

**VAKIF KÜLTÜR VARLIKLARININ
RESTORASYON VEYA ONARIMKARŞILIĞI KİRAYA VERİLMESİ İŞLEMLERİNİN
USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNETMELİĞİN 27. MADDESİ ÇERÇEVESİNDE
YAPILAN KİRALAMALARA İLİŞKİN TİP PROTOKOL**

Madde 1. Protokolün Tarafları

Bu Protokol, bir tarafta T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü adına hareket edenVakıflar Bölge Müdürlüğü (bundan sonra İdare olarak anılacaktır) ile diğer tarafta (bundan sonra yüklenici¹ olarak anılacaktır) arasında, aşağıda yazılı şartlar dahilinde imzalanmıştır.

Madde 2. Taraflara İlişkin Bilgiler

2.1. İdare²

Adı :
Adresi :
Tel. No :
Faks No :
E-Posta Adresi (varsa) :

2.2. Yüklenici

Adı :
Vergi Kimlik No :
Tebliğata Esas Adresi :
Telefon No :
Faks No :
E-Posta Adresi (varsa) :

2.3. Her iki taraf, Madde 2.1. ve 2.2.'de belirtilen adreslerini tebligat adresi olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri, usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebligat, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

2.4. Taraflar, yazılı tebligatı daha sonra süresi içinde yapmak kaydıyla; posta kuryesi, faks veya elektronik posta gibi diğer yollarla da bildirimde bulunabilirler.

Madde 3. Tanımlar

Tahmin Edilen Bedel (Restorasyon veya Onarım Bedeli): Restorasyon veya onarım maliyeti olup, varsa proje, çevre düzenleme, yıkım maliyeti vb. tüm maliyetleri,

Protokol Bedeli: Tahmin Edilen Bedel (Restorasyon veya Onarım Bedeli) (inşaat) maliyeti ile restorasyon/onarım (inşaat) süresine ait kira bedeli toplamını,

Restorasyon veya Onarım Süresi : Yer teslim tarihi ile geçici kabul (itibar) tarihi arasında geçen süreyi,

Süre Uzatımı : Belgelere dayalı, İdare tarafından kabul edilecek mücbir sebeplerden veya İdarenin neden olduğu sebeplerden dolayı Restorasyon veya Onarım süresine verilebilecek ilave süreyi,

¹ 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nda geçen müteahhit tanımını karşılar.

² İlgili Bölge Müdürlüğünü ifade eder.

Ek Süre : Restorasyon veya onarım izni vermeye yetkili kamu kurum ve kuruluşlarının izni ve İdarenin de onay verdiği, restorasyon veya onarıma konu alandaki her türlü artış için Restorasyon veya Onarım Süresine verilen ilave süreyi,

İşletme Süresi : Vakıf Kültür Varlığının geçici kabul (itibar) tarihinden itibaren protokolün bitim tarihine kadar geçen süreyi,

Protokol Süresi : Restorasyon veya Onarım süresi ile işletme süresi toplamını,

Teminat Süresi : Geçici kabul (itibar tarihi) ile kesin kabul arasında geçecek, en az 12 aylık süreyi,

Ek Teminat : Taşınmazın toplam restorasyon veya onarım alanının³ imar durumu, Koruma Kurulu Kararı veya projesinden kaynaklanan nedenlerle artması durumunda; Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik'in 10. Maddesinde belirtilen yöntemlerden bu iş için uygulanan yöntemle hesaplanan toplam artış maliyetinin %10'u tutarındaki bedeli ifade eder.

Bu Protokolün uygulanmasında, Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu ve ilgili mevzuatındaki tanımlar ile Protokol konusu işe ilişkin ilgili diğer mevzuatta yer alan tanımlar geçerlidir.

Madde 4. İşin Konusu ve Süresi

İli :
İlçesi :
Mahallesi :
Caddesi :
Sokağı :
Vasfı :
Yüzölçümü :
Pafta :
Ada No :
Parsel No :
Malik :
Meşhur İsmi :
İşin Süresi :

Vakıflar Meclisi Kararı / VGM Makam Oluru Tarih ve No.su :

Yukarıda özellikleri belirtilen vakıf kültür varlığı taşınmaz(lar), Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisi'nin tarihli ve/..... sayılı Kararı / Genel Müdürlük Makamının tarihli ve sayılı Oluruna istinaden, aşağıdaki şartlarla Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmeliğinin 27. maddesi kapsamında kiralanmıştır⁴.

.....
.....
.....
.....
.....

³ Projesiz protokol yapılan işlerde, Ekspertiz Raporunda yapılan hesaplama esas teşkil eden ve kabul edilen restorasyon veya onarıma konu alan.

⁴ Bu bölüme sadece ilgili Vakıflar Meclisi Kararı / Genel Müdürlük Olurunda belirtilen şartlar yazılır.

2



Madde 5. Protokolün Ekleri

Aşağıda belirtilen belgeler işbu Protokolün eki ve ayrılmaz parçası olup İdareyi ve yükleniciyi bağlar. Belgeler uygulamaya esas öncelik sırasına göre aşağıda belirtilmiştir:

1. Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisi Kararı / Genel Müdürlük Makam Oluru
2. İmar durum belgesi
3. Rölöve, restitüsyon, restorasyon vb. projeleri (varsa)
4. İlgili koruma kurulu karar(lar)ı
5. Özel teknik şartnameler
6. Diğer belgeler.⁵

Madde 6. Protokol Bedeli⁶

İş bu protokol; TL KRŞ
(.....TürkLirası
.....Kuruş) bedel üzerinden imzalanmıştır.

Madde 7. Kira Bedelleri ve Ödemeler

7.1. Yüklenici tarafından, yer teslimi tarihinden itibaren başlamak üzere ödenecek kira bedelleri aşağıda belirtilmiştir.

Restorasyon veya Onarım Süresinde Ödenecek Kira Bedelleri:

.....

.....

.....

.....

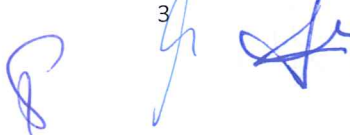
.....

.....

⁵ Varsa burada belirtilir.

⁶ Tahmin edilen bedel (Restorasyon/onarım (inşaat)) maliyeti ile restorasyon/onarım (inşaat) süresine ait kira bedeli toplamıdır.

3



İşletme Süresinde Ödenecek Kira Bedelleri:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

7.2. Kiralar, her yılın nisan ayı içinde peşin ve yıllık olarak Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün göstereceği banka hesabına yatırılır⁷.

7.3. Kira ödemelerinin gecikmesi halinde, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkındaki Kanun hükümlerine göre Cumhurbaşkanınca tespit edilen oranlarda gecikme zammı alınır.

7.4. İşbu Protokolün 25. maddesine göre restorasyon veya onarım süresi için süre uzatımı /ek süre verilmesi, toplam Protokol süresini etkilemez. Ek süre verilmesi halinde bu sürede restorasyon veya onarım süresine ait kira bedeli alınmaya devam edilir. Ancak bu durumda, işletme süresine ait ilk yılın aylık kira bedeli, verilen süre uzatımı kadar (TÜFE) artışı uygulanarak yeniden tespit edilir ve belirlenen bu bedel üzerinden işletme kirası alınmaya başlanır. Süre uzatımı verilmesi halinde ise bu Protokolün 25.1.5 maddesi uygulanır.

7.5. Cezalı çalışma süresinde işletme kirası alınır.

7.6. Restorasyon veya Onarım süresi dolmadan restorasyonun / onarımın tamamlanarak Vakıf Kültür Varlığının kullanıma açılması halinde yüklenici taşınmazın işletmesini başlatabilir. Bu durumda gerek Protokol süresinde ve gerekse kira miktarları ile ödeme planında herhangi bir değişiklik yapılmaz.

Madde 8. Teminatlara İlişkin Hükümler

8.1. Yüklenicinin kamu kurum ve kuruluşu olması halinde teminatlar istenmez. Yüklenicinin kamu kurum ve kuruluşu olmaması halinde teminatla ilgili hükümler uygulanır.

8.2. Kesin Teminat

Kesin teminat, Madde 3'de belirtilen tahmin edilen bedelin (restorasyon veya onarım bedelinin) %10'u olup, Protokol imzalanmadan önce alınır.

Bu işin kesin teminat miktarı; TL KRŞ
(..... TürkLirası
..... Kuruş)dur.

İşin (taahhüdün) Protokol ve eklerine uygun olarak yerine getirildiği İdare tarafından anlaşıldıktan ve yüklenicinin bu işten dolayı İdareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra, işletme ruhsatının alınması, Sosyal Güvenlik Kurumundan ilişiksizlik belgesinin getirilmesi, geçici kabul tutanağının İdarece onaylanması ve geçici kabulde görülen kusurların giderilme bedelinin kesin teminatın yarısından fazla olmaması şartı ile kesin teminatın yarısı, kesin kabul tutanağının İdarece onaylanmasından sonra ise kalan yarısı yükleniciye geri verilir.

Yüklenicinin bu iş nedeniyle İdareye ve Sosyal Güvenlik Kurumu'na olan borçları ile ücret ve ücret sayılan ödemelerden yapılan kanuni vergi kesintilerinin kesin kabul tarihine kadar ödenmemesi halinde kesin teminat nakde çevrilerek borçlarına karşılık tutulur, varsa kalanı yükleniciye geri verilir.

⁷ Protokolün nisan ayı öncesinde imzalanmış olması halinde; ilk kira nisan ayına kadar tahakkuk eden kira bedeli de eklenerek tahsil edilir.

8.3. Ek Teminat

Taşınmazın toplam restorasyon veya onarım alanının⁸ imar durumu, Koruma Kurulu kararı veya projesinden kaynaklanan nedenlerle artması durumunda; Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik'in 10. Maddesinde belirtilen yöntemlerden bu iş için uygulanan yöntemle hesaplanan toplam artış maliyetinin %10'u tutarında ek teminat alınır.

