

YAP-İŞLET MODELİ İLE TAŞINMAZ SATIŞI İHALE EDİLECEKTİR

Hatay Büyükşehir Belediye Başkanlığından:

Hatay Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan Arsuz İlçesi Akçalı Mahallesi 1396 Ada , 103 Parsel taşınmazın 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18'inci maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi hükmüne göre Yap - İşlet Modeliyle (Gelir Paylaşımı) 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 35/a maddesine göre Kapalı Teklif Usulü ile aşağıdaki şartlarda ihale edilecektir.

A-İHALE ŞARTLARI

- 1.Yüklenici tarafından söz konusu taşınmaz ile ilgili imar planındaki emsal ve fonksiyon esas alınarak proje hazırlanacak ve idare onayına sunulacaktır.
2. İdarece onaylı proje, projeye uygun her türlü alt ve üst yapı, çevre düzeni ve peyzaj işleri ile diğer bütün giderler yüklenici tarafından yapılacaktır.
3. İhale konusu işte gelir paylaşımli taşınmaz satışında tahmini bedel, proje satış tutarının en az %20'inin idareye verilmesi şeklinde hesaplanmış olup, ihale en yüksek oranı ve uygun teklif veren yükleniciye bırakılacaktır.
4. Yüklenici proje başlangıcı ve sonrasında idarenin izni ile satış yapabilecektir. Ancak belirlenen usule göre satılan proje kısımlarının idare payı ödendikten sonra sadece satışa izin verilen kısım için kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulacak ya da tapu devri yapılacaktır.
5. Yüklenici, idareden ve mücbir sebepten kaynaklı hususlar hariç 1 yıl içerisinde işe başlamak ve toplam 7 yıl içerisinde inşaatı bitirmek zorundadır.
6. Proje bitiminde kısmen veya tamamen satış yapılamaması halinde, satılmayan kısımlar ihale edilen oran kadar idare ve yüklenici arasında paylaşılacaktır.

B-İHALEYE ESAS TAŞINMAZLARIN TAPU VE İNŞAAT BİLGİLERİ:

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada / Parsel	Fonksiyonu	Arsa Alanı (m ²)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı (m ²)
Hatay	Arsuz	Akçalı	1396 / 103	Ticaret %30 + Konut Alanı %70	629.844,43	0,80	330.557,16
				TOPLAM	629.844,43	0,80	330.557,16

C-İHALE USULÜ VE TEKLİF ALMA ŞEKLİ:

1- İhale 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 35 / a maddesine göre kapalı teklif usulüne göre yapılacaktır.

D-İHALE DOSYASI TEMİNİ:

1- İhaleye ilişkin şartname ve ekleri, aşağıda belirtilen adreste belirtilen satış bedeli karşılığında temin edilebilir.

İhale Dosyasının Görüleceği, Temin ve Teslim Edileceği Adres	Hatay Büyükşehir Bel. İmar Dairesi Başk. Kisecik Yerleşkesi Anfi Tiyatro Yanı ANTAKYA
Belirlenen Muammen Bedeli	4.000.000.000,00-TL (Dört Milyar Türk Lirası)
İhale Dosyası Satış Bedeli (KDV dahil)	50.000,00 TL (Elli Bin Türk Lirası)

E-İHALENİN YAPILACAĞI YER VE ZAMAN:

İhale zarflarının Teslim Edileceği ve İhalenin Yapılacağı Adres	Saraykent Mah.Çevre Yolu Cad. NO:2 (HBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı Toplantı Salonu) ANTAKYA
İhale zarflarının En Son teslim edileceği tarih ve saat	16 / 06 /2026 Saat: 11.00
İhale Oturumunun Yapılacağı Tarih ve Saat	16 / 06 /2026 Saat: 14.00

F- İHALE ÖNCESİ BİLGİ EDİNME VE AÇIKLAMA:

1- İhale dosyasını temin eden İstekliler, ihale konusu işle ilgili sorularını, en geç 10.06.2026 tarihi saat 16:00' ya kadar, yazılı olarak iletebileceklerdir. Bu tarihten ve saatten sonra idareye ulaşan sorular dikkate alınmayacaktır.

2- Sorular ile ilgili cevapları oluşturan "Açıklama veya Açıklamalar" ile gerekli durumlarda düzenlenecek "Zeyilname veya Zeyilnameler", ihalenin yapılacağı tarih hariç en geç 2 (iki) iş günü öncesi ihale şartnamesi satın alan tüm İsteklilere idare tarafından yazılı olarak tebliğ edilecektir.

G- GEÇİCİ VE KESİN TEMİNAT:

1- Tahmini bedele esas arsa rayiç bedeli olan 4.000.000.000.-TL'nin %3'ü geçici teminat, %6'sı kadar kesin teminat alınacaktır.

H-İHALEYE KATILIM ŞARTLARI:

1- Yerli gerçek veya tüzel kişi İstekliler tek başlarına ihaleye katılabilecekleri gibi, kendi aralarında iş ortaklığı oluşturmak suretiyle de ihaleye katılabilirler.

