**RESTORASYON KARŞILIĞI UZUN SÜRELİ KİRALAMA İŞİ**

**İHALE ŞARTNAMESİ**

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğünce, aşağıda özellikleri belirtilen vakıf kültür varlığı taşınmaz(lar); ihale ilanı, ihale şartnamesi, sözleşme ve eki teknik şartnameler ile Genel Müdürlük Meclis Kararı'nda belirtilen şartlarla restorasyon karşılığı kiralama modeli çerçevesinde, Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik’in 25. maddesine göre Açık Teklif usulü ile (artırma ihalesi) ihaleye çıkartılmıştır.

**Madde 1. İdareye İlişkin Bilgiler**

İdarenin;

Adı : T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü

Adresi : Selamiali Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No:10 Üsküdar/İstanbul

Telefon No : 0216 695 21 00 (10 hat)

Faks No : 0216 695 21 30

E-Posta Adresi(varsa) : [istanbul2@vgm.gov.tr](mailto:istanbul2@vgm.gov.tr)

**Madde 2. İşin Konusu ve Süresi**

İli :İstanbul

İlçesi :Kadıköy

Mahallesi :Rasimpaşa Mahallesi

Sokağı :Taşlıbayır Sokağında

Vasfı :Ahşap Ev

Yüzölçümü :76,00 m²

Pafta :53

Ada No :200

Parsel No :21

Malik : Babüssüade İbrahim Ağası Zaviyesi Vakfına

İşin Süresi :35 (Otuzbeş) yıl

Vakıflar Meclisi Karar Tarih ve No.su: 27/05/2020 – 158/147

Yukarıda özellikleri belirtilen vakıf kültür varlığı taşınmaz(lar), Vakıflar Meclisinin **27/05/2020 tarih ve 158/147** sayılı Kararına istinaden aşağıda belirtilen asgari şartlarla ihale edilecektir.

**İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Rasimpaşa Mahallesi, Taşlıbayır Sokağında bulunan, mülkiyeti Babüssüade İbrahim Ağası Zaviyesi Vakfına ait, 53 pafta, 200 Ada, 21 parsel sayılı, 76,00 m² yüzölçümlü, ‘Ahşap  Ev’ vasıflı taşınmazın** Restorasyon Karşılığı Kiralama modeli çerçevesinde kiralanması işinde asgari şartlar:

1. Sözleşme süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihinden itibaren başlatılmak üzere;

**a)** Sözleşme süresinin toplam **35 (Otuzbeş) yıl** olması,

**b)** Kira bedellerinin; İlk 3 yılın aylık kirası 500,00-TL(BeşyüzTürkLirası), 4. yılın aylık kirasının 3.000,00-TL(ÜçbinTürkLirası) olması, 5. yıldan işin **(35. yılın sonuna kadar)** süresinin sonuna kadar her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜFE (Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) Oranı esas alınarak) oranında arttırılmasıyla bulunacak bedelin aylık kira bedeli olarak alınması,

**2)** Yer teslim tarihinden itibaren 3 yıl içerisinde, yüklenici tarafından gerekmesi halinde ifraz, tevhit, terk, taksim ve diğer imar işlemlerin yapılması, Vakıf Kültür Varlığının restorasyon veya onarıma hazır hale getirilmesi, sözleşmede belirtilen şartlar doğrultusunda, proje bedelinin işin yüklenicisi tarafından karşılanmak üzere restorasyon, elektrik, mekanik, statik gibi gerekli tüm projelerinin hazırlanması, zemin etütlerinin yapılması ve teknik raporlarının alınması gibi gerekli her türlü izin ve onayın alınarak ilgili kurum ve kuruluşlara onaylatılması, onay gereği yapılacak her türlü imalat, iş ve işlemin yürütülmesinden yüklenicinin sorumlu olması ve restorasyonun bitirilmesi, bu süre içerisinde bitirilmemesi durumunda yapılan sözleşmenin fesih hakkının saklı tutulması, fesih halinde ödenen kira ve yatırılan teminatın İdaremize irat kaydedilmesi,

**3)** Restorasyon veya onarımın yapılacağı yerde her ne şekilde olursa olsun, proje veya ihale konusu iş dahilinde olmayan bir yapı, baraka veya başkaca bir unsur varsa; yüklenicinin gerekli izinleri alarak bunları yıkıp inşaat sahasını bila bedel boş hale getirmekle sorumlu olması, yıkılan bina, baraka veya tesisten elde edilecek malzemelerin restorasyonda veya onarımda kullanılmaması, yıkımdan çıkacak enkazın yükleniciye ait olması,

**4)** İmar durumu gereği vb. nedenlerle oluşabilecek brüt inşaat alanı metrekaresinde büyüme olması durumunda yeniden değerlendirme yapılarak aylık kira gelirlerinin aynı oranda arttırılarak yeniden belirlenmesi, yeni bedelin ihalede belirlenen kira bedelinin altına düşürülmemesi, brüt inşaat alanı metrekaresinde zorunlu nedenlerle azalma öngören bir değişiklik olması halinde, sözleşmeye esas kira bedellerinde bir değişiklik yapılmaması, ancak söz konusu azalma toplam parametre sayısının/miktarının %25’i veya daha yüksek bir oranda olması durumunda, tarafların karşılıklı anlaşmak suretiyle sözleşmeyi sonlandırabilmesi,

