

TAŞINMAZ ÜZERİNE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM İŞİ İHALE EDİLECEKTİR

Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğünden:

Bölge Müdürlüğümüzce aşağıda adı ve nitelikleri ile ihale bilgileri belirtilen vakıf taşınmaz, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a maddesine göre “Kapalı Teklif Usulü” ile mevcut imar durumuna göre kat karşılığı inşaat yapımı ihalesine çıkarılmıştır.

İLİ	: Bursa
İLÇESİ	: Nilüfer
MAHALLESİ-KÖYÜ	: Fethiye
ADA NO	: 1865 ; 1867 ; 1871 ; 1871
PARSEL NO	: 3 ; 1 ; 2 ; 4
YÜZÖLÇÜMÜ	: 51.105,49 m ²
CİNSİ	: Arsa
İHALE USULÜ	: 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a maddesi gereği Kapalı Teklif Usulü.
MUHAMMEN BEDELİ	: 206.592.000,00 TL (İkiyüztümülyonbeşyüzdoksanikibin Türk Lirası)
GEÇİCİ TEMİNAT	: 6.197.760,00 TL (Altümülyonyüzdoksanyedibinyediyüztümülyon Türk Lirası)
İHALE TARİH VE SAATİ	: 16.03.2021 saat: 14:00
İŞİN ADI	: “Yukarıda belirtilen taşınmaz üzerine kat karşılığı inşaat yapılması”

Mülkiyeti Abdunnebioğulları Yusuf ve Mahmut Mazbut Vakfına ait ve Vakıflar Genel Müdürlüğünce yönetilen yukarıda tapu kayıt bilgileri yazılı, Vakıflar Meclisinin 14.12.2020 tarihli ve 418/413 nolu kararı esas alınarak taşınmazın;

1-Mülkiyeti Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ)’a ait 1871 ada, 5 parsel 96 m²’lik taşınmaz için gerekli izin ve muvafakatin işin yüklenici tarafından alınması,

2-İmar Plan tadilatları ile ilgili olarak;

a-1865 ada 3 parselin mevcut imar planında Ortaöğretim Tesis Alanı olarak belirlenen alanın “Özel Eğitim Alanı” olarak tadil edilmesi, (Bu alan sözleşme dışında kalıp İdarece ayrıca değerlendirilecektir.)

b-Çevre yapılaşma koşulları göz önüne alınarak; imar plan tadilatında yapılması öngörülen fonksiyonlardan;

b.1. Konut /Konut + Ticaret (Bodrum ve zemin katları ticaret) Alanlarında E: 1,50 ve/veya Ticaret Alanlarında E: 1,25 olarak,

b.2. Özel Eğitim Alanında E: 1,00 olarak tadil edilmesi;

c-Yapılması öngörülen fonksiyonlardan Emsal değerleri (birinin veya birkaçının);

c.1. Konut /Konut + Ticaret (Bodrum ve zemin katları ticaret) Alanlarında E: 1,20’den

c.2. Ticaret Alanlarında E: 1,00’den

c.3. Özel Eğitim Alanında E: 0,60’dan az olması halinde;

Sözleşmeyi sonlandırma hakkının İdarece saklı tutulması,

d-Yukarıda belirtilen fonksiyonların dışında ek bir fonksiyon verilmesi/fonksiyon değişikliği ve/veya değişik fonksiyonları içeren yeni bir imar plan tadilatının Yüklenici tarafından

İdareye sunulması gibi haller de dâhil olmak üzere imar plan tadilatı ile ilgili (b ve c maddeleri hariç) her işlemden, Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşünü müteakip Vakıflar Meclisi'nden onay alınması, alınan onay gereği iş ve işlemlere yön verilmesi,

3-İmar planı tadilatı için yükleniciden; ekspertiz raporunda belirlenen rayiç arsa m² bedeli üzerinden hesaplanan toplam arsa bedeli 229.974.705,00-TL tutarının binde beşi olan 1.149.873,52-TL (BirMilyonYüzKırkDokuzBinSekizYüzYetmişÜçLiraElliİkiKuruş) tutarın, İmar Plan Tadilatı Gerçekleştirme Bedeli (İPTGB) nakit veya teminat mektubu olarak alınması, bu bedelin imar planı tadilatı gerçekleştirildikten sonra iade edilmesi,

4-İmar planı tadilatı için yer tesliminden itibaren 2 yıl süre verilmesi, 2 yıl sonunda (süre uzatımı hariç) imar plan tadilatı ve diğer şartların gerçekleşmemesi halinde, imar plan tadilatı için alınan 1.149.873,52-TL İmar Plan Tadilatı Gerçekleştirme Bedeli'nin (İPTGB) irat kaydedilerek sözleşmenin karşılıklı sonlandırılması; Yükleniciye bu iş için alınan teminat bedeli dışında hiçbir ödeme yapılmaması,

5-İmar plan tadilatı sonrası mimari projelendirme, yapı ruhsatı alınması, projenin fiyatlandırılması vb. iş ve işlemler için 2 yıl, inşaatın tamamlanıp kat irtifakı / kat mülkiyeti tapularının (taşınmazın nev'ine göre) İdareye teslimi için 4 yıl olmak üzere, projelendirme ve inşaatın tamamlanması için toplam 6 yıl süre verilmesi,

