**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 Antalya Vakıflar Bölge Müdürlüğü (bundan sonra İdare olarak anılacaktır) ile diğer tarafta ......…………………........................................................................ (bundan sonra yüklenici[[1]](#footnote-1)olarak anılacaktır) arasında, aşağıda yazılı şartlar dahilinde imzalanmıştır.

**Madde 2. Taraflara İlişkin Bilgiler**

**2.1. İdare**[[2]](#footnote-2)

Adı :Antalya Vakıflar Bölge Müdürlüğü

Adresi :Sinan Mahallesi, 1267. Sk. Vakıf İşhanı, Kat: 1-2, No: 2 Muratpaşa/ANTALYA

Telefon No : 0242 2441394

Faks No : 0242 2489644

E-Posta Adresi(varsa) : antalya@vgm.gov.tr

**2.2. Yüklenici**[[3]](#footnote-3)

Adı, Soyadı/Ticaret Unvanı :…………………………………………………………………............

T.C. Kimlik No[[4]](#footnote-4) :…………………………………………………………………............

Vergi Kimlik No :…………………………………………………………………............

Tebligata 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,

İhale (Sözleşme) Bedeli: İhale sonucunda İdareye kalan bağımsız bölümlerin toplam satış değeri ile varsa nakit paranın[[5]](#footnote-5) toplamını,

Süre Uzatımı :Belgelere dayalı, İdare tarafından kabul edilecek mücbir sebeplerden veya İdarenin neden olduğu sebeplerden dolayı verilebilecek süreyi veya İnşaat ruhsatı vermeye yetkili kamu kurum ve kuruluşlarının izni ve İdarenin de onay verdiği, inşaat alanındaki her türlü artış için verilen süreyi,

Teminat Süresi :Geçici kabul ile kesin kabul arasında geçecek en az 12 aylık süreyi,

ifade eder. Bu sözleşmenin uygulanmasında; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu ve ilgili mevzuatındaki tanımlar ile sözleşme konusu işe ilişkin ilgili diğer mevzuatta yer alan tanımlar geçerlidir.

**Madde 4. İşin Konusu**

İli : Antalya

İlçesi : Muratpaşa

Mahallesi : Kızıltoprak

Caddesi :

Sokağı :

Vasfı : Arsa

Yüzölçümü : 637 m2

Pafta :

Ada No : 7234

Parsel No : 12

Malik : Sadrazam Kuyucu Murad Paşa Bin Abdüsselam Vakfı

Vakıflar Meclisi Kararı Tarih ve No.su : 22.08.2022 ve 395/377

Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaz, Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisinin 22.08.2022 tarihli ve 395/377 sayılı Kararına istinaden; aşağıdaki şartlarla kat karşılığı inşaat yaptırılmak üzere ihale edilmiştir[[6]](#footnote-6).

1. Mevcut avan projeye göre yapılacak inşaattan; en az 1. Bodrum Kat 2 bağımsız bölüm numaralı daire, 1. Kat 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı daire, 2. Kat 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı dairelere ilave olarak 250.000,00.-(İkiYüzElliBin)TL nakit paranın Vakfına alınması,

2. İmar durumunda meydana gelebilecek iyileşmenin sözleşme oranında Vakıf hissesine yansıtılması,

3. Mimarlar Odasınca en az bedel hesap cetveline göre belirlenen bedeli geçmemek üzere, avan proje bedelinin yüklenici tarafından proje müellifi ve/veya ilgilisine sözleşme imzalanmadan önce ödenmesi,

