**VAKIF TAŞINMAZLARININ**

**İNŞAAT YAPIM KARŞILIĞI KİRALAMA VE İŞLETME YÖNTEMİ İLE DEĞERLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN TİP İHALE ŞARTNAMESİ**

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü, İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğünce, aşağıda özellikleri belirtilen taşınmaz; ihale ilanı, ihale şartnamesi, sözleşme ve eki teknik şartnameler ile 13.03.2023 tarih ve 70/72 sayılı Vakıflar Meclisi Kararında belirtilen şartlarla İnşaat ve Yapım Karşılığı Kiralama Modeli çerçevesinde, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 35/a maddesine göre Kapalı Teklif usulü ile (artırma ihalesi) ihaleye çıkartılmıştır.

**Madde 1. İdareye İlişkin Bilgiler**

İdarenin;

Adı :T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 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)

KEP Adresi : [istanbul2@vgm.hs01.kep.tr](mailto:istanbul2@vgm.hs01.kep.tr)

**Madde 2. İşin Konusu ve Süresi**

İli : İstanbul

İlçesi : Üsküdar

Mahallesi : Solak Sinan

Cadde : Selamsız

Vasfı : Arsa

Yüzölçümü : 147,48 m²

Pafta : 41

Ada No : 248

Parsel No : 4

Malik : Solak Sinan Mescidi Şerifi Vakfı

İşin Süresi : 21 (Yirmibir) yıl

Vakıflar Meclisi

Kararı Tarih ve No.su : 13.03.2023 – 70/72

Yukarıda özellikleri belirtilen, taşınmaz, Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisi’nin 13.03.2023 tarihli ve 70/72 sayılı Kararına istinaden aşağıda belirtilen asgari şartlarla ihale edilecektir.

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Solak Sinan Mahallesi,  Selamsız Caddesinde bulunan, mülkiyeti Solak Sinan Mescidi Şerifi Vakfına ait, tapuda 41 pafta, 248 ada, 4 parsel sayılı, 147,48 m²  yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazın inşaat ve yapım karşılığı kiralama modeline göre  21 yıl süreli **“Tali ticaret (konut/ofis – ticaret)”** fonksiyonlu bina inşaatı yapılmasının değerlendirilmesi ilgili, yukarıda belirtilen Vakıflar Meclisi Kararında ki şartlarla uygun görülmüş olup buna göre;

**1)**Sözleşme süresinin ve kira ödemelerinin yer teslim tarihinden başlatılması;

**a)**Sözleşme süresinin; 3 yıl inşaat/onarım süresi dahil olmak üzere toplam 21 yıl olması,          (Ancak taşınmazın yer teslimine mani bir durum olması durumunda, yer teslim tarihinin hiçbir şekilde sözleşme tarihinden itibaren 6 (altı) ayı geçmemesi)

**b)** Kira bedellerinin; İlk yılın aylık kirasının 1.800-TL,

- 2. ve 3. yılın aylık kira bedellerinin bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜFE (Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) Oranı esas alınarak) oranında arttırılmasıyla bulunacak bedelin alınması,

- 4. yılın aylık kira bedelinin; 9.000-TL + Önceki 3 yılın TÜFE (Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) Oranı esas alınarak) artışı yapılmasıyla hesap edilecek bedelin aylık kira bedeli olarak alınması,

- 5. yıldan işin (21. yılın sonuna kadar) süresinin sonuna kadar her yıl için bir önceki yılın aylık kira bedelinin TÜFE (On iki aylık ortalamalara göre Değişim (%) Oranı esas alınarak) oranında arttırılmasıyla bulunacak bedelin aylık kira bedeli olarak alınması,

**2)** Yüklenici tarafından yer teslim tarihinden itibaren 3 yıl içerisinde; taşınmazın gerekli tüm projelerinin hazırlanması ve projeler için ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak olan tüm izinlerin yükleniciye ait olması, onay alma sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir hak ve bedel talep edilmemesi, inşaat ruhsatının alınması ve inşaat imalatlarının bitirilerek binanın faaliyete geçirilmesi, bu süre içerisinde bitirilmemesi durumunda yapılan sözleşmenin fesih hakkının saklı tutulması, fesih halinde ödenen kira ve yatırılan teminatların İdaremize irat kaydedilmesi,

**3)** Sözleşme imzalandıktan sonra, yüklenicinin talebi, İdarenin ve ilgili diğer kurum/kuruluşların uygun görmesi kaydıyla “tali ticaret (konut/ofis – ticaret)” fonksiyonu olarak ekspertize konu olan taşınmazla ilgili olarak 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 bedellerinin belirlenmesi,

