**T.C.**

**GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

**ŞAHİNBEY İLÇESİ, K.KIZILHİSAR MAHALLESİ, 7518 ADA, 1 PARSELDE KAYITLI TAŞINMAZIN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİYLE SATILMASI İŞİNE AİT İDARİ ŞARTNAME**

**A-GENEL ŞARTLAR**

**1. TANIMLAR ve KISALTMALAR**

**1.1 İDARE :** Gaziantep Büyükşehir Belediyesi’ni,

**1.2 İSTEKLİ :** Teklif dosyası hazırlayarak ihaleye iştirak eden firmaları,

**1.3 YÜKLENİCİ :** İhalenin üzerinde bırakıldığı ve sözleşme yapılan firmayı,

**1.4 MAHAL LİSTESİ :** Yüklenici tarafından imalatı yapılacak bağımsız birimleri,

**1.5 MUHAMMEN BEDEL :** İdare tarafından belirlenen ve verilecek tekliflerde Arsa Satışı Karşılığı Asgari İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG) alt sınır olup daha aşağısında teklif verilmesi mümkün olmayan bedeli ifade eder.

**1.6 BAĞIMSIZ BÖLÜM :** Yüklenicinin hazırlayacağı projede satışa konu olan alanları,

**1.7 ÖNGÖRÜLEN MALİYET TABLOSU (ÖMT):** Teklif mektubunun eki olarak düzenlenecek olup, yüklenicinin bu iş kapsamında yapmayı düşündüğü harcamaları,

**1.8 ÖNGÖRÜLEN SATIŞ TABLOSU (ÖST) :** Teklif mektubunun eki olarak düzenlenecek olup, yüklenicinin yaptığı inşaattan bağımsız birimlerin satışıyla elde etmeyi öngördüğü **Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)’nin** *(maliyet çıkarılmadan)* tablosunu *(Ciro)* ifade etmektedir. Tablo, bağımsız bölümlerin satış bedellerini kapsar. Teklif mektubunda yer alacak teklif oranı ve karşılığı olan değer bu tablodaki toplam bedel üzerinden teklif edilir.

**1.9 ARSA SATIŞI KARŞILIĞI SATIŞ TOPLAM GELİRİ (ASKSTG):** Öngörülen Satış Tablosundaki (ÖST) bağımsız bölümlerin satışları ile ilgili olarak elde edilecek her türlü toplam geliri,

**1.10 ARSA SATIŞI KARŞILIĞI İDARE PAYI GELİR ORANI (ASKİPGO):** YÜKLENİCİ’ nin İDARE’ ye ödeyeceği bedelin Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)’ ne göre yüzde olarak oranını,

**1.11 ARSA SATIŞI KARŞILIĞI ASGARİ İDARE PAYI TOPLAM GELİRİ (ASKİPTG):** YÜKLENİCİ’ nin ihaledeki nihai teklifine tekabül eden, Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Gelir Oranı (ASKİPGO) karşılığında asgari bedeli ifade eder.

**2. İDAREYE İLİŞKİN BİLGİLER**

**ADRES :** İncilipınar Mahallesi Şehit Yusuf Erin Caddesi No : 4 Şehitkamil/GAZİANTEP

**TELEFON :** 0342 211 12 00

**FAX :** 0342 232 34 45

**3. İŞİN TANIMI**

**3.1 İşin Adı:** “Şahinbey İlçesi, K.Kızılhisar Mahallesi 7518 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın, Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Yöntemiyle Satılması ” işi.

**3.2 İşin Niteliği:** Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi sınırları içinde mülkiyeti İdareye ait olan K.Kızılhisar Mahallesi 7518 ada 1 parselde kayıtlı 11.668,18 m²’lik taşınmaz İmar Planında Konut Emsal:1.50’dir.

Söz konusu alanda yapılacak taşınmazların idarece uygun görülecek projelerinin, her türlü teknik altyapı ve çevre düzenlemesinin yapılması, pazarlanması ve satışı ile idare gelir payının ödenmesidir.

