**VAKIF TAŞINMAZLARININ**

**KAT KARŞILIĞI İNŞAAT YÖNTEMİ İLE DEĞERLENDİRİLMESİNE İLİŞKİN**

**TİP İHALE ŞARTNAMESİ**

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü, Antalya Vakıflar Bölge Müdürlüğünce, aşağıda özellikleri belirtilen taşınmaz(lar); ihale ilanı, ihale şartnamesi, sözleşme ve eki teknik şartnameler ile Vakıflar Meclisi Kararında belirtilen şartlarla kat karşılığı inşaat yaptırılmak üzere, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 35/a maddesine göre Kapalı Teklif usulü ile (artırma ihalesi) ihaleye çıkartılmıştır.

**Madde 1. İdareye**[[1]](#footnote-1) **İlişkin Bilgiler**

İdarenin;

Adı : Antalya Vakıflar Bölge Müdürlüğü

Adresi : Sinan Mah. Atatürk Cad. Vakıf İşhanı Kat:1 Muratpaşa/ANTALYA

Telefon No : 0242-2441394

Faks No : 0242-2489644

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

**Madde 2. İşin Konusu**

İli :Antalya

İlçesi :Muratpaşa

Mahallesi :Kızıltoprak

Sokağı :1001

Vasfı :Arsa

Yüzölçümü :268,00 m2

Pafta :20L-Id

Ada No :7223

Parsel No :9

Malik :Sadrazam Kuyucu Murad Paşa Bin Abdüsselam Vakfı

Vakıflar Meclisi Kararı Tarih ve No.su :25.07.2022 tarih ve 356/330 sayılı karar

Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaz, Vakıflar Genel Müdürlüğü Vakıflar Meclisinin 25.07.2022 tarihli ve 356/330 sayılı Kararına istinaden; aşağıdaki şartlarla kat karşılığı inşaat yaptırılmak üzere ihale edilmiştir[[2]](#footnote-2).

1. Mevcut avan projeye göre yapılacak inşaattan en az; 1. Kat, 3 bağımsız bölüm numaralı daire, 2. Kat 4 bağımsız bölüm numaralı dairelere ilaveten 300.000,00 TL nakit paranın Vakfına alınması,
2. İmar durumunda meydana gelebilecek iyileşmenin sözleşme oranında Vakıf hissesine yansıtılması
3. Sözleşme süresinin yer teslim tarihi itibariyle başlatılması, yer teslim tarihinin 12 (Oniki) aydan fazla olmaması
4. 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,
5. Değerlendirmeye konu Vakıf taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan ve kaldırılması gerekli olan (Şerh. Beyan vb. ) kayıtların kaldırılması – Gerekmesi halinde (İfraz, tevhid, terk, ihdas vb. ) işlemlerin yaptırılması – Yapılacak inşaat 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
6. 634 sayılı yasa gereğince uygun yönetim planının Bölge Müdürlüğü gözetiminde hazırlatılması,
7. Paylaşım dışı kalan yer ve alanların tapuda ortak alan olarak tescil edilmesi,
8. 3194 sayılı İmar Kanunu’na göre inşaat ruhsatı alınabilmesi için vakfa ait parselden terk edilmesi gereken kısım var ise, kamuya terk edilmesi gereken alanın 3194 sayılı kanunda belirtilen orana kadar olan kısmın bedelsiz terk edilmesi, terk oranın kanunda belirtilen oranın üzerinde olması halinde aşan kısmın bedelinin rayiç değer üzerinden hesaplanarak yüklenici tarafından defaten İdaremize ödenmesi

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

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

İşin tahmin edilen bedeli;**3.186.000,00 TL (ÜçmilyonyüzseksenaltıbinTürkLirası)**'dır.

