

İLAN
T.C.
AYDIN VALİLİĞİ
AYDIN YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI

İHALE

Aşağıda yeri ve niteliği belirtilen taşınmaz, Valilik Makam Olur'una istinaden, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 35/a maddesinde belirtilen Kapalı Teklif usulüne göre, yapım karşılığı uzun süreli kiralama yöntemiyle kiraya verilmek üzere, aşağıda belirtilen şartlar çerçevesinde 40 yılına ihale edilecektir.

İLİ	Aydın
İLÇESİ	Kuşadası
MAHALLESİ	Türkmen
PAFTA NUMARASI	-
ADA/PARSEL NUMARALARI	103 / 20
YÜZÖLÇÜMÜ	9.227,00 m ²
VASFI	<u>Turizm İmarlı Arsa</u>
MUHAMMEN BEDEL	263.195.974 TL 00 KRŞ (İkiYüzAltmışÜçMilyonYüzDoksanBeşBinDokuzYüzYetmiş Dört TürkLirası SıfırKuruş)
MUHAMMEN İŞLETME AYLIK KİRA BEDELİ	756.000,00 TL (YediYüzElliAltıBinTL)
GEÇİCİ TEMİNAT	7.895.879 TL 22 KRŞ (YediMilyonSekizYüzDoksanBeşBinSekizYüzYetmişDokuz TürkLirası Yirmilki Kuruş)
İHALE TARİH VE SAATİ	05.08.2025 saat 10:00

A) Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmazın Valilik Makam Olur'una istinaden;

1- Sözleşme süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihinden itibaren başlatılmak üzere;

a) Sözleşme süresinin; 1185 gün olan (proje+inşaat+iskan ruhsatı) süresi de dahil olmak üzere toplam 40 yıl olması,

b) Kira bedellerinin; 1. yıl aylık 50.000,00-TL kira alınması, 2., 3. yıllarında ise her yıl bir önceki yılın aylık kira bedeline Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan TÜFE- On İki Aylık Ortalamalara Göre Değişim % oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek aylık kira bedeli alınması, inşaat süresinin toplam (proje süresi + inşaat+ iskan ruhsatı) max. 1185 gün olması, işletme süresi başlangıcı bedelinin ihale üzerinde kalan isteklinin teklif ettiği aylık kira bedeli+ önceki önceki yıllar (ihale yılı ayının) TÜFE- On İki Aylık Ortalamalara Göre

Değişim % oranında artış yapılmasıyla hesap edilecek bedelin alınması, inşaatın erken bitirilmesi durumunda ise işletme kirasına geçilmesi (ihale üzerinde kalan isteklinin teklif ettiği aylık kira bedeli+ **Toplam geçen süredeki yıllık TÜFE- On İki Aylık Ortalamalara Göre Değişim %** oranında) ve müteakip yıllarda sözleşme süresi sonuna kadar her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜFE oranında artırılmasıyla bulunacak miktarın aylık kira bedeli olarak alınması.

2- Yer teslim tarihinden itibaren işin yüklenicisi tarafından ilk 1185 gün içerisinde; mevcut imar durumuna göre gerekli avan ve uygulama projelerinin hazırlanması, ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan tesislerin inşaatı ve kullanımı için gerekli tüm izinlerin alınması, ilgili kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılacak her türlü masrafin karşılanması, işin tüm finansmanının sağlanarak inşaatın fiilen gerçekleştirilmesi ve tesisin işletmeye açılması, bu süre içerisinde bitirilmemesi durumunda yapılan sözleşmenin fesih hakkının saklı tutulması, fesih halinde ödenen kira ve yatırılan teminatların İdaremize irat kaydedilmesi.

3- İhaleye/sözleşmeye esas ekspertiz raporunun herhangi bir projeye dayanıp dayanmadığına bakılmaksızın, imar durumu değişikliği veya başka herhangi bir nedenle, söz konusu ekspertiz raporunda kira tespitinde kullanılan "oda sayısı" parametresinde artış öngören bir değişiklik olması halinde, yeniden değerlendirme yapılması, bu durumda aylık kira gelirinin aynı oranda artırılarak yeniden belirlenmesi, herhangi bir sebeple oluşabilecek bir azalma söz konusu olursa; %15'lik azalmaya kadar Yüklenicinin kira bedeli bu oranda azaltılacak, azalma oranı %15'i geçerse Yüklenicinin kira bedellerinde indirim yapılmaması, söz konusu parametre zorunlu nedenlerle azalma öngören bir değişiklik olması halinde, sözleşmeye esas kira bedellerinde bir değişiklik yapılmaması, ancak söz konusu parametredeki azalma, toplam parametre sayısının/miktarının %25'i veya daha yüksek bir oranda olması durumunda, tarafların karşılıklı anlaşmak suretiyle sözleşmeyi sonlandırabilmesi,