**4. İŞİN YAPILMASI**

**4.1** Madde 3’teki işlerle ilgili gerekli uygulama projelerinin hazırlanması, ilgili idare ya da kurumlara onaylatılması, yapı ruhsatlarının alınması, idarece onaylanmış projelere ve mahal listesine göre sözleşme ve eki şartnameler doğrultusunda bağımsız bölümlerin tamamlanması, kat irtifakının kurulması, cins tahsislerinin yapılması, yapı kullanım izinlerinin ve kat mülkiyeti tapularının alınması, pazarlanması, satışı, alıcılara teslimi, devir işlemleri vb. işler ve bunlarla ilgili giderlerin karşılanması bu ihale kapsamında yapılacak işlere dahildir.

**4.2** Yüklenici tarafından inşa edilecek bağımsız bölümlerin pazarlama ve satış organizasyonu, pazarlamaya yönelik iş ve hizmetler, satış bedelleri ve ödeme şekli ile satışa aracılık edecek olan banka ve bankacılık hizmetlerine ilişkin her türlü organizasyon İdare’nin onayı alınmak kaydıyla yüklenicinin sorumluluğundadır. Bu madde ile tanımlanan hizmetlere ait giderler yüklenicinin sorumluluğundadır.

**4.3** Satılacak bağımsız bölümlerin satış yöntemleri (ilan, açık arttırma vb.) idare tarafından onaylanır ve yüklenici tarafından uygulanır.

**4.4** Satılacak bağımsız bölümlerin asgari satış fiyatları idare tarafından onaylanır ve yüklenici tarafından uygulanır.

**4.5** Bu ihale kapsamında yer alan tüm iş ve hizmetlere ait doğacak Katma Değer Vergisi **(KDV)** yüklenici tarafından karşılanacaktır.

**4.6** İnşaatın yapılacağı alandaki kotların durumu, ilgili yönetmeliklerde ya da imar durumunda olabilecek değişiklikler vb. durumlarda inşa edilecek bağımsız bölümlerin sayılarında artış ve azalışlar olması durumunda Yüklenici, ihale konusu işleri İdare’nin onayına uygun olarak ilgili imar durumu ve plan notlarına göre yapacaktır.

**4.7** Kent Estetiği Daire Başkanlığı kontrolünde olmak şartıyla inşaat alanında kalan ağaçlara uygulanacak işlemler Yüklenici tarafından yapılacaktır. Bu işlemler ile ilgili raporun hazırlanması, ağaçların taşınması vb. tüm masraflar Yükleniciye aittir.

**5. İHALEYE İLİŞKİN BİLGİLER**

**5.1 İhale Usulü:** İhale, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 35/a maddesi uyarınca Kapalı Teklif Usulü ile yapılacaktır.

**5.2 İhalenin Yapılacağı Adres:** Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Encümen Toplantı Salonu

**5.3 İhale Tarih, Saat ve Günü: 16.06.2021 Çarşamba günü, saat 15.00**

**5.4 Son Teklif Verme Tarih ve Saati: 16.06.2021 Çarşamba günü, saat 12.00**

**5.5 Muhammen Bedel: 19.252.497,00TL**

**5.6 Geçici Teminat: 577.574,91-TL**

**5.7** **Şartname ve Eklerinin Görülmesi ve Temini:** Şartname ve Ekleri, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Destek Hizmetler Daire Başkanlığından görülebilir ve 500,00-TL karşılığı aynı adresten temin edilebilir.

**5.8 İhale Dokümanının İçeriği:** İhale dokümanı bu şartnamenin ayrılmaz bir parçasıdır. İhale dokümanı aşağıdaki belgelerden oluşmaktadır,

