

# KAT KARŞILIĞI KÜÇÜK SANAYİ SİTESİNİN YAPILMASI İŞİ İHALE EDİLECEKTİR

## Kocaeli İli Dilovası Belediye Başkanlığından:

Mülkiyeti Belediyemize ait olan Kocaeli İli, Dilovası İlçesi Demirciler Mahallesinde bulunan 0 Ada 2270, 2271 ve 2279 Nolu Parsellerde Kat karşılığı Küçük Sanayi Sitesinin yapılması işi ihalesi; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 35/a maddesi gereğince Kapalı Teklif devamında artırma usulüyle yapılacaktır.

### PROJE ÖZETİ

a. İhale kapsamında, toplam 34.077,66 m<sup>2</sup> TAKS Alanında 152 adet Bağımsız Bölümün yüklenici tarafından inşaatı yapılacaktır.

b. 152 Adet Bağımsız Bölümün 118 adeti Yüklenici adına 34 Adet Dilovası Belediyesi adına mülkiyeti çıkarılacaktır.

c. Projenin İdarece Hesaplanan Muhammen Bedeli 3.480.814.850TL'dir.

d. Bağımsız Bölüm dağılım tablosu şartname ile eklerinde ve www.dilovasi.bel.tr internet sitesinde yer almaktadır.

### 1- İHALE TARİHİ VE SAATİ:

İhale 06.07.2026 tarihinde Dilovası Belediyesi Encümeni huzurunda (Dilovası Belediye Başkanlığı Konferans Salonu) saat 11:00 da yapılacaktır. İhaleye katılım göstermek isteyen istekliler ihale saatine kadar teklif dosyalarını Dilovası Belediyesi Gelirler Müdürlüğüne iletmelidir. İhale Şartnameleri, bedeli mukabili Dilovası Belediyesi Hizmet Binası Gelirler Müdürlüğünden 50.000TL (ElliBin Türk Lirası) karşılığında satın alınabilir veya ücretsiz görülebilir.

### 2- İHALEYE AİT TEMİNAT BEDELLERİ

İhaleye katılacak gerçek veya tüzel kişiler, muhammen bedelin % 3'ü tutarında 104.424.445,50 TL geçici teminat;

İstekliler, teminatları idarenin Dilovası Belediye Başkanlığı Halk Bankası TR080001200132000005100017 Nolu hesabına yatıracak ve dekont/makbuzu teklif dosyalarında sunacaklardır.

Geçici teminat bedeli olarak Kabul edilecek değerler:

a) Tedavüldeki Türk Parası

b) Katılım gösterilecek olan ihaleye ait süresiz olarak alınmış Banka teminat mektubu.

### 3- İHALEYE KATILABİLME ŞARTLARI

İhaleye aşağıdaki şartlara haiz olanlar katılabilirler:

a. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 6'ncı maddesinde sayılanlardan olmamak,

b. Kanuni ikametgâh sahibi olmak (Gerçek kişiler ikametgâh belgesi ile tüzel kişilikler bağlı oda veya ilgili kurumca onaylanacak şirket merkezini belirten belge ile belgelendireceklerdir.)

c. Geçici teminatı yatırmış veya karşılığı kıymetli evrakı vermiş olmak,

d. İhale şartnamesini satın almış olmak

İhaleye katılacak olanlar, ihale ilanında belirtilen gün ve saatte aşağıdaki teklif zarflarını oluşturan belgelerle birlikte Belediye Encümeninde hazır bulunacaklardır.

• Teklif mektubunu içeren iç zarf,

• Kanuni ikametgâh sahibi olduğuna dair ikametgâh belgesi, (Gerçek Kişiler),

• İmza beyannamesi (Gerçek Kişiler)

• Siciline kayıtlı bulunduğu ticaret/sanayi odasından alınmış ihalenin yapıldığı yıla ait faaliyet belgesi, (Tüzel Kişiler)

• Ticaret Sicil Gazetesi (Tüzel Kişiler)

• İstekli tüzel kişilik ise tüzel kişiliğin imza sirküleri

• Vekil ile temsil ediliyor ise noter tasdikli vekâletname,

• Ortak girişim olması halinde noter tasdikli ortak girişim beyannamesi

• İhale Şartnamesinin her sayfasının "okudum" ibaresi ile imzalanması

• Geçici Teminat (2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na uygun) belgesi