4- Kiracı ve üçüncü şahıslar tarafından ana taşınmaz ve inşaat üzerine hiç bir suretle haciz, ipotek, teminat vb. yükümlülükler konulmaması,

5- Taşınmazın üzerinde bulunan ve inşaat alanına rastlayan zeytin ağaçlarından sökülüp yeniden dikilmeye müsait olanların Aydın YİKOB'un uygun göreceği bir yere taşınarak yeniden dikilmesi, ağaçların veya mevsim şartlarının uygun olmaması veya diğer nedenlerle yeniden dikilemeyen her bir ağacın Aydın YİKOB'un belirleyeceği bedelinin yüklenicisi tarafından İdaremize def'aten ödenmesi, inşaat alanı dışında kalan ağaçların bakım, muhafaza ve tüm güvenlik önlemlerinin yüklenici tarafından sağlanması, bütün bu işlemlerin Aydın YİKOB'un denetimi ve gözetiminde, tüm masrafları yüklenici tarafından karşılanarak gerçekleştirilmesi, yerinde bırakılan ağaçların ürünlerinden yararlanma hakkının ise yükleniciye ait olması,

Şartlarıyla, söz konusu taşınmaz en az 90 odalı "Turizm Tesisi (Otel)" fonksiyonunda kullanılmak üzere, ilgili mevzuat hükümleri kapsamında 40 yıl süreyle yapım karşılığı kira ihalesine çıkarılmıştır.

YUKARIDA BELİRTİLEN TAŞINMAZLARIN İHALELERİNE GİREBİLMEK İÇİN AŞAĞIDAKİ ŞARTLARI AYRI AYRI SAĞLANMAK GEREKMEKTEDİR.

İhaleler, yukarıda belirtilen tarihlerde ve saatlerde, Efeler Mahallesi Hürriyet Bulvarı 2275 Sokak No:2 Kat:4 Efeler/AYDIN adresinde bulunan Aydın Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı hizmet binasında, İhale Komisyonunun huzurunda yapılacaktır.

A) İhale Şartnameleri ve tüm ekleri mesai saatleri içerisinde Efeler Mahallesi Hürriyet Bulvarı 2275 Sokak No:2 Kat:4 Efeler/AYDIN adresinde bulunan Aydın Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı hizmet binasında görülebilir. İhale dokümanı satış bedeli **25.000,00 TL** olup, Vakıflar Bankası Aydın Şubesi **IBAN No: TR72 0001 5001**

5800 7305 4493 71 No' lu hesabına işin ismi ve istekli adı belirtilerek yatırılacak ve idareye dekont ibraz edilerek ihale dokümanı alınacaktır.

B) İstekliler; ihalelere katılabilmek için, **İhale Şartnameler'inin 6. maddesine** göre hazırlayacakları tekliflerini, yukarıda belirtilen gün ve saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında Aydın Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığına imza karşılığı teslim etmeleri gerekmektedir.

Verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınmaz.

Dış zarf aşağıdaki belgeleri içermelidir:

- 1- **İç zarf,** (İç zarf teklif mektubunu içermelidir. Teklif mektubunun şekli ve içeriği şartname ekindeki örneğine uygun olarak hazırlanmalıdır.)
- 2- Türkiye'de tebligat için adres beyanı, telefon, faks numarası, elektronik posta adresi vb. bilgileri gösteren, ekli örneğe uygun İletişim Bilgi Formu,
- 3- Mevzuat gereği kayıtlı olduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odası ya da Esnaf ve Sanatkarlar Odası veya ilgili meslek odası belgesi,
 - a) 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) Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin idare merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya Ticaret ve/veya Sanayi Odasından veya benzeri bir makamdan ihalenin yapıldığı yıl içerisinde alınmış tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair makamdaki (STK olması halinde faaliyet belgesi) 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 Konsoloslukuna veya Türkiye Dışişleri Bakanlığı'na onaylanmış olması gerekir.)
- 4- Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren ve ihale tarihi itibarıyla geçerliliği devam eden noter tasdikli imza Beyannamesi veya imza Sirkülerinin aslı ya da aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,
 - a) Gerçek kişi olması halinde, Ticaret Sicil Gazetesi ile noter tasdikli imza beyannamesinin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,
 - b) 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 (STK olması halinde yetki belgesi ve teklif vermeye yetkili olduğunu gösterir yönetim kurulu kararının aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti)
- 5- 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,
- 6- Aydın Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı adına alınmış ve **ihale şartnamesinin 16.3 maddesinde** belirtilen tutardaki geçici teminata ait banka teminat mektubu veya geçici teminatın Aydın Yatırım İzleme ve Koordinasyon Vakıflar Bankası Aydın Şubesi **IBAN No: TR72 0001 5001 5800 7305 4493 71** No' lu hesabına yatırıldığına dair banka alındı dekontu, (Teminat mektupları 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre **limit içi ve süresiz** olacaktır. Bu özellikleri taşımayan teminat mektupları geçersiz sayılacaktır),