 **a.** Teknik Şartname

 **b.** İdari Şartname

 **c.** Sözleşme Tasarısı

 **d.** Taşınmaza Ait İmar Durumu ve Plan Notları Örneği

 **e.** Taşınmaza Ait Kırmızı Kot ve Plankote

 **f.** Teklif Mektubu Örneği (EK:1)

 **g.** Öngörülen Maliyet Tablosu Örneği(EK:2)

 **h.** Öngörülen Gelir Tablosu Örneği(EK:3)

 **i.** Mahal Listesi Örneği(EK:4)

 **j.** Makine, Araç Taahhütnamesi (EK:5)

 **k.** Teknik Personel Taahhütnamesi (EK:6)

 **l.** Ortak Girişim Beyannamesi Örneği(EK:7)

 **m.** Ortaklık Sözleşmesi Örneği(EK:8)

 **n.** Banka Referans Mektubu Örneği(EK:9)

 **o.** Geçici Teminat Mektubu Örneği(EK-10)

 **p.** Kesin Teminat Mektubu Örneği(EK-11)

 **r.** Pazarlık Teklif Mektubu Örneği (EK-12)

 **s.** İletişim Beyanı Örneği (EK-13)

**5.9 İhale Dokümanının Verilmesi:** İhale dökümanı, içeriğindeki belgeleri gösteren bir dizi pusulası ile birlikte verilir. İstekli, ihale dökümanını oluşturan belgelerin aslına uygunluğunu ve belgelerin tamam olup olmadığını kontrol eder. İdare, bu incelemeden sonra isteklinin, ihale dökümanını oluşturan belgelerin tamamını aslına uygun olarak alındığına dair, dizi pusulası üzerine yazılarak imzalanmış beyanını alır.

**6. İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR**

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 6. maddesinde yazılı kimseler doğrudan ya da dolaylı olarak bu ihaleye katılamazlar. Bu yasağa rağmen ihaleye giren istekli, yüklenici olarak sözleşme imzalarsa, sözleşme bozulur ve teminatları idare hesabına gelir kaydedilir.

**7. İSTENİLEN BELGELER VE İHALE DOSYASININ HAZIRLANMASI**

İstekliler, ihale ilanı ve bu şartnamede yer alan belgeleri aşağıda tarif edildiği şekilde düzenleyerek bir dosyaya, dizi pusulası yaparak koyacaklar, zarfın kapatılması gereken yerlerini kaşelemek ve yetkilisi tarafından imzalanmak suretiyle kapalı olarak Gaziantep Büyükşehir Belediyesi Destek Hizmetler Daire Başkanlığı’na teslim edeceklerdir.

**7.1 İÇ ZARF:** İç zarfta Teklif mektubu ve ekleri bulunur:

 **Teklif Mektubu:** 2886 sayılı Kanununun 37. Maddesine uygun olarakEK:1 de belirtilen şekilde düzenlenecektir. Üzerinde silinti, kazıntı, düzeltme bulunmayacaktır. Teklif mektubu ekinde Öngörülen Maliyet Tablosu ( EK : 2 ), Öngörülen Gelir Tablosu ( EK : 3 ), Mahal Listesi ( EK : 4 ), yer alacaktır. Sayılan bu belgeler bir zarfa konularak kapatılması gereken yerler kaşelenmek ve firma yetkilisi tarafından imzalanmak suretiyle kapatılır. İç Zarf üzerine Firma Adı, Adresi ve İletişim Bilgileri, İhalenin Adı, Tarih ve Saati ile “Teklif Zarfı” yazılarak dış zarfın içine kapatılmış bir şekilde konulur.

* 1. **DIŞ ZARF :**

Dış zarfta iç zarfla birlikte aşağıdaki belgeler bulunur :

 **a. Geçici Teminat:** 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 26. Maddesine göre hazırlanacak olup, muhammen bedelin % 3'ü oranında geçici teminat vermek. Bankalar ve özel finans kurumlarının verecekleri teminat mektuplarının limit içi ve süresiz olması.

 **b. Ortaklık Belgeleri :** Ortak girişim olması halinde, Noter tasdikli Ortak Girişim Beyannamesi - Ortaklık Sözleşmesi

 **c. İmza Sirküleri :**

 Gerçek kişi olması halinde noter tasdikli imza sirküleri / beyannamesi

Tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevleri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi veya bu hususları tevsik eden belgeler ile tüzel kişiliğin tasdikli imza sirküleri

 **d. Vekaletname :** Vekaleten katılım halinde noter tasdikli vekaletname ile vekaleten katılanın noter tasdikli imza sirküleri

 **e. Adres Beyanı :** Türkiye içinde tebligat için geçerli olacak adres beyanı

 **f. Ticaret ve/veya Sanayi Odası Belgesi :**

Gerçek kişi olması halinde ilgisine göre Ticaret, Sanayi Odası, veya Esnaf ve Sanatkarlar siciline kayıtlı olduğunu gösterir belge

Tüzel kişi olması halinde, mevzuatı gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından ilk ilan veya ihale tarihinin içerisinde bulunduğu yılda alınmış, tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge.

