

**GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI
İNŞAAT SÖZLEŞMESİ**

SATMAYI VAAD EDEN
(Arsa Sahibi)

: BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI

SATIŞ VAADİNİ KABUL EDEN
(Yüklenici)

:

VAAD BEDELİ

:

MADDE – 1: TARAFLAR:

Beyoğlu Belediyesi ile..... işbu sözleşmenin taraflarını oluşturur.

MADDE – 2: TANIMLAR:

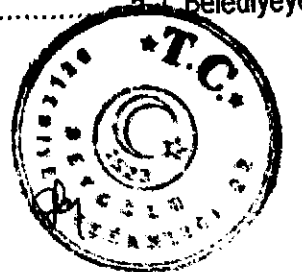
Bu sözleşme metninde; Belediye; Beyoğlu Belediyesi'ni, Yüklenici; işbu sözleşmeye göre inşaat yapmak üzere imza koyanı, Malsahibi; sözleşmeye konu taşınmazların tapuda kayıtlı malik veya haleflerini ifade eder.

MADDE – 3: AMAÇ VE KAPSAM:

Sözleşme konusu olan; Beyoğlu-Tarlabası Yenileme alanına ait yenileme projesi kapsamındaki 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594 nolu adalarda bulunan; Beyoğlu Belediyesine ait veya Belediye tarafından kamulaştırılan ya da 5366 Sayılı Yasa gereğince devlete ait yerlerin Belediyeye transferi nedeniyle Belediyenin malik olduğu taşınmazlar ile şahıs ve kurumlara ait diğer taşınmazlarda yapılacak inşaatlar, şartnamelerde belirtilen şartlarda, Projenin bütünlüğünün korunması amacıyla ve şartnamelerde açıklanan gerekçelerle bölgedeki tek uygulama yetkisine sahip olan Yüklenici tarafından yapılacaktır.

MADDE – 4: YAPILACAK İŞİN KONUSU:

Mülkiyeti.....'e ait olan, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Tarlabası mahallesinde bulunan ve tapunun....PAFTA,....ADA,....PARSEL nosunda kayıtlı,.....m² yüzölçümlü taşınmaz için mülkiyet eşleştirme tablolarında teklif edilen oranda aşağıda yer alan daire ve bölümler Belediyeye verilecektir.



Numarataj krokisine göre:

... blokta ... kat no.lu daireler,
...blokta ... kat no.lu daireler,
olmak üzere toplam ... adet bağımsız bölüm'e /Belediye'ye verilecektir.

.....'nin/Belediye'nin arsa payı oranından kalan miktara karşılık, numarataj krokisine göre:
... blokta ... kat no.lu daireler,
... blokta ... kat no.lu daireler, Yüklenici'ye bırakılacak olup, Belediye bu payın bağımsız bölümlere
tekabül eden arsa paylarını, inşaatın tamamlanmasından sonra Yüklenici'ye ferağ vermeyi kabul ve taahhüt eder.

Tasdike hazır projeye göre hangi (dükkan, ofis ve konutların) bağımsız bölümlerin ve eklerinin kime ait olacağı,
proje üzerinde ismen belirlenerek taraflarca imza edilecek ve kat irtifakı hakkı, bu esas ve usullere uyularak
yapılacak bir protokolda belirtildikten sonra tesis edilecektir.

MADDE – 5: İŞE BAŞLAMA VE BİTİRME TARİHİ

İşin süresi, yer tesliminin yapıldığı tarihten itibaren 2,5 yıl (ikibuçukyıl) dır. Eğer yer teslimi Uygulama Projesi gereği
etaplar halinde yapılırsa, her etap için işin süresi, o etabın tesliminden itibaren iki buçuk yıl olacaktır.

MADDE – 6: SÖZLEŞME EKLERİ

- a. Genel İdari ve Teknik Şartnameler
- b. Tüm avan ve uygulama projeleri, genel mahal listesi

MADDE – 7: PROJENİN HAZIRLANMASI:

Belediye Meclisi tarafından uygunluğu kabul edilen ve Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanan
Yenileme Avan Projeleri esas alınarak hazırlanan Yenileme Uygulama Projeleri, İdare tarafından Koruma Bölge
Kuruluna sunulur ve onaylanmış haliyle yükleniciye verilir. Yüklenici işbu sözleşmenin imzalanmasından başlamak
üzere İdari Şartnamede, ve Genel Şartnamede tarif edildiği şekilde. Yenileme Uygulama Projesine uygun mimari
avan projesi ve mimari uygulama proje ve detaylarını hazırlatacak, Belediyece uygun görülen ve Bölge Koruma
Kurulu ve Beyoğlu Belediye Meclisi tarafından onaylanan proje ile en geç 2 ay içerisinde Belediye'den inşa ruhsatı
alacaktır. Onaylanan tatbikat proje ve detaylarında yüklenici, Belediye'ye ait bağımsız bölümlerde ve ortak
mahallelerde Belediye'nin izni olmaksızın hiçbir şekilde tadilat yapamaz. Binanın mimari, betonarme, elektrik, su ve
kanalizasyon şebekelerine ait projelerin yapımı dahil projenin gerçekleştirilmesi ve inşa edilmesi ile ilgili tüm
giderler yüklenici tarafından karşılanacaktır.