**4) Değerlendirilmesi yapılan mezkur taşınmazın sondaj veya kazı aşamalarında ilgili Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilecek bir kalıntı veya esere rastlanılması durumunda bu kalıntıya/buluntuya ait proje veya raporlama çalışmalarının yapılarak gerekli kurum ve kuruluşlara iletilmesi, bu buluntular ışığında hazırlanacak uygulama projelerine ilişkin alınacak olan tüm izinlerin yükleniciye ait olması, onay alma sırasında oluşabilecek durumlardan dolayı İdaremizden herhangi bir hak ve bedel talep edilmemesi,**

**5)** 3194 sayılı Kanuna göre, kamuya terk edilmesi gereken alanın belirtilen yasal orana kadar olan kısmının bedelsiz terk edilmesi, terk oranının kanunda belirtilen oranın üzerinde olması halinde ise aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak defaten İdaremize ödenmesi,

Şartlarıyla imar durumuna göre **“tali ticaret (konut/ofis – ticaret)** fonksiyonunda kullanılmak üzere **21 (Yirmibir)** yıl süreyle İnşaat ve Yapım Karşılığı Kiralama ve İşletme İşi olarak ihaleye çıkarılmıştır.

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

* Tahmin edilen bedel; yapım (inşaat) maliyeti ile yapım (inşaat) süresi boyunca ödenecek kira bedeli toplamıdır.

İşin tahmin edilen bedeli;

**2.815.347,76 TL (İkimilyonsekizyüzonbeşbinüçyüzkırkyediTürkLirasıyetmişaltıKuruş)'dur.**

* İhale (sözleşme) bedeli; yapım (inşaat) maliyeti ile yapım (inşaat) süresine ait (ihale sonucunda oluşan) kira bedeli toplamıdır.

**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. Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisi Kararı
2. İşe ait ihale şartnamesi ve sözleşme,
3. İmar durum belgesi
4. (Varsa) avan ve uygulama projeleri
5. Özel teknik şartnameler
6. Diğer belgeler.

**5.2.** İhale dokümanı, yukarıda adresi belirtilen İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasında ihale **“gerçekleşme tarihinden”** 1 (Bir) gün öncesine kadar saat 09:00-12:00 13:00-16:00 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.

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

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

İsteklilerin *( İsteklinin Kamu Kurumu olması halinde bu maddenin b, c, d, g, h, ı, i, j, m bentlerinde belirtilen belgelerin teklif kapsamında sunulması şartı aranmaz. İhale sırasında kamu kurumu adına teklif sunacak kişinin ilgili kamu kurumunca yetkilendirilmiş olması ve buna ilişkin resmi belgenin İdareye sunulması gerekmektedir)* ihaleye katılabilmeleri için aşağıda sayılan belgeleri teklifleri kapsamında sunmaları gerekir:

a) Türkiye’de tebligat için adres beyanı, telefon, faks numarası, elektronik posta adresi vb. bilgileri gösteren, ekli örneğe uygun İletişim Bilgi Formu (Ek:1),

b) Kayıtlı olduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odası ya da Esnaf ve Sanatkarlar Odası veya ilgili meslek odası belgesi,

b.1. Gerçek kişi olması halinde, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış Ticaret ve/veya Sanayi Odası veya ilgili meslek odasına kayıtlı olduğunu gösterir belgenin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti,

b.2. Tüzel kişi olması halinde, mevzuat gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından, ihalenin yapıldığı yıl içerisinde alınmış tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair belgenin aslı veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanmış sureti (Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişinin belgelerinin, bu tüzel kişinin bulunduğu ülkedeki Türkiye Konsolosluğunca veya Türkiye Dışişleri Bakanlığı'nca onaylanmış olması gerekir.)

c) Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren ve ihale tarihi 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'si 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 dahil- düzenlenmiş olması gerekmektedir.)

