

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT İŞİ İHALE EDİLECEKTİR.

ESKİŞEHİR TEPEBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI

1-) İDARENİN

- a) Adı : Tepebaşı Belediyesi
b) Adresi : Hoşnudiye Mahallesi Şahin caddesi No:84 ESKİŞEHİR
c) Telefon ve faks numarası : 0 222 211 40 00 – 0 222 320 88 88
d) Elektronik posta adresi (varsa) : emlak.istimlak@tepebasi.bel.tr.

2-) İHALENİN KONUSU TAŞINMAZIN, NİTELİĞİ YERİ VE MİKTARI

İlçemiz Eskibağlar Mahallesi Cidde Sokak üzerinde bulunan, mülkiyeti Tepebaşı Belediyesine ait, Tapunun Eskibağlar Mahallesi 4148 ada, 2.990,27 m² lik 2 nolu parsel üzerine, ekli Avan projede yapılacak bina inşaatı ile çevre düzenlemesi gösterilen yerlerin bilumum yapım işleri ile ilgili kat karşılığı inşaat işidir.

Paylaşım; ihale katılımcısı/isteklisi, yapacağı /yapmayı taahhüt ettiği inşaatın, taşınmazın kat karşılığının %50'si gayrimenkul ve %10'luk gayrimenkulün nakit değeri olarak verilmesi durumunda 7735,32 m² (toplam satılabilir alan) *50/100=3.867,66 m² satılabilir alan ile 7735,32 m²* 10/100=773,532 m²*300.000-TL/ m²=232.059.600 TL %25 peşin satış indirimi yapıldıktan sonra 174.044.000-TL nakit talep edilecektir. Taşınmazın arsa payı karşılığı %61,26 olacak şekilde zemin 1.ve 2.katların satılabilir alanlarının % 50'si ile 3.katın satılabilir alanının tamamının arsa payı karşılığı olarak talep edilir.

3-) İHALE DÖKÜMANLARININ GÖRÜLMESİ VE TEMİNİ

İhale şartnamesi ve ekleri aşağıda belirtilen adreste bedelsiz olarak görülebilir. Ancak ihaleye teklif verecek olanların idarece onaylı ihale şartnamesini en geç **14.10.2026 günü Saat 16.00'** a kadar alması zorunludur.

- a) İhale şartnamesinin görülebileceği yer: Tepebaşı Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü
b) İhale şartnamesinin satın alınabileceği yer: İhale şartnamesi, Tepebaşı Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nden alınan şartname bedeli alındı makbuzu karşılığında, Tepebaşı Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğünden temin edilir.
c) İhale şartnamesi satış bedeli: **65.000,00-TL**

EKLER:

1. Kat Karşılığı İnşaat İş İdari şartnamesi
2. Kat Karşılığı İnşaat İş Sözleşme Taslağı
3. Genel teknik şartname
4. Mahal Listesi
5. Avan projeler(CD ortamında)
6. Tapu Kaydı Fotokopisi
7. İmar Bilgi Formu
8. Örnek formlar (6 adet)

4-) İHALENİN HANGİ USÛL İLE YAPILACAĞI

2886 Sayılı Devlet İhale Kanunun 35 (a) ve 36.maddelerine göre Kapalı Teklif Usulü ile,

5-) İHALENİN NEREDE, HANGİ TARİH ve SAATTE YAPILACAĞI

İHALE;
Hoşnudiye Mahallesi, Şahin Cad. No: 84 Tepebaşı / ESKİŞEHİR adresinde Tepebaşı Belediyesi Encümen Salonunda, **15.10.2026 günü saat 10.45 te**, yapılacaktır.

6-) TAHMİN EDİLEN BEDEL VE GEÇİCİ TEMİNAT:

6.1-Tahmin Edilen Toplam Maliyet Bedeli: Bu yapım işi toplam tahmini bedeli 289.412.136,00-TL olan Emlak Vergi Değeri ve 11.734.000-TL olan İnşaat maliyet bedelinin toplamı olan 301.146.136,00-TL (Üç Yüz Bir Milyon Yüz Kırk Altı Bin Yüz Otuz Altı Lira) dır.