MADDE – 8: PROJE TADİLATINDA USUL:

Sözleşmenin imzalanmasından sonra Yüklenici Belediyenin yazılı onayını almadan tatbikat projelerinde ve
detaylarında hiç bir tadilat yapamayacaktır. Yüklenicinin proje hakkındaki tadilat teklifleri Belediyenin tatbikat
proje ve detaylarında yapacağı tashihatlar ile, mal sahiplerinin alan, metraj, yön ve mali hakları saklı kalmak
kaydıyla yazılı muvafakatının alınması şartıyla geçerli olacaktır. Aksi takdirde, Belediye sözleşmeyi akde
muahalefetten dolayı tek taraflı olarak fesh etmeye yetkilidir. Gerekliğinde Belediye projelerde her türlü
değişikliği yapmaya yetkilidir. Bu değişikliği Yüklenici yerine getirecek ve bundan dolayı da çıkabilecek
her türlü masrafı karşılayacaktır, Bu işler için Belediyeye hiç bir ücret ödenmeyecektir.



Yüklenici Belediyenin belirlediği teknik özelliklerden başka, kendi hissesine düşen bağımsız bölümler için malzeme standardına yönelik yaptığı kalite artışını mal sahiplerine ait bağımsız bölümler için de yapmayı peşinen kabul ve taahhüt eder.

MADDE – 9: YÜKLENİCİNİN İŞİN BAŞINDA BULUNMASI

Yüklenicinin üstlenmiş olduğu işin devamı süresince, iş yerinde bulunması esastır. Bununla birlikte, yüklenici, işlerin gecikmesine ve durmasına yol açmamak şartı ile noterce düzenlenmiş bir vekaletnameyle tam yetki almış ve idarece kabul edilmiş bir vekil bırakarak iş başından ayrılabilir.

MADDE – 10: İŞ PROGRAMI

Yüklenici sözleşmenin imzalanmasından itibaren en geç 15 (onbeş) gün içinde Belediye'den alacağı örnek formüle göre iş programları düzenleyerek (en az dört nüsha olarak) onanmak üzere Belediye'ye vermek mecburiyetindedir. Yüklenici bu şartı yerine getirmediği takdirde her gecikme günü için, günlük gecikme cezasının 1/10'u 1500 YTL(binbeşyüzyenitürklirası) tutarında ceza tahakkuk ettirilecektir.

İş programları imalat ve ihzarat iş programı olarak tanzim edilecektir.

Belediye, iş programlarında gerekli düzeltme ve değişiklik yapmaya yetkilidir. Belediye'ce yapılacak düzeltme ve değişikliğe yüklenici itiraz edemez.

İş programları Belediye'nin onayı ile geçerli olup, Belediye iş programlarını verildiği tarihten itibaren 7 (yedi) gün içinde onaylayarak, onaylı bir nüshasının yükleniciye verecektir.

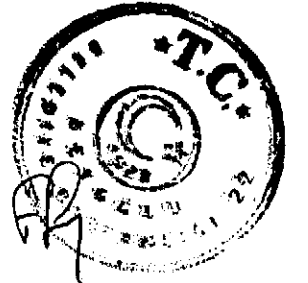
MADDE – 11: TEKNİK PERSONEL BULUNDURULMASI

Yüklenici, işin yer tesliminden, geçici kabul yapılmaya kadar şartnamelerdeki esaslar dahilinde nitelik ve miktarı yazılı teknik elemanları bulundurmaya zorundadır

Bu elemanların isimlerini ve belgelerini (diploma, meslek odası kayıt belgesi, noterden taahhütname, sertifika vb.) Teknik Personel Bildirisi ile birlikte sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren beş gün içinde idareye bildirmek mecburiyetindedir. İdare, bu elemanlar hakkında gerekli incelemeyi yaptıktan sonra kabul edip etmediğini on gün içinde yükleniciye tebliğ eder. Belediyece bu tebliğ yapılmadığı takdirde, bildirilen teknik elemanlar kabul edilmiş sayılır. Yüklenici bu tebliğe uymaya mecburdur. Aksi halde, idare her hangi bir ihtar yapmaksızın işi durdurmak yetkisini kullanır.

Bu personelden, işin teknik ve idari denetimini yapmakla görevli olanlar, zorunlu hallerde ve yerine yine aynı niteliklere haiz olduğu idarece kabul edilmiş vekil bırakarak; diğerleri ise, hastalık, yıllık izin kullanılması veya işle ilgili seyahat yapılması gibi sebeplerle işyerinden ayrılabilirler.

İşin devamı sırasında geçici olarak işyerinde bulunması gereken teknik personelle ilgili olarak; bu kişilerin işbaşında bulunma zamanı ve süreleri uygulama birimi görevlisiyle yüklenici arasında düzenlenen bir protokolle tespit edilir. Yüklenici, bu teknik elemanların isimlerini, belgeleriyle birlikte ilk işe başlayacakları tarihten en az üç gün önce Belediye'ye bildirmek mecburiyetindedir. Belediye, bu elemanlar hakkında gerekli incelemeyi yaptıktan sonra kabul edip etmediğini on gün içinde yükleniciye tebliğ edecektir. Belediye'ce bu tebliğ yapılmadığı takdirde, bildirilen teknik elemanlar kabul edilmiş sayılır. Yüklenici bu tebliğe uymaya mecburdur.