 **g. Mali Durum Belgeleri**

 **1. Banka Referans Mektubu:** Bankalardan(katılım bankaları dahil) veya finans kurumlarından alacakları Genel Müdürlük teyitli Banka Referans mektuplarının kullanılabilir nakit kredi toplamlarının 2.400.000,00-TL (ikimilyondörtyüzbin-TürkLirası)’ndan, kullanılmamış kredilerinin de yine 2.400.000,00-TL (ikimilyondörtyüzbin-TürkLirası)’ndan az olmadığını, ortaklık olması halinde ortaklardan birinin yukarıda belirtilen tutarın % 50 sini, diğer ortaklardan da herhangi birinin de % 25 den az olmamak kaydıyla geri kalan % 50 sini sağlayabildiklerini belgelemeleri gerekmektedir. Ortaklığı teşkil eden firmalardan en az birinin yukarıdaki şartı karşılayabilmesi durumunda diğer ortaklarda bu şart aranmaz. Bu kriter birden fazla banka referans mektubu sunularak kullanılmamış nakit kredi tutarları toplamlarıyla sağlanabilir.

 **2. Toplam Ciro:** İhalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait toplam cirosunu gösteren gelir tablolarının Yeminli Mali Müşavir veya Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ya da Vergi dairelerince onaylanmış nüshalarını verecektir. Toplam cironun 5.000.000,00TL (beşmilyon-Türk Lirası) olması gerekmektedir. Toplam ciro Yıllara Yaygın İnşaat işi yapan firmalarda;

Toplam Ciro = Net Satışlar + ( Yıllara Yaygın İnşaat ve Onarım Hakedişleri-Bir Önceki Yıl Yıllara Yaygın İnşaat Onarım Hakedişleri) şeklinde hesaplanacaktır.

Bir Önceki yılın gelir tablosunun yeterlik kriterini sağlayamaması halinde, iki önceki yılın ve üç önceki yılın gelir tabloları sunulabilir. Bu durumda, gelir tabloları sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır. İsteklinin iş ortaklığı olması halinde ortaklığı teşkil eden firmalardan en az birinin yukarıdaki şartı karşılayabilmesi durumunda diğer ortaklarda bu şart aranmaz**.**

Bir önceki yılın dönem sonu işlemleri kesinleşmediği hallerde ve bundan dolayı gelir tablolarının sunulamaması halinde; gelir tabloları kesinleşmiş son 3(üç) yıla yukarıdaki madde uygulanır.

 **3. İş Deneyim Belgeleri:** İhaleye katılacak istekli en az **“B”** sınıfı müteahhitlik sertifikasına sahip olmalı ve kamu ya da özel sektörde son on beş yıl içinde kendilerine ait ve tek bir iş kapsamında en az toplam 10.000,00 m² komple bina inşaatını tamamlamış olmalıdır, buna ilişkin belgelerin aslı veya noter tasdikli sureti iş deneyim olarak kabul edilecektir. İsteklinin iş ortaklığı olması halinde ortaklığı teşkil eden firmalardan en az birinin yukarıdaki şartı karşılayabilmesi durumunda diğer ortaklarda bu şart aranmaz.

**4. Benzer İş Olarak Kabul Edilecek İşler**: Tek bir işte, Komple bina, Konut, Hastane, Ticaret Merkezleri, Turistik Tesisler, Kültür, Eğlence ve Dinlenme Tesisleri, İmalathane, Fabrika vb. tamamlanmış inşaat işleri benzer iş olarak kabul edilecektir.

**5. Borcu Olmadığına Dair Belge:** İsteklinin Belediyemize herhangi bir borcu olmadığına dair Mali Hizmetler Daire Başkanlığından alınmış belge.

 **h. Teknik Personel Taahhütnamesi**: İstekli, iş kapsamında EK : 6 da belirtilen teknik personeli temin edeceğine veya çalıştıracağına dair taahhütnameyi ihale dosyasına koyacaktır.

 **i. Makine, Araç Taahhütnamesi:** İstekli, iş kapsamında EK : 5 de belirtilen araç ve iş makinalarını temin edeceğine veya bulunduracağına dair taahhütnameyi ihale dosyasına koyacaktır.

 **j. Yasaklı Olmadığına Dair Taahhütname:** 2886 Devlet İhale Kanunu’nun 6. maddesinde yer alan yasaklılık durumunda olmadığına dair taahhütname.

 **k. Şartname ve Ekleri:** Şartnamenin satın alındığına dair makbuzun aslı ileİstekli tarafından her sayfası imzalanmışİdari Şartname, Teknik Şartname ve Sözleşme Tasarısı.