Ek teminat için de madde 8.2. de ifade edilen hükümler geçerlidir.

8.4 İşletme Teminatı

İşletme teminatı işletme döneminin ilk yılına ait üç aylık kira bedeli tutarı kadardır. İşletme teminatı işletme süresinin başında alınır, Protokol süresinin sonunda Protokolde belirtilen şartlar dahilinde iade edilir. İşletme süresi içinde işin feshedilmesi halinde ise işletme teminatı irat kaydedilir.

Yüklenici, geçici kabul tutanağı imzalanmadan önce işletme teminatını İdareye verir veya İdarenin göstereceği banka hesabına yatırır. Bu teminat kira artış oranı dikkate alınarak işletme süresini müteakip her yılın ilk kira ödemesi sırasında güncellenir. İşletme teminatının nakit olarak alınması halinde İdarece vadeli hesapta tutulur.

İşletme teminatı, Protokolün sona ermesi üzerine Yüklenicinin taşınmazı İdareye teslimini müteakip, varsa kira ve ecrimisil alacaklarına, tahliye masraflarına ve taşınmazda meydana gelen zararlara mahsup edilmek ve hiçbir kuruma borcu olmadığı belgelenmesi suretiyle geri verilir.

8.5. İdarece alınan teminatlar, her ne surette olur ise olsun haczedilemez ve üzerlerine ihtiyati tedbir konulamaz.

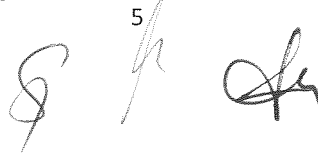
Madde 9. Protokol Konusu İş İçin Yapılacak Giderler

9.1. 5737 Sayılı Vakıflar Kanununun "Muafiyetler ve İstisnalar" başlıklı 77. maddesi gereği Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazlar Devlet malı imtiyazından yararlanır, haczedilemez, rehnedilemez. Tüm iş ve işlemleri vergi, resim, harç ve katılım payından istisnadır. Ancak 2464 sayılı Belediye Gelirler Kanunu'nun 'Ücrete Tabii İşler' kenar başlıklı 97. maddesinde (Değişik:04.12.1985-3239/125 md.) yer alan; "Belediyeler bu kanunda harç veya katılım payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için Belediye Meclisinde düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir" hükmü gereği ilgili Belediyelerce talep edilebilecek tüm ödemeler yüklenici tarafından karşılanır.

9.2. Protokolün uygulanması sırasında ilgili mevzuat gereğince ödenen ve ödenecek olan her türlü vergi, resim ve harç masrafları ile Protokol yapılmasına ilişkin tüm masraflar, belediyenin talep edeceği işgaliye veya başka isim altında talep edeceği harçlar, otopark ücretleri, ulaşım ve nakliye giderleri, restorasyon veya onarım ruhsat bedeli ve kullanım izinlerinin alınması ile yapılması gerekli görülen deneylerin giderleri ve benzeri giderler dahil taahhüdün tamamen ifasına kadar yapılacak masraflar ile herhangi bir kurum veya kuruluşça talep edilecek masraf, vergi, izin/tazminat bedeli vb. sair masrafların tümü, sigorta masrafları ve primleri ile fenni mesuliyet, iş güvenliği, iş yeri hekimliği v.b ile ilgili tüm giderler yüklenici tarafından karşılanır. Bu giderlerin karşılanmasına ilişkin olabilecek gecikme ve aksaklıklardan dolayı İdareden süre uzatımı /ek süre veya bedel talep edilemez.

⁸ Projesiz protokol yapılan işlerde, Ekspertiz Raporunda yapılan hesaplamaya esas teşkil eden ve kabul edilen restorasyon veya onarıma konu alan.

5



9.3. Madde 9.2.'de yer alan gider kalemlerinde artış olması ya da benzeri yeni gider maddelerinin oluşması durumlarında oluşabilecek artışları kapsadığı kabul edilir. Yüklenici, bu artış ve farkları ileri sürerek herhangi bir hak talebinde bulunamaz. Yüklenici, protokol tarihinden taahhüdün tamamen ifasına kadar vergilere zam yapılması, yeni vergi, resim ve harçlar konulması, malzeme, nakliye ve işçi ücretlerinin artması gibi sebeplere istinaden herhangi bir hak ve bedel talebinde bulunamaz.

9.4. 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Vergi Tevkifatı" başlıklı 94. maddesinin 5/b bendi uyarınca, yüklenici tarafından yapılacak kira ödemelerinden gelir (stopaj) vergisi alınmaz.

9.5. Yüklenici, bu Protokol kapsamındaki uygulamaya esas tüm projelerin, mali manevi tüm telif haklarının, herhangi bir kayıt olmaksızın İdareye devredildiğine dair proje müelliflerinin noter tasdikli taahhütlerini, inşaat başlamadan önce İdareye verir. Ayrıca projelerin her türlü basımı, çoğaltılması, uygulanması sırasında çıkabilecek değişikliklerin yapılması ve süresiz yayın hakkı İdareye aittir. Yüklenici ve proje müellifleri bu işlem nedeniyle İdareden herhangi bir hak ve ek bedel talep edemez.

Madde 10. İş Yerinin Yükleniciye Teslim Edilmesi, İşin Başlaması ve Bitirilmesi

10.1. İşin süresi yer teslimi tarihinde başlar. Protokolün imzalandığı tarihten itibaren yüklenici yer tesliminin yapılması için 5 iş günü içinde İdareye yazılı talepte bulunur. Yüklenicinin başvurusunu takiben 5 iş günü içinde Kontrol Teşkilatı tarafından işin yapılacağı yer yükleniciye teslim edilir. Bu hususta iki taraf arasında Yer Teslimi Tutanağı düzenlenir.

10.2. Yüklenici yer teslimi talebinde bulunmadığı takdirde Protokolün imzalandığı tarihten itibaren 10. gün yer teslimi yapılmış kabul edilir. Bu durumda yer teslim tutanağı yalnızca kontroller tarafından imza altına alınır ve Yüklenicinin yer teslimi talebinde bulunmadığı tutanakta belirtilir.

10.3. İnşaata yapılacağı yerde kiracı veya işgalci varsa yer teslimi taşınmazın boş hale getirilmesinden sonra yapılır. Bu durumda inşaatın yapım süresi ve kira ödemeleri yer teslimi tarihi itibarıyla başlar. İşin (Protokolün) süresinde ise herhangi bir değişiklik olmaz.

Taşınmaz üzerinde bulunan işgalci veya kiracıların tahliyesi için geçecek süre(.....) aydan⁹ fazla olamaz. Bu süre sonunda tahliye işlemi gerçekleştirilemezse Protokol sonlandırılır. Bu durumda İdare, yükleniciye -alındı ise- kesin teminatını iade eder. Yüklenici, İdareden başkaca hiçbir hak ve bedel talebinde bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

Yukarıda belirtilen süre sonunda yüklenicinin Protokolün devamı ile ilgili yazılı talebi olması ve İdarenin de uygun görmesi halinde yükleniciye yer teslimi yapılmış sayılarak kira ödemeleri başlatılır, restorasyon veya onarım süresi ise aynı tarih (yer teslimi tarihi) itibarıyla başlar.

10.4. Yüklenici Protokolde belirlenen süreler ve şartlar doğrultusunda yapılacak binaya/tesise ait uygulama projelerinin hazırlanmasından taşınmazın faaliyete geçirilmesine kadar gerekli tüm iş ve işlemlerin yapılmasından, restorasyon veya onarım izinlerinin alınmasından, yapı kullanma izin belgelerinin alınmasından ve vakıf kültür varlığını faaliyete geçirmekten sorumludur.

10.5. Mücbir sebeplerle süre uzatımı verilmesine rağmen işin ifasının imkansız hale gelmesi halinde, inşaata başlanmamış olmak kaydıyla taraflar karşılıklı anlaşmak suretiyle Protokolü sonlandırabilir. Bu durumda İdare, bu iş için alınmış teminatlar ile aylık kira bedellerini yükleniciye iade eder. Yüklenici İdareden başkaca bir hak veya menfaat talebinde bulunamaz.

⁹ Varsa ilgili Vakıflar Meclisi kararında / Genel Müdürlük Oluru'nda belirtilen süredir. Yoksa, bu süre en fazla 12 (oniki) ay olarak belirlenebilir.

10.6. Yüklenici taahhüdün tümünü, yer teslim tarihinden itibaren gün içinde (süre uzatımı/ek süre verilmiş ise verilen sürenin sonunda) kendisi ya da sorumluluk yine kendi uhdesinde kalmak kaydıyla alt yüklenici kullanmak suretiyle tamamlayarak; bina/tesisin yapı kullanma izin belgeleri ile her türlü sıhhi ve mekanik tesisat kullanma izinlerini almış, elektrik, su, varsa doğalgaz, kablolu TV ve güvenlik (yangın, CCTV, vb.) sistemlerini kurarak bağlantılarını yaptırmış olarak geçici kabule hazır hale getirir ve ardından geçici kabul işlemleri yapılır.¹⁰ Geçici kabul sırasında revize, iş sonu (as-built) projesi ve detayların orijinalleri ile inşaatın her safhasına ait açıklayıcı nitelikteki fotoğrafların dijital kopyaları CD/DVD olarak İdareye verir. Revize proje ve detaylar için yükleniciye herhangi bir bedel ödenmez.

10.7. Restorasyon veya Onarım süresi takvim günü esasına göre dir. Bu sürenin hesaplanmasında; havanın fen noktasından çalışmaya uygun olmayan devresi ile resmi tatil günleri dikkate alındığından, bu sebeplere dayandırılarak ayrıca süre uzatımı verilemez.

