



EMLAK KONUT

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

**İSTANBUL ÜMRANIYE TEPEÜSTÜ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR
PAYLAŞIMI İŞİ**

İHALE İLANI

0.7. 2/4

**İSTANBUL ÜMRANIYE TEPEÜSTÜ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI**

**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: *Istanbul Ümraniye Tepeüstü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ*

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşİ:

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde veya tasarrufunda bulunan arsalar üzerinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nden herhangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan, bu işe ait Teklif Alma Şartnamesi ile eklerinde belirtilen şartlar dâhilinde;

1. Yüklenicinin İmar Mevzuatına uygun olarak yapacağı ve Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 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 Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne taahhüt ettiği "Asgari Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payı Toplam Geliri" nin, Yüklenici tarafından sağlanması ve/veya ödenmesi (Sözleşme Tasarısının 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 5. bendinin 5.19. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla),

iş ve işlemleridir.

Dolayısıyla, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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 Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne taahhüt ettiği "Asgari Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payı Toplam Geliri" nin, Yüklenici tarafından sağlanması ve/veya ödenmesi taahhüdünü içeren (Sözleşme Tasarısının 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 5. bendinin 5.19. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla), arsa sahibi olan veya arsayı tasarrufunda bulunduran Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin de arsa tahsisinin dışında Yüklenici ile hiç bir ortak çaba içinde olmadığı, dolayısıyla bir adi ortaklık iradesi taşımayan, sonuca katılmalı ve karma nitelikli bir sözleşmedir. Yüklenici, bu durumu gayri kabili rücu kabul ve taahhüt ederek teklifini verecektir.



İSTANBUL ÜMRANIYE TEPEÜSTÜ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI

1- İhaleye Esas Taşınmazların Tapu ve İnşaat Bilgileri:

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada / Parsel	Fonksiyonu	Arsa Alanı (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı (m ²)
İstanbul	Ümraniye	İnkilap	1840 / 280	Ticaret Konut Alanı	20.000,00	1,50	30.000,00
				Park	3.379,33		
				TOPLAM	23.379,33		30.000,00
• Plan notları ihale dokümanının ekinde yer almaktadır.							

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. Ayrıca ihale, Uluslararası bir ihale de değildir.

İhale, "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale ve Sözleşme Yönetmeliği" kapsamında, "Açık İhale Usulü" ile "Ön Yeterlik Değerlendirmesi (1. oturum) ve Açık Artırma-Kapalı Zarf Teklif Alma (2. oturum)" olarak iki oturum halinde iki ayrı günde yapılacaktır.

İhalenin 1.oturumunda İstekliler, kapalı zarf içerisinde ihalede istenilen belgeleri vereceklerdir. İhale Komisyonunca yapılan değerlendirme neticesinde uygun bulunan İstekliler, ihalenin 2.oturumuna davet edileceklerdir.

3- İhale Dosyasının Görülmesi ve Temini:

İhale dosyası, aşağıda belirtilen adreste 10:00 ~ 16:00 saatleri arasında bedelsiz olarak görülebilir veya aşağıda yazılı bedel karşılığı satın alınabilir. İhaleye teklif verecek İsteklilerin, ihale dosyasını satın almaları zorunludur.

İhale Dosyasının Görüleceği ve Temin Edileceği Adres / Yer	: Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü İhale ve Hakediş Müdürlüğü Kat:4 Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL
İhale Dosyası Satış Bedeli (KDV Dâhil)	: 75.000,00 TL (YetmişBeşBin TürkLirası)

İhale dokümanını satın almak isteyen İstekli görevlilerinin, kendilerine verilecek olan İhale Dosyası Teslim Tutanağını tam olarak ve okunabilecek bir şekilde doldurmaları zorunludur.

e 07 d

İSTANBUL ÜMRANİYE TEPEÜSTÜ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI

Bu tutanakta yazılması istenilen, İsteklinin; Ticaret Unvanı, adresi, telefonu, faksı, irtibat kurulacak yetkilisinin adı ve vergi numarası gibi bilgilerin, İstekliler' in görevlileri tarafından bilinmesi gerekmektedir.

