

**VAKIF TAŞINMAZLARININ
KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YÖNTEMİ İLE DEĞERLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN
TİP SÖZLEŞME**

Madde 1. Sözleşmenin Tarafları

Bu sözleşme, bir tarafta T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü adına hareket eden Vakıflar 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. Yüklenici³

Adı, Soyadı/Ticaret Unvanı :
T.C. Kimlik No⁴ :
Vergi Kimlik No :
Tebliğata Esas Adresi :
Telefon No :
Faks No :
E-Posta Adresi (varsa) :

2.3. Yüklenicinin ortak girişim olması halinde, her türlü tebligat, ortak girişim adına pilot ortağın beyanda bulunduğu adrese yapılır. Bu adrese yapılacak tebligatlar, ortak girişimi oluşturan bütün gerçek ve tüzel kişi ortaklara yapılmış sayılır.

2.4. 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.

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

Madde 3. Tanımlar

Toplam Maliyet : İnşaat, proje, yıkım, peyzaj/çevre düzenleme maliyeti ve diğer maliyetlerin toplamını,
Tahmin Edilen Bedel : İhalede İdarece asgari olarak istenen bağımsız bölümlerin toplam satış değeri ile varsa nakit paranın toplamını,

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

² İlgili Bölge Müdürlüğünü ifade eder.

³ Ortak girişim olması halinde bütün ortaklara ait bilgiler buraya eklenecektir.

⁴ Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı gerçek kişi yüklenicilerin veya ortak girişimin Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı gerçek kişi ortaklarının T.C. Kimlik Numaraları yazılacaktır.



Madde 5. Sözleşmenin Ekleri

5.1. İhale dokümanı, sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası olup İdareyi ve yükleniciyi bağlar. İhale dokümanını oluşturan belgeler uygulamaya esas öncelik sırasına göre aşağıda belirtilmiştir:

1. Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisi Kararı,
2. Pay-puan cetveli (bağımsız bölüm listesi)
3. İşe ait ihale şartnamesi sözleşme⁷ ve ekleri,
4. İmar durum belgesi,
5. (Varsa) avan ve uygulama projeleri
6. Özel teknik şartnameler,
7. Bayındırlık işleri genel şartnamesi,
8. Birim fiyat tarifleri kitabı,
9. Diğer belgeler.⁸

5.2. İhale üzerinde kalan istekli ile sözleşmenin imzalanmasından sonra, sözleşmeyle birlikte, aynı işe ait İhale Şartnamesi, Özel Teknik Şartnameler ve Vakıflar Meclisi Kararı da noterlikçe tescil edilir.

Madde 6. İhale (Sözleşme) Bedeli ⁹

İş bu sözleşme;.....TL..... KRŞ
(.....Türk Lirası
.....Kuruş) bedel üzerinden imzalanmıştır.

Madde 7. İhale Oranı ¹⁰

⁷ Hisseli ve/veya tevhitli taşınmazlarda; Türk Medeni Kanunu'nun ilgili maddeleri doğrultusunda ilgilisi ile İdare arasında doğrudan sözleşme yapılır.

⁸ Varsa ihale dokümanını oluşturan diğer belgeler burada belirtilir.

⁹ İhale sonucunda İdareye kalan bağımsız bölümlerin toplam satış değeri ile varsa nakit paranın toplamıdır.

¹⁰ İhalede İdareye asgari olarak istenenlere ilaveten İdareye/vakfa verilmesi teklif edilen bağımsız bölümlerin toplam satış değeri ve varsa nakit para toplamının, yapılacak bina/tesisın toplam bağımsız bölüm satış değerine oranıdır.

İş bu sözleşme %.....(Yüzde.....)¹¹
ihale oranı üzerinden imzalanmıştır.

Madde 8. Kesin Teminat

Kesin teminat, Madde 6'da belirtilen ihale (sözleşme) bedelinin %6'sı olup, sözleşme imzalanmadan önce alınır. Bu işin kesin teminat miktarı; TL
KRŞ
(.....TürkLirası
..... Kuruş)dur.

Yüklenicinin ortak girişim olması halinde kesin teminat miktarı, ortaklık oranına bakılmaksızın ortaklardan biri veya birkaçı tarafından karşılanabilir.

Kesin teminat, işin (taahhüdün) tamamen şartname, sözleşme ve eklerine uygun olarak yerine getirildiği İdare tarafından anlaşıldıktan ve yüklenicinin bu işten dolayı İdareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra, yapı kullanma izin belgesinin alınması, Sosyal Güvenlik Kurumu'ndan ilişiksizlik belgesi getirmesi, 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 kesin teminatın 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 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 56. maddesi doğrultusunda nakde çevrilerek borçlarına karşılık tutulur, varsa kalanı yükleniciye geri verilir.

Sözleşmenin 17. maddesine göre yapılan yeniden değerlendirmelerde, ihale (sözleşme) bedelinde artış olması halinde, kesin teminat yeni ihale (sözleşme) bedeli üzerinden güncellenir.

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

Madde 9. Sözleşme Konusu İş İçin Yapılacak Giderler

9.1. 5737 Sayılı Vakıflar Kanununun "Muafiyetler ve İstisnalar" başlıklı 77 inci 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 Gelirleri Kanununun "Ücrete Tabii İşler" kenar başlıklı 97 inci 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. Sözleşmenin uygulanması sırasında ilgili mevzuat gereğince ödenen ve ödenecek olan katma değer vergisi (KDV) dahil her türlü vergi, resim ve harç masrafları ile sözleşme yapılmasına ilişkin tüm masraflar, Belediyenin talep edeceği işgaliye veya başka isim altında talep edeceği harçlar, otopark ücretleri, ulaşım ve nakliye giderleri, yapı 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, tapu ve devir işlemleri, sigorta masrafları ve primleri

¹¹ Virgülden sonra 3 hane kullanılır.

ile fenni mesuliyet, yapı denetimi, iş güvenliği, iş yeri hekimliğiv.b ile ilgili tüm giderler yüklenici tarafından karşılanır. Bu giderlerin karşılanmasına ilişkin olabilecek gecikme ve aksaklıklardan dolayı İdareden süre uzatımı veya bedel talep edilmez.

9.3. İstekliler tarafından teklif edilen fiyatların; 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, ihale tarihinden taahhüdün tamamen ifasına ve kesin kabule 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. Yüklenici, sözleşme 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. Yüklenicinin sözleşmeye ilişkin yükümlülükleri yer teslimi tarihinde başlar. Sözleşmenin 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 sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 10. gün yer teslimi yapılmış kabul edilir.

10.3. İnşaatın yapılacağı yerde kiracı veya işgalci varsa yer teslimi taşınmazın boş hale getirilmesinden sonra yapılır. Bu durumda yüklenicinin sözleşmeye ilişkin yükümlülükleri yer teslimi tarihi itibarıyla başlar.

Taşınmaz üzerinde bulunan işgalci veya kiracıların tahliyesi için geçecek süre(.....) aydan¹² fazla olamaz. Bu süre sonunda tahliye işlemi gerçekleştirilemezse sözleşme sonlandırılır. Bu durumda İdare, yükleniciye kesin teminatını iade eder; yüklenici, İdareden başkaca hiçbir hak ve bedel (ihale ilan bedeli, sözleşme ve noter harcı vs.) talebinde bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

Yukarıda belirtilen süre sonunda yüklenicinin sözleşmenin devamı ile ilgili yazılı talebi olması ve İdarenin de uygun görmesi halinde yükleniciye yer teslimi yapılmış kabul edilir ve yüklenicinin sözleşmeye ilişkin yükümlülükleri aynı tarih itibarıyla başlatılır.

10.4. Mücbir sebeplerle süre uzatımı verilmesine rağmen işin ifasının imkansız hale gelmesi halinde, inşaat başlanmamış olmak kaydıyla taraflar karşılıklı anlaşmak suretiyle sözleşmeyi sonlandırabilir. Bu durumda İdare, bu iş için alınmış tüm teminatları yükleniciye iade eder. Yüklenici İdareden başkaca bir hak veya menfaat talebinde bulunamaz.

İşin ifasının imkansız hale gelmesi sebebiyle karşılıklı anlaşmak suretiyle sözleşmenin sonlandırılması halinde, (varsa) İhale sonucu yüklenici tarafından İdare hesabına yatırılmış olan ilave nakit para "Kanuni Faiziyle" birlikte Yükleniciye iade edilir.

¹² Varsa ilgili Vakıflar Meclisi kararında belirtilen süredir. Yoksa, bu süre en fazla 12 (oniki) ay olarak belirlenebilir.

10.5. Parselasyon, plan tadilatıv.b şartlı ihaleler hariç olmak üzere;

Taşınmaz ile ilgili ihale aşamasında öngörülmemiş ve ihale dökümanında belirtilmemiş olmak kaydıyla yapı ruhsatı alınmasına engel teşkil edecek ve İdare ya da Yüklenici tarafından ortadan kaldırılması mümkün olmayan, imar planı veya uygulama imar planı (parselasyon planı) ile ilgili sorunların ortaya çıkması halinde; bu sorunun ortaya çıktığı tarih yer tesliminden önce ise yer teslimi yapılmaz ve ötelenir, sorunun ortaya çıktığı tarih yer tesliminden sonra ise süre uzatımı verilir. Sorunun boyutu ne olursa olsun verilen süre uzatımı/yer tesliminin ötelenmesi 1¹³ seneden fazla olamaz. Bu süre sonunda halen sorun ortadan kalkmamış ise sözleşme sonlandırılarak alınan teminatlar Yükleniciye iade edilir. Yüklenici İdareden başkaca herhangi bir talepte bulunamaz.

10.6. Yüklenici; inşaatı (bina/tesisi) sözleşme eki "Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşiyile İlgili Bazı İş ve İşlemler, Süreler, Gecikme Olması Halinde Alınacak Cezalar ve Yapılacak İşlemler Tablosu"nda belirtilen inşaat başlama tarihinden itibaren.....(.....) gün içerisinde (varsa süre uzatımları, ve sözleşmenin 17. maddesine istinaden yapılan proje değişiklikleri için geçen süreler hariç); yapı kullanma izin belgeleri, her türlü sıhhi ve mekanik tesisat kullanma izinleri ve kat mülkiyeti tapularını İdareye teslim etmiş, elektrik, su, varsa doğalgaz sistemlerini kurarak bağlantılarını ve aboneliklerini yaptırmış, kablolu TV ve güvenlik (yangın, CCTV, vb.) sistemlerini kurarak bağlantılarını yaptırmış olarak geçici kabule hazır hale getirir ve ardından geçici kabul işlemleri yapılır. Geçici kabul sırasında revize, iş sonu (as-built) projesi ve detayların orijinaleri 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.

Yapı kullanma izin belgesinin verilmesinde geçici kabul tutanağı talep eden Belediyelerde, geçici kabul için yapı kullanma izin belgesinin alınması şartı aranmayabilir. Geçici kabulün onaylanmasından sonra İdare yukarıda bahsedilen abonelikler, izinler ve yapı kullanma izin belgesi alınması için süre belirler ve bu süreyi yükleniciye bildirir. Bu sürenin sonunda belirtilen iş ve işlemler gerçekleşmemiş ise gecikilen her gün için, tahmin edilen bedelin oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) ceza kesilir. Bu durumda yapı kullanma izin belgesi alınmadan ve abonelikler yapılmadan kesin teminat iadesi yapılmaz.

10.7. İnşaatın (binanın/tesisnin)yukarıda belirtilen süre içerisinde, sözleşme ve eklerine uygun olarak bitirilip geçici kabule hazır hale getirilememesi halinde, yükleniciye tahmin edilen bedelin'i oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) bu oran oranında günlük gecikme cezası uygulanmak ve işin kalan aşamasıyla orantılı olmak kaydıyla cezalı çalışma süresi verilir. Bu süre sonunda da inşaatın geçici kabule hazır hale getirilememesi halinde; inşaatın seviyesi %80'in altında ise sözleşmenin 33. madde hükümleri uygulanır. İnşaatın seviyesi %80 ve üzerinde ise sözleşmenin devamlılığı İdarenin inisiyatifindedir. İdarece sözleşmenin sonlandırılması kanaatine varılması halinde sözleşmenin 33. madde hükümleri uygulanır. Sözleşmenin devamına karar verilmesi halinde ise, yüklenici İdareye ait bağımsız bölümlerin İdarece takdir edilecek aylık kira bedellerini ödemeye başlar. Bu defa, inşaatın (binanın/tesisnin) bitirilerek geçici kabule hazır hale getirilmesi için işin kalan aşamasıyla orantılı olmak kaydıyla son kez cezalı çalışma süresi verilir. Bu süre sonunda da inşaatın geçici kabule hazır hale getirilememesi halinde sözleşmenin 33. madde hükümleri uygulanır.

10.8. Belirlenen süreler 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.

10.9. İnşaatın erken bitirilmesi halinde, İdare inşaatın bitirilmesi ve geçici kabule hazır hale getirilmesi için verilen sürenin bitimini beklemeksizin kabul işlemlerini tamamlar.

¹³ Sürecin durumuna göre ve sorunun çözülebileceğine kanaat getirmesi halinde bu süreyi 1 sene daha uzatmak İdarenin yetkisindedir

10.10. Yüklenici; yapı ruhsatlarının alınmasından, kat irtifakı kurarak tapuların tamamının İdareye verilmesinden, yapı kullanma izin belgesinin alınmasından ve kat mülkiyetine geçilmesinden sorumludur.

10.11. Taşınmaz(lar), yer teslim tarihinden itibaren ihale amacı dışında kullanılamaz.

10.12. İşin sözleşme ve şartnamelere uygun olarak bitirilmesinden sonra, talep edilmesi halinde, bina/tesise ait yapı kullanma izin belgesinde belirtilen yapı maliyeti üzerinden değerlendirme yapılmak kaydıyla, İdare tarafından düzenlenecek iş bitirme belgesi yükleniciye verilir. Yüklenici dışındaki iş bitirme belgesi talepleri İdare tarafından değerlendirmeye alınmaz.

Belge tutarı “Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği”nin 46. maddesinde belirtilen şekilde hesaplanır.¹⁴

Madde 11. Sigorta

11.1. Sözleşme konusu yapım 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.

11.2. Yapı ruhsatının alınma tarihi (İdarece daha önce izin alınmış ise yer teslim tarihi) itibariyle 10 gün içinde başlamak üzere yapı kullanma izin belgesinin alınma tarihine kadar geçen süre için Genel Müdürlük adına “All Risks” sigortası yüklenici tarafından yaptırılır. Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaat başlanmaz. Süre uzatımı halinde All Risks sigorta poliçesi her sene yenilenir. Yenilenmediği tespit edildiği takdirde İdarece iş durdurulur.

11.3. Yapı ruhsatının alınma tarihi (İdarece daha önce izin alınmış ise yer teslim tarihi) itibariyle 10 gün içinde başlamak üzere, inşaatın bitiş tarihine kadar üçüncü kişilere karşı (yüklenici tarafından) Mali Mesuliyet Sigortası yaptırılır. Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaat başlanmaz.

11.4. Yüklenici, yapı kullanma izin belgesinin alınma tarihi itibariyle 10 gün içinde başlamak üzere, kesin kabul tarihine kadar Genişletilmiş Bakım Devresi Sigorta Poliçesi (yüklenicinin sözleşme 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 inşaat devresinde yüklenicinin sorumlu olduğu bir nedene dayanan ziyan ve hasarlara karşı) yaptırmakla sorumludur. Poliçenin, İdareye zamanında sunulmaması halinde, yükleniciye ait bağımsız bölümlerin en son aşama tapu ferağı işlemleri yapılmaz. Söz konusu poliçe, bedeli bu aşamaya ilişkin tapu ferağı talebi Genel Müdürlüğe gönderilmeden önce defaten ve nakden yükleniciden tahsil edilmek kaydıyla İdare tarafından yaptırılır.

11.5. Sigorta poliçelerinde İdare mal sahibi sıfatıyla yer alır. Poliçe giderleri yükleniciye ait olup, poliçelere “daini mürtehin” sıfatı ile “Vakıflar Genel Müdürlüğü” ibaresi yazılır.

11.6. 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. Bunun için İdareden hiçbir talepte bulunamayacaktır.

¹⁴ Yapı ruhsatında belirtilen inşaatın yüzölçümü ile sözleşmenin imzalandığı yıla ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde inşaatın sınıfına ve grubuna göre belirlenen yapı birim maliyetinin çarpılması suretiyle hesaplanan bedelin % 60'ı esas alınır

11.7. Yüklenici, kendisinin taksirinden, ihmaliinden, ağır ihmaliinden veya kusurlu herhangi bir hareketinden dolayı İdareyi ve İdare personeliini sorumlu tutamaz.

Madde 12. İnşaat Yapılacak Sahanın Hazır Hale Getirilmesi

12.1. Yüklenici, gerekmesi halinde; ifraz, tevhit, terk, taksim ve diğer imar işlemlerinin yapılması, taşınmazın inşaata hazır hale getirilmesi, işe ait uygulama 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. İnşaatın bulunduğu yerde her ne şekilde olursa olsun bir yapı, baraka veya başka bir tesis varsa; yüklenici gerekli izinleri alarak ve ve ruhsata bağlı yıkım işlerinde yıkım ruhsatı alınması için iş ve işlemleri yaparak bunları yıkıp inşaat sahasını bila bedel boş hale getirmekle sorumludur. Yıkılan bina, baraka veya tesisten elde edilecek malzemeler yeni inşaatta kullanılamaz. Yıkımdan çıkacak enkaz yükleniciye aittir.

Madde 13. Şantiye Yeri ve Kontrollük Teşkilatının Çalışma Mahalli

13.1. Yüklenici, Kontrollük Teşkilatının çalışmasına elverişli bir şantiye alanı kurmakla, burada kullanılan/kullanılacak tüm malzemeyi (bina, çadır, mobilya, gerekli donatılar vb.) bila bedel temin etmekle ve şantiye alanıyla ilgili tüm masrafları karşılamakla yükümlüdür.

13.2. İnşaatın 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, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı “Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar” ile ilgili genelgelerine uygun olarak iş kapsamında yer alan yapıların oturma alanında yeterli miktarda sondaj kuyuları açarak zemin etütleri yaptırmakla, etüt ve laboratuar 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,
- Laboratuar 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 çıkartılır.