4. Değerlendirmeye konu vakıf taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan ve kaldırılması gerekli olan (Şerh. Beyan vb.) kayıtların kaldırılması — Gerekmesi halinde (İfraz, tevhit, terk, ihdas vb.) işlemlerin yaptırılması - Yapılacak İnşaat ile ilgili olarak, Resmi ve/veya Özel kurum ve kuruluşlardan alınması gereken her türlü (Onay, İzin, Ruhsat vb.) alınması — Yer teslim tarihinden, inşaatın tamamlanarak İdareye teslim tarihine kadar alınması gerekli bütün (Emniyet, Sağlık Güvenlik vb.) tedbirlerin alınması - Yapılacak bütün harcamaların (İnşaat, İmalat, Tadilat, Vergi, Resim, Harç, Ceza vb.) Yüklenicisi tarafından yerine getirilerek karşılanması ve söz konusu iş-işlemlerle ilgili olarak İdareden herhangi bir hak talebinde bulunulmaması,

5. 634 sayılı yasa gereğince uygun yönetim planının Bölge Müdürlüğü gözetiminde hazırlatılması,

6. Paylaşım dışı kalan yer ve alanların tapuda ortak alan olarak tescil edilmesi,

7. 3194 sayılı Kanuna göre, taşınmazdan kamuya terk edilmesi gereken kısım olması halinde, kanunun öngördüğü orana kadar (DOP kesintisi %45) olan kısmının bedelsiz terk edilmesi, terk oranının %45'in üzerinde olması halinde ise aşan kısmın bedelinin rayiç üzerinden hesaplanması (Ekspertizde belirtilen m2 birim değerinden az olmamak üzere) yapılarak yükleniciden defaten tahsil edilmesi.

**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 sözleşme[[7]](#footnote-7) 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]](#footnote-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]](#footnote-9)**

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

**Madde 7. İhale Oranı [[10]](#footnote-10)**

İş bu sözleşme %..................................(Yüzde................................................................................)[[11]](#footnote-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 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.

**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 itibariyle başlar.

Taşınmaz üzerinde bulunan işgalci veya kiracıların tahliyesi için geçecek süre12 (Onİki) aydan[[12]](#footnote-12) 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 (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 itibariyle başlatılır.

**10.4.**

**10.4.1.** 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.

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

**10.5.** Parselasyon, plan tadilatı ….v.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 1[[13]](#footnote-13) 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 İşiyle İlgili Bazı İş ve İşlemler, Süreler, Gecikme Olması Halinde Alınacak Cezalar ve Yapılacak İşlemler Tablosu"nda belirtilen inşaat başlama tarihinden itibaren 730(YediYüzOtuz) 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 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 onbinde biri 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/tesisin)yukarıda belirtilen süre içerisinde, sözleşme ve eklerine uygun olarak bitirilip geçici kabule hazır hale getirilememesi halinde, yükleniciye tahmin edilen bedelin onbinde biri 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/tesisin) 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 göredir. 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.

**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]](#footnote-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 inşaata 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 inşaata 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 def'aten 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.

**11.7.** Yüklenici, kendisinin taksirinden, ihmalinden, ağır ihmalinden veya kusurlu herhangi bir hareketinden dolayı İdareyi ve İdare personelini 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 görevlendirerek 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 projeleri[[15]](#footnote-15), mimari projeler, onaylı mimari projelere dayalı projeler[[16]](#footnote-16) 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 İşiyle 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 1 takım kağıt baskı ve 1 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) 1 takım kağıt baskı ve 1 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 İşiyle İlgili Bazı İş ve İşlemler, Süreler, Gecikme Olması Halinde Alınacak Cezalar ve Yapılacak İşlemler Tablosu"nda belirtilen süre içerisinde inşaata başlanır. Başlanmaması halinde tabloda belirtilen hükümler uygulanır.