6.2- Geçici Teminat: Bu işin Geçici Teminatı 289.412.136,00-TL olan Emlak Vergi Değeri ve 11.734.000-TL olan İnşaat maliyet bedelinin toplamı olan 301.146.136,00-TL' nin %3' ü olan 9.034.384-TL(Dokuz Milyon Otuz Dört Bin Üç Yüz Seksen Dört lira) dır.

7-) İHALEYE KATILMAK İÇİN GEREKLİ BELGELER

İsteklilerin ihaleye katılımında tanzim edilecek ihale dosyasında aranacak belgeler şunlardır:

- a) Teklif Mektubu(Şartname eklerinde örneği mevcuttur)
- b) Şartnamesinin satın alındığına dair belge ve Kat Karşılığı İnşaat işine ait idari şartname(Şartnamenin her sayfası ayrı ayrı, ihaleye iştirak eden tarafından imzalanmak zorundadır.)
- c) Kanuni ikametgah belgesi,

d) Türkiye'de tebligat için adres beyanı, (EK-001- Adres Beyanı Örneği)

e) Gerçek Kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,

f) Geçici teminat tutarının yatırıldığına / verildiğine dair belge,

g) **1- Özel hukuk tüzel kişilerinin**, yukarıda belirtilen şartlardan ayrı olarak, idare merkezlerinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret veya sanayi odasından yahut benzeri meslekî kuruluştan, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış sicil kayıt belgesi ile tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir 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 ile tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri, vekalet halinde vekalet edenlerin vekâletname ve imza beyanlarını vermeleri; kamu tüzel kişilerinin ise, yukarıdaki (b) ve (ç) bentlerinde belirtilen şartlardan ayrı olarak tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduğunu belirtir belgeyi vermeleri,

2- Gerçek kişilerin ise imza beyanlarını vermeleri, (Noter onaylı)

h) İhalenin yapıldığı ay' dan bir önceki ay' ın sonu itibarıyla ilgili Vergi Dairesinden Vergi borcu olmadığına ilişkin, onaylı yazı.

ı) İhalenin yapıldığı ay' dan bir önceki ay' ın sonu itibarıyla ilgili Sosyal Güvenlik Kurumundan, herhangi bir prim, ceza, vb. borcu olmadığına ilişkin, onaylı yazı.

i) İhalenin yapıldığı ay' dan bir önceki ay' ın sonu itibarıyla Tepebaşı Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğünden alınmış herhangi bir vergi, ceza vb. borcu olmadığına ilişkin, onaylı yazı.

j) **Ekonomik ve mali yeterliğe ilişkin belgeler ve bu belgelerin taşınması gereken kriterler:**

1. İstekli tarafından toplam inşaat maliyetinin % 10'undan az olmamak üzere bankalar nezdindeki kullanılmamış nakdi veya gayri nakdi kredisi ya da üzerinde kısıtlama bulunmayan mevduatını gösteren banka referans mektubu (EK-005-Banka Referans Mektubu Örneği) sunması zorunludur. Banka referans mektubunun ilk ilan tarihinden sonra düzenlenmiş olması zorunludur.

Yukarıdaki kriter, mevduat ve kredi tutarları toplanmak ya da birden fazla banka referans mektubu sunulmak suretiyle de sağlanabilir.

İş ortaklığında, ortaklardan biri, bir kaç veya tamamı tarafından ortaklık oranına bakılmaksızın bu yeterlik kriteri sağlanabilir.

2. İsteklinin ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait yıl sonu bilançosu ve bilançonun gerekli görülen bölümleri veya bu belgelere eşdeğer belgeler.

Bu durumda;

a) Belli sürelerde nakit akışını sağlayabilmesi için gerekli likiditeye ve kısa dönem (bir yıl) içinde borç ödeme gücüne sahip olup olmadığını gösteren cari oranın (dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar) en az 0,75 olması (hesaplama yapılırken; varsa yıllara yaygın inşaat maliyetleri dönen varlıklardan, hakediş gelirleri ise kısa vadeli borçlardan düşülecektir),

b) Aktif varlıkların ne kadarının öz kaynaklardan oluştuğunu gösteren öz kaynak oranının (öz kaynaklar/toplam aktif) en az 0,15 olması (hesaplama yapılırken, varsa yıllara yaygın inşaat maliyetleri toplam aktiflerden düşülecektir),

c) Kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranının 0,50'den küçük olması, gerekir ve bu üç kriter birlikte aranır. Sunulan bilançolarda varsa yıllara yaygın inşaat maliyetleri ile hakediş gelirlerinin gösterilmesi zorunludur.