6-Masrafları yüklenici tarafından karşılanmak üzere, konut, ticari vb. bağımsız bölümlerden oluşan projenin fiyatlandırılmasının (Toplam Proje Satış Değeri) SPK Lisanslı ve İdarece uygun görülecek bir firma tarafından yapılması, fiyatlandırma neticesinde oluşacak bağımsız bölümlerle ilgili öncelikli seçim hakkının İdarede olması ve her fonksiyon için kat karşılığı oranı olan %40'in (ihalede kesinlik kazanacaktır) bütün fonksiyonlardan ve her blokta aynı oranda alınmasına (İdarenin blok bazlı seçim talebi olması halinde parsel bazında kat karşılığı oranının sağlanmasına, kat- cephe - yön seçiminde kat karşılığı oranına) dikkat edilmesi (konut %40, ticaret %40, ofis %40 vb.)

7-Proje satış değerinin belirlenme işlemi, mimari projenin yapı ruhsatı alması sonrasında yapılması,

8-20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren, 3194 sayılı İmar Kanunu ek madde 8'de imar plan değişikliklerine ilişkin düzenleme yapılarak, taşınmaz değer artışı bedeli eklenmiş olup, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri bu madde hükümleri uygulanmayacağı belirtilmesine rağmen, taşınmaz değer artışı bedeline ilişkin herhangi bir bedel oluşması halinde, işin yüklenicisi tarafından bu bedelin ödenmesi,

9-Her türlü masrafları ile finansmanı yüklenici tarafından karşılanmak üzere; taşınmazlara ilişkin imar planı tadilatı çalışmalarının yapılması ve ilgili kurum ve kuruluşlara onaylatılması, taşınmazların tapu kaydında varsa şerhlerin ve gerekli takyidatların kaldırılması, gerekmesi halinde terk vb. işlemlerin yapılması, uygulama projelerinin yüklenici tarafından hazırlatılarak İdareemiz teknik elemanlarının görüşü ve onayı doğrultusunda ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve onayların alınması, taşınmaz üzerindeki varsa yapının yıkılmasına yönelik gerekli izinlerin (ilgili kurum ve kuruluşlardan) alınmasına müteakip güvenlik önlemleri alınarak yapıların yıktırılması ve enkazın işyerinden uzaklaştırılması, alınacak bu izin ve onaylar doğrultusunda imalatın yapılması, her türlü güvenliğin iş ve sosyal güvenlik hukukuna göre sağlanması ve bu konuda gerekli tedbirlerin alınması, proje ve imalat aşamasında

öngörülemeyenler de dâhil olmak üzere tüm bu iş ve işlemlere ait masrafların işin yüklenicisine karşılanması ve söz konusu iş-işlemlerle ilgili olarak İdareden herhangi bir hak talebinde bulunulmaması,

10-3194 sayılı İmar Kanununa göre kamuya terk edilmesi gereken kısım olması halinde, kanunda belirtilen oranda olan kısmının bedelsiz terk edilmesi (önceden 3194 sayılı İmar Kanununa istinaden DOP kesintisi yapılmamış olması kaydıyla), terk oranının kanunda belirtilen oranın üzerinde olması halinde ise, aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak yükleniciden defaten tahsil edilmesi,

11-Taşınmazın fonksiyonuna uygun Toplu Yapı Yönetim Planının Bölge Müdürlüğü gözetiminde hazırlanması,

12-Projede paylaşım dışı kalan yer ve alanların tapuda ortak alan olarak tescil edilmesi

Asgari şartlarıyla İmar planı tadilatı yapılarak % 40 kat karşılığı oranı üzerinden kat karşılığı inşaat yapılması işidir.

I. Şartname ve tüm ekleri mesai saatleri içerisinde Çırpan Mahallesi, Fahri Korutürk Caddesi, No:133 Osmangazi/BURSA adresinde bulunan Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü hizmet binasında görülüp temin edilebilecektir.

İrtibat için: Tel: 0 224 272 4110-11 Faks: 0242 272 41 14

II. İhale, yukarıda belirtilen gün ve saatte Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü hizmet binası Toplantı Salonunda toplanacak olan ihale komisyonu huzurunda yapılacaktır.

III. İsteklilerin ihaleye katılabilmeleri için, ihale şartnamesinin 6. maddesine göre hazırlayacakları tekliflerini aynı şartnamenin 12. maddesi doğrultusunda yukarıda belirtilen ihale tarih ve saatine kadar sıra numaralı alındılar karşılığında Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyonu Başkanlığına imza karşılığı teslim etmeleri gerekmektedir.