4- Ön Yeterlik Zarflarının Verileceği ve İhalenin 1. Oturumunun Yapılacağı Yer ve Zaman:

Ön Yeterlik Zarflarının Teslim Edileceği Adres/Yer	: Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü Evrak Kayıt Servisi Zemin Kat Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL
Ön Yeterlik Zarflarının Teslim Edileceği En Son Tarih ve Saat	: 03 / 06 / 2026 Saat: 10:55
İhalenin 1.Oturumunun Yapılacağı Adres/Yer	: Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü Zemin Kat İhale Salonu
İhalenin 1.Oturumunun Yapılacağı Tarih ve Saat	: 03 / 06 / 2026 Saat: 11:00

5- İhale Öncesi Bilgi Edinme ve Açıklama:

İhale dosyasını Şirketten temin eden İstekliler, ihale konusu işle ilgili sorularını, en geç **28.05.2026** 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)** iş günü önce tüm İsteklilere Şirket tarafından yazılı olarak tebliğ edilecektir.

6- İhalede Şirketin Serbestliği ve İhalenin İptali:

Şirket herhangi bir aşamada ihaleyi yapıp yapmamakta, dilediğine yapmakta, kısımlara bölmekte ve uygun teklifin tespitinde serbesttir. Tüm İstekliler, hiçbir aşamada bir hak iddia edemez, Şirket herhangi 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 tarih ve 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, tek başlarına veya iş ortaklığı oluşturmak suretiyle, hiçbir şekilde ihaleye katılıp teklif veremezler. Ayrıca, aşağıda sayılanların hissedar veya yönetiminde söz sahibi oldukları tüzel kişiler ile bu tüzel kişilerin oluşturduğu iş ortaklıkları da ihaleye katılıp teklif veremezler.
 - 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,



İSTANBUL ÜMRANİYE TEPEÜSTÜ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI

- b) “3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu” kapsamına giren suçlardan veya örgütlü suçlardan veya kendi Ülkesinde veya 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) İhale konusu işle ilgili her türlü ihale işlemini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevli olan Şirket personeli,
 - f) (d) ve (e) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar kan ve ikinci dereceye kadar kayın hısımları ile evlatlıkları ve evlat edinilenleri,
 - g) İhalenin 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki **10 (on)** yıl içerisinde, Şirkete karşı taahhüt etmiş olduğu herhangi bir işi feshedilenler (Karşılıklı rıza ile tasfiye edilen işler hariç),
 - h) İhalenin 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki **10 (on)** yıl içerisinde, Şirkete karşı taahhüt etmiş olduğu herhangi bir işinin geçici veya kesin kabulü sırasında, kabul heyeti tarafından tespit edilen noksan ve kusurlu imalatları Şirket tarafından yaptırılanlar,
 - i) İhalenin 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki **10 (on)** yıl içerisinde, Şirkete karşı taahhüt etmiş olduğu herhangi bir işini, sözleşme ve eklerinde belirtilen hükümlere uygun olarak yerine getiremeyen, ancak, işin “İnşaat İmalatları (Üstyapı ve Altyapı)” porsantaj oranı en az **%80 (yüzdeseksen)** olan ve Şirketin uygun bulması ile sözleşmesi feshedilmeyen ve işin geriye kalan kısmı da kendisinin yazılı muvafakatnamesi ile kendi nam ve hesabına Şirket tarafından yaptırılanlar,
 - j) Şirkete vadesi gelmiş borcunu ödemeyenler,
 - k) Şirketin gelir paylaşımı veya diğer inşaat yapım işleri ihaleleri hazırlıklarına, danışmanlık hizmeti yapanlar,
 - l) Şirketin gelir paylaşımı veya diğer inşaat yapım işlerinin kontrollük veya müşavirlik hizmetlerini veya yapı denetimini üstlenenler,
 - m) Terör örgütlerine iltisaklı veya bunlarla irtibatı olduğu, Milli İstihbarat Teşkilatı veya Emniyet Genel Müdürlüğü tarafından belirlenenler,
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,