Yukarıda belirtilen kriterleri bir önceki yılda sağlayamayanlar, son üç yıla kadar olan yılların belgelerini sunabilirler. Bu takdirde, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

Bilanço veya bilançonun gerekli görülen bölümlerinin ilgili mevzuatına göre düzenlenmiş ve yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir ya da vergi dairesince onaylanmış olması zorunludur. (006-Bilanço Bilgileri Tablosu Örneği) Yabancı ülkede düzenlenen bilanço veya bilançonun gerekli görülen bölümlerinin ise o ülke mevzuatına göre düzenlenmesi ve bu belgeleri düzenlemeye yetkili merci tarafından onaylanmış olması gereklidir.

İsteklinin ortak girişim olması halinde, ortakların her birinin istenen belgeleri ayrı ayrı sunması ve ikinci fıkranın (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen kriterleri sağlaması zorunludur.

k) İş hacmini gösteren belgeler;

İhalenin yapıldığı yıldan önceki son üç yıllık dönemdeki her yıla ait toplam ciroları gösteren gelir tablolarının sunulan yıllara ait tutarları toplamının 1/3'ünün; ciro için toplam inşaat maliyetinin % 15'inden, az olmaması gerekir. Bu kriterlerden herhangi birini sağlayan ve sağladığı kritere ilişkin belgeyi sunan istekli yeterli kabul edilir.

Bu kriterleri son üç yılda sağlayamayanlar, son altı yıla kadarki belgelerini sunabilirler.

Bu takdirde, belgeleri sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

Yabancı ülkede düzenlenen gelir tablosunun o ülke mevzuatına göre düzenlenmesi ve bu belgeyi düzenlemeye yetkili merci tarafından onaylanmış olması gereklidir.

İş ortaklığı olarak ihaleye katılan isteklilerde; iş hacmine ilişkin kriterlerin, her bir ortak tarafından iş ortaklığındaki hissesi oranında sağlanması zorunludur.

l) Meslekî ve teknik yeterliğe ilişkin belgeler ve bu belgelerin taşınması gereken kriterler:

İsteklinin, yurt içinde veya yurt dışında kamu veya özel sektöre bedel içeren bir sözleşme kapsamında taahhüt edilen ihale konusu iş veya benzer işlere ilişkin olarak;

m) Bu ihalede benzer iş olarak kabul edilecek işler:

Bu ihalede benzer iş olarak kabul edilecek işler: Bu ihalede; 27961 sayılı ve 11.06.2011 tarihli Resmi gazetede yayımlanan "Yapım İşlerinde Benzer iş Grupları Tebliğinde yer alan B-II Grup İşleri benzer iş olarak kabul edilecektir. Veya B-II grubundaki şartları sağlayan işlerin onaylı Yapı Kullanma İzin Belgesi ibraz edilmesi gerekmektedir.

n) İhale şartnamesinin satın alındığına dair belge.

o) İş ortaklıklarında, ortakların hisse oranları ve işin yerine getirilmesinde müştereken ve müteselsilen sorumlu olduklarını belirten noter onaylı ortaklık sözleşmesi (002- /Ş Ortaklığı Beyannamesi Örneği) verilmesi zorunludur.

8-) TEKLİFLERİN HANGİ TARİH VE SAATE KADAR NEREYE VERİLECEĞİ

Satış ihalesine teklif verecekler; ihale zarflarını şartnamede belirtilen belgeler ile birlikte satış şartnamesinde belirtilen maddelere uygun olarak hazırlayarak **15.10.2026 Günü**

Saat: 09.00' a kadar Tepebaşı Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne sıra numaralı alındı belgesi karşılığında teslim edeceklerdir.

9-) İdare ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

ILAN OLUNUR.