

KÜTAHYA VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN
YAPIM VEYA ONARIM KARŞILIĞI KİRALAMA İŞİ
İHALE İLANI

Aşağıda vasıfları yazılı olan **Vakıf** taşınmazlar, İhale dosyasında mevcut Şartname ve Eklerinde belirtilen esaslar dahilinde onarım/inşa edilerek kullanılmak-işletilmek üzere, belirlenen kira bedelleri üzerinden artış yapılmak suretiyle **"2886 sayılı Devlet İhale Kanunu"** kapsamında uzun süreli olarak (**Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama**) ihalesine çıkarılmıştır.

İhaleye Konu Vakıf Taşınmazların;

1. Taşınmaz			
Adı-Niteliği	Eskişehir-Sivrihisar İlçesi Yenice Mahallesi, 5667 ada, 1 Parsel, 30 Yıl Süreli Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralanması İşİ.		
İl'i	ESKİŞEHİR	İlçesi	SİVRİHİSAR
Mahallesi	Yenice	Cadde-Sk.-Mevkii	Ceylan -Tuğla Ocakları Yolu (Selmani Farisi Caddesi)
Ada	5667	Parsel	1
Yüzölçümü (m2)	4.472,10 m ²	Hisse Miktarı	Tam
Cinsi	Arsa (Hali hazırda 2-3 katlı yurt binası)	Vakfı	Vakıflar Genel Müdürlüğü
Mevcut İmar Durumu- Fonksiyonu	İmar Durumu; Özel Yurt Alanı İhale Fonksiyonu; Ticari	Tahmin Edilen Bedel	18. 671.385 TL
Asgari Aylık Kira Bedeli	1. yıl aylık 2.400-TL (İkibindörtüz) 2. yıl aylık 2.400-TL (İkibindörtüz) +TÜFE 3. yıl aylık 24.000-TL (YırtıldotbinTürkLirası) + 2 yılın TÜFE Artışı 4-30 yıl aylık önceki yılın kira bedelin Tüfe oranında artışı	Geçici Teminat	560.141 TL 55 KRŞ
İhale Doküman Bedeli	1.000,00.-TL	İhale Tarih ve Saati	29.04.2026-Saat: 10:30
ihale Dokümanlarının: (Görüleceği, Satın alınacağı ve Teslim Edileceği) Adres	Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü, Cedit Mah. Adnan Menderes Bul. No:65 43030 Merkez/Kütahya Tlf. 0 274 223 64 76 e- mail :kutahya@vgm.gov.tr		
ihalenin Yapılacağı Adres	Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü, Cedit Mah. Adnan Menderes Bul. No:65 43030 Merkez/Kütahya		

Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisi'nin 12.05.2025 tarih ve 290/263 sayılı Kararında ve 09.02.2026 tarih ve 63/64 sayılı Kararında belirtilen şartlara istinaden;

- 1) Toplam sözleşme süresinin 2 yıl inşaat süresi dahil toplam 30 (otuz) yıl olması,
- 2) İşin süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihi itibarıyla başlatılması,
- 3) Yer teslim tarihinden itibaren; 1. yıl için aylık 2.400,00-TL olması, 2. yıl aylık kira bedelinin, bir önceki yılın TÜFE on iki aylık ortalaması oranında arttırılarak belirlenmesi, 3. Yılın başından itibaren kira bedelinin aylık 24.000,00 TL + önceki 2 yılın TÜFE artışının eklenerek belirlenmesi, 4. yıldan sözleşme süresinin sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE (bir önceki yılın kira bedelinin TÜFE Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%)) Oranı esas alınarak oranında arttırılarak belirlenmesi,
- 4) Yüklenicisi tarafından; tüm masrafları karşılanmak ve yapılan proje dahil tüm muhdesatın peşinen hiçbir hak talep etmeden bedelsiz olarak İdareye terk ve teberru etmek kaydıyla,5667 ada, 1 nolu parselde Yüklenici onarıma başlamadan önce, güncel deprem yönetmeliğine uygun olacak şekilde, Deprem Performans Analizini yaptırarak İdareye sunulmasına istinaden, İdare tarafından incelenmesinde;