h) Tahmin edilen bedelin % 50 'den az olmamak üzere ihale tarihi itibarı ile geçerli olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınmış işin büyüklüğüne göre en az (B) grubu müteahhitlik karnesi *(Müteahhitlik Karnesi”; Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmelik’te tanımlanan “Yetki Belgesi Grubu”’ndan farklı niteliktedir. Karnenin süre yönüyle geçerli olabilmesi için, süresinin ihale tarihinden önce (ihale tarihi dahil) dolmamış olması gerekir)* 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 bina inşaat işlerine ait 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu veya 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında alınmış 'İş Deneyim Belgesi' veya ilgili Belediyeden alınmış isteklinin müteahhit olduğunu gösterir Yapı Kullanma İzin Belgesi veya bina inşaatına ait İş Bitirme Tutanağı ve eki İnşaat Ruhsat Belgesinin aslı ya da noter tasdikli sureti veya aslının İdareye ibraz edilmek suretiyle fotokopisi***,*** *(İsteklilerden; iş deneyimlerini belirlemek üzere talep edilecek belgelerde yer alan işlerden hangilerinin benzer iş olarak kabul edileceği ve bunlara ilişkin (h bendi kapsamında belirtilen kriterler dışındaki) değerlendirme kriterleri, işin mahiyeti ve ilgili yasal mevzuat çerçevesinde ilgili Bölge Müdürlüğünce belirlenir ve şartnamenin bu bendinde belirtilir.)*

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 (İdarenin onayladığı noter tasdikli taşeronluk sözleşmesinde yazılı tutarı aşmamak üzere) taahhüt edilerek geçici kabulü yaptırılan işlerde İdarenin onayına haiz noter tasdikli Taşeronluk Sözleşmesi, İş Bitirme Belgesi,

h.3) Müteahhit veya taşeron olarak yurt içinde özel sektöre taahhüt edilerek kabulü yaptırılan işlerde ise Belediyesinden ve/veya ilgili İdarelerden alınmış İş Bitirme Tutanağı ve eki İnşaat Ruhsat Belgesi,

h.4) Yapı Müteahhitliği Yetki Belge Numarası *(Yüklenicinin Yapı Müteahhitliği Bilişim Sistemine (YAMBİS) kayıtlı olması ve kayıtlarının aktif durumda olması gerekmektedir.)*

İsteklinin, yukarıda belirtilen belgelere sahip olmaması ya da iştigal konuları arasında inşaat yapım işlerinin bulunmaması halinde; işi (yapım) 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 27.4. ve sözleşmenin 10.7. maddesinde öngörülen sürelerde İdareye teslim edilir*. (Alt yüklenicilerden, (h) bendinde belirtilen belgeler dışında ilave belge talep edilmesi halinde, aynı bent içerisinde belirtilir.)*

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),

m.) Terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olmadığına dair taahhütname *(Bu taahhütname noter onaylı düzenlenecektir)* (Ek:11*) (İstekli şirket ortakları (A.Ş. şeklindeki ortaklıklarda yöneticiler) ile ortak girişimdeki gerçek kişi ile şirket/lerin gerçek kişi ortaklarının da terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olmadığına dair taahhütname sunması gerekmektedir.)*

Ortak girişimlerde her bir ortak ayrı ayrı (b), (c), (d), (h.4.), (ı), (i), (j) ve (m) bentlerindeki belgeleri temin etmekle mükelleftir. İstekliler, yukarıda sayılan belgelerin aslını/uygunluğu noterce onaylanmış örneklerini veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece onaylanan suretini vermek zorundadır.

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

şeklinde onaylanarak verilen Ticaret Sicili Gazetesi suretleri veya bunların noter onaylı suretleri de kabul edilir.

**Madde 7. İşin Yapılacağı Yerin Görülmesi**

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

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

**Madde 8. İhale Dokümanında Değişiklik Yapılması**

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

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

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

Aşağıdaki şahıslar doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

1. İhaleyi yapan İdarenin;

a) İta amirleri,

b) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,

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

d) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların ortakları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç).

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

**9.2. Yasak Fiil ve Davranışlar**

İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

a) Hile, desise, vait, tehdit, nüfuz kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek,

b) İhale sırasında isteklileri tereddüde düşürecek veya rağbeti 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 İdareye zarar verecek işler yapmak veya işin yapılması veya teslimi sırasında hileli malzeme, araç veya usuller kullanmak yasaktır.

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

Bu yasaklara uymayanlar hakkında 2886 Sayılı Kanunun ilgili maddeleri uygulanır.

**Madde 10. Ortak Girişim**

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

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

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

**Madde 11. İhalede Sunulacak Belgeler**

**11.1. İç zarf**

Ekli örneğe uygun teklif 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 bulunan teklifler reddolunarak hiç yapılmamış sayılır.

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

**11.3. 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.** İhaleye 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**

**12.1. İstekliler, ilanda belirtilmiş olan ihale tarihinden bir gün önce 16:00 saatine kadar (İhale Pazartesi olması durumunda Cuma günü 16:00 saatine kadar) Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasının 3.katında bulunan İhale Kalem Bürosuna teslim etmeleri gerekmektedir.** İstekliler tekliflerini ilanda belirtilen gün ve saate kadar sıra numaralı alındılar karşılığında İdareye (Bölge Müdürlüğüne) verirler. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır.

