

# TAŞINMAZLARIN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR (HASILAT) PAYLAŞIMI YÖNTEMİYLE SATILMASI İŞİ İHALE EDİLECEKTİR

## Yalova İli Yalova İl Özel İdaresinden:

### 1)İHALE KONUSU:

Mülkiyeti İdaremize ait olan aşağıda belirtilen taşınmazların 5302 sayılı yasanın 7,10 ve 26. Maddeleri ve 2886 sayılı yasanın ilgili maddesi gereğince Arsa Satışı Karşılığı Gelir(Hasılat) Paylaşımı Yöntemiyle Satılması işi ihale edilecektir. Belirtilen arsaların imar durumu sözleşme ekinde belirtilmiş olup, mevcut imar durumuyla ihale edilecektir.

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Arsa Alanı (m2)	Muhammen Bedel (TL)	G.Teminat (%3) (TL)	Emsal	Emsale Esas İnşaat Alanı
Yalova	Merkez	Bahçelievler	1254	1	21.684,45	140.000.000,00	4.200.000,00	*1.50	32.526,68
			1254	2	3.579,00			*1.50	5.368,5
<b>Toplam</b>									37.895,18
<b>PLAN NOTLARI</b>									
1- Ticaret Alanı Lejantlı									
2- Konut dışı karma kullanımlı yapılarda, içinde Turizm tesisi bulundurmamak kaydıyla;									
3- Bu alanlarda emsal değeri, parsel bazındaki KAKS değerinin 1,35'i ile çarpılması ile hesaplanır. Oluşan emsal artışı metrekaresinin minimum yarısı turizm tesisi için kullanılmalıdır. Yükseklik 6 katı geçmemek şartıyla (Yençok) 24,00 metreye kadar yapılabilir									
*Plan notlarına göre konut dışı karma kullanımlı projelerde turizm tesisi bulundurduğu takdirde Emsale Esas İnşaat Alanı Toplamı <b>51.158,49 m<sup>2</sup></b> olacaktır.									

### 2)İHALENİN YAPILIŞ ŞEKLİ:

İhale Konusu 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 35. Ve 36. Maddesi gereğince "Kapalı Teklif Usulü Arttırma" suretiyle yapılacaktır.

### 3)İDAREYE İLİŞKİN BİLGİLER

İdare: Yalova İl Özel İdaresi

Adres: Adnan Menderes Mah. Şehit Ömer Faydalı Caddesi No:201

Telefon: 0 (226) 814 10 48

Fax: 0 (226) 812 43 16

### 4) İHALENİN SAATİ, YERİ VE EVRAKLARIN TESLİM SÜRESİ:

İhale 26/05/2022 Perşembe günü Saat :14.30 da Yalova İl Özel İdaresi İl Genel Meclisi Salonunda İhale Komisyonunca (Encümenince) yapılacaktır. İhaleye iştirak edeceklerin istenen belgelerle birlikte Teklif Zarflarını Yazı İşleri Müdürlüğü Evrak Kayıt Servisine en geç 26/05/2022 Perşembe Günü saat 14.30'a kadar vermeleri ya da veya posta yoluyla ulaştırmış olması gerekmektedir. Postada oluşacak gecikmelerden İdare sorumlu değildir.

### 5) İHALE ŞARTNAMESİNİN TEMİNİ VE BEDELİ:

İhaleye iştirak edecek gerçek ve tüzel kişiler ihale şartnamesini 500 TL (BEŞYÜZTL) karşılığında (Vakıfbank TR66 0001 5001 5800 7260 7548 86 - Yalova İl Özel İdaresi hesabına yatırılarak) Yalova İl Özel İdaresi Destek Hizmetleri Müdürlüğü İhale Servisinden (Adnan Menderes Mah. Şehit Ömer Faydalı Caddesi No:201 ) temin edebilirler.

## 6) GEÇİCİ TEMİNAT:

İhaleye iştirak edecek gerçek ve tüzel kişiler teklif ettikleri bedelin Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG) %3' ünden az olmamak üzere kendi belirleyecekleri tutarda geçici teminat vereceklerdir. Teklif edilen bedelin bedelin Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG) %3' ünden az tutarda geçici teminat veren isteklinin zarfı değerlendirme dışı bırakılacaktır. İstekliler Geçici teminat olarak Vakıfbank TR66 0001 5001 5800 7260 7548 86 - Yalova İl Özel İdaresi İHALE TEMİNAT hesabına yatırdığına ilişkin makbuzu veya 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 26. Maddesine göre hazırlanacak, Limit Dahili Süresiz Banka Teminat Mektubu veya Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet iç borçlanma senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeleri teklif dosyasında sunacaktır.