**5)** Taşınmazın, ekspertiz raporunda belirlenen “konut veya ofis” fonksiyona göre restorasyonun yapılması, fonksiyonunun değiştirilerek Koruma Kurulunca onaylatılması halinde kira bedelinin yeniden değerlendirilmesi, yeni bedelin ihalede belirlenen kira bedelinin altına düşürülmemesi,

**6)** 3194 sayılı İmar kanuna göre, taşınmazdan kamuya terk edilmesi gereken kısmın olması halinde %45’e kadar olan kısmın bedelsiz terk edilmesi (önceden 3194 sayılı İmar Kanununa istinaden DOP kesintisi yapılmamış olması kaydıyla),terk oranının %45’in üzerinde olması halinde ise, aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak yüklenicisinden tahsil edilmesi,

**7)** Tescilli eski eser binanın restorasyonu tamamlanmadan (kısmi) kullanıma açılmaması

**8)** Restorasyon veya Onarım süresi dolmadan restorasyonun/onarımın tamamlanarak Vakıf Kültür Varlığının kullanıma açılması halinde yüklenici taşınmazın işletmesini başlatabilmesi, bu durumda gerek sözleşme süresinde gerekse kira miktarları ile ödeme planında herhangi bir değişiklik yapılmaması,

**9)** İşletme süresi sonrasında **(35 yılın sonunda)** yapıların çalışır, bakımlı ve kullanılabilir şekilde hiçbir hak ve bedel talebinde bulunulmadan İdaremize teslim edilmesi,

Şartlarıyla, toplam **35** yıl süreyle restorasyon veya onarım karşılığı kiralama ihalesidir.

**Madde 3. Tahmin Edilen Bedel (Restorasyon Bedeli)**

Tahmin edilen bedel, restorasyon bedeli olup; varsa proje, çevre düzenleme, yıkım maliyeti vb. tüm maliyetleri de kapsar.

İşin tahmin edilen bedeli; **961.499,49 TL (DokuzyüzaltmışbirbindörtyüzdoksandokuzTürk LirasıKırkdokuzKuruş)'dır**.

**Madde 4. İhale Tarihi ve İhalenin Yapılacağı Yer**

İhale Tarihi ve Saati :........................................................................................

İhalenin Yapılacağı Yer (adres) :........................................................................................

**Madde 5. İhale Dokümanın 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. Genel Müdürlük Meclis Kararı
2. İşe ait ihale şartnamesi ve sözleşme
3. İmar durum belgesi
4. İlgili Koruma Kurulu karar(lar)ı
5. Özel teknik şartnameler

**5.2.** İhale dokümanı, İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasında 3. Kat Sanat Eserleri ve Yapı İşleri Şube Müdürlüğü İhale Kalem Bürosunda, 08:30-17:00 saatleri arasında bedelsiz olarak görülebilir

**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 incelemeden 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.

**Madde 6. İhaleye Katılabilmek İçin Gereken Belgeler ve İsteklilerde Aranan Şartlar**

İsteklilerin 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 Sanatkârlar 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 itibariyle geçerliliği devam eden noter tasdikli İmza Beyannamesi veya İmza Sirkülerinin aslı ya da aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

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

c.2. Tüzel kişi olması halinde; ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi veya bu hususları tevsik eden belgeler ile tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirkülerinin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

d) İstekli adına vekâlet edilmesi halinde, istekli adına teklifte bulunacak vekilin ihale tarihi itibariyle 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 %50’ye kadar kullanılmamış nakit kredisi veya teminat kredisini gösterir ekli örneğe uygun banka referans mektubu (Ek:4) *(Banka referans mektuplarının ihaleyi yapan İdare adına, ihalenin ilk ilanından sonra -ilk ilan günü dâhil- düzenlenmiş olması gerekmektedir.)*

h) Tahmin edilen bedelin %50'den az olmamak üzere ihale tarihi itibarı ile geçerli olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınmış "(A) veya (D) grubu müteahhitlik karnesi*( Karnenin süre yönüyle geçerli olabilmesi için, süresinin ihale tarihinden önce (ihale tarihi dâhil) dolmamış olması gerekir.)* (Mimar olup (B) grubu karnesi olanlar; karnelerindeki yazılı tutarın, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı katsayılarıyla güncellenen değerinin 1/2'sini aşmayan büyüklükteki ihalelere katılabilirler)veya son 15 yıl *(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 itibar tarihi 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.)* içerisinde İhale konusu iş veya benzer işlere ait tek sözleşmeye ilişkin 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 benzer işe ait İş Bitirme Tutanağı ve eki İnşaat Ruhsat Belgesinin aslı ya da noter tasdikli sureti veya aslının İdareye ibraz edilmek suretiyle fotokopisi**,**

İş deneyimi kriterinin uygulanmasında; yurt dışında yabancı ülke kamu kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilerek kabulü yaptırılan işlerin, son keşif bedellerinin sözleşme tarihindeki Merkez Bankası efektif alış kuru üzerinden tutarının %50'si değerlendirilir.

h.1. Müteahhit veya taşeron olarak yurt içinde veya yurt dışında kamu, kurum ve kuruluşlarına taahhüt edilerek geçici kabulü yaptırılan işlerde İş Bitirme Belgesi *( Yurtdışında yapılan işlere istinaden alınan İş Bitirme Belgeleri yeminli tercüme bürolarınca Türkçeye çevrilmiş olarak verilir.)*