**7.3 Dış Zarfın Kapatılması:** Yukarıda sayılan ve tarif edildiği şekilde hazırlanan belgeler iç zarfla birlikte dış zarfa konulur. Kapatılması gereken yerler kapatıldıktan sonra, istekli tarafından kaşelenir ve imzalanır. Dış zarfın üzerinde, Firma adı ve adresi, İdarenin adı ve adresi, İhalenin adı ve tarihi yazılır.

**8. TEKLİF DOSYALARININ TESLİM EDİLMESİ**

İsteklilerin, yukarıda belirtilen belgelerle birlikte şartnamede belirtildiği şekilde hazırlayacakları teklif mektuplarını da içeren kapalı zarflar, en geç ihale günü ***saat 12.00’a* *kadar İncilipınar Mahallesi Şehit Yusuf Erin Caddesi No: 4 Şehitkamil/GAZİANTEP adresindeki***, ***Belediyemiz Destek Hizmetler Daire Başkanlığına*** verilebileceği gibi, iadeli taahhütlü posta vasıtasıyla da gönderilebilir. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına ulaşması şarttır. Postada olacak gelişmeler kabul edilmez. Postadaki gecikme sebebiyle değerlendirmeye alınmayacak tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir. Komisyon başkanlığına verilen teklifler herhangi bir nedenle geri alınamaz.

**9. İHALENİN YAPILMASI**

**9.1 Tekliflerin Zarflarının Açılması:** İhale ilanda belirtilen tarih, gün ve saatte yapılacaktır**.** Tekliflerin açılma zamanı, idarelerin çalışma saati içinde olmak üzere tespit edilir. Açılma zamanı için, Türkiye Radyo Televizyon (TRT) Kurumu’nun saat ayarı esas alınır. Teklif dosyaları açıldıktan sonra, çalışma saatine bağlı kalmaksızın işlemlere devam edilir. İhale saatinde, Daire Başkanlığına teslim edilmiş ihale dosyaları ile varsa posta yoluyla ulaşmış ihale dosyaları alındı sırasına göre katılımcılar önünde kontrol edilir. Uygun olmayan dosyalar hiç açılmadan ilgili firma yetkilisine teslim edilir. İhale dosyaları açılarak dosyada bulunması gereken belgeler kontrol edilir. Belge eksiği olan firmaların dosyalarındaki teklifler açılmadan yetkilisine iade edilir. Yeterliliği olan istekliler tespit edildikten sonra teklifler açılır ve verilen teklifler katılımcılara ilan edilir.

Kapalı teklif usulü ile yapılan artırma ihalelerinde; geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere, oturumda hazır bulunan isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınmak suretiyle ihale sonuçlandırılır. Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, geçerli en yüksek teklif üzerinden, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dâhil edilmek suretiyle yapılır. Komisyon, uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

İsteklinin iş ortaklığı olması halinde “Son Yazılı Teklif Mektubu”nun tüm ortakların ticari unvanının yazılmış ve kaşelenmiş olması ve tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından imzalanmış olması zorunludur.

İsteklilerin “Son Yazılı Teklif Mektubu”nda teklif edecekleri Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) bedeli, son sözlü turda teklif etmiş oldukları Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) bedelinden aşağıda veya yukarıda olabilir.

En uygun teklif; **ARSA SATIŞI KARŞILIĞI ASGARİ İDARE PAYI TOPLAM GELİRİ (ASKİPTG)** bedeli en yüksek olan tekliftir. Yazılı son teklif de **ARSA SATIŞI KARŞILIĞI ASGARİ İDARE PAYI TOPLAM GELİRİ (ASKİPTG)**’nin eşit çıkması halinde **ARSA SATIŞI KARŞILIĞI İDARE PAYI GELİR ORANI (ASKİPGO)** en yüksek olan teklif en uygun olan tekliftir.

Birden fazla İsteklinin teklif ettiği Arsa Satışı Karşılığı Asgari İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG) ve Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Gelir Oranı (ASKİPGO) ‘nın eşit olması halinde, aynı teklifte bulunan İsteklilerden ikinci bir yazılı teklif alınır, ikinci tekliflerin de aynı olması halinde, kura çekilir.