## 7) İSTENİLEN BELGELER VE İHALE DOSYASININ HAZIRLANMASI:

Teklifler aşağıda belirtilen şekilde Dış zarf içerisinde hazırlanacaktır. Bu zarf içerisinde;

## 8) İHALEYE KATILABİLME ŞARTLARI:

-İhaleye katılmak isteyen isteklilerde aşağıdaki şartlar aranır:

8.1- Tebligat için adres beyanı; ayrıca irtibat için telefon numarası ve faks numarası ile elektronik posta adresi.

8.2- Ticaret ve Sanayi Odası Belgesi, Mevzuatı gereği kayıtlı olduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odası Belgesi.

8.2.1- Gerçek kişi olması halinde, ilk ilan veya ihale tarihinin içerisinde bulunduğu yılda alınmış ilgisine göre Ticaret ve/veya Sanayi Odasına veya ilgili Meslek Odasına kayıtlı olduğunu gösterir belge.

8.2.2- Tüzel kişi olması halinde, mevzuatı gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından, ilk ilan veya ihale tarihinin içerisinde bulunduğu yılda alınmış, tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge.

8.3- Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren noter tasdikli İmza Beyannamesi veya İmza Sirküleri.

8.3.1- Gerçek kişi olması halinde, noter tasdikli imza beyannamesi.

8.3.2- Tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi veya bu hususları tevsik eden belgeler ile tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri.

8.4- İstekliler adına vekaleten ihaleye katılma halinde, istekli adına teklifte bulunacak/katılacak kişilerin noter tasdikli vekaletnamesi ile noter tasdikli imza beyannamesi.

8.5- Teklifi oluşturan bütün belgeler ve ekleri ile dokümanlar Türkçe olacaktır. Başka bir dilde sunulan belgeler, Türkçe onaylı tercümesi ile birlikte verilmesi halinde geçerli sayılacaktır. Yabancı iştiraklerin belgelerinin tercümelerinin, verildiği ülkedeki yeminli tercüman tarafından yapılmış olması halinde, bu ülkedeki ilgili Türkiye Cumhuriyeti Konsoloslugu tarafından veya sırasıyla belgenin düzenlendiği ülkenin Türkiye'deki temsilciliği ile Türkiye Cumhuriyeti Dışişleri Bakanlığı tarafından tasdik edilmelidir.

8.6- Ortak girişimler ihaleye katılabilir, konsorsiyumlar ihaleye teklif veremez.

## 8.7- İş Deneyim Belgeleri

- Mesleki ve teknik yeterliğin sağlanması kapsamında iş deneyim belgeleri sunulacaktır.

İsteklilerin, İhalenin yapılacağı tarih olarak belirlenmiş olan tarihten önceki son 15 (onbeş) yıl içinde, kendilerine ait ve tek bir iş kapsamında en az 30.000 m2 inşaatı (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2022 yılı Yapı Yaklaşık Maliyetleri Hakkındaki Tebliği'nde belirtilen IV- A Grup veya Kamu İhale Kurumunun Yapım İşlerinde üst yapı bina grupları başlığında, III. Grup Bina işleri) tamamlamış olduklarını gösteren iş bitirme belgelerini ( İş bitirme belgesi, İş durum belgesi, İş denetleme belgesi, İş yönetme belgesi) ile birlikte A Grubu Müteahhitlik Yetki Belgesini, aslı veya noter tasdikli suretini vermesi gerekmektedir. Bu durumda, isteklilerin son başvuru veya ihale tarihi itibarıyla ilgili mevzuatı uyarınca yapı müteahhitliği yetki belgesi numarası almış, Yapı

Müteahhitliği Bilişim Sistemine (YAMBİS) kayıtlı ve kayıtlarının aktif durumda (belge numaralarının iptal edilmemiş) olduğunu gösteren belge.