MADDE -12: MALZEME, UYGUN VASIFTA OLMAYAN MALZEME VE İŞLER

1. İnşaatla kullanılacak malzemeler öncelikle T.S.E. damgalı olacaktır. Yüklenici, **inşaat** ve tesisatta kullanacağı her cins ve mahal listelerinde yer alan malzemeye ait ikişer adet numune ile prospektüs ve teknik raporları Belediye'ye verecek, Belediye'nin uygun bulacağı numune ve prospektüsler onaylanarak yükleniciye iade edilecektir. Yüklenici, bütün imalat ve ihzaratı, Belediye'ce kabul edilen onaylı numune ve prospektüslere göre yapmak zorundadır. Yüklenici onayı alınmış numune ve prospektüslere uymayan ve Belediye'ce kabul edilmeyen malzemeyi, en geç 5(beş) gün içinde şantiyeden uzaklaştırılacaktır. Bu kabul malzemenin kullanılmış olmasının tespit ve anlaşılması halinde yapılan iş kontrol mühendisince yıktırılır.
2. Fenni nitelik ve şartlara uymayan ve uygulama birimince "beğenilmeyen malzeme ve işler ret edilir. Yüklenici, Belediye kontrol elemanlarının bu yoldaki raporuna en geç 3(üç) gün içinde yazılı olarak itiraz edebilir. Bu itiraz Belediye'ce incelenerek ret veya kabul edilir. Yüklenici ret edilen malzemeyi değiştirmeye ve işyerinden derhal uzaklaştırmaya ve kabul edilmeyen işleri yıkmaya veya sökmeye, bu işlemler için ayrıca bedel istemeden şartnamesine göre yeniden yapmaya zorunludur. Bu yüzden doğabilecek gecikmeler, işin süresinin uzatılmasını gerektirmez. Ret edilen malzeme 3(üç) gün içinde yüklenici tarafından işyerinden uzaklaştırmadığı takdirde bütün masrafları müteahhide ait olmak üzere şantiye dışına çıkartılacak ve yapılan masraflar % 50 fazlasıyla yükleniciden tahsil edilecektir. Bu işlemden malzemenin hasar görmesi veya kaybolmasından dolayı yüklenici hiçbir hak ve istemde bulunamaz. Belediye ret edilen makine, teçhizat ve benzeri işlerin yenisi yapıncaya ve yerine monte edilinceye kadar bunları alıkoymaya veya ödemediği meblağı yükleniciden geri istemeye yetkilidir. Bu alıkoyma ve çalışmalardan dolayı yüklenici hiçbir hak istemende bulunamaz.
3. Yüklenici işin önemine göre her türlü topografik, ölçü kontrol ve iş makinelerini şantiyede bulundurmaya ve Belediye kontrol elemanlarının emrine vermeye mecburdur.

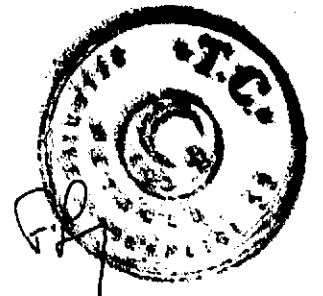
MADDE - 13: FİYATLARIN ARTMA VE EKSİLMESİ (FİYAT FARKI)

Yüklenici ihale tarihinden sonra, gerek iş süresi içerisinde ve gerekse mücbir sebebe istinaden uzatılan süre içerisinde, Yüklenim konusuna giren bütün malzeme, işçilik ve nakliye bedel giderlerinin artması nedeni ile hiçbir fark, tazminat ve süre uzatılması isteminde bulunulamaz.

MADDE -14:ÇALIŞANLARIN HAKLARI VE ÇALIŞMA ŞARTLARI:

Yüklenici, yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak, işe aldığı her işçiye, personele ve teknik elemana, bunların adını ve soyadını, işe giriş tarihini, ücretini ve ücretin ödeneceği tarihi gösteren, kendisi veya vekili tarafından imzalanmış usulüne uygun bir karneye vermek zorundadır. Ücret miktarı ve ödeme tarihi değişmedikçe bu karneye geçerli sayılır. Değişiklik olduğu takdirde yüklenici çalışanlarına verdiği karneyi bu esasa göre, yedi gün içinde değiştirmek zorundadır. Bu yeni karnede önceki bilgilere ilave olarak yeni karnenin geçerlik tarihi mutlaka yazılır.

İşçilerin tüm yasal mevzuata uygun olarak çalıştırılması yüklenicinin sorumluluğundadır.



Yüklenici bütün giderleri kendisine ait olmak üzere hizmetinde çalışanlar için, gerek teker teker ve gerekse topluca yaşadıkları ve çalıştıkları yerlerde, yürürlükte olan sağlık ve iş güvenliği mevzuatı hükümlerine uygun olarak her türlü sağlık önlemlerini almak ve çalışanların buldukları şartlara göre sağlıklı bir şekilde yiyip içmeleri, yatıp kalkmaları ve yıkanmaları, hastalıklardan korunmaları, hastalık veya bir kaza halinde tedavileri konularında ilgili mevzuat hükümlerine uymak zorundadır.