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

h.3. 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,

İsteklinin, yukarıda belirtilen belgelere sahip olmaması ya da iştigal konuları arasında restorasyon işlerinin bulunmaması halinde; işi (bahse konu restorasyon işini) şartnamenin 27. maddesinde belirtilen şartlarla, bu belgelere sahip alt yüklenicilere yaptıracağına dair ekli örneğe uygun Alt Yüklenici Taahhütnamesi (Ek:5). (Alt yükleniciler için; İdaremiz ve diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan ihalelere katılmaktan yasaklı olmama şartı aranır. İhalenin alt yüklenici kullanacak istekli üzerinde kalması halinde; kullanılacak alt yüklenicilerin listesi, alt yüklenicilere ilişkin belgeler ve İdarece onaylanacak alt yüklenici(ler) ile yüklenici arasında yapılacak noter onaylı sözleşmenin bir sureti, iş bu şartnamenin 27.3. ve sözleşmenin 10.6 maddesinde öngörülen sürelerde İdareye teslim edilir.

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 belge *( 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 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.),*

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 sunması*,( Prim borçlarının taksitlendirilmesi halinde; Prim Borcuna ilişkin olarak Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan belgelerde borçlarının taksitlendirildiğine dair kayıt bulunan isteklilerin, ihalelere katılmalarında bir sakınca bulunmamaktadır.)*

j) İhalelere katılmaktan yasaklı olunmadığına dair, ekli örneğe uygun İhalelerden Yasaklılık Durum Formu (Ek:6), *(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.)*

k) İhale dokümanı satışı yapılmayacaktır.

l)İhale konusu taşınmazların yerinde görüldüğüne dair, ekli örneğe uygun Yer Görme Formu (Ek:7)

Ortak girişimlerde her bir ortak ayrı ayrı (b), (c), (d), (ı), (i) ve (j) 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.

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 uncu maddesinde yer alan hüküm çerçevesinde, Gazete idaresince 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 yapılamaz.

**Madde 9. İhaleye Katılamayacak Olanlar ve Yasak Fiil ve Davranışlar**

**9.1**. **İhaleye Katılamayacak Olanlar**

Aşağıda görev ve unvanları sayılan şahıslar doğrudan doğruya ve dolaylı olarak ihalelere katılamazlar.

a) Genel Müdür ve Vakıflar Meclisi Üyeleri,

b) İhale işlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar, komisyonlarda çalışanlar, ihale kararlarını imzalayan ve onaylayanlar,

c) (a), (b) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve ikinci dereceye kadar (2 nci derece dahil) kan ve sıhri hısımları,

ç) (a), (b), (c) bentlerinde belirtilen şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç ortakları,

d) Geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar,

e) Genel Müdürlükten ayrılanlardan, 2/10/1981 tarihli ve 2531 sayılı Kamu Görevlerinden Ayrılanların Yapamayacakları İşler Hakkında Kanun hükümlerine tabi olanlar.

f) Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik'in 36/3. maddesinde belirtilen gerçek ve tüzel kişiler.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümleri 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 kıracak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağrıyı 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 idareye 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 ve 4734 sayılı kanunlar kapsamındaki ihaleler ile İdarece yapılacak diğer ihalelerden yasaklanmaya dair hükümler 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 mektubunu içerir (Ek:8). İç zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas açık adresi yazılır ve yapıştırılan kısmı istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir.

**11.2. Teklif mektupları**

Ekli örneğe uygun şekilde hazırlanacak teklif mektuplarında (Ek:8); isteklinin adı, soyadı / ticaret unvanı, imzası ve tebligata esas adresinin bulunması, şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen kira bedelinin rakam ve yazı ile 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 bulunması nedeniyle İdarece (Bölge Müdürlüğünce) anlaşılamayan veya tereddüde düşülen teklif mektupları reddedilerek 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.

**11.3. Dış Zarf**

İç zarfı ve bu şartnamenin 6. maddesinde istenilen diğer belgeleri içerir.

Şartnamenin 6. maddesinde istenilen tüm belgeler yukarıda belirtilen biçimde hazırlanarak dış zarfın içerisine konulduktan 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.

**11.4.** Bu işin ihalesine katılmak üzere, kendi adına asaleten ve/veya başkaları adına vekâleten sadece bir başvuruda bulunulabilir. Aksi halde yapılacak başvurular değerlendirmeye alınmaz.

**11.5.** 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**

İstekliler tekliflerini ilanda belirtilen saate kadar sıra numaralı alındılar karşılığında İdareye (Bölge Müdürlüğüne) verirler. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır. İlanda belirtilen ihale saatine kadar Bölge Müdürlüğüne ulaşmış olmak şartıyla teklifler iadeli taahhütlü posta ile de gönderilebilir. Bu takdirde dış zarfın üzerine İdarenin (Bölge Müdürlüğünün) adresi, hangi işe ait olduğu, isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi yazılır. Postada oluşacak gecikmelerden İdare (Bölge Müdürlüğü) sorumlu tutulamaz. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir.

**Madde 13. Tekliflerin Açılması**

**13.1. Dış Zarfların Açılması**

Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu ihale komisyonunca tutanakla belirlendikten sonra dış zarflar alınış sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın usulüne uygun olarak verilmiş olup olmadığına bakılır. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır. Belgeleri tam olmayan isteklilerin teklif mektubunu taşıyan iç zarfları açılmayarak başkaca işlem yapılmadan, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya noter onaylı vekaletnameyi haiz vekillerine iade olunur. Bu isteklilerin ihaleye alınmama ve teklif mektuplarının açılmama sebebi ihale tutanağı ve kararında belirtilir. İhaleye katılamayacağı tespit edilenler ihale yerinden çıkartılır.