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. İmar, Proje, Yapı Ruhsatı İş ve İşlemleri, Ruhsat Sonrası İstenecek Belgeler, İnşaatın Başlaması

Yapılacak inşaatla ilgili olarak; varsa ifraz, tevhit, terk, plan tadilatı iş ve işlemleri; sözleşme eki imar durumu ve varsa işin avan projesi dikkate alınmak suretiyle, gerekli her türlü alt-üst yapı projeleri¹⁵, mimari projeler, onaylı mimari projelere dayalı projeler¹⁶ ve gerekli raporların hazırlanması, İdareye ve ilgili kurum ve kuruluşlara sunulması, incelenmesi, onaylanması, yapı ruhsatı, bazı sigorta poliçeleri, iş programı, teknik personel bildirimi ve inşaatın başlaması ile ilgili tüm iş ve işlemler aşağıda belirtilen genel esaslar ve sözleşme eki "Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşiyile İlgili Bazı İş ve İşlemler, Süreler, Gecikme Olması Halinde Alınacak Cezalar ve Yapılacak İşlemler Tablosu"nda belirtilen esaslar çerçevesinde yürütülür, sonuçlandırılır.

15.1. Plan, Proje ve Raporların Hazırlanması, İnceleme ve Onaya Sunulması

Varsa ifraz, tevhit, terk, plan tadilatı iş ve işlemleri, gerekli her türlü alt-üst yapı projeleri, mimari projeler, onaylı mimari projelere dayalı projeler ve gerekli raporlar ile bunların eksiklik ve düzeltmelerine ilişkin iş ve işlemler; işin şartname ve sözleşmesine, varsa avan projesine, yürürlükteki mevzuat hükümlerine, fen ve sanat kurallarına uygun olarak ve gerekli tüm ölçek ve detayları içerecek şekilde yüklenici tarafından bila bedel hazırlanarak öncelikle İdarenin daha sonra ilgili kurum ve kuruluşların incelemesine/onayına sunulur. Proje ve raporlar İdare ve ilgili kurum-kuruluşlarca onaylanmadan uygulamaya geçilmez.

15.2. Teslim ve Başvuru İşlemlerinde Usul

Plan, proje ve raporlara ilişkin teslim etme ve alma işlemleri ile, yapılacak işe ilişkin her hangi bir hususta İdare veya ilgili kurum ve kuruluşlara yapılacak başvuru işlemleri yazılı/kayıtlı olarak yapılır. Ancak, İdarenin incelemesine/onayına sunulan tüm plan, proje ve raporlar İdare tarafından yüklenici ya da yetkili kıldığı kişiye, imza karşılığı ve tarih belirtilmek suretiyle elden teslim edilebilir. Bu durumda gerekli tebligat yapılmış kabul edilir.

15.3. Onaylı Plan, Proje ve Raporların İdareye Teslimi

İlgili kurum ve kuruluşlarca onaylanan varsa ifraz, tevhit, terk, plan tadilatına ilişkin tüm belge ve paftalar takım kağıt baskı ve takım dijital materyal (Cd/Dvd vb.) olarak, her türlü alt-üst yapı projeleri, mimari projeler, onaylı mimari projelere dayalı projeler ve gerekli raporlar (uygulama sırasında yapılmış değişiklikleri de içeren ve işin bitmiş durumunu gösteren onaylı iş sonu (as-built) projeler de dahil olmak üzere) takım kağıt baskı ve takım dijital materyal (Cd/Dvd vb.) olarak İdareye teslim edilir.

15.4. İdarenin Onaylı Plan, Proje ve Raporları Kullanma Hakkı

İdare, sözleşme konusu iş için hazırlanan tüm plan, proje ve raporları, herhangi bir yerde ve zamanda, değişiklik yapmak suretiyle uygulama hakkına sahiptir. Telif hakları hususunda sözleşmenin 9. maddesinde belirtilen hükümler geçerlidir.

15.5. İnşaatın Başlaması

Sözleşme eki "Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşiyile İlgili Bazı İş ve İşlemler, Süreler, Gecikme Olması Halinde Alınacak Cezalar ve Yapılacak İşlemler Tablosu"nda belirtilen süre içerisinde inşaatla başlanır. Başlanmaması halinde tabloda belirtilen hükümler uygulanır.

15.6. Öngöröl(e)meyen İmalatlar

¹⁵ Plankote, kesit-görünüş, vaziyet planı, yol, menfez, kanal, istinat duvarı/perdesi, sanat yapısı vb. tüm projeler.

¹⁶ Elektrik, statik, mekanik, sıhhi tesisat, peyzaj/çevre düzenleme vb. tüm projeler.

Projesiz olarak yaptırılan işlerde veya avan projeli işlerde; daha önce öngörül(e)meyen imalatlar, komşu parsellerdeki mevcut/yapılması olası yapıların güvenliği ya da başka herhangi bir nedenle yapılması sonradan zorunlu hale gelen imalatlar ve imar planı ve/veya mevzuatının tanıdığı her hangi bir haktan yararlanma amaçlı yeni imalatlar, gerekli proje ve raporların hazırlanıp onaylatılması işlemleri de dahil olmak üzere yüklenici tarafından bila bedel yapılır.

Madde 16. Proje Değişikliği

Yüklenici, İdarenin yazılı onayı olmadan projelerde değişiklik yapamaz. Yetkili İdarelerce uygulama projelerinde yaptırılan düzeltmeler ile yüklenicinin proje değişiklik teklifleri ancak İdarenin yazılı onayı ile geçerli olur. Aksi halde, sözleşmenin 33. maddesine göre işlem yapılır.

Sözleşme imzalandıktan sonra, yüklenicinin talebi, İdarenin uygun görmesi ve alan, metraj, yön ve mali haklarının saklı kalması kaydıyla, proje değişikliği yapılabilir. Proje değişikliğine ilişkin işlemlerin İdare adına takibi ve sonuçlandırılmasından yüklenici sorumludur.

Madde 17. Projede / Proje Öngörüsünde Artış veya Eksilme Olması

17.1. Sözleşme imzalandıktan sonra; imar durumu değişikliği veya başka herhangi bir nedenle; ihale/sözleşmeye esas projede/proje öngörüsünde, onaylı sözleşmede yer almayan ilave kat, depo, bağımsız bölüm vb. paylaşım konu alanların ortaya çıkması halinde; inşaata başlanmaz, başlandıysa durdurulur. Bu aşamada, yüklenici tarafından hazırlanacak ve sırasıyla İdare (Bölge Müdürlüğü), Vakıflar Meclisi ve ilgili diğer tüm kurum ve kuruluşlarca uygun görülecek yeni proje/tadilat projesi doğrultusunda paylaşım yeniden yapılır.¹⁷ İdarece bu konuda hazırlanacak "Yeniden Değerlendirme Ekspertiz Raporu" ile tüm bağımsız bölümlerin piyasa değerleri yeniden belirlenir, ortaya çıkan ilave bölümler ihale/sözleşme oranında paylaşılır. Paylaşım hesabında, ihale/sözleşme aşamasında alınan nakit paralar yıllık TÜFE oranları kullanılarak *(bir önceki yılın nakit değerinin TÜFE Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) Oranı esas alınarak)* güncellenir.

17.2. Hazırlanan ekspertiz raporu sonucunda İdare/vakıf payı, bağımsız bölüme tekabül ediyorsa öncelikle bağımsız bölüm tercih edilir. Etmemesi halinde, tespit edilen bedel nakden ve def'aten yükleniciden tahsil edilir ya da varsa aradaki değer farkı nakden ve def'aten yükleniciye ödenmek kaydıyla, İdarece belirlenen bağımsız bölüm İdareye/vakfına alınır. İlave bağımsız bölümlerin paylaşımı hususunda İdare öncelikli seçim hakkına sahiptir. Ancak, yeniden paylaşım hususunda nihai karar Vakıflar Meclisine aittir.

Aradaki değer farkının İdarece yükleniciye ödenerek bağımsız bölüm alınmasını öngören değerlendirmelerde, Vakıflar Meclisince uygun görülecek bedel, yapı kullanma izin belgesi alınma tarihinden itibaren 30 gün içinde, yüklenici tarafından bildirilecek banka hesabına İdarece ödenir.

17.3. Yeniden paylaşım sonucunda ortaya çıkan ve İdareye/vakfına ödenmesi gereken nakit para, konuya ilişkin Vakıflar Meclisi kararının ilgili Bölge Müdürlüğüne ulaştığı tarihten itibaren 10 gün içerisinde yapılacak yazılı tebligatı müteakip 30 gün içerisinde yüklenici tarafından İdareye ödenir. Aksi halde inşaata başlanmaz, başlanmış ise devam edilmez, tapu ferağı işlemi yapılmaz. Verilen sürenin aşılması halinde, geçen her gün için tahmin edilen bedelin.....'i oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) günlük gecikme cezası uygulanmak kaydıyla yükleniciye en fazla gün¹⁸ süre verilir. Bu süre sonunda da ödemenin yapılmaması halinde; inşaata başlanmamış ise sözleşme karşılıklı sonlandırılarak kesin teminat iade edilir. İnşaata başlanmış ve yeniden paylaşım nedeniyle durdurulmuş ise; bu aşamada inşaatın seviyesinin %50'nin altında olması halinde yüklenici hakkında sözleşmenin 33. maddesi hükümleri uygulanır. İnşaatın seviyesi %50 ve üzerinde ise sözleşmenin devamlılığı İdarenin inisiyatifindedir. İdarece sözleşmenin

¹⁷ Yeniden değerlendirmeye esas proje, mümkünse ilgili kurum ve kuruluşlardan ön onay alındıktan sonra İdareye sunulur.

¹⁸ Bu süre en fazla 15 gün olabilir.

sonlandırılması kanaatine varılması halinde sözleşmenin 33. maddesi hükümleri uygulanır. Sözleşmenin devamına karar verilmesi halinde ise, daha önceki günlük gecikme cezası oranı 2 (iki) kat uygulanmak kaydıyla, ödemenin yapılması için en fazla gün¹⁹ süre verilir. Bu süre sonunda da ödemenin yapılmaması halinde yüklenici hakkında sözleşmenin 33. maddesi hükümleri uygulanır.

17.4. İlave bağımsız bölüm artışı olup olmadığına bakılmaksızın, her hangi bir nedenle, mevcut bağımsız bölümlerin alan, yön veya niteliğinde/cinsinde değişiklik öngören yeniden değerlendirmelerde de, yukarıda belirtilen hükümler uygulanır.

17.5. Manzara, cephe, güneşlenme gibi unsurlar ile, emsale veya net alana dahil olup olmadığına bakılmaksızın teras, kat bahçesi balkon vb. açık alan kullanımlarında meydana gelen değişiklikler, açıklama getirilmek suretiyle yeniden değerlendirmede dikkate alınır.

17.6. Paylaşımına konu alanlarda yasal zorunluluklar ya da araziden kaynaklanan kısıtlamalar nedeniyle azalma olması durumunda, bu alan azalışı da aynı usulle paylaşılır. Paylaşımına konu olmayan alanlarda oluşan artış veya azalışlar ise değerlendirmeye konu edilmez. Ancak, sözleşmenin imzalanmasından sonra, zorunlu nedenlerle, daha önce belirlenen/öngörülen toplam inşaat alanında %25 veya daha yüksek bir oranda azalma olması durumunda, taraflar karşılıklı anlaşmak suretiyle sözleşmeyi sonlandırabilirler. Bu durumda İdare, teminatını yükleniciye iade eder. Yüklenici İdareden başka bir hak veya bedel talebinde bulunamaz.

17.7. İşin mimari projesinde, bu maddede belirtildiği şekilde paylaşımı etkileyen herhangi bir değişiklik talebi ve/veya zorunluluğun ortaya çıkması halinde, (talebin İdarece uygun görülmesi kaydıyla), işin süreci bu talep ve/veya zorunluluğun İdareye yazılı olarak bildirildiği tarihten itibaren dondurulur. Bu tarihten itibaren İdarecegün²⁰ içerisinde hazırlanacak "Yeniden Değerlendirme Ekspertiz Raporu", konuya ilişkin olarak alınacak Bölge Müdürlüğü Komisyon Kararıyla birlikte Genel Müdürlüğe gönderilir. Süreç, bundan sonra varsa ilgili Vakıflar Meclisi kararı, yoksa Genel Müdürlüğün ilgili yazısı doğrultusunda devam ettirilir. Sürecin başlangıç tarihi; ilgili Vakıflar Meclisi kararı/Genel Müdürlük yazısının Bölge Müdürlüğüne ulaştığı tarihten itibaren 5 (beş) gün içerisinde yapılacak imza karşılığı elden tebligatın tarihi, posta yoluyla yapılacak tebligatta ise tebligatın yükleniciye ulaştığı tarihtir.

Madde 18. İş Programı

18.1. Yüklenici, yapı ruhsatının alınmasını (İdarece daha önce izin alınmış ise yer teslim tarihini) müteakip 10(on) gün içinde; iş kalemlerini ve iş gruplarını, aylık imalatı ve iş miktarlarını gösterir iş programlarını (en az 3 nüsha) İdare onayına sunar. Yüklenici işin her safhasını onaylı iş programına göre yürütmekle yükümlüdür. Zorunlu hallerde İdarenin uygun görüşü ile iş programında değişiklik (revizyon) yapılabilir.

18.2. İş programının İdareye zamanında teslim edilmemesi halinde inşaat başlanmaz ve sözleşme eki "Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşiyile İlgili Bazı İş ve İşlemler, Süreler, Gecikme Olması Halinde Alınacak Cezalar ve Yapılacak İşlemler Tablosu"nda belirtilen hükümler uygulanır.

18.3. İş programında oluşabilecek muhtemel değişiklikler nedeniyle hazırlanan yeni program yüklenici tarafından değişiklik sebebinin ortaya çıkmasından itibaren 10 gün içinde İdare onayına sunulur.

Madde 19. Malzeme ve İmalat Numuneleri

¹⁹ Bu süre en fazla 15 gün olabilir.

²⁰ Bu süre, "Yeniden Değerlendirme Ekspertiz Raporu"nu hazırlayacak birimin görüşü alınmak suretiyle belirlenir.

19.1. İmalat aşamasında kullanılacak malzemelerin, işe ait özel teknik şartnamede belirtilen hususları taşıması gerekmektedir. Bu kapsamda İdareden temin edilecek form yüklenici tarafından doldurulur, şantiye şefi ve yüklenici tarafından imzalanarak, en geç imalatın yapılma aşamasında İdareye teslim edilir.

19.2. Yüklenici, inşaat ve tesisatta kullanacağı İdarece istenen malzemeye ait numuneler ile prospektüs ve teknik raporları İdareye verir. İdarece uygun bulunan numune ve prospektüsler onaylanarak yükleniciye iade edilir.

İdarece kabul edilmiş malzemelerin onaylı numunesi inşaatın tamamlanmasına kadar kontrollük mahallinde bulundurulur. Kontrol teşkilatınca yapının kullanımı ve estetiği açısından uygun görülen hallerde Bölge Müdürünün onayıyla malzeme değişikliği yapılabilir.

19.3. Yüklenici, onayı alınmış numune ve prospektüslere uymayan ve İdarece kabul edilmeyen malzemeyi, en geç 3gün içinde şantiyeden uzaklaştırır. Bu türden malzemenin kullanılmış olmasının tespiti ve anlaşılması halinde yapılan iş kontrol mühendisi tarafından söktürülür veya yıktırılır. Söktürme veya yıktırmadan dolayı yüklenici herhangi bir hasar bedeli ve tazminat ya da süre uzatımı talep edemez.

Madde 20. İnşaatın Kontrolü

20.1. Sözleşmeye bağlanan yapım işi, İdarenin görevlendirdiği Kontrol Teşkilatının denetimi altında gerçekleştirilir.

20.2. 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 her hangi 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.

20.3. Hisseli/tevhitli taşınmazlarda inşaatın kontrolü bir yapı denetim firmasına yaptırılır. Mülkiyetinin tamamı İdareye ait olan taşınmazlarda da işin özelliğine göre Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Daire Başkanlığının teklifi ile Genel Müdürlük Oluru alınması halinde inşaatın kontrolü bir yapı denetim firmasına yaptırılabilir. Firma yapı denetim raporlarının birer nüshasını İdareye sunar. Bu durumda da İdare yukarıda belirtilen kontrol ve denetleme yetkisini istediği aşamada kullanabilir. Yapı denetime ilişkin tüm masraflar yüklenici tarafından karşılanır.

20.4. Yüklenici, yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren işin niteliği, seyri ve iş programına göre aşağıda unvan ve sayıları belirtilen teknik personeli iş yerinde bulundurmak zorundadır.²¹

..... Mimar

..... İnşaat Mühendisi

..... Makine Mühendisi

..... Elektrik / Elektrik-Elektronik Mühendisi

Yüklenici, yukarıdaki teknik elemanların isimlerini ve belgelerini (diploma, meslek odası kayıt belgesi, noterden alınan taahhütname) "Teknik Personel Bildirimi" ile birlikte yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren 10 gün içinde İdareye bildirir. Teknik personelin yeterliliği konusunda yüklenici sorumludur, bu hususta İdarece yüklenicinin beyanına itibar edilir.

²¹ Şantiye şefinin yüklenici firma bünyesinde çalışan mimar ya da inşaat mühendisi olması gerekmektedir. Diğer teknik personel ihtiyacının mühendislik mimarlık hizmeti veren başka bir firmadan temin edilmesi halinde; hizmet alımı yapıldığına dair sözleşme, hizmet karşılığı kesilen fatura ve teknik personelin SGK primini gösterir belgenin İdareye sunulması yeterlidir.

İdare, teknik heyete ait unvanların sözleşme ile uyumluluğunu kontrol ederek, heyeti kabul edip etmediğini 20 gün içinde yükleniciye tebliğ eder. İdarece bu tebliğ yapılmadığı takdirde, bildirilen teknik elemanlar kabul edilmiş sayılır.

Yüklenici İdarece yapılan tebliğe uymaya mecburdur. Yüklenicinin bu yükümlülüğü yerine getirmemesi halinde her gün için, tahmin edilen bedelin’i oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) ceza kesilir. Cezalı çalışma süresinin 30 günü aşması halinde İdare herhangi bir ihtar yapmaksızın işi durdurur.

Yüklenicinin teknik personeli işin başında bulundurmaması halinde her bir teknik personel için günlük, tahmin edilen bedelini oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) ceza kesilir.

20.5. 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 bu, 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.