İnşaatın başlangıcından bitim tarihine kadar geçen süre içinde işveren olarak ilgili Kurum ve Dairelerde yüklenici görülecektir. Yine inşaat süresinde çalışacak işçi ve ustaların vergi ve sigorta primleri yüklenici tarafından ödeneceği gibi, her türlü iş kazasının önlenmesi için gerekli önlemler yüklenici tarafından alınacaktır. Bu ücret ve primlerin geç ödenmesinden veya hiç ödenmemesinden doğacak mali ve idari sorumluluk müteahhide ait olacaktır.

Yüklenicinin, mevzuata uygun olarak gerekli tedbirleri almasına rağmen olabilecek kazalarda, yüklenicinin işçi ve personelinin kazaya uğrayanların tedavilerine ilişkin giderlerle kendilerine ödenecek tazminat sorumluluğu yükleniciye aittir.

Yüklenici bu hususta, yürürlükte bulunan genel hükümlere uyacaktır.

MADDE – 15: İŞLERİN YAPILMASINDA UYGULANACAK ESASLAR

Bu sözleşme konusu işlerin yapılmasında yüklenici;

- Onaylı uygulama ve detay projelerine,
- İhale dokümanındaki şartnamelere,
- İhale dokümanı ekindeki mahal malzeme listesindeki esaslara,
- İlgili kurumların teknik şartnamelerine,
- Türk Standartları Enstitüsü şartnamelerine uygun birinci sınıf malzeme ve işçilikle iş yapmak zorundadır.

MADDE – 16: HASARLAR VE SİGORTA

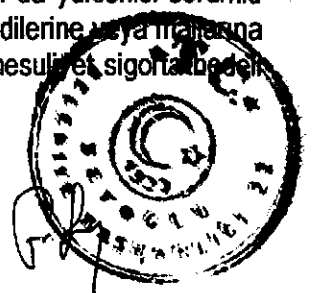
Yapım işi ile ilgili işyerlerindeki her türlü araç, malzeme, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler vb. ile işe başlama tarihinden işin bitiş tarihine kadar sözleşme konusu yapım işinin korunmasından yüklenici sorumludur.

Bu sebeple yüklenici; işyerlerindeki her türlü araç, malzeme, iş ve hizmet makineleri, taşıtlar, tesisler ile yapılan işin biten kısımları için, özellik ve niteliklerine göre işe başlama tarihinden bitiş tarihine kadar geçen süre içinde oluşabilecek deprem, su baskını, toprak kayması, fırtına, yangın gibi doğal afetler ile hırsızlık, sabotaj gibi risklere karşı ihale dokümanında belirtilen şekilde (all risk / tüm riskleri kapsayan) sigorta yaptırmak zorundadır.

Poliçede öngörülen sigorta bitiş tarihinin, süre uzatımı sebebiyle aşılması hallerinde, zeyilname ile sigorta süresinin uzatılması zorunludur.

Kıymetler tam değer üzerinden sigorta ettirilmeli, muafiyet tanınmamalıdır.

İşin devamı sırasında işyerinde yapılacak çalışmalar nedeniyle, işçilerle çevre halkının kazaya uğramalarını, zarar görmelerini ve işlerde zarar ve hasar meydana gelmesini önleyici tedbirlerin alınmasından da yüklenici sorumlu olup, alınan bütün tedbirlere rağmen, yüklenicinin yaptığı işlerden dolayı üçüncü kişilerin kendilerine veya malvarlarına zarar verilmesi ihtimaline karşı mali mesuliyet sigortası yaptırmakla da yükümlüdür. Mali mesuliyet sigortası bedeli olarak, bu konuda sigorta şirketlerinin uygulamalarında kullandığı bedeller esas alınır.



Sözleşmenin feshi veya tasfiye halinde bu sigortalar, iş, yeni yükleniciye ihale edilinceye kadar devam ettirilir ve bu süreye ait sigorta giderleri yüklenici tarafından karşılanır. Ancak bu süre, fesih veya tasfiye olur tarihinden başlamak üzere üç ayı geçemez.

İşyeri ve çevresindeki bölgede, yeterli güvenlik önleminin alınmaması sebebiyle doğabilecek hasar ve zararın ödenmesinden yüklenici kusuru oranında sorumludur. Yüklenici, kazaların, zarar ve kayıpların meydana gelmesini önlemek amacı ile gerekli bütün tedbirleri almak kaza, zarar ve kayıp ihtimallerini azaltmak için kanun ve yönetmeliklere uygun tedbirleri almak zorundadır. Ayrıca yüklenici, işyerinde kullanılan araç, gereç ve makinelerle patlayıcı maddelerin yol açabileceği kazalardan korunma usullerini ve tedbirlerini çalışanlara öğretmek zorundadır.

