

**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 İşİ, ihale yolu ile yaptırılacaktır.

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

**İhale Konusu İşin Adı: “ İstanbul Sarıyer İstinye Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ ”**

**Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ:**

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, tam iki taraflı 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	Ada	Parsel	Arsa Alanı	Ön Görünümde Kalan Alan (Yaklaşık) (m2)	Geri Görünümde Kalan Alan (Yaklaşık) (m2)	Uygulama Sonrası Oluşacak Fonksiyon Alanı	Fonksiyonu	Emsal İnşaat Alanı (Yaklaşık) (m2)
İstanbul	Sarıyer	İstinye	380	17	18.166,00	0,00	18.166,00	A Alanı B Alanı C Alanı D Alanı	Turizm Tesis Alanı	108.700,00
			380	18	15.485,00	0,00	15.485,00			
			380	38	27.795,00	0,00	27.795,00			
			360	3	53.546,00	19.876,00	33.670,00			
			1352	7	15.525,62	254,62	15.271,00			
			360	64	27.980,00	27.980,00	0,00	-	Park Alanı	-
TOPLAM					158.497,62	48.110,62	110.387,00			

- İhale kapsamında ayrıca; İmar planında park olarak belirtilen ve ihale sınırları içerisinde “P1 Park Alanı” olarak gösterilen yaklaşık 18.200 m2’lik alan ile yaklaşık 48.000 m2’lik “P2 Park Alanı” yapılacaktır.

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

- Turizm Tesisi Alanlarında bodrum katlarda yer alacak restoran, bar, kafeterya vb. kullanımların %50’si emsale dâhil edilir.
- Planlama alanında uygulama 2960 sayılı yasa gereği brüt alan üzerinden yapılacaktır.
- Her bölgede bir blok için verilen cephe ve derinliklerden çıkan toplam taban alanını geçmemek ve diğer koşulları sağlamak kaydıyla birden fazla bina yapılacak parsellerde blok şekli ve ebadı; çevre teşekkülü büyüklükleri dikkate alınarak belirlenecektir. Bu alanlarda blok sayısı, blok ölçüleri, blok arası mesafesi, çekme mesafesi vb. doğal ve yerleşme dokusuna etki eden tüm yerleşme koşulları topografya, görünüm, estetik ve silüet açısından irdelenerek imar planı doğrultusunda hazırlanan avan projeleri; İlçe Belediyesinin olumlu görüşü, Büyükşehir Belediyesi ve Koruma Bölge Kurulu onayına sunulularak uygulama yapılacaktır.
- Turizm tesis alanında yapılacak tesislerin “Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğe” uygunluğu zorunludur.
- Bu planda açıklanmamış hususlarda 29.07.2003 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıyer, Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri K.A.U.İ.P. notları geçerlidir.
- Eğimden dolayı açığa çıkan yalnızca bir bodrum kat iskan edilebilir ve KAKS hesabına dâhil edilir.

#### **Şirket Tarafından Satın Alınabilecek Nitelikli Ticari Üniteler:**

Söz konusu parsellerden, 360 Ada 3 Parsel veya 1352 Ada 7 Parsel üzerinde yapılacak olan **17.000 m2** emsale esas inşaat alanlı “ 5 Yıldızlı Otel ”, sözleşme şartları dahilinde satışa sunulmuş ve satışının gerçekleşmemiş olması ve Yüklenicinin yazılı talebinin Şirket tarafından uygun bulunması şartı ile “Emsale Esas İnşaat Alanı” üzerinden, KDV hariç **18.500 TL (onsekizbinbeşyüzTürkLirası)** “ Birim m2 Satış Bedeli” ile Şirket tarafından satın alınabilecektir.