20.6. Hisseli/tevhitli taşınmazlarda veya mülkiyetinin tamamı İdareye ait olup işin özelliğine göre Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Daire Başkanlığının teklifi ile Genel Müdürlük Oluru alınan hallerde işin yapı denetim firmasının denetimi altında yapılıyor olması, yüklenicinin üstlenmiş olduğu işi bütünüyle projelerine, sözleşme ve şartnamelerine, fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapmak hususundaki yükümlülük ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

20.7. Yüklenici sözleşme çerçevesinde, niteliği ve seyrine göre işin başında bulundurduğu teknik personelin SGK dökümlerini her ayın 1.-7. günleri arasında düzenli olarak İdareye teslim etmek zorundadır. Yüklenicinin bu yükümlülüğü yerine getirmemesi halinde her gün için, tahmin edilen bedelin’i oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) ceza kesilir. Ayrıca İdare teknik personelin SGK primlerinin ödenmediğinin tespit edilmesi halinde, herhangi bir ihtar yapmaksızın işi durdurma yetkisini kullanır.

Madde 21. İş Sağlığı ve Güvenliği, İşçi ve Personel Hakları

21.1. 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.

21.2. 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.

21.3. Yüklenici, ilgili mevzuatında tanımlanan “İş Sağlığı ve Güvenliği” firmalarıyla bir sözleşme yaparak sözleşmenin bir nüshasını İdareye teslim etmekle yükümlüdür. Aksi halde, yüklenici hakkında sözleşme eki tabloda belirtilen ilgili hükümler uygulanır.

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

21.5. 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.

21.6. 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.

21.7. 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.

21.8. 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 22. İnşaat Mahalli ve İnşaattan Doğacak Sorumluluk

22.1. Tanıtım Bilgileri

Ruhsat ve eki projelerin yapı yerinde bulundurulması ve inşaat müddetince yapı üzerinde rahat görülebilecek bir yere, İdarece uygun görülen ve en az (1,00/1,50) m. boyutlarında bir tabela asılması zorunludur. Yüklenici bu yükümlülüğünü yerine getirmeden inşaaata başlanamaz.

Asılacak tabela üzerinde mal sahibinin, mimarının, statik, elektrik-tesisat, ısı yalıtım proje müelliflerinin ismi, İdare olarakVakıflar Bölge Müdürlüğü ile yüklenicinin isimleri ile yapı ruhsatı numarası ve tarihini içeren bilgiler bulunmalıdır.

22.2. Güvenlik Tedbirleri

İnşaatın yapımı sırasında yüklenici, can ve mal emniyeti bakımından her türlü güvenlik önlemlerini almaktan sorumludur. Yapı inşasına ve kazılarına 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 inşaaata başlamadan önce yapı tekniğinin gerektirdiği tedbirler alınır. İnşaatın 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 yapı alanı dışına kurulduysa gerekli uyarı işaretleri konulmalı ve koruma şeridiyle çevrelenmelidir. Yapı alanı dışında kazaya sebep olacak veya insanları tehlikeli durumlara düşürecek şekilde malzeme istif edilmeyecek ve araçlar gelişi güzel yerlere bırakılmayacaktır.

22.3. Yeraltı ve Yerüstü Tesisleri

Hafriyat ve yıkım esnasında su, elektrik, doğalgaz, telefon boru ve kabloları ile mecra kanalları gibi tesislere tesadüf edilmesi halinde bu tesislerde yapılacak herhangi bir hasar veya deplasemeninden, hafriyat sahası kapatılıncaya kadar bunların muhafaza veya zayiinden de doğrudan yüklenici sorumludur. İnşaat alanının bitişiğinde veya civarındaki her türlü yapıya verilecek zarar ve ziyandan da yüklenici sorumludur.

22.4. 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 23. Yapının İlk Muayenesi ve Geçici Kabulü

23.1. Sözleşme konusu işe ilişkin yapı kullanma izin belgesi²² alındıktan sonra yüklenici; İdareye vereceği dilekçe ile geçici kabul isteğinde bulunur. Yapılan işler, İdarece verilecek talimat üzerine Kontrol Teşkilatınca, zorunlu bir neden olmadığı takdirde, başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde ön incelemeden geçirilir. Ön inceleme sonucunda işin sözleşme 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.

23.2. 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. Ancak, 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, bunların kabul çalışmaları sırasında işyerinde hazır bulunmaları zorunludur.

23.3. 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 sözleşmesinde veya idare tarafından verilen en son süre uzatım kararında öngörülen iş bitim tarihinde tamamladığı yapı denetim görevlisi (işin kontrolü) 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. (Yapım İşleri Muayene ve Kabul Yönetmeliği) Kabul heyeti Yüklenicinin İdareye vereceği dilekçe ile geçici kabul isteğinde bulunmasının ardından en geç 1 ay içerisinde iş yerine gider.

²² Yapı kullanma izin belgesinin verilmesinde geçici kabul tutanağı talep eden Belediyelerde, yapı kullanma izin belgesinin alınması şartı aranmayabilir.

23.4. 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/tesisın kullanımına engel olmayacak ve herhangi bir tehlikeye meydan vermeyecek nitelikte olmalıdır.

23.5. 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 (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) oranında 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 yükleniciden defaten ve nakden tahsil edilinceye kadar tapu ferağı işlemi yapılmaz.

23.6. 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.

23.7. 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.

23.8. Geçici Kabul Komisyonunca yapılan incelemede, işin sözleşme ve şartnamelere uygun olarak tamamlandığının tespit edilmesi durumunda geçici kabul işlemi yapılır.

23.9. 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.

23.10. Yapı kullanma izin belgesi, su, elektrik, doğalgaz vd. 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 yapılamaz.

Yapı kullanma izin belgesinin verilmesinde geçici kabul tutanağı talep eden Belediyelerde, geçici kabul için yapı kullanma izin belgesinin alınması şartı aranmayabilir. Geçici kabulün onaylanmasından sonra İdare yapı kullanma izin belgesi alınması, su, elektrik, doğalgaz vd. yeraltı ve yer üstü hatları ve varsa havai hatların tamamı ile asansör ve kalorifer tesisatına ilişkin kullanma izinleri, aboneliklerin yapılması gibi tüm yükümlülükler ilgili mevzuat gereği eksiksiz olarak yerine getirmesi için süre belirler ve bu süreyi yükleniciye bildirir. Bu sürenin sonunda belirtilen iş ve işlemler gerçekleşmemiş ise gecikilen her gün için, tahmin edilen bedelin oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) ceza kesilir. Bu durumda yapı kullanma izin belgesi alınmadan ve abonelikler yapılmadan kesin teminat iadesi yapılmaz.

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

Madde 24. Kesin Kabul İşlemleri

24.1. Geçici kabul tarihinden itibaren en az 1 yıl süre geçmesi kaydıyla; yüklenicinin başvurusu üzerine sözleşmeye konu işin kesin kabulü yapılır. Kesin kabul işlemlerinde uygulanacak yöntem ve usul geçici kabuldeki gibidir.

24.2. Kesin kabulde, Kesin Kabul Komisyonu 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.

24.3. 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.

24.4. İşin kesin kabulüne engel herhangi bir durum görüldüğü takdirde, kabulü engelleyen kusur ve eksiklikler kabul Komisyonu 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.

24.5. Kabul Komisyonun tespit ettiği kusur ve eksiklikler, belirlenen sürede yüklenici tarafından giderilmezse 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) 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. Ayrıca, İdare yapılan bu giderleri yüklenicinin teminatından kesmeye yetkilidir.

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

Madde 25. Teminat Süresindeki Bakım ve Giderler

Yüklenici, işlerin teminat süresi içindeki bakımını yapmak ve tümünü iyi bir şekilde korumak ve çıkabilecek kusur ve aksaklıkları gidermek zorundadır. Kullanım sonucu olmaksızın ortaya çıkan kusur ve aksaklıkların giderilmesi ve teminat süresince işlerin bakım giderleri yükleniciye aittir.

Madde 26. Yapılan İşlerin Sorumluluğu ve Kusurlu İmalat

Yüklenici yaptığı inşaatın kesin kabul tarihinden itibaren beş yıl, ağır kusuru varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın yirmi yıl süreyle sorumlu olup yapının teknik şartlara uygun olarak

yapılmamasından ortaya çıkan zarar ve ziyarı Türk Borçlar Kanununun ilgili maddeleri gereğince tazmin etmeyi ve mevzuatta süre ile sınırlandırılmamış yüklenici kusurlarından doğacak mükellefiyetleri üzerine almayı da peşinen kabul etmiştir.

Madde 27. Süre Uzatımı

27.1. Süre Uzatımı

27.1.1. 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.

27.1.2. 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 İdareye yazılı olarak 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 ilânı,
- e) İdare tarafından öngörülemeyen durumların ortaya çıkması ve diğer haller. [İmar planı veya uygulama imar planı (parselasyon planı) ile ilgili öngörülmeyen sorunların ortaya çıkması, inşaat sürecinde eski eser niteliğinde bir bulguya rastlanması...v.b]

27.2. Kamu kurumlarındaki işlemlerin gecikmesi halinde veya İdarenin, sözleşmede ve şartnamede sözleşmenin 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.²³

İnşaat ruhsatı vermeye yetkili kamu kurum ve kuruluşlarının izni ve İdarenin de onay verdiği inşaat alanındaki her türlü artış için sözleşmede verilen süre ile kıyas edilerek Bölge Müdürlüğünce oluşturulacak Komisyon tarafından süre uzatımı verilebilir.

27.1.3. İnşaat süresinin hesabında resmi tatil günleri ve inşaat mıntıkasında resmen çalışılmayacağı belirlenen günler dikkate alındığından, bu gerekçeler için süre uzatımı verilmez.

Madde 28. Yükleniciye Verilecek Bağımsız Bölümler

28.1. Uygulama projeleri İdare tarafından onaylandıktan ve ilgili Belediyesinden İdare adına yapı ruhsatı alındıktan sonra, sözleşme eki Pay-Puan Cetvelinde belirtilen bağımsız bölümlere ait arsa payları üzerinden, tamamı Vakıflar Genel Müdürlüğü veya vakfı adına, hisseli/tevhitli işlerde arsa payı oranında Vakıflar Genel Müdürlüğü veya vakfı adına kat irtifakı kurulur.

²³ 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.

Yüklenicinin talebi, talebin Vakıflar Meclisince uygun görülmesi ve arsa payı esas olmak kaydıyla; sözleşmeye göre yükleniciye ait bağımsız bölümlerden;

- a) İnşaatın betonarme ve duvar imalatları ile çatısı tamamlandığında %30'u,
- b) Tesviye betonları, doğramalar ve ince sıvası tamamlandığında %20'si daha,
- c) Kontrol teşkilatınca geçici kabule engel bir hal olmadığının (yapı kullanma izin belgesi hariç) belirlenmesi durumunda %20'si daha,
- d) İnşaatın tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alındıktan, geçici kabule ilişkin tutanaklar İdare tarafından onaylandıktan, varsa yüklenicinin cezaları ve İdare alacakları tahsil edildikten, su, elektrik, doğalgaz, telefon, güvenlik, diğer yeraltı ve yer üstü hatları ve varsa havai hatların tamamı ile asansör ve kalorifer tesisatına ilişkin kullanma izinleri alındıktan, iş sonu (as-built) projeler ile revize projelerin orijinalleri İdareye teslim edildikten ve kat mülkiyetine geçildikten sonra, yüklenici uhdesinde kalan ve toplam arsa payının %30'una karşılık gelen kat mülkiyeti tapularının devirleri yüklenici adına yapılır.

28.2. İnşaatı birden fazla blok olması halinde, (arsa payı üzerinden ve tam sayı esas olmak kaydıyla) sözleşme eki Pay-Puan Cetvelinde belirtilen yüklenicinin alacağı bağımsız bölümlerin imalatına karşılık, en az İdare/vakıf adına vermesi gereken bağımsız bölümleri fiziki yönden aynı seviyeye getirerek imalat yapması kayıt ve şartıyla yukarıda belirtilen oranlarda tapu devirleri yüklenici adına yapılır.

28.3. İdare tarafından üçüncü şahıslar adına tapu devri yapılmaz.

28.4. Sözleşmenin 17. Maddesi gereği yapılan yeniden paylaşım sonucunda ortaya çıkan ve yüklenici tarafından İdareye/vakfına ödenmesi gereken nakit para ödenmeden tapu ferağı işlemi yapılmaz.

28.5. Sözleşmenin 11. Maddesinde belirtilen Genişletilmiş Bakım Devresi Sigorta poliçesinin İdareye zamanında sunulmaması halinde, yükleniciye ait bağımsız bölümlerin en son aşama tapu ferağı işlemleri yapılmaz. Söz konusu poliçe, bedeli bu aşamaya ilişkin tapu ferağı talebi Genel Müdürlüğe gönderilmeden önce defaten ve nakden yükleniciden tahsil edilmek kaydıyla İdare tarafından yaptırılır.

Madde 29. Sözleşmenin Devri ve Ortak Alma

29.1. Sözleşme, İdarenin²⁴ yazılı izni ile başkasına devredilebilir. Ancak, devir alacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devir yapılması halinde, sözleşme bozulur ve yüklenici hakkında sözleşmenin 33. Maddesi hükümleri uygulanır.

Yüklenicinin, başka biçimde taahhüdünü devir ve temlik ettiğinin tespit edilmesi durumunda sözleşmenin 33. Maddesine göre işlem yapılır.

Yapı ruhsatı alınmadan devir talebinde bulunulamaz. Devir tarihinden itibaren 1 yıl geçmedikçe yeniden devir talep edilemez.²⁵

29.2. İdarenin uygun görmesi halinde; yüklenici, ihalede aranan şartları sağlaması ve İdarenin yazılı izninin alınması şartlarıyla taahhüt ettiği bu işe ortak olabilir. İzinsiz ortak alınması halinde, sözleşme bozulur ve yüklenici hakkında sözleşmenin 33. Maddesi hükümleri uygulanır.

Madde 30. Yüklenicinin Ölümü

²⁴ Bölge Müdürlüğün onayı ile.

²⁵ Vakıflar Meclisi Kararında / Genel Müdürlük Olurunda devir şartları ile ilgili başkaca bir karar alınması halinde bu kısım Vakıflar Meclisi Kararına / Bölge Müdürlük Oluruna göre düzenlenecektir.

Yüklenicinin ölümü halinde sözleşme kendiliğinden bozulur. Yapılmış olan işler tasfiye edilerek kesin teminatı varislerine verilir. Ancak İdare, varisler arasında istekli olanlardan (kendisi veya anlaşma sağlayacağı bir yüklenici vasıtasıyla) şartnamedeki yeterlilik koşullarını sağlayanlara; yüklenicinin ölüm tarihinden itibaren 30 gün içinde yeniden kesin teminat verilmesi ve mevcut sözleşme konusunda anlaşma sağlanması koşullarıyla sözleşmeyi devredebilir

Ancak, sözleşmenin 28. maddesi hükmünce yükleniciye tapu devri yapılmış ve yüklenici de bunu üçüncü kişilere satmış ise üçüncü kişiler hakkında sözleşmenin 33. maddesinin 4. fıkrasına göre hareket edilir.

Madde 31. Yüklenicinin İflası Hali

Yüklenici firmanın konkordato talebi halinde idare bu iş nedeniyle zarara uğramamak için her türlü yasal tedbiri alır. İflas hükmünün kesinleşmesi halinde, ayrıca ihtar çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme kendiliğinden bozulur. Genel hükümlere göre iş tasfiye edilir. Bu durumda idare işi yeniden ihale etmeye yetkili olur. Sözleşmenin 28. maddesi hükmünce yükleniciye tapu devri yapılmış ve yüklenici de bunu üçüncü kişilere satmış ise üçüncü kişiler hakkında sözleşmenin 33. maddesinin 4. fıkrasına göre hareket edilir.

Yüklenici, iflas nedeniyle idarenin karşılaşacağı zararı, yapılan imalatın bedelinden mahsup ederek ödemeyi peşinen ve itirazsız kabul eder.

Madde 32. Yüklenicinin Ağır Hastalığı veya Mahkumiyeti Hali

Yüklenici, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeni ile taahhüdünü yapmayacak duruma girerse bu hallerin oluşundan itibaren 30 (otuz) gün içinde, İdarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir. Yüklenici, kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkânından mahrum ise yerine kaim olacak kayyumu mahkeme tayin eder. Bu takdirde kayyum, sözleşmenin uygulanmasından sorumlu olur.

Yukarıdaki fıkra hükümlerinin yerine getirilmemesi halinde, İdare kesin teminatı gelir kaydederek sözleşmenin 33. maddesine göre işlem yapmaya ve işi yeniden ihale etmeye yetkili olur.

Yüklenici bu hususu üçüncü kişilere tapu devri yaparken bildirmeyi ve yapılan imalatın bedelinin İdarenin bu nedenle karşılaşacağı zarara mahsup edilmesini peşinen ve itirazsız kabul eder.

Madde 33. Yüklenicinin Taahhüdünü Yerine Getirmemesi

Yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi, taahhüdünü şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, inşaatı herhangi bir safhada yarım bırakması veya taahhüdünü üçüncü kişilere izin almaksızın devir ve temlik etmesi halinde durum, en az 10 (on)gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarname ile yükleniciye tebliğ edilir. İhtar süresinin dolmasına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek²⁶ hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir, fesih tarihine kadar oluşmuş cezalar ve alacaklar tahsil edilir ve kesin teminat gelir kaydedilir.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde genel hükümlere göre tasfiye işlemleri sırasında inşaat imalat bedelleri fesih yılı için geçerli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Birim Fiyatları üzerinden hesaplanır. Yüklenicinin 3. kişilere tapu devri yapmış olması halinde, devri yapılan bağımsız bölümlerin rayiç bedeli mahkemece belirlenerek imalat bedellerinden mahsup edilir.

²⁶ İnşaat imalatlarına başlanmış olması halinde fesih için mahkeme süreci başlatılır.

İnşaatın idarece tamamlanması halinde ise; üçüncü kişilere tapu devri yapılan bağımsız bölümlerin eksik imalat bedelleri Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri gereğince maliklerinden alınır.

Yüklenici adına sözleşmenin 28. maddesi hükmünce kat irtifakı tapu devri yapılmış ve yüklenici bunu 3. şahıslara satmış ise; taahhüdün yerine getirilmemesi halinde İdarenin 3. şahıslara karşı hiçbir sorumluluğu bulunmaz ve hiçbir taahhütte bulunmuş sayılmaz. Bu hükmü yüklenici peşinen kabul etmiş ve 3. şahıslara kat irtifakı tapu devri yaparken de bildirmiş sayılır.