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

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

İhale Tarihi ve Saati : **03.11.2022 Perşembe – 11:00**

İhalenin Yapılacağı Yer (adres) :**Antalya Vakıflar Bölge Müdürlüğü, *(Sinan Mahallesi, Atatürk Caddesi, Vakıf İşhanı, No: 2, Kat:2(İhale Salonu) Muratpaşa/ANTALYA***

**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. Pay-puan cetveli (Bağımsız bölüm listesi)
3. İşe ait ihale şartnamesi, sözleşme[[3]](#footnote-3) 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.[[4]](#footnote-4)

**5.2.** İhale dokümanı yukarıda adresi belirtilen Antalya Vakıflar Bölge Müdürlüğü Hizmet Binasında, 09:00-16:30 saatleri arasında bedelsiz olarak görülebilir.[[5]](#footnote-5)

a) İhale dokümanının satın alınabileceği yer[[6]](#footnote-6): Antalya Vakıflar Bölge Müdürlüğü

b) İhale dokümanı satış bedeli (varsa vergi dahil) :Yok

**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 da noterlikçe tescil edilir.

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

İsteklilerin[[7]](#footnote-7) 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 %10'a kadar kullanılmamış nakit kredisi veya teminat kredisini gösterir ekli örneğe uygun Banka Referans Mektubu[[8]](#footnote-8) (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[[9]](#footnote-9) ihale tarihi itibarı ile geçerli olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınmış işin büyüklüğüne göre en az (B) grubu müteahhitlik karnesi[[10]](#footnote-10) veya son 15 yıl[[11]](#footnote-11) 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[[12]](#footnote-12)**,**

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[[13]](#footnote-13),

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

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

h.4) Yapı Müteahhitliği Yetki Belge Numarası

ı) İlk ilan tarihinden sonra ilgili vergi dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair belgenin aslı ya da noter tasdikli sureti veya aslının İdareye ibraz edilmesi şartıyla İdarece tasdikli sureti ya da Gelirler İdaresi Başkanlığının internet vergi dairesi adresi üzerinden alınacak vergi borcu olmadığına dair belge[[14]](#footnote-14),

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[[15]](#footnote-15),

j) İhalelere katılmaktan yasaklı olunmadığına dair, ekli örneğe uygun İhalelerden Yasaklılık Durum Formu[[16]](#footnote-16)(Ek:5),

k) İhale dokümanının satın alındığına dair makbuz[[17]](#footnote-17),

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

m) Terör örgütlerine iltisakı yahut bunlarla irtibatı olmadığına dair taahhütname[[18]](#footnote-18) (Ek:9)

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

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

**Madde 7. İşin Yapılacağı Yerin Görülmesi**

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

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

**Madde 8. İhale Dokümanında Değişiklik Yapılması**

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

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

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

Aşağıdaki şahıslar doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

1. İhaleyi yapan İdarenin;

a) İta amirleri,

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

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

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

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

**9.2. Yasak Fiil ve Davranışlar**

İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında;

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

b) İhale sırasında isteklileri tereddüde düşürecek veya rağbeti 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 Mektubu (Ek:7) ve eki Pay-Puan Cetvelini (Bağımsız Bölüm Listesini) içerir. İç zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas açık adresi yazılır ve yapıştırılan kısmı istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir.

**11.1.1. Teklif Mektupları**

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

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

**11.1.2. Pay-Puan Cetveli (Bağımsız Bölüm Listesi)**

İç zarfa koyulanPay-Puan Cetvelinde (İdareden temin edilir); İdarece asgari olarak istenen bağımsız bölümler ve varsa istekli tarafından ilave olarak teklif edilen bağımsız bölümler eksiksiz olarak gösterilir. Pay-Puan Cetvelinin gerçek veya tüzel kişinin unvanı yazılmak suretiyle yetkili kişilerce imzalanmış olması, ortak girişim olarak teklif verilmesi halinde ise ortakların tamamı tarafından veya yetki verdikleri kişiler tarafından imzalanması zorunludur. Belirtilen hususları taşımayan Pay-Puan Cetvelleri değerlendirme dışı tutulur.

