

**“Girne Belediyesi, Dünya Standartlarında Luna Park (Eğlence Merkezi) Alanı Yapımı
İçin Uzun Vadeli Arazi Kiralama ve Gelirden Ciro Paylaşımı Elde Edilmesi Kapsamında
İhaleye Çıkılması İşidir ”**

İDARİ ŞARTNAME

1- İHALE:

Girne Belediyesi, Girne Belediyesi mülkiyetinde bulunan Bel- Paz Şti'nin olduğu arazinin altındaki 24 nolu parsel olan arsa için, kamusal hizmet alanı yaratılması amacıyla tasarımı Girne Belediyesi tarafından yapılacak olan luna park alanı projesi için arazinin luna park gruplarının yerleşeceği yerlerin sadece uzun vadeli kiralınması ve konusunda uzman ihaleyi kazanacak olan firma ile tüm yatırım firmaya ait olmak şartıyla gelirden ciro alınması hedeflenmektedir. İhaleyi alan firma ile yap işlet modelinde gerçekleştirilecek uzun vadeli kiralama teklifi kabul edecektir.

2- İHALE KONUSU ve AMACI:

İşbu ihale, yukarıda referansları verilen, arazi içerisine bölgenin eğlence ihtiyacını karşılamak amacı ile düşünülmüş ve boş olarak duran arsanın dönüşüm potansiyelinin değerlendirilmesini amaçlamaktadır.

3- İHALE KONUSU İŞİN KAPSAMI:

3.1. İhale konusu işin gerçekleştirileceği alanda belediye tarafından kalıcı elektrik akımı getirilerek alt yapısı hazırlanarak yükleniciye teslim edilecektir.

3.2.. Bahse konu proje , tüm fonksiyonlar detaylı olarak teklif verecekler tarafından incelenecektir. İstekliler, İdare tarafından hazırlanan şartnameler, kurallar ve ekli tüm dökümanı esas ve bir bütün olarak teklif sunacaktır.

3.3. Projele uygulama aşamasında Girne Belediyesi projeler ve bayındırlık bölümünden her aşamasında onay alınarak başlatılıp devam edilip sonuçlandırılacaktır. Girne Belediyesinin atamış olduğu bir personel tüm getirilecek olan oyun gruplarını denetleyecektir.

3.4. İhale konusu iş, işin yeri ve ilgili teknik detaylar, ekli belge, şartname ve dökümanlarda belirtilmiş olup, tüm ekli belgeler işbu ihale ve idari şartnamenin esasını teşkil eden ayrılmaz bir parçası olup, birlikte okunur.

4- BAŞVURU KOŞULLARI:

4.1. Bu İhale, Kamu İhale Yasası kapsamında açılmış olup, işbu Yasa ve ilgili Tüzükler kapsamında yürütülecektir.

4.2. İhale Şartname ve dökümanının temini için, İdare veznesine KDV dahil **20.000 TL** ödenerek, karşılığında alınacak makbuz ile İdare nezdinde bulunan, İhaleler Bölümüne başvurulacaktır. İsteklilere verilecek dökümanlar dosya içerisinde verilecektir.

4.3. Teklifler en geç **30 /04/2026** saat **11:00'e** kadar, **Ecevit Caddesi No, 68, Girne** adresinde bulunan, **Girne Belediyesi İhale teklif kutusuna kapalı zarf** usulü ile atılacaktır. İsteklilere dosya içerisinde verilen dökümanlar, “Teklif Verme Şekli ve Zorunlu Belgeler” başlıklı 5’inci maddede sayılan belgeler ve diğer maddelerde talep edildiği belirtilen belgeler çıktı alınarak kapalı zarf içerisinde sunulacaktır.

5- TEKLİF VERME ŞEKLİ VE ZORUNLU BELGELER:

5.1. Dış zarf üzerine “**Girne Belediyesi Uzun Vadeli Luna Park Oyuncak Gruplarının Oturacağı Alanın Mal Kiralama Teklifi**”, yazıldıktan sonra Girne Belediyesi ihale teklif kutusuna atılacaktır. Teklif verecek olan özel veya tüzel kişilerin sunacağı tüm dökümanlar imzalı (tüzel kişilerin ayrıca kaşeli) olacaktır, Ortak Girişim olması halinde tüm taraflarca imzalı olacaktır.