- Şartname bedelinin yatırılarak satın alındığına dair makbuz
- Dilovası Belediyesine Borcu bulunmadığına dair Dilovası Belediyesi Gelirler Müdürlüğünden alınmış “Borcu Yoktur” yazısı
- İhale ilanı 3.1 maddesinde yer alan mesleki ve teknik yeterlilik belgeleri
- İhale ilanı 3.2 maddesinde yer alan ekonomik ve mali yeterlilik belgeleri ve şartnamede yer alan formlar
- İhale tarihinden önceki 3 (Üç) iş günü içerisinde alınmış “Sosyal Güvenlik Prim Borcu” olmadığına dair belge
- İhale tarihinden önceki 3 (Üç) iş günü içerisinde alınmış “Kesinleşmiş Vergi Borcu” olmadığına dair belge

3.1.İhaleye katılacak olan isteklilerin mesleki ve teknik yeterliliklerini gösterecek aşağıdaki şartları sağlamış olmaları gerekmektedir.

a. İhaleye katılacak istekli, kamu ya da özel sektörde son on yıl içinde kendilerine ait ve tek bir iş kapsamında yani tek bir sözleşme kapsamında en az toplam 45.000m<sup>2</sup> inşaat yapım işini, birbirinden bağımsız ayrı işlerde ise yani farklı sözleşmelerde ise son on yılda toplam 100.000m<sup>2</sup> inşaat yapım işini tamamlamış veya iş sahibi olarak tamamlamış olmalıdır. Buna ilişkin belgelerin aslı veya noter tasdikli sureti ( İskan Belgesi, İş Bitirme, İş Durum vb.) iş deneyim belgesi olarak kabul edilecektir. İsteklinin iş ortaklığı olması halinde ortaklığı teşkil eden firmalardan en az birinin yukarıdaki şartı karşılayabilmesi durumunda diğer ortaklarda bu şart aranmaz.

b. Benzer iş olarak kabul edilecek belgeler Yapım işleri Uygulama Yönetmeliği ekinde yer alan B Grubu İşler’dir.

c. İhale kapsamında İş deneyim belgesi yerine geçecek olan mezuniyet belgesi (Diploma) “İnşaat Mühendisliği ve Mimarlık” diplomalarıdır.

d.İstekliler, ihale konusu iş kapsamında işin devamı süresince asgari aşağıda belirtilen personeli istihdam edeceğine dair taahhütname vereceklerdir.

- En az 1 adet mimar
- En az 2 adet inşaat mühendisi
- En az 1 adet makine mühendisi
- En az 1 adet elektrik mühendisi
- En az 1 adet peyzaj mimarı
- En az 1 adet harita mühendisi
- En az 2 adet inşaat teknikeri

3.2.İhaleye katılacak olan isteklilerin ekonomik ve mali yeterliliklerini gösterecek aşağıdaki şartları sağlamış olmaları gerekmektedir.

a. İsteklinin 2025 yılına ait yılsonu bilançosu veya eşdeğer belgeleri.

1) İlgili mevzuatı uyarınca bilançosunu yayımlatma zorunluluğu olan istekliler, yılsonu bilançosunu veya bilançonun gerekli kriterleri sağlandığını gösteren bölümlerini,

2) İlgili mevzuatı uyarınca bilançosunu yayımlatma zorunluluğu olmayan istekliler, yılsonu bilançosunu veya bilançonun gerekli kriterleri sağladığını gösteren bölümlerini ya da bu kriterlerin sağlandığını göstermek üzere yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavir tarafından e-forma uygun olarak düzenlenen belgeyi sunmaları gerekmektedir.

Sunulan bilanço veya eşdeğer belgelerde;

II. Belli sürelerde nakit akışını sağlayabilmesi için gerekli likiditeye ve kısa dönem (bir yıl) içinde borç ödeme gücüne sahip olup olmadığını gösteren cari oranın (dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar) en az 0,75 olması, (hesaplama yapılırken; yıllara yaygın inşaat maliyetleri dönen varlıklardan, yıllara yaygın inşaat hakediş gelirleri ise kısa vadeli borçlardan düşülecektir),

III. Aktif varlıkların ne kadarının öz kaynaklardan oluştuğunu gösteren öz kaynak oranının (öz kaynaklar/toplam aktif) en az 0,15 olması, (hesaplama yapılırken, yıllara yaygın inşaat maliyetleri toplam aktiflerden düşülecektir),

IV. Kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranının 0,50’den küçük olması, ve belirtilen üç kriterin birlikte sağlanması zorunludur. Sunulan bilançolarda varsa yıllara yaygın inşaat maliyetleri ile yıllara yaygın inşaat hakediş gelirlerinin gösterilmesi gerekir.