**11.2. Dış Zarf**

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Tekliflerin sunulacağı yer : **Antalya Vakıflar Bölge Müdürlüğü, Yatırım ve Emlak Şube Müdürlüğü** ***(Sinan Mahallesi, Atatürk Caddesi, Vakıf İşhanı, No: 2, Kat:1 Muratpaşa/ANTALYA)***

b) Teklif verilecek son tarih :03.11.2022

c) Teklif verilecek son saat :11:00

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

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

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

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

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

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

**Madde 13. Tekliflerin Açılması**

**13.1. Dış Zarfların Açılması**

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

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

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

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

**13.2. İç Zarfların Açılması**

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

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

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

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

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

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

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

Artırım teklifleri; teklif mektubuyla yapılan ilk teklif de dahil olmak üzere, ihalenin tüm aşamalarında*,* nakit para[[19]](#footnote-19) ve/veya bağımsız bölüm olarak yapılabilir. Ancak, teklif edilen nakit para toplamı bağımsız bölüme tekabül ediyorsa, istekli öncelikle bağımsız bölüm teklif etmek zorundadır.[[20]](#footnote-20) Bağımsız bölüme tekabül etmesine rağmen nakit para teklif eden istekli, bu durumda ihale komisyonunca uygun görülecek bağımsız bölümü İdareye bırakmayı kabul eder. Aksi halde, teklif geçersiz sayılır. İhalede teklif edilen ilave nakit para, yüklenici tarafından sözleşme imzalanmadan önce def'aten ve nakden İdareye ödenir.

**Madde 14. İhale Oranı**

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

**Madde 15. Sözleşme Konusu İş İçin Yapılacak Giderler**

**15.1.** 5737 Sayılı Vakıflar Kanununun “Muafiyetler ve İstisnalar” başlıklı 77 inci maddesi gereği Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazlar devlet malı imtiyazından yararlanır, haczedilemez, rehnedilemez. Tüm iş ve işlemleri vergi, resim, harç ve katılım payından istisnadır. Ancak “2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun “Ücrete Tabii İşler” kenar başlıklı 97. maddesinde (Değişik:04.12.1985-3239/125 md) yer alan “Belediyeler bu kanunda harç veya katılım payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet için Belediye Meclisinde düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir” hükmü gereği ilgili Belediyelerce talep edilebilecek tüm ödemeler yüklenici tarafından karşılanır.

**15.2.** Sözleşmenin uygulanması sırasında ilgili mevzuat gereğince ödenen ve ödenecek olan katma değer vergisi (KDV) dahil her türlü vergi, resim ve harç masrafları ile sözleşme yapılmasına ilişkin tüm masraflar, Belediyenin talep edeceği işgaliye veya başka isim altında talep edeceği harçlar, otopark ücretleri, ulaşım ve nakliye giderleri, yapı ruhsat bedeli ve kullanım izinlerinin alınması ile yapılması gerekli görülen deneylerin giderleri ve benzeri giderler dahil taahhüdün tamamen ifasına kadar yapılacak masraflar ile herhangi bir kurum veya 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.

**15.3.** İstekliler tarafından teklif edilen fiyatların; Madde 15.2'de yer alan gider kalemlerinde artış olması ya da benzeri yeni gider maddelerinin oluşması durumlarında oluşabilecek artışları kapsadığı kabul edilir. Yüklenici, bu artış ve farkları ileri sürerek herhangi bir hak talebinde bulunamaz. Yüklenici, ihale tarihinden taahhüdün tamamen ifasına ve kesin kabule kadar vergilere zam yapılması, yeni vergi, resim ve harçlar konulması, malzeme, nakliye ve işçi ücretlerinin artması gibi sebeplere istinaden herhangi bir hak ve bedel talebinde bulunamaz.