İstekliler ilk kapalı teklif dahil bütün tekliflerinde Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG), Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Gelir Oranı (ASKİPGO) ve Arsa Satışı Karşılığı Asgari İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG) bedellerini belirterek teklifte bulunacak olup, Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Gelir Oranı (ASKİPGO) **%30 (yüzdeotuz)**’dan az olamaz.

İstekliler sözlü teklif turlarında, isteklilerin bir önceki sözlü teklifte kendi sunmuş oldukları Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Gelir Oranı (ASKİPGO)’dan ve Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG)’den aşağı olmamak üzere tekliflerini sunmaları zorunludur.

İsteklilerin vereceği son yazılı teklif, sözlü turda bütün istekliler tarafından verilmiş olan en yüksek Arsa Satışı Karşılığı Asgari İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG) ve Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Gelir Oranı (ASKİPGO)’dan az olamaz.

İhale komisyonu “Son Yazılı Teklif”leri almadan önce en yüksek Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Gelir Oranı (ASKİPGO)’ni ve Arsa Satışı Karşılığı Asgari İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG)’ni isteklilere sözlü olarak bildirecektir.

Ayrıca, sözlü turlarda sırası gelen İsteklinin, bir önceki İsteklinin sunmuş olduğu Arsa Satışı Karşılığı Asgari İdare Payı Toplam Geliri (ASKİPTG) teklifinin üzerinde teklif vermesi zorunlu olup, aksi halde ihaleden çekilmiş sayılacaktır.

İstekliler, sözlü turların herhangi birisinin başlangıcında ihaleden çekilebilirler.

İstekliler, ihaleden çekilmiş sayılmaları veya ihaleden çekilmeleri durumunda, şayet sözlü mali teklif sunmuşlar ise bu sözlü mali teklifleri ile bağlıdırlar.

Sunulan sözlü mali teklifler tutanak altına alınarak İsteklilerin yetkilileri veya vekilleri tarafından imzalanır.

**9.2 İhalenin Sonuçlandırılması:** Şartnameye uygun olan ve Devlet İhale Kanunu’nun 40. maddesi gereği kabul edilen teklifler incelenerek:

 **a.** İhalenin yapıldığı ancak ita amirinin onayına bağlı kaldığı

 **b.** Tekliflerin daha ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için süreye ihtiyaç duyulduğu ve şartnamelerde daha uzun bir süre öngörülmemiş ise ihalenin 15 günü geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı

 **c.** İhalenin yapılmadığı

Hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karara veya karar özeti halinde yazılarak komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir. Komisyon tarafından en yüksek teklif avantajlı teklif olarak değerlendirilecektir.

**9.3** İdare, ihaleyi yapıp yapmamakta ve uygun bedeli tespitte serbesttir.

 **10. İHALE KARARININ ONAYI VE ÜZERİNE İHALE YAPILANA TEBLİĞİ**

İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararı, ita amirince karar tarihinden itibaren en geç 15 işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır. İta amiri tarafından onaylanan ihale kararları onaylandığı tarihten itibaren en geç 5 işgünü içinde, üzerine ihale yapılan veya vekiline, imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır. İta amirince kararın iptali halinde de durum istekliye aynı usulle bildirilir.

Onaylanan ihale bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme, idare adına ita amiri tarafından imzalanır.

**11. İDARENİN VE İSTEKLİNİN GÖREV VE SORUMLULUĞU**

**11.1** 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 31 inci veya 76’ıncı maddelerine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş gün içinde müşteri; kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek, sözleşmenin notere tescili gereken hallerde notere tescil ettirmek ve ihale ile ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek ayrıca aşağıdaki sözleşme belgelerini getirmek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat belediyeye gelir kaydedilir.

Ancak; 2886 sayılı Kanunun 57.maddesinde yazılı süre içinde idare sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmadığı takdirde, istekli sürenin bitmesinden itibaren 15 gün içinde 10 gün müddetle bir noter ihbarnamesi ile bildirmek şartı ile taahhüdünden dönebilir.