Yüklenici şantiye alanında üst seviyede güvenliği sağlamakla yükümlü olmakla birlikte, Belediye tarafından da ilgili kurumlarla eşgüdüm sağlanarak şantiye alanı çevresinde gerekli görülen oranda güvenlik elemanı bölgede çalıştırılacak ve yüklenici ve alt yüklenicilerin işi güvenlik içinde yapmaları hususunda yardımcı olacaktır.

MADDE -17: İNŞAAT YAPILACAK SAHANIN TEMİZLENMESİ:

İşyerlerinde yıkılması gereken ve yükleniciye yıktırılan mevcut yapılardan çıkacak ve tarihi özelliği nedeniyle iyileştirilme işlemi yapıldıktan sonra yeniden kullanılması gereken malzemenin yüklenici tarafından dikkatle ayıklanması ve uygun yerlere istif edilmesi gereklidir. Yıkım ve muhafaza işlemleri sözleşme eki proje ve teknik şartnamede belirlenen usullerle restorasyon işinin gerektirdiği dikkat ve özenle yapılacaktır.

Yıkım çalışmaları Yüklenici ve Belediye teknik ekipleri ile zabıta ve Emniyet birimleri işbirliği ile gerçekleştirilecektir. Bu organizasyonu yapmakla İdare sorumlu olacak her tür güvenlik sağlanacaktır.

a. Kazı ve yıkmalarda bulunan değerli eşya

Yapılan kazılarda ve yıkımlar sırasında elde edilen malzeme Belediye'ye aittir. Aynı şekilde çıkacak kültür değerleri, değerli eşya ve sanat eserleri Devlete aittir. Bu gibi eşyayı çıkarmak için gerektiği takdirde yüklenicinin yapacağı, Belediye'ce kabul edilecek giderler kendisine ödenir.

Bu gibi eşya ve sanat eserlerinin meydana çıkmasında, yüklenici derhal iş başındaki Uygulama birimi görevlisine bilgi vermek ve ilgili memurlar gelip teslim alıncaya kadar bunları saklayıp korumak ve bu husustaki kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uymak zorundadır. Aksi takdirde kanunlarda belirtilen ceza hükümleri uygulanır.

b. Kazılardan veya devlete ait yıkmalardan çıkan malzeme

Belediye, İşin sözleşmesinde veya eklerinde gösterilenler dışında kazılardan veya yıkımlardan çıkacak malzemenin işte kullanılmasını uygun görürse, yüklenici bu gibi malzemeyi kullanacaktır.

MADDE- 18: ŞANTIYE YERİ UYGULAMA BİRİMİ ELEMANLARININ ÇALIŞMA MAHALLİ:

Belediye, yükleniciye bir şantiye yeri teminle mükellef değildir. Yüklenici kendi imkanları ile yapacağı şantiye binasını, geçici kabulün yapılacağı tarihten (5) takvim günü önce yıkıp, bu yeri de Belediye'ye temiz halde teslim edecektir. Belediye uygulama birimi elemanlarının rahat bir şekilde çalışacağı bu yerde kullanılacak her türlü malzemeyi de yüklenici bila bedel temin edecektir, inşaatın her safhasında 18x24 ebadında renkli fotoğraflar çektirilecek ve bunlar şantiyedeki albüme yerleştirilecektir, Ayrıca inşaatta kullanılan malzemelerin birer numunesi mahallinde bulundurulacaktır. Şantiyedeki tüm giderleri yüklenici karşılayacaktır.



MADDE- 19: İŞE GEREKLİ SU VE ELEKTRİK CERYANLARI

İşe lüzumlu su ve elektrik teminine Belediye zorunlu değildir. Ancak, iş civarında Belediye'ye ait su ve elektrik varsa yüklenici Belediye rayicine göre sarf ettiğinin bedellerini ödemek şartı ile bu su ve elektrikten faydalanabilir. Bu amaç için yeni tesisat yapılması gerekirse malzeme ve işçiliği kendisine ait olmak üzere yüklenici gerekli tesisatını yapacak ve işin sonunda bu tesisatı sökerek, Belediye tesisatını ilk haline getirecektir. Bu tesisatın yapılması, kullanılması ve sökülmesi sırasında gerekli emniyet tedbirlerini almakla yüklenici yükümlüdür.

Geçici kabul öncesi İnşaat bitiminde elektrik , su, doğalgaz abonelik işlemleri malsahipleri adına yüklenici tarafından yapılacaktır. Yasal abonelik ücretlerinin malsahiplerine ait kısımları malsahiplerince ödenir.

MADDE-20:YAPININ İLK MUAYENESİ VE GEÇİCİ KABULÜ:

Sözleşme konusu iş tamamlandığında, yüklenici Belediye'ye vereceği dilekçe ile (faksla da olabilir) geçici kabul isteğinde bulunur. Yenileme alanının tamamının veya kısmi kabule uygun etabın projesine uygun olarak yeniden inşa edilmiş halde, çevre düzenlemeleri yapılmak suretiyle, oturma ruhsatları alınabilecek aşamaya getirilerek, yaşanabilir halde maliklerine teslim edilmesi işin tamamlanmasıdır.