Yasaklama ile ilgili 2886 sayılı Kanunun 84. madde hükümleri uygulanır.

Madde 34. Yüklenicinin Birden Fazla Olması Hali

34.1. Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından birlikte yapılan taahhütlerde (ortak girişim olması halinde); yüklenicilerden birinin ölümü, iflası, tutuklanması veya hüküm giymesi gibi durumlar sözleşmenin devamına engel olmaz.

34.2. Birlikte yapılan taahhütlerde İdareye bildirilen pilot ortağın; ölümü, iflası veya dağılması hallerinde sözleşme kendiliğinden sona erer. Ölüm halinde 30. Madde, iflas veya dağılma hallerinde 31. Madde hükümleri uygulanır. Ancak, diğer yüklenicilerin teklifte bulunması ve İdarenin uygun görmesi halinde sözleşme yenilenerek işe devam edilir.

34.3. Pilot ortaktan başka, grupta bulunan herhangi bir ortak şahsın ölümü veya ortak şirketin herhangi bir nedenle dağılması halinde, pilot ortak ve grubun diğer ortakları, teminat dahil, işin o ortağa yüklediği sorumlulukları da üzerlerine alarak işi bitirirler.

Madde 35. Hüküm Bulunmayan Haller

Bu sözleşme ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının inşaat işlerinin yapım ve uygulama esaslarına dair yürürlükteki şartnameleri, genelgeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

Madde 36. Anlaşmazlıkların Çözüm Yeri

36.1. İşin yürütülmesi sırasında çıkabilecek anlaşmazlıkların; öncelikle, İdare tarafından sözleşme ve sözleşme 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 60gün içinde inceleyip bu husustaki kararını yükleniciye bildirir.

Yüklenici; 60gün 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 içindeİli Adli ve İdari Mahkemeleri ile İcra Dairelerine başvurur. Aksi takdirde, İdarenin kararına uymuş sayılır.

36.2. Sözleşme hükümlerinin uygulanması hususunda çıkabilecek anlaşmazlıkları çözme hususundaili Adli ve İdari Mahkemeleri ile İcra Daireleri yetkilidir.

Madde 37. Yürürlük

Bu sözleşme noter tarafından onaylanıp tescil edildiği tarihte yürürlüğe girer.



Madde 38. Sözleşmenin İmzalanması

Bu sözleşme 38 (Otuzsekiz) maddeden ibaret olup, İdare ve yüklenici tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra/....../..... tarihinde bir nüsha olarak imza altına alınmıştır. Ayrıca, İdare yüklenicinin talebi halinde sözleşmenin “aslına uygun İdarece onaylı suretini” düzenleyip yükleniciye verir.

İDARE
.....VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

YÜKLENİCİ

  22 

EK:

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM İŞİYLE İLGİLİ BAZI İŞ VE İŞLEMLER, SÜRELER, GECİKME OLMASI HALİNDE ALINACAK CEZALAR VE YAPILACAK İŞLEMLER TABLOSU²⁷
(..... İlçe Ada Parsel)

Yukarıda belirtilen kat karşılığı inşaat yapım işiyle ilgili iş ve işlemler (varsa ifraz, tevhit, terk, plan tadilatı vb.), proje ve raporlarla ilgili iş ve işlemler (gerekli her türlü alt-üst yapı projeleri²⁸ ve raporları, mimari projeler, onaylı mimari projelere dayalı projeler²⁹ ve raporlar), yapı ruhsatı, bazı sigorta poliçeleri, iş programı, teknik personel bildirimi ve inşaatın başlaması ile ilgili tüm iş ve işlemler, idarece taşınmazın imar durumu, varsa avan projesi, işin hacmi, öngörülen süresi ve yerel şartlar dikkate alınarak takdir edilen ve aşağıda belirtilen şartlar dahilinde yüklenici tarafından bila bedel yapılır.

İş / İşle m No	İş / İşlem Süresi (Gün)	İş/İşleminde Gecikme Olması Halinde Cezalı Çalışma Süresi ve Gecikme Cezası		İş/İşlemin 1. Cezalı Çalışma Süresinde Yerine Getirilmemesi Halinde İdarenin Takdiri		İş/İşlemin 2. Cezalı Çalışma Süresinde de Yerine Getirilmemes i Halinde Yapılacak İşlem
		En Fazla Cezalı Çalışma Süresi (Gün)	Günlük Gecikme Cezası (Onbinde) 30	Sözleşmeni n Devam Ettirilmem esi Halinde	Sözleşmenin Devam Ettirilmesi Halinde En Fazla Cezalı Çalışma Süresi (Gün)	
1	(Varsa) İfraz, Tevhit, Terk, Plan Tadilatı vb. İş ve İşlemler	Gecikmenin yüklenicinin kusurundan kaynaklanması halindegün	Onbinde..... ..	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir	gün Onbinde..... ...	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.

²⁷ Proje ve rapor inceleme/onay işlemlerinin ilgili kurum ve kuruluşlarca kısım kısım yapıldığı hallerde, ilgili Bölge Müdürlüğünce bu kısımlara göre gerekli sayıda tablo düzenlenir.

²⁸ Sözleşme konusu iş ile ilgili olarak, bu tabloda öngörülen (e)meyen ve belirtilmesi zorunlu görülen iş/işlemlerin ortaya çıkması halinde, ihale edilecek işlerde ilk ihale ilanı öncesinde, hisseli-tevhitli işlerde sözleşme öncesinde ve tablo formatına uygun olmak kaydıyla ilave iş/işlem satırı düzenlenebilir.

²⁹ Tabloda öngörülen tüm iş/işlem süreleri ve cezalı çalışma süreleri, işe ait Ekspertiz Raporunu hazırlayan birim ile inşaatın Kontrolük Hizmetlerini yürütecek birim tarafından ortak çalışma ile belirlenir. Ancak, her hangi bir iş/işlem için öngörülen cezalı çalışma süreleri hiç bir zaman iş/işlem için öngörülen ilk süreden fazla olamaz.

³⁰ İş/işlem süreleri hususunda varsa ilgili Vakıflar Meclisi kararında belirtilen hükümler, yoksa tabloda öngörülen hükümler geçerlidir.

³¹ Tabloda, "Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir." ve "Sözleşme karşılıklı sonlandırılır, kesin teminat iade edilir." hükümlerinin geçtiği her hangi bir iş/işlem aşamasında, idarece bu hükümlerin uygulanması halinde yüklenici tarafından hiçbir hak ve bedel talebinde bulunulamaz.

²⁸ Plankote, kesit-görüntü, vaziyet planı, yol, menfez, kanal, istinat duvarı/perdesi, sanat yapısı vb. tüm projeler.

²⁹ Elektrik, statik, mekanik, sıhhi tesisat, peyzaj/çevre düzenleme vb. tüm projeler.

³⁰ Bu oran, tahmin edilen bedelin %0,03 (onbinde üç) üntü geçemez.

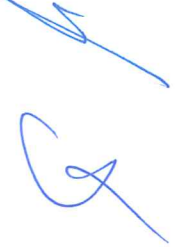
³¹ 1. cezalı çalışma süresinde uygulanan ceza oranının 2 (iki) katı uygulanır.

		Gecikmenin ilgili kurum ve kuruluşlardan kaynaklanması halinde; aşılacak kısım (1 nolu) iş/işlemin süresine ilave edilir. Ancak, aşılacak sürelerin toplamı hiçbir durumdagünü geçemez. Bu durumda gecikme cezası uygulanmaz.	Sözleşme karşılıklı sonlandırılır, kesin teminat iade edilir.	gün (Cezasız çalışılır)	Gecikme cezası uygulanmaz	Sözleşme karşılıklı sonlandırılır, kesin teminat iade edilir.
2	(Varsa) İfraz, Tervhit, Terk, Plan Tadilatı vb. İş ve İşlemlere İlişkin Onaylı Belge ve Paftaların İdareye Teslimi	İlgili kurum ve kuruluşlarca son iş/işlemin onay tarihinden itibarengün	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.	gün	Onbinde.....	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.
3	Proje ve Raporların Hazırlanması, İdareye Sunulması	(Varsa) ifraz, tevhit, terk, plan tadilatı vb. iş ve işlemlere ilişkin onaylı belge ve paftaların İdareye teslim tarihinden itibarengün	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.	gün	Onbinde.....	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.
4	İdareye Sunulan Proje ve Raporların İncelenmesi/Onaylanması	Toplamgün (Teslim etme ve alma tarihleri arasında geçen sürelerin toplamı)	Aşılacak süreler iş/işlemin süresine ilave edilir.			
5	İdareye Sunulan Proje ve Raporlardaki	Toplamgün	Sözleşme feshedilir, kesin	gün	Onbinde.....	Sözleşme feshedilir,

	Eksiklik/Düzeltilme rin Yapılması	(Teslim etme ve alma tarihleri arasında geçen sürelerin toplamı)	Gecikmenin yüklenicinin kusurundan kaynaklanması halindegün	Onbinde.....	teminat irat kaydedilir.	gün		teminat irat kaydedilir	kesin teminat irat kaydedilir
6	Proje ve Raporların İlgili Kurum ve Kuruluşlara Sunulması	İdarece yükleniciye teslim/tebliğ edildiği tarihten itibarengün	gün	Onbinde.....	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.	gün	Onbinde.....	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir	
7	İlgili Kurum ve Kuruluşlara Sunulan Proje ve Raporların İncelenmesi / Onaylanması	Toplamgün (Teslim etme ve alma tarihleri arasında geçen sürelerin toplamı)	Gecikmenin yüklenicinin kusurundan kaynaklanması halindegün	Onbinde.....	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.	gün	Onbinde.....	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir	
8	İlgili Kurum ve Kuruluşlara Sunulan Proje ve Raporlardaki Eksiklik/Düzeltilme rin Yapılması	Toplamgün (Teslim etme ve alma tarihleri arasında geçen sürelerin toplamı)	Gecikmenin ilgili kurum ve kuruluşlardan kaynaklanması halinde; aşılın kısım iş/işlemin süresine ilave edilir. Ancak, aşılın sürelerin toplamı hiçbir durumdagünü geçemez. Bu durumda gecikme cezası uygulanmaz.	Onbinde.....	Sözleşme karşılıklı sonlandırılır, kesin teminat iade edilir.	gün	Gecikme cezası uygulanmaz	Sözleşme karşılıklı sonlandırılır, kesin teminat iade edilir.	
9	İlgili Kurum ve Kuruluşlarca Proje ve Raporlarda belirlenen	Toplamgün (Teslim etme ve alma tarihleri arasında)	gün	Onbinde.....	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.	gün	Onbinde.....	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir	
Aşılın süreler iş/işlemin süresine ilave edilir.									

	Eksiklik/Düzeltilme rin İdarece İncelenmesi/ Onaylanması	geçen sürelerin toplamlı)	gün	Onbinde.... ..	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.	gün	Onbinde.....	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir
10	İlgili Kurum ve Kuruluşlarca Onaylanan Proje ve Raporların İdareye Sunulması	Onay tarihinden itibarengün	gün	Onbinde.... ..	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.	gün	Onbinde.....	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir
11	Yapı Ruhsatına Başvuru	Onaylı proje ve raporların, İdareye teslim tarihinden itibarengün	gün	Onbinde.... ..	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.	gün	Onbinde.....	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir
12	Yapı Ruhsatı İçin İlgili Kurum ve Kuruluşlarda Geçecek Süre	Başvuru tarihinden itibarengün	Gecikmenin yüklenicinin kusurundan kaynaklanması halindegün	Onbinde.... ..	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.	gün	Onbinde.....	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir
			Gecikmenin ilgili kurum ve kuruluşlardan kaynaklanması halinde; aşılacak kısım iş/işlemin süresine ilave edilir. Ancak, aşılacak sürelerin toplamı hiçbir durumdagünü geçemez. Bu durumda gecikme cezası uygulanmaz.	Sözleşme karşılıklı sonlandırılır , kesin teminat iade edilir.	gün (Cezasız çalışılır)	Gecikme cezası uygulanmaz	Sözleşme karşılıklı sonlandırılır, kesin teminat iade edilir.	
13	Yapı Ruhsatı, Tapuları, All Risks ve Mali Mesuliyet Sigortası Poliçeleri, İş Programı ve Teknik Personel Bildirimi ve İş	Yapı ruhsatı tarihinden (İdarece daha önce ruhsat alınmış ise yer teslim tarihinden) itibaren gün	 gün	Her bir iş/işlem için ayrı ayrı olmak üzere Onbinde.... ..	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.	 gün	Her bir iş/işlem için ayrı ayrı olmak üzere Onbinde.....	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.

	Sağlığı ve Güvenliği Sözleşmesinin İdareye Sunulması ³²								
14	İnşaatın Başlaması ³³	Yapı Ruhsatı, Tapuları, All Risks ve Mali Mesuliyet Sigortası Poliçeleri, İş Programı ve Teknik Personel Bildirimi, İş Sağlığı ve Güvenliği Sözleşmesinin İdareye sunulmasından itibaren gün	 gün	Onbinde.... ..	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.	 gün	Onbinde.....	Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir.	




³² Bu belgelerin tamamı İdareye teslim edilmeden inşaata başlanmaz.

³³ İnşaatın, belirlenen süre içerisinde başlayıp başlamadığı İdarece yerinde (Tutanak / Rapor ile) tespit edilir.

Madde 3. Tahmin Edilen Bedel ve İhale (Sözleşme) Bedeli

Tahmin edilen bedel, ihalede İdarece asgari olarak istenen bağımsız bölümlerin toplam satış değeri ile varsa nakit paranın toplamıdır.

İşin tahmin edilen bedeli;TL.....KRŞ
(..... TürkLirası Kuruş)'dur.

İhale (sözleşme) bedeli; ihale sonucunda İdareye kalan bağımsız bölümlerin toplam satış değeri ile varsa nakit paranın toplamıdır.

Madde 4. İhale Tarihi ve İhalenin Yapılacağı Yer

İhale Tarihi ve Saati :.....
İhalenin Yapılacağı Yer (adres) :.....

Madde 5. İhale Dokümanının Görülmesi ve Temini

5.1. İhale dokümanı, sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası olup İdareyi ve yükleniciyi bağlar. İhale dokümanını oluşturan belgeler uygulamaya esas öncelik sırasına göre aşağıda belirtilmiştir:

1. Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisi Kararı,
2. Pay-puan cetveli (Bağımsız bölüm listesi)
3. İşe ait ihale şartnamesi, sözleşme² ve ekleri,
4. İmar durum belgesi,
5. (Varsa) avan ve uygulama projeleri,
6. Özel teknik şartnameler,
7. Bayındırlık işleri genel şartnamesi,
8. Birim fiyat tarifleri kitabı,
9. Diğer belgeler.³

² Hisseli ve/veya tevhitli taşınmazlarda; Türk Medeni Kanunu'nun ilgili maddeleri doğrultusunda ilgilisi ile İdare arasında doğrudan sözleşme yapılır.

³ Varsa ihale dokümanını oluşturan diğer belgeler burada belirtilir.

5.2. İhale dokümanı yukarıda adresi belirtilenVakıflar Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasında, 09:00-16:30 saatleri arasında bedelsiz olarak görülebilir.⁴

- a) İhale dokümanının satın alınabileceği yer⁵.....
b) İhale dokümanı satış bedeli (varsa vergi dahil) :.....

5.3. İhale dokümanı, içeriğindeki belgeleri gösteren bir dizi pusulası ile birlikte verilir. İstekli, ihale dokümanını oluşturan belgelerin aslına uygunluğunu ve belgelerin tamam olup olmadığını kontrol eder. İdare bu incelemeyi yaptıktan sonra isteklinin, ihale dokümanını oluşturan belgelerin tamamını aslına uygun olarak teslim aldığına dair, dizi pusulası üzerine yazılarak imzalanmış beyanını alır.

5.4. İstekli ihale dokümanını incelemek ve/veya satın almakla, ihale dokümanını oluşturan belgelerde yer alan koşul ve kuralların tamamını kabul etmiş sayılır.

5.5. İhale dokümanını oluşturan belgelerin Türkçe yanında başka dillerde de hazırlanıp isteklilere satılması halinde, ihale dokümanının anlaşılmasında, yorumlanmasında ve İdare ile istekliler arasında oluşacak anlaşmazlıkların çözümünde Türkçe metin esas alınır.

5.6. İhale üzerinde kalan istekli ile sözleşmenin imzalanmasından sonra, sözleşmeyle birlikte, aynı işe ait İhale Şartnamesi, Özel Teknik Şartnameler ve Vakıflar Meclisi Kararı da noterlikçe tescil edilir.

Madde 6. İhaleye Katılabilmek İçin Gereken Belgeler ve İsteklilerde Aranılan Şartlar

İsteklilerin⁶ ihaleye katılabilmeleri için aşağıda sayılan belgeleri teklifleri kapsamında sunmaları gerekir:

a) 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’nca onaylanmış olması gerekir.)

c) 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,

⁴ İdarece, satışa konu ihale dokümanlarından kopya, örnek vs. verilmez.

⁵ Onay Belgesinde, ihale dokümanının satılmasının öngörülmesi halinde, isteklilerce satın alınır.

⁶ İsteklinin Kamu Kurumu olması halinde bu maddenin b, c, d, g, h, i, j, m bentlerinde belirtilen belgelerin teklif kapsamında sunulması şartı aranmaz. İhale sırasında kamu kurumu adına teklif sunacak kişinin ilgili kamu kurumunca yetkilendirilmiş olması ve buna ilişkin resmi belgenin İdareye sunulması gerekmektedir

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) 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) Ekli örneğe uygun Geçici Teminat Mektubu (Ek:2) veya geçici teminat bedelinin yatırıldığına dair makbuz,

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

g) Tahmin edilen bedelin %.....'a kadar kullanılmamış nakit kredisi veya teminat kredisini gösterir ekli örneğe uygun Banka Referans Mektubu⁷ (Ek:4) (Banka referans mektuplarının ihaleyi yapan İdare adına, ihalenin ilk ilanından sonra -ilk ilan günü dahil- düzenlenmiş olması gerekmektedir.)

h) Tahmin edilen bedelin %.....'den az olmamak üzere⁸ ihale tarihi itibarı ile geçerli olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınmış işin büyüklüğüne göre en az (B) grubu müteahhitlik karnesi⁹ veya son 15 yıl¹⁰ içerisinde bina inşaat 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 fotokopisi¹¹,

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.

