

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINDAN ARSA/KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM İHALESİ

Madde 1- İhalenin Konusu yapım işinin niteliği, türü ve miktarı: Belediyemize ait aşağıda bilgileri verilen işin, kat karşılığı inşaat yapım ihalesidir.

Alsancak Mahallesi'nin 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi gereğince "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı " ilan edilmesine mukabil olarak Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili bölgede gerçekleştireceği Tablo 1 de bilgileri yer alan Kentsel Dönüşüm Projesi'nde 1 Blok inşaatın yapımı işidir. Bunlardan bir Bloğun daireleri idare adına (A Blok: 52 Daire, Çevre Düzenlemesi), aynı bloğun dükkânları yüklenici adına (**A Blok: 4 adet Ticaret Yeri**) ve Tablo 2 de bilgileri yer alan taşınmazlar Arsa/Kat karşılığı ve Artırma ihale usulüyle yapılacaktır.

Tablo 1: İdare Adına Üzerine Yapılacak İnşaat Bilgileri

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TOPLAM KONUT SAYISI (idare adına)	TOPLAM DÜKKAN SAYISI (Yüklenici adına)	KULLANIM	İNŞAAT ALANI (m ²)	MUHAMMEN BEDEL (TL)	GEÇİCİ TEMİNAT (TL)	İHALE TARİHİ	İHALE SAATİ
KAYSERİ	KOCASINAN	ALSANCAK MAH.	12791	1	52 DAİRE	4 DÜKKAN	KONUT, İŞYERİ	9170,17 m ²	197.158.655,00 ₺	5.914.759,65 ₺	25.03.2025	14:00

Tablo 2: İnşaat Karşılığı Yükleniciye Verilecek Taşınmaz Bilgileri

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	MÜLKİYET	HİSSE ORANI	TAŞINMAZ CİNSİ	PARSEL ALANI (m ²)	KULLANIMI	EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI (m ²)	İMAR DURUMU
KAYSERİ	KOCASINAN	ALSANCAK MAH.	12791	2	KBB	TAM	ARSA	3175,03 m ²	KONUT, İŞYERİ	9850 m ²	Tic Al: %12 Yençok:13 Kat
KAYSERİ	KOCASINAN	ERTUĞRUL GAZİ MAH.	5300	10	KBB	TAM	ARSA	2788,08 m ²	KONUT, İŞYERİ	7040 m ²	Tic Al: %20 Yençok:10 Kat
KAYSERİ	KOCASINAN	ERTUĞRUL GAZİ MAH.	11420	4	KBB	TAM	ARSA	2324,85 m ²	KONUT	557,96 m ²	KAKS : 0,24 Yençok:n

Bu işin Tahmini Bedeli; 31 Ocak 2025 tarih ve 32799 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan "Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" de yer alan yapı sınıflarından IV-A grubu yapıların birim maliyeti ile ihale konusu parselin emsale esas inşaat alanının çarpımından oluşan (21.500,00-₺/m²) x (9170,17 m²) = **197.158.655,00 ₺**. (Yüzdoksanyedimilyonyüzellisekizbinaltıyüzellibeş Türk Lirası)'dır. İşin Geçici Teminatı **5.914.759,65 ₺** (Beşmilyondokuzyüzdörtbinyediyüzellidokuz Türk Lirası altmışbeş Kuruş)'dur.

Madde 2- İhalenin Tarihi, Saati, Yeri ve Evrakların Teslim Süresi: Söz konusu kat karşılığı inşaat yapım ihalesi yukarıdaki tabloda belirtilen tarih ve saatte, Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Encümen Toplantı Salonunda, İhale Komisyonunca yapılacaktır. İhaleye iştirak edecekler teklif zarflarını aşağıda istenilen belgelerle birlikte en geç, **25/03/2025 günü, Saat 14:00 a** kadar Belediyemiz ihale komisyonuna vermeleri ya da taahhütlü olarak posta ile Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığına göndermeleri gerekmektedir. Postadaki gecikmeler ve telgrafla yapılan başvurular İhale Komisyonunca kesinlikle kabul edilmeyecektir.

Madde 3- İhalenin Yapılış Şekli: İhale, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a maddesine göre Kapalı Teklif Usulü (Artırma) ile yapım ihalesidir.

3.1- İhale konusu yapım işinin işe başlama tarihi: Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren Yapım İşleri Genel Şartnamesi hükümlerine göre yer teslimi yapılarak işe başlanacaktır.

