

**TEKİRDAĞ İLİ HAYRABOLU İLÇESİ HİSAR MAHALLESİ 1078 ADA 14, 15 VE 16
PARSELLERDE BULUNAN TAŞINMAZLARDA KAT KARŞILIĞI KONUT ve İŞYERİ
İNŞAAT YAPIM İŞİ İHALE İLANI**

1-İHALE KONUSU:

Mülkiyeti Hayrabolu Belediye Başkanlığı kurum ve şahıslara ait, Hayrabolu İlçesi Hisar Mahallesi Alpulu Caddesi, 1078 ada 14,15 ve 16 parsellerde bulunan arsaların üzerine; kat karşılığı olarak şartname ekindeki projelere göre inşa edilmesi ve belirtilen mülkiyet sahiplerine bırakılacak olan bağımsız bölümlere ilave olarak belirlenen Muhammen bedelin artırımı suretiyle 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a maddesi göre kapalı teklif usulü ihale ile yapılacaktır.

2-İHALE KONUSU İŞİN YAPILACAĞI TAŞINMAZLAR

İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	ADA	PARSEL	TOPLAM ARSA ALANI (M2)	Kat Adedi	İmar Planındaki fonksiyonu
TEKİRDAĞ	HAYRABOLU	HİSAR	1078	14	277,86	5	Ticaret
TEKİRDAĞ	HAYRABOLU	HİSAR	1078	15-16	365,25	5	Konut+İşyeri

3- İHALENİN NEREDE HANGİ TARİH VE SAATTE YAPILACAĞI:

İhale 07.06.2023 Çarşamba günü saat 15:00'de "İlyas Mahallesi Uzunköprü Caddesi No:2 Hayrabolu/TEKİRDAĞ" adresindeki, Hayrabolu Belediye Başkanlığı Binası Encümen salonunda yapılacaktır.

4- ŞARTNAMENİN ALINACAĞI YER:

İhale Şartnamesi İlyas Mahallesi Uzunköprü Caddesi No:2 Hayrabolu/TEKİRDAĞ adresindeki Hayrabolu Belediye Başkanlığı Hizmet binasındaki, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden 1.000,00TL (Bin) bedel ödenerek alınabilecektir.(İhale Dosyası İstekli veya İsteklinin Vekillerine verilir.) "

5- İŞİN NİTELİĞİ,NEVİ VE MİKTARI :

Hisar Mahallesi Alpulu Caddesi 1078 ada 14 nolu parselde bulunan taşınmaz üzerine işyeri, 1078 ada 15 ve 16 parsellerde konut ve işyeri olarak inşa edilecektir.

Belediye Başkanlığı ve Maliye Hazinesinin hisseleri kat karşılığı olarak, diğer hissedarlar kendi işyerlerinin yapım maliyetlerine katılım bedelini ödeyecektir.

1078 ADA 15 VE 16 PARSELLERE YAPILACAK İŞYERİ - KONUT BİNASI

Bulunduğu Kat	B.B. No	B.B. Cinsi	B.B. Net Alanı	B.B. Brüt Alanı	B.B. Genel Brüt Alanı	Paylaşım Tablosu
1. Normal Kat	1	Mesken(3+1)	107,90	123,40	147,00	Yüklenici
	2	Mesken(2+1)	75,95	86,60	103,00	Yüklenici
	3	Mesken(2+1)	75,40	87,80	104,00	Yüklenici
2. Normal Kat	4	Mesken(3+1)	107,90	123,40	147,00	Hayrabolu Belediye Başkanlığı
	5	Mesken(2+1)	75,95	86,60	103,00	Hayrabolu Belediye Başkanlığı
	6	Mesken(2+1)	75,40	87,80	104,00	Yüklenici
3. Normal Kat	7	Mesken(3+1)	107,90	123,40	147,00	Yüklenici
	8	Mesken(2+1)	75,95	86,60	103,00	Yüklenici
	9	Mesken(2+1)	75,40	87,80	104,00	Yüklenici
4. Normal Kat - Çatı Arası Piyesi	10	Dubleks Mesken(4+2)	198,35	224,55	267,00	Yüklenici
	11	Dubleks Mesken(3+1)	154,75	179,20	213,00	Yüklenici
	12	Dubleks Mesken(3+1)	135,70	158,10	188,00	Yüklenici
Bodrum Kat -Zemin Kat - Asma Kat	13	Depolu Asma Katlı İşyeri	690,65	737,00	876,00	Yüklenici
Zemin Kat - Asma Kat	14	Asma Katlı İşyeri	30,15	36,25	43,00	Protokol Kapsamında Hissedara
TOPLAM			1.987,35	2.228,50	2.649,00	