**15.6. Öngörül(e)meyen İmalatlar**

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; ihaleye/sözleşmeye esas projede/proje öngörüsünde, onaylı sözleşmede yer almayan ilave kat, depo, bağımsız bölüm vb. paylaşıma 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]](#footnote-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 onbinde biri oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) günlük gecikme cezası uygulanmak kaydıyla yükleniciye en fazla 15 gün[[18]](#footnote-18) 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 15 gün[[19]](#footnote-19) 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, herhangi 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.** Paylaşıma konu alanlarda yasal zorunluluklar ya da araziden kaynaklanan kısıtlamalar nedeniyle azalma olması durumunda, bu alan azalışı da aynı usulle paylaşılır. Paylaşıma 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 İdarece 60 gün[[20]](#footnote-20) 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 inşaata başlanmaz ve sözleşme eki "Kat Karşılığı İnşaat Yapım İşiyle 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**

**19.1.** 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 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.

**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.

1 Mimar veya İnşaat 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.

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 onbinde biri 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 onbinde biri 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 onbinde sıfırı 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 inşaata başlanamaz.

Asılacak tabela üzerinde mal sahibinin, mimarının, statik, elektrik-tesisat, ısı yalıtım proje müelliflerinin ismi, İdare olarak Antalya Vakıflar 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 inşaata 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 deplasesinden, hafriyat sahası kapatılıncaya kadar bunların muhafaza veya zayiinden de doğrudan yüklenici sorumlu olur. İnşaat alanının bitişiğinde veya civarındaki her türlü yapıya verilecek zarar ve ziyandan da yüklenici sorumludur.

**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 belgesi[[21]](#footnote-21) 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.

**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/tesisin 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 onbinde biri (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 onbinde biri 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 ihmalinden 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 onbinde biri oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) ceza kesilir. Ancak, bu gecikme 30 günü geçtiği taktirde 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 inşaattan 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 ziyanı 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. [[22]](#footnote-22)

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.

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**. 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.

**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 def'aten ve nakden yükleniciden tahsil edilmek kaydıyla İdare tarafından yaptırılır.

**Madde 29. Sözleşmenin Devri ve Ortak Alma**

**29.1.** Sözleşme, İdarenin[[23]](#footnote-23)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.[[24]](#footnote-24)

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

**Madde 30. 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 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 feshedilerek[[25]](#footnote-25) 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.

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 içinde Antalya İli Adli ve İdari Mahkemeleri ile İcra Dairelerine başvurur. Aksi takdirde, İdarenin kararına uymuş sayılır.

**36.2.** Sözleşme hükümlerinin uygulanması hususunda çıkabilecek anlaşmazlıkları çözme hususunda Antalya ili 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 YÜKLENİCİ**

**ANTALYA VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**

**EK: KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YAPIM İŞİYLE İLGİLİ BAZI İŞ VE İŞLEMLER, SÜRELER,**

**GECİKME OLMASI HALİNDE ALINACAK CEZALAR VE YAPILACAK İŞLEMLER TABLOSU[[26]](#footnote-26)**

(Antalya İli Muratpaşa İlçesi 7234 Ada 12 Parsel)