3.2- İhale konusu yapım işinin süresi: Yer tesliminden itibaren 750 (Yediyüzelli) takvim günüdür.

3.3-İhale Tarihi, Saati, Yeri ve Evrakların Teslim Süresi: Söz konusu kat karşılığı inşaat yapım ihalesi yukarıdaki tabloda belirtilen tarih ve saatte, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Encümen Toplantı Salonunda, İhale Komisyonunca yapılacaktır. İhaleye iştirak edecekler teklif zarflarını aşağıda istenilen belgelerle birlikte en geç **25/03/2025 günü, Saat 14:00 a** kadar ihale komisyonuna vermeleri ya da taahhütlü olarak posta ile Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığına Sahabiye Mah. MKP Bulvarı No:15 Kocasinan/KAYSERİ adresine göndermeleri gerekmektedir. Ancak, postadaki gecikmeler ve telgrafla yapılan başvurular İhale Komisyonunca kesinlikle kabul edilmeyecektir.

Madde 4- İhale Şartnamesinin Ekleri İle Temini ve Bedeli: İhale şartnamesi Kayseri Büyükşehir Belediyesi Mali Hizmetler Daire Başkanlığı'nda, mesai saatleri içerisinde ücretsiz olarak görülebilir. İhale dosya bedeli 10.000,00-TL (OnBinLira) olup, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığından ihale dosyası temin edilebilir. Katılımcı, yatırmış olduğu dosya bedelinin makbuzunu ihale teklif zarfına koyacaktır.

Madde 5- İhale Muhammen Bedeli, Geçici Teminat Miktarı ve Esasları: Yukarıdaki tabloda muhammen bedel belirtilmiştir. İhaleye girecek gerçek veya tüzel kişilerin, yukarıda belirtilen Muhammen bedel üzerinden, en az % 3 Geçici Teminat vermeleri gerekmektedir. Teminatlar, Kayseri Büyükşehir Belediyesi muhasebesine yatırılabilen gibi Vakıflar Bankası Kayseri Şubesi, (TR 030001500158007290443258) İban numaralı belediyemiz hesabına, dekontta ihale bilgilerinin belirtmek şartı ile yatırılabilir. Banka teminat mektubu verilmesi halinde, teminat mektubunda ihalesine katılmak istenilen işin bilgileri yazılacaktır. Ayrıca Teminat mektubu süresiz olacak ve mektubun aslı ihale zarfı içerisine konulacaktır.

Madde 6- Ödeme Şekli:

6.1 Sözleşmedeki ilgili maddelere göre, Yüklenicinin idareye yapmayı taahhüt ettiği A blok inşaat seviye tespit oranı %60'ı tamamlandığından itibaren %30 eksigi kadar (B blok 9446 m2 eksigine göre), kendisine ait bağımsız bölümlerin inşaat alanına düşen payı verilir. Ayrıca idare adına yapılacak A blok inşaatının yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra yüklenici adına A blokta 4 adet ticaret bağımsız bölümlerinin tapu devirleri gerçekleştirilecektir.

6.2 Bu ihale sonucunda istekli idare adına yapılacak 52 Daire'ye ilaveten bir bedel ödeyecek olursa, teklif ettiği bu tutarı taahhüdün son dört ayında nakden dört eşit taksitte ödeyecektir. Söz konusu ihale bedeli alınan vadeler dikkate alınarak TÜİK-TÜFE (oniki aylık ort.) üzerinden endeksleneyecektir. Ancak yüklenici istemesi durumunda anılan vadelerden önce söz konusu ödemeyi yapabilecektir. Bu durumda ödeme yapıldığı tarih yukarıda mezkûr endeksleme esas olacaktır. Taksitler, Kayseri Büyükşehir Belediyesi muhasebesine yatırılabilen gibi Kayseri Büyükşehir Belediyesi muhasebesine yatırılabilen gibi Vakıflar Bankası Kayseri Şubesi, (TR 030001500158007290443258) İban numaralı belediyemiz hesabına yatırılabilir.

6.3 Bu ihale sonucunda Yüklenici adına Tablo2 de yer alan nitelikleri belirtilmiş 2 ve 3 nolu taşınmazların tapu devirleri idare adına yapılacak olan A blok yapıldıkça inşaat seviyesinin %50'si tamamlandığında tablo 2 de yer alan 2 nolu parselin tapu devri gerçekleştirilecek ve inşaat seviyesi %100 ü tamamlandığında Tablo 2 deki 3 nolu parselin tapu devri gerçekleştirilecektir.