10.8. “Restorasyon veya Onarım”ın (İnşaatın) erken bitirilmesi halinde, İdare işin bitim tarihini beklemeksizin kabul işlemlerini tamamlar. Bu durumda İdare yükleniciden işletme dönemi kirasını öngörülen tarihten önce ödemeye başlamasını talep edemez.

10.9. “Restorasyon veya Onarım”ın (İnşaatın) bitim tarihinde yüklenici binayı/tesisi Protokol ve eklerine uygun olarak bitirip geçici kabule hazır hale getiremediği takdirde (işin seviyesinin en az %80 olması koşuluyla) Protokolün devamlılığı İdarenin inisiyatifindedir. İdarece Protokolün sonlandırılması kanaatine varılması halinde Protokolün 27. madde hükümleri uygulanır. Protokolün devamına karar verilmesi halinde ise yüklenici işletme süresi kiralarını ödemeye başlar. Bu defa, geçici kabulün yapılarak binanın/tesisin işletmeye açılması için, en fazla verilen inşaat süresi ile verilmişse ek süre toplamının %25'ine kadar süre verilir. Bu süre sonunda da işletmeye açılmaması halinde Protokol feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir, yatırılan kiralar ve varsa teminatlar İdareye irat kaydedilir.

Taşınmaz(lar) yer teslim tarihinden itibaren inşaat tamamlanıp işletmeye açılıncaya kadar kısmi kullanıma izin verilemez ve başka amaçla kullanılamaz.

Birbirinden bağımsız birden fazla yapıyı kapsayan işlerde (aynı parselde ya da farklı parsellerde) ; tamamlandığı tespit edilen yapıların geçici kabulünün yapılması ve kullanıma açılması Bölge Müdürlüğünün takdirindedir.

10.10. Yüklenici işi alt yükleniciye yaptırabilir. Alt yüklenici ile yüklenici arasındaki sözleşme, imzalanmasının ardından 15 gün içinde İdareye sunulur. Alt yüklenicinin protokol bedelinin %.....'den az olmamak üzere son 15 yıl içerisinde alınmış Restorasyon veya Onarım işlerine ait 'İş Deneyim Belgesi' veya İdarece kabul edilebilecek muadil belge sahibi olması gerekmektedir.

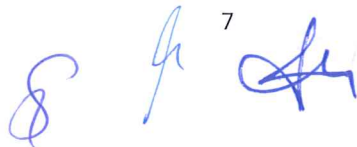
Bu protokol kapsamında İdarece iş deneyim belgesi verilemez. Alt yüklenicinin iş deneyim belgesi talep etmesi halinde belge yüklenici kurum tarafından düzenlenebilir.

Madde 11. Sigorta

11.1. Protokol konusu restorasyon veya onarım işine ilişkin işyerindeki her türlü araç, malzeme, ihzarat, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar vb. ile yapılan işin bütün kısımlarının kesin kabul tarihine kadar korunmasından yüklenici sorumludur.

¹⁰ Eski eser için “İnşaat Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” verme uygulaması bulunmayan Belediyelerde geçici kabul işlemleri için bu belgeler aranmaz.

7



11.2. İnşaat imalatlarına başlanmadan önce, geçici kabul tarihine kadar geçecek süre için Genel Müdürlük adına "All Risk" sigortası yüklenici tarafından yaptırılır. Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaaata başlanmaz.

Süre uzatımı ve ek süre halinde All Risk sigorta poliçesi her sene yenilenir. Yenilenmediği tespit edildiği takdirde İdarece iş durdurulur.

11.3. Vakıf kültür varlığına ait restorasyon veya onarım izninin alınma tarihi (İdarece daha önce koruma kurulundan izin alınmış olan restorasyon işleri ile basit onarım kapsamında yapılan işlerde yer teslimi tarihi) itibarıyla 10 gün içinde başlamak üzere, Protokol süresinin sonuna kadar üçüncü kişilere karşı (yüklenici tarafından) "Mali Mesuliyet Sigortası" yaptırılır.

11.4. Yüklenici geçici kabulün yapılmasından, kesin kabul tarihine kadar "Genişletilmiş Bakım Devresi Sigorta Poliçesi" (yüklenicinin Protokol şartları dahilindeki yükümlülükleri kapsamında eksik ve kusurların giderilmesi amacıyla yaptığı çalışmalar sırasında sigortalı kıymetlere verdiği zarar ve ziyanlar ile bakım devresi esnasında ortaya çıkan ve restorasyon veya onarım devresinde yüklenicinin sorumlu olduğu bir nedene dayanan ziyan ve hasarlara karşı) yaptırmakla sorumludur.

11.5. Kesin kabul tarihinden işletme süresi sonuna kadar geçen süre içinde yangına karşı (yangın ve infilak ile bunların sonucu meydana gelen duman, buhar ve hararetin sigortalı mallarda doğrudan neden olacağı zararlar da dahil olmak üzere), grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri, terör, deprem, sel ve su baskını, yer kayması, fırtına, taşıt çarpması ve kötü niyetli hareketler vb. durumlar için "Kapsamlı Sigorta Poliçesi" yaptırmak ve sigorta poliçelerini her yıl yenileyerek İdareye sunmak zorundadır.

11.6. Sigorta poliçelerinde İdare mal sahibi, yüklenici ise kiracı sıfatıyla yer alacaktır. Poliçe giderleri yükleniciye ait olup, poliçelere "daini mürtehin" sıfatı ile "Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır. Poliçede (varsa) alt kiracıların vereceği zararların da teminat kapsamında olduğu belirtilecektir. Ayrıca, sigorta poliçesinde, İdarenin yazılı izni dışında poliçenin işletme bitim süresinden önce iptal edilemeyeceği ve süresinin kısaltılamayacağı hükmünün de yer alması zorunludur.

11.7. Herhangi bir kaza veya yangın vukuunda, sigortadan tahsil edilecek bedel binanın/tesisin yenilenmesi ve eski haline getirilmesi için harcanacak, sigortadan alınan meblağ binanın/tesisin yenilenmesi veya eski haline getirilmesine yetmediği takdirde eksik kalan kısım yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yüklenici bunun için İdareden hiçbir talepte bulunamayacaktır.

11.8. Yüklenici, kendisinin veya alt kiracıların taksirinden, ihmalinden, ağır ihmalinden veya kusurlu herhangi bir hareketinden dolayı İdareyi ve İdare personelinin sorumlu tutamaz.

11.9. "All Risk Sigortası" yaptırılmadan restorasyona başlandığı veya İdare tarafından 11.3, 11.4, 11.5 maddelerinde belirtilen sigortaların yaptırılmadığı hususlarının tespit edilmesi halinde, 10 gün içinde, İdare tarafından sigorta yaptırılır ve bedeli yükleniciden tahsil edilir.

11.10. Yüklenicinin alt yüklenicilerle yapacağı sözleşmelerde sigorta ile ilgili yukarıdaki hükümlerin bulunması zorunludur. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmesinde İdareye karşı Yüklenici sorumludur.

Madde 12. Restorasyon veya Onarımı Yapılacak Taşınmazın Hazır Hale Getirilmesi

12.1. Yüklenici gerekmesi halinde; ifraz, tevhit, terk, taksim ve diğer imar işlemlerinin yapılması, vakıf kültür varlığının restorasyon veya onarıma hazır hale getirilmesi, işe ait tüm projelerinin

hazırlanması, bu işler için gerekli her türlü izin ve onayın ilgili kurum ve kuruluşlardan alınması, onay gereği yapılacak her türlü imalat, iş ve işlemin yürütülmesinden sorumludur.

12.2. Restorasyon veya onarımın yapılacağı yerde her ne şekilde olursa olsun proje veya protokol konusu iş dahilinde olmayan herhangi bir yapı, baraka veya başkaca bir unsur varsa yüklenici gerekli izinleri alarak bunları yıkıp inşaat sahasını bila bedel boş hale getirmekle sorumludur. Yıkılan bina, baraka veya tesisten elde edilecek malzemeler restorasyon veya onarımda kullanılamaz. Yıkımdan çıkacak enkaz yükleniciye aittir.

Madde 13. Restorasyon veya Onarım Sürecinin Belgelendirilmesi

Restorasyon veya onarımın her aşaması, genel görünüşü içeren fotoğraf ile açıklayıcı nitelikte fotoğraflarla belgelenir; inşaatın geçici kabulü onaylanmadan önce bu fotoğraflara ait dijital kopyalar CD/DVD veya diğer veri depolama cihazlarına kaydedilerek İdareye teslim edilir.

Madde 14. Zemin ve Temel Etüdünün Yapılması

14.1. Yüklenici, Koruma Kurulu kararları ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak iş kapsamında yer alan yapıların oturma alanında yeterli miktarda sondaj kuyuları açarak zemin etütleri yaptırmakla, etüt ve laboratuvar çalışmalarını içeren “Zemin İnceleme Raporu” hazırlamakla ve bunların yetkili makamlar tarafından onaylatılmasını sağlamakla yükümlüdür. Bu rapor İdarece uygun bulunmadan temel projelerinin uygulamasına geçilmez. Aksi halde, yapılacak uygulamanın doğuracağı tüm sonuçlardan yüklenici sorumlu olacaktır. Yüklenici, bu işler için gerekli;

- Sondajlar,
- Arazi deneyleri,
- Laboratuvar deneyleri,
- Geoteknik raporu, masrafı kendisine ait olmak üzere yaptırmak ve hazırlamakla yükümlüdür.

14.2. Sondajlar ve arazi çalışmaları yüklenici tarafından, bir jeoloji mühendisi/jeolog görevlendirilerek yerine getirilir. Sondaj noktalarında iş bittikten sonra mevcut sahadaki delikler kapatılır ve çıkan malzemeler iş yeri dışına çıkarılır.