⁷ a) Banka referans mektubu ilgili bankadan alınır. İdare gerekli görmesi halinde teyit yazısı talep edebilir.

b) Teyit yazılarının; doğrudan ilgili bankanın Genel Müdürlüğü yerine bu konuda yetkili kıldığı Bölge Müdürlüğü veya şubesi tarafından verilmesi (bu hususun teyit yazılarında belirtilmiş olması şartı ile) halinde de teyit yazıları değerlendirmeye alınır.

c) Banka referans mektuplarının doğrudan ilgili bankanın Genel Müdürlüğünden (veya yetkili kıldığı banka şubesinden) faks ile teyit edilmesi halinde, ayrıca teyit şartı aranmaz. Ancak bu durumda İdare gerektiğinde ilgili Genel Müdürlüğün bilgisine başvurabilir.

d) Banka referans mektubu ve teyit yazılarının, değerlendirmeye alınabilmesi için;

(1) Tarih

(2) Sayı

(3) En az iki banka yetkilisinin imzası ve bu imza sahiplerinin isim ve unvanlarının belirtilmiş olması

(4) Nakit ve teminat mektubu kredi miktarlarının hem rakam ve hem de yazı ile yazılmış olması gerekir.

Nakit ve teminat mektubu kredilerinin, ilgili bankanın Genel Müdürlüğünden (veya yetkili kıldığı banka şubesinden) faks ile teyit edilmesi halinde, Genel müdürlük faksı, referans mektubunu veren banka şubesince aslına uygunluğu isim ve unvanları belirtilen en az iki banka yetkilisince tasdik edilmiş olmalıdır. Bu şekilde işlem görmemiş faksler değerlendirmeye alınmaz.

e) İsteklinin, taahhüt konusu işin Tahmin Edilen Bedelinin en az %10'u kadar kullanılmamış nakit kredisi veya en az %10'u kadar kullanılmamış teminat mektubu kredisi olması şarttır.

Ortak girişimlerde pilot firmaya ait nakit ve teminat mektubunun bedelinin kredi miktarları tam olarak, ortak firmalara ait kredi miktarları ise %50 oranında değerlendirilir.

⁸ Bu bedel %50'den az olamaz.

⁹ "Müteahhitlik Karnesi"; Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik'te tanımlanan "Yetki Belgesi Grubu" ndan farklı niteliktedir. Karnenin süre yönüyle geçerli olabilmesi için, süresinin ihale tarihinden önce (ihale tarihi dahil) dolmamış olması gerekir.

¹⁰ İsteklinin yapmış olduğu bina inşaatı benzer işler kriterinin değerlendirilmesinde "son 15 Yıllık süre" olarak kamu kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilen işlerde, değerlendirmeye alınacak işin geçici kabul itibarı ile ihale konusu işin ihale tarihi arasındaki süre, Özel Sektöre yapılan işlerde ise "Yapı Kullanma İzin Belgesi" tarihi ile ihale konusu işin ihale tarihi arasındaki süre esas alınır.

¹¹ İsteklilerden; iş deneyimlerini belirlemek üzere talep edilecek belgelerde yer alan işlerden hangilerinin benzer iş olarak kabul edileceği ve bunlara ilişkin (h bendi kapsamında belirtilen kriterler dışındaki) değerlendirme kriterleri, işin mahiyeti ve ilgili yasal mevzuat çerçevesinde ilgili Bölge Müdürlüğünce belirlenir ve şartnamenin bu bendinde belirtilir.

h.1) Müteahhit veya taşeron olarak yurt içinde veya yurt dışında kamu, kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilerek geçici kabulü yaptırılan işlerde İş Bitirme Belgesi¹²,

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

h.3) Müteahhit 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 Müteahhitliği Yetki Belge Numarası

ı) 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 belge¹³,

i) 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 sunması¹⁴,

j) İhalelere katılmaktan yasaklı olunmadığına dair, ekli örneğe uygun İhalelerden Yasaklılık Durum Formu¹⁵(Ek:5),

k) İhale dokümanının satın alındığına dair makbuz¹⁶,

l) İhale konusu taşınmazların yerinde görüldüğüne dair, ekli örneğe uygun Yer Görme Formu (Ek:6),

m) Terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olmadığına dair taahhütname¹⁷ (Ek:9)

Ortak girişimlerde her bir ortak ayrı ayrı (b), (c), (d), (h4), (ı), (i), (j) ve (m) bentlerindeki belgeleri temin etmekle mükelleftir. İstekliler, yukarıda sayılan belgelerin aslını/uygunluğu noterce onaylanmış örneklerini veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanan suretini vermek zorundadır.

¹² Yurtdışında yapılan işlere istinaden alınan İş Bitirme Belgeleri yeminli tercüme bürolarınca Türkçeye çevrilmiş olarak verilir.

¹³ İsteklinin en son mükellefi olduğu Vergi Dairesinden başka, diğer Vergi Daireleri ile daha önce (Gelir veya Kurumlar Vergisi yönünden) mükellefiyeti olmuşsa, bu Vergi Dairelerinin her birinden (mükellefi olduğu dönemlere ait) alınacak belgelerin de eklenmesi gerekmektedir.

Kolektif Şirketlerde, ortaklardan her birinin yukarıdaki şekilde, vergi borcu olmadığını ayrı ayrı belgelendirmesi gerekmektedir.

Ortak girişim olması halinde, ortaklığı oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her birinin yukarıdaki şekilde vergi borcu olmadığını belgelendirilmesi gerekmektedir.

Vergi borçlarının taksitlendirilmesi halinde; Vergi Borcuna ilişkin olarak Vergi Dairelerinden alınan belgelerinde borçlarının taksitlendirildiğine dair kayıt bulunan isteklilerin, ihalelere katılmalarında bir sakınca bulunmamaktadır.

¹⁴ Prim borçlarının taksitlendirilmesi halinde; Prim Borcuna ilişkin olarak Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan belgelerinde borçlarının taksitlendirildiğine dair kayıt bulunan isteklilerin, ihalelere katılmalarında bir sakınca bulunmamaktadır.

¹⁵ İsteklinin ihalelerden yasaklı olmasının tespit edilmesi halinde, bu istekli ihale dışı bırakılarak geçici teminatı gelir kaydedilir. Şayet bu durumun tekliflerin değerlendirilmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle üzerine ihale yapılmış ise ihale iptal edilir ve geçici teminatı gelir kaydedilir. Sözleşme yapılmış ise sözleşmesi feshedilerek kesin teminatı gelir kaydedilir ve o ana kadar sözleşme konusu iş ile ilgili yaptığı tüm masraf ve imalat İdareye terk ve teberru edilmiş sayılır.

¹⁶ İhale dokümanının satışa konu olması halinde.

¹⁷ İstekli şirket ortakları (A.Ş. şeklindeki ortaklıklarda yöneticiler) ile ortak girişimdeki gerçek kişi ile şirket/lerin gerçek kişi ortaklarının da terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olmadığına dair taahhütname sunması gerekmektedir.

Noter onaylı belgelerin aslına uygun olduğunu belirten bir şerh taşıması zorunlu olup, sureti veya fotokopisi görülerek onaylanmış olanlar ile “ibraz edilenin aynıdır” veya bu anlama gelecek bir şerh taşıyanlar geçerli kabul edilmez. Ancak, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi Nizamnamesinin 9. maddesinde yer alan hüküm çerçevesinde, Gazete İdaresince veya Türkiye Odalar ve Borsalar Birliğine bağlı odalarca “aslının aynıdır” şeklinde onaylanarak verilen Ticaret Sicili Gazetesi suretleri veya bunların noter onaylı suretleri de kabul edilir.

Madde 7. İşin Yapılacağı Yerin Görülmesi

7.1. İşin yapılacağı yeri ve çevresini görmek, inceleme yapmak; teklifini hazırlamak ve taahhüde girmek için gerekli olabilecek tüm bilgileri temin etmek isteklinin sorumluluğundadır. İşyeri ve çevresinin görülmesiyle ilgili bütün masraflar istekliye aittir.

7.2. İstekli, işin yapılacağı yeri ve çevresini görmekle; işyerinin şekline ve mahiyetine, iklim şartlarına, işin gerçekleştirilebilmesi için yapılması gerekli çalışmaların ve işyerine ulaşım ve şantiye kurmak için gerekli hususlarda maliyet ve zaman bakımından bilgi edinmiş, teklifini etkileyebilecek riskler, olağanüstü durumlar ve benzeri unsurlara ilişkin gerekli her türlü bilgiyi almış sayılır.

Madde 8. İhale Dokümanında Değişiklik Yapılması

İlan yapıldıktan sonra şartname ve eklerinde değişiklik yapılamaz. Değişiklik yapılmasının zorunlu olması halinde, bunu gerektiren sebep ve zorunluluklar Bölge Müdürü Onayına bağlı bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır. İş aynı şekilde ilan edilmeden ihale yapılmaz.

Madde 9. İhaleye Katılamayacak Olanlar ve Yasak Fiil ve Davranışlar

9.1. İhaleye Katılamayacak Olanlar

Aşağıdaki şahıslar doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

1. İhaleyi yapan İdarenin;
 - a) İta amirleri,
 - b) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,
 - c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dahil) kan ve sıhri hısımları,
 - d) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların ortakları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç)

2. 2886 sayılı kanun ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

9.2. Yasak Fiil ve Davranışlar

İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

- a) Hile, desise, vait, tehdit, nüfuz kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek,
- b) İhale sırasında isteklileri tereddüde düşürecek veya rağbeti kırarak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağırma ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma yapmak,

c) İhale işlemlerinde sahte belge veya sahte teminat kullanmak veya kullanmaya teşebbüs etmek, taahhüdünü kötü niyetle yerine getirmemek, taahhüdünü yerine getirirken İdareye zarar verecek işler yapmak veya işin yapılması veya teslimi sırasında hileli malzeme, araç veya usuller kullanmak yasaktır.

Bu yasaklara rağmen ihaleye katılan istekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir. Şayet bu durumun tekliflerin değerlendirilmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle üzerine ihale yapılmış ise ihale iptal edilir ve geçici teminatı gelir kaydedilir, sözleşme yapılmış ise sözleşmesi feshedilerek kesin teminatı gelir kaydedilir ve o ana kadar sözleşme konusu iş ile ilgili yaptığı tüm masraf ve imalat İdareye terk ve teberru edilmiş sayılır.

Bu yasaklara uymayanlar hakkında 2886 sayılı kanunun ilgili maddeleri uygulanır.

Madde 10. Ortak Girişim

10.1. Birden fazla gerçek veya tüzel kişi, ortak girişim oluşturmak suretiyle ihaleye teklif verebilir.

10.2. Ortak girişimde en çok hisseye sahip ortak, pilot ortak olarak gösterilmek zorundadır. Ancak bütün ortakların hisse oranlarının eşit olduğu veya diğer ortaklara göre daha fazla hisse oranına sahip ve hisseleri birbirine eşit olan ortakların bulunduğu ortak girişimlerde ise, bu ortaklardan biri pilot ortak olarak belirlenir. Ortakların hisse oranları, ortaklık anlaşmasında (ortak girişim beyannamesi ve ortaklık sözleşmesinde) gösterilir.

10.3. İhalenin ortak girişim üzerinde kalması halinde, ortak girişimden sözleşme imzalanmadan önce noter tasdikli ortaklık sözleşmesini vermesi istenir.

Madde 11. İhalede Sunulacak Belgeler

11.1. İç zarf

Ekli örneğe uygun Teklif Mektubu (Ek:7) ve eki Pay-Puan Cetvelini (Bağımsız Bölüm Listesini) içerir. İç zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas açık adresi yazılır ve yapıştırılan kısmı istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir.

11.1.1. Teklif Mektupları

Ekli örneğe uygun şekilde hazırlanacak teklif mektuplarında (Ek:7); isteklinin adı, soyadı / ticaret unvanı, imzası ve tebligata esas adresinin bulunması, şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen nakit paranın rakam ve yazı ile, bağımsız bölümlerin rakamla açık olarak yazılması, ortak girişim olarak teklif veren isteklilerin teklif mektuplarının, ortakların tamamı tarafından veya yetki verdikleri kişiler tarafından imzalanması zorunludur. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddolunarak hiç yapılmamış sayılır.

Taşıması zorunlu bu hususlardan herhangi birini taşımayan teklif mektupları değiştirilemez, düzeltilemez veya diğer eksiklikleri giderilemez. Teklif mektubu usulüne uygun olmayan isteklinin teklifi değerlendirme dışı bırakılır.

11.1.2. Pay-Puan Cetveli (Bağımsız Bölüm Listesi)

İç zarfa koyulan Pay-Puan Cetvelinde (İdareden temin edilir); İdarece asgari olarak istenen bağımsız bölümler ve varsa istekli tarafından ilave olarak teklif edilen bağımsız bölümler eksiksiz olarak

gösterilir. Pay-Puan Cetvelinin gerçek veya tüzel kişinin unvanı yazılmak suretiyle yetkili kişilerce imzalanmış olması, ortak girişim olarak teklif verilmesi halinde ise ortakların tamamı tarafından veya yetki verdikleri kişiler tarafından imzalanması zorunludur. Belirtilen hususları taşımayan Pay-Puan Cetvelleri değerlendirme dışı tutulur.

11.2. Dış Zarf

İç zarfı ve bu şartnamenin 6. maddesinde istenilen diğer belgeleri içerir:
Şartnamenin 6. maddesinde istenilen tüm belgeler yukarıda belirtilen şekilde hazırlanarak dış zarfın içerisine koyulduktan sonra zarf kapatılıp, üzerine isteklinin adı, soyadı, ticari unvanı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır. Zarfın yapıştırılan kısmı, istekli tarafından kaşelenmek suretiyle imzalanır.

Tekliflerin hazırlanması ve sunulması ile ilgili bütün masraflar isteklilere aittir. İdare, ihalenin seyrine ve sonucuna bakılmaksızın, isteklinin üstlendiği bu masraflardan dolayı hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

11.3. İhaleye katılmak üzere, kendi adına asaleten ve/veya başkaları adına vekâleten sadece bir başvuruda bulunulabilir. Aksi halde, yapılacak başvurular değerlendirmeye alınmaz.

11.4. Telgraf veya faksla yapılacak müracaatlar kabul edilmez. Posta yoluyla müracaatta bulunulması durumunda meydana gelebilecek gecikmeler kabul edilmez.

Madde 12. Tekliflerin Sunulacağı Yer, Teklif Verilecek Son Tarih ve Saat

12.1. Teklifler, ilanda belirtilen gün ve saate kadar sıra numaralı alındılar karşılığında verilir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır.

12.2. Tekliflerin sunulacağı yer, teklif verme son tarih ve saati;

- | | |
|-------------------------------|-------|
| a) Tekliflerin sunulacağı yer | |
| b) Teklif verilecek son tarih | |
| c) Teklif verilecek son saat | |

12.3. Teklifler, teklif verilecek son tarih ve saate kadar yukarıda belirtilen yere verilebileceği gibi, iadeli taahhütlü posta vasıtasıyla da gönderilebilir. Teklif verilecek son saate kadar İdareye ulaşmayan teklifler değerlendirmeye alınmaz.

Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar komisyon başkanlığına ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir

12.4. İdareye verilen veya ulaşan teklifler, herhangi bir sebeple geri alınamaz.

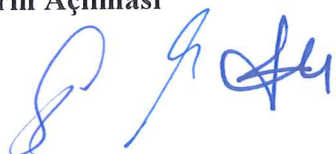
12.5. İhale için tespit olunan tarihin tatil gününe rastlaması halinde, ihale takip eden ilk iş gününde yukarıda belirtilen saatte aynı yerde yapılır.

12.6. Çalışma saatlerinin sonradan değişmesi halinde de ihale yukarıda belirtilen saatte yapılır.

12.7. Saat ayarlarında, Türkiye Radyo-Televizyon Kurumunun (TRT) ulusal saat ayarı esas alınır.

Madde 13. Tekliflerin Açılması

13.1. Dış Zarfların Açılması



a) İhale komisyonunca, bu şartnamenin 12. maddesinde ve ilanda belirtilen ihale tarih ve saatinde; isteklilerin veya bunların noter tasdikli vekâletnameyi haiz kanuni temsilcilerinden hazır bulunanların huzurunda verilen teklif sayısı bir tutanakla belirlenir.

b) Dış zarflar, alınış sırasına göre açılarak istenilen belgelerin ve geçici teminatın tam olarak verilip verilmediği ile usulüne uygun olup olmadığı tespit edilir. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası, iç zarfın üzerine de yazılır.

c) İstenen belgeler ve teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubunu taşıyan iç zarfları açılmayarak, başkaca işleme konulmadan diğer belgeler ile birlikte, bir tutanak düzenlenerek kendilerine veya vekillerine iade olunur. Bunlar ihaleye alınmayıp ihale odasından çıkartılırlar.

d) İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

13.2. İç Zarfların Açılması

a) Teklif mektubunu ihtiva eden iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılması kararlaştırılan isteklilerin dışındaki istekliler, ihale odasından çıkartılır.

b) Zarflar numara sırası ile açılarak, teklifler ihale komisyonu başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir liste yapılır.

c) Bu liste ihale komisyonu başkan ve üyeleri tarafından imzalanır. Şartnamelere uygun olmayan veya başkaca şartlar taşıyan veya 2886 sayılı kanunun 37. maddesinin son fıkrası hükmüne uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

13.3. Artırma Teklifleri ve Yazılı Son Tekliflerin Alınması

Kapalı teklif usulü ile yapılan artırma ihalelerinde; geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere, oturumda hazır bulunan isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınmak suretiyle ihale sonuçlandırılır.

Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, geçerli en yüksek teklif üzerinden, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dahil edilmek suretiyle yapılır.

Komisyon, uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

Artırım teklifleri; teklif mektubuyla yapılan ilk teklif de dahil olmak üzere, ihalenin tüm aşamalarında, nakit para¹⁸ ve/veya bağımsız bölüm olarak yapılabilir. Ancak, teklif edilen nakit para toplamı bağımsız bölüme tekabül ediyorsa, istekli öncelikle bağımsız bölüm teklif etmek zorundadır.¹⁹ Bağımsız bölüme tekabül etmesine rağmen nakit para teklif eden istekli, bu durumda ihale komisyonunca uygun görülecek bağımsız bölümü İdareye bırakmayı kabul eder. Aksi halde, teklif geçersiz sayılır. İhalede teklif edilen ilave nakit para, yüklenici tarafından sözleşme imzalanmadan önce defaten ve nakden İdareye ödenir.