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

a) Tekliflerin sunulacağı yer : İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü Hizmet Binası

b) Teklif verilecek son tarih :....................................................................................................

c) Teklif verilecek son saat :....................................................................................................

**12.3**. Teklifler, teklif verilecek son tarih ve saate kadar yukarıda belirtilen yere verilebileceği gibi, iadeli taahhütlü posta vasıtasıyla da gönderilebilir. Bu takdirde dış zarfın üzerine İdarenin (Bölge Müdürlüğünün) adresi, hangi işe ait olduğu, isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi yazılır. Teklif verilecek son saate kadar İdareye ulaşmayan teklifler değerlendirmeye alınmaz.

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

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

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

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

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

**Madde 13. Tekliflerin Açılması**

**13.1. Dış Zarfların Açılması**

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

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

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

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

**13.2. İç Zarfların Açılması**

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

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

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

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

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

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

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

**Madde 14. İhale Oranı**

İhalede yapılan artırım teklifleri neticesinde 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 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.

**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, inşaat ruhsat bedeli ve kullanım izinlerinin alınması ile yapılması gerekli görülen deneylerin giderleri ve benzeri giderler dahil taahhüdün tamamen ifasına kadar yapılacak masraflar ile herhangi bir kurum veya kuruluşça talep edilecek masraf, vergi, izin/tazminat bedeli vb. sair masrafların tümü, sigorta masrafları ve primleri ile fenni mesuliyet, 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/ek süre 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 Tevkifatı" 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**

Geçici ve kesin teminat **(5737 Sayılı Vakıflar Kanunun 20. Maddesi gereği İhale Şartnamesi Madde 21.2 de istenilen işletme teminatı hariç olmak üzere, İdarece istenebilecek diğer işletme teminatları)** olarak kabul edilecek değerler aşağıda belirtilmiştir:

a) Tedavüldeki Türk parası,

b) Bankalar ve Özel Finans Kurumları tarafından 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 26. ve 27. maddelerine (ve ekli örneklere) uygun olarak düzenlenmiş süresiz ve limit içi banka teminat mektupları (Ek:2, Ek:9, Ek:10).

c) Devlet tahvilleri, hazine kefaletini haiz tahviller ve hazine bonoları (nominal değerleri üzerinden)

d) İlgili mevzuatına göre Türkiye′de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontr garantisi üzerine Türkiye’de faaliyette bulunan bankaların veya özel finans kurumlarının düzenleyecekleri teminat mektupları da teminat olarak kabul edilir.

Teminatlar, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir. Her ne suretle olursa olsun, İdarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

**16.2. Teminatların Teslim Yeri**

Banka veya katılım bankalarınca verilen süresiz ve limit içi teminat mektupları dışındaki teminatların, istekliler tarafından İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğünün Vakıf Katılım Bankası Üsküdar Şubesindeki **TR86 0021 0000 0010 4834 2000 04 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 Muhasebe Servisine teslim edilir. Üzerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları ise ihaleden sonra hemen geri verilir.

**16.3. Geçici Teminat**

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

Bu işin geçici teminat miktarı;

**84.460,43-TL (SeksendörtbindörtyüzaltmışTürkLirasıkırküçKuruş)’** dur.

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

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

Sözleşmenin yapılmasından sonra geçici teminat iade edilir.

**Madde 17. İhale Kararı**

İhale komisyonunca teklifler incelenerek;

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 15 günü geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı,

c) İhalenin yapılmadığı,

hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar veya karar özeti halinde yazılarak, komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır ve ihalede hazır olanlara yazılı ve sözlü olarak bildirilir.

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

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

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

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

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

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

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

**Madde 21. Kesin Teminat, İşletme Teminatı, Ek Teminat**

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

Kesin teminat, Madde 3'de belirtilen ihale (sözleşme) bedelinin %6'sı olup, sözleşme imzalanmadan önce alınır.

