

# KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM İŞİ İHALE EDİLECEKTİR

## Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğünden:

Bölge Müdürlüğümüzce aşağıda nitelikleri belirtilen taşınmaz üzerine 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 35/a maddesi gereği "Kapalı Teklif Usulü" ile "Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşİ" modeline göre ihaleye çıkarılmıştır.

|                                                                |   |                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İşin Adı                                                       | : | Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Değirmişem Mahallesi, 398 Ada, 196 Parselde Kayıtlı Hisseli Vakıf Taşınmazı Üzerine Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşİ                                          |
| İl / İlçe / Mahalle                                            | : | Gaziantep / Şehitkamil / Değirmişem                                                                                                                                                           |
| Ada / Parsel No                                                | : | 398 /196                                                                                                                                                                                      |
| Yüzölçümü                                                      | : | 1.006,00m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                        |
| Tapu Hissedarları                                              | : | 3340/6440 hissesi Hacı Hasan Vakfı / 3100/6440 hissesi 14 adet şahıs                                                                                                                          |
| Makam Onayı, Tarih ve Sayısı                                   | : | Vakıflar Meclisinin 21.09.2026 tarih ve 563/554 sayılı kararı ve Kültür ve Turizm Bakanlığının 07.09.2026 tarih ve 1039 sayılı komisyon kararı                                                |
| Tahmin Edilen (Muhammen) Bedel                                 | : | 76.005.000,00TL(YetmişAltıMilyonBeşBinTürkLirası) olup, bu bedel Vakfa alınacak bağımsız bölüm toplam satış değer bedeli ve 5.000,00TL nakit bedeldir.                                        |
| Geçici Teminat Bedeli                                          | : | 2.280.150,00TL(İkiMilyonİkiYüzSeksenBinYüzElliTürkLirası) olup, bu bedel muhammen bedelin %3'ünü teşkil etmektedir.                                                                           |
| İhale Usulü                                                    | : | 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 35/a maddesi kapsamında Kapalı Teklif İhalesi                                                                                                             |
| İhale Dokümanlarının (Görüleceği ve Temin Edilebileceği) Adres | : | Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğü Hizmet Binası, Yatırım ve Emlak Şube Müdürlüğü, İncilipınar Mahallesi, Prof. Muammer Aksoy Bulvarı, Vakıflar Güven İş Merkezi, No:8 Şehitkamil / Gaziantep |
| İhale Günü / Saati                                             | : | 20.10.2026 – Salı Günü – Saat 10:00                                                                                                                                                           |
| İrtibat Telefonu, Faks                                         | : | 0 342 232 44 25 – 0 342 232 53 17 / İnternet Adresi: www.vgm.gov.tr                                                                                                                           |

A- Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın;

1) Hukuk Müşavirliğinin görüşleri doğrultusunda; vakıf hissesinin kat karşılığı inşaat modeline göre 2886 sayılı Kanun kapsamında ihale edilmesi ve yüklenicinin ihale ile belirlenmesi, diğer maliklerin 6306 sayılı Kanun kapsamında ihale sonucu belirlenen yüklenici ile inşaat yapımı konusunda anlaşmalarının yüklenici tarafından sağlanması, anlaşamamaları halinde ise 6306 sayılı yasa ve ilgili mevzuatı gereği paydaşıktan çıkarılmaları için iş ve işlemlerin yüklenici tarafından yürütülmesi,

2) Mimari avan projeye göre yapılacak inşaatlardan: 6, 7, 10, 13(hisseli-519642857/1050000000 pay) numaralı mesken vasıflı bağımsız bölümler ile 18 numaralı dükkan vasıflı bağımsız bölüm olmak üzere toplam 5 adet bağımsız bölüme ilave olarak 5.000,00TL ilave paranın vakfına alınması,