14.3. Yüklenici, zemin araştırmaları ve zemin etüt raporu sonucunda zeminle ilgili yapılması gerekli çalışmalar ve temel çeşidi ile binanın taşıyıcı sistemi konusunda maliyetin yükselmesi ve bunların dışındaki zorlukları ileri sürerek herhangi bir hak veya bedel talebinde bulunamaz.

Madde 15. Proje Hizmetleri

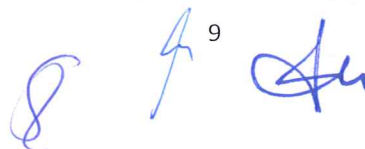
15.1. Projelerin yüklenici tarafından hazırlanmasında ve kesin şeklini almasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

Proje hizmetlerinin yerine getirilmesi sırasında yapılacak giderler için İdare tarafından yükleniciye hiçbir surette ödeme yapılmaz.

Her tür ve ölçekteki projeler ve bunlara bağlı hesaplar, vb. Koruma Kurulu kararları, Protokol ve eklerinde belirtilen hususlara ve (varsa) İdare tarafından kendisine verilecek projelere göre hazırlanır.

Yüklenici tarafından bu projeler meri mevzuat hükümlerine göre, fen ve sanat kurallarına uygun olarak hazırlanacak ve gerekli tüm ölçek ve detayları içerecektir. Gerekmesi halinde yüklenici, peyzaj/çevre düzenlemesi ile ilgili projeleri de uygulama projeleri ile birlikte hazırlayarak İdarenin onayına sunacaktır. Projeler İdare ve ilgili kurumların onayı alınmadan uygulanmayacaktır. Esere verilecek fonksiyonun da ilgili Koruma Bölge Kurulunca uygun bulunması gerekmektedir.

9



İdare Protokol konusu iş için hazırlanan projeleri herhangi bir yerde ve zamanda değişiklikler yapmak suretiyle uygulama yetkisine sahip olacaktır.

Yüklenici yaptığı ve yapacağı projelerin ve hesapların eksiklik ve yanlışlıklarından ve bunların bütün sonuçlarından doğrudan doğruya sorumludur.

Yüklenici, bu Protokol kapsamındaki uygulamaya esas tüm projelerin mali manevi tüm telif haklarının herhangi bir kayıt olmaksızın, İdareye devredildiğine dair proje müelliflerinin noter tasdikli taahhütlerini, inşaat başlamadan önce İdareye verir. Ayrıca projelerin her türlü basımı, çoğaltılması, uygulanması sırasında çıkabilecek değişikliklerin yapılması ve süresiz yayın hakkı İdareye aittir. Yüklenici ve proje müellifleri bu işlem nedeniyle İdareden herhangi bir hak ve ek bedel talep edemez.

İşlerin geçici kabulü yapıldıktan sonra, uygulama projeleri ister İdarece verilmiş, ister Yüklenici tarafından hazırlanarak İdarece onaylanmış olsun, uygulama sırasında yapılmış değişiklikleri de içeren ve işin bitmiş durumunu gösteren iş sonu (as-built) projeler yüklenici tarafından bedelsiz olarak hazırlanıp gerekli onaylar alındıktan sonra orijinalleri İdareye teslim edilir.

15.2. İdare ve/veya yüklenici projede tadilat yapılmasını isteyebilir. Bu durumda da yeni projeleri hazırlatmak ve belediyesine ve/veya ilgili tüm kurum ve kuruluşlara onay için sunmak, gerekli izinleri almak vb. işler bütün masraflar kendisine ait olmak kaydıyla yükleniciye aittir.

Bunun dışında projesiz olarak imar durumuna göre yaptırılan işler ile ön değerlendirmeler neticesinde belli olmayan veya sonradan yapılması zorunlu hale gelen; komşu binaların veya parselde yapılacak binanın emniyeti ve yapı güvenliği için ya da imar yönetmeliğinin vermiş olduğu bir haktan dolayı yapılması gerekli imalatlar çıkması halinde yüklenici bunları da yapmak zorundadır. Yüklenici bunlar için İdareden herhangi bir talepte bulunamaz.

15.3. Yüklenici, yer teslimi tarihinden itibaren; (.....) ay içerisinde İdare, Koruma Kurulu ile diğer tüm kurum ve kuruluşların onayladığı rölöve, restitüsyon, restorasyon ve diğer projelere göre (ek süre ve süre uzatımları hariç) inşaat (restorasyon veya onarım) ruhsatını¹¹ alarak işe başlamadığı takdirde İdare Protokolü fesheder. Yatırılan kiralar ve varsa teminat İdareye irat kaydedilir.

Yukarıda bahsedilen tüm iş, işlem ve hizmetler için yükleniciye hiçbir ödemede bulunulmaz.

Madde 16. Proje ve Fonksiyon Değişikliği

16.1. Yüklenici İdarenin yazılı onayı olmadan projelerde değişiklik yapamaz. Koruma Kurulları ve ilgili diğer kurum/kuruluşlarca uygulama projelerinde yaptırılan düzeltmeler ile yüklenicinin proje değişikliği teklifleri ancak İdarenin yazılı onayı ile geçerli olur. Aksi halde Protokolün 27. maddesine göre işlem yapılır.

16.2. Protokol imzalandıktan sonra, yüklenicinin talebi, İdarenin ve ilgili diğer kurum/kuruluşların uygun görmesi kaydıyla protokol konusu işte imar planı değişikliğine bağlı olarak ya da mevcut imar durumu ve varsa diğer koşulların elverdiği ölçüde proje ve/veya fonksiyon değişikliği yapılabilir. Bu işlemlerin İdare adına takibi ve sonuçlandırılmasından yüklenici sorumludur. Proje/fonksiyon değişikliği Koruma Kurulunca onaylanmadan imalatlara başlanmaz.

¹¹ Eski eser onarım veya restorasyonu için "İnşaat Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verme uygulaması bulunmayan Belediyelerde bütün projelerin Koruma Kurulu tarafından onaylandığı tarih esas alınır.

Proje ve/veya fonksiyon değişikliği yapılması halinde; İdare tarafından, Protokolde belirtilen kira bedellerinden az olmamak ve bu konuda alınacak Bölge Müdürlüğü Komisyon Kararı Bölge Müdürünce onaylanmak kaydıyla yeni kira bedelleri belirlenir.

Proje ve/veya fonksiyon değişikliğinde; Koruma Kurulu tarafından onaylanmasına kadar mevcut Protokol kira bedelleri, onay işleminden sonra yeni kira bedelleri ödenir. Tespit edilen yeni kira bedellerinin ödenmesine ilişkin olarak yükleniciden yazılı taahhütname alınmadan İdarece proje ve/veya fonksiyon değişikliğine onay verilmez.

Proje ve/veya fonksiyon değişikliği için geçecek sürenin daha önce öngörülen Restorasyon veya Onarım Süresini aşması halinde, Protokolde verilen Restorasyon veya Onarım Süresi ile kıyas yapılarak Bölge Müdürlüğünce oluşturulacak komisyonca ek süre verilir. Ek süre verilmesi halinde kira ödemeleri bu Protokolün 7.4. maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde devam eder. Verilen ek süre Protokol süresinde bir değişikliğe neden olmaz.

Madde 17. Projede / Proje Öngörüsünde Artış veya Eksilme Olması

17.1. Protokole esas ekspertiz raporunun herhangi bir projeye dayanıp dayanmadığına bakılmaksızın, imar durumu değişikliği veya başka herhangi bir nedenle, söz konusu ekspertiz raporunda kira bedellerinin tespitinde kullanılan "inşaat alanı, brüt alan, net alan, emsale dahil alan, kiralanabilir alan, gelir getirici alan, ticari alan, oda sayısı, yatak sayısı, öğrenci sayısı, koltuk sayısı, araç sayısı vb." parametre(ler)de, öncelikle İdaremiz daha sonra ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarının onayı ile artış öngören bir değişiklik olması halinde, protokole esas kira bedelleri ilgili parametre(ler)deki artış oranında arttırılır.

17.2. İlgili parametre(ler)de zorunlu nedenlerle azalma öngören bir değişiklik olması halinde, Protokole esas kira bedellerinde bir değişiklik yapılmaz. Ancak söz konusu parametre(ler)deki azalma, toplam parametre sayısının/miktarının %25'i veya daha yüksek bir oranda olması durumunda, taraflar karşılıklı anlaşmak suretiyle Protokolü sonlandırabilir. Bu durumda İdare, bu iş için alınmış tüm teminatlar ile aylık kira bedellerini yükleniciye iade eder. Yüklenici İdareden başkaca bir hak veya menfaat talebinde bulunamaz.

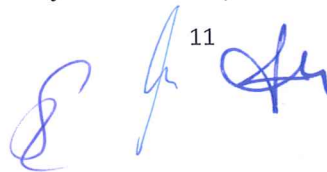
17.3. Yüklenici tarafından İdarece uygun görülen ve kira bedellerine esas projenin uygulanması (inşaat) aşamasında veya işletmeye geçildikten sonraki herhangi bir aşamada, ilave gelir getirici (baz istasyonu, reklam panosu ...v.b) elemanlar, ilave gelir getirici alanlar ya da onaylı projesinde gelir getirici niteliği olmadığı halde sonradan dönüşüm yoluyla gelir getirici nitelik kazandırılan alanlar ancak İdarenin onayı ile oluşturulabilir. Belirtilen aşamalarda, İdarenin izni dışında bu tür alanların oluştuğunun tespiti halinde; kaldırılması ya da kullanılması yönünde karar verme yetkisi İdareye aittir. İdarece bu alanların kaldırılmasına karar verilmesi durumunda, verilen süre içerisinde yüklenici tarafından kaldırma/yıkım işleminin gerçekleştirilmemesi halinde Protokolün 27. madde hükümleri uygulanır. Bu alanların kullanılması yönünde karar verilmesi durumunda ise bu alanların kira bedelleri İdarenin tespit tarihinden itibaren ayrıca belirlenir ve yüklenici tarafından ödenecek kira bedellerine eklenir. Yüklenici bu hususu peşinen kabul eder.