6.4 Bu ihale sonucunda Yüklenici adına B BLOK konut arsasına (9446 m2 Emsal alanına göre) Mimari uygulama, statik, sıhhi tesisat, mekanik tesisat ve elektrik tesisatı, peyzaj ve çevre düzenleme tatbikat proje ve detayları, betonarme hesapları ile zemin etüt raporu YÜKLENİCİ tarafından hazırlanacaktır. İhale sonuçlandıktan sonra işi alan YÜKLENİCİ firma isteği doğrultusunda kendisine kalan B blok için ihale tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan ilgili kanun ve yönetmeliklere istinaden hazırlayacağı tüm projeleri idareye onaylatıp yapı ruhsatını alacak ve işe başlayabilecektir. Yüklenici kendi payına düşen B Blok inşaat sürecine başlamaz ise idareye yapmayı taahhüt ettiği A blok inşaatının yapı kullanım izin belgesi onayı sonrası ilgili arsa tapusunun idare tarafından yükleniciye devir işlemi yapılacaktır.

Madde 7- İhaleye Katılacaklardan İstenilen Belgeler:

7.1-) Tebligat için yasal adres bildirimini,

7.2-) Nüfus Müdürlüğünden alınacak nüfus kayıt örneği ve ikamet belgesi (Aslı),

7.3-) İhaleye iştirak edecek kişi vekil ise Noter tasdikli Vekâletname (Aslı),

7.4-) Belediyemize vadesi geçmiş borcu olmadığına dair belge (Belediyemizden alınacaktır),

7.5-) İhaleye ait dosya alındı makbuzu (Aslı ya da idarece tasdikli sureti),

7.6-) Geçici Teminatın Belediye vizesine veya banka hesabına yatırıldığına dair makbuz veya banka dekontu (Aslı). Banka teminat mektubu verilmesi halinde, Teminat mektubunun aslı olacaktır.

7.7-) 2886 Sayılı Kanunun 37.maddesi gereğince hazırlanacak teklif mektubu, ihale dosyasındaki tüm dokümanlar ve şartnameler ihaleye iştirak eden tarafından imza edilmesi gerekmektedir.

7.8-) İhale yasalı olmadığına dair taahhütname (Belediyemizden alınacaktır),

7.9-) Mevzuatı gereği kayıtlı olduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odası ya da Esnaf ve Sanatkar Odası veya ilgili Meslek Odası belgesi; (aslı, noter tasdikli sureti veya aslı idarece görülmüş sureti)

a) Gerçek kişi olması halinde, kayıtlı olduğu ticaret veya sanayi odasından ya da esnaf ve sanatkar odasından, ilk ilan veya ihale tarihinin içinde bulunduğu yılda alınmış, odaya kayıtlı olduğunu gösterir belge,

b) Tüzel kişi olması halinde, ilgili mevzuatı gereği kayıtlı bulunduğu Ticaret veya Sanayi odasından, ilk ilan veya ihale tarihinin içinde bulunduğu yılda alınmış, odaya kayıtlı olduğunu gösterir belge.

7.10-) Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren Noter tasdikli imza Beyannamesi / imza Sirküleri

7.11-) Muhammen bedelin % 30 sinden az olmamak üzere ihale tarihi itibarı ile geçerli olan 3B sınıfı son on beş 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 istekli adına verilen özel veya kamu bina inşaatı işine ait ilgili Belediyeden imar müdürlüğünden alınmış bina inşaatına ait İş Bitirme belgesi (Tutanağı) aslı veya noter tasdikli sureti veya aslının idareye ibraz edilerek suretinin sunulması zorunludur. İş bitirme tutarları iş bu ihale yılı fiyatlarına tahvil edilerek değerlendirilecektir.

Madde 8- İhale İlanı Hakkında: İş bu ihale ilanı genel bilgi mahiyetinde olup, Kat karşılığı konut yapım ihale şartnamesi ve sözleşme hükümleri uygulanacaktır. Katılımcıların verdikleri teklifler 90gün geçerlidir. İhale komisyonu ihaleyi yapıp yapmamakta ve en uygun teklifi tespit etmekte serbesttir.