**13.2. İç Zarfların Açılması**

Bundan sonra iç zarflar, numara sırası ile açılarak teklifler ihale komisyonu başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır. Bu liste komisyon başkanı ile üyeleri tarafından imzalanır. İsteklilerin ilk teklifleri bu suretle tespit edilir. Teklif sahibi veya noter onaylı vekaletnameyi haiz vekilleri ihale yerinde hazır bulunmadığı takdirde posta ile gönderilen teklif son teklif olarak kabul edilir.

**13.3. Artırma Teklifleri ve Yazılı Son Tekliflerin Alınması**

İstekliler, ilk tekliflerde belirlenen geçerli en yüksek teklif üzerinden tutanaktaki sıra ile sözlü olarak artırımda bulunur. Artırımlar bir önceki teklif sahibinin teklifinin altında olamaz. Artırımda bulunmak veya ihaleye devam etmek istemeyenler ihaleden çekilmiş sayılarak imzaları alınmak suretiyle ihale yerinden çıkartılır ve yeniden teklifte bulunamazlar.

İhale komisyonu oturumda hazır bulunan isteklilerden formatı ve içeriği İdarece hazırlanan yazılı son teklif mektuplarını alarak ihaleyi sonuçlandırır. Yazılı son teklifler itibariyle en yüksek teklif veren istekli üzerine ihale yapılır.

Bu yöntemle yapılan ihalenin her aşaması ihale komisyonunca tutanağa bağlanır.

**Madde 14. İhale Oranı**

İhalede yapılan artırım teklifleri sonucunda ulaşılan en yüksek kira artış oranı ihale oranı olarak kabul edilir. İhale oranı hiç bir 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 Gelirler 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.

**15.2.** Sözleşmenin uygulanması sırasında ilgili mevzuat gereğince ödenen ve ödenecek olan 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, restorasyon ruhsat bedeli ve kullanım izinlerinin alınması ile yapılması gerekli görülen deneylerin giderleri ve benzeri giderler dahil taahhüdün tamamen ifasına kadar yapılacak masraflar ile herhangi bir kurum veya kuruluşça talep edilecek masraf, vergi, izin/tazminat bedeli vb. sair masrafların tümü, sigorta masrafları ve primleri 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.** 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanununun "Vergi Tefkifatı" başlıklı 94’ncü maddesinin 5/b bendi uyarınca, yüklenici tarafından yapılacak kira ödemelerinden gelir (stopaj) vergisi alınmaz.

**15.5.** Yüklenici, bu 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 her hangi bir hak ve ek bedel talep edemez.

**Madde 16. Teminata İlişkin Esaslar**

**16.1. Teminat Olarak Kabul Edilecek Değerler**

(1) Geçici, kesin ve işletme teminatı olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

a) Tedavüldeki Türk Parası,

b) Bankalar veya katılım bankaları tarafından verilen (ekli örneklere uygun) teminat mektupları (Ek:2, Ek:9, Ek:10),

c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine geçen belgeler.

(2) İlgili mevzuatına göre Türkiye’de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontr garantisi üzerine, Türkiye’de faaliyette bulunan bankaların veya katılım bankalarının düzenleyecekleri teminat mektupları da teminat olarak kabul edilir.

(3) (c) bendinde belirtilen senetler ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerden nominal değere faiz dahil edilerek ihraç edilenler, anaparaya tekabül eden satış değeri üzerinden teminat olarak kabul edilir.

(4) Teminat mektupları dışındaki teminatlar ihale komisyonlarınca teslim alınamaz. Bunların ilan ve şartnamede belirtilen yerlere yatırıldığına dair alındı belgelerinin verilmesi zorunludur. Bu belgelerde yer alması gereken hususlar ilan ve şartnamelerde belirtilir.

(5) İhale üzerinde kalan istekliye ait teminat mektupları ihaleden sonra muhasebe yetkilisine teslim edilir. Diğer isteklilere ait teminatlar ise ihaleden sonra hemen iade edilir. Teminatlar, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

(6) Her ne suretle olursa olsun İdarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

**16.2. Teminatların Teslim Yeri**

Banka veya katılım bankalarınca verilen süresiz ve limit içi teminat mektupları dışındaki teminatların, istekliler tarafından İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğünün Vakıflar Bankası Fıstıkağacı Şubesindeki TR48 0001 5001 5800 7309 6558 20 IBAN nolu hesabına yatırılması zorunlu olup, bunlar ihale 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 İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü Strateji Geliştirme 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 (restorasyon bedelinin) %3’üdür. Bu işin geçici teminat miktarı;

**28.844,99 TL (YirmisekizbinsekizyüzkırkdörtTürkLirasıDoksandokuzKuruş)**'dur.

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

Bu şartname eki örneğe göre düzenlenmeyen banka geçici teminat mektupları kabul edilmez. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları gerekli kovuşturma yapılması için Maliye Bakanlığına intikal ettirilir. Her teminat mektubunda daha önce ilgili banka şubesince verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur.