Madde 18. Malzeme ve İmalat Numuneleri

Restorasyon veya onarım aşamasında kullanılacak malzemelerin işe ait özel teknik şartnamede belirtilen hususları taşıması gerekmektedir. Yüklenici, onayı alınmış numune ve prospektüslere uymayan ve İdarece kabul edilmeyen malzemeyi şantiyeden uzaklaştırır

Madde 19. İnşaatın (Restorasyon veya Onarımın) Kontrolü

11



19.1. Protokole bağlanan restorasyon veya onarım işi İdarenin görevlendirdiği kontrol teşkilatının denetimi altında gerçekleştirilir.

19.2. İdare tarafından görevlendirilen ve isimleri ile unvanları yükleniciye bildirilen teknik heyet; inşaatın uygulama projesine ve detaylarına, fen ve sanat kurallarına, teknik şartnamelere uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol eder. Bu heyet tarafından, söz konusu proje ve şartnamelere uygun olmadığı tespit edilen herhangi bir imalat veya husus yükleniciye yazılı olarak tebliğ edilir. Yüklenici bildirilen imalatı veya hususu istenilen şekilde ve tebligatta belirtilen süre içinde yapmakla yükümlüdür. Bunlar yerine getirilene kadar hiçbir imalatın yapılmasına izin verilmez. Yüklenici, bu durumu gerekçe göstererek süre uzatımı talebinde bulunamaz.

19.3. Yüklenici inşaat ruhsatının alınarak inşaaata başlandığı (İdarece daha önce izin alınmış ise yer teslim tarihinden) tarihten itibaren en az 1 adet mimar/inşaat mühendisini işin başında bulundurmak zorundadır. Ayrıca işin niteliği ve seyrine göre aşağıda unvan ve sayıları belirtilen teknik personeli iş yerinde bulundurur.¹²

..... adet Mimar
..... adet İnşaat Mühendisi
..... adet Makine Mühendisi
..... adet Elektrik / Elektrik-Elektronik Mühendisi

Yüklenici, yukarıdaki teknik elemanların isimlerini ve belgelerini (diploma, meslek odası kayıt belgesi, noterden alınan taahhütname), inşaaata başlandığı (İdarece daha önce izin alınmış ise yer teslim tarihinden) tarihten itibaren 5 gün içinde, İdareye bildirir. Teknik personelin yeterliliği konusunda yüklenici sorumludur. Bu hususta yüklenicinin beyanına itibar edilir. İdarenin uygun bulmadığı teknik personel değiştirilir. Teknik personelin İdareye bildirilmediğinin tespit edilmesi halinde İdare işi durdurma yetkisini kullanır.

Yüklenicinin kamu kurum veya kuruluşu olması halinde belirtilen teknik elemanlar bu kamu kurum ve kuruluşun personeli olabilir. Bu durumda teknik elemanların isimlerinin yazılı olarak İdareye bildirilmesi yeterlidir. Diploma, meslek odası kayıt belgesi, noterden alınan taahhütname gibi belgelerin bildirilmesi zorunlu değildir.

19.4. İdarece kabul edilen teknik elemanların her biri kendisi ile ilgili imalatları takip etmekle, fen ve tekniğine uygun olarak yaptırmakla ve şantiyede kendi işi ile ilgili imalatların yapımı sırasında çalışanların mal ve can güvenliğini sağlamakla sorumludur. Ancak teknik elemanların bu sorumluluğu, hiçbir şekilde yükleniciyi işin sorumluluğundan kurtarmaz.

Bu personelden, işin teknik ve idari denetimini yapmakla görevli olanlar, zorunlu hallerde ve yerine yine aynı niteliklere haiz olduğu İdarece kabul edilmiş vekillerini bırakmak şartıyla, işyerinden ayrılabilirler.

19.5. Yüklenici Protokol çerçevesinde, niteliği ve seyrine göre işin başında bulundurduğu teknik personelin SGK dökümlerini takip etmekle yükümlüdür. Teknik personelin SGK primlerinin ödenmediğinin tespit edilmesi halinde herhangi bir ihtar yapmaksızın İdare işi durdurma yetkisini kullanır.

¹² Meslekleri ile ilgili süreçte bulunmaları İdarece gerekli görülmesi halinde teknik elemanların unvan ve sayıları belirtilecektir.

19.6. Vakıf kültür varlığı taşınmazın yıkılmasına, bozulmasına, tahribine, yok olmasına veya her ne suretle olursa olsun zarar görmesine kasten sebebiyet verenler ile Koruma Bölge Kurullarından izin alınmaksızın inşâ ve fiziki müdahale yapanlar veya yaptıranlar hakkında ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Madde 20. İş Sağlığı ve Güvenliği, İşçi ve Personel Hakları

20.1. Yüklenici iş sağlığı ve güvenliği ile işçi ve personel haklarına ilişkin mevzuat hükümlerini yerine getirmekle yükümlüdür. Yapım sırasında meydana gelebilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olduğu idari, hukuki ve mali yükümlülüklerden, işveren sıfatıyla doğrudan yüklenici sorumludur.

20.2. Yüklenici tüm giderleri kendisine ait olmak üzere çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlüdür. Bu çerçevede çalışanların iş güvenliği uzmanı, iş yeri hekimi ve zorunlu olması halinde diğer sağlık personeli tarafından sunulan hizmetlerden yararlanması, çalışanların sağlık gözetiminin yapılması, mesleki risklerin önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hâle getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi, işyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığının izlenmesi, denetlenmesi ve uygunsuzlukların giderilmesi gibi iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin alınması zorunlu tedbirler yüklenicinin sorumluluğundadır.

20.3. Yüklenici, inşaat ruhsatı tarihinden¹³ (İdarece daha önce ruhsat alınmış ise yer teslim tarihinden) itibaren 10 (on) gün içerisinde, ilgili mevzuatında tanımlanan “İş Sağlığı ve Güvenliği” firmalarıyla bir Protokol yaparak Protokolün bir nüshasını İdareye teslim etmekle yükümlüdür. İş sağlığı ve güvenliği firmalarıyla bir Protokol yapılmadan inşaat işine başlanmaz. Başlandığı tespit edildiği takdirde inşaat durdurulur ve yüklenici bu gerekçeyle herhangi bir süre uzatımı/ek süre talebinde bulunamaz.

20.4. İşyerinde, iş sağlığı ve güvenliği konusundaki uygulama yüklenici ile ilgili firma arasında olup, İdare ve yapı denetim görevlilerinin bu konudaki yetki ve sorumluluğu, işin Protokolü ile sınırlıdır. Yüklenici, iş sağlığı ve güvenliği konusundaki yükümlülüklerini yerine getirmemesi ve/veya aykırı işlemler yapması halinde, ilgili mevzuat kapsamında doğrudan sorumludur.

20.5. Tüm işçi ücretleri ile işçi sigorta primlerini, personel ve teknik elemanların ücretlerini yüklenici öder. Bu ücret ve primlerin geç ödenmesinden veya hiç ödenmemesinden doğacak mali ve idari sorumluluk yükleniciye aittir.

20.6. Yüklenici yürürlükte olan sağlık ve güvenlik mevzuatı hükümlerine uygun olarak her türlü sağlık önlemlerini almak ve çalışanların yerel şartlara göre sağlıklı bir şekilde yiyip içmeleri, yatıp kalkmaları ve yıkanmaları, hastalıklardan korunmaları, hastalık veya kaza halinde tedavileri konularında ilgili mevzuata uymak zorundadır.

20.7. İşyerinde çalışan işçi ve personelden kazaya uğrayanların tedavilerine ilişkin giderlerle kendilerine ödenecek tazminat yükleniciye aittir. Ayrıca işçi ve personelden iş başında veya iş yüzünden ölenlerin defin giderleri ile ailelerine ödenen tazminatın tümü de yüklenici tarafından karşılanır.

¹³ Eski eser onarım veya restorasyonu için “İnşaat Ruhsatı” ve “Yapı Kullanma İzin Belgesi” verme uygulaması bulunmayan Belediyelerde bütün projelerin Koruma Kurulu tarafından onaylandığı tarih esas alınır.

20.8. Yüklenicinin teknik ve idari personeli ile hizmetli ve işçileri arasında her ne şekilde olursa olsun iş başında bulunmasına engel durumu tespit edilenler, İdare veya Kontrol Teşkilatı tarafından yapılacak tebligat üzerine yüklenici tarafından derhal iş başından uzaklaştırılır.

Madde 21. İnşaat (Restorasyon veya Onarım) Mahalli ve İnşaattan Doğacak Sorumluluk

21.1. Tanıtım Bilgileri

Kurul onayı ile eki olan tüm projelerin iş yerinde bulundurulması ve restorasyon veya onarım müddetince taşınmaz üzerinde herkes tarafından rahat görülebilecek bir yere, İdarece uygun görülen ve en az (0,5/0,75) m. boyutlarında bir tabela asılması zorunludur.

21.2. Güvenlik Tedbirleri

Restorasyon veya onarım işinin yapımı sırasında yüklenici, can ve mal emniyeti bakımından her türlü güvenlik önlemlerini almaktan sorumludur. Restorasyon/onarım ve kazılara başlamadan önce yapı alanının çevresi koruyucu malzeme ile çevrilir, gerekli uyarı levhaları asılır ve bunlar yapının bitimine kadar korunur. Kazının, komşu bir yapıyı devamlı veya geçici olarak tehlikeye sokmaması için restorasyon veya onarım başlamadan önce yapı tekniğinin gerektirdiği tedbirler alınır. Restorasyon veya onarımın devamı ile bahçenin tanzimi sırasında yolun veya kaldırımların, kamuya veya komşu parsellere ait yerlerin işgal edilmemesi, yol cephesindeki parsel sınırlarının ve gerekli ise komşu parsel sınırlarının her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde uygun bir koruyucu malzeme ile kapatılması ve yol cephelerinin geceleri aydınlatılması zorunludur.