***(Ancak işin sözleşme tarihinde, inşaat süresine ait aylık kira bedelleri her yıl için belli olmadığından, yukarıda alınan inşaat süresine ait %6 teminat, ilgili Kiralama Müdürlüğünce inşaat süresine ait yılların aylık kiraları belirlendiğinde işin sözleşmesinden önce yükleniciden alınan “Kesin ve İşletme Teminatı Farkı Ödeme Taahhütnamesi” gereği İnşaat süresi yıllarına ait oluşacak teminat farkları işin Yüklenici tarafından İdaremize yatırılacaktır.)***

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**

5737 sayılı Vakıflar Kanununun 20. Maddesi gereğince sözleşme aşamasında alınacak İşletme teminatı bedeli işletme süresine ait ihale sonucuna göre oluşan ilk yılın altı aylık kira bedeli tutarıdır. **(İş bu şartnamenin 2.1.b maddesinde belirtilen kira bedellerine göre ilk 3 yıl inşaat süresi olup, 4. yıl ve sonraki yıllarda işletme süresi olduğundan işletme süresinin ilk yılı 4. yıldır)**. Yüklenici sözleşme imzalanmadan önce işletme süresinin ilk yılına ait altı aylık kira bedeli tutarını, İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğünün Vakıf Katılım Bankası Üsküdar Şubesindeki **TR86 0021 0000 0010 4834 2000 04 IBAN** nolu hesabına yatıracaktır. Bu teminat miktarı İdare tarafından bankalarda nemalandırılır. Bu durumda İnşaat Yapım süresi içerisinde işin feshedilmesi halinde işletme teminatı Yükleniciye iade edilir. İşletme süresi içerisinde işin feshedilmesi halinde ise işletme teminatı irat kaydedilir.

İşletme teminatları sözleşme imzalanmadan önce alınır.

***(Ancak İşin Sözleşme tarihinde İşletme süresine ait aylık kira bedeli belli olmadığından, yukarıda alınan İşletme süresi ilk yılına ait 6 aylık kira bedeli toplamı olarak alınan işletme teminatının, ilgili Kiralama Müdürlüğünce işletme ilk yılına ait aylık kira belirlendiğinde işin sözleşmesinden önce yükleniciden alınan “Kesin ve İşletme Teminatı Farkı Ödeme Taahhütnamesi” gereği İşletme İlk yılına ait 6 aylık kira bedeli toplamına göre oluşacak teminat farkı işin Yüklenici tarafından İdaremize yatırılacaktır.)***

**21.3. Ek Teminat**

Taşınmazın imar durumunda meydana gelebilecek değişiklik nedeniyle veya (varsa) sözleşme eki imar durumunda verilen maksimum inşaat alanının artması durumunda, toplam m2 artış maliyeti, uygulama yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’de belirtilen inşaat m2 birim fiyatı esas alınarak hesaplanır ve bu miktarın %6’sı tutarında ek teminat alınır.

**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 2886 Sayılı Kanunun 56. Maddesi doğrultusunda 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 hazırlanır ve Bölge Müdürü ile yüklenici tarafından imzalanır. Yüklenicinin ortak girişimden oluşması halinde, sözleşme ortak girişimin bütün ortakları tarafından imzalanır. Sözleşmenin notere tescili ve onaylattırılması zorunludur. Sözleşmenin İdarece onaylı bir örneği yükleniciye verilir.

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

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

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

**24.1.** Üzerine ihale kalan istekli; Bölge Müdürünce onaylanan ihale kararının, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 32. maddesine ve iş bu şartnamenin 20. Maddesindeki esaslara göre kendisine tebliğ edildiği

tarihten itibaren 15 gün içinde kesin teminatın tamamını İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğünün belirttiği hesaba yatırdıktan (bu şartnamenin 21. Maddesinde belirtilen şekilde verdikten) sonra noter huzurunda İstanbul Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü ile sözleşme imzalamak zorundadır. Noterlikçe tescil edilmiş sözleşmeyi İdareye vermek 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 Kanununun ihalelere katılmaktan yasaklamaya ilişkin hükümleri uygulanır.

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

**Madde 25. Sözleşme Yapılmasında İdarenin Görev ve Sorumluluğu**

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

**Madde 26. Sözleşmenin Uygulanmasında İdarenin Yükümlülükleri**

İdare, aşağıda belirtilen işlemleri yapmakla yükümlüdür.

1) Üzerine ihale yapılan yüklenici ile sözleşme yapmaktan,

2) Yükleniciye ihale konusu taşınmaz(lar)ı teslim etmekten,

3) Proje hazırlama aşamasından yapının kullanılır hale gelmesine kadar her aşamada gerekli olan izin, ruhsat ve benzeri belgelerin tamamının temini konusunda gerekli belge, izin ve görüşleri vermekten,

4) Komisyonca ve ilgili kurum veya kuruluşlarca uygun görülen projeleri onaylamaktan ve bu projelerle mahal listeleri ve teknik şartnameleri inşaatın başlatılması için istekliye teslim etmekten,

5) İnşaatı 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 takdirde 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, işin süresi ve kira ödemeleri yer teslim tarihi itibariyle başlar. İşin (sözleşmenin) süresinde ise herhangi bir değişiklik olmaz.