1078 ADA 14 PARSELE YAPILACAK İŞ MERKEZİ BİNASI						
Bulunduğu Kat	B.B. No	B.B. Cinsi	B.B. Net Alanı	B.B. Brüt Alanı	B.B. Genel Brüt Alanı	Paylaşım Tablosu
Zemin Kat - Asma Kat	1	Asma katlı işyeri	312,45	332,81	425,00	Protokol Kapsamında Hissedara
1. Normal Kat	2	İşyeri	142,95	152,00	194,00	Protokol Kapsamında Hissedara
	3	İşyeri	81,65	87,50	112,00	Hayrabolu Belediye Başkanlığı
2. Normal Kat - 3. Normal Kat	4	İki katlı işyeri	537,30	579,36	740,00	Maliye Hazinesi
4. Normal Kat - Çatı Arası Piyesi	5	Dubleks İş Yeri	432,80	466,30	595,00	Hayrabolu Belediye Başkanlığı
TOPLAM			1.507,15	1.617,97	2.066,00	

İhale, Belediyeye ve diğer hissedarlara bırakılacak bağımsız bölümlere ilave olarak verilecek nakit Türk Lirasını en çok teklif eden istekli üzerinde bırakılacaktır. Belediyeye ve diğer hissedarlara bırakılacak bağımsız bölümler üzerine teklif edilecek nakitin muhammen bedeli 375.000,00 TL'dir.

6- TAHMİNİ BEDEL, GEÇİCİ TEMİNAT ve KESİN TEMİNAT:

İnşaat Yapım Maliyeti 36.520.025,39TL(OtuzaltımilyonbeşyüzyirmibinyirmibeşTürk Lirası otuzdokuz kuruş),
Arsa Bedeli: Gayrimenkul Değerleme Uzmanınca Tespit edilen 10.646.042,94TL (OnmilyonaltıyüzkırkaltıbinikiTürkLirasıdoksandörtkuruş)

Muhammen Bedel: Belediyeye bırakılacak olan bağımsız bölümlere ilave olarak, belirlenen 375.000,00TL (Üçyüzyetmişbeşbin Türk Lirası) olmak üzere ;

Toplam Yaklaşık Maliyet:47.541.068,33TL(KırkyedimilyonbeşyüzkırkbirbinaltmışsekizTürkLirasıotuzüç kuruş)'dır.

Geçici Teminat: Toplam Yaklaşık Maliyetin %3'ü olan 1.426.232,05TL (Birmilyondörtüzyirmialtıbinikiyüzotuziki Türk Lirası beş Kuruş)'dır.

Kesin Teminat: Toplam Yaklaşık Maliyete ilave olarak, ihalede muhammen bedelde yapılacak olan arttırım sonucunda ulaşılabacak toplam ihale bedeli üzerinden %6 oranında kesin teminat sözleşme aşamasında alınacaktır.

7-İHALEYE KATILACAK İSTEKLİLERDE ARANAN ŞARTLAR VE BELGELER :

İhaleye katılacak gerçek ve tüzel kişi veya kişilerin aşağıdaki belgeleri vermesi ve geçici teminatı yatırması gerekir.

- Kanuni ikametgâh belgesinin verilmesi,(Tüzel kişiler için d maddesinde belirtilen belgenin verilmesi yeterlidir.
 - Türkiye'de tebligat için adres beyanı, iletişim için telefon numarası bilgilerini içeren belge, Ortak girişim olması halinde ortak girişimi oluşturan gerçek kişi veya tüzel kişilerin her birinin (a) ve (b) bentlerindeki esaslara göre temin edecekleri belgeler,
 - Geçici teminatı yatırıldığına ilişkin makbuz/dekont veya Banka Geçici Teminat Mektubu,
 - İşbu ihalenin ilan tarihinden sonra temin edilmiş tarih, sayı ve banka kaşesini ihtiva eden çift imzalı ve Genel Müdürlükten teyitli kullanılmamış nakit kredisi veya kullanılmamış teminat mektubu kredisini veya serbest mevduatını gösterir, yerli veya yabancı bankalardan alınacak belgeler (banka referans mektubu). İsteklinin bankalar nezdindeki kullanılmamış nakdi veya gayri nakdi kredisi ya da üzerinde kısıtlama bulunmayan mevduatının bahse konu işin (yapılacak olan konut inşaatının) yaklaşık maliyetinin (Takribi Bedelin) %10'undan az olmaması gerekir. Yukarıdaki kriter, mevduat ve kredi tutarları toplanmak ya da birden fazla banka referans mektubu sunulmak suretiyle de sağlanabilir.
- İş ortaklığında, ortakların biri, birkaçı veya tamamı tarafından ortaklık oranına bakılmaksızın bu yeterlik kriteri sağlanabilir.
- İsteklinin ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait; bilançosu veya gerekli bölümleri veya bunlara eşdeğer belgeler; ibraz edilen belgelere göre,(bu kriterlerin sağlandığını göstermek üzere serbest muhasebeci, yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir tarafından onaylı)
Cari oranın (dönen varlıklar / kısa vadeli borçlar) en az 0.75 olması,
Öz kaynak oranının (öz kaynaklar/ toplam aktif) en az 0.15 olması,
Kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranının 0.50'den küçük olması, yeterlik kriterleridir ve bu üç kriter birlikte aranır.
 - Son 5 yıl içerisinde aynı parsel üzerine toplam en az 2.500,00 M2 inşaat alanına denk gelen konut, işyeri, otel, resmi kurum vb. inşaat işlerine ait 15.875.000,00 TL (2023 yılı Mim.Müh.Hizmet Bedellerine göre hesaplanan) bedelli iş bitirme belgesi, (Yol, altyapı, sulama ve buna benzer inşaat işleri benzeri işler olarak kabul edilmeyecektir. İsteklinin ortak girişim olması halinde ortaklardan birinin istenen şartları sağlaması halinde diğer ortaktan ayrıca iş deneyimi aranmaz.)
 - Gerçek kişi olunması halinde imza sirküleri, Tüzel kişilik olunması halinde ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduklarını gösterir noter tasdikli imza sirküleri veya vekâletname,