Yapılan işler, Belediye'ce verilecek talimat üzerine uygulama birimi görevlisince ön incelemeden geçirilir. Ön inceleme sonucunda işin sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlandığı ve kabul işlemlerinin yapılmasında bir engel bulunmadığı anlaşılırsa Belediye'ce geçici kabul komisyonu oluşturulur. İş kabule hazır değilse, eksik ve kusurlu işleri gösteren tutanak, uygulama birimi görevlisinin işin kabule hazır hale gelmesi bakımından yaklaşık bitim tarihini tespit eden düşüncesiyle birlikte en geç üç gün içerisinde Belediye'ye gönderilir. Yüklenici veya vekili hazır bulunmazsa veya kabul tutanağını imzalamak istemezse tutanakta bu husus ayrıca belirtilir.

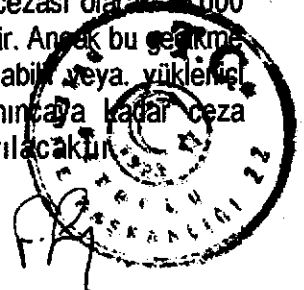
Kabul komisyonunun oluşturulması ve işyerine gönderilebilmesi, yapılan işin kusurlu ve eksik kısımlarının toplamının işin tamamının yüzde beşinden fazla olmamasına bağlıdır. Bu oranı geçmeyen kusur ve eksiklikler, aynı zamanda işin teslimine ve kullanılmasına engel olmayacak ve herhangi bir tehlikeye meydan vermeyecek nitelikte olmalıdır.

Kabul komisyonu tarafından, yüklenici veya vekili ile birlikte, yapılacak incelemelerden sonra işin durumu uygun görüldüğü takdirde bir kabul tutanağı düzenlenir ve bunu yüklenici veya vekili de imzalar.

Yüklenici veya vekili, yazı ile yapılacak çağrıya rağmen kabulde hazır bulunmazsa veya kabul tutanağını imzalamak istemezse tutanakta bu husus ayrıca belirtilir.

Kabul komisyonu gerçekleştirilen işlerin nev'ini, niteliğini, sözleşme ve ekleri ile onaylı projeye, teknik gereklere ve iş sırasında onaylanan değişikliklere uygunluğunu ve kabule hazır olup olmadığını inceler. Bu inceleme sonucunda komisyon, nitelikleri yukarıda belirtilen kusur ve eksikliklerin varlığını tespit ederse, kabul tutanağını yapmakla birlikte, gördüğü kusur ve eksikliklerin ayrıntısını gösterir bir liste düzenler ve bunların giderilmesi için gerekli olan süreyi tespit eder.

Kabul komisyonunun tespit ettiği eksiklikler, belirlenen sürede yüklenici tarafından giderilmezse bu sürenin bitiminden sonra eksikliklerin giderilmesine kadar geçecek her gün için, günlük gecikme cezası olarak 15.000 YTL nin ceza uygulanır ve geçici kabul tarihi kusur ve eksikliklerin giderilmesi tarihine ertelenir. Ancak bu gecikme otuz günü geçtiği takdirde Belediye bu sözleşmenin 22.maddesi hükmüne göre işlem yapabilir veya yüklenici hesabına eksiklerin giderilmesini kendisi yaptırabilir. Bu takdirde de eksikler tamamlanmaya kadar ceza uygulaması devam eder ve kabul tarihi ertelenir . Bu hususu yüklenici peşinen kabul etmiş sayılacaktır.



Geçici kabul tarihi olarak esas alınacak tarih, işin geçici kabule elverişli bir halde tamamlandığı tarih olup bunu geçici kabul komisyonu tespit ederek tutanağa geçirir. Ancak yüklenici tarafından tamamlanması ve düzeltilmesi gereken eksik ve kusurlardan, teknik bakımdan tamamlandıktan sonra bir deneme süresi geçirmesi gerekenler varsa, bu kusur ve eksikliklerin giderilmesi tarihinden başlayarak kesin kabule kadar geçmesi gereken süreyi de kabul heyeti belirleyerek tutanağa yazar.

Geçici kabul tutanağı, Belediye'ce onaylandıktan sonra geçerli olur.

Aynı sözleşme çerçevesinde bulunan yapım işlerinin kısım kısım ve değişik zamanlarda tamamlanacağı sözleşmesinde öngörülmüşse, taahhüdün tamamlanan ve müstakil kullanıma elverişli bu kısımları için Belediye'nin isteği üzerine işin bütünü için geçici kabulünü tazammun etmemek şartıyla kısmi kabul yapılabilir.

Sözleşmenin belirlendiği tarihte, işin tamamlandığının tespit edilebilmesi ve kabul işleminin yapılabilmesi için yüklenicinin Belediye'ye zamanında başvurusu gereklidir.

Yüklenici başvurusunda gecikmiş olursa veyahut işi süresinde kabule elverişli duruma getirememişse sözleşmeye göre işin bitmesi gereken tarihte uygulama birimi görevlisi veya Belediye'ce görevlendirilecek iki eleman tarafından iş yerinde incelenerek o günkü durum bir tutanakla tespit edilir. Bu inceleme sırasında yüklenicinin veya vekilinin de hazır bulunması gereklidir. Yükleniciye yapılacak tebligata rağmen kendisi veya vekili gelmezse yapı denetim görevlisi veya idare bu incelemeyi tek taraflı olarak yapar ve düzenlenen tutanakta bu husus belirtilir.