2- Yabancı gerçek veya tüzel kişi İstekliler tek başlarına veya yerli veya yabancı gerçek veya tüzel kişiler ile iş ortaklığı veya konsorsiyum oluşturmak suretiyle ihaleye katılamazlar. Ancak, Türkiye Cumhuriyeti' nin ilgili mevzuatı çerçevesinde, Türkiye' de oluşturacakları "Yerli Tüzel Kişilik" olarak ihaleye katılabilirler.

3- İstekli iş ortaklıklarında, pilot ortağın, iş ortaklığının en fazla hissesine sahip olması zorunludur.

4- İhaleye katılacak İsteklilerin, ihale dosyasını İdareden temin etmeleri zorunludur. İş ortaklığı oluşturmak suretiyle ihaleye katılacak olanlardan herhangi birisinin, ihale dosyasını İdareden temin etmeleri yeterlidir.

I-İHALEDE ARANILAN YETERLİK ŞARTLARI VE İSTENİLECEK BELGELER:

1- İsteklinin, İdareden temin etmiş olduğu ve içerisinde ihale şartname ve eklerinin bulunduğu ekonomik, mali, mesleki ve teknik yeterliğinin belirlenmesine ilişkin aşağıdaki belgeleri, sıra numarasına göre koyarak idareye sunması zorunludur.

2- Noter onaylı belgelerin, aslına uygun olduğunu belirten bir şerh taşıması zorunlu olup, sureti veya fotokopisi görülerek onaylanmış olan belgeler ile "İbraz Edilenin Aynıdır" veya bu anlama gelecek bir şerh taşıyan belgeler kabul edilmeyecektir.

1- İş Ortaklığı Beyannamesi,

a) İş ortaklıklarında, "İş Ortaklığı Beyannamesi" nin aslı verilecektir.

b) "İş Ortaklığı Beyannamesi" nin, bu "Şartnamesi" eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması, tüm ortakların ticari unvanı ile hisse oranları yazılarak kaşelenmiş olması ve pilot ortak ve diğer tüm ortakların yetkilileri veya vekilleri tarafından adları ve soyadları yazılarak imzalanmış olması şarttır.

2- Ortaklık Durum Belgesi,

Ortaklık Durum Belgesi"nin, "Şartname" eki örneğe ve bu örnekte belirtilen şartlara uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır.

3- Şirket Ortaklık ve Yönetici Bilgileri Beyanı,

a) İsteklinin, şirket ortaklarını ve şirket yöneticilerini gösteren "Şirket Ortaklık ve Yönetici Bilgileri Beyanı" nın aslı verilecektir.

b) "Şirket Ortaklık ve Yönetici Bilgileri Beyanı" nın, bu " Şartnamesi" eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır.

4- Ticaret ve/veya Sanayi Odası Faaliyet/Kayıt Belgesi,

a) "Ticaret ve/veya Sanayi Odası Faaliyet/Kayıt Belgesi" nin, ihalenin yapıldığı yıla ait aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir.

b) İsteklinin gerçek kişi olması halinde, “Ticaret ve/veya Sanayi Odası” na kayıtlı olduğunu gösterir belge verilecektir.

c) İsteklinin tüzel kişi olması halinde, “Ticaret ve/veya Sanayi Odası Faaliyet Belgesi” veya tüzel kişiliğin Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya benzeri bir makamdan tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğunu gösterir belge verilecektir.

d) İş ortaklıklarında, ortaklığı oluşturan gerçek veya tüzel kişilerden her birisi, (b) ve (c)’deki belgeleri verecektir.

5- Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi,

a) “Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi” nin aslı veya Noter veya Ticaret Sicil Memurluğu’ nca tasdikli sureti verilecektir.

b) İsteklinin tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ve hisse oranları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, bu bilgilerin tamamının bir Ticaret Sicil Gazetesinde bulunmaması halinde, bu bilgilerin tümünü göstermek üzere ilgili Ticaret Sicil Gazeteleri veya bu hususları gösteren belgeler verilecektir.

c) İş ortaklıklarında, ortaklığın tüzel kişi her bir ortağı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesini veya belgeleri verecektir.

6- İmza Sirküleri veya Beyanı,

a) Bu belgenin Noter tasdikli aslı veya sureti verilecektir.

b) İsteklinin gerçek kişi olması halinde, imza beyanı verilecektir.

c) İsteklinin tüzel kişi olması halinde, imza sirküleri verilecektir.

d) İş ortaklıklarında, ortaklığı oluşturan gerçek veya tüzel kişilerden her birisi, (b) ve (c)’deki belgeleri verecektir.

7-Vekâletname ve İmza Beyanı,

a)Bu belgelerin Noter tasdikli aslı veya sureti verilecektir.

b) Teklif zarfı içerisindeki belgelerin, İstekli adına, iş ortaklıklarında ise ortak adına veya iş ortaklığı adına imzalayan kişi veya kişilerin yetkili olduğunu gösteren vekâletname ile imza beyanı verilecektir.