3) Yeni yapılacak binada yüklenici ile birlikte paylı mülkiyet şeklinde hissedar olunan; projenin 7. katında yer alan, 13 bağımsız bölüm numaralı ve mesken vasıflı taşınmazdaki yükleniciye ait mülkiyet hissesinin(530357143/1050000000 pay), Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisanslı Teknik Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından düzenlenen 08/06/2026 tarihli ve OZL-20260169 sayılı ekspertiz raporunda tespit edilen 10.500.000,00 TL değerden yükleniciye bırakılan 5.303.571,43 TL bedel üzerinden, mülkiyetin tam hale getirilerek vakıf uhdesine kazandırılması amacıyla Hacı Hasan Vakfı adına satın alınması,

4) Taşınmazın deprem neticesinde yıkılmasından önceki dönemde vakıf mülkiyetinde bulunan dükkan ve mesken bağımsız bölüm sayısının (7 adet taşınmaz) aynen korunması ve vakıf mal varlığında herhangi bir eksilme meydana gelmemesi amacıyla; yeni projede yükleniciye tahsis edilen ve Teknik Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının 08/06/2026 tarihli ve OZL-20260169 sayılı ekspertiz raporu ile piyasa değerleri belirlenmiş olan; 3 bağımsız bölüm numaralı meskenin 9.500.000,00 TL (KDV Hariç) bedelle, 11 bağımsız bölüm numaralı meskenin ise 10.500.000,00 (KDV Hariç) bedelle Hacı Hasan Vakfı adına satın alınması,

5) Yukarıda yer alan 3 ve 4 numaralı maddeler kapsamında yükleniciden satın alınması planlanan taşınmazlara ilişkin mali ödemelerin tek seferde veya peşin olarak yapılmamasına; bu ödemelerin, binanın yapım sürecini takip eden ilgili Yapı Denetim Kuruluşu tarafından düzenlenen Yapı Denetim Raporlarındaki fiziki iş bitirme oranları ile binanın yüzdelik ilerleme seviyeleri dikkate alınarak, inşaatın aşamalarına paralel olarak kademeli (hakediş esaslı) şekilde gerçekleştirilmesi,

6) Projenin hayata geçirilmesi sürecinde yüklenici ile inşaat yapımı konusunda anlaşmaya yanaşmayan diğer hissedarın/hissedarların arsa paylarının, 6306 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri uyarınca yapılacak satış işlemleri neticesinde, vakıf menfaatlerinin korunması ve taşınmaz üzerindeki vakıf hakimiyetinin artırılması amacıyla, Teknik Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının 08/06/2026 tarihli ve OZL-20260169 sayılı ekspertiz raporunda belirlenen ya da yasal ihale/satış sürecinde oluşacak rayiç bedel üzerinden Hacı Hasan Vakfı adına satın alınmasına,

7) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince taşınmazın fonksiyonuna uygun yönetim planının Bölge Müdürlüğü gözetiminde hazırlanması,

8) Proje bedellerinin ilgili meslek odalarınca en az bedel hesap cetveline göre belirlenen bedeli geçmemek üzere, yüklenici tarafından proje müellifi ve/veya ilgisine sözleşme imzalanmadan önce ödenmesi,

9) İmar durumu veya başka herhangi bir nedenle avan projede iyileşme olması halinde sözleşme oranında İdaremize yansıtılması,

10) Paylaşım dışı kalan yer ve alanların tapuda ortak alan olarak tescil edilmesi,

11) Değerlendirmeye konu vakıf taşınmaz hissesinin tapu kaydı üzerinde bulunan ve kaldırılması gerekli olan şerh, beyan vb. kaldırılması, gerekmesi halinde ifraz, tevhit, terk, ihdas vb. işlemlerin yaptırılması, yapılacak inşaat ile ilgili olarak, resmi ve/veya özel kurum ve kuruluşlardan alınması gereken her türlü onay, izin, ruhsat vb. alınması, yer teslim tarihinden, inşaatın tamamlanarak İdareye teslim tarihine kadar alınması gerekli bütün (emniyet, sağlık, güvenlik vb.) tedbirlerin alınması, yapılacak bütün harcamaların (inşaat, imalat, tadilat, vergi, resim, harç, ceza vb.) Yüklenicisi tarafından yerine getirilerek karşılanması ve söz konusu işlemlerle ilgili olarak İdareden herhangi bir hak talebinde bulunulmaması,

Asgari şartlarda kat karşılığı inşaat yaptırılmak üzere ihaleye çıkarılmıştır.