Taşınmaz üzerinde bulunan işgalci veya kiracıların tahliyesi için geçecek süre **6 (Altı)** aydan (*Varsa ilgili Vakıflar Meclisi kararında / Genel Müdürlük Oluru'nda belirtilen süredir. Yoksa, bu süre en fazla 12 (oniki) ay olarak belirlenebilir.)* 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.**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 yapılmayarak ötelenir, sorunun ortaya çıktığı tarih yer tesliminden sonra ise bu şartnamenin 30.1.5, sözleşmenin 27.1.5. maddesindeki hükümler uygulanır. Aksi İdarece belirlenmemiş olması kaydıyla sorun ne olursa olsun yer tesliminin ötelenmesi 1 *(Sürecin durumuna göre ve sorunun çözülebileceğine kanaat getirmesi halinde bu süreyi 1 sene daha uzatmak İdarenin yetkisindedir)* seneden fazla olamaz**.** Bu süre sonunda halen sorun ortadan kalkmamış ise sözleşme sonlandırılarak alınan teminatlar Yükleniciye iade edilir. Yüklenici İdareden başkaca herhangi bir talepte (ihale ilan bedeli, sözleşme ve noter harcı…v.b) bulunamaz.

**27.3.** 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 teminatlar ile aylık kira bedellerini yükleniciye iade eder. Yüklenici İdareden başkaca bir hak veya menfaat talebinde bulunamaz."

**27.4.** Yüklenici taahhüdün tümünü, yer teslim tarihinden itibaren **3 (Üç)** yıl içinde (süre uzatımı/ ek süre verilmiş ise verilen sürenin sonunda) kendisi ya da sorumluluk yine kendi uhdesinde kalmak kaydıyla alt yüklenici kullanmak suretiyle tamamlayarak; bina/tesisin yapı kullanma izin belgeleri ile her türlü sıhhi ve mekanik tesisat kullanma izinlerini almış, elektrik, su, varsa doğalgaz, kablolu TV ve güvenlik (yangın, CCTV, vb.) sistemlerini kurarak bağlantılarını yaptırmış olarak geçici kabule hazır hale getirir ve ardından geçici kabul işlemleri yapılır. 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 kabulden sonra yukarıda bahsedilen abonelikler, izinler ve yapı kullanma izin belgesi alınmadığı takdirde kesin teminat iadesi yapılmaz.

İşin (yapım), ihale aşamasında verilen taahhütname gereği alt yüklenicilere yaptırılması halinde yüklenici tarafından önerilen alt yüklenici listesi ve İdarece konuya ilişkin olarak talep edilen belgeler inşaat (yapım veya onarım) ruhsatının alındığı tarihten itibaren **15** 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.

**27.5.** İnşaat 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.

**27.6.** İnşaatın erken bitirilmesi halinde, İdare işin bitim tarihini beklemeksizin kabul işlemlerini tamamlar. Bu durumda İdare yükleniciden işletme dönemi kirasını ön görülen tarihten önce ödemeye başlamasını talep edemez.

**27.7.** İnşaat süresinin sonunda (verilmişse ek süre/süre uzatımı dahil) 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 32. 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/süre uzatımı toplamının %25'ine kadar süre verilir. Bu süre sonunda da işletmeye açılmaması halinde sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir, 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.

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

**27.8.** 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.

**27.8.1**. Sözleşme kapsamındaki yapım/onarım işinin bir bütün halinde başka bir gerçek veya tüzel kişi/kişiler (alt yüklenici) vasıtasıyla gerçekleştirmesi halinde, sadece alt yüklenici için iş bitirme belgesi düzenlenir. Belge tutarının belirlenmesinde, belge düzenlenmesi başvurusu kapsamında sunulan diğer belgelerin de doğrulaması şartıyla, yüklenici ile alt yüklenici arasında imzalanan ve İdare tarafından uygun bulunan kendi sözleşmelerinde yazılı bedel esas alınır.