- Ortak girişim olması halinde ortak girişimi oluşturan gerçek kişi veya tüzel kişilerin her birinin bu bendin birinci ve ikinci fıkrasındaki esaslara göre temin edecekleri belgeler,
- h)**Mevzuatı gereği kayıtlı olduğu Ticaret/Sanayi Odası veya ilgili Meslek odasından alınmış 2022/2023 yılına ait sicil kayıt belgesi,
- ı)** İstekli adına vekâleten ihaleye iştirak ediliyorsa; istekli adına teklifte bulunacak kimselerin vekâletnameleri ile vekâleten iştirak edenin noter tasdikli imza sirküleri,
- ii)**İsteklilerin ortak girişim olması halinde, noter onaylı Ortak Girişim Sözleşmesi,
- j)**İhale şartnamesi ve eklerinin satın alındığına ilişkin dekont,
- k)**İsteklinin ilgili vergi dairesi ve Sgk borcu bulunmadığına ilişkin belge,
- l)**İhaleler katılmaktan yasaklı olmadığına ilişkin beyanname,
- m)**İhale konusu iş kapsamında işin devamı süresince 1 adet en az 5 yıl deneyimli İnşaat mühendisini (Şantiye Şefi) istihdam edeceğine ilişkin taahhütname,
- n)**2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 37.maddesinde belirtilen hususlara ve Şartname ekinde yer alan standart forma uygun olarak sunulacak olan teklif mektubu,