B-İhale yukarıda belirtilen tarih ve saatte, İncilipınar Mahallesi, Prof. Muammer Aksoy Bulvarı, Vakıflar Güven İş Merkezi No:8-ŞEHİTKAMİL/GAZİANTEP adresinde bulunan Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasının 6. katındaki çok amaçlı salonda toplanacak İhale Komisyonunca yapılacaktır.

C-İhaleye teklif verecek istekliler, ihale dokümanı satış bedeli için 2.000,00- TL (İkiBinTürkLirası) bedeli Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğünün Vakıf Katılım Gaziantep Şubesindeki Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğü Mazbut Vakıflar adına olan TR66 0021 0000 0010 4802 7000 02 IBAN no.lu hesabına işin ismi, istekli adı ve Vergi/T.C no.su belirterek yatırdıktan sonra, mesai saatleri içerisinde, Prof. Muammer Aksoy Bulvarı, Vakıflar Güven İş Merkezi No:8 Şehitkamil adresinde bulunan Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğü/Yatırım ve Emlak Şube Müdürlüğü'nden taşınmaz için ihale dokümanı satın alabilecektir.

Ç- Taşınmaz için artırım teklifleri nakit değer ya da bağımsız bölüm olarak yapılabilir. Teklif edilecek nakit değer toplamı, ihaleye esas herhangi bir bağımsız bölüm bedeline tekabül ediyorsa, istekli öncelikle bağımsız bölüm teklif etmek zorundadır. Teklif edilen nakit değer toplamı bağımsız bölüm bedeline tekabül ettiği halde, isteklinin bağımsız bölüm teklifinde bulunmaması halinde ihale komisyonu bağımsız bölümü İdareye bırakmayı kabul eder. Aksi takdirde isteklinin teklifi geçersiz sayılır.

D- İhaleye katılmak üzere kendi adına asaleten veya başkaları adına vekaleten sadece tek bir başvuruda bulunulabilir. Aksi halde yapılacak başvurular değerlendirmeye alınmayacaktır.

1- İsteklilerin ihaleye katılabilmeleri için, ihale şartnamesinin 5. ve 6. maddesine göre hazırlayacakları tekliflerini aynı şartnamenin 11. maddesi doğrultusunda 20/10/2026 Salı günü saat 10.00'a kadar sıra numaralı alındılar karşılığında Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyonu Başkanlığına imza karşılığı teslim etmeleri gerekmektedir (Verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz).

2- İsteklilerin ihaleye katılabilmeleri için aşağıda sayılan belgeleri, teklifleri kapsamında dış zarf ile birlikte sunmaları gerekmektedir.

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

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

b.1. Gerçek kişi olması halinde, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış Ticaret ve/veya Sanayi Odası veya ilgili meslek odasına kayıtlı olduğunu gösterir belgenin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

b.2. Tüzel kişi olması halinde, mevzuat gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından, ihalenin yapıldığı yıl içerisinde alınmış tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair belgenin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti (Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişinin belgelerinin, bu tüzel kişinin bulunduğu ülkedeki Türkiye Konsolosluğunca veya Türkiye Dışişleri Bakanlığı'nca onaylanmış olması gerekir.),

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,

c.1. Gerçek kişi olması halinde, Ticaret Sicil Gazetesi ile noter tasdikli imza beyannamesinin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

c.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 sirkülerinin aslı veya 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) Geçici Teminat Mektubu: Taşınmazlar için ekli örneğe uygun Geçici Teminat Mektubu (Ek:2) veya Vakıf Katılım Gaziantep Şubesindeki Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğü Mazbut Vakıflar adına olan TR66 0021 0000 0010 4802 7000 02 IBAN numaralı hesaba yatırılmış (işin adının açıkça belirtilmiş olduğu) yukarıda yazılı tutarın geçici teminat banka dekontu, havale/EFT yapılması halinde Gaziantep Vakıflar Bölge Müdürlüğünce teyit edilmiş havale belgesi,