5.2. Teklifler kapalı zarf halinde yatırım tutarını yazarak aylık ciro oranını (taban %10) cinsinde verilecektir.

5.3. Aşağıdaki maddelerde belirtilen belgeler genel şartnamede belirtildiği şekilde düzenlenerek teklif zarfı içerisinde sunulmalıdır:

5.3.1. İhale Değerlendirme Zarfı:

(A) Bu zarf içerisinde bulunan belgeler ihale açıldığı anda öncelikle değerlendirilecek olup, herhangi bir belgenin eksik olması halinde istekli ihale dışı bırakılacaktır.

(1) İhale Katılım Beyannamesi,

(2) Teklif Mektubu

(3) Şartname alındı makbuzu (**004/2026** sayılı ihale için alınmış olan makbuz teklifle birlikte verilecektir.)

(4) İhale de genel şartnamde belirtilen oranlarda geçici teminat mektubu **120** gün süreli Geçici Banka Teminat Mektubu veya nakit yatırım yapıldığını gösteren makbuz,

(5) Başvuru sahibinin kimlik kartı fotokopisi, başvuru sahibi tüzel kişilik ise 2026 yılında alınmış bir set şirket onay belgesi, ortak girişim olması halinde tüm tüzel kişiliklerin 2026 yılında alınmış 1'er set şirket onay belgesi,

(6) Girne Belediyesine herhangi bir borcu yoktur yazısı (Girne Belediyesi Maliye Şubesi'nden alınacaktır),

(7) Kamu İhale Yasası'nın, İhale katılımcısının kişisel durumuna dair 55'inci maddesi gereğince, ilgili maddede sayılan suçlardan hüküm giymediklerine dair yazılı beyan,

(8) Kamu İhale Yasası'nın “Mesleki Faaliyette Bulunabilme ile Uygunluk” yan başlıklı 56'ncı maddesi gereğince “ ihale sürecine katılabilmek için ve ihale konusu faaliyetleri yürütebilmek adına Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde ilgili meslek veya ticaret örgütüne kayıtlı olduklarını yetkili kuruluşlardan temin edilen bir belge”,

(9) Teklife ve Sözleşmeye imza atacak olan tüzel kişi istekli temsilcisinin yetkili olduğunu gösteren yönetim kurulu kararı/yetki belgesi.

(10) Kamu İhale Yasası'nın "Teknik ve Mesleki Beceri" yan başlıklı 59'uncu maddesi gereğince isteklilerin teknik ve mesleki becerilerini kanıtlayan belge sunmaları gerekmektedir. Bu amaçla,

1. İsteklinin ihalede teklif edilen orana uygun büyüklükte tamamlayıp teslim etmiş belirtilen teknik kurallara uygun olarak yapıldığını ve ihale makamlarını tatmin eder şekilde tamamlandığını gösteren belgeler,
2. İsteklinin kamuya veya özel sektöre gerçekleştirdiği önemli hizmetleri gösteren yetkili makam tarafından veya özel alıcılar tarafından hazırlanan beyan ve/veya tasdik edilmiş hizmetlerin tarihlerini, bedellerini ve alıcıların isim listesini içeren belgeler,
3. İstekliye bağlı veya bağımsız çalışan teknik ekibi ve sunulan hizmetleri, kalite kontrol sorumlularını belirten belgeler,
4. İsteklilerin, üstlendikleri işlerde kalite sağlanmasına yönelik kullandıkları teknik olanakları ve aldıkları önlemleri ve ve inceleme olanaklarını belirten belgeler,
5. İsteklilerin veya hizmet sağlayıcılarının yönetim düzeyindeki personelin veya ihale konusu işin gerçekleştirilmesi sürecini yönetecek kişi/kişilerin akademik ve mesleki vasıflarını gösteren belgeler,
6. İhalenin gerekliliklerini yerine getirirken uygulayacağı çevresel yönetim önlemlerini gösteren belgeler,
7. İstekli ve hizmet sağlayıcısının yıllık ortalama çalışan sayısı ve son 3 yılda yönetici düzeyinde personel sayısını belirten belgeler,
8. Teklif ettiği Luna Park işlerini yerine getirmek için hazır bulunduracağı makine tesisat ve teknik ekipmana ilişkin belgeler,

(11) Tüzel kişi veya Ortak Girişim olması halinde tüzel kişi yönetimindeki kişilere ait tasdik memuru onaylı imza sirküleri,

(12) Gerçek kişi olması halinde tasdik memuru onaylı imza beyannamesi.