- a. Güçlendirmeye ihtiyaç duyulmaması halinde gerekli tadilatların yapılması,
- b. Güçlendirmeye ihtiyaç duyulması halinde, güçlendirme projelerinin hazırlanması ve bunlarda yapılabilecek her türlü değişikliğin Vakıflar Bölge Müdürlüğüne, ilgili belediye ve kurumlara onaylatılması, İdaremiz ile gerekli tüm kurum ve kuruluşların onayının alınmasını müteakip inşaat ruhsatının alınması, uygulama projelerinin resmi kurum onaylı birer nüshasının İdaremize teslim edilmesi, 2 (iki) yıl içerisinde inşaatın bitirilerek tesisin tüm ekipman ve iç donanımı ile tamamlanmış olarak gerekli tüm izinlerin alınarak kullanıma açılması, güçlendirme projelerinin resmi kurum onaylı birer nüshasının İdaremize teslim edilmesi, güncel deprem yönetmeliğine uygun hale getirilmesine müteakip işletmeye açılması,
- c. Deprem Performans Analizin sonuçlarına göre, yıkılıp yeniden yaptırılması gerekmesi halinde, “özel yurt alanı” olan imar durumunun “ticaret alanı” olarak değiştirilmesi, mimari, statik, mekanik, elektrik ve diğer tüm uygulama projelerinin ve imalat detaylarının hazırlanması ve bunlarda yapılabilecek her türlü değişikliğin Vakıflar Bölge Müdürlüğüne, ilgili belediye ve kurumlara onaylatılması, İdaremiz ile gerekli tüm kurum ve kuruluşların onayının alınmasını müteakip inşaat ruhsatının alınması, uygulama projelerinin resmi kurum onaylı birer nüshasının İdaremize teslim edilmesi, 2 (iki) yıl içerisinde inşaatın bitirilerek tesisin tüm ekipman ve iç donanımı ile tamamlanmış olarak gerekli tüm izinlerin alınarak kullanıma açılması, cins tashihihinin yapılması, uygulama projelerinin resmi kurum onaylı birer nüshasının İdaremize teslim edilmesi,
- d. Deprem Performans Analizin sonuçlarına göre, yıkılıp yeniden yaptırılması gerekmesi halinde Bölge Müdürlüğünce

yeniden ekspertiz yapılarak kira süresi korunarak, mevcut kira bedelinden az olmamak üzere yeni kira bedelinin belirlenmesi,

5) Kamuya terk edilmesi gereken alanın 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belirtilen orana (%45) kadar olan kısmının bedelsiz terk edilmesi, terk oranının kanunda belirtilen oranın üzerinde olması halinde aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak defaten İdaremize ödenmesi,

6) Sözleşme imzalandıktan sonra, yüklenicinin talebi, İdarenin ve ilgili diğer kurum/ kuruluşların uygun görmesi kaydıyla ihale konusu işte imar plan değişikliğine bağlı olarak ya da mevcut imar durumu ve varsa diğer koşulların elverdiği ölçüde proje ve/veya fonksiyon değişikliği yapılması halinde yeniden değerlendirme yapılması ve aylık kira gelirinin yeniden belirlenmesi, belirlenecek yeni bedelin ihalede belirlenen kira bedelinin altına düşürülmemesi,

7) Değerlendirmeye konu vakıf taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan ve kaldırılması gerekli Şerh, Beyan vb. kaldırılması-gerekmesi halinde ifraz, tevhit vb. işlemlerin yaptırılması- Restorasyon karşılığı kiralama işi ile ilgili olarak Resmi ve/veya Özel Kurum ve Kuruluşlardan alınması gereken her türlü (Onay, İzin, Ruhsat vb.) alınması -Yer teslim tarihinden, sözleşme süresi sonunda İdareye geri teslim tarihine kadar alınması gerekli bütün (Emniyet, Sağlık, Güvenlik vb.) tedbirlerin alınması- Yapılacak bütün harcamaların (İnşaat, İmalat, Tadilat, Vergi, Resim, Harç, Ceza vb.)Yüklenicisi tarafından yerine getirilerek karşılanması ve söz konusu iş-işlemlerle ilgili olarak İdareden herhangi bir hak talebinde bulunulmaması,

8) Yüklenicisi tarafından vakıf taşınmaz ve inşaat üzerine hiçbir suretle haciz, ipotek, teminat vb. yükümlülüklerin konulmaması,