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

**Madde 16. Teminata İlişkin Esaslar**

**16.1. Teminat Olarak Kabul Edilecek Değerler**

Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda belirtilmiştir:

a) Tedavüldeki Türk parası,

b) Bankalar ve Özel Finans Kurumları tarafından 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 26. ve 27. maddelerine (ve ekli örneklere) uygun olarak düzenlenmiş süresiz ve limit içi banka teminat mektupları (Ek:2, Ek:8)

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

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

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

**16.2. Teminatların Teslim Yeri**

Banka veya katılım bankalarınca (Özel Finans Kurumlarınca) verilen süresiz ve limit içi teminat mektupları dışındaki teminatların, istekliler tarafından Antalya Vakıflar Bölge Müdürlüğünün Vakıflar Bankası Antalya Şubesindeki **(TR460001500158007309670212)** veya Vakıf Katılım Bankası Elektronik Kullanım Hesabı (**TR290021000000035524100002*)*** İBAN nolu hesabına yatırılması zorunlu olup, bunlar İhale Komisyonunca teslim alınamazlar. Ancak bu türden teminatların alındı makbuzunun dış zarf içerisinde yer alması zorunludur.

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

**16.3. Geçici Teminat**

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

Bu işin geçici teminat miktarı; 95.580 TL (DoksanbeşbinbeşyüzseksenTürkLirası) dır.

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**

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

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

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

**Madde 22. Kesin Teminatın İadesi**

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

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

**Madde 23. İhalenin Sözleşmeye Bağlanması**

**23.1.** Yapılan ihale bir sözleşmeye bağlanır. Sözleşme İdarece hazırlanır ve Bölge Müdürü ile yüklenici tarafından imzalanır. Yüklenicinin ortak girişimden oluşması halinde, sözleşme ortak girişimin bütün ortakları tarafından imzalanır. Sözleşmenin notere tescili ve 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. İşe ait ihale ilan bedeli sözleşme imzalanmadan önce yüklenici tarafından İdare hesabına yatırılır.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Madde 26. Sözleşmenin Uygulanmasında İdarenin Yükümlülükleri**

İdare, aşağıda belirtilen işlemleri yapmakla yükümlüdür.

1) Üzerine ihale yapılan yüklenici ile sözleşme yapmaktan,

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

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

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

5) İnşaatı belirli periyotlarda denetlemekten,

6) Sözleşmenin 28. maddesi gereği yüklenicinin hak ettiği tapu devirlerini yapmaktan sorumludur.

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

**27.1.** Yüklenicinin sözleşmeye ilişkin yükümlülükleri yer teslimi tarihinde başlar. Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren, yüklenici yer tesliminin yapılması için 5 iş günü içinde İdareye yazılı talepte bulunur. Yüklenicinin başvurusunu takiben 5 iş günü içinde Kontrol Teşkilatı tarafından işin yapılacağı yer, yükleniciye teslim edilir. Bu hususta iki taraf arasında Yer Teslimi Tutanağı düzenlenir.

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

**27.3.** 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 süre 12(oniki) aydan[[21]](#footnote-21) fazla olamaz. Bu süre sonunda tahliye işlemi gerçekleştirilemezse sözleşme sonlandırılır. Bu durumda İdare, yükleniciye kesin teminatını iade eder; yüklenici, İdareden başkaca hiçbir hak ve bedel (ihale ilan bedeli, sözleşme ve noter harcı vs.) talebinde bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

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

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

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

**27.5.** Yüklenici; inşaatı (bina/tesisi) sözleşme eki "Kat Karşılığı İnşaat Yapım 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, 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 % **0,03 (onbindeüç)** oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) ceza kesilir. Bu durumda yapı kullanma izin belgesi alınmadan ve abonelikler yapılmadan kesin teminat iadesi yapılmaz.

**27.6.** İnşaatın (binanın/tesisin)yukarıda belirtilen süre içerisinde, sözleşme ve eklerine uygun olarak bitirilip geçici kabule hazır hale getirilememesi halinde, yükleniciye tahmin edilen bedelin **%0,03’ü (onbindeüç)** oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) oranında günlük gecikme cezası uygulanmak ve işin kalan aşamasıyla orantılı olmak kaydıyla cezalı çalışma süresi verilir. Bu süre sonunda da inşaatın geçici kabule hazır hale getirilememesi halinde; inşaatın seviyesi %80'in altında ise sözleşmenin 33. madde hükümleri uygulanır. İnşaatın seviyesi %80 ve üzerinde ise sözleşmenin devamlılığı İdarenin inisiyatifindedir. İdarece sözleşmenin sonlandırılması kanaatine varılması halinde sözleşmenin 33. madde hükümleri uygulanır. Sözleşmenin devamına karar verilmesi halinde ise, yüklenici İdareye ait bağımsız bölümlerin İdarece takdir edilecek aylık kira bedellerini ödemeye başlar. Bu defa, inşaatın (binanın/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.

