

**TEKNOPARK İSTANBUL A.Ş.**

**İHALE İLANI**

**TESİSLERİN TEKNİK İŞLETMESİ, TÜM BAKIMLARIN  
YAPILMASI, ONARIM, TADİLAT ve HİZMETE HAZIR HALDE  
TUTULMASI İŞİ**

Şubat - 2024

Teknopark İstanbul A.Ş. (İşveren); İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesiinde İstanbul Teknoloji Geliştirme Bölgesi'ni işletmek amacı ile Savunma Sanayii Başkanlığı ve İstanbul Ticaret Odası ortaklığıyla kurulmuş Yönetici Şirket'tir.

Teknopark İstanbul A.Ş., İstanbul Teknoloji Geliştirme Bölgesi yerleşke geneli "**Tesislerin Teknik İşletmesi, Tüm Bakımların Yapılması, Onarım, Tadilat ve Hizmete Hazır Halde Tutulması İşİ**" kapsamında düzenlenmekte olan açık ihale için yeterli tecrübeye sahip aday firmaları kapalı zarf usulü teklif vermeye davet etmektedir.

## **İŞİN KAPSAMI**

TEKNOPARK İSTANBUL A.Ş. (İşveren) Pendik Kurtköy mevkiinde yer alan Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı'na kuzey yönünde bitişik İstanbul Teknoloji Geliştirme Bölgesinde bulunan Teknopark İstanbul Yerleşkesindeki İşveren'in yönetiminde bulunan tüm tesislerin ve uydu kuluçka binalarının teknik işletmesi, tüm bakımların yapılması, onarım, tadilat ve hizmete hazır halde tutulması işi'dir.

### **İşin konusu ana hatlarıyla aşağıdadır:**

- a. Teknopark İstanbul yönetimindeki binalarda, altyapı tesislerinde, kojenerasyon-ısı merkezi tesislerinde, arıtma tesisinde, uydu kuluçka binalarında ve devreye alınacak yapıımı devam eden binalarda tesis teknik işletme yapılması,
- b. Teknopark İstanbul yönetimindeki binalarda, altyapı tesislerinde, kojenerasyon-ısı merkezi tesislerinde, arıtma tesisinde, uydu kuluçka binalarında ve devreye alınacak yapıımı devam eden binalarda (ara ve periyodik dâhil olmak üzere) tüm bakımların yapılması,
- c. Tesis teknik işletme personeli tarafından yapılabilecek vasıftaki onarım ve tadilat işlerinin yapılması,
- d. Tesis içerisinde yapıımı tamamlanacak her türlü imalat ve inşaatın kabul heyetinde bulunarak işletme dönemini ilgilendiren tüm tespit ve raporlama faaliyetlerinin yapılmasıdır.

### **İhaleye Katılabilme Şartları ve Yeterlik Değerlendirmesinde Uygulanacak Kriterler:**

#### **1.1. Mesleki ve Teknik Yeterlilik Kriterleri**

##### **Genel Deneyim:**

- i. İsteklinin son beş (5) yıldır mesleki faaliyetini sürdürdüğünü gösteren belgeler,

##### **İş Deneyim:**

- ii. İsteklinin son on (10) yıl içerisinde benzer nitelikte en az 3 tesisin teknik işletme hizmetlerini başarıyla tamamladığını gösteren iş deneyim belgeleri,
- iii. İsteklinin son on (10) yıl içerisinde Teknoloji Geliştirme Bölgesi (Ar-Ge Merkezi), Otel-Kongre Merkezi, Hastane, Üniversite Yerleşkesi, Stadyum, Havalimanı, Organize Sanayi Bölgesi vb. yüksek sirkülasyonlara sahip projelerinden en az birinde tek sözleşmede asgari 50.000 m2 büyüklüğünde kapalı alana sahip işleri tamamladığına dair iş deneyim belgesi,

- iv. İsteklinin son on (10) yıl içerisinde işbu ihale kapsamında teklif edilen toplam bedelin %50 (yüzde elli)'sinden az olmamak üzere ihale konusu iş veya benzer işlere ait tek sözleşme benzer işler tamamladığına dair iş deneyim belgesi, (İş Bitirme Belgesi Tutarı Yİ-ÜFE kullanılarak EKAP üzerinden güncellenerek değerlendirilecektir.)