Yukarıda belirtilen kriterleri bir önceki yılda (2025 Yılı) sağlayamayanlar, önceki son iki yıla ait (2024 ve 2025) belgelerini sunabilirler. Bu takdirde, son iki yılın parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterli kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

İsteklinin ortak girişim olması halinde, ortaklardan birinin istenen belgeleri sunması ve yukarıda belirtilen kriterleri sağlaması zorunludur. Bu belgelerin değerlendirmesi 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu ve İkincil Mevzuatı çerçevesinde yapılacaktır.

İstekliler, bu madde kapsamında ihale dokümanında yer alan formu doldurmak ve ihale dosyasında sunmak zorundadır.

b. İstekli tarafından;

1) 2025 Yılına ait toplam ciroyu gösteren gelir tablosunun,

2) Yapım işleri ile ilgili ciro tutarını gösteren belgeler,

birinin sunulması yeterlidir. Serbest meslek erbabının iş hacmi serbest meslek kazanç defteri özeti ile belgelendirilir.

Yapım işleri ile ilgili ciro tutarını tevsik etmek üzere; yeminli mali müşavir veya serbest muhasebeci mali müşavirce e-forma uygun olarak düzenlenen belge sunulur.

Toplam ciro; gelir tablosundaki brüt satışlar tutarından, satıştan iadeler, satış iskontoları ve diğer indirimlerin tutarları düşülmek suretiyle ulaşılan net satışlar tutarıdır.

Yapım işleri ile ilgili ciro tutarının hesabında, yurt içinde ve yurt dışında, taahhüt altında devam eden yapım işlerinin gerçekleştirilen kısmından veya bitirilen yapım işlerinden elde edilen gelirlerin toplamı dikkate alınır.

Toplam cironun 450.000.000TL'den (DörtYüzElliMilyon TürkLirası), Yapım işleri ile ilgili cironun ise 225.000.000TL'den (İkiYüzYirmiBeşMilyon TürkLirası), düşük olmaması gerekir. Bu kriterlerden herhangi birini sağlayan ve sağladığı kritere ilişkin belgeyi sunan istekli yeterli kabul edilir.

Bu kriterleri bir önceki yılda sağlayamayanlar, son iki yıla ait belgelerini sunabilirler. Bu takdirde, son iki yılın parasal tutarlarının ortalaması üzerinden yeterli kriterlerinin sağlanıp sağlanmadığına bakılır.

İstekliler, bu madde kapsamında ihale dokümanında yer alan formu doldurmak ve ihale dosyasında sunmak zorundadır.

c. İstekliler, bankalardan (katılım bankaları dahil) veya finans kurumlarından alacakları Genel Müdürlük teyitli Banka Referans mektupları ile bankalar nezdindeki kullanılmamış nakit kredi toplamlarının İhale Muhammen bedelinin %30'undan az olmadığına, dair Banka referans mektubu sunacaklardır.

#### 4- İHALE BEDELİ VE TEKLİFLERİN VERİLMESİ:

a) Teklifler İdareye teslim edilecek bağımsız bölümlerin yanı sıra ihalede artırma sonucu oluşacak en yüksek Proje Ortaklık Bedeli olarak belirlenecektir.

b) İstekliler yazılı tekliflerinde en az, şartnamenin 19. maddesinde belirtilen ve idareye teslim edilecek olan kat karşılığı bağımsız bölümlere ilave olarak, idarece belirlenen Proje ortaklık bedeli olan 500.000.000,00TL (BeşYüzMilyon TürkLirası) teklif edebilecektir. Bu bedelin altındaki Proje Ortaklık Bedeli teklifleri kabul edilmeyecektir.

c) Yazılı teklifler sonrası artırma işlemi sonucunda teklif edecekleri en yüksek Proje Ortaklık Bedeli Uygun Bedel olarak belirlenecektir.

d) İstekliler teklif zarflarını en geç ihale saatine kadar Dilovası Belediyesi Gelirler Müdürlüğüne teslim edeceklerdir.

e) İç zarfta İsteklilerin yazılı teklifi yer alacaktır.

f) Dış Zarfta; İç zarf, geçici teminatı yatırdığına dair belge ve 3. maddede istenilen belgeler eksiksiz yer alacaktır. Her iki zarf ağızları kapatılıp mühürlenecek, zarf içerisindeki evraklarda kazıntı, silinti olmayacak.

5- İhale Komisyonu (Encümen) ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

6- Herhangi bir ihtilaf vukuunda Gebze Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

7- İş bu ihalelere ait tüm yasal giderler Yükleniciye ait olacaktır.

8- 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 17. maddesi uyarınca ilan olunur.