- Benzer iş olarak sunulacak iş deneyim belgelerinde, yapım işinin belirtilen fiziki kriterleri sağlayıp sağlamadığının anlaşılabilmesi durumunda, bu hususa ilişkin tevsik edici belgenin teklif kapsamında sunulması zorunludur. Bu kapsamda yapı inşaat alanını tevsik etmek üzere, yapı kullanma izin belgesi veya yapı ruhsatının başvuru veya teklif kapsamında sunulması gerekmektedir. İş deneyim belgelerinin değerlendirilmesinde; iş bitirme, iş durum belgelerinin tam olarak; denetim ve yönetim faaliyetleri nedeniyle alınan belgeler ise beşte bir oranında değerlendirilir. Mezuniyet belgeleri bakımından inşaat mühendisliği ve mimarlık bölümleri benzer iş grubuna denk sayılır. Mezuniyet belgesinin sunulması durumunda aslı veya noter tasdikli sureti sunulacaktır.

8.8- Tüzel kişi istekli tarafından sunulan iş deneyim belgesinin, aynı tüzel kişinin yarısından fazla hissesine sahip ortağına ait olması halinde sunulacak İş Deneyim Belgesinin Başka Bir Tüzel Kişiye Kullanılmayacağına İlişkin Taahhütname.

8.9- 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre yasaklı olmadığına dair taahhütname. Ortak girişimlerde, taahhütnameyi her bir ortağın ayrı ayrı sunması gerekmektedir.

8.10- Ekonomik ve mali yeterliğe ilişkin belgeler ve bu belgelerin taşınması gereken kriterler:

- Keşif bedelinin % 10'undan az olmamak üzere bankalar nezdindeki kullanılmamış nakdi veya gayrinakdi kredisi ya da üzerinde kısıtlama bulunmayan mevduatını gösteren banka referans mektubu sunması zorunludur. Banka referans mektubunun ilk ilan tarihinden sonra düzenlenmesi zorunludur.

Yukarıdaki kriter, mevduat ve kredi tutarları toplanmak ya da birden fazla banka referans mektubu sunulmak suretiyle de sağlanabilir.

Ortak girişim olması halinde ortaklığı teşkil eden firmalardan herhangi birinin bu şartın tamamını karşılaması halinde ise diğer ortaklarda bu şart aranmaz.

İsteklilerin, banka referans mektupları ile birlikte bu banka referans mektubunu veren Bankanın Genel Müdürlüğünden alınmış teyit yazısının aslını ve banka referans mektubu ile teyit yazısını imzalayan Banka yetkililerinin, yetkili olduklarını gösteren belgeleri vermeleri zorunludur.

8.10.1- İsteklilerin ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait yıl sonu bilançosu veya eşdeğer belgeleri.

a) İlgili mevzuatı uyarınca bilançosunu yayımlatma zorunluluğu olan isteklilerin, yıl sonu bilançosunu veya bilançonun gerekli kriterleri sağlandığını gösteren bölümlerini,

b) İlgili mevzuatı uyarınca bilançosunu yayımlatma zorunluluğu olmayan isteklilerin, yıl sonu bilançosunu veya bilançonun gerekli kriterleri sağlandığını gösteren bölümlerini ya da bu kriterlerin sağlandığını göstermek üzere yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir tarafından standart forma uygun olarak düzenlenen belgeyi sunmaları gerekmektedir.

Sunulan bilanço veya eşdeğer belgelerde;

a) Belli sürelerde nakit akışını sağlayabilmesi için gerekli likiditeye ve kısa dönem (bir yıl) içinde borç ödeme gücüne sahip olup olmadığını gösteren cari oranın (dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar) en az 0,50 olması, (hesaplama yapılırken; yıllara yaygın inşaat maliyetleri dönen varlıklardan, yıllara yaygın inşaat hakediş gelirleri ise kısa vadeli borçlardan düşülecektir),

b) Aktif varlıkların ne kadarının öz kaynaklardan oluştuğunu gösteren öz kaynak oranının (öz kaynaklar/toplam aktif) en az 0,10 olması, (hesaplama yapılırken, yıllara yaygın inşaat maliyetleri toplam aktiflerden düşülecektir),

c) Kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranının 0,75'den küçük olması,

ve belirtilen üç kriterin birlikte sağlanması zorunludur. Sunulan bilançolarda varsa yıllara yaygın inşaat maliyetleri ile hakediş gelirlerinin gösterilmesi gerekir.