**Kalite Yönetim Sistemi:**

- i. ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi, ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi, ISO 45001 İSG Yönetim Sistemi sertifika kopyası (TÜRKAK tarafından akredite veya TÜRKAK onaylı)

**1.2. Mali Yeterlilik Kriterleri**

**Bilanço:** İsteklinin Vergi Dairesi veya Yeminli Mali Müşavir veya Serbest Muhasebeci Mali Müşavir onaylı, 2022 ya da 2023 yılına ait bilanço ve bilançonun gerekli görülen yerleri ve gelir tabloları.

İstekli sunulan bilanço veya eşdeğer belgelerden faydalanarak aşağıdaki oranların hesaplamalarını gösterecektir;

- Cari oran (dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar) en az 0,75 olmalıdır.
- Öz kaynak oranı (öz kaynaklar/toplam aktif) en az 0,15 olmalıdır.
- Kısa vadeli banka borçlarının öz kaynaklara oranı 0,50'den küçük olmalıdır.

Yukarıdaki üç kriterden en az ikisinin birlikte sağlanması zorunludur.

**Finansal kredibilite:** İsteklinin **15.000.000 TL** (Türk Lirası) 'den az olmamak üzere bankalar nezdindeki kullanılmamış nakdi veya gayrinakdi kredisi ya da üzerinde kısıtlama bulunmayan mevduatını gösteren banka referans mektubu sunması zorunludur.

**1.3. Organizasyon ve Asgari Kilit Personel**

Yüklenici teknik personeli için gereken asgari kriterler ihale dokümanları Ek-3 İşletme Personel Listesinde belirtilen kriterlere uygun olacaktır. İşbu istihdam kadrosu, 4 yönetici ve 52 saha teknik personeli olmak üzere, sadece işin yapıldığı yerdeki toplam 56 (elli altı) saha personelini tanımlamaktadır. Asgari kilit personel listesi ve personel asgari maliyet tablosu ihale dokümanları arasında mevcuttur. Teknik personel sayısında ve görevlendirmelerinde Teknopark İstanbul ihtiyaçlarına göre değişiklik yapma hakkına sahiptir.

Merkez kadroda Teknopark İstanbul projesini takip edecek en az 10 (on) yıl tecrübeli mühendis bir yönetici atanacaktır.

İhale Konusu iş ile ilgili olarak öngörülen organizasyon şemasında;

- a. Kilit Personel olan; Proje Müdürü, Mekanik Şefi ve Elektrik Şefi özgeçmiş ve kanıtlayıcı belgesi, halen istekli firmada SGK kayıtlarını belirtir belgeler,

- b. Bunların dışında istekli firmanın işbu ihale konusu işleri koordine ve organizasyonu yürütecek Merkez kadroya kayıtlı Mekanik ya da Elektrik Mühendisi 'nin özgeçmişi ve halen istekli firmada SGK kayıtlarını belirtir belgesi olacaktır.

“Tesislerin Teknik İşletmesi, Tüm Bakımların Yapılması, Onarım, Tadilat ve Hizmete Hazır Halde Tutulması İşİ” İhalesi için İsteklilerin, ihale dokümanında belirtilen mali ve teknik kriterleri karşılaması, teklif değerlendirmesine esas istenen belgeleri eksiksiz, istenilen detayda ve usullerine uygun iletmeleri gerekmektedir. Bu dokümanlar İşveren tarafından teklif değerlendirme aşamasında değerlendirmeye alınacağından sözleşme imzalanacak firmanın seçimi için önem arz edecektir.