İSTANBUL ÜMRANIYE TEPEÜSTÜ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI

3. Aşağıda belirtilen durumlardaki İstekliler ihale dışı bırakılır. Ayrıca, aşağıda belirtilen durumlardaki İsteklilerin hissedar veya yönetiminde söz sahibi oldukları tüzel kişiler ile bu tüzel kişilerin oluşturduğu iş ortaklıkları da ihale dışı bırakılır.
- Mahkemece iflasına karar verilen, Mahkemeye iflas ertelemesi müracaatında bulunan, tasfiye halinde olan, Mahkeme tarafından kayyum atanan, konkordato ilan eden İstekliler,
 - İhalenin 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki **10 (on)** yıl içerisinde, mesleki faaliyetlerinden dolayı yargı kararıyla hüküm giyen İstekliler,
 - İhalenin 1. oturumunun yapılacağı tarih itibarıyla, mevzuatı gereği kayıtlı olduğu oda tarafından mesleki faaliyetten menedilmiş olan İstekliler,
 - İhalenin 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki **10 (on)** yıl içerisinde, Şirkete yaptığı işler sırasında iş veya meslek ahlakına aykırı faaliyette bulunduğu Şirket tarafından tespit edilen İstekliler,
- 4.
- İhaleye katılan İsteklilerin veya İsteklilerin iş ortaklığı olması halinde ortaklardan herhangi birisinin, yukarıdaki 1., 2. ve 3. fıkralarda belirtilen durumlarda olduklarının ihale aşamasında tespit edilmesi halinde, bu İstekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir. Yalnızca, 1. fıkranın "m" bendinde belirtilen durumda olanlar ihale dışı bırakılır, ancak, geçici teminatları gelir kaydedilmez.
 - Üzerine ihale yapılan İsteklinin veya İsteklinin iş ortaklığı olması halinde ortaklarından herhangi birisinin, yukarıdaki 1., 2. ve 3. fıkralarda belirtilen durumlarda olduklarının, sözleşme aşamasında tespit edilmesi halinde, geçici teminat veya kesin teminat gelir kaydedilir.
 - Yüklenicinin veya Yüklenicinin iş ortaklığı olması halinde ortaklarından herhangi birisinin, yukarıdaki 1., 2. ve 3. fıkralarda 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 gazetelerde ilk ilan edildiği tarih itibarıyla, tek başına veya iş ortaklığı olarak Şirkete taahhüt ettiği "Devam Eden Gelir Paylaşımı İşleri" bulunan İstekliler, bu İsteklilerin ortak olacakları iş ortaklıkları, bu İsteklilerin veya hissedarlarından herhangi birisinin hissedar olduğu diğer İstekliler, aşağıda belirtilen durumlarda olmaları halinde ihaleye katılıp teklif veremezler.
- 4 (dört)** adet ve üzeri sayıda "Devam Eden Gelir Paylaşımı İşleri" bulunanlar,
 - "Devam Eden Gelir Paylaşımı İşleri Asgari Güncel Şirket Payı Toplam Geliri/Gelirleri Toplam Tutarı" **54.771.871.959 TL (ElliDörtMilyarYediYüzYetmişBirMilyon-SekizYüzYetmişBirBinDokuzYüzElliDokuz TürkLirası)** ndan fazla olanlar,
 - "Devam Eden Gelir Paylaşımı İşleri Toplam Emsale Esas İnşaat Alanı" **600.000 (Altıyüzbin) m²** den fazla olanlar,

 07. 

**İSTANBUL ÜMRANİYE TEPEÜSTÜ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI**

Ancak, yukarıda belirtilen iş sayısına, parasal değere ve emsale esas inşaat alanına;

- Geçici kabulü yapılmış olan işler,
- Geçici kabulü yapılması için Şirket kontrollük teşkilatı tarafından “Kabul Teklif Belgesi” düzenlenen işler,
- İnşaat ilerleme seviyesi **%50 (yüzdeelli)** ve üzerinde olan işler,

dahil değildir.

İhaleye katılan İsteklilerin veya İsteklilerin iş ortaklığı olması halinde ortaklardan herhangi birisinin, bu 5. fıkrada belirtilen durumlarda olduklarının ihale aşamasında tespit edilmesi halinde, bu İstekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları iade edilir.

Üzerine ihale yapılan İsteklinin veya İsteklinin iş ortaklığı olması halinde ortaklarından herhangi birisinin, bu 5. fıkrada belirtilen durumlarda olduklarının sözleşme aşamasında tespit edilmesi halinde, sözleşme imzalanmayarak geçici teminatı veya kesin teminatı gelir kaydedilir.