“ 5 Yıldızlı Otelin ” “ Birim m2 Satış Bedeli ”, sözleşme tarihinden başlayarak, Şirket tarafından satın alınacağı tarihe kadar, “ Türkiye İstatistik Kurumu tarafından aylık olarak yayımlanan (Yİ – ÜFE + TÜFE) / 2 artışı oranında ” artırılarak güncellenecektir. Güncellenmiş “ Birim m2 Satış Bedeli ” ile “ 5 Yıldızlı Otelin ” “ Emsale Esas İnşaat Alanları ” nın çarpımı sonucunda bulunacak tutar, “ 5 Yıldızlı Otelin ” KDV hariç peşin satış bedeli olacaktır. Peşin satış bedeli, KDV ile birlikte, sözleşme kapsamındaki bağımsız bölüm satış gelirlerinin toplandığı Şirket adına açılan banka hesabına, Şirket tarafından yatırılacak olup, sonrasındaki iş ve işlemlerde sözleşmede belirtildiği gibi yapılacaktır.

Yüklenici, Şirket tarafından satın alınan “ 5 Yıldızlı Oteli”, onaylı tüm uygulama projeleri ile sözleşme ve eklerinde belirtilmiş olan diğer şartlara uygun olarak tamamlanmış ve tefrişsiz hali ile süresinde Şirkete teslim edecektir.

#### **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.

İhale, “ Emlak Konut GYO 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.

Bu ihale, Uluslararası bir ihale değildir. Ancak, yabancı İstekliler, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde ihaleye katılabilirler.

İhalenin 1.oturumunda İstekliler, kapı 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 Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 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:

<b>İhale Teklif Zarflarının Teslim Edileceği Adres / Yer</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü Evrak Kayıt Servisi Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>İhale Teklif Zarflarının Teslim Edileceği En Son Tarih ve Saat</b>	: 03 / 03 / 2015 Saat: 14 : 25
<b>İhalenin 1.Oturumunun Yapılacağı Adres / Yer</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü 8.Kat Toplantı Salonu
<b>İhalenin 1.Oturumunun Yapılacağı Tarih ve Saat</b>	: 03 / 03 / 2015 Saat: 14 : 30

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

İhale dosyasını Şirketten temin eden İstekliler, ihale konusu işle ilgili sorularını, en geç **23/ 02 /2015** 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) İhalenin 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) Şirkete vadesi gelmiş borcunu ödemeyenler,
  - j) 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 ihaleye katılamayacağı belirtildiği halde ihaleye katılmak.
3. Aşağıda belirtilen durumlardaki İstekliler ihale dışı bırakılır:
  - a) İflas eden, tasfiye halinde olan, işleri mahkeme tarafından yürütülen, konkordato ilan eden ve işlerini askıya alan yerli İstekliler ile kendi ülkesindeki mevzuat hükümlerine göre benzer bir durumda olan yabancı İstekliler,
  - b) İflası ilan edilen, zorunlu tasfiye kararı verilen ve alacaklılara karşı borçlarından dolayı mahkeme idaresi altında bulunan yerli İstekliler ile kendi ülkesindeki mevzuat hükümlerine göre benzer bir durumda olan yabancı İstekliler,

- c) İhalenin 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki 10 (on) yıl içinde, mesleki faaliyetlerinden dolayı yargı kararıyla hüküm giyen İstekliler,
  - d) İhalenin 1. oturumunun yapılacağı tarih itibarıyla, mevzuatı gereği kayıtlı olduğu oda tarafından mesleki faaliyetten men edilmiş olan İstekliler,
  - e) İhalenin 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,
  - f) Bu maddenin 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.' de 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.' de 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.' de 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 itibarıyla, tek başına veya iş ortaklığı olarak Şirkete taahhüt ettiği devam eden inşaat yapım işi / işleri bulunan ve bu iş / işlerin “ Emsale Esas İnşaat Alanları ” toplamı **500.000 (beşyüzbin) m<sup>2</sup>** den fazla olan (Bu toplam alana, Geçici Kabulü veya Kısmi Geçici Kabulü yapılan veya Geçici Kabul veya Kısmi Geçici Kabul yapılması için Şirket kontrollük teşkilatı tarafından “ Kabul Teklif Belgesi ” düzenlenen kısımlara ait alanlar dahil değildir.) veya **3 (üç)** adet ve üzeri sayıda devam eden inşaat yapım işi bulunan (Bu sayıya, inşaat ilerleme seviyesi **%80 (yüzdeseksen)** ve üzerinde olan işler dahil değildir.) İstekliler ile ortaklık oranına bakılmaksızın bu İsteklilerin ortak olacakları İş Ortaklıkları ve bu İsteklilerin veya ortaklarından her hangi birisinin **%50 (yüzdeelli)**’ den fazla hissesine sahip oldukları diğer tüzel kişiler, ihalelere katılıp teklif veremezler. Bu durumda oldukları ihale aşamasında tespit edilen İstekliler ihale dışı bırakılır ve geçici teminatları iade edilir. Bu durumda olanlar, Şirketin yapımı devam eden mevcut inşaat yapım işlerine de, bu işin Yüklenicileri ile İş Ortaklığı oluşturmak suretiyle ortak olamazlar. Bu husus, Kamu Kurum ve Kuruluşları’ nın hissedarı oldukları İstekliler için uygulanmaz.

