

**YAP-İŞLET-DEVRET MODELİ İŞİN İHALESİNE AİT  
TEKNİK BELGELER ŞARTNAMESİ**



**TANIMLAR VE KISALTMALAR:**

**KIZILAY** : TÜRK KIZILAYI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
**İSTEKLİ(LER)** : İhaleye katılan gerçek kişi veya tüzel kişi  
**YÜKLENİCİ** : Üzerine ihale yapılan İSTEKLİ

**İHALENİN KONUSU:**

**Madde 1-** “YAP-İŞLET-DEVRET” modeli çerçevesinde; KIZILAY'a ait Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa mahallesi, 297 ada, 1 parselde kayıtlı 815,04 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerindeki komple bina için SÖZLEŞME imzalanmasını müteakip binadaki kiracıların kiracılıklarının devir alınması, kira bedellerinin toplanması, mevcut kiracıların tahliye edilmesi vb. işlemlerin yapılması, gerekmesi halinde teklif edilen kullanım amacı ve projeye göre imar plan tadilatının yapılması, güçlendirme, modernizasyon, restorasyon ve tadilat/tamirat projelerinin hazırlanması, tadilat ruhsatlarının alınması, her türlü alt yapı ve üst yapı işlerinin (güçlendirme, modernizasyon, restorasyon ve tadilat), tesisatların tamamlanarak, T.U.S veya yapı denetim uygulaması bedeli de dahil tüm giderleri YÜKLENİCİ tarafından karşılanmak üzere YÜKLENİCİ tarafından teklif edilen kullanım amacı ve projeye göre GELİR GETİRİCİ YAPI'ya ait gerekmesi halinde imar plan değişikliği, modernizasyon, restorasyon, tadilat/tamirat, güçlendirme vb. işlerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından onay/izinler alınarak yapılması, yapı kullanım izin belgesinin alınması ve SÖZLEŞME'de belirtilen YÜKLENİCİ yükümlülüklerinin karşılanarak ve hiçbir surette taşınmaz YÜKLENİCİ tarafından haciz, ipotek, teminat ve buna benzer yükümlülük için garanti, teminat olarak kullanılmamak koşul ve şartı ile taşınmazın YÜKLENİCİ'ye kiraya verilmesi, YÜKLENİCİ tarafından işletilmesi veya ALT KİRACI'lara kiraya verilmesi ve TAŞINMAZ ve üzerindeki yapının kira süresinin bitiminde kullanım ve her türlü tasarruf hakkının KIZILAY'a devredilmesi işidir.

**NOT: 1-** Kiralama süresi toplam 25 yıldır, bu süre sözleşme imza tarihinden itibaren başlayacaktır. 25 yıldan fazla süreli verilen teklifler dikkate alınmayacaktır.

**2- İhalede rekabet, teklif edilen kira değerleri üzerinden yapılacaktır.** Yapılacak GELİR GETİRİCİ YAPI'nın niteliği rekabette dikkate alınmayacaktır.

**KİRALAMA SÜRESİ:**

**Madde 2-** Kiralama süresi, sözleşme imzalanmasını müteakip toplam 25 yıldır.

**TEKLİFLERDE UYULACAK ESASLAR:**

**Madde 3-**

- A) Teklif mektubu, Örnek:1 de verilen teklif mektubu örneğine uygun olarak hazırlanacaktır.
- B) Teklifler TL (Türk Lirası) para biriminden verilecektir.
- C) İsteekliler ihale dosyalarını, tekliflerini ve teklifle ilgili yazışmalarını projeler vb. tüm ihale dokümanlarını Türkçe olarak verecektir.
- D) Mevcut yapının kullanım şekli istekli tarafından teklif edilecek olup buna ilişkin imar plan değişikliği gerekmesi halinde imar plan değişikliği YÜKLENİCİ'nin sorumluluğundadır.
- E) Sözleşme kapsamı işle ilgili tüm Yapı Denetim-Teknik Uygulama Sorumluluğu YÜKLENİCİ'ye ait olacaktır.
- F) Tüm işlemlerle ilgili her türlü sigorta, vergi, resim, harç, fon, SGK primleri, KDV vb. giderler YÜKLENİCİ'ye aittir.
- G) İstenilen belgeler asıl veya noter tasdikli olacaktır.
- H) **Ortak girişim olarak ihaleye teklif verilemez.**

**İHALEYE GİREBİLMEK İÇİN GEREKLİ TEKNİK BELGELER:**

**Madde 4-** Bu ihaleye, gerçek veya tüzel kişiler teklif verebilecektir. İhaleye katılabilmek için İSTEKLİLER'den aşağıda belirtilen belgeler aranır:

A) Planlanan kullanım amacı doğrultusunda hazırlanan taslak proje (1/100 ölçekli mimari kat avan projeleri, mahal listeleri) ve bunu destekleyici görseller ( Bu çizimlerin tamamı ayrıca CD ortamında da verilecektir).

TÜRK KIZILAY  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Sayfa: 1/3



- B) Yapılacak işle ilgili tahmini yatırım maliyeti ve kira süresini kapsayacak şekilde gelir analizi.  
C) İSTEKLİLER son 15 yılda tek bir sözleşme kapsamında benzer iş olarak;  
a) En az bu iş için teklif edilen GELİR GETİRİCİ YAPI'nın inşaat alanının %70 i kadar yeni inşaatı veya tadilat/tamirat işini tamamladıklarını gösteren iş bitirme belgesi veya,  
b) En az bu iş için teklif edilen GELİR GETİRİCİ YAPI'nın inşaat alanının %70 i kadar büyüklükte bir yapının işletildiğini gösteren belge,  
İş bitirme belgelerinin özel sektörden alınması durumunda, işe ait noter onaylı sözleşme de ihale dosyasına konulacaktır.