Yukarıda belirtilen kat karşılığı inşaat yapım işiyle ilgili olarak; imarla ilgili iş ve işlemler *(varsa ifraz, tevhit, terk, plan tadilatı vb.),* proje ve raporlarla ilgili iş ve işlemler*(gerekli her türlü alt-üst yapı projeleri[[27]](#footnote-27) ve raporları, mimari projeler, onaylı mimari projelere dayalı projeler[[28]](#footnote-28) ve raporlar)*, yapı ruhsatı, bazı sigorta poliçeleri, iş programı, teknik personel bildirimi ve inşaatın başlaması ile ilgili tüm iş ve işlemler, İdarece 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 / İşlem****No** | **İş / İşlem** | **İş / İşlem Süresi** **(Gün)** | **İş/İşlemde 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 Getirilmemesi Halinde Yapılacak İşlem** |
| **En Fazla** **Cezalı Çalışma Süresi (Gün)** | **Günlük****Gecikme****Cezası****(Onbinde)[[29]](#footnote-29)** | **Sözleşmenin Devam Ettirilmemesi Halinde** | **Sözleşmenin Devam** **Ettirilmesi Halinde** |
| **En Fazla Cezalı Çalışma Süresi (Gün)** | **Günlük****Gecikme Cezası (Onbinde)[[30]](#footnote-30)** |
| 1 | *(Varsa)* İfraz, Tevhit, Terk, Plan Tadilatı vb. İş ve İşlemler | Yer teslim tarihinden itibaren120 gün | Gecikmenin **yüklenicinin kusurundan** kaynaklanması halinde 10 gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir | 10 gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir. |
| Gecikmenin **ilgili kurum ve kuruluşlardan** kaynaklanması halinde; aşılan kısım (1 nolu) iş/işlemin süresine ilave edilir. Ancak, aşılan sürelerin toplamı hiçbir durumda 60 günü geçemez. Bu durumda gecikme cezası uygulanmaz. | Sözleşme karşılıklı sonlandırılır, kesin teminat **iade** edilir. | 10gün (Cezasız çalışılır) | Gecikme cezası uygulanmaz | Sözleşme karşılıklı sonlandırılır, kesin teminat **iade** edilir. |
| 2 | *(Varsa)* İfraz, Tevhit, Terk, Plan Tadilatı vb. İş ve İşlemlere İlişkin Onaylı Belge ve Paftaların İdareye Teslimi | İlgili kurum ve kuruluşlarca son iş/işlemin onay tarihinden itibaren 10 gün | 20 gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir. | 10gün | Onbindebir. | 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 itibaren, yoksa; yer teslim tarihinden itibaren 60gün | 20 gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir. | 10gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir |
| 4 | İdareye Sunulan Proje ve Raporların İncelenmesi/Onaylanması | Toplam 10gün*(Teslim etme ve alma tarihleri arasında geçen sürelerin toplamı)* | Aşılan süreler iş/işlemin süresine ilave edilir. |
| 5 | İdareye Sunulan Proje ve Raporlardaki Eksiklik/Düzeltmelerin Yapılması | Toplam 20gün*(Teslim etme ve alma tarihleri arasında geçen sürelerin toplamı)* | 7gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir. | 7gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir |
| 6 | Proje ve Raporların İlgili Kurum ve Kuruluşlara Sunulması | İdarece yükleniciye teslim/tebliğ edildiği tarihten itibaren 10gün | 7gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir. | 7gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir |
| 7 | İlgili Kurum ve Kuruluşlara Sunulan Proje ve Raporların İncelenmesi / Onaylanması | Toplam 90gün*(Teslim etme ve alma tarihleri arasında geçen sürelerin toplamı)* | Gecikmenin **yüklenicinin kusurundan** kaynaklanması halinde 10gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir. | 7gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir |
| Gecikmenin **ilgili kurum ve kuruluşlardan** kaynaklanması halinde; aşılan kısım iş/işlemin süresine ilave edilir. Ancak, aşılan sürelerin toplamı hiçbir durumda 60günü geçemez. Bu durumda gecikme cezası uygulanmaz. | Sözleşme karşılıklı sonlandırılır, kesin teminat **iade** edilir. | 7gün | Gecikme cezası uygulanmaz | Sözleşme karşılıklı sonlandırılır, kesin teminat **iade** edilir. |
| 8 | İlgili Kurum ve Kuruluşlara Sunulan Proje ve Raporlardaki Eksiklik/Düzeltmelerin Yapılması  | Toplam 15gün*(Teslim etme ve alma tarihleri arasında geçen sürelerin toplamı)* | 7gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir. | 7gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir |
| 9 | İlgili Kurum ve Kuruluşlarca Proje ve Raporlarda belirlenen Eksiklik/Düzeltmelerin İdarece İncelenmesi/ Onaylanması | Toplam 30gün*(Teslim etme ve alma tarihleri arasında geçen sürelerin toplamı)* | Aşılan süreler iş/işlemin süresine ilave edilir. |
| 10 | İlgili Kurum ve Kuruluşlarca Onaylanan Proje ve Raporların İdareye Sunulması | Onay tarihinden itibaren 10gün | 7gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir. | 7gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir |
| 11 | Yapı Ruhsatına Başvuru | Onaylı proje ve raporların, İdareye teslim tarihinden itibaren 10gün | 7gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir. | 7gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir |
| 12 | Yapı Ruhsatı İçin İlgili Kurum ve Kuruluşlarda Geçecek Süre | Başvuru tarihinden itibaren 90gün | Gecikmenin **yüklenicinin kusurundan** kaynaklanması halinde 10gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir. | 10gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir |
| Gecikmenin **ilgili kurum ve kuruluşlardan** kaynaklanması halinde; aşılan kısım iş/işlemin süresine ilave edilir. Ancak, aşılan sürelerin toplamı hiçbir durumda 120günü geçemez. Bu durumda gecikme cezası uygulanmaz. | Sözleşme karşılıklı sonlandırılır, kesin teminat **iade** edilir. | 30gün (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 Sağlığı ve Güvenliği Sözleşmesinin İdareye Sunulması**[[31]](#footnote-31)** | Yapı ruhsatı tarihinden (İdarece daha önce ruhsat alınmış ise yer teslim tarihinden)itibaren 10 gün | 10gün | Her bir iş/işlem için ayrı ayrı olmak üzere Onbindebir | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir. | 10 gün | Her bir iş/işlem için ayrı ayrı olmak üzere Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir. |
| 14 | **İnşaatın Başlaması**[[32]](#footnote-32) | Yapı Ruhsatı, Tapuları, All Risks ve Mali Mesuliyet Sigortası Poliçeleri, İş Programı ve Teknik Personel Bildirimi, İş Sağlığı ve Güvenliği Sözleşmesinin İdareye sunulmasından itibaren 10gün | 10 gün | Onbindebir | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir. | 10 gün | Onbindebir. | Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir. |

1. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nda geçen "müteahhit" tanımını karşılar. [↑](#footnote-ref-1)
2. İlgili Bölge Müdürlüğünü ifade eder. [↑](#footnote-ref-2)
3. Ortak girişim olması halinde bütün ortaklara ait bilgiler buraya eklenecektir. [↑](#footnote-ref-3)
4. Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı gerçek kişi yüklenicilerin veya ortak girişimin Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı gerçek kişi ortaklarının T.C. Kimlik Numaraları yazılacaktır. [↑](#footnote-ref-4)
5. İhalede teklif edilen ilave nakit para, yüklenici tarafından sözleşme imzalanmadan önce def'aten ve nakden İdareye ödenir. [↑](#footnote-ref-5)
6. İhale edilen taşınmazlar için ilgili Vakıflar Meclisi Kararında belirtilen şartlarla birlikte ihalede oluşan şartlar yazılır. Hisseli ve/veya tevhitli taşınmazlar için, Türk Medeni Kanununun ilgili hükümleri gereği ilgilisi ile doğrudan sözleşme yapılır ve bu bölüme sadece ilgili Vakıflar Meclisi Kararında belirtilen şartlar yazılır. [↑](#footnote-ref-6)
7. Hisseli ve/veya tevhitli taşınmazlarda; Türk Medeni Kanunu'nun ilgili maddeleri doğrultusunda ilgilisi ile İdare arasında doğrudan sözleşme yapılır. [↑](#footnote-ref-7)
8. Varsa ihale dokümanını oluşturan diğer belgeler burada belirtilir. [↑](#footnote-ref-8)
9. İhale sonucunda İdareye kalan bağımsız bölümlerin toplam satış değeri ile varsa nakit paranın toplamıdır. [↑](#footnote-ref-9)
10. 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. [↑](#footnote-ref-10)
11. Virgülden sonra 3 hane kullanılır. [↑](#footnote-ref-11)
12. Varsa ilgili Vakıflar Meclisi kararında belirtilen süredir. Yoksa, bu süre en fazla 12 (oniki) ay olarak belirlenebilir. [↑](#footnote-ref-12)
13. Sürecin durumuna göre ve sorunun çözülebileceğine kanaat getirmesi halinde bu süreyi 1 sene daha uzatmak İdarenin yetkisindedir [↑](#footnote-ref-13)
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 [↑](#footnote-ref-14)
15. Plankote, kesit-görünüş, vaziyet planı, yol, menfez, kanal, istinat duvarı/perdesi, sanat yapısı vb. tüm projeler. [↑](#footnote-ref-15)
16. Elektrik, statik, mekanik, sıhhi tesisat, peyzaj/çevre düzenleme vb. tüm projeler. [↑](#footnote-ref-16)
17. Yeniden değerlendirmeye esas proje, mümkünse ilgili kurum ve kuruluşlardan ön onay alındıktan sonra İdareye sunulur. [↑](#footnote-ref-17)
18. Bu süre en fazla 15 gün olabilir. [↑](#footnote-ref-18)
19. Bu süre en fazla 15 gün olabilir. [↑](#footnote-ref-19)
20. Bu süre, "Yeniden Değerlendirme Ekspertiz Raporu"nu hazırlayacak birimin görüşü alınmak suretiyle belirlenir. [↑](#footnote-ref-20)
21. Yapı kullanma izin belgesinin verilmesinde geçici kabul tutanağı talep eden Belediyelerde, yapı kullanma izin belgesinin alınması şartı aranmayabilir. [↑](#footnote-ref-21)
22. 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. [↑](#footnote-ref-22)
23. Bölge Müdürünün onayı ile. [↑](#footnote-ref-23)
24. 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. [↑](#footnote-ref-24)
25. İnşaat imalatlarına başlanmış olması halinde fesih için mahkeme süreci başlatılır. [↑](#footnote-ref-25)
26. -Proje ve rapor inceleme/onay işlemlerinin ilgili kurum ve kuruluşlarca kısım kısım yapıldığı hallerde, ilgili Bölge Müdürlüğünce bu kısımlara göre gerekli sayıda tablo düzenlenir.