5.4.İstekli tarafından, Vergi Dairesi, Sosyal Sigorta, İhtiyat Sandığına borcu yoktur yazılarının sunulması yasal zorunluluk olup, ihaleyi alan yüklenici tarafından en geç 3 gün içerisinde temin edilecektir.

5.5.Yasa gereği katılımcıların yerli olması gerekmekte olup, ortak girişimlerin yerli sayılabilmesi için tüm ortakların KKTC'de kurulmuş iktisadi işletmeler olması gerekmektedir.

5.6.İhaleyi kazanan iktisadi işletmenin Ortak girişim olması halinde ihale sözleşmesi ortak girişimin tüm ortakları tarafından imzalanacaktır.

6-İHALE KOŞULLARI:

6.1. İşbu ihale uzun vadeli arazi kiralama işi olup,kiralanacak olan alan sadece luna park oyun gruplarının oturacağı yerler ile sınırlıdır. Geriye kalan alanlar Girne Belediyesinin kullanım ve kontrolünde olup değerlendirilecektir.İhaleyi alan firma

tarafından yatırımın yapılıp en fazla **240 ay** süre ile işletilmesi ve her ay elde edilecek gelirden (**ciro üzerinden taban %10**) olacak şekilde teklifte belirtilecektir. Süre sözleşme imzalanmasına müteakip ilk **6 ay** içerisinde ufak oyun gruplarının getirilip montajının yapılması ile başlar ve diğer büyük oyun grupları en geç **18 ay** içerisinde getirilip devreye alınmasını kapsamaktadır.

6.2. İhale, Kamu İhale Yasası ile düzenlenen *Açık Usul* ile gerçekleşecek olup, aranan niteliklere uygun ve *ekonomik olarak en avantajlı teklif değerlendirilecektir*. Bu ihalede, ekonomik açıdan en avantajlı teklifi sunan ve bölgeye sosyoekonomik olarak katkı sağlayacağına inanılan ve veri sunan teklifler, şartname ve eklerinde belirtilen dokümanlara uygun olarak değerlendirilecektir. İhale Makamı sunulan herhangi bir teklifi kabul etmek zorunda değildir.

6.3. MİNİMUM AYLIK TABAN CİRO ORANI: **%10 İşletme aylık bedeli** olarak bu tutar altında kalan teklifler geçersiz olacaktır.

6.4. Luna Park Alanı ; yatırımcının kullanımına kalacak olan net kiralanabilir alanlardır. Bu alanlarının içerisinde kurulacak olan Luna Park oyun aletlerinin kullanım ücretleri belirlenirken Girne Belediyesi idaresi ile de istişare edilip onay alınacaktır.

6.5. Teklifler, bölgenin sosyal ve ekonomik hayatına katkı koyar nitelikte olmalıdır. Bu amaca aykırı kullanımlar için yapılacak teklifler kabul edilmeyecek olup, ihale alındıktan sonra kullanım amacına aykırı hareket edilmesi ise sözleşme fesih nedenidir.

6.6. Yüklenici, proje yapım aşamasında ve proje hayata geçtikten sonraki işletme sürecinde, yürüteceği faaliyetlerin, ihale konusu yerin diğer işyerleri ve konutlar ile uyum içerisinde olmasını sağlayacak ve çevre halkını rahatsız edici faaliyetler yapmayacaktır.

6.7. Yüklenici, ihale konusu yerde teklifinde belirttiği ve uygulamaya koyduğu işleri tamamladıktan ve faaliyete geçtikten sonra her türlü tadilat, değişiklik ve ilave işler için talebini İdareye yazılı olarak sunmak zorundadır. İdarenin yazılı onayı olması halinde tüm masraflar yükleniciye ait olacak şekilde ve ihale şartnamesinde belirtilen kriterlere uygun olarak tadilat ve değişiklik yapılabilir.

6.8. İşletme süresi boyunca ihale teklifi ile sunulan projede belirtilen fonksiyonlarda kullanım değişikliği talep edilmesi halinde, İdareden izin ve onay alınması, ayrıca yasal prosedürlerin tamamlanması zorunludur.

6.9. İhale süresince konu projeye ait tüm alanların ve/veya İdare kontrolüne bırakılan alanlar da dahil olmak üzere tüm otoparklar ve kamusal alanların ve/veya açık alanların ve ihale konusu yerin çevresinin, bakım onarımı, temizliği, çevre düzenlemesi Yükleniciye ait olacaktır.

