

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KONYA VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN
YAPIM VE ONARIM KARŞILIĞI UZUN SÜRELİ KİRALAMA İŞİ
İHALE İLANI

Ek-1

Bölge Müdürlüğümüzce aşağıda nitelikleri belirtilen taşınmaz üzerine 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 35/a maddesi gereği "Kapalı Teklif Usulü" ile "Yapım veya Onarım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama" modeline göre ihaleye çıkarılmıştır.

İli	:	Konya
İlçesi	:	Meram
Mahallesi	:	Alavardı
Ada / Parsel No	:	26774 /1
Yüzölçümü	:	627,40 m ²
Makam Onayı, Tarih Ve Sayısı	:	Vakıflar Meclisinin 24.03.2025 tarih ve 168/158 sayılı kararı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı 12.03.2025 tarih ve 162 sayılı komisyon kararı
Tahmin Edilen (Muhammen) Bedel	:	12.845.460,17TL (OnİkiMilyonSekizYüzKırkBeşBinDörtYüzAtmışTürk Lirası, Onyedı Kuruş) olup, bu bedel yapım (inşaat) maliyeti ile yapım (inşaat) süresi boyunca ödenecek kira bedeli toplamıdır.
Geçici Teminat	:	385.364,00-TL (ÜçYüzSeksenBeşBinÜçyüzAltmışDörtTürk Lirası) olup, bu bedel muhammen bedelin %3'ünü teşkil etmektedir.
İhale Usulü	:	Kapalı Teklif (2886 Sayılı Devlet İhale Kanunun 35/a maddesi kapsamında kapalı teklif ihalesi)
İşin Adı	:	"Konya İli, Meram İlçesi, Alavardı Mahallesi, 26774 Ada 1 parsel üzerine Yapım veya Onarım karşılığı Uzun Süreli Kiralama" işi
İhale Dokümanlarının (Görüleceği ve Temin Edilebileceği) Adres	:	Konya Vakıflar Bölge Müdürlüğü Hizmet Binası, Yatırım ve Emlak Şube Müdürlüğü, Hükümet Meydanı Şemsi Tebrizi Mahallesi 1.Vakıf İşhanı No:33 Kat:3 Karatay/Konya
İhale Günü ve Saati	:	27/05/2025 - Salı günü saat: 11.00
İrtibat Tlf - Faks	:	0 332 350 87 20-21 – 0 332 353 61 99 İnternet Adresi: www.vgm.gov.tr

Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaza;

- 1) Sözleşme süresinin 1 yıl inşaat süresi dahil toplam 25(yirmibeş) yıl olarak belirlenmesi,
- 2) İşin süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihi itibariyle başlatılması, yer teslim tarihinin 12 (oniki) aydan fazla olmaması,
- 3) Kira bedellerinin;
 - İlk yıl (yer teslim tarihinden itibaren) aylık 5.000,00-TL olarak belirlenmesi,
 - 2.yıl aylık 35.000,00 TL+önceki yılın kira bedelinin TÜFE (bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%)) oranı esas alınarak) oranında arttırılarak belirlenmesi,
 - 3.yıldan 16. Yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE (bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%)) oranı esas alınarak) oranında arttırılarak,
 - 17.yılın kirasının günün piyasa rayıçleri dikkate alınarak 16. yılın kirası+ TÜFE'den az olmamak kaydıyla İdarece belirlencek 2 SPK lisanslı şirket tarafından hesaplanacak bedellerin ortalaması alınarak Bölge Komisyon Kararı ile yeniden belirlenmesi,
 - 18.yıldan sözleşme süresinin sonuna kadar (25. Yılın sonuna kadar) aylık kira bedellerinin her yıl bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE (bir önceki yılın kira bedelinin Tüfe Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%)) oranı esas alınarak) oranında arttırılarak belirlenmesi,
- 4)İhaleye/sözleşmeye esas ekspertiz raporunun herhangi bir projeye dayanıp dayanmadığına bakılmaksızın, imar durumu değişikliği veya başka herhangi bir nedenle, söz konusu ekspertiz raporunda kira bedellerinin tespitinde kullanılan inşaat alanı, emsale dahil alan, ticari alan, öğrenci sayısı vb. parametrelerde

öncelikle İdare, daha sonra ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarının onayı ile artış öngören bir değişiklik olması halinde, sözleşmeye esas kira bedelleri parametrelerdeki artış oranında arttırılması; imar durumu değişikliği veya başka herhangi bir nedenle fonksiyon değişikliği olması durumunda ise, sözleşme Ek-1'sas kira bedelinin altında olmamak kaydıyla, kira bedellerinin yeniden tespit edilmesi,

5) Yüklenicinin, sözleşme ve ilgili mevzuat hükümlerine uymayarak tek taraflı hareketle taahhüdünü yerine getirmeden yatırıma konu taşınmazı terk etmesi halinde, yapılmış olan imalatların tamamının İdareye terk ve teberru edilmiş sayılarak, yatırılan teminat ve kiralara gelir kaydedilmesi,