**16.4. Teminat Mektupları**

Her teminat mektubunda, daha önce ilgili banka veya katılım bankası şubesince verilen teminat mektupları toplamı ile aynı şubenin limitlerinin de gösterilmesi zorunludur. Yabancı bankaların veya katılım bankalarının ve benzeri kredi kuruluşlarının kontr garantilerine dayanarak banka veya katılım bankalarının verecekleri teminat mektupları, yukarıdaki miktarlara dahil değildir. Bu Yönetmelik kapsamındaki işler için bankalarca veya katılım bankalarınca verilecek geçici, kesin ve işletme teminat mektupları limit dahili ve süresiz olacaktır (Ek:2, Ek:9, Ek:10).

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

Bu esaslara aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları geçerli kabul edilmez.

Gerek görüldüğünde teminat mektuplarının ilgili banka veya katılım bankasının genel müdürlüğü veya şubesinden teyidi istenebilir. Teyitlerin en az iki yetkilinin imzasını taşıması gerekir.

**Madde 17. İhale Kararı**

İhalede yapılan teklifler incelenerek;

a) İhalenin yapıldığı, ancak Bölge Müdürünün onayına bağlı kaldığı,

b) Tekliflerin daha ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için süreye ihtiyaç duyulduğu ve şartnamelerde daha uzun bir süre öngörülmemiş ise ihalenin 5 iş gününü geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı,

c) İhalenin yapılmadığı, hususlarından birine ihale komisyonunca karar verilir. Kararlar gerekçeleri yazılarak komisyon başkan ve üyeleri tarafından imzalanır ve hazır bulunanlara bildirilir.

**Madde 18. İhale Komisyonunun İhaleyi Yapıp Yapmamakta Serbest Olması**

İhale komisyonu gerekçelerini belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararı kesindir.

**Madde 19. İhale Kararının Onayı ve İptal Edilmesi**

İhale komisyonunca ihalenin yapıldığına dair alınan ihale kararı Bölge Müdürü tarafından karar tarihinden itibaren en geç 7 iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İptale ilişkin kararlara iptalin gerekçesi yazılır.

**Madde 20. Kesinleşen İhale Kararının Tebliği ve Sözleşmeye Davet**

İdarece (Bölge Müdürlüğünce) onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç 5 (beş) iş günü içinde, üzerine ihale yapılana veya noter onaylı vekâletnameyi haiz vekillerine imzası alınmak suretiyle bildirilir. Ya da iadeli taahhütlü posta ile tebligat adresine postalanır. Tebligatın istekliye ulaştığı tarih, tebliğ tarihi sayılır.

İhale kararının İdare tarafından iptal edilmesi halinde de, durum istekliye aynı şekilde bildirilir.

İhale kararı Genel Müdürlüğe bildirilir.

**Madde 21. Kesin Teminat ve İşletme Teminatı**

**21.1**. **Kesin Teminat**

İşe ait alınacak kesin teminat bedeli, işin Restorasyon (inşaat bedeli) ile İhale sonucunda oluşan Restorasyon (İnşaat) Süresindeki(İlk 3 yıllık süredeki) kira bedelleri toplamının %10'u olup, sözleşme imzalanmadan önce İdareye yatırılır.

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.

**21.2. İşletme Teminatı**

İşletme teminatı yıllık toplam kira bedelinin %6'sı olup, bu bedel her yıl kira artışları doğrultusunda artırılır. İşletme teminatı sözleşme imzalanmadan önce alınır, işletme süresinin sonunda sözleşmede belirtilen şartlar dâhilinde iade edilir.

**Madde 22. Kesin Teminat ve İşletme Teminatının İadesi**

**22.1. 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,işletme ruhsatının alınması, 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 nakde çevrilerek borçlarına karşılık tutulur, varsa kalanı yükleniciye geri verilir.

**22.2. İşletme Teminatının İadesi**

İşletme teminatı, sözleşmenin sona ermesi üzerine Yüklenicinin taşınmazı İdareye teslimini müteakip, varsa kira borçları mahsup edilmek ve hiçbir kuruma (su, elektrik, doğalgaz, SGK vb.) borcu olmadığının belgelenmesi suretiyle geri verilir.

**Madde 23. İhalenin Sözleşmeye Bağlanması**

**23.1.** Yapılan ihale bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme İdarece hazırlanarak istekli ile karşılıklı imzalanır. İsteklinin ortak girişim olması halinde, sözleşme bütün ortaklar tarafından imzalanır. Sözleşmenin notere tescili ve onaylattırılması zorunlu değildir. Bu durumda tarafların sözleşmenin her sayfasını kendi el yazıları ile isim ve soyadlarını yazarak imzalamaları zorunludur.

**23.2.** İhale dokümanında belirtilen şartlara aykırı sözleşme düzenlenemez.

**23.3.** Sözleşmenin yapılmasına ait vergi, resim ve harçlarla diğer sözleşme giderleri yükleniciye aittir.

**Madde 24. Sözleşme Yapılmasında İsteklinin Görev ve Sorumluluğu**

**24.1.** Üzerine ihale kalan istekli; Bölge Müdürünce onaylanan ihale kararının, Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon ve Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelikte belirtilen esaslara göre kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren 15 gün içinde kesin teminatın tamamını İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğünün belirttiği hesaba yatırdıktan (bu şartnamenin 21. Maddesinde belirtilen şekilde verdikten) sonra İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü ile sözleşme imzalamak zorundadır. Sözleşmenin yapılmasından sonra geçici teminat iade edilir.

**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 Kanunu ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümleri gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine 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, Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre 15 gün 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, 10 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 ve işletmeye açıldıktan sonra kiralananı belirli periyotlarda denetlemekten,

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

**27.1.** İşin süresi 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 boş olarak yükleniciye teslim edilir. Bu hususta iki taraf arasında Yer Teslimi Tutanağı düzenlenir.