**27.8.2.** Sözleşme kapsamındaki yapım/onarım işinin bir bütün halinde bizzat yüklenici tarafından gerçekleştirmesi durumunda yüklenici için iş bitirme belgesi düzenlenir. Belge tutarı belirlenmesinde Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliğinin 46. maddesinin altıncı fıkrasında belirlenen yöntem esas alınır. *(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.)*

**27.8.3.** Sözleşme kapsamındaki yapım/onarım işinin bir kısmının yüklenici bir kısmının ise alt yüklenici/alt yüklenicilere yaptırması halinde iş bitirme belgesi hem yükleniciye hem de alt yükleniciye verilir. Belge tutarının belirlenmesinde; Yüklenici için bu şartnamenin 27.8.2. maddesinde belirlenen yöntem, alt yüklenici için ise bu şartnamenin 27.8.1. maddesinde belirlenen yöntem esas alınır. (*Bu bedel Yüklenici için hesaplanan tutarın üzerinde olamaz.)*

**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~~,~~ 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 inşaat süresi ile kıyas yapılarak Bölge Müdürlüğünce oluşturulacak komisyonca ek süre verilir. Ek süre verilmesi halinde kira ödemeleri sözleşmenin 7.4. maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde devam eder. Verilen ek süre sözleşme süresinde bir değişikliğe neden olmaz.

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

**29.1.** İhaleye/sözleşmeye esas ekspertiz raporunun herhangi bir projeye dayanıp dayanmadığına bakılmaksızın, imar durumu değişikliği veya başka herhangi bir nedenle, söz konusu ekspertiz raporunda kira

bedellerinin tespitinde kullanılan "inşaat alanı, brüt alan, net alan, emsale dahil alan, kiralanabilir alan, gelir getirici alan, ticari alan, oda sayısı, yatak sayısı, öğrenci sayısı, koltuk sayısı, araç sayısı vb." parametre(ler)de, öncelikle İdare 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 (baz istasyonu, reklam panosu …v.b) elemanlar, ilave gelir getirici alanlar ya da onaylı projesinde gelir getirici niteliği olmadığı halde sonradan dönüşüm yoluyla gelir getirici nitelik kazandırılan alanlar ancak İdarenin onayı ile oluşturulabilir. Belirtilen aşamalarda, İdarenin izni dışında bu tür alanların oluştuğunun tespiti halinde; kaldırılması ya da kullanılması yönünde karar verme yetkisi İdareye aittir. İdarece bu alanların kaldırılmasına karar verilmesi durumunda, verilen süre içerisinde yüklenici tarafından kaldırma/yıkım işleminin gerçekleştirilmemesi halinde 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 /Ek Süre**

**30.1 Süre Uzatımı**

**30.1.1** 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.

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

a) Doğal afetler,

b) Kanuni grev,

c) Genel salgın hastalık,

d) Kısmî veya genel seferberlik 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]

**30.1.3**. 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.

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

**30.1.5.** 30.1.2 ve 30.1.3 maddelerde açıklanan sebeplerle süre uzatımı verildiği takdirde mücbir sebebin ortaya çıktığı tarihten itibaren sorunun ortadan kalktığı tarihe kadar kira ödemeleri dondurulur. Sorunun ortaya çıkması ve ortadan kalkması arasında geçen sürede kira ödemesi yapılmış ise bu ödeme (aylık faiz..v.b hesaplanmaksızın) yükleniciye iade edilir ya da yüklenicinin kabul etmesi halinde inşaata ilişkin sürecin tekrar başlatılması ile ödenecek olan kira bedellerinden düşülür. Mahsuplaşma ile ilgili hükümlerde İdare yetkilidir.

Sorunun ortadan kalkması ve bu durumun yükleniciye tebliğ edilmesi ile inşaat yapımı süreci tekrar başlar. Kiranın dondurulduğu süre 1 yıldan fazla ise yeni kira bedeli sözleşmede belirtilen kira bedeline yeniden TÜFE artışı uygulanarak belirlenir. İşletme süresinin ilk yılı için alınacak kira bedellerinde de aynı hüküm geçerlidir.

Süre uzatımı ve kira ödemelerinin dondurulma süresi, aksi İdarece belirlenmemiş olması kaydıyla, sorunun boyutu ne olursa olsun 1 seneden fazla olamaz. *(Sürecin durumuna göre ve sorunun çözülebileceğine kanaat getirmesi halinde bu süreyi 1 sene daha uzatmak İdarenin yetkisindedir.)* Bu süre sonunda halen sorun ortadan kalkmamış ise sözleşme sonlandırılarak alınan teminatlar Yükleniciye iade edilir. Yüklenici İdareden başkaca herhangi bir talepte (ihale ilan bedeli, sözleşme ve noter harcı…v.b) bulunamaz. Kiranın dondurulduğu süre için kira bedelleri iade edilmemiş ise bu aşamada Yükleniciye iade edilir. (Aylık faiz… v.b hesaplanmaksızın)

**30.1.6.** İnşaat süresinde süre uzatımı verilmesi halinde toplam sözleşme süresinde herhangi bir değişiklik olmaz.

**30.2.** **Ek Süre**

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. Ek süre verilmesi halinde kira ödemeleri sözleşmenin 7.4. maddesinde belirtilen hususlar çerçevesinde devam eder. Toplam Sözleşme Süresinde herhangi bir değişiklik olmaz.