8- İş Deneyimine ilişkin Belge,

a) İş deneyim belgesi, komple bina inşaatına ait olacak ve komple bina inşaatı olarak da kaba ve ince inşaat imalatları ile elektrik ve mekanik tesisat imalatları tamamlanmış konut, ticari, fabrika, okul (kreş, ilk, orta, lise ve yükseköğretim) vb. yapılar kabul edilecektir.

b) İstekli, iş deneyimine ilişkin olarak, aşağıda belirtilen belgelerden herhangi birisinin aslını veya Noter tasdikli suretini verecektir.

İş Bitirme Belgesi;

İhalenin yapılacağı tarihten önceki son 15 (onbeş) yıl içinde, Kamu Kurum ve Kuruluşları veya özel sektör için tek bir sözleşme kapsamında tamamlanmış olan en az toplam 330.557,16 m² komple bina inşaatı yapım işlerine ait olmak üzere, ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşu veya özel sektör tarafından İstekli adına düzenlenmiş geçici kabulünün yapılmış olması şarttır.

Özel sektör için tek bir sözleşme kapsamında tamamlanmış olan inşaat yapım işlerinde, iş veren (iş sahibi) ile İstekli arasında akdedilen sözleşmenin aslı veya Noter tasdikli sureti ile bu sözleşmeye ait damga vergisinin ödendiğine ilişkin belgenin aslının verilmesi şarttır.

İdare tarafından Alt Yükleniciler İçin Düzenlenmiş “İş Deneyim Belgesi (Alt Yüklenici-İş Bitirme)”: İhalenin yapılacağı tarihten önceki son 15 (onbeş) yıl içinde, Şirkete ait işin/projenin bir bölümü Yüklenici ile akdedilen tek bir sözleşme kapsamında tamamlanmış ve “Geçici Kabulü” veya “Kısmi Geçici Kabulü” de yapılmış en az toplam 330.557,16 m² komple bina inşaatı (üst yapı) yapım işlerine ait olmak üzere, İdare tarafından İstekli adına düzenlenmiş olması şarttır. İsteklinin iş ortaklığı olması durumunda, ortaklığı oluşturan firmalardan Pilot

ortağın yukarıda belirtilen toplam m² miktarın en az %70'ini, diğer ortakların ise belirtilen değerlerin en %30'unu karşılaması zorunludur. Pilot ortağın yukarıda belirtilen iş deneyim belgesinin tamamını (%100) karşılaması halinde diğer ortaklarda bu şart aranmaz.

Bilanço ve Gelir Tabloları ile Vergi Levhası,

Bilanço ve Gelir Tablolarının, Vergi Dairesince onaylanmış aslı veya aslının Noter tasdikli sureti verilecektir.

“İsteklinin “Bilanço ve Gelir Tabloları” nda;

Dönen Varlıklar/Kısa Vadeli Borçların en az 0,75

- Öz Kaynaklar/Toplam aktif en az 0,15

- Kısa Vadeli Banka Borçları/Öz Sermayenin 0,50

olması, yeterlik şartı olarak birlikte aranır.

“Bilanço ve Gelir Tabloları” nın, ihalenin yapıldığı yıldan önceki yıla ait yılsonu itibarıyla düzenlenmiş olması şarttır. Ancak, ihalenin yapıldığı tarih, yılın ilk 4 (dört) ayı içerisinde olan ihalelerde, bir önceki yıla ait bilanço ve gelir tablolarını sunamayanlar, iki önceki yıla ait bilanço ve gelir tablolarını sunabilirler. Sunulan bu bilanço ve gelir tablolarında da yukarıdaki kriterleri sağlayamayanlar, ihalenin yapıldığı tarihinden önceki son 3 (üç) yıl içerisinde yukarıdaki kriterleri sağlayan herhangi bir yıla ait bilanço ve gelir tablolarını vermek şartıyla bu kriterleri sağlayabilirler. İsteklinin iş ortaklığı olması halinde Pilot ortağın yukarıda belirtilen oranları sağlaması halinde diğer ortaklarda bu şart aranmaz.

J-İSTEKLİLERİN MALİ TEKLİFLERİYLE BAĞLILIĞI VE MALİ TEKLİFLERİN GEÇERLİK SÜRESİ:

Kapalı teklif usûlü 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 dahil edilmek suretiyle yapılır.

Komisyon, uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir.

K-İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR:

Aşağıdaki şahıslar doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar;

1 - İhaleyi yapan idarenin;

a) İta amirleri,

(b) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,

(c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dahil) kan ve sıhrî hısımları,

(d) - (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların ortakları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli Olmadıkları, anonim ortaklıklar hariç).

2- Bu Kanun 83. , 84. ve 85. maddeleri ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

L- İdare ile yüklenici arasındaki akdedilecek sözleşme noter onaylı olacaktır.

HATAY BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BANKA HESAP ADI:

Vakıfbank Antakya Şubesi : TR 1800 0150 0158 0072 8322 9292

Ziraat Bankası Antakya Şubesi : TR 9700 0100 0306 3932 4534 5041

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 17. Maddesi gereği ilan olunur.