6) Değerlendirmeye konu vakıf taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan ve kaldırılması gerekli olan şerh, beyan vb. kaldırılması, gerekmesi halinde ifraz, tevhid, terk, ihdas vb. işlemlerin yaptırılması, imar planı ve parselasyon çalışmalarına esas oluşabilecek masraflar, tapuda yaptırılacak cins değişikliği işlemlerinin yaptırılması, yapılacak inşaatla ilgili olarak, resmi ve/veya özel kurum ve kuruluşlardan alınması gereken her türlü onay, izin, ruhsat vb. alınması (yol kotu belgesi, imar durum belgesi vb.), yer teslim tarihinden, inşaatın tamamlanarak İdareye teslim tarihine kadar alınması gerekli bütün (Emniyet, Sağlık Güvenlik vb.) tedbirlerin alınması, sözleşme tarihinden itibaren yapılacak bütün harcamaların (İnşaat, İmalat, Tadilat, Vergi, Resim, Harç, Ceza vb.) Yüklenicisi tarafından yerine getirilerek karşılanması ve söz konusu iş-işlemlerle ilgili olarak İdareden herhangi bir hak talebinde bulunulmaması,

7) Kiracı tarafından vakıf taşınmaz üzerine haciz, ipotek, teminat vb. yükümlülükler konulmaması,

8) Yer teslim tarihinden inşaatın tamamlanmasına kadar geçen süre içerisinde taşınmazlarda gelir getirici herhangi bir faaliyette bulunulmaması,

9) Kamuya terk edilmesi gereken alanın 3194 sayılı kanunda belirtilen orana kadar olan kısmının bedelsiz terk edilmesi, terk oranının kanunda belirtilen oranın üzerinde olması halinde aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak defaten İdareye ödenmesi,

Şartlarıyla, “**Konut**” fonksiyonunda kullanılmak üzere ilgili mevzuat hükümleri kapsamında 25 (Yirmibeş) yıl süreyle yapım veya onarım karşılığı uzun süreli kiralama modeli kapsamında kiralanacaktır.

B- İhaleye iştirak edecek istekliler;

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

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

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

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

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

c) Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren ve ihale tarihi itibarıyla geçerliliği devam eden noter tasdikli **İmza Beyannamesi veya İmza Sirkülerinin** aslı ya da aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

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

c.2.) Tüzel kişi olması halinde; ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir **Ticaret Sicil Gazetesi** veya bu hususları tevsik eden belgeler ile tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirkülerinin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

d) İstekli adına vekâlet edilmesi halinde, istekli adına teklifte bulunacak vekilin ihale tarihi itibarıyla geçerliliği devam eden **noter tasdikli vekâletnamesi** ile **noter tasdikli imza beyannamesinin aslı** veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla **İdarece onaylanmış sureti**,

e) Geçici Teminat Mektubu :Ekli örneğe uygun Geçici Teminat Mektubu (Ek:2) veya Vakıf Katılım Konya Şubesinde “Konya Vakıflar Bölge Müdürlüğü Mazbut Vakıflar” adına (Selçuk V.D. / 5771110612 Vergi No) olan **TR02 0021 0000 0020 0004 2000 01** numaralı hesabına yatırılmış (işin adının açıkça belirtilmiş olduğu) yukarıda yazılı tutarın geçici teminat banka dekontu, havale/EFT yapılması halinde Konya Vakıflar Bölge Müdürlüğünce teyit edilmiş havale belgesi.

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

g) Banka referans mektubu : Tahmin edilen bedelin en az **%10'u** kadar kullanılmamış nakit kredisi veya en az **%10'u** kadar teminat kredisini ; Ek-1ekli örneğe uygun Banka Referans Mektubu (Ek:4) (Banka referans mektuplarının ihaleyi yapan İdare adına, ihalenin ilk ilanından sonra -ilk ilan hil- düzenlenmiş olması gerekmektedir.)

h) İş Deneyim Belgesi : Tahmin edilen bedelin **%50'den** az olmamak üzere ihale tarihi itibarı ile geçerli olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınmış işin büyüklüğüne göre en az (B) grubu müteahhitlik karnesi veya son 15 yıl içerisinde bina inşaat işlerine ait 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında alınmış 'İş Deneyim Belgesi' veya ilgili Belediyeden alınmış isteklinin müteahhit olduğunu gösterir Yapı Kullanma İzin Belgesi veya bina inşaatına ait İş Bitirme Tutanağı ve eki İnşaat Ruhsat Belgesinin aslı ya da noter tasdikli sureti veya aslının İdareye ibraz edilmek suretiyle fotokopisi,

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

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

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

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

h.4.) Yapı Müteahhitliği Yetki Belge Numarası

h.5.)İsteklinin, yukarıda belirtilen belgelere sahip olmaması ya da işgal konuları arasında inşaat yapım işlerinin bulunmaması halinde; işi (yapım/onarım) şartnamenin 27. maddesinde belirtilen şartlarla, bu belgelere sahip alt yüklenicilere yaptıracağına dair ekli örneğe uygun Alt Yüklenici Taahhütnamesi (Ek:5). (Alt yükleniciler için; İdaremiz ve diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan ihalelere katılmaktan yasaklı olmama şartı aranır. İhalenin alt yüklenici kullanacak istekli üzerinde kalması halinde; kullanılacak alt yüklenicilerin listesi, alt yüklenicilere ilişkin belgeler ve İdarece onaylanacak alt yüklenici(ler) ile yüklenici arasında yapılacak noter onaylı sözleşmenin bir sureti, iş bu şartnamenin 27.4. ve sözleşmenin 10.7. maddesinde öngörülen sürelerde İdareye teslim edilir.