İşte kusur ve eksikliklerin varlığı halinde bunların giderilmesi için belirlenen sürenin sonunda, yüklenici bulunsun veya bulunmasın, aynı şekilde durum, uygulama birimi görevlisi tarafından düzenlenecek bir tutanakla tespit edilir. Yüklenicinin yaptığı işin süresinde tamamlandığı yapı denetim görevlisi tarafından tespit edilmiş, ancak kabul komisyonunun iş yerine gitmesi ve kabulü yapması herhangi bir nedenle gecikmiş ise kabul tutanağında işin gerçek bitiş tarihi belirtilir ve bu, işin geçici kabul tarihi olur.

Sözleşmeye göre gerekli görülen yükleme deneyi veya buna benzer diğer teknik deneyler, istek halinde yüklenici tarafından yapılır veya yaptırılır.

Kabul komisyonu, yüklenicinin yaptığı işte tereddüt doğurabilecek durumlar görürse, durumun tahkiki için, sözleşmede yazılı olmasa bile, her türlü giderleri yükleniciye ait olmak üzere yükleme ve benzeri deneylerin yapılmasını isteyebilir.

Geçici kabul için yapılan incelemede, teknik olarak kabulünde sakınca görülmemeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren, kusur ve eksiklikler görülecek olursa yüklenicinin teminatından uygun görülecek bir bedel kesilmek şartı ile, iş Belediye tarafından bu hali ile kabul edilebilir. Bu gibi kusur ve eksikliklerin niteliğinin ve kesilecek bedelin kabul tutanağında gösterilmesi gereklidir. Yüklenici bu işleme razı olmazsa, her türlü gideri kendisine ait olmak üzere, kusur ve eksiklikleri verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

İşin süresinden önce bitirilmesi halinde, yüklenicinin isteği üzerine, idare sözleşmedeki iş bitim tarihini beklemeksizin yukarıdaki usullere uygun olarak işin kabulünü yapabilir.



MADDE -21: TEMİNAT SÜRESİ:

Geçici kabul ile kesin kabul arasında geçecek süre teminat süresidir. İşbu ihalede teminat süresi, on iki aydır. İşin bitim tarihinden önce bitirilmesi ve iş bitim tarihini beklemeksizin işin kabulünün yapılması halinde, teminat süresi geçici kabul itibar tarihinden itibaren başlar.

Kısmi geçici kabulü yapılan müstakil kullanıma elverişli bölümlerin teminat süresi kısmi geçici kabul tarihinden itibaren başlar ve teminat süresi sonunda işin tümünün kesin kabulünün yapılması için şartlar oluşmamış ise, kısmi geçici kabulü yapılmış iş kısmının teminat süresi sona erer.

MADDE -22: TEMİNAT SÜRESİNDEKİ BAKIM VE GİDERLER:

Yüklenici işlerin, imalata bağlı nedenlerle yapılması gereken bakımını teminat süresi boyunca yapmak ve tümünü iyi bir şekilde korumak ve çıkabilecek kusur ve aksaklıkları gidermek zorundadır.

Ancak bitirilmiş yapıların idare veya diğer kullanıcıları tarafından kullanıma ve işletilmesinden kaynaklanan veya yüklenicinin kusurları dışındaki hallerin gerektiği onarımlar bakım yükümlülüğünün dışındadır.

Kullanma ve işletme sonucu olmaksızın ortaya çıkan kusur ve aksaklıkların giderilmesi ve teminat süresince işlerin imalata bağlı nedenlerle yapılması gereken bakım giderleri yükleniciye aittir.

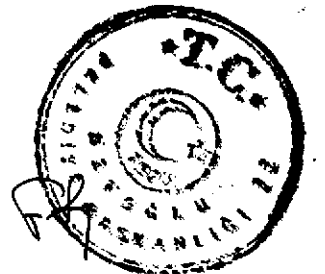
MADDE -23: DEVİR VEYA TEMLİK EDİLME ŞARTLARI:

Yüklenici taahhüt ettiği bu işi üçüncü şahıslar lehine devir veya temlik edemeyeceği gibi teminat ipoteği olarak da gösteremeyecek ve bu konuda, Belediyeden hiç bir talepte bulunmayacaktır. Yüklenicinin buna rağmen taahhüdünü başkasına devir veya temlik ettiği tespit edildiği takdirde sözleşme, Belediye sözleşmeyi bozmaya ve kesin teminat mektubunu gelir kaydetmeye yetkilidir. Ancak yüklenici inşaat imalatları yapılırken sorumluluk uhdesinde kalmak kaydıyla taşeron firmalar kullanılabilir.

