina inşaatına ait sözleşme bedelinin en az **% 80 (yüzde seksen)**’ i oranında işi denetlemiş olması veya komple bina inşaatına ait sözleşme bedelinin ilgili İdarenin onayı ile aşıldığı durumlarda, ilk sözleşme bedelinin tamamlanması şartı ile toplam sözleşme bedelinin en az **%80 (yüzdeseksen)**’ i oranında işi denetlemiş olması şarttır.



#### 1.4. İş Yönetme Belgesi:

Belge sahibinin, komple bina inşaatının geçici kabulünün yapılmış olması şartı ile bu bina inşaatına ait sözleşme bedelinin en az **% 80 (yüzde seksen)**' i oranında, işi yönetmiş olması veya komple bina inşaatına ait sözleşme bedelinin ilgili İdarenin onayı ile aşıldığı durumlarda, ilk sözleşme bedelinin tamamlanması şartı ile toplam sözleşme bedelinin en az **%80 (yüzde seksen)**' i oranında işi yönetmiş olması şarttır.

İş Denetleme veya İş Yönetme belgesi, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve ilgili Mevzuatı çerçevesinde değerlendirilecektir. Ancak, iş deneyimi olarak, alan (m2) istenilmesi durumunda, adı geçen Kanun ve ilgili mevzuatında belirtilen belge tutarına uygulanan değerlendirme oranı, İstekli tarafından sunulan İş Denetleme veya İş Yönetme belgesinde yazılı olan alana da (m2) aynı şekilde uygulanacaktır.

İş Denetleme Belgesi veya İş Yönetme Belgesi' nin sunulması halinde, bu " Teklif Alma Şartnamesi " eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş " Ortaklık Durum Belgesi " nin verilmesi şarttır.

İstekli tüzel kişi veya İsteklinin 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 şarttır.

#### 2. Yapı Kullanma İzin (İskan) Belgesi;

İhalenin 1.oturumunun yapılacağı tarihten önceki son **15 (onbeş)** yıl içerisinde, özel sektör için tek bir sözleşme kapsamında tamamlanmış olan, *en az toplam 160.000 m<sup>2</sup> komple bina* inşaatı yapım işlerine ait olmak üzere, ilgili Belediyesi tarafından İstekli adına veya İsteklinin iş ortaklığı olması halinde ilgili ortak adına veya İstekli iş ortaklığının oranı ve yapısı belge alınan işteki ile aynı olmak kaydıyla, İstekli iş ortaklığı adına düzenlenmiş olması şarttır.

#### 3. Müşavirlik veya Kontrollük Hizmetinde Bulunulduğunu Gösteren Belge;

İhalenin 1.oturumunun yapılacağı tarihten önceki son **15 (onbeş)** yıl içerisinde, Kamu Kurum ve Kuruluşları veya özel sektör tarafından yaptırılmış olan, *en az toplam 160.000 m<sup>2</sup> komple bina* inşaatı yapım işlerinin Müşavirlik veya Kontrollük hizmetlerinin tek bir sözleşme kapsamında gerçekleştirildiğini gösteren belgelerin, İstekli adına veya İsteklinin iş ortaklığı olması halinde ilgili ortak adına veya İstekli iş ortaklığının oranı ve yapısı belge alınan işteki ile aynı olmak kaydıyla, İstekli iş ortaklığı adına düzenlenmiş olması şarttır.

- c) Yabancı Ülkelerde tamamlanmış olan inşaat yapım işlerine ait iş deneyimine ilişkin belgeler, " 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu ve ilgili Mevzuatı " nda belirtildiği şekilde sunulacaktır.
- d) 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 İsteklinin bu iş için oluşturulan yeni iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan her hangi birisinin, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın İş Deneyim Belgesini vermesi yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