Yüklenicinin veya Yüklenicinin iş ortaklığı olması halinde ortaklarından herhangi birisinin, bu 5. fıkrada belirtilen durumlarda olduğunun, sözleşme tarihinden başlayarak işin İnşaat ilerleme seviyesi **%80 (yüzdeseksen)** olana kadar geçecek süre içerisinde tespit edilmesi halinde, sözleşmenin “Yüklenicinin Genel Sorumlulukları” başlıklı **38. maddesinin 18. fıkrasında** belirtildiği şekilde uygulama yapılır.

6. Bu maddede belirtilen durumlarda olanlar, Şirketin mevcut “Devam Eden Gelir Paylaşımı İş / İşleri” ile “Devam Eden Diğer İnşaat Yapım İşleri” ne, bu işin /işlerin Yüklenicileri ile iş ortaklığı oluşturmak suretiyle ortak olamazlar veya bu işin/işlerin sözleşmesini devir alamazlar.

8- İhaleye Katılabilme Şartları:

1. Yerli gerçek veya tüzel kişi İstekliler tek başlarına ihaleye katılabilecekleri gibi, kendi aralarında iş ortaklığı oluşturmak suretiyle de ihaleye katılabilirler.
2. Yabancı gerçek veya tüzel kişi İstekliler tek başlarına veya yerli veya yabancı gerçek veya tüzel kişiler ile iş ortaklığı veya konsorsiyum oluşturmak suretiyle ihaleye katılamazlar. Ancak, Türkiye Cumhuriyeti’ nin ilgili mevzuatı çerçevesinde, Türkiye’ de oluşturacakları “Yerli Tüzel Kişilik” olarak ihaleye katılabilirler.
3. İstekli iş ortaklıklarında, pilot ortağın, iş ortaklığının en fazla hissesine sahip olması zorunludur.
4. Yerli gerçek veya tüzel kişiler, konsorsiyum oluşturmak suretiyle ihaleye katılamazlar.
5. İhaleye katılacak İsteklilerin, ihale dosyasını Şirketten temin etmeleri zorunludur. İş ortaklığı oluşturmak suretiyle ihaleye katılacak olanlardan herhangi birisinin, ihale dosyasını Şirketten temin etmeleri yeterlidir.



**İSTANBUL ÜMRANIYE TEPEÜSTÜ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI**

9- İhalede Aranılan Yeterlik Şartları ve İstenilecek Belgeler:

İsteklinin, Şirketten temin etmiş olduğu ve içerisinde ihale dosyasının bulunduğu klasöre, ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliğinin belirlenmesine ilişkin aşağıdaki belgeleri, sıra numarasına göre koyarak ve ön yeterlik zarfı içerisinde ihalenin 1. oturumunda Şirkete sunması zorunludur. Aksi halde İstekli, ihalenin 2. oturumuna katılmak için yeterlik alamaz.

Noter onaylı belgelerin, aslına uygun olduğunu belirten bir şerh taşıması zorunlu olup, sureti veya fotokopisi görülerek onaylanmış olan belgeler ile "İbraz Edilenin Aynısıdır" veya bu anlama gelecek bir şerh taşıyan belgeler kabul edilmeyecektir.

1. Geçici Teminat,

- a) "Geçici Teminat" ın aslı verilecektir. Geçici teminat miktarı, **80.000.000 TL (SeksenMilyon TürkLirası)'ndan az olmayacaktır.**
- b) "Geçici Teminat", bu "Teklif Alma Şartnamesi" nin **14.** maddesinde belirtilen miktar ve şartlarda olacaktır.
- c) "Geçici Teminat", Türk Lirası olarak verilecek ise Şirketin belirteceği banka hesabına yatırılarak, banka makbuzunun aslı verilecektir.
- d) "Geçici Teminat", banka teminat mektubu olarak verilecek ise bu "Teklif Alma Şartnamesi" eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş aslı verilecektir.
- e) İş ortaklıklarında, ortaklardan herhangi birisinin veya ortakların, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın geçici teminatı vermeleri yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

2. İş Ortaklığı Beyannamesi,

- a) İş ortaklıklarında, "İş Ortaklığı Beyannamesi" nin aslı verilecektir.
- b) "İş Ortaklığı Beyannamesi" nin, bu "Teklif Alma Şartnamesi" eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması, tüm ortakların ticari unvanı ile hisse oranları yazılarak kaşelenmiş olması ve pilot ortak ve diğer tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından adları ve soyadları yazılarak imzalanmış olması şarttır.