- 7- Yatırımcı, Bankalardan (katılım bankaları dahil) veya finans kurumlarından alacakları Genel Müdürlük Teyitli banka referans mektuplarının kullanılabilir nakit kredi toplamının 25.000.000,00 (yirmibeşmilyonTürkLirası)'ndan, kullanılmamış kredilerinin de yine 25.000.000,00 (yirmibeşmilyonTürkLirası)'ndan az olmadığını belgelemeleri gerekmektedir. Bu kriter birden fazla banka referans mektubu sunularak kullanılmamış nakit kredi tutarları toplamıyla sağlanabilir.

Tahmin edilen bedelin %80'den az olmamak üzere ihale tarihi itibarı ile geçerli olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından alınmış işin büyüklüğüne göre en az (B) grubu müteahhitlik karnesi ve tahmin edilen bedelin %80'inden az olmamak üzere son 15 yıl içerisinde bina inşaat işlerine ait 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında alınmış 'İş Deneyim Belgesi'nin aslı ya da noter tasdikli suretinin 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 %80'si değerlendirilir.

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

b) 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,

c) 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,

d) Yapı Müteahhitliği Yetki Belge Numarası

İsteklinin, yukarıda belirtilen belgelere sahip olmaması ya da işgal konuları arasında inşaat yapım işlerinin bulunmaması halinde; işi (yapım) şartnamenin 26. maddesinde belirtilen şartlarla, bu belgelere sahip alt yüklenicilere yaptıracağına dair şartnamedeki ekli örneğe uygun Alt Yüklenici Taahhütnamesi, (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, şartnamenin 26.4. ve sözleşmenin 11.8. maddesinde öngörülen sürelerde İdareye teslim edilir.

- 8- 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,
- 9- 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,
- 10- İhalelere katılmaktan yasaklı olunmadığına dair, ekli örneğe uygun İhalelerden Yasaklılık Durum Formu,
- 11- İhale konusu taşınmazların yerinde görüldüğüne dair, Yer Görme Formu,

- 12- Terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olmadığına dair taahhütname (*Bu taahhütname noter onaylı düzenlenecektir*),
- 13- İhale dokümanının satın alındığına dair makbuz,
- 14- Yatırımcı sözleşme imzalanmadan önce İdareye muhammen bedelin %6 sı kadar kesin teminat mektubu verecektir.

Yatırımcı Yatırımcı, İhalenin yapıldığı yıldan önceki son iki yıla ait toplam cirosunu gösteren gelir tablolarının Yeminli Mali Müşavir veya Serbest Muhasebeci Mali Müşavir ya da Vergi Dairelerince onaylanmış nüshalarını verecektir. Toplam Cironun muhammen bedelin %80'i kadar olması gerekmektedir. Toplam ciro yıllara yaygın inşaat firmalarında;

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

Son iki yılın gelir tablosunun yeterlilik kriterini sağlamaması halinde, iki önceki yılın gelir tabloları sunulabilir. Bu durumda, gelir tabloları sunulan yılların parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterlilik kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

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.

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

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

Noter onaylı belgelerin aslına uygun olduğunu belirten bir şerh taşıması zorunlu olup, sureti veya fotokopisi görülerek onaylanmış olanlar ile "ibraz edilenin aynıdır" veya bu anlama gelecek bir şerh taşıyanlar geçerli kabul edilmez. Ancak, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi Nizamnamesinin 9. maddesinde yer alan hüküm çerçevesinde, Gazete İdaresince veya Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğine bağlı odalarca "aslının aynıdır" şeklinde onaylanarak verilen Ticaret Sicili Gazetesi suretleri veya bunların noter onaylı suretleri de kabul edilir.

C) İlana yazılmayan bilgiler için şartnamesinde ve sözleşme taslağında mevcut olup, ihaleye katılan her istekli kiralanacak yeri görmüş, imzaladığı bu şartnamedeki şartlarla, sözleşme taslağına konulmuş olan şartları okumuş ve aynen kabul etmiş sayılır.

D) Telgraf veya faksla yapılacak müracaatlar ve postada meydana gelebilecek gecikmeler kabul edilmeyecektir.

E) İdare, ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

İLAN OLUNUR.