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

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

h) İş Deneyim Belgesi : 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,

İş deneyimi kriterinin uygulanmasında; yurt dışında yabancı ülke kamu kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilerek kabulü yaptırılan işlerin, son keşif bedellerinin sözleşme tarihindeki Merkez Bankası efektif alış kuru üzerinden tutarının %50'si değerlendirilir.

h.1. Müteahhit veya taşeron olarak yurt içinde veya yurt dışında kamu, kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilerek geçici kabulü yaptırılan işlerde İş Bitirme Belgesi,

h.2. Yurt içinde kamu kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilmiş olan işlerde müteahhide karşı taşeron olarak (İdarenin onayladığı noter tasdikli taşeronluk sözleşmesinde yazılı tutarı aşmamak üzere) taahhüt edilerek geçici kabulü yaptırılan işlerde İdarenin onayına haiz noter tasdikli Taşeronluk Sözleşmesi, İş Bitirme Belgesi,

h.3. Müteahhit veya taşeron olarak yurt içinde özel sektöre taahhüt edilerek kabulü yaptırılan işlerde ise Belediyesinden ve/veya ilgili İdarelerden alınmış İş Bitirme Tutanağı ve eki İnşaat Ruhsat Belgesi,

h.4 Yapı Müteahhitliği Yetki Belge Numarası,

h.5 Mezuniyet belgeleri/diplomalar: İnşaat Mühendisliği ve Mimarlıktır. Söz konusu diplomanın değerlendirilebilmesi için 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu'nun ilgili maddelerindeki tevsik edici belgeler ile birlikte sunulması zorunludur.

i) Vergi Borcu Olmadığına Dair belge: 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) Türkiye genelinde prim borcu olmadığına dair belge: 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, ekli örneğe uygun İhalelerden Yasaklılık Durum Formu (Ek:5),

k) İhale dokümanının satın alındığına dair makbuz,

l) İhale konusu taşınmazların yerinde görüldüğüne dair, ekli örneğe uygun Yer Görme Formu (Ek:6),

m) Terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatlı olmadığına dair taahhütname (Ek.9),

n) Teklif Mektubu: İç zarf: Şekli ve içeriği şartnamenin 11. maddesine göre hazırlanmış ve şartnameye ekli örneğine uygun olarak hazırlanacak teklif mektubunun (Ek.7) konulacağı zarf.

3- Ortak girişimlerde her bir ortak ayrı ayrı (b), (c), (d), (ı), (i) ve (j) bentlerindeki belgeleri temin etmekle mükelleftir. İstekliler, yukarıda sayılan belgelerin aslını/uygunluğu noterce onaylanmış örneklerini veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanan suretini vermek zorundadır.

4- Noter onaylı belgelerin aslına uygun olduğunu belirten bir şerh taşıması zorunlu olup, sureti veya fotokopisi görülerek onaylanmış olanlar ile “ibraz edilenin aynıdır” veya bu anlama gelecek bir şerh taşıyanlar geçerli kabul edilmez. Ancak, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi Nizamnamesinin 9. maddesinde yer alan hüküm çerçevesinde, Gazete İdaresince veya Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğine bağlı odalarca “aslının aynıdır” şeklinde onaylanarak verilen Ticaret Sicili Gazetesi suretleri veya bunların noter onaylı suretleri de kabul edilir.

E- Yukarıda sayılan belgeler Dış zarfın içerisine konulduktan sonra zarfı kapatıp, üzerine isteklinin adı ve soyadı, Ticaret unvanı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılarak en geç 20/10/2026 Salı günü saat 10:00’a kadar ihale komisyonu başkanlığına vermek zorundadırlar.

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

G- Bu iş için yapılmış olan ilan bedelleri dâhil tüm giderler (vergi, resmi harç, sözleşme giderleri vs.) sözleşme esnasında def’aten istekli tarafından ödenecektir.

H- İş bu İlan Metni mevzuatı gereği bulunması gereken özet bilgileri içermektedir. Detaylı bilgi ve belgeler ihale dosyasında mevcut olup, İdare, ihaleyi yapıp yapmamakta ve en uygun bedeli tespit etmekte serbesttir.

İlan olunur.