3. Ortaklık Durum Belgesi,

- a) İş denetleme veya iş yönetme belgesi kullanacak ortağa ilişkin olarak "Ortaklık Durum Belgesi" nin aslı verilecektir.
- b) "Ortaklık Durum Belgesi" nin, bu "Teklif Alma Şartnamesi" eki örneğe ve bu örnekte belirtilen şartlara uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır.

4. Şirket Ortaklık ve Yönetici Bilgileri Beyanı,

- a) İsteklinin, şirket ortaklarını ve şirket yöneticilerini gösteren "Şirket Ortaklık ve Yönetici Bilgileri Beyanı" nin aslı verilecektir.
- b) "Şirket Ortaklık ve Yönetici Bilgileri Beyanı" nin, bu "Teklif Alma Şartnamesi" eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır.
- c) İş ortaklıklarında, ortaklığın tüzel kişi her bir ortağı "Şirket Ortaklık ve Yönetici Bilgileri Beyanı" nı verecektir.

 

İSTANBUL ÜMRANIYE TEPEÜSTÜ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI

5. Ticaret ve/veya Sanayi Odası Faaliyet/Kayıt Belgesi,

- a) "Ticaret ve/veya Sanayi Odası Faaliyet/Kayıt Belgesi" nin, ihalenin 1. oturumunun yapıldığı yıla ait aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir.
- b) İsteklinin gerçek kişi olması halinde, "Ticaret ve/veya Sanayi Odası" na kayıtlı olduğunu gösterir belge verilecektir.
- c) 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 verilecektir.
- d) İş ortaklıklarında, ortaklığı oluşturan gerçek veya tüzel kişilerden her birisi, (b) ve (c)' deki belgeleri verecektir.

6. Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi,

- a) "Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi" nin aslı veya Noter veya Ticaret Sicil Memurluğu' nca tasdikli sureti verilecektir.
- b) 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.
- c) İş ortaklıklarında, ortaklığın tüzel kişi her bir ortağı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesini veya belgeleri verecektir.

7. İmza Sirküleri veya Beyanı,

- a) Bu belgenin Noter tasdikli aslı veya sureti verilecektir.
- b) İsteklinin gerçek kişi olması halinde, imza beyanı verilecektir.
- c) İsteklinin tüzel kişi olması halinde, imza sirküleri verilecektir.
- d) İş ortaklıklarında, ortaklığı oluşturan gerçek veya tüzel kişilerden her birisi, (b) ve (c)' deki belgeleri verecektir.

8. Vekâletname ve İmza Beyanı,

- a) Bu belgelerin Noter tasdikli aslı veya sureti verilecektir.
- b) Ön yeterlik zarfını veya içerisindeki belgeleri, İstekli adına, iş ortaklıklarında ise ortak adına veya iş ortaklığı adına imzalayan kişi veya kişilerin yetkili olduğunu gösteren vekâletname ile imza beyanı verilecektir.

9. İletişim Bilgileri Beyanı,

- a) Türkiye' de tebligat için adres, telefon ve faks bilgilerini içeren "İletişim Bilgileri Beyanı" nın aslı verilecektir.
- b) Beyanı'nın, bu "Teklif Alma Şartnamesi" eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması zorunludur.
- c) Beyanın, İsteklinin ticaret unvanı yazılarak kaşelenmiş olması ve İsteklinin yetkilisi veya vekili tarafından adı ve soyadı yazılarak imzalanmış olması zorunludur.



İSTANBUL ÜMRANİYE TEPEÜSTÜ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI

- d) İş ortaklıklarında, beyan, tüm ortaklar tarafından yukarıda belirtilen şartlarda ayrı ayrı hazırlanacak olup, aksi belirtilmediği takdirde, pilot ortağın iletişim bilgileri, iş ortaklığının iletişim bilgileri olarak kabul edilecektir.