9) Sözleşme tarihinden itibaren inşaat bitirilip işletmeye açılıncaya kadar taşınmazın başka amaçla kullanılmaması, her türlü güvenliğin Yüklenici tarafından sağlanması,

10)Yüklenicinin, sözleşme ve ilgili mevzuat hükümlerine uymayarak tek taraflı hareketle taahhüdünü yerine getirmeden yatırıma konu taşınmazı tek etmesi halinde, yapılmış olan imalatların tamamının İdareye terk ve teberru edilmiş sayılarak, yatırılan teminat ve kiraların gelir kaydedilmesi,

Şartlarıyla Devlet İhale Kanunu kapsamında "Ticari" fonksiyonunda kullanılmak üzere 30 yıl süreyle yapım veya onarım karşılığı kira ihalesine çıkarılması işi,

İhaleye Katılabilmek İçin Gereken Belgeler ve İsteklilerde Aranılan Şartlar:

1) İsteklilerin ihaleye katılabilmeleri için aşağıda sayılan belgeleri. Şartnamenin (11.3.) maddesine uygun olarak hazırlanmış (DİŞ ZARF) İçerisinde yukarıda belirtilen **İhale Tarih ve Saatine Kadar** belirtilen adrese. Elden teslim etmeleri veya Posta yoluyla ulaştırmaları gerekmektedir. **(Teklif verilecek son saate kadar idareye ulaşmayan teklifler değerlendirmeye alınmaz.)**

a) **İletişim Bilgi Formu;** Türkiye'de tebligat için adres beyanı, telefon, faks numarası, elektronik posta adresi vb. bilgileri gösteren, ekli örneğe uygun İletişim Bilgi Formu **(Ek:1),**

b) **Kayıtlı olduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odası ya da Esnaf ve Sanatkarlar Odası veya ilgili meslek odası belgesi,**

b.1. 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.2. Tüzel kişi olması halinde, mevzuat gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından, ihalenin yapıldığı yıl içerisinde alınmış tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair 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 Konsolosluğunca veya Türkiye Dışişleri Bakanlığı'na onaylanmış olması gerekir.)

c) **İmza Beyannamesi veya İmza Sirküleri;** Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren ve ihale tarihi itibarıyla geçerliliği devam eden noter tasdikli İmza Beyannamesi veya İmza Sirkülerinin aslı ya da aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

c.1. Gerçek kişi olması halinde. Ticaret Sicil Gazetesi ile noter tasdikli imza beyannamesinin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

c.2. 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,

d) **Vekâletname ve Noter Tasdikli İmza Beyannamesi;** 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,

e) **Geçici Teminat Mektubu (Ek:2) veya Geçici Teminat Bedelinin Yatırıldığına Dair Makbuz;** Ekli örneğe uygun Geçici Teminat Mektubu ve Ek Teminat Mektubu **(Ek:2)** veya geçici ve ek teminat bedelinin Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü adına **Vakıf Katılım Bankası Kütahya Şubesindeki TR29 0021 0000 0030 0004 3000 02 İBAN** nolu İdare hesabına *(İşin adı ile birlikte ihaleye katılan tüzel veya gerçek kişiliğin adı-soyadı/ünvanı ile vergi numarası ve Geçici Teminat Bedeli olduğu belirtilmek suretiyle)* nakit olarak yatırıldığına dair geçici teminat makbuzu.

f) **Ortak Girişim Beyannamesi;** İsteklilerin ortak girişim oluşturması halinde ekli örneğe uygun Ortak Girişim Beyannamesi **(Ek:3)**

g) **Banka Referans Mektubu;** Tahmin edilen bedelin %10'u kadar kullanılmamış nakit kredisi veya teminat kredisini gösterir ekli örneğe uygun banka referans mektubu **(Ek: 4)**(Banka referans mektuplarının ihaleyi yapan İdare adına, ihalenin ilk ilanından sonra -ilk ilan günü dahil- düzenlenmiş olması gerekmektedir.)