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

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

Taşınmaz üzerinde varsa/bulunan işgalci veya kiracıların tahliyesi için geçecek süre 6(Altı) aydan 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 sayılarak kira ödemeleri başlatılır, inşaat süresi ise aynı tarih (yer teslimi tarihi) itibariyle başlar.

Yüklenici; sözleşmede belirlenen süreler ve şartlar doğrultusunda yapılacak binaya/tesise ait uygulama projelerinin hazırlanmasından binanın/tesisin faaliyete geçirilmesine kadar gerekli tüm iş ve işlemlerin yapılmasından, yapı ruhsatlarının alınmasından, yapı kullanma izin belgelerinin alınmasından ve binayı/tesisi faaliyete geçirmekten sorumludur.

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

**27.3.** Yüklenici taahhüdün tümünü, yer teslim tarihinden itibaren **3 (üç)** yıl içinde (süre uzatımı verilmiş ise verilen sürenin sonunda) kendisi ya da sorumluluk yine kendi uhdesinde kalmak kaydıyla alt yüklenici kullanmak suretiyle tamamlayarak; bina/tesisin yapı kullanma izin belgeleri ile her türlü sıhhi ve mekanik tesisat kullanma izinlerini almış, elektrik, su, varsa doğalgaz aboneliklerinin yapılması, kablolu TV ve güvenlik (yangın, CCTV, vb.) sistemlerini kurarak bağlantılarını yaptırmış olarak İdareye teslim eder. Bu teslim 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.

İşin (restorasyon işinin),ihale aşamasında verilen taahhütname gereği alt yüklenicilere yaptırılması halinde yüklenici tarafından önerilen alt yüklenici listesi ve İdarece konuya ilişkin olarak talep edilen belgeler inşaat (restorasyon) ruhsatının alındığı tarihten itibaren 15 (Onbeş) gün içerisinde İdare onayına sunulur. İdare onayına sunulan liste ve belgeler 5 (Beş) gün içerisinde incelenir ve bu konudaki karar yükleniciye bildirilir. İdarece onaylanmayan alt yükleniciler iş yerinde görev alamaz. Bildirim tarihinden itibaren 5 (Beş) gün içerisinde İdarece onaylanan alt yüklenici(ler) ile yüklenici arasında konuya ilişkin bir sözleşme yapılır ve noter onayını müteakiben bir sureti İdareye teslim edilir. Bahse konu sözleşme İdareye teslim edilmeden inşaata başlanmaz.

İdarece onaylanan alt yüklenicilerin ve/veya bunlara ait iş kısımlarının işin devamı sırasında değiştirilmesi ve işin başka alt yüklenicilere yaptırılması hususu da İdarenin izni ve yukarıda belirtilen şartlara tabidir.

İdarece, alt yükleniciler tarafından yapılan işlerin sözleşme ve şartname hükümlerine aykırı olduğunun tespiti halinde alt yüklenicilerin değiştirilmesi istenebilir. Alt yüklenicilerin yaptığı bütün işlerden İdareye karşı yüklenici sorumludur. Alt yüklenicilerin İdarece onaylanmış olması bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz.

**27.4.** Restorasyon süresi takvim günü esasına göredir. Bu sürenin hesaplanmasında; havanın fen noktasından çalışmaya uygun olmayan devresi ile resmi tatil günleri dikkate alındığından, bu sebeplere dayandırılarak ayrıca süre uzatımı verilemez.

**27.5.** Restorasyonun erken bitirilmesi halinde, İdare işin bitim tarihini beklemeksizin kabul işlemlerini tamamlar.

**27.6.** Restorasyon işinin bitim tarihinde yüklenici binayı/tesisi sözleşme ve eklerine uygun olarak bitirip geçici kabule hazır hale getiremediği takdirde (işin seviyesinin en az %80 olması koşuluyla) sözleşmenin devamlılığı İdarenin inisiyatifindedir. İdarece sözleşmenin sonlandırılması kanaatine varılması halinde sözleşmenin 35. madde hükümleri uygulanır. Sözleşmenin devamına karar verilmesi halinde ise yüklenici işletme süresi kiralarını ödemeye başlar. Bu defa, geçici kabulün yapılarak binanın/tesisin işletmeye açılması için, en fazla verilen inşaat süresi ile verilmişse ek süre toplamının %25'ine kadar süre verilir. Bu süre sonunda da işletmeye açılmaması halinde sözleşme feshedilerek, yatırılan kiralar ve teminat İdareye irat kaydedilir.

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

**27.7.** 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 yüklenici ve/veya alt yükleniciye verilir. Yüklenici ve/veya alt yüklenici dışındaki iş bitirme belgesi talepleri İdare tarafından değerlendirmeye alınmaz.

**Madde 28. Proje ve Fonksiyon Değişikliği**

**28.1.** Yüklenici, İdarenin yazılı onayı olmadan projelerde değişiklik yapamaz. Koruma Kurulları ve ilgili diğer kurum/kuruluşlarca uygulama projelerinde yaptırılan düzeltmeler ile yüklenicinin proje değişikliği teklifleri ancak İdarenin yazılı onayı ile geçerli olur. Aksi halde, sözleşmenin 32. maddesine göre işlem yapılır.