10. İş Deneyimine İlişkin Belge,

- a) İş deneyim belgesi, komple bina inşaatına ait olacak ve komple bina inşaatı olarak da kaba ve ince inşaat imalatları ile elektrik ve mekanik tesisat imalatları tamamlanmış konut, ticari, fabrika, okul (kreş, ilk, orta, lise ve yükseköğretim) vb. yapılar kabul edilecektir.
- b) İstekli, iş deneyimine ilişkin olarak, aşağıda belirtilen belgelerden herhangi birisinin aslını veya Noter tasdikli suretini verecektir.

1. İş Bitirme Belgesi, İş Durum Belgesi, İş Denetleme Belgesi, İş Yönetme Belgesi:

İhalenin 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki son **15 (onbeş)** yıl içinde, Kamu Kurum ve Kuruluşları veya özel sektör için tek bir sözleşme kapsamında tamamlanmış olan, **en az toplam 40.000 m² komple bina** inşaatı yapım işlerine ait olmak üzere, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşu veya özel sektör tarafından İstekli adına veya İsteklinin iş ortaklığı olması halinde ilgili ortak adına veya İstekli iş ortaklığının oranı ve yapısı belge alınan işteki ile aynı olmak kaydıyla, İstekli iş ortaklığı adına düzenlenmiş olması şarttır.

İş Denetleme Belgesi ve İş Yönetme Belgesi, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve ilgili Mevzuatı çerçevesinde değerlendirilecektir. Ancak, iş deneyimi olarak alan (m²) istenilmesi durumunda, adı geçen Kanun ve ilgili mevzuatında belirtilen belge tutarına uygulanan değerlendirme oranı, İstekli tarafından sunulan İş Denetleme/Yönetme belgesinde yazılı olan alana da (m²) aynı şekilde uygulanacak olup, hesaplama sonucu bulunacak değer, yeterlik için istenilen alan (m²)'dan az olmayacaktır.

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

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 şarttır.

1.1. İş Bitirme Belgesi:

Komple bina inşaatının geçici kabulünün yapılmış olması şarttır.

1.2. 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.

1.3. İş Denetleme Belgesi:

Belge sahibinin, komple bina inşaatının geçici kabulünün yapılmış olması şartı ile bu bina inşaatına ait sözleşme bedelinin en az **%80 (yüzdeseksen)**' i



İSTANBUL ÜMRANIYE TEPEÜSTÜ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI

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.

1.4. İş Yönetme Belgesi:

Belge sahibinin, 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.

1.5. Şirket Tarafından İstekli İçin Düzenlenmiş İş Durum Belgesi:

Şirket tarafından yaptırılan komple bina inşaatının fiziki ilerlemesinin **%75 (yüzdeyetmişbeş)**'i geçtiğini gösteren ve Şirket tarafından İstekli için düzenlenmiş olan İş Durum Belgesi de kabul edilecektir.

2. Yapı Kullanma İzin (İskân) Belgesi:

İhalenin 1.oturumunun yapılacağı tarihten önceki son **15 (onbeş)** yıl içerisinde, İsteklinin kendisine ait tek bir iş kapsamında veya özel sektör için tek bir sözleşme kapsamında tamamlanmış olan, **en az toplam 40.000 m² komple bina** inşaatı yapım işlerine ait olmak üzere, ilgili Belediyesi tarafından İstekli adına veya İsteklinin iş ortaklığı olması halinde ilgili ortak adına veya İstekli iş ortaklığının oranı ve yapısı belge alınan işteki ile aynı olmak kaydıyla, İstekli iş ortaklığı adına düzenlenmiş olması şarttır.

Aynı ada içerisinde, İsteklinin kendisine ait yan yana komşu parseller üzerinde yapılan ve inşaat yapım ruhsatları tarihleri arasında en fazla **2 (iki)** yıl süre olan inşaat yapım işleri, "tek bir iş" olarak kabul edilecektir.

Özel sektör için tek bir sözleşme kapsamında tamamlanmış olan inşaat yapım işlerinde, iş veren (iş sahibi) ile İstekli arasında akdedilen sözleşmenin aslı veya Noter tasdikli sureti ile bu sözleşmeye ait damga vergisinin ödendiğine ilişkin belgenin aslının verilmesi şarttır.