**11.2 Sözleşme Belgeleri:** İhaleyi kazanan firma sözleşmeyi imzalamadan önce aşağıdaki belgeleri hazırlayarak idareye sunmak zorundadır,

 **a.** SGK Borcu Yoktur Belgesi

 **b.** Vergi Dairesi Borcu Yoktur Belgesi

 **c.** Ticaret / Sanayi Odası Faaliyet Belgesi

 **d.** Kamu İhalelerinden Yasaklı Olmadığının Teyidi (İdare tarafından yapılacaktır)

 **e.** Adli Sicil Kaydı

**12. TEMİNATA İLİŞKİN ESASLAR**

**12.1** Taahhüdün şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla istekliden ***kesin*** *teminat alınarak sözleşme akdedilir.*

 **Kesin Teminat** : İhaleyi kazanan firma Sözleşme imzalamadan önce Teklif ettiği bedelin (**ARSA SATIŞI KARŞILIĞI ASGARİ İDARE PAYI TOPLAM GELİRİ (ASKİPTG)’nin** % 6 ‘sı kadar Kesin Teminat vermek zorundadır.

**12.2** Geçici veya kesin ile yatırım teminatı olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

 **a.** Tedavüldeki Türk Parası,

 **b.** Hazine Müsteşarlığınca belirlenen bankalar ve finans kuruluşlarının verecekleri süresiz ve limit dahili ve doğrudan istekli adına 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 27.nci maddesine uygun olarak düzenlenmiş Banka Teminat Mektupları,

 **c.** Devlet tahvilleri ve hazine kefaletini haiz tahviller.

**12.3 Teminatların Teslim Yeri:** Banka Teminatları dışındaki teminatların Mali Hizmetler Daire Başkanlığına yatırılması zorunludur. Bunlar komisyonlarca teslim alınamaz. Üzerlerine ihale yapılmayanların teminatları geri verilir. Her ne suretle olursa olsun idarece alınan teminatlar haciz edilemez ve üzerlerine ihtiyati tedbir konulamaz.

**13. TAAHHÜDÜN YAPILMAMASI**

Sözleşme yapıldıktan sonra 2886 sayılı kanunun 63’üncü maddesinde yazılı hükümler dışında yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir, ayrıca 2886 sayılı kanunun 84’üncü maddesi uygulanır.

Gelir kaydedilen kesin teminat isteklinin borcuna mahsup edilmez.

**B - DİĞER HUSUSLAR**

**14. İŞİN KONTROLÜ**

**14.1 İşin Kontrolü :** İdare kendi bünyesindeki personellerden veya hizmet alımı yoluyla işin kontrol ve denetimini yapar ya da yaptırır.

**15. PROJE ONAYI ve FİYAT TESPİTİ**

**15.1 Mimari Projenin Onaylanması :** Yüklenici, ihale teklifinde taahhüt ettiği esaslar doğrultusunda hazırladığı projeyi yapılan sözleşme şartlarına göre Belediye İmar ve Şehircilik Daire Bakanlığı’na sunar. Uygun görüş alındıktan sonra projeyle ilgili diğer çalışmalara başlar.

**15.2 Bağımsız Birimlerin Asgari Satış Bedellerinin Tespiti :** Satışı yapılacak bağımsız birimlerin asgari satış bedeli idare tarafından onaylandıktan sonra ilan edilir. İdare, bu onayı verirken piyasa şartlarını göz önünde bulundurarak değişiklik yapma hakkına sahiptir.

**16. İŞİN SÜRESİ**

**16.1 Yer Tesliminin Yapılması:** Sözleşme imzalandıktan sonra 14(ondört) gün içinde yer teslimi yapılır.

**16.2 İşin Yapımı (İnşaatın tamamlanması) Süresi:** YÜKLENİCİ, yükümlülüğünde bulunan sözleşme konusu her türlü üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerini, yer teslimi tarihinden başlayarak **720 (yediyüzyirmi)** gün içerisinde bitirmek ve geçici kabule hazır hale getirmekle yükümlüdür. Bu süreye, yapı ruhsatına esas mimari avan projelerin ve uygulama projeleri ile detaylarının hazırlanması ve onaylatılması, yapı ruhsatlarının alınması ve inşaatlara başlanılabilmesi için yapılması gereken her türlü iş ve işlem ile ilgi süreler dâhildir.

Bu sürenin belirlenmesinde her türlü iklim şartları ve çalışmaya engel olabilecek sair sebepler göz önünde tutulmuş olup, sözleşmenin 33. maddesinde belirtilen zorlayıcı sebepler dışında süre uzatılmayacaktır.

İşin kesin kabul itibar tarihine kadar bağımsız bölümlerin tanıtım, pazarlama ve satış işlerine devam edilebilir.