#### **8- İhaleye Katılabilme Şartları:**

1. Yerli gerçek veya tüzel kişiler, tek başlarına veya kendi aralarında iş ortaklığı oluşturmak suretiyle ihaleye katılabilirler.
2. Yabancı gerçek veya tüzel kişiler tek başlarına ihaleye katılamazlar. Ancak, yerli gerçek veya tüzel kişiler ile iş ortaklığı oluşturmak suretiyle ihaleye katılabilirler.
3. İş ortaklıklarında, pilot ortağın, iş ortaklığının en fazla hissesine sahip olması zorunludur.
4. Konsorsiyumlar ihaleye katılamazlar.
5. İhaleye katılacak İsteklilerin, ihale dosyasını Şirketten temin etmeleri zorunludur. İş ortaklığı oluşturmak suretiyle ihaleye katılacak olanlardan her hangi birinin, ihale dosyasını Şirketten temin etmeleri yeterlidir.

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

İsteklinin, ihalenin 1. oturumunda, Şirketten temin etmiş olduğu ve içersinde ihale dosyasının bulunduğu klasöre, aşağıda belirtilen belgeleri sıra numarasına göre koyarak ve teklif zarfı içerisinde Şirkete sunması zorunludur.

1. Mali Teklif Mektubun aslı verilecektir.

Mali Teklif Mektubu' nun, Teklif Alma Şartnamesi eki örneğe uygun olarak rakam ve yazı ile birbirine uygun olarak ve kısaltmadan açıkça yazılması, üzerinde kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması ve İsteklinin ticaret unvanının yazılmış olması ve İsteklinin yetkilisi veya vekili tarafından kaşelenip imzalanmış olması zorunludur.

İsteklinin iş ortaklığı olması halinde, Mali Teklif Mektubu' nun, tüm ortakların ticari unvanının yazılmış ve kaşelenmiş olması ve tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından imzalanmış olması zorunludur.

2. Geçici teminatın aslı verilecektir.

Bu Teklif Alma Şartnamesi' nin **14.** maddesinde belirtilen miktar ve şartlarda geçici teminat verilecektir.

Geçici teminat, şayet Türk Lirası olarak verilecek ise Şirketin belirteceği banka hesabına yatırılarak, banka makbuzunun aslının verilmesi şarttır. Geçici teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise bu Teklif Alma Şartnamesi eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş aslı verilecektir.

İsteklinin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi birinin veya ortakların, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın geçici teminatı vermeleri yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

3. İhaleye katılacak İsteklinin iş ortaklığı olması halinde, İş Ortaklığı Beyannamesinin aslı verilecektir.

İş ortaklığı beyannamesinin, ortakların hisse oranları belirtilerek ve bu Teklif Alma Şartnamesi eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması, pilot ortak ve diğer tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından ticari unvan ile imzalayanların ad ve soyadları yazılarak imzalanması şarttır.