3. Müşavirlik veya Kontrollük Hizmetinde Bulunulduğunu Gösteren Belge:

İhalenin 1.oturumunun yapılacağı tarihten önceki son **15 (onbeş)** yıl içerisinde, Kamu Kurum ve Kuruluşları veya özel sektör tarafından yaptırılmış olan, **en az toplam 40.000 m² komple bina** inşaatı yapım işlerinin Müşavirlik veya Kontrollük hizmetlerinin tek bir sözleşme kapsamında gerçekleştirildiğini gösteren belgelerin, İstekli adına veya İsteklinin iş ortaklığı olması halinde ilgili ortak adına veya İstekli iş ortaklığının oranı ve yapısı belge alınan işteki ile aynı olmak kaydıyla, İstekli iş ortaklığı adına düzenlenmiş olması şarttır.

4. Şirket Tarafından Alt Yükleniciler İçin Düzenlenmiş "İş Deneyim Belgesi (Alt Yüklenici- İş Bitirme)":

İhalenin 1. oturumunun yapılacağı tarihten önceki son **15 (onbeş)** yıl içinde, Şirkete ait işin/ projenin bir bölümü Yüklenici ile akdedilen tek bir sözleşme kapsamında



İSTANBUL ÜMRANIYE TEPEÜSTÜ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI

tamamlanmış ve “Geçici Kabulü” veya “Kısmi Geçici Kabulü” de yapılmış *en az toplam 40.000 m² komple* bina inşaatı yapım işlerine ait olmak üzere, Şirket tarafından İstekli adına düzenlenmiş olması şarttır.

- c) 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 (m²) esas alınır.
- d) İsteklinin bu iş için oluşturulan yeni iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi birisinin, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın İş Deneyim Belgesini vermesi yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.
- e) Yabancı Ülkelerde tamamlanmış olan inşaat yapım işlerine ait iş deneyimine ilişkin belgeler, “4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu ve ilgili Mevzuatı” nda belirtildiği şekilde düzenlenecektir.

9. Bilânço ve Gelir Tabloları ile Vergi Levhası,

- a) “Bilanço ve Gelir Tabloları” nın, Vergi Dairesince onaylanmış aslı veya aslının Noter tasdikli sureti verilecektir.
- b) “Sermaye Piyasası Mevzuatı” na tabi olan İsteklinin bilanço ve gelir tablolarının ise sadece “Sermaye Piyasası Kurulu” ndan yetki almış bağımsız denetim kuruluşu tarafından hazırlanmış ve onaylanmış olması yeterlidir.
- c) İsteklinin “Bilanço ve Gelir Tabloları” nda;
 - *Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Borçların en az 0,75 (sıfırvirgülyetmişbeş),*
 - *Öz Kaynaklar/Toplam Aktif in en az 0,15 (sıfırvirgülonbeş),*
 - *Kısa Vadeli Banka Borçları/Öz Sermayenin 0,50 (sıfırvirgülelli)’ den küçük,*

olması, yeterlik şartı olarak birlikte aranır.

“Bilanço ve Gelir Tabloları” nın, ihalenin 1. oturumunun yapıldığı yıldan önceki yıla ait yılsonu itibariyle düzenlenmiş olması şarttır. Ancak, ihalenin 1.oturumunun yapıldığı tarih, yılın ilk **4 (dört)** ayı içerisinde olan ihalelerde, bir önceki yıla ait bilanço ve gelir tablolarını sunamayanlar, iki önceki yıla ait bilanço ve gelir tablolarını sunabilirler. Sunulan bu bilanço ve gelir tablolarında da yukarıdaki kriterleri sağlayamayanlar, ihalenin 1. oturumunun yapıldığı tarihinden önceki son **4 (dört)** yıl içerisinde yukarıdaki kriterleri sağlayan herhangi bir yıla ait bilanço ve gelir tablolarını vermek şartıyla bu kriterleri sağlayabilirler.

- d) Vergi levhasının fotokopisi verilecektir. Vergi levhasının, ihalenin 1. oturumunun yapıldığı yıldan önceki yıla ait olması şarttır.
- e) İsteklinin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi birisinin, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın bilanço ve gelir tabloları ile vergi levhasını vermesi yeterli olup, diğer ortaklarda bu belgeler aranmaz.