Yukarıda belirtilen kriterleri bir önceki yılda sağlayamayanlar, son üç yıla kadar olan yılların belgelerini sunabilirler. Bu takdirde belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

İhale veya son başvuru tarihi yılın ilk dört ayında olan ihalelerde, bir önceki yıla ait belgelerini sunmayanlar, iki önceki yıla ait belgelerini sunabilirler. Bu belgelerde, yeterlik kriterini sağlayamayanlar ise iki önceki yılın belgeleri ile üç önceki ve dört önceki yılın belgelerini sunabilirler. Bu durumda, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

Bilanço veya bilançonun yukarıda belirtilen kriterlerin sağlandığını gösteren bölümlerinin ilgili mevzuatına göre düzenlenmiş ve yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir ya da vergi dairesince onaylanmış olması zorunludur. Yabancı ülkede düzenlenen bilanço veya bilançonun yukarıda belirtilen kriterlerin sağlandığını gösteren bölümlerinin ise o ülke mevzuatına göre düzenlenmesi ve bu belgeleri düzenlemeye yetkili merci tarafından onaylanmış olması gereklidir.

Yabancı ülkede düzenlenen yayımlanması zorunlu olmayan bilançoların veya bunların bölümlerinin ibraz edilmemesi durumunda, yukarıda belirtilen kriterlerin sağlandığı o ülke mevzuatına göre bu belgeleri düzenlemeye yetkili merci tarafından onaylanmış belge ile tevsik edilebilir.

İsteklinin ortak girişim olması halinde, ortakların her birinin istenen belgeleri ayrı ayrı sunması ve yukarıda belirtilen kriterleri sağlaması zorunludur.

#### 8.10.2 - İş hacmini gösteren belgeler

İsteklinin ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait, aşağıda belirtilen belgelerden birini sunması yeterlidir;

- a) Toplam cirosunu gösteren gelir tablosu,
- b) Yapım işleri cirosunu gösteren belgeler,

İsteklinin toplam cirosunun teklif ettiği bedelin % 25'inden, yapım işleri cirosunun ise teklif ettiği bedelin % 15'inden az olmaması gerekir. Bu kriterlerden herhangi birini sağlayan ve sağladığı kritere ilişkin belgeyi sunan istekli yeterli kabul edilir.

Bu kriterleri ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıl için sağlayamayanlar, ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıldan başlamak üzere birbirini takip eden son altı yıla kadarki belgelerini sunabilirler. Bu takdirde, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

İhale veya son başvuru tarihi yılın ilk dört ayında olan ihalelerde, bir önceki yıla ait gelir tablosunu sunmayanlar bakımından iki önceki yıl, ihalenin yapıldığı yıldan bir önceki yıl olarak kabul edilir. Bu gelir tablosu itibarıyla yeterlik şartının sağlanamaması halinde ise, iki önceki yıl, ihalenin yapıldığı yıldan bir önceki yıl olarak kabul edilmek üzere son altı yıla kadarki gelir tabloları sunulabilir ve bu durumda gelir tabloları sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

Yapım işleri cirosunu tevsik etmek üzere; yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavirce standart forma uygun olarak düzenlenen belge sunulur.

Toplam ciro; gelir tablosundaki brüt satışlar tutarından, satıştan iadeler, satış iskontoları ve diğer indirimlerin tutarları düşülmek suretiyle ulaşılan net satışlar tutarıdır.

Yapım işleri ciro tutarının hesabında, yurt içinde ve yurt dışında, taahhüt altında devam eden yapım işlerinin gerçekleştirilen kısmından veya bitirilen yapım işlerinden elde edilen gelirlerin toplamı dikkate alınır.

213 sayılı Vergi Usul Kanununun 174 üncü maddesine göre takvim yılından farklı hesap dönemi belirlenen isteklinin gelir tablosu için bu hesap dönemi esas alınır.

Gelir tablosunun, yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir ya da vergi dairesince onaylı olması zorunludur. Yabancı ülkede düzenlenen gelir tablosunun o ülke mevzuatına göre düzenlenmesi ve bu belgeyi düzenlemeye yetkili merci tarafından onaylanmış olması gereklidir.

İş ortaklığı olarak ihaleye katılan isteklilerde; iş hacmine ilişkin kriterlerin, her bir ortak tarafından iş ortaklığındaki hissesi oranında sağlanması zorunludur.