h) **İş Deneyim Belgesi veya Alt Yüklenici Taahhütnamesi;** Tahmin edilen bedelin %50'sinden az olmamak üzere ihale tarihi itibarı ile geçerli olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınmış "(A) veya (D) grubu müteahhitlik karnesi (Mimar olup (B) grubu karnesi olanlar; karnelerindeki yazılı tutarın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı katsayılarıyla güncellenen değerinin 1/2'sini aşmayan büyüklükteki ihalelere katılabilirler) veya son 15 yıl içerisinde restorasyon veya onarım işlerine ait 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında alınmış *(İş Deneyim Belgesi)* veya ilgili Belediyeden alınmış isteklinin müteahhit olduğunu gösterir *(Yapı Kullanma İzin Belgesi veya bina inşaatına ait İş Bitirme Tutanağı ve eki İnşaat Ruhsat Belgesinin aslı ya da noter tasdikli sureti veya aslının 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 %50'si değerlendirilir.

h.1. Mütahhit veya taşeron olarak yurt içinde veya yurt dışında kamu, kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilerek geçici kabulü yaptırılan işlerde (*İş Bitirme Belgesi*),

h.2. Yurt içinde kamu kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilmiş olan işlerde müteahhide karşı taşeron olarak (idarenin onayladığı noter tasdikli taşeronluk sözleşmesinde yazılı tutarı aşmamak üzere) taahhüt edilerek geçici kabulü yaptırılan işlerde idarenin onayına haiz noter tasdikli (*Taşeronluk Sözleşmesi, İş Bitirme Belgesi*),

h.3. Mütahhit 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*),

h.4. Yapı Mütahhitliği Yetki Belge Numarası **veya** İsteklinin, yukarıda belirtilen belgelere sahip olmaması ya da işgal konuları arasında yapım işlerinin bulunmaması halinde; işi (yapım/onarım) şartnamenin 27. maddesinde belirtilen şartlarla, bu belgelere sahip alt yüklenicilere yaptıracağına dair ekli örneğe uygun **Alt Yüklenici Taahhütnamesi (Ek:5)**, (*Alt yükleniciler için; İdareimiz ve diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan ihalelere katılmaktan yasaklı olmama şartı aranır.*)

ı) Vergi Borcu Olmadığına Dair Belge; 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,

j) Prim Borcu Olmadığına Dair Belge; 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,

j) İhalelerden Yasaklı Olmadığına Dair Belge; İhalelere katılmaktan yasaklı olunmadığına dair, ekli örneğe uygun İhalelerden Yasaklılık Durum Formu (**Ek: 6**),

k) İhale dokümanının satın alındığına dair makbuz,

1) Yer Görme Belgesi; İhale konusu taşınmazların yerinde görüldüğüne dair, ekli örneğe uygun Yer Görme Formu (**Ek: 7**)

m) Terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olmadığına dair taahhütname. (Ek:11)

n) İç Zarf / Teklif Mektubu; Şartnamenin (**11.1.**) maddesinde açıklandığı şekilde hazırlanmış olan **İç Zarf** içerisinde şartnamenin (**11.2.**) maddesinde açıklandığı şekilde hazırlanmış ekli örneğe uygun **Teklif Mektubu (Ek:8)** sunmaları gerekmektedir,

2-) Ortak girişimlerde her bir ortak ayrı ayrı (**b**), (**c**), (**d**), (**ı**), (**i**), (**j**), (**l**) ve (**m**) bentlerindeki belgeleri temin etmekle mükelleftir.

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

4-) İhaleye katılmak üzere, kendi adına asaleten ve/veya başkaları adına vekaleten sadece tek bir başvuruda bulunulabilir. Aksi halde yapılacak başvurular değerlendirmeye alınmayacaktır.

5-) Telgraf veya Faks ile yapılan müracaatlar kabul edilmez. Posta yoluyla müracaatta bulunulması durumunda postada meydana gelebilecek gecikmeler kabul edilmez.

6-) İdareye verilen veya ulaşan teklifler, herhangi bir sebeple geri alınamaz ve değişiklik yapılamaz.

7-) Her türlü vergi, resim, harç ve ilan bedelleri yükleniciye aittir.

8-) İşbu ilan metni, mevzuatı gereği ilanda bulunması gerekli zorunlu özet bilgileri içermekte olup, ihaleye katılımı ilgili hususlarda ihale şartnamesi ve eklerinin görülmesi/incelenmesi ve katılım için satın alınması gerekmektedir.

9-) İdare gerekçesini göstermek kaydıyla ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

İLAN OLUNUR