Bu ve benzeri hususlarda kanuni önlemleri almamaktan doğacak sorumluluk ve masraf tümüyle yükleniciye aittir.

Elektrik panoları iş yeri dışına kurulduysa gerekli uyarı işaretleri konulmalı ve koruma şeridiyle çevrilecektir. Yapı alanı dışında kazaya sebep olacak veya insanları tehlikeli durumlara düşürecek şekilde malzeme istif edilmeyecek ve araçlar geliş güzel yerlere bırakılmayacaktır.

21.3. Yer Altı ve Yer Üstü Tesisleri

Restorasyon/onarım işi öncesi ve sırasında yapılacak iş ve işlemlerde; su, elektrik, doğalgaz, telefon boru ve kabloları ile mecrâ kanalları gibi tesislere tesadüf edilmesi halinde bu tesislerde yapılacak herhangi bir hasar veya deplasmanından, hafriyat sahası kapatılınca kadar bunların muhafaza veya zayiinden de doğrudan yüklenici sorumlu olur. İnşaat alanının bitişiğinde veya civarındaki her türlü yapıya verilecek zarar ve ziyandan da yüklenici sorumludur.

21.4. Hafriyattan Çıkabilecek Eski Eser ve Kalıntılar

Hafriyat esnasında toprak altında bulunacak eski eser ve kalıntılarının tespit ettirilmesinden, ilgili kurum tarafından eser hakkında karar verilinceye kadar yerinde muhafazası ve korunmasından yüklenici sorumludur.

Madde 22. Taşınmazın İlk Muayenesi ve Geçici Kabulü

22.1. Protokol konusu restorasyon işine ilişkin yapı kullanma izin belgesi¹⁴ alındıktan sonra yüklenici İdareye vereceği dilekçe ile geçici kabul isteğinde bulunur. Yapılan işler, İdarece verilecek talimat

¹⁴ Eski eser onarım veya restorasyonu için "İnşaat Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verme uygulaması bulunmayan Belediyelerde kabul başvurusu için Yapı Kullanma İzin Belgesi zorunluluğu aranmaz.

üzerine Kontrol Teşkilatınca, zorunlu bir neden olmadığı takdirde, başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde ön incelemeden geçirilir. Ön inceleme sonucunda işin Protokol ve eklerine uygun olarak tamamlandığı ve kabul işlemlerinin yapılmasında bir engel bulunmadığının anlaşılması halinde, Kontrol Teşkilatınca Geçici Kabul Teklif Belgesi düzenlenerek yetkili makama gönderilir. Yetkili makam tarafından en geç on gün içinde Geçici Kabul Komisyonu oluşturulur.

22.2. Geçici Kabul Komisyonu, biri başkan olmak üzere en az üç kişiden oluşur. Komisyonun üye sayısı, işin önemi ve özelliği dikkate alınarak, toplam sayı tek olmak üzere yeteri kadar arttırılabilir. Komisyonda görevlendirilecek olanların tamamının teknik personel ve ilgili meslek mensuplarından olması zorunludur. İdarede yeterli sayıda veya işin özelliğine uygun nitelikte teknik personel bulunmaması durumunda diğer kamu kurum ve kuruluşlarından teknik personel görevlendirilebilir. İşin Kontrol Teşkilatında yer alanlar muayene ve kabul komisyonunda görev alamazlar ancak kabul çalışmaları sırasında işyerinde hazır bulunmaları zorunludur.

22.3. Komisyon, yapmış olduğu inceleme ve muayene sonucunda işi geçici kabule hazır bulduğu takdirde, işin genel durumuna ilişkin görüşleri ile uygun göreceği diğer kayıt ve şartları belirten Geçici Kabul Tutanağını düzenler. Tutanak, komisyon üyeleri ve yüklenici tarafından imzalanır. Kabulün imzalandığı tarih geçici kabul tarihi olarak kabul edilir.

Yüklenicinin, taahhüdündeki işi Protokolde veya İdare tarafından verilen en son süre uzatım kararında öngörülen iş bitim tarihinde tamamladığı yapı denetim görevlisi tarafından yapılan ön incelemede tespit edilmiş olması şartı ile, kabul komisyonunun iş yerine geç gitmesi ve kabul işlemini geç yapması halinde, kabul tutanağında itibar tarihi olarak işin fiilen bitmiş olduğu tarih gösterilir ve bu tarih, işin geçici kabul tarihi kabul edilir. Kabul heyeti Yüklenicinin İdareye vereceği dilekçe ile geçici kabul isteğinde bulunmasının ardından en geç 1 ay içerisinde iş yerine gider.

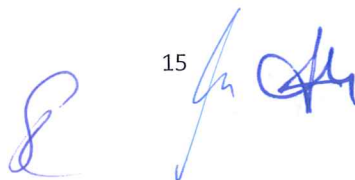
22.4. Kabul Komisyonunun oluşturulması ve işyerine gönderilebilmesi, yapılan işin kusurlu ve eksik kısımlarının bedelleri toplamının işin tamamına ait bedelin yüzde beşinden fazla olmamasına bağlıdır. Ayrıca, bu oranı geçmeyecek kusur ve eksiklikler binanın/tesisnin kullanımına engel olmayacak ve herhangi bir tehlikeye meydan vermeyecek nitelikte olmalıdır.

22.5. Komisyon, inceleme sonucunda, nitelikleri yukarıda belirtilen kusur ve eksikliklerin varlığını tespit ederse, kabul tutanağını yapmakla birlikte, bunları bir tutanakta belirtir ve görülen kusur ve eksikliklerin giderilerek tamamlanması için işin özelliğine göre yeterli süreyi belirler. Bu hususa ilişkin tanzim edilen tutanaktan birer nüsha Kontrol Teşkilatına ve yükleniciye verilir. Tespit edilen kusur ve eksiklikler tamamlandığında, Kontrol Teşkilatı ile yüklenici tarafından durum bir tutanağa bağlanarak yetkili makama gönderilir. Söz konusu kusur ve eksikliklerin komisyonca belirlenen sürede tamamlanmaması halinde, bu sürenin bitiminden sonra kusur ve eksikliklerin giderilmesine kadar geçecek her gün için, tahmin edilen bedelin.....'i oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) gecikme ceza kesilir. Ancak, bu gecikme 30 günü geçtiği takdirde İdare, yüklenici hesabına kusur ve eksiklikleri kendisi giderir. Bu takdirde, kusur ve eksiklikler giderilinceye kadar ceza uygulaması devam eder ve kabul tarihi ertelenir. Kusur ve eksikliklerin İdarece giderilmesi halinde kabul yapılır. Ancak, yapılan masrafların bedeli ve kesilen cezalar varsa kesin teminattan kesilir yoksa Yükleniciden tahsil edilir.

22.6. Komisyon, yapmış olduğu inceleme ve muayene sonucunda işi geçici kabule hazır bulmadığı takdirde, durumu bir tutanakla tespit eder ve İdareye bildirir. Bu durumda geçici kabul yapılmamış sayılır.

22.7. Kabul Komisyonu, yüklenicinin yaptığı işte tereddüt doğuran durumlar görürse, durumun tahkiki için, her türlü giderleri yükleniciye ait olmak üzere yükleme deneyi, aşınma testi, malzeme analizi ve benzeri tetkiklerin yapılmasını isteyebilir.

15



22.8. Geçici kabul Komisyonunca yapılan incelemede, işin Protokol ve şartnamelere uygun olarak tamamlandığının tespit edilmesi durumunda geçici kabul işlemi yapılır.

22.9. Ayrıca, Kontrol Teşkilatının düzenlediği tutanakta tespit edilen kusur ve eksikliklerin, teknik olarak işin kabulüne engel olmayan ve giderilmesi de imkânsız olan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren nitelikte olduğu görülecek olursa, iş İdare tarafından bu hali ile kabul edilebilir. Bu gibi kusur ve eksikliklerin niteliği ile kesilecek bedel kabul tutanağında gösterilir. Yüklenici bu işleme razı olmazsa, verilen sürede her türlü gideri kendisine ait olmak kaydıyla kusur ve eksiklikleri düzeltmek ve gidermek zorundadır.

22.10. Yapı kullanma izin belgesi, su, elektrik, doğalgaz vb. yeraltı ve yer üstü hatları ve varsa havai hatların tamamı ile asansör ve kalorifer tesisatına ilişkin kullanma izinlerinin alınması ve aboneliklerin yaptırılması gibi tüm yükümlülükler ilgili mevzuat gereği eksiksiz olarak yerine getirilir. Bunlardan birinin yapılmamış veya eksik olması halinde geçici kabul işlemi yapılamaz¹⁵.

22.11. Geçici kabul tutanağı yetkili makam tarafından onaylandıktan sonra geçerli olur ve geçici kabul yapılmış sayılır.

Madde 23. Kesin Kabul İşlemleri

23.1. Geçici kabul tarihinden itibaren 1 yıldan az olmamak üzere ve binanın/tesisnin faaliyette olması kaydıyla, yüklenicinin başvurusu üzerine Protokole konu işin kesin kabulü yapılır. Kesin kabul işlemlerinde uygulanacak yöntem ve usul geçici kabuldeki gibidir.