Madde 14. İhale Oranı

¹⁸ TL (Türk Lirası) cinsinden teklif edilir.

¹⁹ Bu husus ihale ilan metninde ve teklif mektubunda belirtilir.

İhalede İdarece asgari olarak istenenlere ilaveten İdareye/vakfa verilmesi teklif edilen bağımsız bölümlerin toplam satış değeri ve varsa nakit para toplamının, yapılacak bina/tesisin toplam bağımsız bölüm satış değerine oranıdır. İhale oranı hiçbir nedenle azaltılamaz, azaltılması teklif edilemez.

Madde 15. Sözleşme Konusu İş İçin Yapılacak Giderler

15.1. 5737 Sayılı Vakıflar Kanununun “Muafiyetler ve İstisnalar” başlıklı 77 inci 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 Gelirleri Kanununun “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.

15.2. Sözleşmenin uygulanması sırasında ilgili mevzuat gereğince ödenen ve ödenecek olan katma değer vergisi (KDV) dahil her türlü vergi, resim ve harç masrafları ile sözleşme yapılmasına ilişkin tüm masraflar, Belediyenin talep edeceği işgaliye veya başka isim altında talep edeceği harçlar, otopark ücretleri, ulaşım ve nakliye giderleri, yapı 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 kuruluşca talep edilecek masraf, vergi, izin/tazminat bedeli vb. sair masrafların tümü, tapu ve devir işlemleri, sigorta masrafları ve primleri ile fenni mesuliyet, yapı denetimi, 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 veya bedel talep edilmez.

15.3. İstekliler tarafından teklif edilen fiyatların; Madde 15.2'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, ihale tarihinden taahhüdün tamamen ifasına ve kesin kabule 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.

15.4. Yüklenici, sözleşme 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 16. Teminata İlişkin Esaslar

16.1. Teminat Olarak Kabul Edilecek Değerler

Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda belirtilmiştir:

- a) Tedavüldeki Türk parası,
- b) Bankalar ve Özel Finans Kurumları tarafından 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 26. ve 27. maddelerine (ve ekli örneklere) uygun olarak düzenlenmiş süresiz ve limit içi banka teminat mektupları (Ek:2, Ek:8)
- c) Devlet tahvilleri, hazine kefaletini haiz tahviller ve hazine bonoları (nominal değerleri üzerinden)
- d) İlgili mevzuatına göre Türkiye’de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi

kuruluşlarının kontrgarantisi üzerine Türkiye’de faaliyette bulunan bankaların veya özel finans kurumlarının düzenleyecekleri teminat mektupları da teminat olarak kabul edilir. Teminatlar, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir. Her ne suretle olursa olsun, İdarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

16.2. Teminatların Teslim Yeri

Banka veya katılım bankalarınca (Özel Finans Kurumlarınca) verilen süresiz ve limit içi teminat mektupları dışındaki teminatların, istekliler tarafındanŞubesindeki nolu hesabına yatırılması zorunlu olup, bunlar İhale Komisyonunca teslim alınamazlar. Ancak bu türden teminatların alındı makbuzunun dış zarf içerisinde yer alması zorunludur.

Üzerine ihale yapılan isteklinin teminat mektubu ihaleden sonra iade edilmez. İhale Komisyonunca Vakıflar Bölge Müdürlüğü 'ne teslim edilir. Üzerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları ise ihaleden sonra hemen geri verilir.

16.3. Geçici Teminat

Geçici teminat Madde 3’de belirtilen tahmin edilen bedelin %3’üdür.

Bu işin geçici teminat miktarı; TL KR\$
(..... TürkLirası
..... Kuruş) dur.

İsteklinin ortak girişim olması halinde, toplam geçici teminat miktarı ortaklık oranına bakılmaksızın ortaklardan biri veya birkaçı tarafından karşılanabilir.

Bu şartname eki örneğe göre (2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa göre) düzenlenmeyen banka geçici teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları gerekli soruşturma yapılması için ilgili Cumhuriyet Başsavcılığı ile Hazine ve Maliye Bakanlığı’na intikal ettirilir. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka şubesinde verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur.

Sözleşmenin yapılmasından sonra geçici teminat iade edilir.

Madde 17. İhale Kararı

İhale Komisyonunca teklifler incelenerek;

- İhalenin yapıldığı, ancak Bölge Müdürünün onayına bağlı kaldığı,
 - Tekliflerin daha ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için süreye ihtiyaç duyulduğu ve şartnamelerde daha uzun bir süre öngörülmemiş ise ihalenin 15 günü geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı,
 - İhalenin yapılmadığı,
- hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar veya karar özeti halinde yazılarak, komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır ve ihalede hazır olanlara yazılı ve sözlü olarak bildirilir.

Kararlarda; isteklilerin isimleri, adresleri, teklif ettikleri bedeller, ihalenin hangi tarihte ve hangi istekli üzerine hangi gerekçelerle yapıldığı, ihale yapılmamış ise nedenleri belirtilir.

Madde 18. İhale Komisyonunun İhaleyi Yapıp Yapmamakta Serbest Olması

İhale Komisyonu, gerekçesini belirtmek şartıyla ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

Madde 19. İhale Kararının Onayı ve İptal Edilmesi

İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, ita amirlerince karar tarihinden itibaren en geç 15 iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

Madde 20. Kesinleşen İhale Kararının Tebliği ve Sözleşmeye Davet

İhale üzerinde kalan istekliye kesinleşen ihale kararı ve sözleşmeye davet yazısı aynı bildirim ile yapılır. İta amirince onaylanan ihale kararı, onaylandığı günden itibaren 5 (beş) iş günü içerisinde, üzerine ihale yapılana veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. İhale kararının Bölge Müdürünce iptal edilmesi halinde de durum istekliye aynı şekilde bildirilir. Tebligatın istekliye ulaştığı tarih, tebliğ tarihi sayılır. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde İdareye tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

Madde 21. Kesin Teminat

Kesin teminat, Madde 3'de belirtilen ihale (sözleşme) bedelinin %6'sı olup, sözleşme imzalanmadan önce alınır. Bu işin kesin teminat miktarı; TL
KRŞ (.....
TürkLirası Kuruş)dur.

İhale üzerinde kalan isteklinin ortak girişim olması halinde, ortaklar hisseleri oranında kesin teminat verebilecekleri gibi, toplam kesin teminat miktarı ortaklardan biri veya birkaçı tarafından da karşılanabilir.

Sözleşmenin 17. maddesine göre yapılan yeniden değerlendirmelerde, ihale (sözleşme) bedelinde artış olması halinde, kesin teminat yeni ihale (sözleşme) bedeli üzerinden güncellenir.

Madde 22. Kesin Teminatın İadesi

Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirildiği İdare tarafından anlaşıldıktan ve yüklenicinin bu işten dolayı İdareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra Sosyal Güvenlik Kurumu'ndan ilişiksizlik belgesinin getirilmesi halinde; Geçici Kabul Tutanağının İdarece onaylanması ve geçici kabulde görülen kusurların giderilme bedelinin kesin teminatın yarısından fazla olmaması şartlarıyla kesin teminatın yarısı, kesin kabul tutanağının İdarece onaylanmasından sonra ise kalan yarısı yükleniciye geri verilir.

Yüklenici tarafından, bu iş nedeniyle İdareye ve Sosyal Güvenlik Kurumu'na olan borçlarının ve ücret ya da ücret sayılan ödemelerden yapılan kanuni vergi kesintilerinin, kesin kabul tarihine kadar ödenmemesi halinde kesin teminat 2886 sayılı kanunun 56. Maddesi doğrultusunda nakde çevrilerek borçlarına karşılık tutulur, varsa kalanı yükleniciye geri verilir.

Madde 23. İhalenin Sözleşmeye Bağlanması

23.1. Yapılan ihale bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme İdarece hazırlanır ve Bölge Müdürü ile yüklenici tarafından imzalanır. Yüklenicinin ortak girişimden oluşması halinde, sözleşme ortak girişimin bütün ortakları tarafından imzalanır. Sözleşmenin notere tescili ve onaylatırılması zorunludur. Sözleşmenin İdarece onaylı bir örneği yükleniciye verilir.

23.2. İhale dokümanında belirtilen şartlara aykırı sözleşme düzenlenemez.

23.3. Sözleşmenin yapılmasına ait vergi, resim ve harçlarla diğer sözleşme giderleri yükleniciye aittir. İşe ait ihale ilan bedeli sözleşme imzalanmadan önce yüklenici tarafından İdare hesabına yatırılır.

Madde 24. Sözleşme Yapılmasında İsteklinin Görev ve Sorumluluğu

24.1. Üzerine ihale kalan istekli; Bölge Müdürünce onaylanan ihale kararının, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 32. maddesine ve iş bu şartnamenin 20. Maddesindeki esaslara göre kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren 15 gün içinde kesin teminatın tamamını Vakıflar Bölge Müdürlüğünün belirttiği hesaba yatırdıktan (bu şartnamenin 21. Maddesinde belirtilen şekilde verdikten) sonra noter huzurunda Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile sözleşme imzalamak zorundadır. Noterlikçe tescil edilmiş sözleşmeyi İdareye vermek zorundadır. Sözleşmenin yapılmasından sonra geçici teminat iade edilir.

Yüklenici tarafından ihalede ilave nakit para teklif edilmiş olması durumunda sözleşme imzalanmadan önce def'aten ve nakden İdareye ödenir.

24.2. İsteklinin, üzerine ihale yapıldığı halde usulüne göre sözleşme yapmaması durumunda; ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat gelir kaydedilir.

Üzerine ihale yapıldığı halde usulüne göre sözleşme yapmayan istekliler hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun ihalelere katılmaktan yasaklamaya ilişkin hükümleri uygulanır.

24.3. Yüklenicinin ortak girişimden oluşması halinde sözleşme tüm ortaklar tarafından imzalanır.

Madde 25. Sözleşme Yapılmasında İdarenin Görev ve Sorumluluğu

İdare, 2886 sayılı Kanunun 57 inci maddesinde yazılı süre içinde sözleşme yapılması hususunda kendisine düşen görevleri yapmakla yükümlüdür. İdarenin bu yükümlülüğü yerine getirmemesi halinde, istekli sürenin bitmesini izleyen günden itibaren en geç 15 gün içinde, on gün süreli bir noter ihbarnamesi ile bildirmek şartıyla, taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde geçici teminat geri verilir ve istekli ihaleye girmek ve teminat vermek için yaptığı belgelendirilmiş giderleri istemeye hak kazanır.

Madde 26. Sözleşmenin Uygulanmasında İdarenin Yükümlülükleri

İdare, aşağıda belirtilen işlemleri yapmakla yükümlüdür.

- 1) Üzerine ihale yapılan yüklenici ile sözleşme yapmaktan,
- 2) Yükleniciye ihale konusu taşınmaz(lar)ı teslim etmekten,
- 3) Proje hazırlama aşamasından yapının kullanılır hale gelmesine kadar her aşamada gerekli olan izin, ruhsat ve benzeri belgelerin tamamının temini konusunda gerekli belge, izin ve görüşleri vermekten,
- 4) Komisyonca ve ilgili kurum veya kuruluşlarca uygun görülen projeleri onaylamaktan ve bu projelerle mahal listeleri ve teknik şartnameleri inşaatın başlatılması için istekliye teslim etmekten,
- 5) İnşaatı belirli periyotlarda denetlemekten,
- 6) Sözleşmenin 28. maddesi gereği yüklenicinin hak ettiği tapu devirlerini yapmaktan sorumludur.

Madde 27. İş Yerinin Yükleniciye Teslim Edilmesi, İşin Başlaması ve Bitirilmesi

27.1. Yüklenicinin sözleşmeye ilişkin yükümlülükleri yer teslimi tarihinde başlar. Sözleşmenin 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.

27.2. Yüklenici yer teslimi talebinde bulunmadığı takdirde sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 10. gün yer teslimi yapılmış kabul edilir.

27.3. İnşaatin yapılacağı yerde kiracı veya işgalci varsa yer teslimi taşınmazın boş hale getirilmesinden sonra yapılır. Bu durumda yüklenicinin sözleşmeye ilişkin yükümlülükleri yer teslimi tarihi itibarıyla başlar.

Taşınmaz üzerinde bulunan işgalci veya kiracıların tahliyesi için geçecek süre(.....) aydan²⁰ fazla olamaz. Bu süre sonunda tahliye işlemi gerçekleştirilemezse sözleşme sonlandırılır. Bu durumda İdare, yükleniciye kesin teminatını iade eder; yüklenici, İdareden başkaca hiçbir hak ve bedel (ihale ilan bedeli, sözleşme ve noter harcı vs.) talebinde bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

Yukarıda belirtilen süre sonunda yüklenicinin sözleşmenin devamı ile ilgili yazılı talebi olması ve İdarenin de uygun görmesi halinde yükleniciye yer teslimi yapılmış kabul edilir ve yüklenicinin sözleşmeye ilişkin yükümlülükleri aynı tarih itibarıyla başlatılır.

27.4. Mücbir sebeplerle süre uzatımı verilmesine rağmen işin ifasının imkansız hale gelmesi halinde, inşaata başlanmamış olmak kaydıyla taraflar karşılıklı anlaşmak suretiyle sözleşmeyi sonlandırabilir. Bu durumda İdare, bu iş için alınmış tüm teminatları yükleniciye iade eder. Yüklenici İdareden başkaca bir hak veya menfaat talebinde bulunamaz.

İşin ifasının imkansız hale gelmesi sebebiyle karşılıklı anlaşmak suretiyle sözleşmenin sonlandırılması halinde, (varsa) İhale sonucu yüklenici tarafından İdare hesabına yatırılmış olan ilave nakit para "Kanuni Faiziyle" birlikte Yükleniciye iade edilir.

27.5. Yüklenici; inşaatı (bina/tesisi) sözleşme eki "Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşiyile İlgili Bazı İş ve İşlemler, Süreler, Gecikme Olması Halinde Alınacak Cezalar ve Yapılacak İşlemler Tablosu"nda belirtilen inşaat başlama tarihinden itibaren(.....) gün içerisinde (varsa süre uzatımları, sözleşmenin 17. maddesine istinaden yapılan proje değişiklikleri için geçen süreler hariç); yapı kullanma izin belgeleri, her türlü sıhhi ve mekanik tesisat kullanma izinleri ve kat mülkiyeti tapularını İdareye teslim etmiş, elektrik, su, varsa doğalgaz sistemlerini kurarak bağlantılarını ve aboneliklerini yaptırmış, kablolu TV ve güvenlik (yangın, CCTV, vb) sistemlerini kurarak bağlantılarını yaptırmış olarak geçici kabule hazır hale getirir ve ardından geçici kabul işlemleri yapılır. 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.

Yapı kullanma izin belgesinin verilmesinde geçici kabul tutanağı talep eden Belediyelerde, geçici kabul için yapı kullanma izin belgesinin alınması şartı aranmayabilir. Geçici kabulün onaylanmasından sonra İdare yukarıda bahsedilen abonelikler, izinler ve yapı kullanma izin belgesi alınması için süre belirler ve bu süreyi yükleniciye bildirir. Bu sürenin sonunda belirtilen iş ve işlemler gerçekleşmemiş ise gecikilen her gün için, tahmin edilen bedelin oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) ceza kesilir. Bu durumda yapı kullanma izin belgesi alınmadan ve abonelikler yapılmadan kesin teminat iadesi yapılmaz.

27.6. İnşaatin (binanın/tesisin)yukarıda belirtilen süre içerisinde, sözleşme ve eklerine uygun olarak bitirilip geçici kabule hazır hale getirilememesi halinde, yükleniciye tahmin edilen bedelin

²⁰ Varsa ilgili Vakıflar Meclisi kararında belirtilen süredir. Yoksa, bu süre en fazla 12 (oniki) ay olarak belirlenebilir.

.....'i oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) oranında günlük gecikme cezası uygulanmak ve işin kalan aşamasıyla orantılı olmak kaydıyla cezalı çalışma süresi verilir. Bu süre sonunda da inşaatın geçici kabule hazır hale getirilememesi halinde; inşaatın seviyesi %80'in altında ise sözleşmenin 33. madde hükümleri uygulanır. İnşaatın seviyesi %80 ve üzerinde ise sözleşmenin devamlılığı İdarenin inisiyatifindedir. İdarece sözleşmenin sonlandırılması kanaatine varılması halinde sözleşmenin 33. madde hükümleri uygulanır. Sözleşmenin devamına karar verilmesi halinde ise, yüklenici İdareye ait bağımsız bölümlerin İdarece takdir edilecek aylık kira bedellerini ödemeye başlar. Bu defa, inşaatın (binanın/tesis) bitirilerek geçici kabule hazır hale getirilmesi için işin kalan aşamasıyla orantılı olmak kaydıyla son kez cezalı çalışma süresi verilir. Bu süre sonunda da inşaatın geçici kabule hazır hale getirilememesi halinde sözleşmenin 33. madde hükümleri uygulanır.

27.7. Belirlenen süreler takvim günü esasına göre. Bu sürenin hesaplanmasında; havanın fen noktasından çalışmaya uygun olmayan devresi ile resmi tatil günleri dikkate alındığından, bu sebeplere dayandırılarak ayrıca süre uzatımı verilemez.

27.8. İnşaatın erken bitirilmesi halinde, İdare inşaatın bitirilmesi ve geçici kabule hazır hale getirilmesi için verilen sürenin bitimini beklemeksizin kabul işlemlerini tamamlar.

27.9. Yüklenici; yapı ruhsatlarının alınmasından, kat irtifakı kurarak tapuların tamamının İdareye verilmesinden, yapı kullanma izin belgesinin alınmasından ve kat mülkiyetine geçilmesinden sorumludur.

27.10. Taşınmaz(lar), yer teslim tarihinden itibaren ihale amacı dışında kullanılamaz.

27.11. İşin sözleşme ve şartnamelere uygun olarak bitirilmesinden sonra, talep edilmesi halinde, bina/tesise ait yapı kullanma izin belgesinde belirtilen yapı maliyeti üzerinden değerlendirme yapılmak kaydıyla, İdare tarafından düzenlenecek iş bitirme belgesi yükleniciye verilir. Yüklenici dışındaki iş bitirme belgesi talepleri İdare tarafından değerlendirmeye alınmaz.