**17. YÜKLENİCİYE AİT İŞLEMLER**

**17.1 Gerekli İzinlerin Alınması:** Bu ihale kapsamında yapılacak olan işe ait tüm izinlerin ve gerekli belgelerin alınması yüklenicinin sorumluluğundadır. Bu iş ve işlemler için yapılacak tüm ödeme ve harcamalar da yüklenici tarafından karşılanacaktır.

**17.2 Pazarlama ve Satışlar:** Yapılan işe ait bağımsız bölümlerin pazarlanmasına yönelik olarak yapılacak tanıtım, duyuru, ilan, reklam vb organizasyonların yapılmasında Yüklenici ile birlikte idarenin de adı yer alacaktır. Yüklenici, işin mahiyetine uygun şekilde düzenlenmek kaydıyla Satış ve Tanıtım Ofisi Kuracak tır.

**17.3 Tapu İşlemleri:** Yüklenici, sattığı bağımsız bölümlerin tapu işlemlerini yapmak ve tamamlamakla yükümlüdür. Gerekli durumlarda belli konulara ait idarenin vekalet vermesi suretiyle bu işlemleri yapacaktır. Bu iş ve işlemler için yapılacak tüm ödeme ve harcamalar da yüklenici tarafından karşılanacaktır. Konut satışlarından kaynaklı Katma Değer Vergisi (KDV) yüklenici tarafından karşılanacaktır.

**18. İHALE KONUSU TAŞINMAZLARIN MAHALİNDEKİ DURUMUNUN GÖRÜLMESİ, TAPU KAYDI ve PLAN DURUMLARINA AİT  BİLGİLERİN TETKİK EDİLMESİ**

**18.1** İhale konusu taşınmazların yeri ve çevresini gezmek, inceleme yapmak, teklifini hazırlamak ve taahhüde girmek için gerekli olabilecek tüm bilgileri temin etmek isteklinin sorumluluğundadır.

**18.2** Taşınmazların yeri ve çevresinin  görülmesi, ilgili idarelerden  tapu kaydına ait bilgileri ile plan durumlarına ait  bilgilerin  edinilmesiyle ilgili bütün masraflar istekliye aittir.

**18.3** İstekli, taşınmazların yeri ve çevresini gezmesi ve ilgili idarelerden  tapu kayıtları ile  plan durumlarına ait ve plan değişikliği ile ilgili bilgilerini tetkik etmesiyle bilgi edinmiş; teklifini etkileyebilecek riskler, olağanüstü durumlar ve benzeri diğer unsurlara ilişkin gerekli her türlü bilgiyi almış sayılır.

**18.4** İdare, isteklilerden taşınmazların görülmesiyle ilgili bir talep geldiğinde, bu kişilerin ihale konu taşınmazları  görmesi için gerekli izni verecektir.

**18.5** İstekli tarafından verilen teklif mektubunun değerlendirilmesinde, ihale şartnamesinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesiyle;  isteklinin satışa konu  taşınmazların yerini ve çevresini gördüğü, ilgili idarelerdeki  tapu kayıtları ile  plan durumuna ait bilgilerine  sahip olduğu ve teklifini buna göre hazırladığı kabul edilir.

**19. MUAFİYETLER**

Mülkiyeti Gaziantep Büyükşehir Belediyesine ait olan söz konusu parsel için yapı ruhsatına esas olan; imar raporu harcı, alt yapı harcı, plan-proje tasdik harcı, bina inşaat harcı, hafriyat harcı, yapı kullanım izin belgesi harcı vb. Gaziantep Büyükşehir Belediyesine ödenmesi gereken bu tür harçlar ve ödemelerden muaftır.

**20.ŞARTNAMDE HÜKÜM BULUNMAMASI HALİ**

Bu Şartnamede hüküm bulunmaması halinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu  ile  bu kanuna göre çıkarılan diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**21. İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ VE ŞEKLİ**

İhtilafların çözüm yeri olarak Gaziantep İcra Daireleri ve Mahkemeleri yetkilidir.

İş Bu Şartname 20 Maddeden İbaret Olup 2886 Sayılı Kanunda Belirtilen Mukavele Yerine Kaimdir.

‘‘Bu şartname ve ihale dokümanında yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.’’

İsteklinin (Tüzel kişilerde yetkili temsilcinin);

Adı, Soyadı :

Tebligat Adresi :

İmza Tarihi :

İmza :