ı) Vergi borcu olmadığına dair belge : İlk ilan tarihinden sonra ilgili vergi dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair belgenin aslı ya da noter tasdikli sureti veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece tasdikli sureti ya da Gelirler İdaresi Başkanlığının internet vergi dairesi adresi üzerinden alınacak vergi borcu olmadığına dair belge,

İ) Türkiye genelinde prim borcu olmadığına dair belge: İlk ilan tarihinden sonra ilgili Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan Türkiye genelinde prim borcu olmadığına dair belgenin aslı veya noter tasdikli suretinin verilmesi veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece tasdikli suretinin verilmesi ya da Sosyal Güvenlik Kurumunun internet adresi üzerinden alınacak Türkiye genelinde prim borcu olmadığına dair belge veya elektronik imza kanunu uyarınca düzenlenen belgelerin internet üzerinden doğrulama aracı kullanılmak suretiyle teyidi yapılabilen belgeyi sunması,

j) İhalelerden Yasaklılık Durum Formu: İhalelere katılmaktan yasaklı olunmadığına dair, ekli örneğe uygun İhalelerden Yasaklılık Durum Formu (Ek:6),

k) İhale dokümanının satın alındığına dair makbuz ve doküman alındı belgesi

İ) Yer Görme Formu : İhale konusu taşınmazların yerinde görüldüğüne dair, ekli örneğe uygun Yer Görme Formu (Ek:7),

m) Terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olmadığına dair taahhütname (EK:11)

n) Teklif Mektubu : İç zarf: Şekli ve içeriği şartnamenin 11.maddesine göre hazırlanmış ve şartnameye ekli örneğine uygun olarak hazırlanacak teklif mektubunun **(Ek.8)** konulacağı zarf.

Ortak girişimlerde her bir ortak ayrı ayrı (b), (c), (d), (h.4.), (ı), (i), (j) ve (m) bentlerindeki belgeleri temin etmekle mükelleftir.

-İstekliler, yukarıda sayılan belgelerin aslını/uygunluğu noterce onaylanmış örneklerini veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanan suretini vermek zorundadır.

Yukarıda sayılan belgeler dışı zarfın içerisine konulduktan sonra zarfı kapatıp, üzerine isteklinin adı ve soyadı, Ticaret unvanı ile açık adresi ve te
işe ait olduğu yazılarak en geç ihale tarihi ve saatine kadar ihale komisyonu başkanlığına vermek zorundadırlar. Ek-1

C- İhale Şartnameleri ve tüm ekleri mesai saatleri içerisinde Şemsi Tebrizi Mahallesi Mevlana Caddesi 1. Vakıf İş Hanı No:33 Kat:3 Konya adresi
Konya Vakıflar Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasında ücretsiz olarak görülebilir. İhale dökümanı satış bedeli: **1.000,00-TL (Bin Türk Lirası)** olup Vakıf Katılım
Konya Şubesinde “Konya Vakıflar Bölge Müdürlüğü Mazbut Vakıflar” adına (Selçuk V.D. / 5771110612 Vergi No) olan **TR02 0021 0000 0020 0004 2000 01**
IBAN nolu hesabına işin ismi, istekli adı ve vergi/T.C. nosu belirtilerek yatırılacak ve İdareye ibraz edilerek İhale dökümanı satın alınacaktır.

D- İhale, yukarıda belirtilen tarih ve saatte Hükümet Meydanı Şemsi Tebrizi Mahallesi 1.Vakıf İşhanı No:33 Kat:3 Karatay/Konya adresinde bulunan Konya
Vakıflar Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasında toplanacak olan, İhale Komisyonunun huzurunda yapılacaktır.

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

F- Değerlendirmeye alınan isteklilerin başvuru dosyaları iade edilmeyecek olup, ihale üzerinde kalmayan isteklilerin geçici teminatları iade edilecektir

G-Bu iş için yapılmış olan her türlü vergi, resim ve harç bedelleri dâhil tüm giderler sözleşme esnasında defaten istekli tarafından ödenecektir.

H- İhalenin yapılamaması durumunda yeniden ilan edilmeden, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 43. maddesine göre ihale pazarlığa bırakılacaktır.

I- İdare, ihaleyi yapıp-yapmamakta ve en uygun bedeli tespitle serbesttir.

İLAN OLUNUR