8-DİĞER ŞARTLAR

- a)** İnşaat taban alanı 1078 ada 14 parselde 277,86 m², 1078 ada 15 ve 16 parsellerin toplamı 365,25 m² olup; 1078 ada 16 parsel taşınmaz üzerinde bulunan mevcut yapının yıkılması ve bu yıkım esnasında alınacak güvenlik önlemleri ve sorumlulukları ile ilgili her türlü giderler yükleniciye aittir.
- b)** Elektrik, su ve doğalgaz aboneleri yüklenici tarafından yaptırılacak ve masrafları ödenecektir.
- c)** Yüklenici kendine kalan yerlerde proje değişikliği istediği takdirde Belediye onayını alacaktır.
- d)** Belediye yetkilileri her zaman inşaat alanını teftiş edebilecektir. Teftiş sırasında yetkililere bilgi ve belgeler gösterilecektir. İnşaatla herhangi bir olumsuzluk görüldüğü takdirde Belediyemiz müdahale hakkına sahiptir.
- e)** Yüklenici tüm konut ve işyerlerinde özel teknik şartnameye uygun 1.sınıf malzeme kullanacak olup, özel teknik şartnamede belirtilmeyen kısımlarda kendi payına düşen konutlarda kullandığı malzemelerin aynılarını Belediye payına düşen konut ve işyerlerinde de kullanacaktır. Yapılacak değişikliklerde idarenin onayı alınacaktır. Her halükarda inşaatla kullanılacak malzemeler Belediyenin yapı denetim görevlilerine onaylatıldıktan sonra inşaatla kullanılabilecektir. Belediye yapı denetim görevlilerinin kabul etmediği malzemeler inşaat sahasından ivedilikle uzaklaştırılacaktır.
- f)** İhaleye ilişkin sözleşme gideri, vergi, resim ve harçlar ihaleyi alan tarafından ödenecektir.
- g)** Yüklenici belediye kat irtifakını kurma onayı verdikten sonra kat irtifakı tesis etmek suretiyle satabilecektir.
- h)**Yüklenici şartnamenin 15. maddesinde belirlen günde inşaatı tamamlayamaması halinde her geçen gün için toplam inşaat bedeli olan 47.541.068,33 TL'nin %0.03 (on binde üç) kadar günlük gecikme cezası uygulanır. Ayrıca iş programına uymamanın cezası ise: her gün için toplam inşaat bedeli olan 47.541.068,33 TL'nin günlük gecikme cezasının %0.03'(on binde üç) ün 1/6'sı kadardır.
- ı)**Yapılacak inşaat alanında her türlü emniyet ve güvenlik tedbirleri yükleniciye aittir.
- ii)**İnşaatla çıkan hafriyatlar Belediyenin belirleyeceği alana dökülecek olup her türlü emniyet ve güvenlik tedbirleri yükleniciye aittir. (Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği gereği bertaraf edilecek olup, bu hususa ait her türlü giderler yükleniciye aittir.)
- j)**Yer tesliminden sonra inşaatla ait bütün SGK ve Vergi Dairesine ait vergiler yükleniciye ait olup, bu madde nedeniyle oluşacak aksaklıklardan yüklenici sorumludur.
- k)**Sözleşme, Belediye Başkanının izni ve onayı olmadan her ne surette olursa olsun (Ortak almak ve benzeri) üçüncü şahıslara kısmen bile olsa devir ve temlik olunamaz, kullanımlara dahi terk edilemez.
- l)**Yüklenici inşaatı bırakması halinde; her ne surette olursa olsun inşaatla ilgili herhangi bir hak veya para talebinde bulunamaz ve alınmış olan teminatların iadesini isteyemez.
- m)**Yüklenici yer tesliminden sonra 15 gün içerisinde iş programını Belediyeye bildirecektir. Verilen sürede bildirilmemesi halinde ise her gün için şartnamenin 16-8 maddesinde belirtilen iş programına uymamanın cezası kadar ödeme yapacaktır. Bildirilen iş programı ile ilgili Belediyenin onayı alınacaktır. Belediye iş programını değiştirmede veya belirlemede yetkilidir.

9- UYGULANACAK İHALE USULÜ:

İhale,2286 Sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a uyarınca kapalı teklif usulü yapılacaktır.

2886 Sayılı Devlet ihale Kanununun 37. maddesine uygun olarak istekli tarafından hazırlanarak 38. madde hükümlerine göre 07.06.2023 Çarşamba günü saat:12:00'a kadar idareye teslim edilecek kapalı teklifler; İhale komisyonunca 39. maddesi uyarınca öncelikle dış zarflar açılacak ve yeterlilik kontrolü yapılacak olup;40. maddesi uyarınca yeterliliği bulunan isteklilere ait tekliflerini içeren iç zarflar ihale saati olan 15:00'de açılacak kapalı teklif usulü ile verilen geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere, yeterlilik almış ve oturumda hazır bulunan isteklilerden sözlü teklif alınmak suretiyle ihale sonuçlandırılacaktır.

10- TEKLİFLERİN HAZIRLANMASI VE İDAREYE VERİLMESİ :

Teklifler 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 37. Maddesinde belirtilen hususlara ve Şartname ekinde yer alan standart forma uygun olarak istekli tarafından hazırlanarak, 38. Madde hükümlerine göre 07.06.2023 Çarşamba günü saat: 12.00'a kadar sıra numaralı alındılar karşılığında Yazı İşleri Müdürlüğü'ne teslim edilecektir. Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderebilecektir. Bu taktirde dış zarfın üzerine idarenin adresi ile ilgili hangi işe ait olduğu, isteklinin adı soyadı ile açık adresi yazılacaktır. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen

saate kadar idareye ulaşması şarttır.

İdareye verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınmaz. Saat ayarında, Türkiye Radyo Televizyon (TRT) İdaresinin saat ayarı esastır.

11- ARTTIRIM TEKLİFLERİ :

İhale komisyonunca 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 39. Maddesi uyarınca öncelikle dış zarflar ve 40. Maddesi uyarınca da iç zarflar açıldıktan sonra kapalı teklif usulü ile verilen geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere oturumda hazır bulunan isteklilerden, ihale komisyonunun belirleyeceği asgari arttırım dilimleri üzerinden sözlü teklif alınmak suretiyle ihale sonuçlandırılacaktır. İhale muhammen bedelde en fazla artırım yapan istekli üzerinde bırakılacaktır.

12- İDARENİN YETKİSİ

İdare İhaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. (Belediye Encümeni 2886. Sayılı Devlet İhale Kanununun 29. Maddesi gereğince,ihaleyi yapıp yapmamakta ve en uygun teklifi tespit etmekle serbesttir.)

2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 17. Maddesi gereği ilan olunur.