**Madde 31. İnşaatın Kontrolü**

**31.1.** Sözleşmeye bağlanan yapım işi, İdarenin görevlendirdiği kontrol teşkilatının denetimi altında gerçekleştirilir.

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

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

**31.4.** Yüklenici, inşaat ruhsatının alınarak inşaata başlandığı tarihten 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 / 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 5 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 (onbinde üçü) 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 %0,03 (onbinde üçü) oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) ceza kesilir.

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

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

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

**31.7.** Yüklenici sözleşme çerçevesinde, niteliği ve seyrine göre işin başında bulundurduğu 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 (onbinde üçü) 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 durdurmak yetkisini kullanır.

**Madde 32. 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.

**Madde 33. Yüklenicinin İflası Hali**

Yüklenicinin iflası halinde sözleşme kendiliğinden feshedilmiş sayılır. İflasın işletme süresinden önce (inşaat aşamasında) 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 yüklenici için açılmış iflas dosyasına aktarılmak üzere İcra/İflas Müdürlükleri dosyasına veya oluşturulmuşsa iflas masasına ödenir.

Yüklenici işletme süresi içerisinde iflas ederse, İdare işleyecek kira bedellerine güvence verilmesi için yüklenici/kiracı için oluşturulmuş 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 için oluşturulmuş iflas masası veya yüklenicilerin alacaklıları ile sonradan iflas kararının kaldırılması halinde yüklenici İdareden herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

**Madde 34. Yüklenicinin Ağır Hastalığı veya Mahkumiyeti Hali**

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

Yukarıdaki fıkra hükümlerinin yerine getirilmemesi halinde, İdare kesin teminatı gelir kaydederek sözleşmenin 32. maddesine göre işlem yapmaya ve işi yeniden ihale etmeye yetkili olur.

**Madde 35. Yüklenicinin Taahhüdünü Yerine Getirmemesi**

Yüklenicinin; taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, 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. Fesih tarihine kadar oluşmuş cezalar ve alacaklar tahsil edilir. Gelir kaydedilen kesin teminat, yüklenicinin var ise borcuna mahsup edilemez. Yasaklama ile ilgili 2886 sayılı Kanunun 84. madde hükümleri uygulanır.

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

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

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

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.

Sözleşme süresinin sonunda İdare, taşınmazı/tesisi kiralamaya devam etme veya tahliye etme hususunda dilediği iradeyi gösterebilir.

Kiralamaya devam etme durumunda, günün koşullarına göre, İdarece tespit edilecek kira miktarı kabul edilirse 1 yıllık dönemler halinde kira akdi düzenlenir. İdarenin tahliyeye karar vermesi halinde, kararın tebliğ edilmesini müteakip, taşınmaz/tesis ve müştemilatı yüklenici tarafından çalışır, bakımlı ve kullanılabilir şekilde hiçbir hak ve bedel talebinde bulunulmadan İdareye devredilir.

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

**Madde 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,sözleşmenin son yılına ait yıllık kira bedeli (sözleşmede kira bedeli aylık belirlenmişse aylık kira bedelinin 12 ile çarpılması neticesinde bulunacak tutar) üzerinden %3 oranında günlük ceza ödemeyi ve İdarenin bu nedenle uğrayacağı zarar ve ziyanı tazmin etmeyi kabul eder. Cezanın ödenmesi, yükleniciye taşınmazı/tesisi sürekli kullanma hakkı kazandırmayacağı gibi, tahliyenin gerçekleştirilmesi önünde bir engel de teşkil etmez.

**Madde 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. *(Kiranın yıllık olarak belirlenmesi halinde, tahsilat sözleşmenin imzalandığı ay dikkate alınarak yapılacaktır.)*

**Madde 39. Hüküm Bulunmayan Haller**

Bu şartname ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, sözleşme eki şartnameler ile mahal listeleri 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 İli Adli ve İdari Mahkemeleri ile İcra Dairelerine başvurur. Aksi takdirde, İdarenin kararına uymuş sayılır.

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

**Madde 41. Şartnamenin İmzalanması**

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

**İDARE YÜKLENİCİ**

**İSTANBUL VAKIFLAR**

**2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**