6.10. İhale konusu projede, kapalı ve açık alanlarda konumlandırılacak olan Reklam mecraları belirlenmelidir. Bu mecralar Girne belediyesinin kullanımda olacaktır. Yüklenici bu mecralar ile ilgili hiçbir haka sahip olmayacaktır.

6.11. Yüklenici, ihale konusu yerin inşai bakım ve onarımından sorumlu olacaktır. Buna bağlı olarak, Yüklenici yapacağı yıllık bakım, onarım işleri İdare yetkilisi ile birlikte kayıt

altına alınarak İdareye rapor olarak sunulacaktır. İşbu raporun gerekleri yerine getirilmediğinin İdare tarafından tespit edilmesi halinde, İdarenin sözleşmeyi tek taraflı feshetme ve teminata el koyma hakkı bulunmaktadır.

6.12. Konsorsiyum olması halinde, konsorsiyum oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin işin hangi kısmını taahhüt ettikleri belirtilerek bu konuda yeterliliklerini gösteren belgeleri sunmaları gerekmektedir.

6.13. Yüklenicinin Ortak Girişim Olması halinde, Ölüm, İflas, Ağır Hastalık, Tutukluluk, Mahkumiyet ve dağılması hallerinde, Kamu İhale Sözleşmeleri Esas ve Usuller Tüzüğü'nün 12'nci maddesi kuralları uygulanacaktır. Bu kuralların uygulanamaması hallerinde İdarenin sözleşmeyi feshederek tüm teminatlara el koyma hakkı saklı olacaktır.

6.14. İhale konusu yer, Girne'nin bir parçası olup, korunması gerekmektedir. Bina ve ekipmanları muteber bir sigorta şirketine sigorta edilecektir. Her yıl yenilenecek olan ve binanın ve ekipman/donanım/envanterlerin karşılığında uygun şekilde yapılacak sigorta poliçesi, bir nüshası İdareye sunulacaktır.

6.15. İhale konusu sözleşme imzalanıp belediye tarafından elektrik sağlandıktan sonra elektrik sayacını kendi adına alacak ve ödemesini yapacaktır. Su ile ilgili sayacı da üzerine alıp kendisi ödeyecektir. Çıkabilecek her türlü giderden, vergi, resimi ve harçlardan, belediye resim, harç ve vergilerinden Yüklenici sorumludur.

6.16. Yüklenici, ihale konusu yeri veya yerin bir kısmını bir bedel karşılığında veya herhangi bir bedel talep etmeksizin başkasına devredemez veya başkasının işgaline izin veremez.

6.17. Yüklenici, ihale konusu yeri, sözleşme süresi sona ermeden önce terk edecek olursa, bütün sorumluluk kendisine ait olacak ve tüm ihale dokümanı ve sözleşmesi ile düzenlenen müeyyidelere katlanacaktır.

6.18. Taraflar ihale dokümanında bulunmayan ve/veya yer almayan ve/veya boşluk olan durumlarda 20/2016 sayılı Kamu İhale Yasası'nın tüm kurallarının aynen geçerli olduğunu kabul eder, uygulanacağını beyan ederler.

6.19. Sözleşme için gerekli damga pulu masrafları Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

6.20. İhalelerin neticelenmemesi ve/veya iptal edilmesi halinde ihaleye katılan İsteklilere herhangi bir tazminat ödenmeyecektir.

6.21. Girne Belediyesi İhale Komisyonu işbu ihalede, ihalenin kapsamı ve konusunun gerektirmesi nedeni ile Yasanın 63(2) maddesinin verdiği yetki çerçevesinde, ihalenin sonuçlandırılması yönünde teknik, mali ve diğer unsurların değerlendirilmesinde yardımcı olması için yerli ve/veya yabancı uzmanlardan katkı talep edebilecektir, ihale kararı bahse konu uzmanların görüşleri dikkate alınarak karar verilebilecektir.

7- TEMİNATA İLİŞKİN KURALLAR:

7.1. Geçici teminat:

7.1.1. İhale yatırım bedelinin genel şartnamede yazılı tutarında 120 gün süreli Geçici Banka Teminat Mektubu sunulması veya nakit yatırım yapılması gerekmektedir.