**28.2.** Sözleşme imzalandıktan sonra, yüklenicinin talebi, İdarenin ve ilgili diğer kurum/kuruluşların uygun görmesi kaydıyla ihale konusu işte imar planı değişikliğine bağlı olarak ya da mevcut imar durumu ve varsa diğer koşulların elverdiği ölçüde proje ve/veya fonksiyon değişikliği yapılabilir. Bu işlemlerin İdare adına takibi ve sonuçlandırılmasından yüklenici sorumludur.

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

Proje ve/veya fonksiyon değişikliğinin; daha önce öngörülen inşaat (restorasyon) süresi içerisinde gerçekleşmesi halinde, projenin ilgili yerel yönetim tarafından onaylanmasına kadar sözleşme kira bedelleri, onay işleminden sonra yeni kira bedelleri ödenir. Değişiklik için geçecek sürenin, daha önce öngörülen inşaat (restorasyon) süresini aşması halinde ise, projenin ilgili yerel yönetim tarafından onaylanmasına kadar mevcut sözleşme kira bedelleri, onay işleminden sonra yeni kira bedelleri ödenir. Tespit edilen yeni kira bedellerinin ödenmesine ilişkin olarak yükleniciden yazılı taahhütname alınmadan İdarece proje ve/veya fonksiyon değişikliğine onay verilmez.

Proje ve/veya fonksiyon değişikliği için geçecek sürenin, daha önce öngörülen inşaat (yapım) süresini aşması halinde, sözleşmede verilen süre ile kıyas yapılarak Bölge Müdürlüğünce oluşturulacak komisyonca ek süre verilir. Verilen ek süre sözleşme süresinde bir değişikliğe neden olmaz.

**Madde 29. Projede / Proje Öngörüsünde Artış veya Eksilme Olması**

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

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

**29.3.** Yüklenici tarafından, İdarece uygun görülen ve kira bedellerine esas projenin uygulanması (inşaat) aşamasında veya işletmeye geçildikten sonraki herhangi bir aşamada, ilave gelir getirici alanlar ya da gelir getirici niteliği olmadığı halde sonradan dönüşüm yoluyla gelir getirici nitelik kazandırılan alanlar oluşturulamaz. Belirtilen aşamalarda, bu tür alanların oluştuğunun tespiti halinde; kaldırılması ya da kullanılması yönünde karar verme yetkisi İdareye aittir. İdarece bu alanların kaldırılmasına karar verilmesi durumunda, verilen süre içerisinde yüklenici tarafından kaldırma/yıkım işleminin gerçekleştirilmemesi halinde sözleşmenin 32. madde hükümleri uygulanır. Bu alanların kullanılması yönünde karar verilmesi durumunda ise bu alanların kira bedelleri İdarenin tespit tarihten itibaren ayrıca belirlenir ve yüklenici tarafından ödenecek kira bedellerine eklenir. Yüklenici bu hususu peşinen kabul eder.

**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) 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.

**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.

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

**30.5.** 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 ek süre verilir.

**Madde 31. İnşaatın (Restorasyon İşinin) Kontrolü**

**31.1.** Sözleşmeye bağlanan restorasyon 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 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.

**31.3.** Hisseli/tevhitli taşınmazlarda inşaatın kontrolü bir yapı denetim firmasına yaptırılır. Firma yapı denetim raporlarının birer nüshasını İdareye sunar. Bu durumda da İdare yukarıda belirtilen kontrol ve denetleme yetkisini istediği aşamada kullanabilir**.**

**31.4.** Yüklenici, inşaat ruhsatının alındığı tarihten (İdarece daha önce izin alınmış ise yer teslim tarihinden) itibaren işin niteliği ve seyrine göre aşağıda unvan ve sayıları belirtilen teknik personeli iş yerinde bulundurmak zorundadır.

1 Mimar 1 İnşaat Mühendisi 1 Makine Mühendisi 1 Elektrik veya Elektrik-Elektronik Mühendisi

Yüklenici, yukarıdaki teknik elemanların isimlerini ve belgelerini (diploma, meslek odası kayıt belgesi, noterden alınan taahhütname) “Teknik Personel Bildirisi” ile birlikte inşaat ruhsatının alındığı tarihten itibaren beş işgünü 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 **%0,03 (onbindeüçü)** oranında ceza kesilir. Cezalı çalışma süresinin 30 günü aşması halinde İdare herhangi bir ihtar yapmaksızın işi durdurmak yetkisini kullanır.

Yüklenicinin teknik personeli işin başında bulundurmaması halinde her bir teknik personel için günlük, tahmin edilen bedelin **%0,03 (onbindeüçü)** oranında gecikme cezası 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.

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 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 sözleşmeye göre işin başında bulundurmayı taahhüt ettiği teknik personelin SGK dökümlerini her ay düzenli olarak İdareye teslim etmek zorundadır. Yüklenicinin bu yükümlülüğü yerine getirmemesi halinde her gün için, tahmin edilen bedelin **%0,03 (onbindeüçü)** oranında ceza kesilir. Ayrıca İdare herhangi bir ihtar yapmaksızın işi durdurmak yetkisini kullanır.

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

**Madde 32. Yüklenicinin Ölümü**

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

**Madde 33. Yüklenicinin İflası Hali**

Yüklenicinin iflası halinde sözleşme bozulur. İflasın işletme süresinden önce gerçekleşmesi halinde İdare öncelikle işin mevcut hali ve varsa yapılan imalat bedelini mahkeme marifetiyle tespit ettirir. Bundan bir zarar doğması halinde 2886 sayılı kanunun 62. maddesine göre işlem yapılır. Zarar doğmaması halinde mahkemece tespit edilen imalat bedeli, iş yeniden ihale edilmiş ise ihale üzerinde kalan yeni yükleniciden def’aten tahsil edilerek iflas eden yükleniciye ödenir.