IV. İsteklilerin ihaleye katılabilmeleri için detayları şartnamesinde belirtilen aşağıda sayılan belgeleri teklifleri kapsamında dış zarf ile birlikte sunmaları gerekmektedir.

a) Türkiye’de tebligat için adres beyanı, telefon, faks numarası, elektronik posta adresi vb. bilgileri gösteren, şartname eki (Ek:1) örneğe uygun İletişim Bilgi Formu,

b) Kayıtlı olduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odası ya da Esnaf ve Sanatkarlar Odası veya ilgili meslek odası belgesi,

c) Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren ve ihale tarihi itibarıyla geçerliliği devam eden noter tasdikli İmza Beyannamesi veya İmza Sirkülerinin aslı ya da aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

d) İstekli adına vekâlet edilmesi halinde, istekli adına teklifte bulunacak vekilin ihale tarihi itibarıyla geçerliliği devam eden noter tasdikli vekâletnamesi ile noter tasdikli imza beyannamesinin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

e) Şartname eki (Ek: 2) örneğe uygun Geçici Teminat Mektubu veya geçici teminat bedelinin yatırıldığına dair banka dekontu,

f) İsteklilerin ortak girişim oluşturması halinde şartname eki (Ek: 3) örneğe uygun Ortak Girişim Beyannamesi

g) Tahmin edilen bedelin % 10' u kadar kullanılmamış nakit kredisi veya teminat kredisini gösterir şartname eki (Ek: 4) örneğe uygun Banka Referans Mektubu (Banka referans mektuplarının ihaleyi yapan İdare adına, ihalenin ilk ilanından sonra -ilk ilan günü dahil-düzenlenmiş olması gerekmektedir.)

h) Tahmin edilen bedelin %50' den az olmamak üzere ihale tarihi itibarı ile geçerli olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınmış işin büyüklüğüne göre en az (B) grubu müteahhitlik karnesi veya son 15 yıl içerisinde bina inşaat işlerine ait 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında alınmış 'İş Deneyim Belgesi' veya ilgili Belediyeden alınmış isteklinin müteahhit olduğunu gösterir Yapı Kullanma İzin Belgesi veya bina inşaatına ait İş Bitirme Tutanağı ve eki İnşaat Ruhsat Belgesinin aslı ya da noter tasdikli sureti veya aslının İdareye ibraz edilmek suretiyle fotokopisi,

i) İlk ilan tarihinden sonra ilgili vergi dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair belgenin aslı ya da noter tasdikli sureti veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece tasdikli sureti ya da Gelirler İdaresi Başkanlığının internet vergi dairesi adresi üzerinden alınacak vergi borcu olmadığına dair belge,

i) İlk ilan tarihinden sonra ilgili Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan Türkiye genelinde prim borcu olmadığına dair belgenin aslı veya noter tasdikli suretinin verilmesi veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece tasdikli suretinin verilmesi ya da Sosyal Güvenlik Kurumunun internet adresi üzerinden alınacak Türkiye genelinde prim borcu olmadığına dair belge veya elektronik imza kanunu uyarınca düzenlenen belgelerin internet üzerinden doğrulama aracı kullanılmak suretiyle teyidi yapılabilen belgeyi sunması,

j) İhalelere katılmaktan yasaklı olunmadığına dair, şartname eki (Ek: 5) örneğine uygun İhalelerden Yasaklılık Durum Formu,

k) İhale dokümanının satın alındığına dair 1000,00 TL tutarında banka dekontu,

l) İhale konusu taşınmazların yerinde görüldüğüne dair, şartname eki (Ek: 6) örneğine uygun Yer Görme Formu,

m) Şartnamenin 11. maddesine göre hazırlanmış, şartname eki örneğe uygun teklif mektubu (EK-7) ve pay-puan cetvelini içeren iç zarf

Ortak girişimlerde her bir ortak ayrı ayrı (b), (c), (d), (ı), (i) ve (j) bentlerindeki belgeleri temin etmekle mükelleftir.

Yukarıda sayılan belgeler dış zarfın içerisine konulduktan sonra zarf kapatılıp üzerine isteklinin adı ve soyadı, ticaret unvanı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılarak en geç ihale tarih ve saatine kadar ihale komisyonu başkanlığına verilmek zorundadır.

Artırım teklifleri; teklif mektubuyla yapılan ilk teklif de dahil olmak üzere, ihalenin tüm aşamalarında, nakit para ve/veya bağımsız bölüm olarak yapılabilir. Ancak teklif edilen nakit para toplamı bağımsız bölüme tekabül ediyorsa, istekli öncelikle bağımsız bölüm teklif etmek zorundadır.

V. Nakit geçici teminat ile ihale dokümanı satın alınma tutarının Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün Vakıflar Bankası Bursa Cumhuriyet Şubesindeki TR63 0001 5001 5800 7309 6531 25 IBAN nolu hesabına dekontta işin adının açıkça yazılması suretiyle yatırılması gerekmektedir.

VI. Telgraf veya faksla yapılacak müracaatlar ve postada meydana gelecek gecikmeler kabul edilmeyecektir.

VII. Bu iş için yapılmış olan tüm ilan bedelleri ile ihale karar pulu damga vergisi ihale üzerinde kalan istekli tarafından sözleşme yapılmadan önce defaten ödenecektir.

VIII. İdare gerekçesini göstermek kaydıyla ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

İLAN OLUNUR.

1440/1-1