 -Sözleşme konusu iş ile ilgili olarak, bu tabloda öngörül(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.

 -Tabloda öngörülen tüm iş/işlem süreleri ve cezalı çalışma süreleri, işe ait Ekspertiz Raporunu hazırlayan birim ile inşaatın Kontrollük 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.

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

 -Tabloda, *"Sözleşme feshedilir, kesin teminat irat kaydedilir." ve "Sözleşme karşılıklı sonlandırılır, kesin teminat iade edilir."* hükümlerinin geçtiği her hangi bir iş/işlem aşamasında, İdarece bu hükümlerin uygulanması halinde yüklenici tarafından hiçbir hak ve bedel talebinde bulunulamaz. [↑](#footnote-ref-26)
27. Plankote, kesit-görünüş, vaziyet planı, yol, menfez, kanal, istinat duvarı/perdesi, sanat yapısı vb. tüm projeler. [↑](#footnote-ref-27)
28. Elektrik, statik, mekanik, sıhhi tesisat, peyzaj/çevre düzenleme vb. tüm projeler. [↑](#footnote-ref-28)
29. Bu oran, **tahmin edilen bedelin**%0,03 (onbinde üç)'ünü geçemez. [↑](#footnote-ref-29)
30. 1. cezalı çalışma süresinde uygulanan ceza oranının 2 (iki) katı uygulanır. [↑](#footnote-ref-30)
31. Bu belgelerin tamamı İdareye teslim edilmeden inşaata başlanmaz. [↑](#footnote-ref-31)
32. İnşaatın, belirlenen süre içerisinde başlayıp başlamadığı İdarece yerinde (Tutanak / Rapor ile) tespit edilir. [↑](#footnote-ref-32)