Belge tutarı "Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği"nin 46. maddesinde belirtilen şekilde hesaplanır.²¹

Madde 28. Proje Değişikliği

Yüklenici, İdarenin yazılı onayı olmadan projelerde değişiklik yapamaz. Yetkili İdarelerce uygulama projelerinde yaptırılan düzeltmeler ile yüklenicinin proje değişiklik teklifleri ancak İdarenin yazılı onayı ile geçerli olur. Aksi halde, sözleşmenin 33. Maddesine göre işlem yapılır.

Sözleşme imzalandıktan sonra, yüklenicinin talebi, İdarenin uygun görmesi ve alan, metraj, yön ve mali haklarının saklı kalması kaydıyla, proje değişikliği yapılabilir. Proje değişikliğine ilişkin işlemlerin İdare adına takibi ve sonuçlandırılmasından yüklenici sorumludur.

Madde 29. Projede / Proje Öngörüsünde Artış veya Eksilme Olması

29.1. Sözleşme imzalandıktan sonra; imar durumu değişikliği veya başka herhangi bir nedenle; ihaleye/sözleşmeye esas projede/proje öngörüsünde, onaylı sözleşmede yer almayan ilave kat, depo, bağımsız bölüm vb. paylaşıma konu alanların ortaya çıkması halinde; inşaat başlanmaz, başlandıysa durdurulur. Bu aşamada, yüklenici tarafından hazırlanacak ve sırasıyla İdare (Bölge Müdürlüğü), Vakıflar Meclisi ve ilgili diğer tüm kurum ve kuruluşlarca uygun görülecek yeni proje/tadilat projesi

²¹ Yapı ruhsatında belirtilen inşaatın yüzölçümü ile sözleşmenin imzalandığı yıla ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde inşaatın sınıfına ve grubuna göre belirlenen yapı birim maliyetinin çarpılması suretiyle hesaplanan bedelin % 60'ı esas alınır.

doğrultusunda paylaşım yeniden yapılır.²² İdarece bu konuda hazırlanacak "Yeniden Değerlendirme Ekspertiz Raporu" ile tüm bağımsız bölümlerin piyasa değerleri yeniden belirlenir, ortaya çıkan ilave bölümler ihale/sözleşme oranında paylaşılır. Paylaşım hesabında, ihale/sözleşme aşamasında alınan nakit paralar yıllık TÜFE oranları kullanılarak (bir önceki yılın nakit değerinin TÜFE Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) Oranı esas alınarak) güncellenir.

29.2. Hazırlanan ekspertiz raporu sonucunda İdare/vakıf payı, bağımsız bölüme tekabül ediyorsa öncelikle bağımsız bölüm tercih edilir. Etmemesi halinde, tespit edilen bedel nakden ve def'aten yükleniciden tahsil edilir ya da varsa aradaki değer farkı nakden ve def'aten yükleniciye ödenmek kaydıyla, İdarece belirlenen bağımsız bölüm İdareye/vakfına alınır. İlave bağımsız bölümlerin paylaşımı hususunda İdare öncelikli seçim hakkına sahiptir. Ancak, yeniden paylaşım hususunda nihai karar Vakıflar Meclisine aittir.

Aradaki değer farkının İdarece yükleniciye ödenerek bağımsız bölüm alınmasını öngören değerlendirmelerde, Vakıflar Meclisince uygun görülecek bedel, yapı kullanma izin belgesi alınma tarihinden itibaren 30 gün içinde yüklenici tarafından bildirilecek banka hesabına İdarece ödenir.

29.3. Yeniden paylaşım sonucunda ortaya çıkan ve İdareye/vakfına ödenmesi gereken nakit para, konuya ilişkin Vakıflar Meclisi kararının ilgili Bölge Müdürlüğüne ulaştığı tarihten itibaren 10 gün içerisinde yapılacak yazılı tebligatı müteakip 30 gün içerisinde yüklenici tarafından İdareye ödenir. Aksi halde inşaata başlanmaz, başlanmış ise devam edilmez, tapu ferağı işlemi yapılmaz. Verilen sürenin aşılması halinde, geçen her gün için tahmin edilen bedelin.....'i oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) günlük gecikme cezası uygulanmak kaydıyla yükleniciye en fazla gün²³ süre verilir. Bu süre sonunda da ödemenin yapılmaması halinde; inşaata başlanmamış ise sözleşme karşılıklı sonlandırılarak kesin teminat iade edilir. İnşaata başlanmış ve yeniden paylaşım nedeniyle durdurulmuş ise; bu aşamada inşaatın seviyesinin %50'nin altında olması halinde yüklenici hakkında sözleşmenin 33. maddesi hükümleri uygulanır. İnşaatın seviyesi %50 ve üzerinde ise sözleşmenin devamlılığı İdarenin inisiyatifindedir. İdarece sözleşmenin sonlandırılması kanaatine varılması halinde sözleşmenin 33. maddesi hükümleri uygulanır. Sözleşmenin devamına karar verilmesi halinde ise, daha önceki günlük gecikme cezası oranı 2 (iki) kat uygulanmak kaydıyla, ödemenin yapılması için en fazla gün²⁴ süre verilir. Bu süre sonunda da ödemenin yapılmaması halinde yüklenici hakkında sözleşmenin 33. maddesi hükümleri uygulanır.

29.4. İlave bağımsız bölüm artışı olup olmadığına bakılmaksızın, herhangi bir nedenle, mevcut bağımsız bölümlerin alan, yön veya niteliğinde/cinsinde değişiklik öngören yeniden değerlendirmelerde de, yukarıda belirtilen hükümler uygulanır.

29.5. Manzara, cephe, güneşlenme gibi unsurlar ile, emsale veya net alana dahil olup olmadığına bakılmaksızın teras, kat bahçesi balkon vb. açık alan kullanımlarında meydana gelen değişiklikler, açıklama getirilmek suretiyle yeniden değerlendirmede dikkate alınır.

29.6. Paylaşım konu alanlarda yasal zorunluluklar ya da araziden kaynaklanan kısıtlamalar nedeniyle azalma olması durumunda, bu alan azalışı da aynı usulle paylaşılır. Paylaşım konu olmayan alanlarda oluşan artış veya azalışlar ise değerlendirmeye konu edilmez. Ancak, sözleşmenin imzalanmasından sonra, zorunlu nedenlerle, daha önce belirlenen/öngörülen toplam inşaat alanında %25 veya daha yüksek bir oranda azalma olması durumunda, taraflar karşılıklı anlaşmak suretiyle sözleşmeyi sonlandırabilirler. Bu durumda İdare, teminatını yükleniciye iade eder. Yüklenici İdareden başka bir hak veya bedel talebinde bulunamaz.

²² Yeniden değerlendirmeye esas proje, mümkünse ilgili kurum ve kuruluşlardan ön onay alındıktan sonra İdareye sunulur.

²³ Bu süre en fazla 15 gün olabilir.

²⁴ Bu süre en fazla 15 gün olabilir.

29.7. İşin mimari projesinde, bu maddede belirtildiği şekilde paylaşımı etkileyen herhangi bir değişiklik talebi ve/veya zorunluluğun ortaya çıkması halinde, (talebin İdarece uygun görülmesi kaydıyla), işin süreci bu talep ve/veya zorunluluğun İdareye yazılı olarak bildirildiği tarihten itibaren dondurulur. Bu tarihten itibaren İdarecegün²⁵ içerisinde hazırlanacak "Yeniden Değerlendirme Ekspertiz Raporu", konuya ilişkin olarak alınacak Bölge Müdürlüğü Komisyon Kararıyla birlikte Genel Müdürlüğe gönderilir. Süreç, bundan sonra varsa ilgili Vakıflar Meclisi kararı, yoksa Genel Müdürlüğün ilgili yazısı doğrultusunda devam ettirilir. Sürecin başlangıç tarihi; ilgili Vakıflar Meclisi kararı/Genel Müdürlük yazısının Bölge Müdürlüğüne ulaştığı tarihten itibaren 5 (beş) gün içerisinde yapılacak imza karşılığı elden tebligatın tarihi, posta yoluyla yapılacak tebligatta ise tebligatın yükleniciye ulaştığı tarihtir.

Madde 30. Süre Uzatımı

30.1. 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.

30.2. 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 10 (on) 20 (yirmi) gün içinde İdareye yazılı olarak 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 ilânı,
- e) İdare tarafından öngörülemeyen durumların ortaya çıkması ve diğer haller. [İmar planı veya uygulama imar planı (parselasyon planı) ile ilgili öngörülme sorunun ortaya çıkması, inşaat sürecinde eski eser niteliğinde bir bulguya rastlanması...v.b]

30.3. Kamu kurumlarındaki işlemlerin gecikmesi halinde veya İdarenin, sözleşmede ve şartnamede sözleşmenin 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. ²⁶

İnşaat ruhsatı vermeye yetkili kamu kurum ve kuruluşlarının izni ve İdarenin de onay verdiği inşaat alanındaki her türlü artış için sözleşmede verilen süre ile kıyas edilerek Bölge Müdürlüğünce oluşturulacak komisyon tarafından süre uzatımı verilebilir.

30.4. İnşaat süresinin hesabında resmi tatil günleri ve inşaat mıntıkasında resmen çalışılmayacağı belirlenen günler dikkate alındığından, bu gerekçeler için süre uzatımı verilmez.

Madde 31. İnşaatın Kontrolü

²⁵ Bu süre, "Yeniden Değerlendirme Ekspertiz Raporu"nu hazırlayacak birimin görüşü alınmak suretiyle belirlenir.

²⁶ 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.

31.1. Sözleşmeye bağlanan yapım işi, İdarenin görevlendirdiği Kontrol Teşkilatının denetimi altında gerçekleştirilir.

31.2. 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.

31.3. Hisseli/tevhitli taşınmazlarda inşaatın kontrolü bir yapı denetim firmasına yaptırılır. Mülkiyetinin tamamı İdareye ait olan taşınmazlarda da işin özelliğine göre Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Daire Başkanlığının teklifi ile Genel Müdürlük Oluru alınması halinde inşaatın kontrolü bir yapı denetim firmasına yaptırılabilir. Firma yapı denetim raporlarının birer nüshasını İdareye sunar. Bu durumda da İdare yukarıda belirtilen kontrol ve denetleme yetkisini istediği aşamada kullanabilir. Yapı denetime ilişkin tüm masraflar yüklenici tarafından karşılanır.

31.4. Yüklenici, yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren işin niteliği, seyri ve iş programına göre aşağıda unvan ve sayıları belirtilen teknik personeli iş yerinde bulundurmak zorundadır.²⁷

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

Yüklenici, yukarıdaki teknik elemanların isimlerini ve belgelerini (diploma, meslek odası kayıt belgesi, noterden alınan taahhütname) "Teknik Personel Bildirisi" ile birlikte yapı ruhsatının alındığı tarihten itibaren 10 gün içinde İdareye bildirir. Teknik personelin yeterliliği konusunda yüklenici sorumludur, bu hususta İdarece yüklenicinin beyanına itibar edilir.

İdare, teknik heyete ait unvanların sözleşme ile uyumluluğunu kontrol ederek, heyeti kabul edip etmediğini 20 gün içinde yükleniciye tebliğ eder. İdarece bu tebliğ yapılmadığı takdirde, bildirilen teknik elemanlar kabul edilmiş sayılır.

Yüklenici İdarece yapılan bu tebliğe uymaya mecburdur. Yüklenicinin bu yükümlülüğü yerine getirmemesi halinde her gün için, tahmin edilen bedelin 'i oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) ceza kesilir. Cezalı çalışma süresinin 30 günü aşması halinde İdare herhangi bir ihtar yapmaksızın işi durdurur.

Yüklenicinin teknik personeli işin başında bulundurmaması halinde her bir teknik personel için günlük, tahmin edilen bedelin 'i oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) ceza kesilir.

31.5. 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 bu, hiçbir şekilde yükleniciyi işin sorumluluğundan kurtarmaz.

²⁷ Şantiye şefinin yüklenici firma bünyesinde çalışan mimar ya da inşaat mühendisi olması gerekmektedir. Diğer teknik personel ihtiyacının mühendislik mimarlık hizmeti veren başka bir firmadan temin edilmesi halinde; hizmet alımı yapıldığına dair sözleşme, hizmet karşılığı kesilen fatura ve teknik personelin SGK primini gösterir belgenin İdareye sunulması yeterlidir.

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.

31.6. Hisseli/tevhitli taşınmazlarda veya mülkiyetinin tamamı İdareye ait olup işin özelliğine göre Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Daire Başkanlığının teklifi ile Genel Müdürlük Oluru alınan hallerde işin yapı denetim firmasının denetimi altında yapılmış olması, yüklenicinin üstlenmiş olduğu işi bütünüyle projelerine, sözleşme ve şartnamelerine, fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapmak hususundaki yükümlülük ve sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

31.7. Yüklenici sözleşme çerçevesinde, niteliği ve seyrine göre işin başında bulundurduğu teknik personelin SGK dökümlerini her ay ayın günleri arasında düzenli olarak İdareye teslim etmek zorundadır. Yüklenicinin bu yükümlülüğü yerine getirmemesi halinde her gün için, tahmin edilen bedelin'i oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) ceza kesilir. Ayrıca İdare teknik personelin SGK primlerinin ödenmediğinin tespit edilmesi halinde, herhangi bir ihtar yapılmaksızın işi durdurmak yetkisini kullanır.

Madde 32. Yükleniciye Verilecek Bağımsız Bölümler

32.1. Uygulama projeleri İdare tarafından onaylandıktan ve ilgili Belediyesinden İdare adına yapı ruhsatı alındıktan sonra, sözleşme eki Pay-Puan Cetvelinde belirtilen bağımsız bölümlere ait arsa payları üzerinden, tamamı Vakıflar Genel Müdürlüğü veya vakfi adına, hisseli/tevhitli işlerde arsa payı oranında Vakıflar Genel Müdürlüğü veya vakfi adına kat irtifakı kurulur.

Yüklenicinin talebi, talebin Vakıflar Meclisince uygun görülmesi ve arsa payı esas olmak kaydıyla sözleşmeye göre yükleniciye ait bağımsız bölümlerden;

- a) İnşaatin betonarme ve duvar imalatları ile çatısı tamamlandığında %30'u,
- b) Tesviye betonları, doğramalar ve ince sıvası tamamlandığında %20'si daha,
- c) Kontrol teşkilatınca geçici kabule engel bir hal olmadığının (yapı kullanma izin belgesi hariç) belirlenmesi durumunda %20'si daha,
- d) İnşaatin tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alındıktan, geçici kabule ilişkin tutanaklar İdare tarafından onaylandıktan, varsa yüklenicinin cezaları ve İdare alacakları tahsil edildikten, su, elektrik, doğalgaz, telefon, güvenlik, diğer yeraltı ve yer üstü hatları ve varsa havai hatların tamamı ile asansör ve kalorifer tesisatına ilişkin kullanma izinleri alındıktan, iş sonu (as-built) projeler ile revize projelerin orijinalleri İdareye teslim edildikten ve kat mülkiyetine geçildikten sonra, yüklenici uhdesinde kalan ve toplam arsa payının %30'una karşılık gelen kat mülkiyeti tapularının devirleri yüklenici adına yapılır.

32.2. İnşaatta birden fazla blok olması halinde, (arsa payı üzerinden ve tam sayı esas olmak kaydıyla) sözleşme eki Pay-Puan Cetvelinde belirtilen yüklenicinin alacağı bağımsız bölümlerin imalatına karşılık, en az İdare/vakıf adına vermesi gereken bağımsız bölümleri fiziki yönden aynı seviyeye getirerek imalat yapması kayıt ve şartıyla yukarıda belirtilen oranlarda tapu devirleri yüklenici adına yapılır.

32.3. İdare tarafından üçüncü şahıslar adına tapu devri yapılmaz.

32.4. Sözleşmenin 17. Maddesi gereği yapılan yeniden paylaşım sonucunda ortaya çıkan ve yüklenici tarafından İdareye/vakfına ödenmesi gereken nakit para ödenmeden tapu ferağı işlemi yapılmaz.

32.5. Sözleşmenin 11. Maddesinde belirtilen Genişletilmiş Bakım Devresi Sigorta poliçesinin İdareye zamanında sunulmaması halinde, yükleniciye ait bağımsız bölümlerin en son aşama tapu ferağı işlemleri yapılmaz. Söz konusu poliçe, bedeli bu aşamaya ilişkin tapu ferağı talebi Genel Müdürlüğe

gönderilmeden önce defaten ve nakden yükleniciden tahsil edilmek kaydıyla İdare tarafından yaptırılır.

Madde 33. Yüklenicinin Ölümü

Yüklenicinin ölümü halinde sözleşme kendiliğinden bozulur. Yapılmış olan işler tasfiye edilerek kesin teminatı varislerine verilir. Ancak İdare, varisler arasında istekli olanlardan (kendisi veya anlaşma sağlayacağı bir yüklenici vasıtasıyla) şartnamedeki yeterlilik koşullarını sağlayanlara; yüklenicinin ölüm tarihinden itibaren 30 gün içinde yeniden kesin teminat verilmesi ve mevcut sözleşme konusunda anlaşma sağlanması koşullarıyla sözleşmeyi devredebilir

Ancak, sözleşmenin 28. maddesi hükmünce yükleniciye tapu devri yapılmış ve yüklenici de bunu üçüncü kişilere satmış ise üçüncü kişiler hakkında sözleşmenin 33. maddesinin 4. fıkrasına göre hareket edilir.

Madde 34. Yüklenicinin İflası Hali

Yüklenici firmanın konkordato talebi halinde idare bu iş nedeniyle zarara uğramamak için her türlü yasal tedbiri alır. İflas hükmünün kesinleşmesi halinde, ayrıca ihtar çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme kendiliğinden bozulur. Genel hükümlere göre iş tasfiye edilir. Bu durumda idare işi yeniden ihale etmeye yetkili olur. Sözleşmenin 28. maddesi hükmünce yükleniciye tapu devri yapılmış ve yüklenici de bunu üçüncü kişilere satmış ise üçüncü kişiler hakkında sözleşmenin 33. maddesinin 4. fıkrasına göre hareket edilir.

Yüklenici, iflas nedeniyle idarenin karşılaşacağı zararı, yapılan imalatın bedelinden mahsup ederek ödemeyi peşinen ve itirazsız kabul eder.