İsteklinin, ortak girişimin ortağı olarak taahhüdü altında devam eden yapım işlerinin gerçekleştirilen kısmının veya bitirdiği yapım işlerinin parasal tutarı, iş ortaklığındaki hissesi oranında hesaplanır.

İsteklinin iş hacmi tutarının değerlendirilmesinde, kendi iş hacmi tutarı ile birlikte ortak olduğu ortak girişime/girişimlere ait iş hacmi tutarı da hissesi oranında dikkate alınarak toplanmak suretiyle toplam iş hacmi tutarı belirlenir. Bu durumda aday veya isteklinin iş hacmi tutarı kullanılan ortak girişimdeki/girişimlerdeki hisse oranını gösteren belgelerin de teklif kapsamında sunulması gerekmektedir.

8.10.3 İş ortaklığı olarak ihaleye katılan isteklilerde; iş hacmine ilişkin kriterlerin, her bir ortak tarafından iş ortaklığındaki hissesi oranında sağlanması zorunludur.

İsteklinin iş hacmi tutarının değerlendirilmesinde, kendi iş hacmi tutarı ile birlikte ortak olduğu ortak girişime/girişimlere ait iş hacmi tutarı da hissesi oranında dikkate alınarak toplanmak suretiyle toplam iş hacmi tutarı belirlenir. Bu durumda aday veya isteklinin iş hacmi tutarı kullanılan ortak girişimdeki/girişimlerdeki hisse oranını gösteren belgelerin de teklif kapsamında sunulması gerekmektedir.

8.11- Teklif Mektubu(Teklif Mektubu örneğine uygun).

**Teklif Mektubu aşağıda belirtilen şartlarda/formatta belirtilmesi gerekmektedir.**

**A-** Asgari Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğüm/öngördüğümüz;

.....(KDV HARİÇ)

(yazı ile .....Türk Lirası)

üzerinden,

**B-** Arsa Satışı Karşılığı İDARE Payı Gelir Oranı (ASKİPGO) olarak; % .....

(yüzde ..... ) oranı karşılığı,

**C-** Arsa Satışı Karşılığı Asgari İDARE Payı Toplam Geliri (ASKİPTG) olarak;

.....(KDV HARİÇ)

(yazı ile .....Türk Lirası) .

8.12- Geçici Teminat(Teminat mektubu)

İşin keşif bedelinin %3'ü (Yüzde Üç) oranında 140.000.000,00-TL X %3 = 4.200.000,00-TL (dörtmilyonikiyüzbinTürkLirası)

İsteklilerin, geçici teminat mektubu sunması halinde, geçici teminat mektubu ile birlikte bu geçici teminat mektubunu veren Bankanın Genel Müdürlüğünden alınmış teyit yazısının aslını ve geçici teminat mektubu ile teyit yazısını imzalayan Banka yetkililerinin, yetkili olduklarını gösteren belgeleri vermeleri zorunludur.

8.13- İhale şartnamesinin İdareden satın alındığına ilişkin ödeme belgesi.

Ortak Girişimler İçin:

Ortak Girişim olarak ihaleye iştirak edilmesi halinde, ihaleye katılabilme şartlarında istenilen belgelerin iş deneyim belgeleri ile ilgili madde hariç) tamamı Ortak Girişimin ortakları tarafından ayrı ayrı sunulması zorunludur. Ancak, Geçici Teminat Mektubu Ortak Girişim ortakları tarafından müştereken sunulabilir. İş deneyim belgeleri ile ilgili hususlar ve niteliklerin tamamını, Pilot Ortağın karşılaması yeterlidir.

Yukarıda belirtilen ihaleye katılabilme şartlarına uygun olmayan belgeleri sunan İstekliler, ihalenin Kapalı Zarf Teklif Alma ve Pazarlık / Artırma bölümünü içeren 2.oturumuna katılmaya yeterli alamazlar.

9) İdare ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

10) İşin süresi 1080 gündür.

11) *Arsa Karşılığı İdare Payı Gelir Oranı (ASKİPGO) %33,68'in ve Arsa Satış Karşılığı Gelir Payı (ASKGP) #140.000.000,00TL(YüzkırmilyonTürkLirası)# nun altında olmayacaktır.*

12) Verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınmaz. Bu ihaleden doğacak, her türlü vergi, resim harç, Tellâliye, ilan bedeli vb. masraflar Yükleniciye aittir. İhaleye iştirak edeceklere duyurulur.