23.2. Kesin kabulde, kesin kabul heyeti tarafından; geçici kabulden sonra geçen sürede yüklenici tarafından yapılması gereken sürekli bakım niteliğindeki işlerin yapılıp yapılmadığı ve yüklenicinin yapım sırasındaki ihmalden kaynaklanan kusur ve hataların bulunup bulunmadığı tespit edilir. Bu kapsamda; yapılarda kullanma ve işletme nedeniyle oluşanlar hariç yıpranma ve aşınmalar, işçilik ve malzeme hatalarından kaynaklanan eskimeler, zeminde kayma veya oturma nedeniyle oluşacak hasarlar ile peyzaj ve çevre düzenlemesindeki kusur ve hatalar varsa tespit edilir.

23.3. Geçici kabul ile kesin kabul arasında geçecek süre teminat süresidir. Bu süre en az 12 aydır. Teminat süresi içinde yüklenicinin, bütün yükümlülüklerini yerine getirmiş olduğu ve kendisine yüklenebilecek, kesin kabule engel bir kusur ve eksiklik bulunmadığının tespit edilmesi halinde kesin kabul tutanağı düzenlenir. Bu süre içinde, sorumluluğu yükleniciye yöneltilemeyecek bir aksaklık veya eksiklik tespit edilmişse bu da tutanakta ayrıca belirtilir.

İşin kesin kabulüne engel herhangi bir durum görüldüğü takdirde, kabulü engelleyen kusur ve eksiklikler kabul heyeti tarafından bir tutanakla tespit edilir ve kesin kabul işlemi yapılmaksızın kusur ve eksikliklerin giderilmesi için bir süre belirlenerek durum İdareye bildirilir. İdare bu kusur ve eksikliklerin tutanakta belirlenen süre içerisinde giderilmesi hususunu yükleniciye tebliğ eder. Kusur ve eksikliklerin yüklenici tarafından giderildiği, İdarece tespit edildiğinde kabul işlemi sonuçlandırılır.

Kabul heyetinin tespit ettiği eksiklikler, belirlenen sürede yüklenici tarafından giderilmezse bu sürenin bitiminden sonra eksikliklerin giderilmesine kadar geçecek her gün için tahmin edilen bedelin 'i oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) ceza kesilir.

Kusur ve eksiklikler yüklenici tarafından giderilmediği takdirde, belirlenen süre (gün) kadar yukarıda belirtilen tutarda ceza kesilir. Ayrıca bu kusur ve eksiklikler yüklenici hesabına İdarece giderilir, bu

¹⁵ Eski eser onarım veya restorasyonu için "İnşaat Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin Belgesi" verme uygulaması bulunmayan Belediyelerde geçici kabulün yapılması için Yapı Kullanma İzin Belgesi zorunluluğu aranmaz.

takdirde de kusur ve eksiklikler tamamlanıncaya kadar ceza uygulaması devam eder ve kabul tarihi ertelenir. Yapılan masrafların bedeli ve kesilen cezalar varsa kesin teminattan kesilir yoksa Yükleniciden tahsil edilir.

Kesin kabul tutanağının yetkili makam tarafından onaylanması ile kesin kabul işlemi tamamlanmış olur.

23.4. Kesin kabulün yapılmasının ardından işletme süresi boyunca, yılda 1 kereden az olmamak üzere, taşınmazın mevcut durumu İdarece düzenli olarak tespit edilir. Fiilen kira bedelinin yeniden değerlendirilmesi veya proje tadilatını gerektiren bir durum tespit edildiği takdirde İdarece gerekli iş ve işlemler yapılır. Yüklenici de İdarenin talimatı doğrultusunda iş ve işlemleri yerine getirmekle yükümlüdür.

Madde 24. Yapılan İşlerin Sorumluluğu ve Kusurlu İmalat

Yüklenici yaptığı inşaatın kesin kabul tarihinden itibaren 5 yıl, ağır kusuru varsa ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın Protokol süresi sonuna kadar, süresi 20 yıldan az olan protokollerde ise 20 yıl, sorumlu olup yapının teknik şartlara uygun olarak yapılmamasından ortaya çıkan zarar ve ziyanı Türk Borçlar Kanununun ilgili maddeleri gereğince tazmin etmeyi ve mevzuatta süre ile sınırlandırılmamış kusurlarından doğacak mükellefiyetleri üzerine almayı da peşinen kabul etmiştir.

Madde 25. Süre Uzatımı /Ek Süre

25.1. Süre Uzatımı

25.1.1. Belgelere dayalı, İdare tarafından kabul edilecek mücbir sebeplerden veya İdarenin neden olduğu sebeplerden dolayı süre uzatımı verilebilir. Süre uzatımı hususunda Bölge Müdürlüğünce oluşturulacak komisyon yetkilidir.

25.1.2. Aşağıda belirtilen hallerin, işin süresinin uzatılmasında mücbir sebep sayılabilmesi için, bu hallerin, yükleniciden kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş olması, taahhüdün yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte olması, yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi gerekir. Yüklenicinin mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen 20 (yirmi) gün içinde yazılı olarak İdareye bildirimde bulunması ve bu durumun yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi zorunludur. Mücbir sebep halleri:

- a) Doğal afetler,
- b) Kanuni grev,
- c) Genel salgın hastalık,
- d) Kısmî veya genel seferberlik ilanı,
- e) İdare tarafından öngörülemeyen durumların ortaya çıkması ve diğer haller. [İmar planı veya uygulama imar planı (parselasyon planı) ile ilgili öngörülmeyen sorunların ortaya çıkması]

25.1.3. Kamu kurumlarındaki işlemlerin gecikmesi halinde veya İdarenin Protokolde ifasına ilişkin yükümlülüklerini öngörülen sürede yerine getirmemesi (yer teslimi, projelerin onaylanması gibi) nedeniyle, sorumluluğu yükleniciye ait olmayan gecikmelerin meydana gelmesi, bu durumun taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması, yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi hallerinde, durum İdarece incelenerek işi engelleyici sebeplere ve yapılacak işin niteliğine göre işin bir kısmına veya tamamına ait süre uzatılır.¹⁶

¹⁶ Yüklenicinin süre uzatım talebi yapı denetim görevlileri (kontroller) tarafından incelenerek "süre uzatımı teklif raporu" düzenlenir. Bu rapor "süre uzatımı komisyonunda" görüşülerek karara bağlanır ve Bölge Müdürü tarafından onaylanır. Süre Uzatımı Komisyonunda; Yatırım ve Emlak Şube Müdürü, Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Şube Müdürü ve 1 adet mimar/mühendis bulunması zorunludur. Süre uzatımı verilirken yerel dinamikler ve kurumların işleyişi çerçevesinde öngörülen sürelerin aşılması halinde geçen süreler dikkate alınmalıdır.

25.1.4. İnşaat (restorasyon veya onarım) süresinin hesabında resmi tatil günleri ve inşaat mıntıkasında resmen çalışılmayacağı belirlenen günler dikkate alındığından, bu gerekçeler için süre uzatımı verilmez.

25.1.5. 25.1.2 ve 25.1.3 maddelerde açıklanan sebeplerle süre uzatımı verildiği takdirde mücbir sebebin ortaya çıktığı tarihten itibaren sorunun ortadan kalktığı tarihe kadar kira ödemeleri dondurulur. Sorunun ortaya çıkması ve ortadan kalkması arasında geçen sürede kira ödemesi yapılmış ise bu ödeme (aylık faiz..v.b hesaplanmaksızın) yükleniciye iade edilir ya da yüklenicinin kabul etmesi halinde inşaatla ilişkin sürecin tekrar başlatılması ile ödenecek olan kira bedellerinden düşülür. Mahsuplaşma ile ilgili hükümlerde İdare yetkilidir.

Sorunun ortadan kalkması ve bu durumun yükleniciye tebliğ edilmesi ile Restorasyon veya Onarım (inşaat) süreci tekrar başlar. Yeni kira bedeli Protokolde belirtilen kira bedeline yeniden (geçen süre de göz önünde süre bulundurularak) TÜFE artışı uygulanarak belirlenir. İşletme süresinin ilk yılı için alınacak kira bedellerinde de aynı hüküm geçerlidir.

Süre uzatımı ve kira ödemelerinin dondurulma süresi, aksi İdarece belirlenmemiş olması kaydıyla, sorunun boyutu ne olursa olsun 1(bir)¹⁷ seneden fazla olamaz. Bu süre sonunda halen sorun ortadan kalkmamış ise Protokol sonlandırılarak varsa alınan teminatlar Yükleniciye iade edilir. Yüklenici İdareden başka herhangi bir talepte bulunamaz. Kiranın dondurulduğu süre için kira bedelleri iade edilmemiş ise bu aşamada Yükleniciye iade edilir. (Aylık faiz vb. hesaplanmaksızın)

25.1.6. Restorasyon veya Onarım (İnşaat) süresinde süre uzatımı verilmesi halinde toplam Protokol süresinde herhangi bir değişiklik olmaz.

25.2. Ek Süre

İnşaat (restorasyon veya onarım) izni vermeye yetkili kamu kurum ve kuruluşlarının izni ve İdarenin de onay verdiği inşaat alanındaki her türlü artış için, Yüklenicinin talep etmesi halinde, Protokolde verilen süre ile kıyas edilerek Bölge Müdürlüğünce oluşturulacak komisyon tarafından ek süre verilebilir. Ek süre verilmesi halinde kira ödemeleri bu Protokolün 7.4. maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde devam eder. Toplam Protokol süresinde herhangi bir değişiklik olmaz.

Madde 26. Protokolün Devri, Alt Kiracılar

26.1. Protokol, İdarenin¹⁸ yazılı izni ile,

- a) Genel Müdürlüğün veya mazbut vakıfların sermayesinin yarısından fazlasına sahip olduğu şirketlere,
- b) Genel Müdürlük ve mazbut vakıfların birlikte sermayesinin yarısından fazlasına sahip olduğu şirketlere,
- c) Kamu kurum ve kuruluşları ile bu kurum ve kuruluşların sermayesinin yarısından fazlasına sahip olduğu şirketlerine,
- ç) Kamu kurum ve kuruluşları, Genel Müdürlük ve mazbut vakıfların birlikte sermayesinin yarısından fazlasına sahip olduğu şirketlerine,
- d) Meslek odalarına, birliklere devredilebilir.