4. İhalenin 1. oturumunun yapıldığı yıla ait Ticaret ve / veya Sanayi Odası faaliyet belgesi aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir.

a) İsteklinin gerçek kişi olması halinde, Ticaret ve / veya Sanayi Odasına kayıtlı olduğunu gösterir belge,

b) 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,

İsteklinin iş ortaklığı olması halinde, iş ortaklığını oluşturan yerli gerçek veya tüzel kişilerden her biri (a) ve (b)' deki belgeleri sunacaktır.

5. Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin aslı veya Noter veya Gazete idaresince tasdikli sureti.

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.

İsteklinin iş ortaklığı olması halinde, ortaklığın tüzel kişi her bir ortağı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesini veya belgeleri verecektir.

6. İmza sirküleri veya beyanı verilecektir.

- a) İsteklinin gerçek kişi olması halinde, Noter tasdikli imza beyanı aslı,
- b) İsteklinin tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin Noter tasdikli imza sirküleri aslı,
- c) İsteklinin iş ortaklığı olması halinde, ortakların her birinin (a) ve (b)'deki esaslara göre temin edecekleri belge,

7. Noter tasdikli vekâletname ve imza beyanı aslı verilecektir.

İhale teklif zarfını veya içerisindeki belgeleri, İstekli adına, İsteklinin iş ortaklığı olması halinde ortak adına veya iş ortaklığı adına imzalayan kişi veya kişilerin yetkili olduğunu gösteren Noter tasdikli vekâletnameleri ile Noter tasdikli imza beyanları aslı verilecektir.

8. Türkiye' de tebligat için adres, telefon ve faks bilgileri beyannamesinin aslı verilecektir.

Beyannamenin, İsteklinin yetkilileri veya vekilleri tarafından, ticari unvan ile imzalayanların ad ve soyadları yazılarak kaşelenip imzalanması şarttır.

İş ortaklıklarında, beyanname, tüm ortaklar tarafından yukarıda belirtilen şartlarda ayrı ayrı hazırlanacak olup, aksi belirtilmediği takdirde, pilot ortağın adres, telefon ve faks bilgileri, iş ortaklığının adres, telefon ve faks bilgileri olarak kabul edilecektir.

9. İstekli adına veya İsteklinin iş ortaklığı olması halinde ilgili ortak adına ya da iş ortaklığının oranı ve yapısı belge alınan işteki ile aynı olmak kaydıyla iş ortaklığı adına, ihalenin 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki son **15 (onbeş)** yıl içinde Kamu veya özel sektörde tek bir sözleşme kapsamında yapmış olduğu işlere ilişkin olarak ilgili Kamu Kuruluşu tarafından düzenlenmiş İş Deneyim Belgesi' nin (İş Bitirme, İş Durum, İş Denetleme, İş Yönetme) aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir.

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.

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 yarıdan fazla hissesine sahip ortağına ait olması gerekmektedir.

İş Bitirme Belgesi: Komple bina inşaatının geçici kabulünün yapılmış olması şarttır.

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.

İş Denetleme Belgesi: Komple bina inşaatının geçici kabulünün yapılmış olması şartı ile bu bina inşaatına ait sözleşme bedelinin en az **%80 (yüzdeseksen)**' 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. Bu belge, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ile diğer ilgili Mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirilecektir.

İş Yönetme Belgesi: Komple bina inşaatının geçici kabulünün yapılmış olması şartı ile bu bina inşaatına ait sözleşme bedelinin en az **%80 (yüzdeseksen)**' 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 (yüzdeseksen)**' i oranında işi yönetmiş olması şarttır. Bu belge, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ile diğer ilgili Mevzuat hükümleri çerçevesinde değerlendirilecektir.