7.1.2. İsteklilerin teminatları, ihale üzerinde kalan istekli ile sözleşme imzalanıncaya kadar muhafaza edilecek olup, sözleşme imza tarihinden sonra ihaleden dışlanmış olan tüm isteklilerin teminatları ve kati teminatını sunmuş olan Yüklenicinin geçici teminatı serbest bırakılacaktır. Bu aşamalar sonlanıncaya kadar hiçbir İstekli teminatının iade edilmesi hususunda itirazda bulunma hakkına sahip değildir.

7.2.Kati Teminat:

7.2.1.Yüklenici, yapacağı yatırımın selametini İdare adına temin etmek maksadı ile sözleşme davetinin istekliye yazılı olarak bildirilmesine müteakip 5 iş günü içinde teklif edilen tahmini ihale yatırım bedelinin %5'u tutarında Banka Teminat Mektubunu İdareye sunacaktır veya aynı miktarda nakit İdare veznesine makbuz karşılığı yatırılacaktır. Kati Teminat sözleşme imza tarihiyle başlayacak ve tüm yatırım bir tamam teslim edildiğinin İdare tarafından teyit edildiği halde İdarenin onayı halinde 5 yıl sonra sona erecektir.

7.2.2. Sözleşme veya şartnamelere aykırı davranılması halinde, İdare herhangi bir ihbara gerek olmaksızın teminata el koyma ve irat kaydetme hakkına sahiptir.

8- FESİH VE MÜEYYİDELER:

8.1. Yüklenici tarafından herhangi bir suretle işbu ihalenin herhangi bir dökümanına, şartnamelerine ve sözleşme şartlarına riayet edilmemesi durumunda İdare herhangi bir ihbara gerek olmaksızın akdi fesih etmeye ve teminatı irat kaydetmeye, akdi feshetmeden teminatı irat kaydetmeye ve/veya zararlarını teminattan almak sureti ile yeni teminat istemeye yetkilidir. Tüm Teminatların irat kaydedilmesi ile birlikte, İdare karşılanamayan zararlarını ayrıca talep etme hakkına sahiptir.

8.2.Taahhüdün sözleşme ve ekli doküman hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan sonra, tamamlanan iş ile ilgili kesin teminat iade edilir ve diğer teminatlar devam eder. Yukarıda bahsedilen her teminat kendi koşullarında değerlendirilir. İdareye verilen teminatlar her ne suretle olursa olsun haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

8.3. İş programında belirtilen süreler ihalenin esaslı unsuru olup, uyulmaması halinde müeyyideler uygulanacaktır. Programın belirtilen sürelerle uygun olarak ilerlememesi halinde gecikilen her gün için 20,000 türk lirası gecikme cezası ödenecek olup, işbu cezanın ödenmesi İdarenin fesih hakkının olmadığı anlamına gelmeyecektir. Ayrıca işbu gecikmeler nedeni ile ceza ödenmesi süre uzatımı verildiği anlamına gelmeyecektir.

8.5. İşbu ihaleye verilen teklifler pandemi koşullarında verildiği cihetle, iş programı ve süreler de dahil olmak üzere, koşullar dikkate alınarak teklif verildiği kabul edilmektedir. Bakanlar Kurulu tarafından ihale sözleşmesi imza tarihinden sonra alınan karar ile, KKTC'de tam kapanma olmaması halinde pandemi koşulları mücbir sebep olarak sayılmayacaktır. Herhangi bir kamu kurum veya kuruluşlarının ve/veya dairelerinin ve/veya hava, deniz ve kara yollarının kapanması/kapatılması mücbir sebep sayılmayacaktır.

8.6 Yatırımcı her ne mücbir sebep olursa olsun projeyi en geç 18 ay içerisinde tamamlamaz ise sözleşme kendiliğinden fesh olup Girne Belediyesi idaresine geçecektir.

9- TEKLİFLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ:

İşbu ihalede teklifler genel şartnamedeki zorunlu evraklar ve beyana dayalı evraklar kontrol edilerek değerlendirilecektir.

10- İŞ BU ŞARTNAME İLE BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLECEK EKLI BELGELER:

- Genel Şartname
- İdari Şartname
- Formlar
- Beyanname
- Projeler ve ekleri
- İhale konusu olan arazinin referans listesi
- Talep edilecek belgelerin listesi (kişi, şirket veya iş ortaklığı hallerinde)