İş bitirme belgelerinin güncellenmesi, 2016 yılı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Karne Katsayıları cetveline veya T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine göre yapılacaktır.

D) Yerli veya yabancı isteklilerce verilecek, yabancı ülkelerde yapılmış işlere ait belgelerin, ait olduğu ülke mevzuatına göre düzenlenmesi ve Konsolosluk tarafından onaylı olması gerekir.

E) Yabancı İSTEKLİLER'ce ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan son teklif verme tarihinden önceki 3 ay içinde faaliyette olduğunu gösteren belgelerin Konsolosluk tarafından onaylı olması gerekir.

F) İstekliler, işletme dönemi için teklif etmiş oldukları aylık kira bedelinin en az 3 katı kadar geçici teminat verecektir.

G) Sözleşme imzalanabilmesi için istekliler, işletme dönemi için teklif etmiş oldukları aylık kira bedelinin en az 12 katı kadar kesin teminat verecektir.

### İŞİN YAPILACAĞI YER VE ZEMİN DURUMUNUN TETKİKİ:

**Madde 5-** İSTEKLİLER teklif öncesi işin yapılacağı yeri görecek ve gerekli incelemelerde bulunacaklardır. İSTEKLİ, işin yapılacağı yeri görmekle, işin yapılacağı yeri ve işle ilgili bütün hususları, malzeme kaynaklarını ve arazinin, zeminin durumunu, işi yapmak için gerekli mahalli şartları öğrenmiş sayılır. Bu konularda ihale dokümanında belirtilenler dışında hak talebi doğuracak bir istekte bulunamaz.

### İŞ VE İŞYERİNİN SİGORTALANMASI :

**Madde 6-** İş ve işyerinin sigortalanması hususundaki şartlar Sözleşme madde 24'te belirtilmiştir.

### DİĞER HUSUSLAR

**Madde 7-**

- İsteklinin bu ihaleye teklif vermesi şartnamenin tamamen kabulü anlamı taşır.
- İstekliler teklif hazırlama süresi içinde talep etmeleri halinde taşınmaz üzerinde zemin etüdü ve kirlilik analizi yaptırabilir.
- YÜKLENİCİ kiraladığı yerde toplum ve çevre güvenliğini tehlikeye düşürecek fiil ve hareketlerde bulunamaz. Bulunanlara müsaade edemez.
- Sözleşme sürdüğü müddet içinde, yapım ve işletme döneminde inşaat ve/veya işletmede meydana gelebilecek her türlü zarar ziyan ve katlanılması gereken tazminat ile ilgili olarak KIZILAY'ca "Gayrimenkul sahibinin sorumluluğu" hükümleri uyarınca yapılacak ödemeler YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır. Bu sebeplerle KIZILAY aleyhine zarar gören üçüncü şahıslarca açılacak her türlü davaya YÜKLENİCİ dava arkadaşı olarak katılacaktır.

### İHALE DOKÜMANLARI :

**Madde 8-** Bu işin ihale dokümanları aşağıda sıralanmıştır.

- İdari Şartname ve Ekleri,
- İhale Teknik Şartnamesi ve Ekleri,
- İhale Mali Şartnamesi,
- Sözleşme Taslağı

**EKLER:**

Örnek - Mali Teklif Mektubu

  
M. KIZILAY  
Sayfa 2/3  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

(Örnek)

TÜRK KIZILAYI  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
İHALE KURUL BAŞKANLIĞINA  
ANKARA



..... tarihinde, kapalı teklif usulü ile ihalesi yapılacak olan TÜRK KIZILAYI'nın aşağıda tanımı verilen taşınmazının YAP-İŞLET-DEVRET MODELİ'ne göre kiralanması ile ilgili İhale Şartnamelerini ve Sözleşme Taslağını okuyup inceledim ve aynen kabul ettim. Kiraya konu taşınmaz ile ilgili olarak, KIZILAY'ca verilen bilgilerin taahhüt niteliğinde olmayıp, genel bilgi niteliğinde olduğunu kabul ettim. Taşınmazı, mevcut haliyle gördüm ve kabul ettim. Taşınmaza ilişkin fuzuli işgal ve diğer sebeplerle ilgili KIZILAY'dan hiçbir talepte bulunmayacağımı, taşınmaz üzerinde şartnamede belirtilen hükümlerin dışında başkaca her hangi bir değişiklik istemeyeceğimi veya hak ve alacak talebinde bulunmayacağımı taahhüt ettim.

Mülkiyeti KIZILAY'a ait Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ömerağa mahallesi, 297 ada, 1 parselde kayıtlı 815,04 m2 yüzölçümlü taşınmaz üzerindeki komple bina için güçlendirme, modernizasyon, restorasyon ve tadilat sonrası ..... kullanım amaçlı GELİR GETİRİCİ YAPIYI şartnamede yer alan tüm şartlara aynen bağlı kalarak 25 yıl süre ile kiralamayı, sözleşme imza tarihinden itibaren ilk 6 aylık yapım sürecinde aylık net 30.000,00TL, 6 ayın bitiminde işletme sürecinde ise aylık net .....TL (.....) kira bedeli ödemeyi kabul ve taahhüt ederim.

ADRES:..... (kanuni ikametgahı yazılacaktır)

TARİH : ...../...../.....

İMZA/KAŞE

  
TÜRK KIZILAYI  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Sayfa 3/3