Yüklenici işletme süresi içerisinde iflas ederse, İdare işleyecek kira bedellerine güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmez ise İdare sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir. İşletme süresi içerisinde iflas halinde, yüklenici İdareden herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

**Madde 34. Yüklenicinin Ağır Hastalığı veya Mahkûmiyeti 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, idarenin 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, idare kesin teminatı gelir kaydederek sözleşmenin 35. maddesine göre işlem yapmaya ve işi yeniden ihale etmeye yetkili olur.

**Madde 35. Yüklenicinin Sözleşmenin Bozulmasına Neden Olması**

**35.1.** Yüklenicinin; taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, projeleri zamanında İdareye teslim etmemesi, inşaata başlamaması veya herhangi bir safhada yarım bırakması, iş yerini başka amaçlarla kullanması hallerinde, İdarenin en az 10 gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir. Gelir kaydedilen kesin teminat, yüklenicinin borcuna mahsup edilemez.

**Madde 36. Sözleşme Süresi Sonunda Taşınmazın/Tesisin İdareye Devri ve Gecikme Halinde Alınacak Ceza**

Kira (sözleşme) süresinin bitiminden 1 ay önce bildirim yapılmak kaydıyla kiralanan (taşınmaz) tahliye edilir. Aksi takdirde İdarenin (Bölge Müdürlüğünün) talebi üzerine hiçbir hüküm ve karara bağlı olmaksızın vakıf kültür varlığı (taşınmaz) mülki amirlikçe tahliye edilir.

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

Devire esas liste; ana tesis, tamamlayıcı bölüm ve ilaveler ile mefruşat ve teçhizatın tamamını kapsar. Bu listelerin hazırlanmasında, uygulama projeleri, faturalar ve envanter listeleri ile defter kayıtlarından istifade edilir. Yüklenici, bu tespitte olmayan mefruşat ve teçhizatı yerine koymaya ve/veya kullanılamaz derecede hasarlı olanları yenisi ile değiştirmeye mecburdur.

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

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

Yüklenici, tahliye gerçekleşinceye kadar taşınmaz/tesisi işgal ettiği her gün için son yılın kira bedeli toplamının %3'ü tutarında günlük ceza ödemeyi ve İdarenin bu nedenle uğrayacağı zarar ve ziyanı tazmin etmeyi kabul eder.

**Madde 37. Taşınmazın/Tesisin Herhangi Bir Nedenle Tahliyesi/Boşaltılması**

Yüklenicinin, sözleşme veya mevzuata aykırı herhangi bir tutumu nedeniyle, sözleşme süresinin bitiminden önce, taşınmazın/tesisin İdarece boşaltılması/tahliyesi halinde, yüklenici tarafından hiçbir hak ve alacak talebinde bulunulamaz. Bu durumda, yapılan imalat İdareye/vakfına terk ve teberru edilmiş sayılır ve yatırılan kiralar ile teminatlar İdareye/vakfına gelir kaydedilir. Sözleşme süresi bittiği halde veya sözleşme feshedildiği halde taşınmazın/tesisin İdareye teslim edilmemesi durumunda, yüklenici tahliye gerçekleşinceye kadar taşınmazı/tesisi işgal ettiği her gün için, son yılın aylık kira bedelleri toplamının %3'ü tutarında günlük ceza ödemeyi ve İdarenin bu nedenle uğrayacağı zarar ve ziyanı tazmin etmeyi kabul eder. Cezanın ödenmesi, yükleniciye taşınmazı/tesisi sürekli kullanma hakkı kazandırmayacağı gibi, tahliyenin gerçekleştirilmesi önünde bir engel de teşkil etmez.

**Madde 38. Kira Ödemeleri**

Kiralar peşin olarak, ilgili ayın en geç 5. günü mesai saati sonuna kadar İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü’nün göstereceği banka hesabına yatırılır.

**Madde 39. Hüküm Bulunmayan Haller**

Bu şartname ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde; Vakıf Kültür Varlıklarının Restorasyon veya Onarım Karşılığı Kiraya Verilmesi İşlemlerinin Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, sözleşme eki şartnameler ile mahal listeleri ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının inşaat işlerinin yapım ve uygulama esaslarına dair yürürlükteki şartnameleri, genelgeleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**Madde 40. Anlaşmazlıkların Çözüm Yeri**

**40.1.** 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 İstanbul Anadolu Adli ve İdari mahkemeleri ile icra dairelerine başvurur. Aksi takdirde, İdarenin kararına uymuş sayılır.

**40.2.** Sözleşme hükümlerinin uygulanması sırasında çıkabilecek anlaşmazlıkları çözme hususunda İstanbul Anadolu Adli İdari Mahkemeleri ile İcra Daireleri yetkili kılınmıştır.

**Madde 41. Şartnamenin İmzalanması**

Bu şartname 41 (Kırkbir) maddeden ibaret olup, idare ve yüklenici tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra …/…/……tarihinde bir nüsha olarak imza altına alınmıştır. Ayrıca, İdare yüklenicinin talebi halinde şartnamenin “aslına uygun İdarece onaylı suretini” düzenleyip yükleniciye verir.

**İDARE YÜKLENİCİ**

**İSTANBUL VAKIFLAR**

**2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**