**27.7.** 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.

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

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

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

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

Belge tutarı “Yapım İşleri İhaleleri Uygulama Yönetmeliği”’nin 46. maddesinde belirtilen şekilde hesaplanır. [[22]](#footnote-22)

**Madde 28. Proje Değişikliği**

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

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

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

**29.1.** Sözleşme imzalandıktan sonra; imar durumu değişikliği veya başka herhangi bir nedenle; ihaleye/sözleşmeye esas projede/proje öngörüsünde, onaylı sözleşmede yer almayan ilave kat, depo, bağımsız bölüm vb. paylaşıma konu alanların ortaya çıkması halinde; 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.[[23]](#footnote-23) İdarece bu konuda hazırlanacak "Yeniden Değerlendirme Ekspertiz Raporu" ile tüm bağımsız bölümlerin piyasa değerleri yeniden belirlenir, ortaya çıkan ilave bölümler ihale/sözleşme oranında paylaşılır. Paylaşım hesabında, ihale/sözleşme aşamasında alınan nakit paralar yıllık TÜFE oranları kullanılarak *(bir önceki yılın nakit değerinin TÜFE Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim (%) Oranı esas alınarak)* güncellenir.

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

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

**29.3.** Yeniden paylaşım sonucunda ortaya çıkan ve İdareye/vakfına ödenmesi gereken nakit para, konuya ilişkin Vakıflar Meclisi kararının ilgili Bölge Müdürlüğüne ulaştığı tarihten itibaren 10 gün içerisinde yapılacak yazılı tebligatı müteakip 30 gün içerisinde yüklenici tarafından İdareye ödenir. Aksi halde inşaata başlanmaz, başlanmış ise devam edilmez, tapu ferağı işlemi yapılmaz. Verilen sürenin aşılması halinde, geçen her gün için tahmin edilen bedelin **onbindebir’i** oranında (Bu oran tahmin edilen bedelin onbinde üçünü geçemez) günlük gecikme cezası uygulanmak kaydıyla yükleniciye en fazla 15 gün[[24]](#footnote-24) 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[[25]](#footnote-25) süre verilir. Bu süre sonunda da ödemenin yapılmaması halinde yüklenici hakkında sözleşmenin 33. maddesi hükümleri uygulanır.

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

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

**29.6.** 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.

**29.7.** İşin mimari projesinde, bu maddede belirtildiği şekilde paylaşımı etkileyen herhangi bir değişiklik talebi ve/veya zorunluluğun ortaya çıkması halinde, (talebin İdarece uygun görülmesi kaydıyla), işin süreci bu talep ve/veya zorunluluğun İdareye yazılı olarak bildirildiği tarihten itibaren dondurulur. Bu tarihten itibaren İdarece 30 gün[[26]](#footnote-26) içerisinde hazırlanacak "Yeniden Değerlendirme Ekspertiz Raporu", konuya ilişkin olarak alınacak Bölge Müdürlüğü Komisyon Kararıyla birlikte Genel Müdürlüğe gönderilir. Süreç, bundan sonra varsa ilgili Vakıflar Meclisi kararı, yoksa Genel Müdürlüğün ilgili yazısı doğrultusunda devam ettirilir. Sürecin başlangıç tarihi; ilgili Vakıflar Meclisi kararı/Genel Müdürlük yazısının Bölge Müdürlüğüne ulaştığı tarihten itibaren 5 (beş) gün içerisinde yapılacak imza karşılığı elden tebligatın tarihi, posta yoluyla yapılacak tebligatta ise tebligatın yükleniciye ulaştığı tarihtir.