#### **Teklif İle İlgili Genel Şartlar:**

- Bu ihalede, işin tamamı için teklif verilecektir.
- İstekliler tekliflerini, her bir iş kaleminin miktarı ile bu iş kalemleri için teklif edilen birim fiyatların çarpımı sonucu bulunan toplam bedel üzerinden teklif birim fiyat şeklinde verilecektir. İhale sonucunda, üzerine ihale yapılan istekli ile birim fiyat sözleşme imzalanacaktır.
- İstekliler teklif ettikleri bedelin %3'ünden az olmamak üzere kendi belirleyecekleri tutarda geçici teminat vereceklerdir.
- Ortak Girişim ve/veya Konsorsiyum olarak ihaleye teklif verilemez.
- Verilen tekliflerin geçerlilik süresi, ihale tarihinden itibaren 60 (altmış) takvim günüdür.

#### **İşin Süresi ve İşe Başlama Tarihi:**

Tesislerin teknik işletmesi, tüm bakımların yapılması, onarım, tadilat ve hizmete hazır halde tutulması işinin süresi 2+1 yıl (opsiyonel) olup, ikinci yılın sonunda İşveren'in uygun görmesi durumunda aynı şartlarla 1 (bir) yıl süreyle uzatılacaktır. İşin sözleşmesinin 2024 Mart ayı içerisinde imzalanması planlanmaktadır ve Yüklenici'nin 08.04.2024 tarihinde işe başlaması gerekmektedir.

Teklif verme esasları ile hizmet işine ilişkin bilgilerin yer aldığı ihale dokümanları, aşağıda adresi yer alan Teknopark İstanbul A.Ş. İhale ve Satın Alma Müdürlüğü'nde hafta içi 10.00-16.00 saatleri arasında görülebilir ve ihale dosyası bedeli olan 5.000 TL (beş bin Türk lirası) ödeme karşılığında İşveren' den temin edilebilir. İsteklilerin, İhale Dosyası bedelini “Tesislerin Teknik İşletmesi, Bakım, Onarım, Tadilat ve Hizmete Hazır Halde Tutulması İşİ” açıklamasıyla Teknopark İstanbul A.Ş.'nin VAKIF KATILIM ANADOLU KURUMSAL ŞB. IBAN TR22 0021 0000 0001 4937 5000 01 numaralı hesabına yatırmaları gerekmektedir. İhale Dosyası bedelinin yatırıldığına dair banka dekontu elektronik posta yolu ile [ihale@teknoparkistanbul.com.tr](mailto:ihale@teknoparkistanbul.com.tr) adresine gönderilerek ihale dokümanları istenmelidir. İhale doküman bedelinin hesaba yattığı teyidi alındığında İstekliye ihale paketi elektronik posta yoluyla iletilecektir.

Teklif dosyalarının **21.02.2024, Çarşamba günü saat 15.00'a** kadar Teknopark İstanbul A.Ş. İhale ve Satın Alma Müdürlüğü'nün aşağıda verilen adresine elden veya postayla ulaştırması gerekmektedir. Bu tarih ve saatin sonrasında İşveren'e ulaşan teklif dosyaları kabul edilmeyecek ve değerlendirmeye alınmayacaktır.

**Teklif Veremeyecek Olanlar:**

4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde "İhaleye yasaklı firmalar" ihaleye katılamazlar. Bu şekilde teklif verecek kişi veya firmalar ihalede değerlendirme dışı tutulacaktır.

**İhale Serbestisi:**

Teknopark İstanbul A.Ş., 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu kapsamında faaliyet gösteren "İşveren" statüsünde olup, 2886 ve 4734 sayılı yasalara tabi değildir. Teknopark İstanbul A.Ş. işi kısmen ya da tamamen yaptırıp yaptırmamakta, iptal etmekte, işi dilediği miktar ve usulde dilediğine vermekte tamamen serbesttir.

**TEKNOPARK İSTANBUL A.Ş.**

**İhale ve Satın Alma Müdürlüğü**

**Adresi:** Sanayi Mahallesi Teknopark Bulvarı No: 1/9A 901, 34906 Pendik – İstanbul

**Tel:** +90 216 999 70 00

**Faks:** +90 216 999 70 01

**E-posta:** ihale@teknoparkistanbul.com.tr