İSTANBUL ÜMRANİYE TEPEÜSTÜ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI

10. Banka Referans Mektubu,

- a) İsteklinin, Türkiye Cumhuriyeti'nde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alacağı, "Banka Referans Mektubunun veya Mektuplarının" aslını vermesi şarttır.
- b) "Banka Referans Mektubu" nda, kullanılabilir nakit kredi toplamı ile kullanılmamış teminat mektubu kredi toplamının ayrı ayrı olmak üzere, **250.000.000 TL (İkiYüzElliMilyon TürkLirası)**'ndan 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.
- c) İş ortaklıklarında, ortaklardan herhangi birisinin veya ortakların, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın banka referans mektubunu vermeleri yeterli olup, diğer ortaklarda bu belge aranmaz.

11. Türkiye Cumhuriyeti' nin ilgili mevzuatı çerçevesinde Türkiye'de "Yerli Tüzel Kişilik" oluşturmuş olan yabancı gerçek veya tüzel kişiler, gerekmesi halinde, mali (Bilanço ve gelir tabloları vb.) ve iş deneyimine ilişkin belgeleri, ortakları Türkiye' de oluşturdukları tüzel kişilikle aynı olan yurt dışındaki firmasından (tüzel kişilik) getirecektir. Ayrıca, ihale konusu işle ilgili yüklenmiş olduğu sorumluluk kapsamında yurt dışındaki firmadan garantörlük/kefalet belgesi getirecektir.

Bu belgede özetle; Türkiye'de oluşturdukları tüzel kişiliğin, sözleşme akdetmek suretiyle Emlak Konut GYO A.Ş.' ne taahhüt ettiği işleri, sözleşme şartlarına uygun olarak yapabilecek iş deneyimine ve mali güce sahip olduğunu, sözleşme ile yüklenici adına düzenlenen her türlü yükümlülüğün kendi güvenceleri altında bulunduğunu, sözleşme konusu işler için her türlü garantörlüğün/kefaletin kendileri tarafından verildiğini, kabul ve taahhüt edildiğini beyan edeceklerdir.

12. Türkiye Cumhuriyeti' nin ilgili mevzuatı çerçevesinde Türkiye'de "Yerli Tüzel Kişilik" oluşturmuş olan yabancı gerçek veya tüzel kişiler, istenilen belgeleri "4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu ve ilgili Mevzuatı" nda belirtildiği şekilde sunulacaktır.

10- İsteklilerin Mali Teklifleriyle Bağlılığı ve Mali Tekliflerin Geçerlik Süresi:

İsteklilerden, 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, 2. oturumun 2. aşamasında vermiş oldukları yazılı nihai mali teklif mektuplarını geri alamazlar.



İSTANBUL ÜMRANIYE TEPEÜSTÜ
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
İHALE İLANI

11- Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) Ödeme Planı:

“Asgari ASKŞPTG” Ödeme Planı:

Ödeme Sıra No	Ödeme Dilimi Günü	Ödeme Dilimi Oranı
1.	<i>Sözleşme İmzalanmadan Önce,</i>	%20,00
2.	<i>Geçici Kabul İtibar Tarihinde,</i>	%70,00
3.	<i>Kesin Kabul İtibar Tarihinde,</i>	%10,00
	Toplam	%100,00

12- İhalenin sonuçlanmasından sonra imzalanacak olan sözleşme, Noterlikçe tasdik edilecektir.

İhale Dosya bedelinin yatırılacağı hesap bilgileri;

Vakıfbank Kadıköy Şubesi
Hesap Adı: Emlak Konut GYO A.Ş.
TR76 0001 5001 5800 7284 8120 64

İhale Dosya Bedeli
75.000 TL (KDV Dahil.)

Emlak Konut GYO A.Ş.
Genel Müdürlüğü
İhale ve Hakediş Müdürlüğü

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B Kat:4
(Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL
Telefon: 444 36 55 - 0 216 579 15 46
Faks: 0 216 456 48 75
www.emlakkonut.com.tr

Parayı Yatıran Bölümüne Şartname Bedelini Yatıran Firmanın İsmi Tam ve Eksiksiz yazılması, Açıklama Bölümüne de İhalenin Adı Tam ve Eksiksiz Olarak Yazılması gerekmektedir.