MADDE -24: YÜKLENİCİNİN ÖLÜMÜ, İFLASI, YÜKLENİCİNİN AĞIR HASTALIĞI, TUTUKLULUK VEYA MAHKUMİYET HALİ

Yüklenicinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkumiyeti hallerinde aşağıdaki hükümler uygulanır:

- Yüklenicinin ölümü halinde, sözleşme feshedilmek suretiyle hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir. Ancak, aynı şartları taşıyan ve talepte bulunan mirasçılara idarenin uygun görmesi halinde, sözleşme devredilebilir.
- Yüklenicinin iflas etmesi halinde, sözleşme feshedilerek sözleşme konusu işlerin hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.
- Ağır hastalık, tutukluluk veya hüriyeti bağlayıcı bir ceza mahkumiyeti nedeni ile yüklenicinin taahhüdünü yerine getirememesi halinde, bu durumun oluşunu izleyen otuz gün içinde yüklenicinin teklif edeceği ve ilgili idarenin kabul edeceği birinin vekil tayin edilmesi şartıyla taahhüde devam edilebilir. Eğer, yüklenici kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkanından mahrum ise, yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir yasal temsilci tayin edilmesi istenebilir. Bu hükümlerin uygulanmaması halinde, sözleşme feshedilerek sözleşme konusu işlerin hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.



MADDE -25: YÜKLENİCİNİN ORTAK GİRİŞİM OLMASI HALİNDE AĞIR HASTALIĞI, TUTUKLULUK VEYA MAHKUMİYET HALİ

Ortak girişimlerce yerine getirilen taahhütlerde, ortak girişimi oluşturan kişilerden birinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu, özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkum olması veya dağılması sözleşmenin devamına engel olmaz. Ancak, bunlardan biri idareye pilot veya koordinatör ortak olarak bildirilmiş ise, pilot veya koordinatör ortağın gerçek veya tüzel kişi olmasına göre iflas, ağır hastalık, tutukluluk, özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkumiyet veya dağılma hallerinde, sözleşme feshedilerek sözleşme konusu işlerin hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir. Pilot veya koordinatör ortağın ölümü halinde ise sözleşme feshedilmek suretiyle sözleşme konusu işlerin hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir. Bu durumların oluşunu izleyen otuz gün içinde diğer ortakların teklifi ve idarenin uygun görmesi halinde de, o iş için pilot veya koordinatör ortağın yüklenmiş olduğu sorumlulukların üstlenilmesi kaydıyla sözleşme yenilenerek işe devam edilebilir.

Pilot veya koordinatör ortak dışındaki ortaklardan birinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu, özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkum olması veya dağılması halinde, diğer ortaklar işin o ortağa yüklediği sorumlulukları da üstlenerek taahhüdü yerine getirirler.

MADDE- 26: TAAHHÜDÜN YERİNE GETİRİLMEMESİ:

Sözleşme yapıldıktan sonra, yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya inşaatı her ne safhada olur ise olsun yarım bırakması üzerine Belediyenin Noter kanalı ile yapacağı (bu tebligat yüklenicinin ihaleye girer iken gösterdiği kanuni ikametgah adresine yapılacaktır. Bu adreste, işin devamı sırasında olabilecek değişiklikler yüklenici tarafından noter kanalı ile Belediye'ye bildirilmediği takdirde, ihaleye girilir iken gösterilen adres sabit adres olarak kabul edilecektir.) En az (10) takvim günü süreli ihtarına rağmen aynı durumun devamı halinde Belediye tarafından ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın sözleşme fesh edilecektir.

Sözleşme bu suretle feshedildiği takdirde

- a. Yüklenicinin teminatı gelir kaydolunur.
- b. Yüklenicinin de hazır bulunmaya zorunlu olduğu Belediye'ce görevlendirilecek bir heyet tarafından muayene ve tespit neticesi işlerden yapılan sözleşme ve ekleri hüküm ve şartlarına uygun bulunmayanlar ile henüz yapılmamış olanlar Belediye'ce dilediği bedel, şekil ve şartlarla yüklenici nam ve hesabına yapılır. Yüklenici yazılı tebligata rağmen tespit yapılmasına katılmazsa tespit giyabında yapılır ve bundan dolayı hiçbir hak ve itiraz ileri süremez.
- c. Kabul edilmeyen kısımların sökülmesi, yıkılması, kaldırılması ve bu kısımların yeniden yapılması, sözleşmenin feshine kadar vaki olup, kesilmemiş olan bilumum cezalar ve sözleşmenin feshinden dolayı Belediye'nin maruz kalacağı zarar ve ziyan yekunu ile işin tamamlanması için yapılan masraflar Belediye adına gelir kaydolunacak teminattan mahsup edilir. Bu mahsup sonunda kalan teminat bakiyesi yükleniciye iade edilemez. Teminat, yüklenicinin borçlarını karşılamazsa noksan kalan kısmı yüklenici itirazsız olarak Belediye'ye ödemek zorunluluğundadır. Yüklenici bu zorunluluğun ihtarına rağmen yerine getirmedeği takdirde Madde 32'de belirtilen hükümler uygulanır.
- d. Yüklenicinin borcu olmadığı anlaşılıncaya kadar, işyerindeki bütün alet, edevat, malzeme ve makinelerle diğer tesisler, Belediye'ce işyerinde tutulabilir. İş bitiminde Belediye'ye borçlu olmadığı takdirde bunlar kendisine iade edilir.
- e. Sözleşmenin feshinden sonra yüklenici kesin teminatın Belediye adına gelir kaydolunmasını geciktirirse ticari temerrüt faizi ve gider vergisini de Belediye'ye ödemeye zorunludur.