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

*Konut, ticari yapılar, fabrika, okul (ilköğretim öncesi, ilk, orta ve yüksek öğretim) ve benzeri yapılar, bina inşaatı olarak kabul edilecektir.*

İsteklinin, ihalenin 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki son **15 (onbeş)** yıl içinde;

- *Kamu veya özel sektörde ve tek bir sözleşme kapsamında, en az toplam **45.000 m<sup>2</sup>** komple bina inşaatını tamamladığını veya denetlediğini veya yönettiğini gösteren İş Deneyim Belgesi' nin (İş Bitirme, İş Durum, İş Denetleme, İş Yönetme),*

veya

- *Kendisine ait tek bir iş kapsamında, en az toplam **45.000 m<sup>2</sup>** komple bina inşaatını Yüklenici olarak tamamladığını gösteren ve ilgili Belediyesinden alınmış ilgili belgelerin (yapı kullanma izin belgesi vb.),*

veya

- *Kamu veya özel sektörde ve tek bir sözleşme kapsamında tamamlanmış olan, en az toplam **45.000 m<sup>2</sup>** komple bina inşaatının, Müşavirlik veya Kontrollük hizmetinde bulunduğunu gösteren belgelerin,*

aslı veya Noter tasdikli suretini vermesi zorunludur.

10. Mali tabloların (bilanço ve gelir tabloları) aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir.

Mali tabloların (bilanço ve gelir tabloları) Vergi Dairesince onaylanmış olması şarttır. Şayet, İsteklinin Sermaye Piyasası Mevzuatına tabi olması durumunda ise mali tabloların, sadece Sermaye Piyasası Kurulundan yetki almış bağımsız denetim kuruluşu tarafından hazırlanmış ve onaylanmış olması şarttır.

İsteklilerden Mali tablolarında (bilanço ve gelir tabloları);

- *Dönen Varlıklar / Kısa Vadeli Borçların en az **0,75 (sıfırvirgülyetmişbeş)** olması,*
- *Öz Kaynaklar / Toplam Aktif in en az **0,15 (sıfırvirgülonbeş)** olması,*
- *Kısa Vadeli Banka Borçları/Öz Sermayenin **0,50 (sıfırvirgülelli)**' den küçük olması,*

yeterlik şartı olarak birlikte aranır.

İhale veya son başvuru tarihi yılın ilk **4 (dört)** ayı içerisinde olan ihalelerde, bir önceki yıla ait mali tablolarını (bilanço ve gelir tabloları) sunamayanlar, iki önceki yıla ait mali tablolarını (bilanço ve gelir tabloları) sunabilirler. Sunulan bu mali tablolarda da (bilanço ve gelir tabloları) yukarıdaki kriterleri sağlayamayanlar, ihale tarihinden önceki son **4 (dört)** yıl içinde yukarıdaki kriterleri sağlayan her hangi bir yıla ait mali tablolarını (bilanço ve gelir tabloları) vermek şartıyla bu kriterleri sağlayabilirler.

İsteklinin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan her hangi birisinin, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın mali tablolarını (bilanço ve gelir tabloları) vermesi yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.



11. Banka referans mektubunun veya mektuplarının aslı verilecektir.

İsteklinin Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alacağı banka referans mektubunun veya mektuplarının aslını vermesi şarttır.

Banka referans mektubunda, 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.

İsteklinin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi birinin veya ortakların, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın banka referans mektubunu vermeleri yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

12. İhale dosyasının aslı verilecektir.

İstekli yetkilileri veya vekilleri, Şirketten temin ettikleri ihale dosyasının her sayfasını, CD / DVD' yi (Özel Teknik Şartname ve ekleri, vaziyet planı vb. diğer dokümanların bulunduğu), varsa zeyilnameler ve / veya açıklamaları kaşeyip imzalayacaktır.

İsteklinin iş ortaklığı olması halinde, bu sayılanlar, tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından kaşelenip imzalanacaktır.

Bu imza, ihale dosyasındaki dokümanlarda yer alan tüm hükümler ile bu dosyaya bağlı diğer eklerdeki hükümlerin kabul edildiği anlamını taşır.

Yabancı gerçek veya tüzel kişilerin, 4734 sayılı Kamu İhale Kanununda belirtildiği şekilde, belgeleri teklif zarfı içerisinde sunmaları 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.

İstekliler, ihale için istenilen tüm belgeleri, yukarıda belirtilen şartlarda ve eksiksiz olarak vermek zorunda olup, aksi halde ihalenin 2. oturumuna katılmak için yeterli alamazlar.