## 10. Bilanço ve Gelir Tabloları,

- a) “ Bilanço ve Gelir Tabloları ” nın, Vergi Dairesince onaylanmış aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir.
- b) “ Sermaye Piyasası Mevzuatı ” na tabi olan İsteklinin “ Bilanço ve Gelir Tabloları ” nın ise sadece “ Sermaye Piyasası Kurulu ” ndan yetki almış bağımsız denetim kuruluşu tarafından hazırlanmış ve onaylanmış olması yeterlidir.
- c) İsteklinin “ Bilanço ve Gelir Tabloları ” nda;
  - *Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçların en az 0,75 (sıfırvirgülyetmişbeş),*
  - *Öz Kaynaklar / Toplam Aktif in en az 0,15 (sıfırvirgülonbeş),*
  - *Kısa Vadeli Banka Borçları / Öz Sermayenin 0,50 (sıfırvirgülelli) ’ den küçük,*olması, yeterlik şartı olarak birlikte aranır.
- d) “ Bilanço ve Gelir Tabloları ” nın, ihalenin 1. oturumunun yapıldığı yıldan önceki yıla ait yılsonu itibarıyla düzenlenmiş olması şarttır. Ancak, ihalenin 1.oturumunun yapıldığı tarih, yılın ilk **4 (dört)** ayı içerisinde olan ihalelerde, bir önceki yıla ait bilanço ve gelir tablolarını sunamayanlar, iki önceki yıla ait bilanço ve gelir tablolarını sunabilirler. Sunulan bu bilanço ve gelir tablolarında da yukarıdaki kriterleri sağlayamayanlar, ihalenin 1. oturumunun yapıldığı tarihinden önceki son **4 (dört)** yıl içerisinde yukarıdaki kriterleri sağlayan herhangi bir yıla ait bilanço ve gelir tablolarını vermek şartıyla bu kriterleri sağlayabilirler.
- e) İsteklinin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi birisinin, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın bilanço ve gelir tablolarını vermesi yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

## 11. Banka Referans Mektubu,

- a) İsteklinin, Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alacağı, “ Banka Referans Mektubunun veya Mektuplarının ” aslını vermesi şarttır.
- b) “ Banka Referans Mektubu ” nda, kullanılabilir nakit kredi toplamı ile kullanılmamış teminat mektubu kredi toplamının ayrı ayrı olmak üzere, İsteklinin ihalenin 1. oturumunda teklif edeceği 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.
- c) İş ortaklıklarında, ortaklardan herhangi birisinin veya ortakların, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın banka referans mektubunu vermeleri yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

## 12. İhale Dosyası,

- a) Şirketten temin edilmiş olan ihale dosyasının her sayfası ile CD / DVD’ nin üzerinin (Özel Teknik Şartname ve ekleri, vaziyet planı vb. diğer dokümanların bulunduğu) ve varsa zeyilnameler ve / veya açıklamaların her sayfasının, İstekli yetkilisi veya vekili tarafından kaşelenip imzalanması ve bu asıl hali ile verilmesi şarttır.
- b) İsteklinin iş ortaklığı olması halinde, (a)’ da belirtilenler, tüm ortakların yetkilisi veya vekili tarafından kaşelenip imzalanacaktır.
- c) Bu imza, ihale dosyasındaki dokümanlarda yer alan tüm hükümler ile bu dosyaya bağlı diğer eklerdeki hükümlerin kabul edildiği anlamını taşır.

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

İsteklilerden, 1. oturumdaki yazılı tekliflerden geçerli olanlar da dahil olmak üzere, 2. oturumdaki sözlü ve yazılı nihai teklifler içerisinde “ Uygun Bedel ” olarak kabul edilen ilk 3 (üç) teklifi sunanlar sözleşmenin imzalanmasına kadar, diğerleri ise ihalenin İhale Komisyonu’ nca karara bağlanmasına kadar, 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.

## 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 “ 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 Şirketçe tahsil edilememesi halinde, tahsil edilemeyen “ Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) ” fark tutarları, ödeme planında belirtilen tarihlerinde Yüklenici tarafından Şirketin banka hesabına yatırılacaktır.

### “ Asgari ASKŞPTG ” Ödeme Planı:

Ödeme S. No.	Ödeme Dilimi Günü	Ödeme Dilimi Oranı
1-	<i>Sözleşme İmzalanmadan Önce,</i>	<i>%15</i>
2-	<i>Geçici Kabul İtibar Tarihinde,</i>	<i>%25</i>
3-	<i>Geçici Kabul İtibar Tarihinden Başlayarak 180. Günde,</i>	<i>%30</i>
4-	<i>Kesin Kabul İtibar Tarihinde,</i>	<i>%30</i>
	<b>Toplam</b>	<b>%100</b>

Sözleşme imzalamadan önce Yüklenici tarafından Şirketin banka hesabına yatırılacak olan 1.ödeme dilimi tutarı, daha sonra satışlardan elde edilen “ Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)” den mahsup edilerek ilk İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağından başlayarak Yükleniciye iade edilecektir.

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



**Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü**  
**Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Kat:4**  
**(Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL**  
**Tel: 0 216 579 15 15**  
**Faks: 0 216 579 16 09 - 0 216 456 48 75**  
[www.emlakkonut.com.tr](http://www.emlakkonut.com.tr)