**Madde 30. Süre Uzatımı**

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

**30.2.** Aşağıda belirtilen hallerin, işin süresinin uzatılmasında mücbir sebep sayılabilmesi için, bu hallerin, yükleniciden kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş olması, taahhüdün yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte olması, yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi gerekir. Yüklenicinin mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen ~~10 (on)~~ 20 (yirmi) gün içinde İdareye yazılı olarak bildirimde bulunması ve bu durumun yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi zorunludur.

Mücbir sebep halleri:

a) Doğal afetler,

b) Kanuni grev,

c) Genel salgın hastalık,

d) Kısmî veya genel seferberlik ilânı,

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

**30.3.** Kamu kurumlarındaki işlemlerin gecikmesi halinde veya İdarenin, sözleşmede ve şartnamede sözleşmenin ifasına ilişkin yükümlülüklerini öngörülen sürede yerine getirmemesi (yer teslimi, projelerin onaylanması gibi) nedeniyle, sorumluluğu yükleniciye ait olmayan gecikmelerin meydana gelmesi, bu durumun taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması, yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi hallerinde, durum İdarece incelenerek işi engelleyici sebeplere ve yapılacak işin niteliğine göre işin bir kısmına veya tamamına ait süre uzatılır. [[27]](#footnote-27)

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

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

**Madde 31. İnşaatın Kontrolü**

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

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

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

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

1 Mimar veya 1 İnşaat Mühendisi

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

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

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

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

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

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

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

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

**Madde 32. Yükleniciye Verilecek Bağımsız Bölümler**

**32.1.** Uygulama projeleri İdare tarafından onaylandıktan ve ilgili Belediyesinden İdare adına yapı ruhsatı alındıktan sonra, sözleşme eki Pay-Puan Cetvelinde belirtilen bağımsız bölümlere ait arsa payları üzerinden, tamamı Vakıflar Genel Müdürlüğü veya 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.

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

**32.3.** İdare tarafından üçüncü şahıslar adına tapu devri yapılmaz.

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

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

**Madde 33. Yüklenicinin Ölümü**

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

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

**Madde 34. Yüklenicinin İflası Hali**

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

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

**Madde 35. Yüklenicinin Ağır Hastalığı veya Mahkumiyeti Hali**

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

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

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

**Madde 36. Yüklenicinin Taahhüdünü Yerine Getirmemesi**

Yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi, taahhüdünü şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, inşaatı herhangi bir safhada yarım bırakması veya taahhüdünü üçüncü kişilere izin almaksızın devir ve temlik etmesi halinde durum, en az 10 (on)gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarname ile yükleniciye tebliğ edilir. İhtar süresinin dolmasına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek[[28]](#footnote-28) 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 37. Hüküm Bulunmayan Haller**

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

**Madde 38. Anlaşmazlıkların Çözüm Yeri**

**38.1.** İşin yürütülmesi sırasında çıkabilecek anlaşmazlıkların; öncelikle, İdare tarafından sözleşme ve sözleşme eklerindeki hükümler dikkate alınmak suretiyle çözülmesi esastır. Böyle durumlarda yüklenici; anlaşmazlığa neden olan durumun ortaya çıktığı günden başlamak üzere 15 gün içinde itiraz ve şikâyetlerinin nedenlerini ve niteliklerini açıklayan bir dilekçe ile İdareye başvurur. İdare, bu dilekçeyi aldığı tarihten itibaren en çok 60 gün içinde inceleyip bu husustaki kararını yükleniciye bildirir.