#### **9- Geçici Teminat ve İadesi:**

1. Geçici teminat miktarı, İsteklinin, ihalenin 1. oturumundaki mali teklif mektubu ile taahhüt ettiği ASKSTG' nin **%2 (yüzdeiki)**' sinden az olmayacaktır.
2. Geçici teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.
  - a) Tedavüldeki Türk parası,
  - b) Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alınacak teminat mektupları ile yurtdışından alınan ve Türkiye Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bankalarca kefalet onayı verilen teminat mektupları
3. Geçici teminat, şayet Türk parası olarak verilecek ise geçici teminat tutarı Şirketin belirteceği banka hesabına yatırılacaktır.
4. Geçici teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise bu yönetmelik eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır.
5. Geçici teminatın süresi, ihalenin 1. oturumunun yapılacağı tarihten itibaren **120 (yüzyirmi)** günden az ve **30/06/2015** tarihinden önce olmamak üzere İstekli tarafından belirlenecektir.

6. İsteklilerin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi biri veya ortaklar, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın geçici teminatı verebilirler.
7. İhalenin Pazarlık - Açık Arttırma bölümünü içeren 2. oturumuna katılma hakkı elde eden İsteklilerin, geçici teminat miktarlarını, 1. oturumdaki yeterliği olan en yüksek ASKŞPTG teklifine ait teminat miktarına tamamlaması zorunludur.
8. Her ne sebeple olursa olsun Şirketçe alınan geçici teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.
9. İhalenin 2. oturumuna katılmaya yeterlik alamayan İsteklilerin geçici teminatları, ihalenin 1. oturumunun İhale Komisyonu' nca karara bağlanmasından sonra, bu İsteklilerin yetkililerine veya vekillerine imza karşılığı elden iade edilir. Diğer İsteklilere ait geçici teminatlar ise 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)** teklife ait geçici teminatlar sözleşmenin imzalanmasından sonra, diğerleri ise 2.oturumunun İhale Komisyonu' nca karara bağlanmasından sonra, bu İsteklilerin yetkililerine veya vekillerine imza karşılığı elden iade edilir.
10. İhalenin, Teklif Alma Şartnamesi' nin **10.** maddesi çerçevesinde iptal edilmesi durumunda, geçici teminatlar, İsteklilerin yetkililerine veya vekillerine imza karşılığı elden iade edilir.

#### **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>%10</i>
2-	<i>Geçici Kabul İtibar Tarihinde,</i>	<i>%30</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>

*(\*) %10' luk 1.ödeme dilimi tutarı, sözleşme imzalanmadan önce Yüklenici tarafından Şirkete ödenebileceği gibi, Yüklenici isterse, 1.ödeme dilimi tutarının yarısını (Asgari ASKŞPTG' nin %5' i) sözleşme imzalanmadan önce, kalan diğer yarısını da (Asgari ASKŞPTG' nin %5' i), bağımsız bölüm satış onayının Şirket tarafından verildiği tarihten başlayarak 180 (yüzseksen) gün içerisinde ve ödemenin yapılacağı tarihe kadar " Türkiye İstatistik Kurumu tarafından aylık olarak yayımlanan (Yİ-ÜFE+TÜFE)/2 artışı oranında " artırılarak güncellenmesi suretiyle (Güncellemede düşüşler dikkate alınmayacaktır) Şirkete ödeyebilir. Bu ödemenin yapılmasının gecikmesi halinde, yukarıda belirtilen " Ödeme Dilimleri" gecikmeleri için uygulanacak olan hususlar geçerli olacaktır.*

Sözleşme imzalamadan önce Yüklenici tarafından Şirketin banka hesabına yatırılacak olan 1.ödeme dilimi tutarı (Bu tutarın yukarıda belirtildiği gibi 2 taksit halinde ödenmesi durumunda, iade işleminde bu durum göz önünde bulundurulacaktır.), 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-** İhale nin sonuçlanmasından sonra imzalanacak olan sözleşme, Noterlikçe tasdik edilecektir.



**Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü**  
**Atatürk Mah. Çitlenbik Cad. No:4**  
**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)**