Ekspertiz bedeli kira devir talebinde bulunan kiracıya ait olmak üzere, SPK Lisanslı Bağımsız Değerleme Kuruluşlarınca, restorasyon veya onarım maliyeti de göz önünde bulundurularak

¹⁷ Sürecin durumuna göre ve sorunun çözülebileceğine kanaat getirmesi halinde bu süreyi 1 sene daha uzatmak İdarenin yetkisindedir. Sürenin arttırılması halinde kira bedelleri de TÜFE oranında güncellenir.

¹⁸ Bölge Müdürünün onayı ile.

belirlenecek, kira bedeli üzerinden kira sözleşmelerinin devrine izin verilebilir. Belirlenecek yeni kira bedeli mevcut kira bedelinden düşük olamaz.

Devralanın kamu kurum ve kuruluşu olmaması halinde teminatlara ilişkin hükümler geçerli olup gerekli teminat/teminatlar devir sözleşmesi öncesi alınır. İzinsiz devir yapılması halinde protokol bozulur ve Yüklenici hakkında 27. madde hükümleri uygulanır.

26.2. Yüklenici, geçici kabul yapıldıktan sonra, bina/tesisin tamamını veya bir kısmını, İdarenin yazılı iznini almak, iş bu Protokol hükümlerine aykırı sözleşme yapmamak ve süresi iş bu Protokolün bitiş tarihi ile sınırlı olmak kaydıyla gerçek veya tüzel kişilere (alt kiracılara) kiraya verebilir.

Yüklenici ile alt kiracılar arasında yapılacak sözleşmelerin ve bunlara ilişkin sözleşme değişikliklerin bir sureti sözleşme/sözleşme değişikliği tarihinden itibaren 5 iş günü içerisinde yüklenici tarafından İdareye teslim edilir.

Yüklenici, işletme süresi içerisinde, tüm masraflarını karşılamak kaydıyla bina/tesisin her türlü bakım, onarım ve yenileme işlerinden sorumlu olmakla birlikte, alt kiracıların binaya/tesise verecekleri her türlü zarar ve ziyanın giderilmesinden de sorumludur.

Madde 27. Yüklenicinin Taahhüdünü Yerine Getirmemesi

Yüklenicinin; taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü Protokol hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, inşaata başlamaması veya herhangi bir safhada yarım bırakması, iş yerini başka amaçlarla kullanması veya onarım sonrasında eski eserin kullanılmayarak atıl bırakılması hallerinde, İdarenin 60 gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın varsa teminatlar gelir kaydedilir ve Protokol feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Madde 28. Protokol Süresi Sonunda Taşınmazın/Tesisin İdareye Devri ve Gecikme Halinde Alınacak Ceza

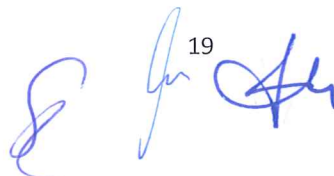
Protokol süresinin bitiminden 6 ay önce taraflarca oluşturulacak Devir ve Teslim Komisyonu, devire esas tesis ve müştemilatı ile işletmenin teçhizat listesini, bunların cins ve niteliğini belirtecek şekilde düzenler.

Devire esas liste; ana tesis, tamamlayıcı bölüm ve ilaveler ile teçhizatın tamamını kapsar. Bu listelerin hazırlanmasında, uygulama projeleri, faturalar ve envanter listeleri ile defter kayıtlarından istifade edilir. Yüklenici, bu tespitte olmayan teçhizatı yerine koymaya ve/veya kullanılamaz derecede hasarlı olanları yenisi ile değiştirmeye mecburdur. Bu aşamada mevcut durumu gösteren (as-built) nihai projeler yüklenici tarafından bedelsiz olarak hazırlanıp İdareye teslim edilir.

Komisyon Protokol bitiminden 1 ay önce tekrar toplanarak, yapılan tespitleri gözden geçirir. Eksiklerin tamamlanmadığı görülürse, yüklenici o günkü rayiç bedel üzerinden eksiklerin tamamını İdareye ödemeyi kabul eder. Sonra da durum komisyon tarafından bir tutanağa kaydedilir.

Protokol süresinin sonunda, Devir ve Teslim Komisyonu tarafından hazırlanan devire esas listeye göre devir-teslim yapılır ve yüklenici tesis üzerinde hiçbir hakkının olmadığını kabul eder.

19



Protokol süresinin sonunda, Yüklenicinin talep etmesi halinde, İdare isterse taşınmazı/tesisi kiralamaya devam etme iradesini gösterebilir.

Kiralamaya devam edilmesinin talep edilmesi halinde; Protokol süresinin bitiminden önce günün koşullarına göre SPK Lisanslı Bağımsız Değerleme Kuruluşlarınca emsal ve rayiç bedeller gözetilerek tespit edilecek ve İdarece uygun bulunacak kira bedelinin yüklenici tarafından kabul edilmesi halinde Protokol süresinin bitiminden itibaren yüklenici ile yıllık kira protokolü yapılabilir. SPK Lisanslı Bağımsız Değerleme Kuruluşlarınca emsal ve rayiç bedel tespitine yönelik hazırlanan rapor bedeli Yüklenici tarafından karşılanır.

İdarenin tahliye karar vermesi

halinde ise, kararın tebliğ edilmesini müteakip, taşınmaz/tesis ve müstemilatı yüklenici tarafından çalışır, bakımlı ve kullanılabilir şekilde hiç bir hak ve bedel talebinde bulunulmadan İdareye devredilir.

Yüklenici, tahliye gerçekleşinceye kadar taşınmaz/tesisi işgal ettiği her gün için Protokolün son yılına ait yıllık kira bedeli (Protokolde kira bedeli aylık belirlenmişse aylık kira bedelinin 12 ile çarpılması neticesinde bulunacak tutar) üzerinden %3 oranında günlük ceza ödemeyi ve İdarenin bu nedenle uğrayacağı zarar ve ziyanı tazmin etmeyi kabul eder.

Madde 29. Taşınmazın/Tesisin Herhangi Bir Nedenle Tahliyesi/Boşaltılması

Yüklenicinin Protokol veya mevzuata aykırı herhangi bir tutumu nedeniyle, Protokol süresinin bitiminden önce, taşınmazın/tesisin İdarece boşaltılması/tahliyesi halinde, yüklenici tarafından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz. Bu durumda yapılan imalat İdareye/vakfına terk ve teberru edilmiş sayılır ve yatırılan kiralar ile teminatlar İdareye/vakfına gelir kaydedilir. Protokol süresi bittiği veya Protokol feshedildiği halde taşınmazın/tesisin İdareye teslim edilmemesi durumunda, yüklenici tahliye gerçekleşinceye kadar taşınmazı/tesisi işgal ettiği her gün için, Protokolün son yılına ait yıllık kira bedeli (Protokolde kira bedeli aylık belirlenmişse aylık kira bedelinin 12 ile çarpılması neticesinde bulunacak tutar) üzerinden %3 oranında günlük ceza ödemeyi ve İdarenin bu nedenle uğrayacağı zarar ve ziyanı tazmin etmeyi kabul eder. Cezanın ödenmesi, yükleniciye taşınmazı/tesisi sürekli kullanma hakkı kazandırmayacağı gibi, tahliyenin gerçekleştirilmesi önünde bir engel de teşkil etmez.

Madde 30. Hüküm Bulunmayan Haller

Bu Protokol ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde; Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının inşaat işlerinin yapım ve uygulama esaslarına dair yürürlükteki şartnameleri, genelgeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

Madde 31. Anlaşmazlıkların Çözüm Yeri

31.1. İşin yürütülmesi sırasında çıkabilecek anlaşmazlıkların öncelikle, İdare tarafından Protokol ve Protokol eklerindeki hükümler dikkate alınmak suretiyle çözülmesi esastır. Böyle durumlarda yüklenici; anlaşmazlığa neden olan durumun ortaya çıktığı günden başlamak üzere 15 gün içinde itiraz ve şikâyetlerinin nedenlerini ve niteliklerini açıklayan bir dilekçe ile İdareye başvurur. İdare,



bu dilekçeyi aldığı tarihten itibaren en çok 60 gün içinde inceleyip bu husustaki kararını yükleniciye bildirir.

Yüklenici 60 gün içinde kendisine bir cevap verilmemesi halinde bu sürenin bittiği tarihten, bu süre içinde İdarece verilen karara razı olmaması durumunda ise kararın kendisine bildirildiği günden başlayarak 6 ay içinde İli Adli ve İdari Mahkemeleri ile icra dairelerine başvurur. Aksi takdirde, İdarenin kararına uymuş sayılır.

31.2. Protokol hükümlerinin uygulanması sırasında çıkabilecek anlaşmazlıkları çözme hususunda İli Adli ve İdari Mahkemeleri ile İcra Daireleri yetkilidir.

Madde 32. Yürürlük

Bu Protokol taraflarca karşılıklı olarak imzalandığı tarih itibariyle yürürlüğe girer.

Madde 33. Protokolün İmzalanması

Bu Protokol 33 (Otuzüç) maddeden ibaret olup, İdare ve Yüklenici tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra .../.../..... tarihinde bir nüsha olarak imza altına alınmıştır. Ayrıca, İdare yüklenicinin talebi halinde Protokolün “aslına uygun İdarece onaylı suretini” düzenleyip yükleniciye verir.

İDARE
.....VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

YÜKLENİCİ