Madde 35. Yüklenicinin Ağır Hastalığı veya Mahkumiyeti Hali

Yüklenici, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeni ile taahhüdünü yapmayacak duruma girerse bu hallerin oluşundan itibaren 30 (otuz) gün içinde, İdarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir. Eğer yüklenici, kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkânından mahrum ise yerine kaim olacak kayyumu mahkeme tayin eder. Bu takdirde kayyum, sözleşmenin uygulanmasından sorumlu olur.

Yukarıdaki fıkra hükümlerinin yerine getirilmemesi halinde, İdare kesin teminatı gelir kaydederek sözleşmenin 33. maddesine göre işlem yapmaya ve işi yeniden ihale etmeye yetkili olur.

Yüklenici bu hususu üçüncü kişilere tapu devri yaparken bildirmeyi ve yapılan imalatın bedelinin İdarenin bu nedenle karşılaşacağı zarara mahsup edilmesini peşinen ve itirazsız kabul eder.

Madde 36. Yüklenicinin Taahhüdünü Yerine Getirmemesi

Yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi, taahhüdünü şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, inşaatı herhangi bir safhada yarım bırakması veya taahhüdünü üçüncü kişilere izin almaksızın devir ve temlik etmesi halinde durum, en az 10 (on)gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarname ile yükleniciye tebliğ edilir. İhtar süresinin dolmasına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek²⁸ hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir, fesih tarihine kadar oluşmuş cezalar ve alacaklar tahsil edilir ve kesin teminat gelir kaydedilir.

²⁸ İnşaat imalatlarına başlamış olması halinde fesih için mahkeme streci başlatılır.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde genel hükümlere göre tasfiye işlemleri sırasında inşaat imalat bedelleri fesih yılı için geçerli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Birim Fiyatları üzerinden hesaplanır. Yüklenicinin 3. kişilere tapu devri yapmış olması halinde, devri yapılan bağımsız bölümlerin rayiç bedeli mahkemece belirlenerek imalat bedellerinden mahsup edilir.

İnşaatın idarece tamamlanması halinde ise; üçüncü kişilere tapu devri yapılan bağımsız bölümlerin eksik imalat bedelleri Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri gereğince maliklerinden alınır.

Yüklenici adına sözleşmenin 28. maddesi hükmünce kat irtifakı tapu devri yapılmış ve yüklenici bunu 3. şahıslara satmış ise; taahhüdün yerine getirilmemesi halinde İdarenin 3. şahıslara karşı hiçbir sorumluluğu bulunmaz ve hiçbir taahhütte bulunmuş sayılmaz. Bu hükmü yüklenici peşinen kabul etmiş ve 3. şahıslara kat irtifakı tapu devri yaparken de bildirmiş sayılır.

Yasaklama ile ilgili 2886 sayılı Kanunun 84. madde hükümleri uygulanır.

Madde 37. Hüküm Bulunmayan Haller

Bu şartname ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, sözleşme eki şartnameler ile mahal listeleri, Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının inşaat işlerinin yapım ve uygulama esaslarına dair yürürlükteki şartnameleri, genelgeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

Madde 38. Anlaşmazlıkların Çözüm Yeri

38.1. İşin yürütülmesi sırasında çıkabilecek anlaşmazlıkların; öncelikle, İdare tarafından sözleşme ve sözleşme 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 İcra Dairelerine başvurur. Aksi takdirde, İdarenin kararına uymuş sayılır.

38.2. Sözleşme hükümlerinin uygulanması hususunda çıkabilecek anlaşmazlıkları çözme hususunda İli Adli ve İdari Mahkemeleri ile İcra Daireleri yetkili kılınmıştır.

Madde 39. Şartnamenin İmzalanması

Bu şartname 39 (Otuzdokuz) maddeden ibaret olup, İdare ve yüklenici tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra tarihinde bir nüsha olarak imza altına alınmıştır. Ayrıca, İdare yüklenicinin talebi halinde sözleşmenin “aslına uygun İdarece onaylı suretini” düzenleyip yükleniciye verir.

İDARE
.....VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

YÜKLENİCİ

İLETİŞİM BİLGİ FORMU*
(ÖRNEK)

..... VAKIFLAR ... BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İHALE KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA	
..... /..... /..... (Tarih)	
İşin Adı	 İli İlçesi, Ada, Parsel nolu taşınmaz üzerine kat karşılığı inşaat yapım işi.
İsteklinin Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	
T.C. Kimlik Numarası (gerçek kişi ise)	
Vergi Kimlik Numarası	
Tebliğat Adresi	
Telefon ve Faks Numarası	
Elektronik Posta Adresi (varsa)	

Yukarıda belirttiğim tüm bilgilerin doğruluğunu kabul ve beyan ederim.

Adı SOYADI / Ticaret Unvanı
Kaşe ve İmza**

* 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 16. Maddesinde yer alan "İstekliler Türkiye'de tebligat için adres göstermek zorundadır..." hükmü gereği düzenlenmiştir.

** İstekli veya istekli adına teklif vermeye yetkili kişi tarafından, ortak girişim olması halinde bütün ortaklar veya yetki verdikleri kişiler tarafından imzalanır. Ortak girişimlerde bütün ortakların bilgileri aynı Form'da verilir.

GEÇİCİ TEMİNAT MEKTUBU
(ÖRNEK)

(..... VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE)

..... / /
(Tarih)

No:.....

İdarenizce ihaleye çıkartılan İli, İlçesi,
..... Ada, Parsel
nolu taşınmazın Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşine, istekli sıfatıyla katılacak olan
.....'nin bu ihale ile ilgili
(2886 sayılı) kanun, şartname ve ihale dokümanı hükümlerini yerine getirmek üzere vermek
zorunda olduğu geçici teminat tutarı olan 'yi
.....'yi
.....'nin garanti ettiğinden, ihalenin adı geçene yapıldığı
usulüne uygun olarak bildirildiği ve kesin teminat vermesi ve sözleşme yapması istenildiği halde
kesin teminat vermediği ve sözleşme yapmadığı ve ilgili kanun ile işe ait şartname hükümlerine
uygun hareket etmediği takdirde, protesto çekmeye, hüküm ve adı geçenin iznini almaya gerek
kalmaksızın ve adı geçen ile İdareniz arasında ortaya çıkacak herhangi bir uyuşmazlık ve bunun
akıbet ve kanuni sonuçları itibara alınmaksızın, yukarıda yazılı tutarı ilk yazılı talebiniz üzerine
derhal ve gecikmeksizin İdarenize veya emrinize nakden ve tamamen ve talep tarihinden ödeme
tarihine kadar geçen günlere ait kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğimizi
.....'nin imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla ve
..... ad ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

İş bu teminat mektubu **limit içi ve süresizdir.**

.....Şubesi

Banka Yetkilisinin / Yetkililerinin
Adı SOYADI, Unvan ve İmzası

-Bu mektup tutarı da dahil olmak üzere

Şubemizce verilmiş ve halen geçerli olan

Geçici, Kesin ve Avans teminat mektupları toplamı:.....TL

-Şubemiz limiti :.....TL

-Genel Md.lük ihtiyat fonundan alınan limit :.....TL

-Şubemiz toplam limiti :.....TL

ORTAK GİRİŞİM BEYANNAMESİ*
(ÖRNEK)

..... VAKIFLAR ... BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
İHALE KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA

..... / /
(Tarih)

İdarenizce ihaleye çıkartılan İli, İlçesi,
..... Ada, Parsel
kat karşılığı inşaat yapım işine müşterek teklif vermek ve söz konusu ihalenin üzerimizde kalması halinde sözleşme yaparak işin ifası ve bitirilmesi amacı ile, özel bir ortaklık kurmuş bulunuyoruz. İhalenin üzerimizde kalması halinde Ortaklık Sözleşmesi, sözleşme imzalanmadan önce notere tasdik ettirilecek ve İdarenize verilecektir. Ortak girişimin pilot ortağı, işin bitimine kadar pilot ortağın adı'dır.

Vermiş olduğumuz müşterek teklif sonucunda ihalenin üzerimizde kalması halinde sözleşmenin bütün ortaklarca müştereken imzalanacağını ve akdedilecek sözleşme ile ilgili diğer bütün hususlarda pilot ortak olarak göstermiş olduğumuz ortağın, ortaklığımız nam ve hesabına hareket etmeye tam yetkili olacağını, her birimizin akdolunacak sözleşmenin konusuna ve kapsamına girecek işlerin ve taahhütlerin ve sözleşmeden doğup da ortaklığımıza yönelecek yükümlülüklerin yerine getirilmesinden müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağımızı ve işin sonuna kadar kurduğumuz özel ortaklıktan ayrılmayacağımızı, aksi halde sözleşmenin feshi, teminatın gelir kaydı hususlarında İdarenizin (..... Vakıflar ... Bölge Müdürlüğünün) yetkili olacağını, İdarenizce pilot firmayla yapılacak bütün yazışma ve tebligatların ortak girişimimize yapılmış sayılacağını, sözleşme konusu işin tamamlanmasından önce ortak girişime dahil pilot ortak dışındaki ortaklardan herhangi birinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu, özgürlüğünü kısıtlayıcı mahkumiyeti veya dağılması gibi durumlarda pilot ortak ve ortak girişimin geri kalan diğer ortaklarının, teminat da dahil olmak üzere, işin bütün yükümlülüklerini üzerine alacağını ve işi bitireceğini beyan, kabul ve taahhüt ederiz.

Sıra No	Ortağın Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	Ortaklık Oranı	Tebliğat Adresi

Pilot Ortak

Özel Ortak

Özel Ortak

Özel Ortak

Özel Ortak

(İmza)

(İmza)

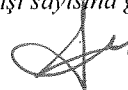
(İmza)

(İmza)

(İmza)

* Ortak Girişim Beyannamesinin, ihale öncesinde noterden onaylatılması zorunlu değildir. Ancak, ihale sonrasında, ihale üzerinde kalan istekli tarafından sözleşmeden önce notere onaylatılması zorunludur.

Ortak Girişim Beyannamesindeki pilot ortağın, ortaklık kişi sayısına göre çoğunluk hisseye sahip olması gerekir.

İsteklinin Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı:.....

İşin Adı :..... İli İlçesi, Ada,
..... Parsel

nolu taşınmaz üzerine kat karşılığı inşaat yapım işi.

Serbest Mevduat	Krediler	
	Kullanılmamış	
	Nakit Kredisi	Teminat Mektubu Kredisi
	(Rakam ve yazı ile)	(Rakam ve yazı ile)

Yukarıdaki bilgileri müşterimizin isteği üzerine arz ederiz.

..... / /
(Tarih)

(Banka adı)

Yetkililerin Adı SOYADI, unvan ve imzaları

Açıklama:

- 1) Para birimi belirtilir.
- 2) Bu kriterler mevduat ve kredi tutarları toplanmak veya birden fazla banka referans mektubu sunulmak suretiyle de sağlanabilir.
- 3) İdarece gerekli görülmesi halinde ilgili bankanın Genel Müdürlüğünden veya şubesinden teyit edilir. Faks ile yapılan teyitlerin banka şubesinin en az iki yetkilisinin imzasını taşıması gerekir.
- 4) Ortak girişimlerde istenilen asgari miktar ortaklık oranına bakılmaksızın ortaklardan biri veya birkaçı tarafından karşılanabilir.

İHALELERDEN YASAKLILIK DURUM FORMU*
(ÖRNEK)

..... VAKIFLAR ... BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
İHALE KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA

..... /..... /.....
(Tarih)

İdarenizce ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan ihalelere katılmaktan yasaklı bulunmadığımı, böyle bir durumun tespiti halinde İli
..... İlçesi, Ada,
Parsel nolu taşınmaz üzerine kat karşılığı inşaatı yapım işine ait ihale şartnamesi ve ekleriyle birlikte, ilgili mevzuatta belirtilen bütün sorumluluğun tarafıma ait olduğunu kabul ve taahhüt ederim.

Adı SOYADI / Ticaret Unvanı
Kaşe ve İmza*

* İstekli veya istekli adına teklif vermeye yetkili kişi tarafından, Ortak Girişim olması halinde bütün ortaklar veya yetki verdikleri kişiler tarafından ayrı ayrı verilir.



YER GÖRME FORMU
(ÖRNEK)

..... VAKIFLAR ... BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
İHALE KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA

...../...../.....
(Tarih)

İdarenizce ihaleye çıkartılan İli İlçesi,
..... Ada, Parsel
nolu taşınmaz üzerine kat karşılığı inşaat yapım işiyle ilgili olarak, bahse konu taşınmazı yerinde
görüp incelediğimi, bütün bilgileri aldığımı kabul ve beyan ederim.

Adı SOYADI / Ticaret Unvanı
Kaşe ve İmza*

* İstekli veya istekli adına teklif vermeye yetkili kişi tarafından, ortak girişim olması halinde bütün ortaklar veya yetki verdikleri kişiler tarafından imzalanır. Ortak girişimlerde, bütün ortaklar veya yetki verdikleri kişiler aynı (tek) Form'u imzalar.

İşin Adı	 İli İlçesi, Ada,Parsel nolu taşınmaz üzerine kat karşılığı inşaat yapım işi.
İsteklinin Adı-Soyadı / Ticaret Unvanı	
T.C. Kimlik Numarası (gerçek kişi ise)	
Bağlı Olduğu Vergi Dairesi ve Vergi Kimlik Numarası	
Tebliğat Adresi	
Telefon ve Faks Numarası	
Elektronik Posta Adresi (varsa)	

Yukarıda belirtilen işle ilgili olarak tüm şartnameleri, sözleşme taslağını ve ilgili diğer tüm evrakı okudum, (varsa) projelerini gördüm, tüm şartları kabul ettim, işin yapılacağı yeri ve özelliklerini gördüm, öğrendim. İdarenizce / / tarihinde saat 'de, **2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a maddesine göre (Kapalı Teklif Usulü ile)** ihaleye konulan bu işi, şartname, sözleşme ve eklerine uygun olarak yapmayı, ayrıca;

1) İdarenizce asgari olarak istenen; TL
(.....Türklirası)
nakit paraya ilaveten, TL
(.....Türklirası)
daha nakit parayı İdarenize vermeyi,

2) Ekteki Pay-Puan Cetvelinde belirtilen ve İdarenizce asgari olarak istenen bağımsız bölümlere ilaveten, aynı Cetvelde tarafımda belirtilen
.....
.....
nolu bağımsız bölümleri de İdarenize vermeyi kabul ve taahhüt ederim.

Adı SOYADI / Ticaret Unvanı
Kaşe ve İmza**

* Artırım teklifleri; teklif mektubuyla yapılan ilk teklif de dahil olmak üzere, ihalenin tüm aşamalarında, nakit para (TL) ve/veya bağımsız bölüm olarak yapılabilir. Ancak, teklif edilen nakit para toplamı bağımsız bölüme tekabül ediyorsa, istekli öncelikle bağımsız bölüm teklif etmek zorundadır. Bağımsız bölüme tekabül etmesine rağmen nakit para teklif eden istekli, bu durumda ihale komisyonunca uygun görülecek bağımsız bölümü İdareye bırakmayı kabul eder. Aksi halde, teklif geçersiz sayılır.

** İstekli veya istekli adına teklif vermeye yetkili kişi tarafından, Ortak Girişim olması halinde bütün ortaklar veya yetki verdikleri kişiler tarafından imzalanır.

KESİN TEMİNAT MEKTUBU
(ÖRNEK)

(..... VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE)

..... / /
(Tarih)

No:.....

İdarenizce yapılan ihale sonucunda İli, İlçesi, Ada, Parsel nolu taşınmazın Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşini taahhüt eden yüklenici*yüklenicinin adı*.....'nın, bu ihale ile ilgili (2886 sayılı) kanun, şartname, ihale dokümanı ve sözleşme hükümlerini yerine getirmek üzere vermek zorunda olduğu kesin teminat tutarı olan*kesin teminatın tutarı*.....*yi*,*bankanın adı*..... garanti ettiğinden, yüklenici taahhüdünü anılan kanun ile ihale dokümanı ve sözleşme hükümlerine göre kısmen veya tamamen yerine getirmediği takdirde, protesto çekmeye, hüküm ve adı geçenin iznini almaya gerek kalmaksızın ve*yüklenicinin adı* ile İdareniz arasında ortaya çıkacak herhangi bir uyuşmazlık ve bunun akıbet ve kanuni sonuçları dikkate alınmaksızın, yukarıda yazılı tutarı ilk yazılı talebiniz üzerine derhal ve gecikmeksizin İdarenize nakden ve tamamen, talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günlere ait kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğimizi*bankanın adı*..... nın imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla ve*bankanın adı*..... ad ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

İş bu teminat mektubu **limit içi ve süresizdir.**

.....Şubesi

Banka Yetkilisinin / Yetkililerinin
Adı SOYADI, Unvan ve İmzası

-Bu mektup tutarı da dahil olmak üzere
Şubemizce verilmiş ve halen geçerli olan
geçici, kesin ve avans teminat mektupları toplamı :.....TL
-Şubemiz limiti :.....TL
-Genel Md.lük ihtiyat fonundan alınan limit :.....TL
-Şubemiz toplam limiti :.....TL

**TERÖR ÖRGÜTLERİNE İLTİSAKI YAHUT BUNLARLA İRTİBATI OLMADIĞINA
DAİR TAAHHÜTNAME¹**

.....VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
İHALE KOMİSYONU BAŞKANLIĞINA

...../...../.....

Bu taahhütnamenin imza tarihi itibariyle “Terör örgütlerine iltisaklı yahut bunlarla irtibatlı olduğumuza dair kesinleşmiş bir mahkeme kararı olmadığını” beyan ediyoruz. Bu durumda değişiklik olması halinde, idareye derhal bildirmeyi;

Tarafımızın, “Terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olduğu mahkeme kararı ile kesinleşmesi halinde, sözleşmemizin feshedileceğini, yatırılan teminatların, kiraların İdarenizce irat kaydedileceğini, sözleşmemizin feshedilmesi nedeniyle herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunmayacağımızı” gayrikabili rücu kabul,

Beyan ve taahhüt ediyoruz.

Adı SOYADI / Ticaret Unvanı
Kaşe ve İmza*

* İstekli veya istekli adına teklif vermeye yetkili kişi tarafından, Ortak Girişim olması halinde bütün ortaklar veya yetki verdikleri kişiler tarafından imzalanır.

¹ Bu taahhütname noter onaylı düzenlenecektir.