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

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

**Madde 39. Şartnamenin İmzalanması**

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

 **İDARE YÜKLENİCİ**

**.................VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**

1. İlgili Bölge Müdürlüğünü ifade eder. [↑](#footnote-ref-1)
2. 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-2)
3. Hisseli ve/veya tevhitli taşınmazlarda; Türk Medeni Kanunu'nun ilgili maddeleri doğrultusunda ilgilisi ile İdare arasında doğrudan sözleşme yapılır. [↑](#footnote-ref-3)
4. Varsa ihale dokümanını oluşturan diğer belgeler burada belirtilir. [↑](#footnote-ref-4)
5. İdarece, satışa konu ihale dokümanlarından kopya, örnek vs. verilmez. [↑](#footnote-ref-5)
6. Onay Belgesinde, ihale dokümanının satılmasının öngörülmesi halinde, isteklilerce satın alınır. [↑](#footnote-ref-6)
7. 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 [↑](#footnote-ref-7)
8. a) Banka referans mektubu ilgili bankadan alınır. İdare gerekli görmesi halinde teyit yazısı talep edebilir.

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

 c)Banka referans mektuplarının doğrudan ilgili bankanın Genel Müdürlüğünce verilmiş olması halinde, ayrıca teyit şartı aranmaz. Ancak bu durumda İdare gerektiğinde ilgili Genel Müdürlüğün bilgisine başvurabilir.

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

(1) Tarih

(2) Sayı

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

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

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

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

 Ortak girişimlerde pilot firmaya ait nakit ve teminat mektubunun bedelinin kredi miktarları tam olarak, ortak firmalara ait kredi miktarları ise %50 oranında değerlendirilir. [↑](#footnote-ref-8)
9. Bu bedel %50'den az olamaz. [↑](#footnote-ref-9)
10. “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. [↑](#footnote-ref-10)
11. 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. [↑](#footnote-ref-11)
12. 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. [↑](#footnote-ref-12)
13. Yurtdışında yapılan işlere istinaden alınan İş Bitirme Belgeleri yeminli tercüme bürolarınca Türkçeye çevrilmiş olarak verilir. [↑](#footnote-ref-13)
14. İsteklinin en son mükellefi olduğu Vergi Dairesinden başka, diğer Vergi Daireleri ile daha önce (Gelir veya Kurumlar Vergisi yönünden) mükellefiyeti olmuşsa, bu Vergi Dairelerinin her birinden (mükellefi olduğu dönemlere ait) alınacak belgelerin de eklenmesi gerekmektedir.

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

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

 Vergi borçlarının taksitlendirilmesi halinde; Vergi Borcuna ilişkin olarak Vergi Dairelerinden alınan belgelerinde borçlarının taksitlendirildiğine dair kayıt bulunan isteklilerin, ihalelere katılmalarında bir sakınca bulunmamaktadır. [↑](#footnote-ref-14)
15. Prim borçlarının taksitlendirilmesi halinde; Prim Borcuna ilişkin olarak Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan belgelerde borçlarının taksitlendirildiğine dair kayıt bulunan isteklilerin, ihalelere katılmalarında bir sakınca bulunmamaktadır. [↑](#footnote-ref-15)
16. 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. [↑](#footnote-ref-16)
17. İhale dokümanının satışa konu olması halinde. [↑](#footnote-ref-17)
18. 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. [↑](#footnote-ref-18)
19. TL (Türk Lirası) cinsinden teklif edilir. [↑](#footnote-ref-19)
20. Bu husus ihale ilan metninde ve teklif mektubunda belirtilir. [↑](#footnote-ref-20)
21. Varsa ilgili Vakıflar Meclisi kararında belirtilen süredir. Yoksa, bu süre en fazla 12 (oniki) ay olarak belirlenebilir. [↑](#footnote-ref-21)
22. 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-22)
23. Yeniden değerlendirmeye esas proje, mümkünse ilgili kurum ve kuruluşlardan ön onay alındıktan sonra İdareye sunulur. [↑](#footnote-ref-23)
24. Bu süre en fazla 15 gün olabilir. [↑](#footnote-ref-24)
25. Bu süre en fazla 15 gün olabilir. [↑](#footnote-ref-25)
26. Bu süre, "Yeniden Değerlendirme Ekspertiz Raporu"nu hazırlayacak birimin görüşü alınmak suretiyle belirlenir. [↑](#footnote-ref-26)
27. 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-27)
28. İnşaat imalatlarına başlamış olması halinde fesih için mahkeme süreci başlatılır. [↑](#footnote-ref-28)